

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0001-20 מיום 15/01/2020

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 15/01/2020 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

להלן סדר יום לשיבה. אנא הבאי/י חומר זה אתך לשיבה.

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 19-0022 מיום 01/01/2020			
09:00	מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 37 דיון נוסף – דיון פנימי	507-0283952	1	1.
	פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה דיון נוסף-דיון פנימי	507-0498568	18	2.
	מתחם ברקאי - התחדשות עירונית דיון בסעיף 78 (2)	507-0556530	33	3.
10:00	הרחבת בית הספר עירוני ד דיון בעיצוב ארכיטקטוני		37	4.
	בית ספר על יסודי מרחב סמינר הקיבוצים דיון בעיצוב ארכיטקטוני		43	5.
	תוספת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרשים סחירים דיון בדבר משיכה מהפקדה	507-0533414	52	6.
11:00	העברת זכויות מבן ציון 25 למנחם בגין 158 ואיינשטיין 10 דיון נוסף	507-0366765	60	7.
	נחלת בנימין 13 - דיון פנימי	507-0559450	69	8.
	שינוי מיקום בפארק דרום תא/1358 ד' דיון בשינוי מיקום לטובת חוות רכיבה ובריכת גל		90	9.
12:00	עזריאלי ידיעות אחרונות דיון נוסף		97	10.
	מרחב היבשות דיון נוסף		125	11.

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו



פרוטוקול החלטות מספר 19-0022
ד' טבת תש"פ 01/01/2020 10:00 - 15:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 19-0021 ב מיום 18/12/2019
1.	1		מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (3)
2.	13		פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון וסביבתו דיון נוסף
3.	32	507-0215558	סיפולוקס אגף המים דיון בהפקדה
4.	48	507-0740316	אלנבי 81 דיון בהפקדה
5.	59	507-0293894	לבנה מערב - התחדשות עירונית דיון בדיווח (2) - התנגדות מה"ע לתכנית
6.	74		תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהפקדה (3) - דיון נוסף בהמשך להחלטת הועדה
7.	85		הרחבת בית הספר עירוני יד דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	91		הרחבת בית הספר אליאנס דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	97		בית ספר על יסודי צמרות אילון דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	104		בית הספר לוינסקי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

התוכן	מס' החלטה
37 לבנון חיים - מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 37	15/01/2020
דיון נוסף	1 - 20-0001

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום: רמת אביב א'



כתובת: מרכז קהילתי - רח' חיים לבנון 39
שצ"פ חלופי – רח' ברזיל 7
(גוש 6769 חלקה 83)
(גוש 6649 חלקה 515)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6769	מוסדר	חלק מהגוש	83	
6649	מוסדר	חלק מהגוש	515	

שטח התכנית: 6810 + 1358 = 8,168 מ"ר
(מגרש מרכז קהילתי) (מגרש חלופי)

מתכנון: קיסלוב קיי אדריכלים, מחלקת תכנון צפון

יזם: עיריית תל אביב – מינהל קהילה תרבות וספורט

בעלות: עיריית תל אביב

רקע:

בתאריך 28.1.2015 אשרה הועדה המקומית את העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית. עם אישור תכנית המתאר תא/5000, התכנית מובאת לדיון חוזר בשינויים הבאים:

- תכנית **בסמכות מקומית** מתוקף תכנית המתאר תא/5000. תכנית תא/5000 דורשת כי כל שינוי ייעוד משצ"פ ילווה ביצירת שצ"פ דומה חלופי, בהתאם לכך נוסף לתכנית מגרש ברחוב ברזיל שהתכנית משנה מייעוד שבי"צ לשצ"פ.
- ההצעה הנוכחית **מאפשרת חניון** תת קרקעי. בשונה מההחלטה הקודמת שבה הוגדר תקן חניה 0.

3) **הקטנת נפחי הבנייה שהתכנית מאפשרת** ע"י הקטנת השטח בייעוד שב"צ, מ-3600 מ"ר ל-2200 מ"ר, וכתוצאה מכך הקטנת זכויות הבנייה בשב"צ מ-14400 מ"ר ל-8800 מ"ר, בהתאם להבנות מול נציגות תושבי השכונה.

מצב השטח בפועל:

מגרש המרכז הקהילתי הוא בשטח של כ-7 דונם ובייעוד קרקע שטח ציבורי פתוח (שב"פ). על החלקה קיים מבנה בשטח של כ-450 מ"ר, בן קומה אחת, הבנוי מ-2 אגפים. האגף הראשון בנוי סביב חצר פנימית פתוחה ומכיל כיתות לימוד, משרדים וחדרי שירות. באגף השני אולם ספורט רב תכליתי. בחצר המבנה מגרש קט רגל בשטח של 620 מ"ר- פתוח ומגודר. המבנה נבנה בתחילת שנות השישים והיה המרכז הקהילתי הראשון שנבנה בתל אביב יפו. כיום המבנה מיושן והחללים הקטנים אינם נותנים מענה לצרכי השכונה וסביבתה. הגישה הנוכחית היא מרחוב כפר יונה, כשלאורכה קיים מבנה מקלט (בתחום הקו הכחול). בחלקה קיימים עצים בוגרים רבים.

מדיניות קיימת:

תכנית מדיניות לרמת אביב א'-ב' שאושרה בוועדה המקומית, המליצה על הכנת תכנית בנין עיר לחלקה, בדגש על פיתוח באופנים הבאים:

- א. נקודת מחבר בין השכונה לרחוב חיים לבנון, דופן מבני הציבור בו והאוניברסיטה.
- ב. חיזוק השלד הירוק של השכונה ופיתוח מרחב ציבורי המתבסס על רצף שטחים פתוחים תוך השתלבות במבני הציבור.

מצב תכנוני קיים:

תכניות חלות עיקריות:

תכנית ל'- שטחים מעבר לירקון
406- תיקון לתכנית ל' (שטחים מעבר לירקון)
תכנית צ'- מבנים ומוסדות ציבור

ייעוד קיים: שב"פ
זכויות בניה: 10% משטח השב"פ - לפי תכנית ל'

מצב תכנוני מוצע:

במגרש המרכז הקהילתי:

שינוי ייעוד משב"פ לשב"פ ושב"צ בחלוקה:

שב"פ בגודל של 4,610 מ"ר.

שב"צ בגודל של 2,200 מ"ר.

קביעת שימוש עבור מרכז קהילתי והוספת שימושים לצורכי ציבור במגרש.
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור ולבנייה לחניון ציבורי במגרש.
קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב.

במגרש ברחוב ברזיל 7:

שינוי ייעוד משב"צ לשב"פ.



טבלת השוואה (לגבי מגרש חיים לבנון):

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי+שירות מעל הכניסה הקובעת)
שב"צ : 400%, שצ"פ : 10%	10%	מ"ר	גובה (מעל הכניסה הקובעת)
שב"צ : 8,800 מ"ר, שצ"פ : 461 מ"ר	681 מ"ר	קומות	תכסית (ביחס לשטח המגרש)
4	לי"ר	מטר	מקומות חניה
16 מ'	לי"ר		הערות:
40%	לי"ר		(1) מפלס כניסה קובעת במפלס רחוב חיים לבנון.
עד 100 מקומות חניה בתת הקרקע	לי"ר		(2) זכויות בניה בתת הקרקע (מתחת למפלס הכניסה הקובעת): בתחום השב"צ לפי תכנית ע-1 ובתחום השצ"פ 10% (461 מ"ר) זכויות בניה מתוקף תכנית ל' שיועברו לתת הקרקע.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

מטעם מנהל ההנדסה, נערכו שני מפגשים עם נציגות של תושבי השכונה, בהשתתפות יו"ר ועד השכונה, בתאריכים 11.8.15 ו-29.11.15. בעקבות ההתייעצות צומצמה תכנית השב"צ והוקטנו זכויות הבנייה של מבנה המרכז הקהילתי.

תנועה:

גישה לפריקה וטעינה בשביל גישה מבוקר מרחוב כפר יונה לחניון התת"ק. תוכנן חניון ציבורי במפלסי תת"ק.

זמן ביצוע:
מייד.



תאריך: כ"א אדר תשע"ז
19 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2016-001967

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
דלית זילבר
יזיר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>(א) זיהוי התכנית מספר תכנית: 4395/תא/מק/507-0283952 שם התכנית: מרכז קהילתי רמת אביב א' מגיש התכנית: ועדה מקומית ת"א-יפו עורך התכנית: קיסילוב-קיי אדריכלים</p>	
<p>(ב) זיהוי הרשות (הוועדה) סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) <input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכה) <input type="checkbox"/> עצמאית <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p>	
<p>סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית): תל אביב יפו סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד): <input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית</p>	
<p>(ג) 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 לחלן; <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה משומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.</p>	
<p>הנשאים בהם התכנית עוסקת</p>	<p>מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללית</p>
<p>1. קביעת יעוד לשכ"צ ושינוי יעוד משכ"צ לשכ"צ ושכ"צ במגרש ברוחב חיים לבנון 39</p>	<p>מתחם 106 בגשפה אזורי התכנון</p>
<p>2. שינוי יעוד משכ"צ לשכ"צ במגרש ברוחב ברזיל 7</p>	<p>מתחם 106 בגשפה אזורי התכנון</p>
<p>3. ועוספת שטחי בניה עד לרוחב מירב 4.0 בהתאם להוראות תא 5000</p>	<p>שעיף 3.5 בתוכנית תא/5000</p>
<p>4. קביעת קווי בניין בשכ"צ</p>	<p>סי 62 א (א) (8) לחוק</p>
<p>5. קביעת גובה מירבי עד 4 קומות מעל מפלס הבנייה הקובעת.</p>	<p>מתחם 106 בגשפה אזורי התכנון</p>
<p>6. תוספת שימוש לחינוך ציבורי מקורה בתחום שכ"צ עד 10% זכויות בניה מתוקף תכנית ל.</p>	<p>שעיף 3.6.1 (א) (2) בתכנית תא/5000</p>
<p>7. הקלה לגיד זכויות בניה לתת הקרקע</p>	<p>שעיף 62א(א)(9) לחוק</p>
<p>8. הוראות בניה של חניה ציבורית</p>	<p>מתחם 106 בגשפה אזורי התכנון</p>
<p>9. קביעת זיקת הטאח למעבר רכב בשכ"צ</p>	<p>סי 62 א (א) (19) לחוק</p>



תאריך: כ"א אדר תשע"ז
19 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון תערי

אסמכתא יוצא: 2016-001967

(ד) תצתיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (שחקו את חמיועו) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082013		21/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלח אברהם אוזן, עו"ד	7-2438976		19.3.2017

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית.

תנאים למתן היתר בניה :

- הצגת פתרון אקוסטי בין מגרש הכדורסל למבני המגורים מדרום המשתלב בתכנון.
- אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית בהתאם לדרישת תכנית צ'.

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

בישיבתה מספר 0009-17ב' מיום 19/04/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : השינויים ביחס לתכנית שאושרה בוועדה :

1) התוכנית הנוכחית בסמכות מקומית. בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 נדרש לצרף לתוכנית מגרש ירוק חלופי עבור שצ"פ – אותר מגרש ברחוב ברזיל.

2) הוועדה אישרה את התוכנית ללא תקן חניה ולאחר שהמנכ"ל אישר להוסיף חניון למרכז הקהילתי התכנית מוסיפה חניון תת קרקעי.

3) לאחר דיון עם ועדה שכונה מצמצמים את שטח השב"צ ואת היקף הבנין שיבנה על המגרש.

בעז קיי : מציג את התוכנית במצגת. צופים שיתאפשרו בין 100-120 חניות תת קרקעיות.

מיטל להבי : צריך להוריד בדרפט בסעיף החניות את המילה עד ולרשום כ-100 חניות.

נתן אלנתן : איך נעשית הצרכה?

ערן וקסלר : לפי תוכנית המתאר תא/5000 לא ניתן לגרוע שטחי שצ"פ מבלי לספק מגרש חלופי. לפי

הפרשנות המשפטית אין צורך שהמגרש יהיה תואם בשטח אחד לאחד.

הראלה אברהם אוזן : תוכנית המתאר לא מאפשרת לנו לצמצם שצ"פ בלי לתת מגרש חלופי. במגרש

החלופי ברח' ברזיל ישונה הייעוד משב"צ לשצ"פ. תוכנית המתאר לא מחייבת מגרש חלופי בגודל זהה

אלא פחות או יותר באותה איכות ושטח. תוכנית המתאר הרעה את מצבנו מבחינת שינוי ייעוד של שצ"פ.

נתן אלנתן : זאת אומרת שלא מדובר בהחלפת שטחים ביחס של אחד לאחד.

בעז קיי : אנחנו פחות או יותר באותו יחס בין השטח החום שהיה בברזיל לבין השטח החום שעתיד להיות

בחיים לבנון.

תושבת אורה כורזים : מהיכן תהיה הגישה לחניון? כולם מכירים את העומס הגדול של רכבים באזור של

כפר יונה. האם הוא נלקח בחשבון?

בעז קיי : הגישה מתאפשרת מרחוב כפר יונה באמצעות הריסת המקלט הקיים ובניית מקלט חדש תת

קרקעי במסגרת המרכז הקהילתי.

ערן וקסלר : החניון בא כמענה לדרישת התושבים, לא תתאפשר כניסה לחניון דרך חיים לבנון. פעילויות

המרכז הקהילתי לא יהיה בשעות הדוחק.

מיטל להבי : השינויים שהוצגו כאן הם שינויים טובים, אני מבינה את המצוקה של התושבים אבל הרבה

מהעומס ברחוב נוצר כתוצאה מרכבים שמחפשים חניה ועכשיו יהיה להם לאן להתנקז.

אורה כורזים : הבקשה שלנו היא שהתנועה ברח' תתוכנן בצורה מקצועית עם מהנדסי תנועה והיות

והמתנ"ס הוא רב תכליתי אנחנו מבקשים לקחת בחשבון את נושא הרעש ולוודא כאשר יבנה המבנה את

מזעור של הרעש.

מיטל להבי : צריך להוסיף כתנאי להיתר תאום תנועה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, שלמה מסלאוי, מיטל להבי.

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/07/2017	ישראל היום
20/07/2017	The Marker
21/07/2017	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. עו"ד ענת בירן בשם בעלי דירות ברח' כפר יונה 14 ו-16.

2. מטעם ועד השכונה.

התקבלו הערות מלשכת התכנון המחוזית. מומלץ להטמיען בתכנית באופן הבא :

פירוט	פעולה נדרשת	ההערה	
	הערה לתשומת לב בלבד.	סעיף 3.5.1 (ג)5 בתכנית המתאר תא/5000 : תכנית למבנה ציבור מעל 5,000 מ"ר תכלול הוראות לעניין הקמת חניה ומלתחות לרוכבי אופניים.	1
תיקון לתכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית.	תיקון	סעיף 4.1.1 (2) ו- (1)6.1- תכנית עיצוב ופיתוח תאושר על ידי הוועדה המקומית שהוא מוסד התכנון המוסמך ולא מהנדס העיר.	2
יתוקן באופן הבא : תותר תכסית בניה תת קרקעית בתחום השב"צ עד 100% , בתחום השב"פ עד 10%.	תיקון	סעיף 4.2.2 (ב)1 - ניתן להבין מסעיף זה כי מותרת תכסית של עד 85% מכל שטח המגרש (שב"צ+שב"פ) יש לתקן סעיף זה ולקבוע את סך השטחים המותרים לבנייה בתת הקרקע בתחום השב"פ בלבד בהתאם להוראות תמ"מ 5	3
הסעיף יוסר מהתכנית.	תיקון	סעיף 4.1 (ח)- תמ"א 36 חלה על התכנית בכל מקרה, לכן אין צורך לכתוב בהוראות סעיף זה, מעבר לסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות).	4

התייחסות פרטנית לטענות :

פירוט	המלצה	הטענה	
התכנית וזכויות הבניה כבר צומצמו בשליש לבקשת התושבים ביחס לתכנון המקורי. כל צמצום נוסף יפגע בהתאמתו של המבנה לצרכים הנוכחיים והעתידיים.	לדחות את הטענה	יש להגביל זכויות בניה ואת תכנית הבניין – הבניין מסיבי מדי לסביבתו ומתקרב מדי למגרש כפר יונה 14	1
למבנה המתוכנן כניסה ראשית להולכי רגל ורוכבי אופניים ממפלס רח' חיים לבנון. גישת רכבים מרח' חיים לבנון הייתה פוגעת באיכויות הפרויקט ומעודדת הגעה ברכב. נתיבי ההגעה העיקריים אינם במגע עם מגרש כפר יונה 14.	לדחות את הטענה	המרכז ימשוך מבקרים מחוץ לשכונה וייצור תנועה לאורך שעות פעילות ארוכות ובצמוד למגרש המתנגדים. רחוב חיים לבנון מתאים יותר.	2
מענה בהתאמה: א. הנהלת העירייה החליטה למקם את המרכז הקהילתי במגרש ברח' חיים לבנון לאחר בחינת חלופות. אין הגיון תפעולי בפיצול המרכז הקהילתי בין שני מגרשים מרוחקים. מיקום על "אצבע ירוקה" בהתאם לעקרונות התכנון של השכונה. השענות על שטח פתוח לפעילות חוץ. ב. העמדת המבנים ברמת אביב הינה בהפניה צפון-דרום. האגף הניצב לרח' חיים לבנון משתלב בהעמדה זו. למבנה ערך אדריכלי ולא רק פונקציונלי. ג. ראו חו"ד עורכי התכנית. ד. ראו חו"ד עורכי התכנית. מול הבניין (כפר יונה 14) הרמפה מקורה. ה. תנועת הולכי הרגל אינה בצמוד למגרש כפר יונה 14, אלא רמפת הנכים בלבד. ו. התכנית לא מונעת חייץ כזה. ז. בתחום המרכז הקהילתי הקיים מגרש כדורסל והכוונה היא להשאירו בתחום המגרש כחלק מפעילות המרכז הקהילתי. בבי"ס אליאנס קיימים מגרשי כדורסל.	לדחות את הטענה	על הוועדה המקומית לשקול חלופה תכנונית מטעם המתנגדים שתוכנה ע"י אדרי' הילל שוקן ובה מוצע: א. לפצל את זכויות הבניה למרכז הקהילתי בין המגרש ברחוב חיים לבנון למגרש ברח' ברזיל (החלופה). ב. לבטל את האגף הניצב לרחוב חיים לבנון וחלק מהקומה המפולשת ולרכז זכויות הבניה לאורך רח' חיים לבנון. ג. הזזה של המבנה כולו דרומה. ד. להעתיק דרומה את כניסת הרכבים למרתף המרכז הקהילתי מרחוב כפר יונה. ה. להעתיק תנועת הולכי רגל דרומה מגבול המגרש עם כפר יונה 14. ו. הקמת חייץ (buffer) "ירוק" כלפי כפר יונה 14. ז. העתקת מגרש הכדורסל מאזור המרכז הקהילתי לשצ"פ המרכזי של השכונה בסמוך לבי"ס אליאנס.	3
הזכויות נשמרות בהתאם לחוק בעיקר על מנת לאפשר גישת רכבים מרחוב כפר יונה לחניון התת קרקעי. ניצול הזכויות הינו בתת הקרקע.	לדחות את הבקשה	ביטול זכויות הבניה בשצ"פ חיים לבנון (10%).	4
לא היו דברים מעולם.	לדחות את הטענה	בשיתוף הציבור הוצג בינוי רעיוני בהיקף 4,000 מ"ר – יש לצמצם בתכנית בהתאם.	5
המונח "עומס בזכויות בניה" הינו סובייקטיבי. המרה תאפשר גמישות תכנונית בעתיד.	לדחות את הבקשה	לאור העומס בזכויות בניה, אין להתיר בתכנית המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.	6
תבי"ע אינה עוסקת בהסדרים מסוג זה (הגדרת חניון קרוב לבית וכו') אין מניעה שהמתנגדים יפנו בנושא לגורמי התנועה בעירייה לאחר אישור התכנית.	לדחות את הבקשה	המגרש יגרום לעומס תחבורתי ברחוב. דרישה להקצאת חניות ללא תשלום לדיירי הרחוב בחניון של המרכז הקהילתי.	7
התכנית מנחה על נספח אקוסטי בשלב תכנית העיצוב. זהו השלב הנכון לאחר שיקבע מיקום השימושים במבנה.	לדחות את הבקשה	יש לקבוע בתכנית הוראות לטיפול אקוסטי כולל לתקופת הבניה. לקבוע הוראות בניה לצמצום פוטנציאל המטרדיות.	8
התכנון מאזן היטב בין האינטרס הציבורי שבהקמת המרכז הקהילתי לשמירה על איכות חייהם של דיירי הנכסים השכנים.	לדחות את הטענה	טענה שהתכנית עלולה לגרום לפגיעות קנייניות ולחשוף הוועדה המקומית לתביעות מכוח סעיף 197 לחוק.	9

- הפרויקט לווה עד כה בשני ערוצי התייעצות עם הציבור מטעם העירייה :
 - א. הליך התייעצות לגבי הפרוגרמה למרכז הקהילתי.
 - ב. שתי פגישות במח' תכנון צפון להצגת התב"ע, שכתוצאה מהן צומצם בשליש השטח המיועד למבנה הציבור מ-3.6 דונם ל-2.2 דונם והוקטנו הזכויות בו מ-14,400 ל-8,800 מ"ר.
 - במסגרת זו, קוצרו וצומצמו האגף הצפוני של המבנה שלאורך רח' חיים לבנון וגם הזרוע המערבית שלו. המבנה צריך להכיל שורה של שימושים נתונים, ואין אפשרות לצמצמו מעבר למצבו הנוכחי.
- הפרויקט הוא מענה לצורך שעלה מצד השכונה. הנהלת העירייה החליטה :
 - א. למקם את המרכז הקהילתי החדש ברמת אביב א'.
 - ב. להוסיף למרכז הקהילתי חניון ציבורי ובו כ-100 מקומות חניה.
 - ג. לתת לפרויקט עדיפות וקדימות לביצוע.

ככלל, נעשה מאמץ רב מצד העירייה לזרז את הקמת המרכז הקהילתי. חלק מההתנגדויות משמעותן חזרה לשלב התכנון הראשוני – דבר שיפגע משמעותית בלוחות הזמנים. יש לזכור שחידוש המרכז הקהילתי תואם בקשה של תושבי השכונה.
- מבחינה אדריכלית, התכנון גרף שבחים מגורמים רבים, בגלל איכויותיו והשתלבותו בשכונה.
- הקרבה למגרש כפר יונה 14 עומדת בהוראות תכנית המתאר צ' למבני ציבור. האגף של המרכז הקהילתי המתוכנן מדרום למגרש כפר יונה 14 הוא בן קומה אחת מעל עמודים והאגף שמזרחית לו, מתוכנן לשתי קומות מעל קומת עמודים, כך שלא צפויה פגיעה הצללה משמעותית או עצירת זרימת האוויר. גג החניון יגונן כך שהמראה יהיה של פארק רציף, שמבנה המרכז הקהילתי "טובל" בו.
- התנגדות ועד השכונה מגבה את התנגדות השכנים שמצפון למגרש המרכז הקהילתי, לכן ההתייחסות לטענות הינה זהה. יצוין שחלק מהטענות בהתנגדות ועד השכונה עלולות לסתור את הרצון לחידוש והרחבת המרכז הקהילתי ולתוספת מקומות חניה במסגרתו.
- הזאת הזרוע דרומה תקטע את השטח הפתוח שמדרום לה לשניים, ותפגע בתחושת הפתיחות וההמשכיות. מעבר לכך, הדבר יפגע בכמות החניות שניתן יהיה לשלב בפרויקט. חניות שהוספו לפרויקט כמענה לבקשת תושבי השכונה.
- הקמת מבנה ציבור בסמוך למבני מגורים אכן דורשת תשומת לב למניעת חיכוך, אך ניתן לכך ביטוי בתכנון בפרופורציות של המבנה ובהעמדתו.
- התכנון החלופי המוצע, על ידי אדריכל הלל שוקן, אינו עולה בקנה אחד עם התכנון המקודם מזה שנים. שינוי התכנון בשלב זה, לאחר שאושר בקרב הדרג המקצועי, ובדרג מקבלי ההחלטות בעירייה הינו חזרה לשלב התכנון הראשוני. יש לכך משמעותות מבחינת זמן שכן מדובר בפרויקט אחר.

לסיכום, מומלץ לדחות את ההתנגדויות, לקבל את הערות לשכת התכנון המחוזית ולאשר את פרסום התכנית למתן תוקף.

חו"ד נוספות :

חו"ד תנועתית מטעם משרד דגש הנדסה :

1. התכנית כוללת חניון מוצע, בתחום שטח מבנה הציבור המכיל כ- 100 מקומות חניה.
2. מאחר וחניון זה מתוכנן בשטח מבנה ציבור, הוא אמור לתת שירות לציבור ובין היתר גם לתושבי השכונה הנמצאים בסמוך.
3. החניון הני"ל מיועד בעיקרו לציבור ולמעשה מתוכנן לרווחת תושבי השכונה.
4. עם תוספת חניון זה ניתן, בתכנון המפורט, לשקול שיפורים של זרימת התנועה ברחוב כפר יונה, באמצעות ביטול חניות לאורך הרחוב, קביעת עמדות להורדה והעלאה וכד', אם כי זה לשיקול ובמסגרת התכנון המפורט, בהליך של רשויות התימרו.
5. תוספת החניון בשטח הציבור תואמת וחלק מתכנית האב לרמת אביב א', בה מאתרים אזורים בסביבה, בהם ניתן להוסיף חניות ציבוריות לטובת הציבור.
6. מבנה הציבור המתוכנן נמצא בצמידות לתחבורה ציבורית קיימת, לאורך רחוב חיים לבנון, כאשר חלק ניכר מהמגיעים למקום צפויים שישתמשו בתחבורה ציבורית זו, הכוללת, כבר כיום, שירות עם קווים רבים.
7. יתרה מכך, התכנית הנדונה הינה תכנית ברמת תב"ע ולכן מתואמת עם תוכנית ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה, המתוכננת לשפר אף יותר את שירות התחבורה הציבורית במקום, לרבות הסדרה ושיפור של שבילי האופניים, שיקלו גם הם על ההגעה למקום.
8. בכך אנו סבורים שהתכנון הנוכחי מותאם לרצוי ומשפר ביחס למצב הקיים, בכל הנוגע לתנועה וחניה במקום.

בישיבתה מספר 0025-17'ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: תוכנית למרכז קהילתי שמחליף את המרכז הקהילתי הקיים. בועז קיי: מציג את התוכנית במצגת.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד אפרת לרנר מייצגת את תושבי כפר יונה 14-16: מדובר בבניינים של 2-3 קומות. רח' כפר יונה רח' ללא ממוצא שכל תושבי האזור חונים בו. המרכז הקהילתי הקיים בנוי על שטח פחות מ-700 מ"ר. התוכנית החדשה מאפשרת היקפיי בניה פי 13 מהבנין הקיים. התוכנית החדשה שמובאת בעלת בינוי שלא מתכתב עם השכונה. התוכנית מוגשת כתוכנית בסמכות מקומית. בבחינה שערכנו תוכנית המתאר מאפשרת שינוי יעוד קרקע של שטחי שצ"פ ושב"צ. התוכנית עושה הצרכה – חילופי קרקע וחילופי יעוד בשני תאי שטח בברזיל 7 כאשר יעוד הקרקע שלו הוא שטח ציבורי פתוח. המתחם של חיים לבנון הוא שצ"פ שניתן לבנות בו 10% שטח לבניני ציבור והתוכנית עושה החלפה של יעודי הקרקע. ההוראות בתוכנית המתאר שמאפשרות לעשות את החלפה לא מתמלאים בתוכנית הנוכחית מאחר ותוכנית המתאר קובעת שאפשר לשנות יעוד של שצ"פ רק שהשטח שינתן לשצ"פ יהיה איכותי באותה מידה. המגרש ברח' ברזיל לא ישרת את היעוד הזה ולא יהיה שצ"פ איכותי. אף אחד לא עושה בו שימוש לכן ספק אם התוכנית בסמכות הועדה. יכול להיות שהמחוז לא היה ער לשטח החלופי שניתן פה. התכנון הוא מקסימליסטית התכנון שמאפשר לבנות מעל 8000 מ"ר שטח עיקרי. הייתם צריכים לבחון חלופה שפחות פוגעת בתושבים ושמה אותם במצב של מציאות מטרדתי. לענין הליך שיתוף הציבור היו כמה מפגשים, כאשר חלק מהתושבים ביקשו לצמצם להרחיק אבל לא הוצג בפני התושבים נושא של חילופי היעודים והתושבים לא היו מודעים לכך. הבקשה שלנו שתבחנו מחדש את התוכנית. אם כבר הציגו תכנון רעיוני אז אולי אפשר לצמצם את זכויות הבניה לפחות ל-4000 מ"ר זכויות בניה. אדרי' הלל שוקן: מדובר בתוכנית שמצריכה שטחים. (מציג שטח אחר חום ברח' ברזיל – במצגת). מדובר בשטח ירוק לכל דבר. בשטח זה יש הזדמנות לבנות מתנ"ס ולתת את השטח הירוק לשימוש של המתנ"ס ואז יהיה שטח שפועל כירוק ואפשר להשתמש בו. לא צריך תב"ע בשביל זה. מציג במצגת את השטחים מלי פולישוק: מה גודלו?

הלל שוקן : המגרש בערך 6 דונם וכפול מהמגרש החום שנמצא לידו. אני מציע לוועדה לשקול להשתמש במגרש ברח' ברזיל למרכז קהילתי. יש אליו גישה הרבה יותר נוחה. מה שהוצג לוועדה בבנין הזה יש 2500 מ"ר. אם הועדה רוצה לדון על איך משפיע הפרויקט על הסביבה כדאי שתראה את הבנין בשלמותו וכשתראה את 8000 מ"ר זכויות הבניה, היא תראה את האבסורד בבנין עם זכויות בניה בגודל כזה בשכונה הזו. אפשר לקיים את האיכויות של הפרויקט המוצע תוך צמצום גרימת הנזק. מציג במצגת דרך אנימציה את השינוי המוצע של ביטול האגף הניצב לרח' חיים לבנון ושינוי מקום הרמפה. יאפשר את המדרכה של חיים לבנון להפוך אותו לרח' יותר פעיל.

ראובן לדיאנסקי : הרמפה לא רק פוגעת בדיירים אלא פוגעת גם בשטח הירוק.

הלל : מציעים להכניס את הזרוע שבתוכנית. מה שיאפשר שימושים על המדרכה של חיים לבנון ויהפוך את הרח' יותר פעיל.

עודד גבולי : אני מבקש לחזור לדיון בוועדה אחרי שנבדוק את התוכנית שמציע האדריכל.

ראובן לדיאנסקי : אני מציע לאפשר את מיצוי הבדיקה המקצועית בין מה"ע למשרד האדריכל הלל שוקן. לא נמשיך את תהליך ההתנגדויות ולאחר הבדיקה ובעקבות הסיכומים שתשיגו או לא תשיגו תתחדש במידת הצורך הישיבה בענין ההתנגדויות.

נתן אלנתן : נעצור את הדיון בהתנגדויות וכאשר יחזרו עם המלצות נתייחס להצעה ותשאר זכות של המתנגדים להתנגד או להסכים ובאותו מעמד נחליט אם יש צורך לעשות סיור או לא.

מלי פולישוק : הסיור יותר חיוני לפני החלטות משום שיש כאן חלופה נוספת.

הועדה מחליטה :

לשוב ולדון בהתנגדויות לאחר בדיקת מהנדס העיר את התכנון שהציע אדר' הלל שוקן מטעם המתנגדים.

משתתפים :

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי אסף זמיר.

דיון נוסף :

עדכון : בתאריך 7.2.2018 התקיימה אצל מהנדס העיר ישיבה בהשתתפות נציגי המתנגדים מכפר יונה 14,16 : אורה כורזים ומשרד שוקן אדריכלים. המתנגדים חזרו על סעיפי ההתנגדות ועל הצעתם האדריכלית לשינוי הפרויקט, אשר כוללת ביטול של האגף הנמוך (הבולט כלפי השצ"פ). מחלקת תכנון צפון ומשרד קיסלוב קיי הציעו :

א. רידוד נוסף של זכויות הבניה בשב"צ מ-400% ל-270% (כ-6000 מ"ר).

ב. שינויים בבינוי : הרחקת האגף הנמוך של המבנה 6.0 מ' מגבול מגרש כפר יונה 14.

מהנדס העיר סיכם את הדיון :

1. עבודת האדריכל מטעם המתנגדים מְרְשימה, יחד עם זאת מדובר בפרויקט אחר מהתכנון של קיסלוב קיי שנבחרו מטעמנו ולכן מאמץ את הצעת קיסלוב קיי להשאיר את האגף הבולט בצירוף השינויים שהציגו.
2. יש לבחון שינוי בהעמדת מגרש הכדורסל בחלקה ובהתאם לבחון את העתקת הבינוי של האגף שלאורך חיים לבנון דרומה.
3. עקרונית ניתן לצמצם זכויות אך יש לבחון שהפחתת הזכויות לא תפגע במענה לצרכים העתידיים.
4. הנושא יוחזר להחלטת וועדת המשנה לאחר בחינת הנ"ל.

לפיכך, לאחר בחינה נוספת, הצעת מנהל ההנדסה היא להסיט את קו הבניין הצפוני בתחום השב"צ ב-2.0 מ' דרומה ביחס לתכנית המופקדת, ללא שינוי בפריסת יעודי הקרקע. יחד עם זאת, נושא הפחתת זכויות הבניה נבחן מול מנהל קהילה ונמצא כי על מנת לשמר עתודות להרחבת המרכז הקהילתי בעתיד עדיף לשמר זכויות בהיקף 400% (כ-8,800 מ"ר).

בישיבתה מספר 0005-18' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: בישיבה הקודמת מה"ע ביקש למשוך את התוכנית לבדיקה ואלו ממצאי הבדיקה. ערן וקסלר: הסטנו בשני מטר דרומה את כל הבינוי של המרכז הקהילתי. נבחנה אפשרות לצמצם את זכויות הבניה אולם נתקלנו בהתנגדות של היח' האסטרטגית ומנהל קהילה וזכויות הבניה נשאו 400% משטח השב"צ. עודד גבולי: הדבר לא בסמכותנו. אדריכל בועז קיי: מציג את השינויים במצגת. נתן אלנתן: אהרון מדואל וגבי לסקי לא יכולים להשתתף בדיון מכיוון שלא נכחו בדיון הקודם של ההתנגדויות. הראלה אברהם אוזן: יש כאן זכות טיעון בע"פ ומכיוון שלא שמעתם את הטיעונים בדיון הקודם אתם לא יכולים להשתתף בדיון הנוכחי. בועז קיי: ממשיך את הצגת החלופה. הראלה אברהם אוזן: ההסטה של הבנין מקרבת אותו לבניינים אחרים מדרום? בועז קיי: על פניו לא. הוא מספיק רחוק ומבחינה תכנוני זה לא מורגש. ערן וקסלר: קו הבנין הדרומי נשמר ולא משנים את יעודי הקרקע. אביגדור פרויד: קו בנין לא משתנה. אהרון מדואל: האם הוגשו התנגדויות להסטת הבנין. בועז קיי: לא שינינו את קו הבנין הדרומי. רק הגדלנו את קו הבנין הצפוני. הראלה אברהם אוזן: בתוכנית המופקדת יכלנו לבנות את הבנין במיקום החדש במסגרת קווי הבנין? התוכנית כללה נספח בינוי מנחה או מחייב? בועז קיי: מנחה. הראלה אברהם אוזן: אם כך, ניתן לקבל החלטה כתוצאה מההתנגדות, לפיה מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהגדיל את קו הבנין הצפוני ובכך להרחיק אותו מהבנין של המתנגדים. כך שמול התוכנית המופקדת לא משתנה כלפיהם קו הבנין. בתוכנית המופקדת אין נספח בינוי מחייב ומי שראה את התכנית בזמן ההפקדה לא יפגע מהשינוי, שכן יש תחום שבתוכו אפשר למקם את הבנין. לכן אם הועדה תקבל את ההמלצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהגדיל את קו הבנין הצפוני אין שינוי בתוכנית המופקדת שמצריך הפקדה מחדש או פרסום לפי 106 ב'. נתן אלנתן: ולעניין שהחברים לא השתתפו, מי יכול להשתתף בדיון הזה שמואל גפן דורון ספיר ראובן לדיאנסקי נתן אלנתן. ראובן לדיאנסקי: מרכז קהילתי חדש נחוץ. הנוכחי ישן וקטן. התוכנית הזו מביאה מס' דברים שהם טעוני תיקון. אחד הדברים הוא פגיעה בשטח הירוק ומאחר ומדובר בשטח ירוק גדול אני מבקש לסייר במקום. נתן אלנתן: היה דיון בהפקדה ויכולת לבקש את הסיור בדיון להפקדה. דורון ספיר: בדיון הקודם שמענו התנגדויות אני מבקש להשלים לשמוע את ההתנגדויות ולאחר מכן להמשיך את הדיון. ליאור שפירא: במסגרת הדיון הקודם אחת הטענות היתה לשנות את הרמפה, לא ראיתי שיש התייחסות לכך.

המשד הצגת ההתנגדויות

שוקן הלל: מה שטח השב"צ?

ערן וקסלר: 2200 מ"ר

שוקן הלל: עוד 400% זכויות בניה והתוכנית שהוצגה כאן טענתך היא מראה את כל אחוזי הבניה 8800 מ"ר, טענתי שאתה מטעה את הועדה. התכנית. התכנית שמוצעת פה היא לא השטח החום. הצענו חלופה והמצגת לא הוצגה באופן שלם.

נתן אלנתן: אתה מתנגד לתוכנית המוצעת?

הלל שוקן: אני מתנגד לשינוי הזה. אפשר להגיע לפתרון תוך שמירה על עקרונות התכנון ושיפור לשטח הירוק והתחשבות בתושבי ת"א.

נתן אלנתן: אתה אומר כאילו אנשים משקרים.

שוקן הלל: הצענו חלופה שלא משנה כלום בתוכנית רק מכופפת את הזרוע פנימה לתוך הקומה המפולשת לאורך חיים לבנון הצענו שיפור מחיים לבנון לשכונה שמאפשר גישה זהה גם לבעלי מוגבלויות.

מה שמוצג בתוכניות הוא לא זכויות הבניה שמתבקשות בתוכנית.

נתן אלנתן: יש גבול. פעם אחת אמרת שמשקרים לנו, זה מספיק.

הלל שוקן: הכניסה לחיים לבנון עוברת ישר דרך הבנין ויש גישה למוגבלים אבל אם הבנין סגור אז יש להם שטח יותר גדול לעקוף. לעומת זאת הצענו שהכניסה תתחלק בשטח הגינה לרמפה קלה ולמהלך

מדרגות מול הכניסה בכדי שכל אדם יראה את הכניסה ויבחר אם לרדת ברמפה או במדרגות וזה מתאים לאדם רגיל ו/או עם מוגבלויות. (מועלת תמונה) אנחנו מציעים לרדת ברמפה הזו. שטח קומה הוא בערך 900 מ"ר. כלומר חצי קומה יהיה מפולש וחצי תהיה פעילה. ראובן לדיאנסקי: לא תתנגדו לעוד קומה אם לא תהיה ברירה. הלל שוקן: אין צורך בעוד קומה.

איתן עקיבא - ועד השכונה עקיבא: המתנ"ס נולד מדרישה של התושבים. המתנ"ס ישן קטן והשכונה גדלה והמתנ"ס צריך להתאים לצרכים של התושבים. בשום שלב לא דיברנו על גודל וכשדיברו על גודל דובר 2000 מ"ר. נראה לנו יש חוסר פרופורציות בין מה שרוצים לבנות למה שיש בשטח. אין לנו התנגדות אבל שהפגיעה בתושבים תהיה באופן מידתי. כמו כן אנחנו מבקשים לשמור על אופי השכונה על הירוק על השצ"פ.

אורה כורזים: אי אפשר לתכנן תכנון שהוא נטול מציאות ולא מתחשב בתושבים. יש חלופה 1.3 דונם ברח' ברזיל יש שם זכויות בניה ויש אפשרות לחניה המתנ"ס פוגע בנו כי זה מחסל את הירוק בשכונה. עודד גבולי: אם בסופו של דבר יחליטו שמורידה את הלשון של הבנין, ההמלצה היא להשאיר את החלל למטה ולהוסיף קומה.

תשובות:

ערן וקסלר: הפרויקט התחיל בזכויות בשטח של 14,400 מ"ר. לאחר שיתוף ציבור ירד ל 8800 מ"ר כתוצאה מכך שצמצמנו את שטח המגרש, והיום מבקשים להוריד עוד יותר שזה לא מתאפשר אנחנו מחויבים לתוכנית צ' ל 400%. אנחנו מוצאים חשיבות באגף הבולט מכיוון שהשכונה היא בגריד מסוים וזה החיבור לגריד השכונתי. עשינו מאמץ כדי לזרז את התוכנית והפכנו אותה מתכנית בסמכות מחוזית לתכנית בסמכות מקומית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. לפי תוכנית המתאר כל שטח ירוק שפוגעים בו צריך לתת שטח ירוק חלופי. המגרש ברח' ברזיל הוא אותו מגרש חלופי וייעודו משונה משב"צ לשצ"פ. אין שום כוונה לפצל את המרכז הקהילתי. זה המקום הנבחר והוא מקבל עדיפות בראייה עירונית. ע"מ לזרז האדריכל כבר עובד במקביל על תכניות לביצוע. המגרש בברזיל קטן והוא פחות מרכזי בשכונה.

עו"ד אפרת לרנר: תכנית צ' לא מחייבת לאשר 400%. היא אומרת שאפשר לאשר עד 400% יש כאן טווח. תוכנית צ' קובעת בטבלת הזכויות ששטחי הבניה יהיו 200% עיקרי ועוד 70% שירות ואפשר להמיר שטחים לכן יש שיקול דעת לועדה להחליט איזה היקף של שטחים בנסיבות המגרש הזה, אני חוזרת על הטענה הקודמת. ת.א 5000 מדבר על שינוי יעוד משצ"פ לשטח בניני ציבור ע"י הצרכה. עם המגרש ברח' ברזיל לדעתנו מדובר במעשה לא בסמכות הועדה המקומית.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: לעשות סיור במקום.

הועדה החליטה:

חברי הועדה יצאו לסיור במקום.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

התקיים סיור במקום בתאריך 18.3.18 בהשתתפות: דורון ספיר, אילן רוזנבלום, ליאור שפירא, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, מלי פולישוק, פרנסין דוידי וערן וקסלר.

בישיבתה מספר 0006-18ב' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: השאלה מופנית ליועמ"ש: מי יכול להשתתף בדיון? מיטל להבי: נכחתי בישיבה הראשונה של ההתנגדויות ושמעתי את כל ההתנגדויות ומאחר ומנעו מחברתי לסיעה גבי לסקי להשתתף בדיון השני בהתנגדויות ואני כן השתתפתי בדיון הראשון להתנגדויות, אני מבקשת להשתתף בדיון הנוכחי ואם לא תינתן לי האפשרות, אבקש הנמקה מהיועמ"ש. הראלה אברהם אוזן: חו"ד ניתנה בישיבה הקודמת לגבי לסקי וזו הישיבה השלישית. בדיון בשמיעת ההתנגדויות בשונה מדיון בהפקדה יש זכות טיעון וזו זכות מהותית, ולכן הכלל אומר שאותו קוורום שבפניו

נשמעו ההתנגדויות הוא זה שיכול לקבל החלטה. במקרה שלך היית בדיון הראשון בו שמעת את ההתנגדויות ולא היית בדיון המשך כך שבעצם המצב כאן מורכב. ראובן לדיאנסקי: בדיון השני לא התייחסו להתנגדויות חדשות מהותיות. התייחסו למו"מ או לניסיון לו עם מה"ע. מהותית לא היו דיונים חדשים ומאחר ומיטל הייתה בישיבה הראשונה אני לא רואה מניעה שהיא תשתתף בדיון הזה. הראלה אברהם אוזן: החוק קובע שהזכות היא זכות טיעון בע"פ. דורון ספיר: הדיון הראשון לא הסתיים. הראלה אברהם אוזן: בדיון השני שלא היית נוכחת היה המשך לטיעון ההתנגדויות למשל המתנגד איתן עקיבא שרק טען בדיון השני. בדיון השני נשמעו התנגדויות שלא נשמעו בדיון הראשון ולכן במצב הנוכחי את לא יכולה להשתתף בהצבעה וזו חוות דעתי המשפטית. מיטל להבי: בישיבה השנייה איתן עקיבא לא חידש דבר ממה שהוא הגיש בהתנגדות שלו. ולכן אני מבקשת להשתתף בישיבה הזו. דורון ספיר: את לא יכולה להשתתף בהצבעה. הראלה אברהם אוזן: החוק מדבר על זכות טיעון בע"פ, החוק לא מדבר על מצב מה קורה בכמה דיונים הוא לא אומר זאת. גל שרעבי דמאיו: הייתי בישיבה הקודמת ואם החברה מיטל תקבל זכות הצבעה גם אני רוצה זכות הצבעה. ראובן לדיאנסקי: אני חושב שמי שהשתתף בדיון הראשון יכול להשתתף בדיון הנוכחי. נתן אלנתן: אני מבקש לחזק את דברי היועצת המשפטית. קרה לא פעם בוועדות כמו בוועדות של המועצה הארצית שאלו שלא השתתפו בדיון הראשון לא יכלו להשתתף בדיונים הנוספים אם לא השתתפו בכל הישיבות. בסדר היום שהפיצו לחברים היה כתוב שמי שלא השתתף בדיונים קודמים לא יכול להשתתף בדיונים הנוספים. דורון ספיר: בכל מוסד תכנון אלו החוקים. מיטל להבי: אני מבקשת לראות את הסעיף הזה בחוק. שמואל גפן: למה צריך שטח כזה גדול בשכונה כזו קטנה. ראובן לדיאנסקי: היה סיור מחכים והייתה השתתפות של רבים מתושבי האזור. המכנה המשותף רוצים מתנ"ס במקום אבל המחלוקת היא על הגודל של המקום. המרכז הנוכחי הוא מרכז שנמצא בגודל של 750 מ"ר ורוצים להגדיל פי שתיים עשרה ל-8800 מ"ר בערך. הדרכים שמובילות למרכז הנוכחי לא טובות. הכביש הוא צר ויש עומסים כתוצאה מעובדה שמדובר באזור מגורים. הקמת מיזם כל כך גדול עלולה לסתום את המקום מבחינה תחבורתית. בנוסף, השטחים הפתוחים הם בסכנת הכחדה, הרמפה של הנכים שאמורה לחסל שטח ירוק גדול של עצים ובנוסף השטח הירוק שהוא השטח שנמצא בו גן השעשועים שאמור להיחרס. יש הצעות שונות כמו הקטנת הממדים של המרכז או בניית מרכז קהילתי אחר או לפצל את המרכז הקהילתי הקיים לאזורים נוספים שבהם יש צורך במתנ"סים. הצעה השנייה להזיז את המבנה לכיוון מגרש הכדורסל באופן שיתרחק מהשטח הירוק ששם אמורה להיות הרמפה. ולהעביר את הכניסה לנכים לקדמת הבניין או מכפר יונה או מחיים לבנון. בנוסף יש הצעה נוספת היא להגדיל או לבנות קומה נוספת, להתרחק מהבתים ולשמר את השטחים הירוקים ולהקים קומה נוספת. לסיכום, הצורך במרכז קהילתי ברור מבחינת התושבים. צריך לתת את הדעת בצורה סבירה גם למטרדים בעיקר בהיבט התחבורתי. לכן אני חושב שצריך להחזיר את התכנית לשולחן העבודה. ליאור שפירא: השתתפתי בישיבות ובסיור, שמעתי דברים אחרים. יש אנשים שלא רצו מתנ"ס והתפתח ויכוח בין ועד השכונה לתושבים. בהחלט חייבים מתנ"ס בשכונה והשאלה היתה לגבי הגודל. רוב התושבים הביעו התנגדות ל-8800 מ"ר, אבל כרגע יש תוכנית ל-4400 מ"ר ולא ל-8,800 מ"ר ויש הסכמה למטרים הללו. העיריה שומרת על הזכות העתידית להרחיב לעוד 4400 מ"ר. אי אפשר לבנות עוד 4000 מ"ר בלי אישור שלנו. כרגע יש צורך במתנ"ס ויש הסכמה בינתיים על 4400 מ"ר. לעניין השטחים הירוקים, לפעמים יש צרכים שאי אפשר לעקוף אותם, יש פעמים שצריך לעקור עצים. לכן אני חושב שצריך לברך על הפרויקט ולאשר אותו וזה רצון התושבים וחברי הוועדה. מלי פולישוק: אני חושבת שהמבנה גדול על השכונה כפי שמתוכנן ובמיוחד בנושא הנגישות למקום. ככל הנראה כולם יגיעו ברכב דרך הכביש הקטן, הנגישות נוראית. אם יש אפשרות צריך לעשות את המקסימום שהכניסה לרכבים תהיה מכביש חיים לבנון. שנית התוכנית שהציג האדריכל לביטול הרמפה נראית הגיונית ונכונה ותצמצם את השטח הנגזל מהשטח הפתוח ובנוסף אולי כדאי לעלות לגובה. כך נוכל לחסוך את השטח הירוק. ראובן לדיאנסקי: חבל שלא מחזירים את הפרויקט לשולחן השרטוט. כדי לעשות חושבים מחדש. נתן אלנתן: השתתפתי בכל הישיבות והסיור ויש לי בעיה עם הגישה הזו. מדובר במגרש חום ע"פ תוכנית צ' שקבעה קווי בנין ברורים למגרשים ציבוריים. דין אחד לכל ת"א, כל שכן צריך להיות ברמת אביב. אותה זרוע נמצאת 10 מ' מהבניין וזהו מרחק סביר. סה"כ מדובר על קומה מפולשת וקומה מעליה. אני יודע שיש מתנגדת אחת שהצליחה להביא את כולם נגד. כשקידמו את התוכנית ישבו עם ועד השכונה והסכימו.

בימים האחרונה קבלנו מאות מיילים מתושבים ואני אומר דין אחד גם לרמת אביב וגם לכפר שלם ואני מציע לאשר את התוכנית כפי שהיא. אלו זכויות הבניה המותרות ואין שום סיבה לסטות מתוכנית צ'.

עודד גבולי : כל מילה בסלע.

דורון ספיר : המרחק בין בניין לבניין 10 מ' .

נתן אלנתן : מסביר במצגת לגבי הזרוע ומיקומה.

דורון ספיר : הייתי במקום והמרחק הוא סביר ויותר מזה. אין סיבה להפלות בין צפון העיר לדרום העיר לענין תכנית צ'. אני גם קבלתי מכתבים מתושבי השכונה בעיקר מכתבי סטנסיל (מקריא חלק מהמכתבים). ההתנגדות של התושבים מתייחס לגודל המתני"ס. אני מציע כי בהיתר הראשון נגביל את הבניה ל4,400 מ"ר כלומר להפחית כ-50% מהמטרים וכך נענה לבקשות התושבים. בתוכנית לא נוגעים, אני מציע שהועדה תענה לדרישות התושבים ותפחית המטרים של המבנה בהיתר עד 4,400 מ"ר במקום 8,800 מ"ר שהתושבים מתנגדים. אז מקבלים את ההתנגדות בחלקה ומזיזים את המבנה והזרוע ב2 מ' ומפחיתים .

ערן וקסלר : קו הבנין הצפוני יגדל ב-2 מ' והמבנה יועתק דרומה. והרמפה היא מעבר מינורי. הרוחב שלה הוא כמטר.

מלי פולישוק : הרמפה מתפתלת ולכן היא תופסת מקום.

דורון ספיר : אנחנו נענים לבקשת תושבי השכונה.

מלי פולישוק : כדאי לומר שע"פ תוכנית צ' אפשר לבנות 8,800 מ"ר.

דורון ספיר : אני לא שולל את תוכנית צ' והיא קיימת. במידה ובעתיד ירצו לבנות עוד שטחים העיריה לא תוגבל בגלל החלטה זו או אחרת. אנחנו תמיד שומרים עתודות. התב"ע שחלה על האזור היא צ'.

החלטת הועדה היא שההיתר הראשון יהיה לא יותר 4,400 מ"ר.

נתן אלנתן : ואם יבואו עם 5000 מ"ר.

ליאור שפירא : אז נדון לכשיבוא על אותו משקל אפשר להוריד ל 2,400 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי : מה שווה החלטה בשלב דיון בהתנגדויות לענין שלב ההיתר. לא ידוע מתי יגיע שלב ההיתר? עדין לא קבלתי מענה לגבי ההשמדה של השטחים הירוקים במיוחד אם הרמפה תפעל רק בשבת או לא. הרמפה אמורה לשרת כשהמעלית לא תעבוד. ערך שמירת השטחים הירוקים עולה על בנית הרמפה. ערך השמירה על שטח הירוק גבוה ולכן אפשר לתכנן את הרמפה במקום אחר.

דורון ספיר : אני מציע להכניס להוראות התוכנית לשלבויות , בשלב א 4400 מ"ר ובהמשך בשלב ב' בהתאם לשיקול דעת הועדה ועד לתקרת ניצול זכויות הבניה המותרות בעת הוצאת ההיתר בהתאם לתב"ע התקפה.

ראובן לדיאנסקי : מה לגבי הזזת המבנה?

דורון ספיר : בשני מטר.

מלי פולישוק : לא ברורה השלבויות במקרה הזה.

דורון ספיר : בשלב א' בהיתר הראשון שיוצא עד 4,400 מ"ר. בשלב ב' ניצול זכויות הבניה בהתאם לתב"ע. ראובן לדיאנסקי : ואיך תשמור על השטחים הירוקים?

דורון ספיר : ירשם שבמסגרת ההיתר במידת האפשר תהיה מינימום פגיעה בשטח הירוק.

הצבעה לגבי הצעתו של דורון ספיר לענין השלבויות :

בעד : דורון ספיר, נתן אלנתן וליאור שפירא

נגד : ראובן לדיאנסקי

נמנע : שמואל גפן

הועדה מחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם לתנאים כדלהלן :

1. קו הבניין הצפוני בתכנית יוגדל ב- 2 מ' .

2. יוסף לתוכנית סעיף שלבויות לפיו :

1. בשלב א' ינתן היתר לבניה של עד 4,400 מ"ר.

2. בעת דיון בבקשה להיתר ידון שלב ב' לגבי ניצול יתרת זכויות הבניה.

3. תוסף הוראה לתכנית לפיה הבניה תתוכנן באופן שיבטיח מינימום פגיעה בשטח הירוק.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

דיון לאור עררים שהתקבלו:

ביום 28.3.18 החליטה הועדה המקומית לאשר למתן תוקף את תכנית תא/4395 – מרכז קהילתי רמת אביב א'.

כנגד החלטה זו הוגשו עררים לוועדת הערר (ערר מס' תא/1061/0518 ו- תא/1071/0518).

בעקבות העררים וטענות התושבים כנגד התכנית, הנהלת העירייה נאותה לבחון מחדש את התכנית, לרבות בכל הנוגע להיקפי הבניה שנקבעו בה.

לאור זאת, באפשרותה של הועדה לקבל החלטה שהתכנית תובא לפנייה לבחינה מחדש.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-19' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון:

ערן וקסלר: קבלנו אישור מתת הועדה להתייעצות עם הציבור להיפגש עם התושבים. באופן עקרוני התוכנית היתה אמורה להגיע לוועדת ערר. בקשנו להשאיר אותה בועדה המקומית ולחזור אליכם אחרי התייעצות עם הציבור. היום אתם אמורים לקבל החלטה שהתוכנית תובא בפניכם אחרי שנבחן שינויים. ליאור שפירא: האם יש אופציה לחזור למצב ההתחלתי של התוכנית. להחזיר את המתני"ס לגודל 4000 מ"ר.

ערן וקסלר: אישור הועדה המקומית מאפשר בשלב ראשון היתר למבנה בשטח 4000 מ"ר. מתוכנן מבנה בשטח 3000 מ"ר בנוי+1000 מ"ר מפולש. זה מה שנמצא בוועדת הערר. אנחנו רוצים לשבת עם נציגי השכונה ובהתאם לזה נבנה את התוכנית. ראובן לדיאנסקי: רצוי שתתקיים פגישה ב-15.7 כי יש התנגדות של התושבים גם ל-4000 וגם ל-8000 מ' והיה מפגש עם המנכ"ל.

דורון ספיר: המטרה של החלטה היא להקפיד את ההחלטה הקודמת (שהיא לבנות את המתני"ס על כל היקפיו). התושבים ערערו עליה בוועדת ערר. שלחנו הודעה לוועדת הערר שאנחנו רוצים להקפיד, בכדי להיפגש עם התושבים וכדי לנסות להכין תוכנית אחרת או העמדה אחרת. צריך החלטה פורמלית להקפיד את ההחלטה הקודמת כי בלי הקפאה של ההחלטה הקודמת אי אפשר להיפגש עם התושבים פורמלית. אם לא נקבל החלטה היום הנושא יעבור לוועדת ערר.

מיטל להבי: והיה ואחרי הדיון לא נגיע להסכמה עם התושבים מה דין הערר? דורון ספיר: כרגע יש ערר שצריך לדון בו. אנחנו רוצים לאפשר למה"ע לדון עם התושבים ב חלופות אחרות.

בתכנית היקף זכויות של 8000 מ"ר כאשר המבנה המתוכנן הוא בשטח 4000 מ"ר. ראובן לדיאנסקי: יכול להיות שוועדת ערר לא תקבל את 4000 מ' וזה יכול להיות קו מנחה לוועדה. חגית המאירי: אנחנו מעכבים את הדיון בוועדת הערר כבר כמה חודשים וזה לא נראה טוב מול ועדת הערר. ההחלטה היא לחלוטין טכנית שדוחה את ההחלטה בתוכנית לגופה. ממה שהבנתי התוכנית לא תאושר כפי שהיא נמצאת כרגע בוועדת הערר ולכן לא הגיוני לנהל את הערר הנוכחי. אסף: אני בעד להקפיד.

בישיבתה מספר 0012-19' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה להתלות את החלטתה לאישור התוכנית עד לאחר קיום התייעצות עם נציגי התושבים. לאחריו תובא התוכנית לדיון חוזר.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, ציפי ברנד, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

דיון נוסף לאחר התייעצות עם נציגות תושבים:

בהתאם להחלטת הועדה, התקיימה סדרת פגישות עם נציגות של תושבי השכונה, החתומים על העררים שהוגשו לתכנית.

המפגשים התקיימו בתאריכים:

15.7.2019

9.9.2019

24.12.2019

במהלך פגישות אלו הוצגו לתושבים חלופות תכנון אשר מתייחסות לטענותיהם כפי שעלו בהתנגדויות. התושבים הציגו חלופה נוספת מטעמם. חלופה זו עובדה על ידי הצוות העירוני לכדי התכנון העדכני המוצע.

עיקר השינוי: הזזת מיקום השב"צ בתכנית המופקדת ובהתאם העמדת מבנה המרכז הקהילתי ושטח זיקת ההנאה למעבר לכלי רכב דרומה אל האזור בו ממוקם המרכז הקהילתי הקיים. בתכנון המוצע הוקטנו שטחי הבניה עבור המבנה הקהילתי, מ-400% ל-270%
זכויות הבניה:

שטח השב"צ 2100 מ"ר ← שטח לבניה בשב"צ (עיקרי+שירות) 5670 מ"ר

באם הועדה המקומית תשקול לאשר את השינוי בתכנית המופקדת הרי שידרש פירסומו לפי סעיף 106 לחוק התו"ב.

התוכן	מס' החלטה
פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה 507-0498568 תא/מק/4488 - דיון נוסף	15/01/2020 2 - - '20-0001

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה הקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו



מיקום:

רמת אביב א', במקביל לדרך נמיר

גבולות:

בצפון – רח' ברזיל
במזרח- מגרשי מגורים מערביים של רמת אביב
בדרום- רחוב חיים לבנון
במערב- דרך נמיר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6649		חלק		504
6768		חלק	23	
6771		חלק	38	49

שטח התכנית: כ-26 דונם

מתכנן: סטודיו צורא, מחלקת תכנון צפון אגף תכנון העיר

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

כללי: בניית השכונה החלה בשנות ה-50 של המאה הקודמת במתכונת של שיכון עממי והושלמה באמצע שנות ה-60. כיום בתחום התכנון כ-3,500 יח"ד שבהם גרים כ-8500 דיירים. שכונת רמת אביב א' (הירוקה) כוללת מבנים בגבהים שונים: באגף שממזרח לרח' ברודצקי בעיקר חד ודו-קומתיים ובאגף שממערב לו בעיקר שיכונים תלת וארבע קומתיים. בשכונה משולבים גם מבנים גבוהים עד 12 קומות.

חניה: רמת אביב הוותיקה תוכננה ללא חניות פרטיות. רוב החניות הן ציבוריות בתחום זכות הדרך ברחובות, למעט פרויקטים ספורים מאוחרים בהם קיימות חניות פרטיות במסגרת תחום המגרש. בשכונות קיימת מצוקת חנייה בעיקר בשעות הערב והלילה. סוגיית החניה מעסיקה את תושבי המקום והם נתנו לכך ביטוי בשיתוף הציבור שנערך במסגרת עריכת מסמך המדיניות לשכונה.

מדיניות קיימת:

מדיניות רמת אביב הוותיקה, שאושרה בינואר 2014, הנחתה על אופן ההתחדשות הרצוי בכל מגרש בשכונה. זאת לאחר שתכנית המתאר תא/5000 סימנה את רמת אביב א' כ"מרקם לשימור" וכ"מתחם להתחדשות עירונית". המדיניות זיהתה קונפליקט בין הכוונה לשמר את החצרות הפרטיות הפתוחות, בהן לציבור מתאפשר לנוע בחופשיות ושהינן המאפיין המרכזי של רמת אביב הוותיקה, לבין הצורך הגובר בתוספת מקומות חניה במסגרת ההתחדשות. תוספת חניות ציבוריות לאורך שצ"פ נמיר זוהתה, כמענה למצוקת החניה בחלקה המערבי של השכונה.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: תכנית ל, 406, 408, ע-1. בעקבות המדיניות פורסמו שתי הודעות לפי סעיפים 77,78 לחוק לגבי הכנת תכניות בתחום המדיניות. פרסומים אלה פרטו את המגבלות הבאות בנושא החניה:

- 1) איסור תוספת חניה עילית והגבלה של תכסית מרתף החניה במגרשים הפרטיים.

- (2) בפרויקטים של תמ"א 38 : בעיבוי ביטול הצורך בחניה. בהריסה ובניה מחדש, מגבלה לגבי תכנית מרתף החניה ומתן אפשרות לרמפת ירידה רק בפרויקט משותף לשלושה בניינים ומעלה.
- (3) תקן חניה 1:1.

נספח התנועה של מסמך המדיניות מנחה על מערך של חניונים ציבוריים בשכונה, כמענה למחסור קיים וצפוי במקומות חניה ומסמן איתורים מומלצים לתוספת חניונים ציבוריים, ששצ"פ נמיר הוא אחד מהם. חניונים ציבוריים נוספים בתכנון: כ-100 מקומות חניה במסגרת הקמת המרכז הקהילתי החדש ברח' כפר יונה וכן חניון במסגרת תב"ע למעונות בית ברודצקי.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:
תוספת מקומות חניה ציבורית על-קרקעית בשצ"פ שלאורך דרך נמיר וקביעת עקרונות לפיתוח השצ"פ.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- א. שינוי יעוד משצ"פ לדרך נופית (ייעוד דרך ו/או טיפול נופי) לטובת תוספת חניות בשצ"פ נמיר
ב. הגבלת תכנית הדרכים לרכב ל- 25% משטח התכנית.

הכוונה היא לשלב בתחום שצ"פ נמיר מקומות חניה באופן מידתי, תוך שימור הטבע העירוני הקיים. יעוד הקרקע ישונה משצ"פ לדרך נופית (דרך משולבת בשצ"פ) ויתאפשר לסלול עד 25% משטח השצ"פ, ששטחו כ-26 דונם. מספר מקומות החניה יוגבל ל-250. מפרצי החניה שישולבו בשצ"פ יהיו עיליים. הגישה לחניה בשצ"פ נמיר תהיה מהרחובות ברזיל נמיר וקרני. יתאפשר חיבור עתידי לנתיב היציאה מתחנת הדלק לדרך נמיר, בכפוף לאישור משרד התחבורה.

זכויות בניה עבור מבנים לתפעול השצ"פ ולשירותים נילוויים: בהתאם לזכויות לשצ"פ בתכנית ל' התכנית מאפשרת בינוי בשטח כולל 130 מ"ר, כאשר שטח כל מבנה עד 20 מ"ר בגובה קומה אחת.

התכנית מטמיעה את המלצות סקר העצים – התכנית מאפשרת גמישות לשינוי 2% מהעצים לשימור באישור אגרונום העירייה.

בטיחות - במסגרת התכנית לביצוע תידרש חו"ד יועץ בטיחות בדגש על הקרבה בין נתיב תנועת רכב לשהיית הולכי רגל.

התייעצות עם הציבור: התקיים מפגש תושבים ברמת אביב בתאריך 21.2.17. רוב מוחלט של המשתתפים ברכו על התכנית. בעקבות המפגש בוצעו מספר שינויים בתכנית, לדוגמה שונו כיווני תנועת הרכב בנספח הפיתוח.

זמן ביצוע: מייד

חו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

התב"ע תאפשר הקלה במצוקת החניה בחלק המערבי של שכונת רמת אביב א' (בסביבת המגורים הסמוכה לדרך נמיר).

מומלץ לאשר להפקדה.



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית תא/מק/4488 507-0498568	שם התכנית פתרונות חניה ברמת אביב	
שם המינהל מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו	שם המינהל צורה אדריכלים	
זיהוי הרשות והוועדה		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת		
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות	תכנית כוללת כשטח התכנית
תל אביב - יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> אין	<input checked="" type="checkbox"/> יש	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
<input type="checkbox"/>		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
<input checked="" type="checkbox"/>		
הנושאים בהם התכנית עוסקת		
מס' הסעיף	מחוז הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
הארכת נ"א והרחבת דרך והפיכת שטחים ושטחים לדרך נ"א	מס' 62 (א) לחוק	הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בת חוק, וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית או בתכנית מתאר מקומית.
קביעת קווי בניין בתחום השטח לפיתוח נ"א	מס' 62 (ב) לחוק	קביעת קווי בניין
קביעת הוראות בניין בתחום השטח לפיתוח נ"א	מס' 62 (ג) לחוק	קביעת הוראות או שינוי הוראות בניין
תצהיר וחתימות		
(ד)		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המינהל) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מהנדס הוועדה:		
שם וז"מ משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
עורך נבולי, אדריכל היועץ המשפטי לוועדה:	01484977	
שם וז"מ משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
תראלה אברהם און, ש"ד	2438476-9	
תאריך	תאריך	
29.11.2017	28.11.2017	

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות ותכנון צפון



ש"ד בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, סלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/11/2017
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/11/2017

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בצירוף התנאים הבאים :

1. התכנית תהיה תקפה למשך 10 שנים בלבד מיום פרסומה למתן תוקף.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את תוקף התכנית לכל תקופת זמן שהיא.
3. במידה והועדה המקומית לא קיבלה החלטה להאריך את תוקף התכנית, תכנית זו תבוטל

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

בישיבתה מספר 0025-17'ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום

הועדה מחליטה:

משתתפים: נתן אלנתן, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ליאור שפירא

בישיבתה מספר 0026-17'ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הגר צור: ה תוכנית נועדה להוסיף מקומות חניה ברמת אביב, כשהדגש הוא לשמר את איכויות השכונה. מצטיגה במצגת את פתרונות החניה. שמואל גפן: טענתה היתה שחלק מהבעיה הוא הפינוי בינוי. ערן וקסלר: בפרויקטים עתידיים בשכונה אנחנו מגבילים את החניה במגרשים הפרטיים. בפנינו בינוי מדובר בתקן חניה 1:1 וכבר היום ברור שתידרשנה עוד חניות. עמית גולדשטיין: ההגדרה בתכנית של דרך נופית היא לא ההגדרה אליה התכוונו עורכי תמ"א 3. מלי פולישוק: תגדירו בשם אחר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7777 בעמוד 7234 בתאריך 26/04/2018

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

03/05/2018	The Marker
03/05/2018	ישראל היום
04/05/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב קארו יוסף 19 תל אביב - יפו 6701423	אלכס כץ עו"ד
רחוב קארו יוסף 19 תל אביב - יפו 6701423	אלכס כץ עו"ד

רחוב יהודה הלוי 23 תל אביב - יפו 6513601
רחוב פריש דניאל 3 תל אביב 6473104
רחוב ברזיל 1 תל אביב - יפו 6946013
רחוב החשמונאים 88 תל אביב - יפו 6200300
רחוב ברזיל 5 תל אביב - יפו 6946015

טלי סלטון ישועה
יוסי קליין
ניצה בן יקר
עופר שטריקר עו"ד
רון וגילה ברטור

מס"ד	מגיש	בא כוח	טיעון	מענה	המלצה
1	אפרים מילוטין ודיירים ברחוב קרני	עו"ד אלכס כ"ץ, משרד כץ, גבע, איצקוביץ	א. רחוב קרני חד סטרי, צר ושקט. בין הרחוב לדרך נמיר גינה ציבורית איכותית המהווה חיץ ירוק. בגינה מקלט ציבורי תת קרקעי המשרת את תושבי השכונה. תנועת מאות רכבים תפגע באיכות החיים ותיצור מטרד בלתי סביר. דרישה לביטול הגישה מרחוב קרני.	דרום שצ"פ נמיר מתוכנן להכיל מספר מוגבל של מקומות חניה ציבוריים שיהיו מבודדים תנועתית מיתר רצועת נמיר. כמופיע בנספח הפיתוח מדובר בכ-50 מקומות חניה בלבד. אין בכך כדי לשנות משמעותית את עומס התנועה ברחוב קרני. מבחינה חוקית (סטטוטורית) ייעודי הקרקע ברחוב קרני מאפשרים כבר היום גישה של רכב לשצ"פ נמיר – וזוהי הגישה היחידה האפשרית באזור תחנת הדלק ודרומה ממנה. רחוב קרני יוותר חד-סטרי ורק קטע מצומצם, באורך 10 מ', המחבר לרצועת נמיר, במקטע הכניסה והיציאה, תיתאפשר תנועה דו-סטריית. גינת המשחקים תועתק והמקלט ימשיך למלא את תפקידו.	לקבל באופן חלקי את ההתנגדות ולציין שבמתחם החניה הדרומי שבאזור תחנת הדלק יוגבל מספר מקומות החניה ל-50.
			ב. פגמים בפרסום	התכנית פורסמה כחוק ב- בעתונות ובשילוט חוץ (ברחובות ברודצקי, רדינג, ברזיל, שמעוני, דרך נמיר, גשר מעל נמיר). בנוסף, עיריית ת"א-יפו קיימה מפגש ציבורי להצגת התכנית לציבור בבי"ס אלומות ברמת אביב א' בתאריך 21.2.2017, מפגש בו נכחו מעל 200 תושבים. המסקנות העיקריות מתגובות תושבי השכונה הוטמעו בתכנית.	לדחות את ההתנגדות
			ג. אין בסמכות הועדה המקומית לשנות ייעוד מגרש ציבורי פתוח לייעוד "דרך ו/או טיפול נופי"	ראו לעיל חו"ד מהנדס העיר ויועמ"ש הועדה המקומית מה-28.11.2017, לכך שהתכנית בסמכות מקומית.	לדחות את ההתנגדות
			ד. התכנית מאפשרת חיבור אופציונאלי לדרך נמיר תוך חריגה מסמכות הועדה המקומית.	החיבור ליציאת רכבים לדרך נמיר מותנה בתכנית באישור משרד התחבורה שהוא הסמכות לנושא (סעיף 6.2).	לדחות את ההתנגדות

לדחות את ההתנגדות.	התכנית בוצעה תוך רגישות גבוהה לערך הנופי הירוק של רצועת נמיר. בתוך כך, התכנית מגבילה את השטח הסלול ברצועת נמיר וקובעת תכנית מקסימלית של עד 25% (סעיף 4.1.2). לוח הזמנים שמגדירה התביעה לביצוע 10 שנים ממתן התוקף. במידה ולא תבוצע בתקופה זו, יהיה על הועדה המקומית להאריכה, ולא- תבוטל.	ה. התכנית "מעורפלת" ומאפשרת לרשות המקומית חופש רב מדי, עד כדי כך ש "תוכל הועדה המקומית לסלול באספלט את השטח של הגינה הציבורית ולהציב בו מקומות חניה".			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מתנה הוצאת היתר בניה לתכנית הפיתוח באישור יועץ בטיחות ובאישור אגף התנועה של עיריית ת"א-יפו.	ו. פגיעה בבטיחות.			
לדחות את ההתנגדות.	תגבור מצאי החניה בשכונה צפוי לשפר את הרווחה ואת ערך הנכסים. כאמור תוספת הרכבים הנוספים שיחלפו ברחוב קרני כתוצאה מתוספת 50 מקומות חניה אינה משמעותית.	ז. פגיעה קניינית – ירידת ערך לנכסי דיירי הרחוב.			
לדחות את ההתנגדות.	החניות תהיינה חניות ציבוריות לשירות כלל הציבור כמצופה בשטח ציבורי. כפי שתושבי רח' קרני חונים בכל מקום בעיר, תושבי השכונה והעיר יוכלו לחנות ברחוב בהתאם למדיניות עת"א-יפו.	ח. החניות נועדו לשרת דיירי רחובות אחרים מרחוב קרני.			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית אינה מבטלת את השטח הפתוח אלא מטמיעה בו באופן מבוקר כמות חניות מוגבלת (עד 250 חניות ברצועה שאורכה כ-600 מ') ותוך שילוב דרך ממותנת- תנועה כגישה לחניות. יש לזכור שכיום הרצועה אינה מטופחת ומימוש התכנית ישימש אותה לציבור כפארק ליניארי. המטרה שלשמה קודמה התכנית נוסחה במסמך המדיניות והיא לחסוך את הצורך בפגיעה בחצרות השכונה לטובת פתרונות חניה ולאפשר בשכונה תקן חניה 1:1.	א. חניות עיליות סותרות את מדיניות הועדה המקומית. כל שכן ביטול שטח ציבורי פתוח לטובת מגרשי חניה.	עוד אילנה קורמן, משרד וקסלר ברגמן ושות'	2	רותי קולודני, דוד סורקיס, חיים קורן ואחרים דיירי רחוב פייכמן 23,17,19,21
לדחות את ההתנגדות.	ראו לעיל חוו"ד מהנדס העיר ויועמ"ש הועדה המקומית מה-28.11.2017, לכך שהתכנית בסמכות מקומית.	ב. חוסר סמכות.			
לדחות את ההתנגדות.	דברי ההסבר לתכנית הינם חד משמעיים ותוכן התכנית מממש כוונות תכנוניות אלה.	ג. התכנית עמומה ומעורפלת. מטרתה ביטול השצ"פ והפיכתו לדרך.			

לדחות את ההתנגדות	החיבור היחיד האופציונלי בתכנית מרצועת נמיר לדרך נמיר הינו מ/לנתיב היוצא מתחנת הדלק ובכפוף לאישור משרד התחבורה. חיבור זה במידה וימומש נועד לחסוך תנועת רכבים דרך השכונה.	ד. יש לאסור כל חיבור לדרך נמיר למניעת תנועה עוברת ברצועת נמיר.			
לדחות את ההתנגדות	התכנית באה להקל המחסור במקומות חניה בשכונה, שעליו מעידים התושבים ובאופן מידי. לביצוע חניון תת קרקעי אורכני ולתחזוקתו עלויות גבוהות שיש להשיט על הקופה הציבורית מכיוון שחניון כזה איננו כלכלי.	ה. להעביר את החניות לתת הקרקע.			
לדחות את ההתנגדות.	ביצוע החניון והפיתוח מותנה בתקציב עירוני.	ו. לצמצם את תוקף התכנית לחמש שנים			
לדחות את הדרישה .	סעיף 7.2 קוצב את תוקף התכנית ל-10 שנים ומתנה את הארכת תוקפה בהחלטה של הועדה המקומית. הפחתת תקופה זו תפגע בכדאיות ההשקעה של כספי ציבור בפיתוח הרצועה, שכן העיריה לא תשקיע בפיתוח המקום עבור פתרון זמני.	ו. דרישה לקבוע את התכנית ואת החניות כזמניות ל-5 שנים.			
לדחות את ההתנגדות.	לא קיימת סימטריה בין הגדה המזרחית והגדה המערבית של דרך נמיר ואין סיבה לבלום את פיתוח צד אחד בצד השני.	ז. התכנית חלקית. יש לתכננה יחד עם רצועת השצ"פ שממערב לדרך נמיר.			
לדחות את ההתנגדות.	הטענה לא ברורה. גישת רכב למגרש ברח' פיכמן 17,19,21,23 תבוצע מרחוב פיכמן. מכיוון שהתכנית לא כוללת חיבור בין רחוב פיכמן לרצועת נמיר לא נראית השפעה בין החניות ברצועה לפרויקט העתידי.	ח. תכנון תנועה – התכנית תיצור נפח תנועה משמעותי ברצועת נמיר ולא נבחנו השלכותיה לגבי התחדשות עירונית במגרש שבבעלות המתנגדים.			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית לא משנה את תפיסת רצועת נמיר כשטח פתוח רווי בצמחיה. רוב העצים ברצועה מוגדרים לשימור ובמאזן הכללי התכנית תגרום לתוספת צמחיה ולהחייאת הרצועה שכיום אינה מפותחת. תנועת הרכבים הדלילה והחניה ב"כיס החניה" לא תשנה את אופי הרצועה.	ט. פגיעה בשימוש שצ"פ נמיר כחיץ בין הבניינים לדרך נמיר.			
לקבל את הדרישה. תתווסף	ניתן להוסיף הגדרה כסטייה ניכרת.	י. דרישה להגדיר כסטייה			

לתקנון הוראה בהתאם.		ניכרת כל חריגה בכמות מקומות החניה מעבר ל-250 או חריגה מתכסית סלילה מעבר ל-25% מהשטח הכולל.			
---------------------------	--	--	--	--	--

<p>לדחות את הדרישה.</p>	<p>התבי"ע אינה מפורטת ברמה של תכנית לביצוע, לכן חשוב להשאיר חופש לשלבים הבאים ולא לקבע את הנספחים כמחייבים. יחד עם זאת, סעיף 6.2(ד) מקבע את הגישות האפשריות ל/מהרצועה. תנוחת כל ציר: הטיילת, מסעת הרכב ושביל האופניים, תשמר ככל הניתן בהתאם למתואר בנספחים.</p>	<p>יא. לקבוע נספחי תנועה ופיתוח כמחייבים.</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות, למעט סעיף (112) שמומלץ לקבלו באופן חלקי.</p>	<p>מענה בהתאם למיספור בהתנגדות: (109) החיבור לדרך נמיר, אם וכאשר יאושר ע"י משרד התחבורה, יפחית את השימוש ברצועת נמיר ולא יגביר אותה. (110) התכנית מאפשרת שימוש בעמודונים, כמו גם באמצעים למיתון תנועה. (111) ראו מענה ל(109). (112) ראו מענה לסעיף 1(א) – התנגדות שהתקבלה באופן חלקי. (113) ראו מענה לסעיף (יב). כיווני התנועה בנספח התנועה הם המועדפים אך אין לקבעם כמחייבים. (114) הדרך כפי שמצוין בדברי ההסבר לתכנית תהייה ממותנת תנועה. נושא זה יפורט בתכניות המפורטות. (115) פארק מגוון בשטח 26 דונם מצריך מחסן לצרכי גינון. השטח הבנוי המצומצם יכול לשמש לפי הצורך גם למבנים טכניים (לשירות מי אביבים/חח"י/וכיוב') או לשירותים נלווים כדוגמת קיוסק או מבנה שירותים. נקבעו קווי בניין למבנים לפחות 4.0 מ' מגבולות הרצועה.</p>	<p>יב. למנוע את השימוש כ"דרך עירונית".</p>			
<p>לדחות את הדרישה.</p>	<p>החניות תהיינה ציבוריות לכל דבר. דיירי רח' פכמן שייחנו מקרבתן היחסית לבתיהם.</p>	<p>טו. דרישה להקצות את מקומות החניה שבתכנית לבעלי הדירות הסמוכות.</p>			
<p>לדחות את ההצעה.</p>	<p>נושא הכבדה התנועתית נבחן על ידי יועצי התנועה של התכנית ונמצא כי אין מניעה תנועתית למימוש התכנית. התנועה תהיה מרחוב שמעוני לרחוב ברזיל. כיוון תנועה זה תוכנן במקור בכיוון ההפוך אך שונה לבקשת הדיירים על מנת למנוע חניה לבאי הקניון. המטרה היא שהתנועה ברצועה, היכן שניתן, תהייה חד כיוונית בין הרחובות.</p>	<p>א. כיום התנועה והחניה ברחוב ברזיל בעייתיים. התכנית תוסיף הכבדה. הצעה לא לחבר את הדרך המשולבת בין קרני לברזיל. אלא שכל רחוב יכנס</p>	<p>(ההתנגדות) נכתבה ללא עזרת איש (מקצוע)</p>	<p>נילי וגירא בן פורת רון וגילה ברטור ניצה בן יקר ובעלי זכויות ברחוב ברזיל</p>	<p>3</p>

		לדרך ללא מוצא משלו – משמע, הפרדת הסירקולציה ברזיל ושמעוני כד שכל רחוב "יורחב" בפני עצמו.			
--	--	---	--	--	--

	נספח שמירה על עצים בוגרים מחייב לגבי עתיד העצים בלבד.	ב. שאלה לגבי מה מחייב במסמכים המחייבים.			
לקבל את הדרישה באופן חלקי כאמור.	לתנאים להיתר בניה תתווסף דרישה לחוות דעת אקוסטית.	ג. דרישה לתוספת בחינה אקוסטית והתייחסות למסלעות הקיימות.			
לקבל את הדרישה באופן חלקי כאמור.	לגבי המסלעות הקיימות תתווסף הערה בתקנון שככל הניתן הן ישומרו במסגרת הפיתוח.	ד. בקשה לשימור מסלעות הכורכר הקיימות.			
לדחות את ההתנגדות.	מסמך המדיניות המליץ על תוספת חניות ברצועת נמיר כמענה לתלונות התושבים על מחסור בחנייה ועל מנת לאפשר הפחתת תקן החניה במגרשים הפרטיים ל-1:1 ולצמצם את תכנית מרתפי החניה בהתאם. בין הרחובות שמעוני וברזיל מתוכננות כ-200 חניות. כמות זו נבחנה על ידי יועצי התנועה של התכנית ונמצאה כברת מימוש גם מבחינת רחוב שמעוני.	א. שיבוש אורח החיים של דיירי רחוב שמעוני כתוצאה מעומס תנועת רכבים וכתוצאה מכך רעש, זיהום אויר ועוד.	עו"ד יוסי קליין, משרד הרט-בורנשטיין-בסון	ליאת ענווה	4
לדחות את ההתנגדות.	סעיף 6.1 בתקנון התכנית ס"ק 2 וס"ק 3 מתנים היתר בניה לרצועת נמיר בתכנית בטיחות ובאישור אגף התנועה להסדרי התנועה.	ב. פגיעה בבטיחות ברחוב שמעוני.			
לדחות את ההתנגדות.	שינוי בכיוון התנועה נועד לצמצם שימוש בחניה על ידי באי הקניון שמחפשים חניה ברחוב ברזיל. ההתנגדות לגבי הגברת העומס לא ברורה שכן שינוי הכיוון לא משנה כמות הרכבים ברחוב.	ג. שינוי כיוון התנועה ברזיל-שמעוני לשמעוני-ברזיל העביר את העומס לרחוב שמעוני.			
לדחות את ההתנגדות.	הגינה המדוברת נמצאת ברובה במגרש בייעוד מגורים שבעלות חב' עמידר. כך שסטטוטורית איננה מהווה שטח ציבורי ואו שטח פתוח. חלקה הקטן שבייעוד שצ"פ ישונה במסגרת התכנית לדרך משולבת על מנת לאפשר גישת רכבים לרצועת נמיר.	ד. פגיעה בגינה הירוקה שבין שמעוני 21 לשמעוני 27.			
לדחות את ההתנגדות.	הכניסה מרחוב אחד ויציאה מרחוב אחר תאפשר תנועה חד סטרית של רכבים ברצועת נמיר, ותאפשר מסעה צרה לרכב. דבר זה יאפשר יותר פיתוח גנני ויותר מרחב להולכי הרגל.	ה. דרישה לבטל גישה מרחוב שמעוני ולהעביר את כל התנועה לרחוב ברזיל.			
	ההתנגדות תידון למרות מועד הגשתה המאוחר.	א. פרסום – תליית השילוט במקום לא	עו"ד עופר שטריקר, ברנר שטריקר	דיירים ברח' הררי 8	5

		בולט ובאופן שלא מאפשר קריאת המודעה עיכבה הכנת התנגדות זו.	ושות'		
לקבל את ההתנגדות באופן חלקי כאמור.	השינוי בתנוחת החניון נוצר כתוצאה מאילוף של מעבר תוואי האופנידן – אוטוסטרדת האופניים ברצועה. בתקנון יוגדר כי החניון יורחק לפחות 1.0 מ' מגבול המגרש על מנת לאפשר רצועת גינון מפרידה.	ב. בשינוי מהותי ממה שהוצג במפגש הצגת התכנית לציבור, כיס החניה המוצג בנספח התנועה צמוד למגרש הררי 8. איכות החיים של דיירי הבניין תפגע כתוצאה מהעובדה שהסלונים פונים לחניה זו.			

סיכום חוות דעת מחלקת תכנון צפון:

מומלץ לבצע את השינויים הבאים ולתת לתכנית תוקף:

- 1) תתווסף לתקנון התכנית הערה לפיה חריגה בכמות מקומות החניה מעבר ל-250 או חריגה מתכנית סלילה מעבר ל-25% מהשטח הכולל של התכנית, תחשב כסטייה ניכרת.
- 2) מספר מקומות החניה במתחם הדרומי שבאזור תחנת הדלק (באזור רחובות קרני והררי) יוגבל ל-50.
- 3) לתנאים לקבלת היתר בניה תתווסף דרישה לצירוף חוות דעת אקוסטית.
- 4) תתווסף הערה בתקנון לגבי המסלעות הקיימות, שכלל הניתן הן ישומרו במסגרת פיתוח הרצועה.
- 5) בתקנון יוגדר כי כיסי החניה יורחקו לפחות 1.0 מ' מגבול השצ"פ עם המגרשים הפרטיים על מנת לאפשר רצועת גינון מפרידה.

בישיבתה מספר 0003-19ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר לא משתתף בתוכנית לריסה קופמן מ"מ מה"ע

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: מציג את עיקרי התכנית.

הגר צור: הציגה את התכנית.

עו"ד אליהו חליבה: חוזרים על כל האמור בהתנגדות שהוגשה. בנוגע למקלט ברח' קרני. החניה המיועדת תגרע את כל השצ"פ שהוא גינה ציבורית. רשות ציבורית לא יכולה לבטל מקלט ציבורי. בנוסף רח' קרני הוא בבניה נמוכה ואין בו מצוקת חניה ובעצם הכניסה והיציאה לחניה דרך הרח' תהפוך אותו לרח' סואן. בהתאם לסעיף 62א לא ניתן לשנות יעוד משצ"פ לדרך אלא ניתן להעריך דרך קיימת והקרקה מוגדרת כשצ"פ ולכן זה לא בסמכות הועדה המקומית לאשר תוכנית כזו אלא בסמכות הועדה המחוזית.

עו"ד טלי סלטון ישועה: מייצגת את בעלי דירות בפיכמך 19-23. ישנם חששות בנוגע לשצ"פ שנושק לבתים. לבעלי הדירות חשש רב לגבי ההשפעה של התנועה שתהיה. המתחם מיועד להתחדשות עירונית ויש לוודא שהנושא תואם את מסמך המדיניות של הועדה. שצ"פ נמיר מיועד לגנים, ספורט ונופש ולא לחניה. העובדה שהשצ"פ לא מגונן היא לא הוכחה שצריך להוסיף חניה אלא שצריך לגנון. לשחוק את הבאפר ולעשות חניה זה לא סביר והליך לא תקין. סעיף הסמכות להרחבת הדרך לא מתאים כי הרי בסופו של דבר לא ירחיבו את דרך נמיר. ת.א 5000 היא גם לא מקור לסמכות הולמת מאחר וסעיף 6.13 מדבר על מגבלות בשינוי יעוד של שטח ציבורי ומחייב שטח ציבורי מקביל באיכות שלו וזה לא נראה פה. בנוסף

5000 מדברת על חניה תת קרקעית אבל בתכנית זו מדובר בחניה עילית ומאות חניות. התוכנית הזו מתירה חיבור לנמיר ויציאה מתחנת הדלק. לדעתנו אם מוצע חיבור לנמיר הדבר צריך להופיע במטרות התוכנית. הכל צריך להיות כפוף לאישור משרד התחבורה וזהו פגם בתוכנית ואנחנו מתנגדים ליציאה הזו. הבאפר אמור למנוע פגיעה אקוסטית ולא נראה שבדקו זאת. אין התליה בתוכנית לגבי פיתוח השטחים הירוקים וצריך להוסיף זאת. כל מה שנטען בהתנגדות שהוגשה עומד בעינו.

גיורא בן פורת: אנחנו גרים ברח' ברזיל והיום המצב של התנועה הוא בלתי אפשרי. אתם עומדים להוסיף עוד 190 מקומות חניה, להגביר תנועה ולהוציא את כל כלי הרכב מרח' ברזיל ולכך אנחנו מתנגדים באופן חריף. אפשר להיסתפק בכניסה ויציאה מתחנת הדלק. לא ראינו שהובא סקר תנועה לרחוב ברזיל.

עו"ד עופר שטריקר: אני גר ברח' הררי 8 ורצועת השצ"פ מכילה 23 בנינים שמתוכם 21 מהבנינים בהעמדה מזרח-מערב ושני בנינים קרובים לחניון החמישי הדרומי שההעמדה שלהם היא צפון-לדרום. מדובר בבניין רכבת והמשמעות היא ששני הבנינים הללו משיקים לרצועת השצ"פ מהמימד הארוך שלהם כלומר החניון מול הסלון שלי ושל שכניי. החניון החמישי אמור היה להיות ממוקם בהררי 12 והוא הוסט. יש לשנות את המיקום של שביל האופניים ליד הררי 12 כמו שהוצג בשיתוף ציבור. כמו כן בחלק הצפוני המרחקים בין הבנינים קצרים ומרחב התמרון קשה מאוד ובשונה מכך בחלק הדרומי יש מרווחים יותר גדולים ויותר אפשרות להזזה של פונקציות מה שיקטין את הפגיעה.

ליאור שפירא מקריא את התנגדות עו"ד קליין.

דייר-אפרים: אני אחד הנפגעים הכי קשים בתוכנית הזו. ברח' קרני הרכבים עומדים חצי על הכביש חצי על המדרכה וזה המקום היחיד בכל השכונה שמתוכננת בו כניסה ויציאה לחניון ומעבר צר שיש בו עצים של עשרות שנים. זהו המקום היחיד בכל רמ"א שנכנסים ויוצאים מאותו מקום. זהו רחוב צר והדבר לא הגיוני.

יוסי ישראלי: רח' קרני הוא רחוב אומנתי היסטורי.

מענה להתנגדויות:

ערן וקסלר: נותן מענה מתוך הדרפט.

התוכנית הוגבלה ל-10 שנים ואז החניות יוכלו להיות מבוטלות אם הועדה תחליט על כך. לגבי רח' קרני החניון אינו מצריך את ביטול המקלט. לפי התכנון של כיס החניה הדרומי העצים ישומרו והגבלנו בו את מספר החניות ל-50 - כמות דומה לחניון בינוני במגרש מגורים במרכז העיר.

התייחסות המתנגדים:

עו"ד אליהן חליבה: אין התייחסות למקלט במצב המוצע והקיים, אין התייחסות למעבר מרח' ברזיל הוא צר.

עו"ד טלי סלטון שועה: כל עוד הנושאים לא מוגדרים בתוכנית צריך להכליל אותם כהגדרות בתוכנית כסטיה ניכרת. ההיבט האקוסטי שיהיה תנאי להיתר בניה לא היה כתוב בתוכנית המופקדת. לכן הוא משמעותי ויש לקבוע שתנאי להיתר בדיקה אקוסטית.

עופר שטריקר עו"ד: לא שמענו הסבר מדוע יש בכלל אילוץ של מעבר תוואי האופנידן במיקום הקודם של החניון הדרומי שליד הררי 12 שהושפע מעט מאד מהחניון. מדוע פתאום נוצר אילוץ. לא נשמע הסבר איך קורה שאפשר להרוס את המקלט שנמצא 80 ס"מ מעל פני הקרקע וכולו יצוק בטון והאמירה שאפשר בתוכניות עבודה לפתור את הבעיה הזו היא לא נכונה.

החלטה:

לשוב לדיון פנימי לאחר סיום

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בתאריך 8.4.19 התקיים סיום של חברי הועדה לשטח התכנית בהשתתפות: ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מלי פולישוק, אילן רוזנבלום וערן וקסלר מצוות תכנון צפון. הסיום התמקד בסביבת רחוב קרני בליווי דיירים. הוצגו הגישה והעמדת כיס החניה שמערבית לרח' רדינג 8, לצד האילוצים כתוצאה מתוואי האופנידן המתוכנן.

בישיבתה מספר 0007-19'ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0008-19'ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

בישיבתה מספר 0009-19ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון דיון פנימי:

ערן וקסלר: התבקשנו על ידי ועד שכונת רמת אביב הירוקה לקיים דיון משותף עם נתיבי איילון טרם הדיון בוועדה. קיים תכנון שלהם לנתיבי "אופנידן" (אוטוסטרדת אופניים) בתוואי שמבטל מספר רב של מקומות חניה. אנחנו מקווים לשנות את התוואי ולהחזיר את אותן חניות, לכן מבוקש לדחות את הדיון עד לאחר ההידברות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר דיון עם נתיבי איילון.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק

דיון בדיווח:

בתאריך 17.12.19 התקיימה פגישה ייעודית של צוות התכנון עם נציגי חב' נתיבי איילון, אשר אחראים לביצוע שבילי ה"אופנידן". בפגישה הועברה להם בקשה להסטת תוואי האופנידן באזור תחנת הדלק רמת אביב, כך שיתאפשר מיקום רחבת חניה מדרום לתחנה. מצד חב' נתיבי איילון קיימת נכונות לביצוע השינוי, אך נדרש לתאם את פרטיו כחלק מהתאומים בין מנהל בת"ש ונתיבי איילון.

מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף, תוך כדי הוספת תנאי, לפיו מקומות החניה בתחום התכנית ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-5.0 מ' מגבול מגרשי המגורים, וזאת על מנת למנוע מטרדיות.

התוכן	מס' החלטה
507-0556530 תא/מק/4717 - מתחם ברקאי - התחדשות עירונית דיון בסעיף 78 (2)	15/01/2020 3 - - 20-0001

מטרת הדיון: אישור הועדה המקומית לפרסום לפי סעיפים 77 ו-78א' לחוק התו"ב להכנת תכנית להתחדשות במתחם ברקאי (בין אפקה לרמת אביב ג') וקביעת תנאים בחלקות המגורים להגשת היתרים עד לאישור התכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

מיקום: רובע 1, רובע צפון מערב, שכונת אפקה הצפונית, המתחם נמצא בין הרחובות ברקאי מדרום, נקר מאיר ממערב, מגרש בית הלוחם מצפון ושצ"פ ונתבי איילון ממזרח.

כתובת: רחוב הנוטר 29א', 30, 32, 34, ברקאי שמואל 33, 35, 31, 21, 19, 17, 15, 13, 11, 9, 23, 25, 27, 29, נקר מאיר 2, 4.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6628	מוסדר	חלק	575-579, 582, 584, 587-588, 146, 778	580-581

שטח התכנית: 14.5 דונם.

מתכנן: MY-Architects, אדריכלים מרק טופילסקי ויואש ינקוביץ.

יזם: עיריית ת"א –יפו, קיו (ח.ו.) נדל"ן בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ, אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת.

בעלות: קק"ל (חכירה) ועיריית ת"א.

ייעודי קרקע קיים: מגורים א'1, שפ"פ, דרך.



מצב השטח בפועל:

המתחם כולל 9 מבני רכבת (טוריים) עם כניסה אחת עד שלוש לכל מבנה, המבנים בני שלוש קומות כולל קרקע כאשר במבנה אחד קומת הקרקע מסחרית, סה"כ במתחם 113 יח"ד ו-2 יחידות מסחר, כמחצית מהדירות הורחבו לפי תכנית 2424 (מתן תוקף 1988) ותכניות ג'1 וע'1. המתחם כולל שפ"פ מרכזי, קטע דרך (רחוב הנוטר) המהווה דרך ללא מוצא, מפרץ חניה ברחוב ברקאי ומגרש ביעוד מגורים המשמש חנייה ודרך גישה לבית הלוחם.

מטרת התכנית:

לעודד התחדשות עירונית, מיגון (ממ"דים) וחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באזור כפי שבאה לביטוי בתכנית המתאר תא/5000.

נוסח פרסום מוצע:

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 ו-78א' לחוק התו"ב.
2. בשל חשיבות תכנון ופיתוח המתחם כולו כיחידה אחת באופן שיאפשר בין השאר מתן פתרון לשטחים פתוחים משותפים וחניה גם למגרשים הפנימיים שאינם גובלים בדרך, יש לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש חורג, עד להכנתה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
 - א. לא יוצא היתר בניה, כולל היתרים מכח תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי

למתחם ברקאי. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.

ב. הועדה המקומית רשאית להתיר שיפוצים, תוספת ממד"ים לדירות הקיימות ו/או חיזוקן ללא תוספת יחידות דיור או קומות.

תוקף התנאים:

3 שנים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
לפרסם על הכנת התכנית ולאשר את התנאים המגבילים כמפורט לעיל.

בישיבתה מספר 17-0023-ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: מבוקש פרסום לפי סעיפים 77-78 הודעה על הכנת תוכנית ותנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה במתחם ששטחו 14.5 דונם מדרום לבית הלוחם בשכונת אפקה. במתחם מבני רכבת עם 115 יח"ד כמחצית מהיחידות עברו שינוי או הרחבה. פנו אלינו תושבים שהתאגדו שרוצים לקדם תוכנית מסודרת לכל המתחם לתת פתרון ומענה לכל השטחים הפתוחים ולחניה. לכן מבוקש לאשר הודעה על פרסום התוכנית, ואת התנאים המגבילים להוצאות היתרי בניה. יש כמה בקשות לתיקי מידע בקנה. אנחנו ממליצים לאפשר דברים הכרחיים כמו ממ"דים וחיזוקים אבל לא הריסה ובניה חדשה. מכוון שיש בנינים כלואים ללא גישה לדרך, אם בנין צמוד לדרך ייהרס וייבנה מחדש ויסדר גישה למרתף או לדרך השכן שכלוא לא יוכל לעשות את זה יותר, לכן הפתרון צריך להיות לכל המתחם ולא פר בנין. ליאור שפירא: למה המגרש של בית הלוחם מסומן?
ראובן לדיאנסקי: כמה גרים במתחם הזה כמה בתי אב? כמה מאוגדים לצורך 77-78 וחתמו. כמה היתרים יש בידיים של מבקשים?
מלי פולישוק: זה תמיד מעכבים ל3 שנים זה המון זמן.
אורי דייר נציג דיירים: במשך יותר 15 שנה ניסנו ולא צלחנו. התחברנו ליזמים ויש היענות של התושבים ואנחנו עומדים 75 משפחות. בקשתנו היא שהמבנה של הבתים יצר דירות של 60 מ' 50 מ' 200 מ' בחלק הזה. יש דירות של 50 מ' ולידם דירות של 150 מ' ולידם 170 מ', צריך לעצור את זה וצריך תוכנית אחת מסודרת. יש התנגויות אדירה לפרוייקט אבל אם העיריה לא תעזור לנו ותעשה את הסדר אנשים מנצלים זאת, וממשיכים להגדיל.
ליאור שפירא: מי סוג האוכלוסיה
אורי: אוכלוסיה מאוד מגוונת. הבנינים מתפרקים יש שם סכנה, והמצב של הבנינים הוא קטסטרופלי. שמואל גפן: אמרת שהדירות 170 אתם רוצים להקטין את הדירות, זה שהאבנים נופלות זו בעיה שלכם- תשפצו?
אורי: העיריה נתנה אישורים והיתרים והרחבות ואנחנו רוצים שתהיה חלוקה צודקת לכולם ויש הסכם בין כל הדיירים, ובגלל זה התופסות וההרחבות הבנינים מתפרקים.
דולפין מינצר כרמון עו"ד: ההתארגנות של הדיירים 7 בנינים מתוך המתחם. יש הענות מאוד רחב ולגבי נושא האחידות תהיה התייחסות גם לדירות המורחבות וגם לדירות שלא הורחבו ולא יקחו מ' מדירה אחת ולתת לשניה.
ראובן לדיאנסקי: פרוייקטים של פינוי בינוי תמ"א 38 אנחנו לא מטילים 77-78, אלא תוך כדי תנועה יוצרים את התוכנית. השאלה אם אנחנו יוצרים את המחסום של 77-78 וזו החלטה שאוסרת את חופש העיסוק ע"פ דפוסים ותוכניות. האם 3 שנים זה לא יותר מידי זמן וגם מעכב את הדינמיות של האנשים במקום דיירים ויזמים להתקדם עם הפרוייקט יותר מהר. 3 שנים זמן רב מידי ומקטין בחצי ולהתקדם קדימה לפרוייקט משמעותי.
אורלי אראל: התוכנית בסמכות ועדה מקומית. העבודה שלוקחת בסדר גודל של שנתיים. אפשר לצמצם לשנתיים ואם לא נהיה מוכנים נחזור להארכה.
גיל ויילנס נציג היזמים: יש כאן 9 בנינים טיעוני שיפור, היום אפשר להוציא לכל אחד מהם תמ"א 2 / 38 ואנחנו מבקשים להוציא היתר אחד ע"פ זכויות התמ"א לכל השכונה הכל בתיאום עם הצוות עם תוכנית שתשפר את כל השכונה..

מלי- דיירת : אנחנו גרים בבנינים מתפוררים וכל בניה נוספת פוגעים בתשתיות ולנזקים סביבנו. יש כל מיני סוגי אוכלוסיה ואם המצב הזה ימשיך לא יהיה לנו פרוייקט.

הועדה מחליטה:

- לאשר לפרסם את התכנית לפי סעיף 77 על הכנת התוכנית וסעיף 78 על תנאים מגבילים כמפורט מטה :
- א. לא יוצא היתר בניה, כולל היתרים מכח תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם ברקאי. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
 - ב. הועדה המקומית רשאית להתיר שיפוצים, תוספת ממד"ים לדירות הקיימות ו/או חיזוקן ללא תוספת יחידות דיור או קומות .

תוקף פרסום התנאים לשנתיים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

הגבלת התנאים פורסמו ב – 28.1.2018 לתקופה של שנתיים, כיוון שנדרש פרק זמן נוסף לסיום תאומים לטובת הבאת התכנית לדיון בהפקדה, אנו ממליצים על הארכת תוקף הפרסום לפי סעיפים 78,77 לחוק התכנון והבניה בשנה אחת נוספת.

מס' החלטה	התוכן
15/01/2020	תא/תעא/צ/1521(1) - הרחבת בית הספר עירוני ד
4 - - 20-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי: התכנון המוצע כולל הרחבה ל-30 כיתות אם, 3 כיתות ח"מ, חדרי עזר וספח ואולם ספורט

מיקום: עירוני ד', שכונת הצפון החדש **כתובת:** ויצמן 74, תל אביב יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	670,669	1123,668

שטח התכנית: 8.950 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: אדמה יועצי פיתוח
 יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי אדריכלים
 יועץ תנועה: אמרי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

המגרש כולל את מתחם ביי"ס עירוני ד' ובו 22 כיתות אס, חדרי מעבדה, אולם ספורט, חדרי עזר וספח. מבנה ביי"ס ראשי, מבנה מעבדות בחלק הדרום מזרחי של המגרש, ומתחם מגרשי ספורט בחלקו הצפוני של המתחם.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/521 – "תכנית מפורטת 512"
- תכנית תא/1865 – "תכנית מפורטת 1865"
- התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע כולל הרחבה בחלק הצפוני של המגרש. המבנה הצפוני יכלול 20 כיתות אס+2 ח"מ, חדרי מדעים, מנהלה, חדרי עזר וספח, עפ"י פרוגרמת משרד החינוך.

פיתוח והסדרת כניסה מערבית וביתן שומר לכיוון רחוב ויצמן. עפ"י הנחיות חח"י מתוכנן חדר מיתוג דרום מזרחית למגרשי הספורט הקיימים. ויתוכן אולם ספורט הכולל חדר כושר, מלתחות, מרחב מוגן, וחדר אשפה לכלל המתחם, בחלק המזרחי.

הכניסה הראשית מרחוב ויצמן בחלק הצפוני של המגרש, צמוד לאגף המוצע. הכניסה הקיימת מרחוב ויצמן והרב הצעיר ללא שינוי לשימוש ביי"ס. חניות אופניים יתוכננו במתחם ביה"ס, ולאורך רחוב ויצמן.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות ממפלס הכניסה הראשית במבנה האגף
גובה: כ-18.85 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
תכסית: כ-3557 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה
קווי בניין:

- קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
- קו בניין מערבי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
- קו בניין דרומי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
- קו בניין מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר

טבלת השוואה :

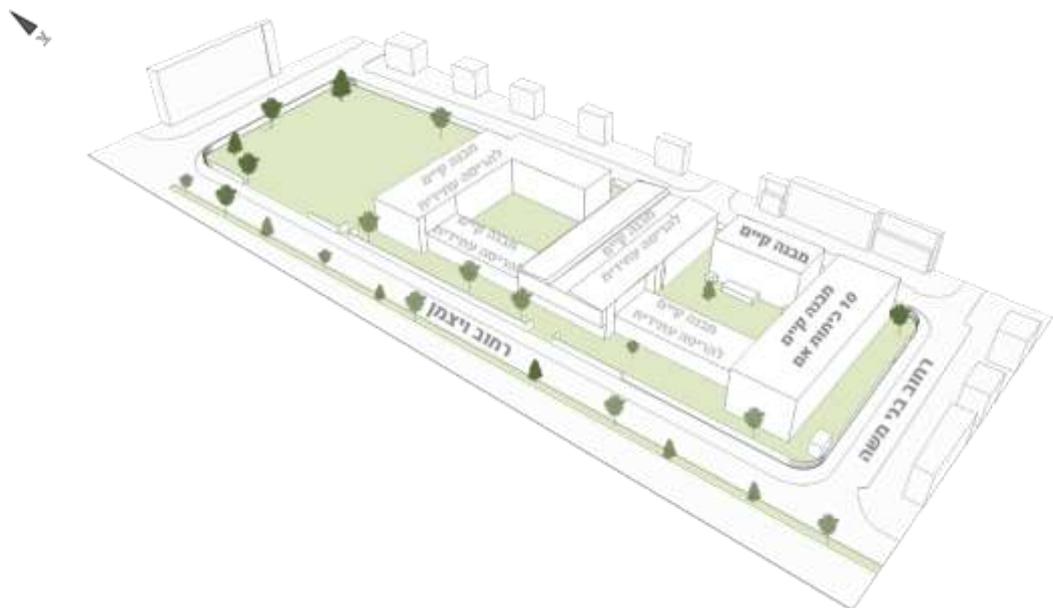
מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
400%	113%	87%	69%	מ"ר	גובה
35,800	10,177	7,765(-3,800)	6,212	קומות	מטר
10	4	4	4	תכסית במ"ר	
40	18.85	18.85	10.79		
5,370	3,374	2,570(-2,441)	3,045		

שלביות : תכנית העיצוב מציגה מצב סופי, תתאפשר שלביות ביצוע לפי צרכי העירייה.

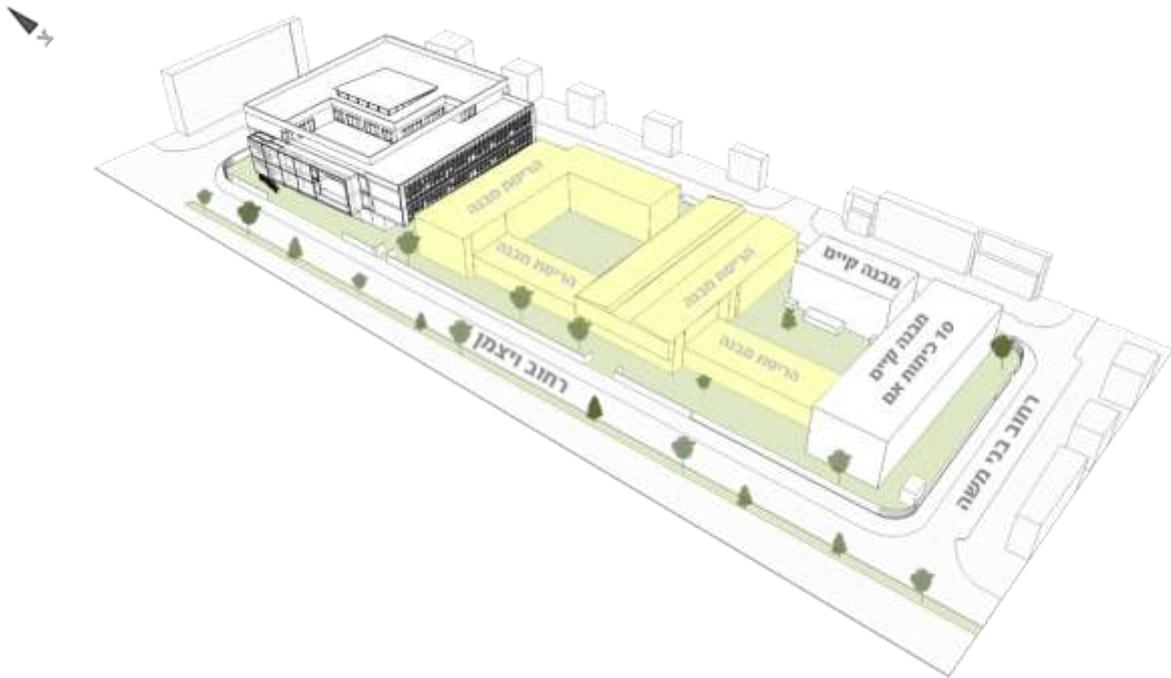
הדמיות המבנים



מבט מרחוב ויצמן, מבנה הרחבת בייס



מצב קיים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – הכניסה הראשית למתחם ביי"ס תתוכנן מרחוב ויצמן צמוד להרחבת ביה"ס. כניסה להרחבה מתוכננת מחזית דרומית, דרך קומת עמודים מפולשת.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – מפלס הכניסה הקובעת +7.00. כניסה לאולם הספורט מתוכננת ממרכז המתחם, מפלס הכניסה הקובעת +8.00, תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, HPL ופח. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

ב. **מרפסות** – מרפסות המבנה יצללו ע"ג קומות עליונות מפרשי הצללה, המעקות הבנויים ישולבו במעקות קלים.

ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- גג קומה ב' ישמש כחצר גג, הקומה מונגשת ע"י מעליות קומתיות, הגג יכלול איזורים מוצלים ע"י מפרשי הצללה מבוד, המעקות מתוכננים בנויים וקלים.
- מערכות טכניות לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג.
- ע"ג אולם הספורט תתוכנן מערכת פוטו וולטאית, עפ"י הנחיות עיריית תל אביב.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

▪ רחבה הכוללת חדרי מנהלה, אודיטוריום, חדרי ספח ועזר. אולם הספורט כולל מבואת כניסה, חדר כושר, מרחב מוגן, שירותים ומלתחות.

1.4 אצירת אשפה:

חדר אצירת האשפה משולב בנפח ובתכסית אולם הספורט ופתחיו אינם מופנים לרחוב הרב הצעיר.

1.5 תנועה וחניה:

כניסת רחבי שירות וחירום תתאפשר דרך שער ביי"ס קיים, רחבת כיבוי אש תתוכנן מרחוב ויצמן צמוד לאגף המוצע. שער חירום נוסף מתוכנן מרחוב הרב הצעיר. חנויות אופניים יתוכננו במתחם ביי"ס ולאורך רחוב וייצמן.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית כידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'.
- ב. הצללות הפיתוח:
 - הפיתוח ומרפסות המבנים יצללו ע"י מפרשי הצללה, קומות עליונות בנויות, עצים וצמחיה.
 - ג. ניהול השחיית והחדרת מי נגר:
 - **מי נגר:** ניקוז יבוצע באמצעות נגר עילי, שהמגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.
 - **מיתקני חשמל בתחום המגרש:** חדר מיתוג תת קרקעי.

3. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

4. מאפייני בניה ירוקה

- תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- **תאים פוטו-וולטאים:** ע"ג אולם הספורט תתוכנן מערכת פוטו וולטאית, עפ"י הנחיות עיריית תל אביב

5. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

6. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

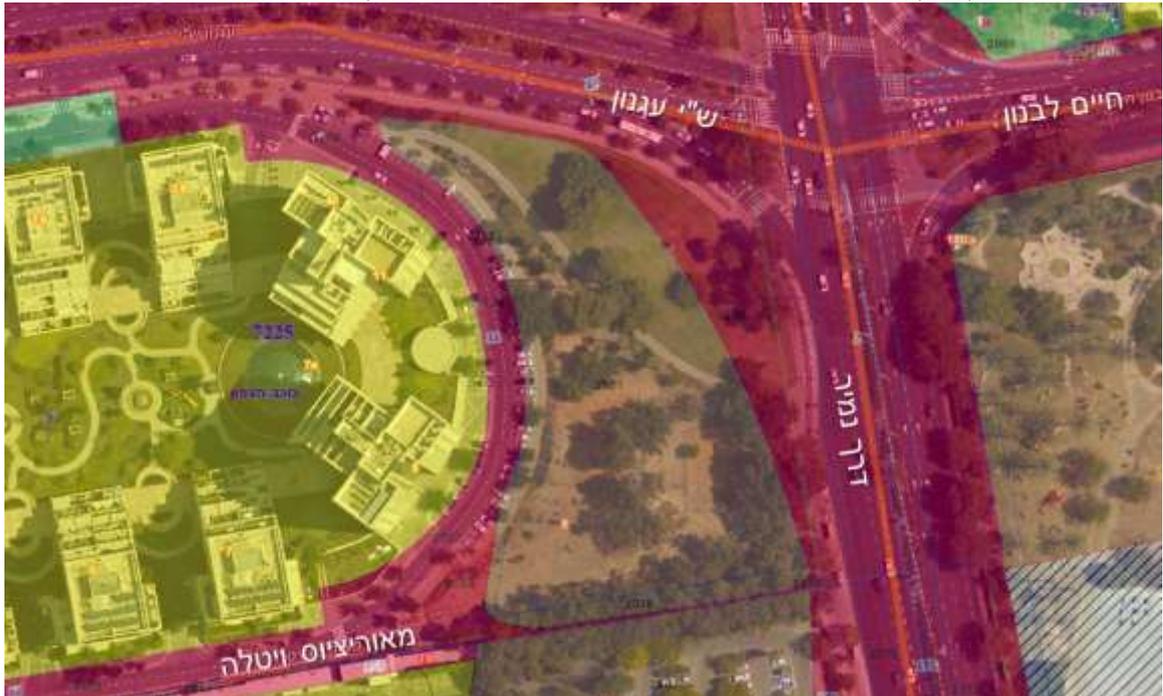
מס' החלטה	התוכן
15/01/2020	תא/תעא/צ/2196/ב(1) - בית ספר על יסודי מרחב סמינר הקיבוצים
5 - - 20-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
 דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

בית הספר העל יסודי מרחב סמינר הקיבוצים מתוכנן בשכונת כוכב הצפון, בין הרחובות מאוריצי ויטלה, שי עגנון ודרך נמיר. המגרש מוגדר בתב"ע 2196/ב' "סביוני רמת אביב" ביעוד לשטח למבני ציבור, שטחו כ-8,761 מ"ר.

גבולות: בצפון: רחוב שי עגנון, במזרח: דרך נמיר, במערב: רחוב מאוריצי ויטלה, בדרום: תחום זיקת הנאה ברוחב 6 מ' המחברת בין דרך נמיר לרחוב מאוריצי ויטלה ומתחם סמינר הקיבוצים.



כתובת: מאוריצי ויטלה 8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7225	-	חלק	8	-

שטח התכנית: 8.761 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: וינשטין ועדיה אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: סטרוקטורה סטודיו לאדרי נוף
 יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי אדריכלים
 יועץ תנועה: אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ
יזם התכנית: הוועדה המקומית תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מגרש ציבורי עם חורשת עצים גינת כלבים ושבילי הליכה ופסל סביבתי. אל תחום המגרש קיימת בפועל חדירה של רצועת חניה מרחוב מאוריצי ויטלה.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2196 ב' "סביוני רמת אביב", סעיף 4 (שטח למבני ציבור).
סעיף 11 ז': הבניה במגרש לבנייני ציבור חייבת במיגון אקוסטי וטיפול אקוסטי במבנים
סעיף 11 ח': השלמת הבניה בכל המגרש מותנית בתכנון צומת נמיר ש"י עגנון – מענה לתנאי זה ניתן במכתב
למנהל אגף התנועה אנגי חזי שוורצמן ע"י גברת טופז פלד ממשד התחבורה.
לנושא זה עתירה משפטית, עדיין לא נתקבלה החלטת בית המשפט.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול
מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

בית הספר מתוכנן ל 42 כיתות + 6 כיתות חינוך מיוחד + אולם ספורט. סה"כ 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע
וקומה נוספת מתחת למפלס הכניסה: קומה 1- מיועדת עבור מעבדות ואודיטוריום. מפלס הכניסה מיועד לחללים
ציבוריים כגון ספרייה, קפיטריה, חדר מורים, משרדי סגל, כיתות יזמות. מפלסים +1 עד +3 מיועדים כ"א ל-2 שכבות
גיל. מפלס הגג (+4) אולם ספורט, ומגרש ספורט משולב.
בנוסף למבנה הראשי, מתוכנן מבנה ספח בחלק הצפוני של המגרש המכיל 3 כיתות מגמה וכמו כן, חדר מיתוג תת
קרקעי נפרד.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע וקומה נוספת מתחת למפלס הכניסה
גובה: כ-27.85 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
תכסית: כ-3,906 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה
קווי בניין:

קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
קו בניין מערבי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
קו בניין דרומי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
קו בניין מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	-	181.6%	181.6%	עד 400% מעל הקרקע
זכויות בניה	-	14,963	14,963	32,960
גובה	- קומות	5 מעל הקרקע	5 מעל הקרקע	עד 10 קומות
		1 מתחת לקרקע	1 מתחת לקרקע	
	- מטר	27.85	27.85	40 מ' ממפלס כניסה קובעת
תכסית במ"ר	-	3,906	3,906	4,944

הדמיות המבנים



מבט מדרך נמיר



מבט מצומת דרך נמיר \ שי עגנון

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

7. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

ג. **תיאור כללי** – לבית הספר מתוכננות 2 כניסות: כניסה ראשית, להולכי רגל, מדרום, מתחום זיקת ההנאה לציבור המחבר בין דרך נמיר לרחוב מאוריצי ויטלה. כמו כן, כניסה לרכבים לאזור החניה, מצפון, מרחוב מאוריצי ויטלה, כניסת אחה"צ לקהילה מאזור המדשאה הציבורית לכיוון דרך נמיר.

ד. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – מתוכננים 2 מבנים, אחד בגובה 27.85 מ' מעל הקרקע והשני בגובה 5.5 מ'. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ד. **חומרים** – טיח ומערכות זיגוג מאלומיניום.

ה. **מרפסות** – מרפסות המבנה יישלבו מעקות בנויים ומעקות קלים ויוצלו ע"ג קומות עליונות או מפרשי הצללה, כפי שמוצג בתשריטים ובהדמיות המצגת ותכנית העיצוב.

ו. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- בגג המבנה, מעל מגרש הספורט המשולב, ובשטח הפתוח, תותקן מצללה בקונסטרוקציה קלה ע"פ הוראות תכנית צ' והשטחים הפתוחים כפי שמוצג בתשריטים ובהדמיות המצגת ותכנית העיצוב.
- מערכות טכניות לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג.
- ע"ג אולם הספורט תתוכנן מערכת פוטו וולטאית, עפ"י הנחיות עיריית תל אביב.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- האתר מגודר בגבולו המזרחי ובחלק הצפוני של הגבול המערבי. האזור המערבי והדרומי, הבניין יושב בקו 0 ומהווה את גבול האתר. לבית ספר כניסה מרכזית מדרום, מתחום זיקת ההנאה לציבור, שבין האתר לאתר סמינר הקיבוצים. כמו כן, מתוכננת כניסה משנית לסגל מצפון מערב האתר, מאזור החניה.

1.4 אצירת אשפה: חדר אצירת האשפה משולב בנפח ובתכנית הבניין.

1.5 תנועה וחניה:

חניית בית הספר ממוקמת מצפון מערב המגרש, כניסה לחניה מרח' מאוריצי ויטלה. מתוכננות 8 מקומות חניה עבור בית הספר. מיקום רכבי החירום הינו מחוץ למגרש. מיקום רכב חירום אחד בשצ"פ ממזרח למגרש-המפריד בין המגרש לדרך נמיר. מיקום רכב חירום שני מחוץ לפינה הדרום מערבית של המגרש באזור המוגדר כדרך. מערבית של המגרש באזור המוגדר כדרך. כניסת רכב חירום למגרש תתבצע מרח' מאוריצי ויטלה.

8. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית כידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'.

ד. הצללות הפיתוח:

- הפיתוח ומרפסות המבנים יצללו ע"י מפרשי הצללה, קומות עליונות בנויות, עצים וצמחיה.
- ה. ניהול השחיית והחדרת מי נגר:
- **מי נגר:** ניקוז יבוצע באמצעות נגר עילי, שהמגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.

9. מיתקני חשמל בתחום המגרש:

- חדר מיתוג תת קרקעי

10. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

11. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

- **תאים פוטו-וולטאים:** על גג המבנה תותקן מערכת פוטו וולטאית, עפ"י הנחיות עיריית תל אביב.

12. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

13. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

מצב סטטוטרי

1. תב"ע 2196 ב בתוקף משנת 2006 : התכנית קבעה יעוד לשטח לבנייני ציבור, אשר כולל מספר התניות :
a. ברשימת התכליות בסעיף 10.4 א נטען כי לא יותרו גני ילדים, בתי ספר או שימושים אחרים שהחצר מהווה חלק בלתי נפרד מהפעילות הכלולה בהן.

תכנית צ' נותנת מענה לסוגיה זו.

- b. שלביות ס' 10.4 ח : הבניה במגרש הציבורי תיעשה בשני שלבים : בשלב ראשון ניתן יהיה להוציא היתר בניה בשטח המסומן ב-I. גבולו המזרחי של שטח זה יהיה בהתאם לגבול המערבי של יעוד שטח ציבורי פתוח מוצע כמסומן במצב הקיים בתשריט. מחוץ לשטח זה יותר גינון וחניה על קרקעית מעבר לתקן הדרוש. בשלב שני, לאחר השלמת תכנון צומת נמיר ש"י עגנון באישור משרד התחבורה תותר הבניה בכל המגרש הציבורי. מיקום המבנה והמרתפים במסמכי היתר הבניה יותאמו לתכנון הצומת כפי שיאושר ע"י משרד התחבורה.

מכתב מטופז פלד המפקחת על התעבורה במחוז ת"א מרכז נותן מענה לסוגיה זו. מצ"ב

אישור עו"ד הראלה אברהם אוזן לקידום התכנית:

אני סבורה שניתן לראות במכתבה של טופז פלד מיום 27.2.19 אישור משרד התחבורה להשלמת תכנון צומת נמיר שי עגנון, הנדרש ע"פ סעיף 10 ח בתכנית 2196 ב כתנאי להתרת הבניה בכל המגרש הציבורי וכי נוכח מכתב זה ניתן לקדם בקשה להיתר לבניה במגרש.

בברכה,

עו"ד הראלה אברהם-אוזן
משנה ליועמש דיני תכנון בניה
השירות המשפטי
תכנון ובנייה
טלפון : 03-7244245

מצב משפטי

הוגשה עתירה לבית משפט, ע"י עו"ד חמי אורן ועו"ד שירלי תומר שעניינה סמכות העירייה לקדם היתר בנייה בשטח החום על פי מכתבה של טופז פלד ממשרד התחבורה.
מצ"ב מענה עו"ד חגית המאירי בשם עיריית תל אביב-יפו.

בית המשפט נתן אורכה לעירייה להשיב. טרם ניתנה חו"ד סופית.
לא ניתנה הוראה להפסיק את הטיפול בנושא.



מדינת ישראל



כ"ב באדר א', התשע"ט
27 פברואר 2019
סימוכין: 03187019

לכבוד
מר חזי שורצמן
מנהל אגף תנועה
עיריית תל אביב

א.נ.,

הנדון: **תוכנית תא/2196 ב - התייחסות לצמת ש"י עגנון**

סימוכין: - מכתבך אלינו, מתאריך 15.1.19.
- פרוטוקול הוועדה המקומית מס' 0017-18 ב' 15, מתאריך 8.8.18.
- נספח תנועה לתכנית תא/2196 ב'.

בהמשך לפנייתכם ולמסמכים שבסימוכין:

1. על פי הוראות תכנית תא/2196 ב' שבסימוכין, יש להשלים תכנון צמת ש"י עגנון-נמיר באישור משה"ת (רשות התמרור המרכזית).
 - 1.1. צמת ש"י עגנון, על פי המסמכים שנמצאו, אושר ע"י רשות התמרור המרכזית בשנת 2001 כשהשלמה לאישור הסדרי התנועה שאושרו בשנת 2000.
 - 1.2. למעט שינויים באופן תפעול הרמזור אשר היו ויהיו מעת לעת, לא ידוע לי על שינויים אשר נדרשים בשלב זה לאישור רשות התמרור המרכזית.
2. לטווח הארוך, תכנית מתאר ת"א הציגה הסדרים של הפרדות מפלסיות לאורך דרך נמיר. על פי התייחסותכם, כאגף התנועה של עיריית תל אביב שבסימוכין וחוות דעתכם כפי שמובאת בפרוטוקול הוועדה המקומית שבסימוכין, עמדתכם כיום היא כי לא נכון להקים הפרדה מפלסית בצמת זה, כחלק מראיה כוללת של תפקוד הדרך לטובת כלל משתמשי הדרך. אני שותפה לעמדה זו בעת הזו. על כל תכנון עתידי בצמת, מעבר להסדרי חציה בטוחה להולכי הרגל, לכלול הסדרי העדפה מיטביים לתחבורה ציבורית ותכנון הסדרי תנועה לאופניים. התייחסות זו הינה תכנונית מדיניותית ואין בה כדי להתייחס או לקבוע מה והאם נדרשת בחינת העירייה והוועדה המקומית לעניין המשמעות של התייחסות או אי התייחסות להפרדה המפלסית ביחס לתקפותה של תכנית המתאר בהיבט זה או ביחס להשלכה שלה על עומסי תנועה.

בכבוד רב,

טופז פלד
המפקחת על התעבורה
מחוזות ת"א והמרכז

רח' המלאכה 8, ת.ד. 57109 תל אביב – 61570 טלפון: 03-5657214 פקס: 03-5657216

תאריך: ז' אייר תשע"ט
12 מאי 2019
טל: 03-7244248
פקס: 03-7244113
סימוכין: 14803819

לכבוד
עו"ד חמי אורן
ועו"ד שירלי תומר
בפקס: 03-6566662

ח.נ.

הנדון: החלטה על ביטול תכנת מופקדת תא/מק/4827 – צומת ש"י עגנון – נמיר
סימוכין: מכתבכם מיום 14.4.19

הריני לאשר קבלת מכתבכם שבסימוכין, המופנה אל עו"ד הראלה אברהם-אוזן, המשנה ליועמ"ש, ואתכבד להשיבכם כדלקמן:

1. במכתבכם שבסימוכין הנכס מבקשים כי השרות המשפטי יבהיר כי היתר הבניה לבניה במגרש הציבורי, כהגדרתו בתכנית מתאר ומפורטת מס' תא/2196ב' – סביוני רמת אביב (להלן: "תכנית 2196ב'"), יינתן אך ורק בכפוף למגבלות אשר הוגדרו בתכנית זו, אשר לא שונו עם ביטולה של התכנית המופקדת שבנדון כפי שהחלט בהחלטת הועדה המקומית מיום 20.3.2019 (להלן: "החלטת הועדה המקומית").
2. בתוך כך, הנכס טוענים כי המגבלה הקבועה בסעיף 4א' לתכנית 2196ב' לפיה "לא יותרו גני ילדים, בתי ספר או שימושים אחרים שהחצר מהווה חלק בלתי נפרד מהפעילות הכלולה בהן" עומדת בעינה וכן עומדות בעינין מגבלות נוספות שנקבעו בסעיף 4 לתכנית 2196ב', בין היתר, בכל הנוגע לגובה המבנים ואחוזי הבניה, וזאת גם אם תקבל עמדת השירות המשפטי לפיה מכתב משרד התחבורה אשר צורף להחלטת הועדה המקומית, מקיים את דרישת השלבויות הקבועה בתכנית.
3. כאמור, מכתבכם מתייחס למקרקעין הידועים כחלקה 8 בגוש 7225 (להלן: "המקרקעין") אשר ייעודם, על פי תכנית 2196 ב' הינו "שטח לבנייני ציבור", המסומן בתשריט התכנית בצבע חום תחום במסגרת חומה כהה.

התוכן	מס' החלטה
507-0533414 תא/מק/4676 - תוספת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרשים סחירים	15/01/2020
דיון בדבר משיכה מהפקדה	6 - 20-0001

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

כללי:

לאור מחסור בשטחי ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו, נדרשת תכנית מכוחה ניתן יהיה לספק מענה ראוי לשטחים אלו, במסגרת בקשות לתמ"א 38 או ניצול הקלה לתוספת שטחי בנייה מתוקף סעיף 151 (ב3) ("תקנת שבס + הוראת שעה לתוספת שטח").

התכנית תספק מענה לתוספת יחידות דיור מכוח הקלת שבס המאפשרת ציפוף של יחידות דיור בשיעור של עד 30% והשטחים המתווספים מכח הוראת שעה לתוספת שטח המאפשרת תוספת שטחים כוללים בשטח של עד 20%, בבקשות מסוג זה המוסיפות מעל 15 יח"ד.

בנוסף, התכנית תספק מענה לתוספת יח"ד והשטחים המתווספים אליהן במסגרת בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 המוסיפות מעל 50 יח"ד. היקף שטחי הציבור יתווסף מעבר למסגרת השטחים המותרים מתוקף התמ"א או מתוקף הוראת השעה ויקבע בהתאם במסגרת הנחיות פרטניות ע"י רשות רישוי לעת הבקשה לתיק מידע. השטחים הציבוריים יהיו שטחים מבונים במסגרת הבניין.

תוספת שטחים זו מהווה הצדקה תכנונית למתן הקלות לצורך מימושם. תכנית זו אינה מתייחסת לייעודי קרקע המיועדים למבני ציבור, המקבלים התייחסות במסגרת תכניות אחרות התקפות בעיר.

מיקום:

תכנית זו חלה על כלל תחום העיר תל אביב-יפו, למעט האזורים המוחרגים בתשריט, תחום תכניות תכניות תא/מק/3616א' (תכנית רובע 3), תא/מק/3729 א' (תכנית רובע 4) ותחום תכנית תא/מק/4320 (תכנית רובע 5 ו-6, בתהליך).

התכנית אינה חלה על מבנים שיועדו לשימור בתכניות תקפות ומאושרות. התכנית אינה חלה על אתרי עתיקות.

שטח התכנית : 46200.00

מתכנן : מהנדס העיר, אגף תכנון עיר, מנהל ההנדסה – עיריית תל אביב-יפו.

יזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו.

בעלות: שטחים סחירים בבעלות פרטית. התכנית אינה מספקת מענה לייעודי קרקע המיועדים למבני ציבור, המקבלים התייחסות במסגרת תכניות תקפות אחרות.

מדיניות קיימת:

א. ניצול הקלה לתוספת שטחי בנייה מתוקף סעיף 151 (ב3) ("תקנת שבס + הוראת שעה לתוספת שטח").

אישור בקשות במסגרתן מבוקשת הקלה זו מותנה במתן מענה ראוי לשטחי ציבור.

ב. תמ"א/38

בהוראות תמ"א/38 (סעיפים 22,23) קיימת התייחסות ברורה לשיקול דעת מוסד התכנון בבואו לאשר בקשות מסוג זה בכפוף לתנאים ייחודיים המתקיימים במרחב התכנון, היבטי כושר נשיאה וסוגיות תכנוניות נוספות. התייחסות שכזו באה לידי ביטוי כאשר עיריית תל-אביב יפו מאפשרת בתחומה מימוש תמ"א/38 על תיקוניה וזאת בכפוף למסמך מדיניות עירונית המעודכן מעת לעת. יחד עם זאת, כיום לא ניתן לדרוש שטחי הציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת יח"ד.

מצב תכנוני קיים :

תא/5000 (אושרה 12/2016)
תמ"א/38 על תיקוניה
מסמך מדיניות עירונית לתמ"א/38

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

מתן מענה ראוי לשטחי ציבור בבקשות לתוספת שטחי בנייה עבור מגורים במקרים הבאים :

1. * בקשות להקלה מתוקף סעיף 151 (ב) לחוק - הוראת שעה לתוספת שטח.
2. ** בקשות לתמ"א/38 על תיקוניה.

עיקרי הוראות התכנית :

- א. החלת הוראות התכנית על כלל העיר בייעודי מגורים, תעסוקה, מסחר, מגורים ותעסוקה ומסחר מעורב.
- ב. בבקשות להקלה מתוקף סעיף 151 (ב) לחוק - הוספת שטחים בנויים עבור שימושים ציבוריים במגרשים סחירים.
- ג. בבקשות לתמ"א/38 על תיקוניה הוספת שימושים ציבוריים ושטחים בנויים עבור שימושים ציבוריים.

* אישור הקלות מתוקף סעיף 151 (ב) - הוראת שעה לתוספת שטח, יהיה מותנה בתקפותה.
** תכנית זו כפופה לעדכוני תמ"א/38 ולמסמך המדיניות העירוני לתמ"א/38 המעודכן מעת לעת.

פירוט שימושים המוצעים בשטחים הציבוריים הבנויים :

- א. כל השימושים המותרים בתכנית התקפות.
- ב. מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים (בתי שימוש), שירותי חירום והשימושים המפורטים להלן כמוגדר בסעיף 188 לחוק : מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות וספורט, מוסדות קהילתיים, מרפאות, טיפת חלב, מחסנים ציבוריים, תחנות משטרה, משרדים של רשויות מקומיות, מעון למגורי אנשים בעלי מוגבלויות.
- ג. יותר שילוב בין השימושים הציבוריים הנזכרים לעיל. אופן שילוב ועירוב השימושים יוצג לאישור מהנדס העיר ויהווה תנאי להגשת בקשה להיתר.
- ד. במסגרת שטחי הציבור המתקבלים מכוח תכנית זו, יותר שילוב של שימושים נלווים, התומכים בשימושים הנזכרים לעיל, ומאפשרים את תפקודו התקין והמלא והתואמים את שימוש העיקרי של המבנה וזאת בהיקף שלא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה שיחשבו מתוספת שטח הציבור אופן שילוב השימושים הנלווים יוצג לאישור מהנדס העיר ויהווה תנאי להגשת בקשה להיתר.

פירוט תוספת שטחי הציבור

1. במסגרת ניצול הקלה מכח הוראת שעה לתוספת שטח, תוספת של עד 15 יח"ד בהקלה לא תחייב תוספת שטחי ציבור. תוספת העולה על 15 יח"ד בהקלה תידרש בניית שטחים ציבוריים בתחום קווי הבניין / במבנה וזאת בהתאם למפתח הבא :

- א. כל תוספת של 16-25 יח"ד תחייב בנייה של 150 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל.
- ב. כל תוספת של 26-50 יח"ד תחייב בנייה של 300 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל.
- ג. כל תוספת של 51-99 יח"ד תחייב בנייה של 300 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל, עבור כל יח"ד מעבר ל-50 יח"ד הראשונות יתווספו 10 מ"ר.

- ד. כל תוספת העולה על 100 יח"ד תחייב הכנת פרוגרמה בידי היחידה לתכנון אסטרטגי בהתאם להוראות תכנית המתאר ובלבד שלא תפחת מ-10 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל לכל יח"ד.
2. במסגרת בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, תוספת של עד 50 יח"ד מכוח תמ"א 38 על תיקוניה לא תחייב תוספת שטחי ציבור. תוספת של 50 יח"ד ומעלה תחייב בניית שטחים ציבוריים בתחום קווי הבניין / במבנה וזאת בהתאם למפתח הבא :
- א. כל תוספת של 50 יח"ד מעבר לקיים בפועל תחייב בנייה של 300 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל.
 ב. כל תוספת של 51-99 יח"ד תחייב בנייה של 300 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל, עבור כל יח"ד מעבר ל-50 יח"ד הראשונות יתווספו 10 מ"ר.
 ג. תוספת העולה על 100 יח"ד תחייב הכנת פרוגרמה בידי היחידה לתכנון אסטרטגי בהתאם להוראות תכנית המתאר ובלבד שלא תפחת מ-10 מ"ר שטח ציבורי בנוי לכל יח"ד.
 תכנית זו אינה מוסיפה שטחים מעבר לרח"ק המירבי האפשרי בתכנית המתאר תא/5000.
 לא תותר חריגה מהרח"ק המירבי המותר במסגרת תא/5000.
 עקרונות ודברי הסבר נוספים :

1. מפתח שטחי הציבור הבנויים המבוקשים במסגרת תכנית זו מתבסס על יחידה בסיסית בנויה בגודל של 300 מ"ר. היקף זה מהווה את המינימום הנדרש מבחינה עירונית, אותו ניתן לדרוש, לתחזק ולנצל באופן יעיל ושמיש כך שישירת את צרכי הציבור השכיחים ביותר.
2. זיקות הנאה: ניתן יהיה לדרוש זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע. בשטחים אלו יתאפשר מעבר וגישת הולכי רגל 24 שעות ביממה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות ומחסומים.
3. זיקות הנאה ירשמו בלשכת רישום המקרקעין כתנאי לתעודת גמר.
4. במסגרת ההיתר, הועדה תהיה רשאית להפחית מהיקף השטח הנדרש במקרים חריגים בהם יעלה קושי תכנוני ליישום השטחים הציבוריים כדוגמת שטח קומה שאינו תואם שימושי ציבורים, אילוצים קונסטרוקטיביים, מגבלת נגישות וכדומה.
5. השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור ירשמו ללא תמורה על שם עיריית תל אביב יפו במסגרת צו רישום בתים משותפים, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חזקה ושיעבוד.
6. תותרנה חריגות בגובה, בקווי הבניין ובמספר הקומות, הנדרשות לצורך מימוש השטחים הציבוריים וזאת בכפוף למסגרת שנקבעה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשנ"ב - 1992.
7. תוספות וחריגות אלה מהוות הצדקה תכנונית למתן הקלות לצורך מימוש תכנית זו.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):

בתיאום עם הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור, המלצת הצוות היא כי אין צורך בהליך שיתוף ציבור וניתן להביא את התכנית לדיון בוועדה המקומית לאישור הפקדה.

התכנית היגוק בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים החוזמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000: כפומרט לחלק			
השגיח הראשי בתוכנית המתאר	זיקת השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	התאמת התוכנית לתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – סבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח תוכנית בסבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	תכנית זו חלה על כלל תחום העיר תל אביב-יפו, למעט האזורים המפורטים בתשריט, הכוללים את רובעים 3,4,5,6.	ליך	ליך
קביעת הוראות למתחמי חנון נושאים הספורטיים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין:	התכנית אינה חלה על סבנים שיועדו לשימור בתכנית הקמת ומאפשרות. התכנית אינה חלה על אתרי עתיקות.	ליך	ליך
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.3 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מטר.	לפי תשריט אזורי יעד: (לדוגמא: יאזור מגורים בבניה עירונית). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)	קביעת ייעודי קרקע בתאם לשימושים הסותרים במקבץ (3.1.3 (ג) ו-3.1.1 (א)).	התכנית אינה קובעת ייעודי קרקע משמשים אלא מנסה שימושים בסמכות השיפוט הכללית המותרים בתאם לסעיפים 3.1.1 (א) ו-3.1.1 (ג).
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים הסותרים בתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי היעד: (לדוגמא: יאזור מגורים בבניה עירונית). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)	מקבץ השימושים העיקרי נקבע בתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ויעוד). מרוט נקבעי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	התכנית אינה מנסה אלא מנסה שימושים בסמכות השיפוט הכללית המותרים בתאם לסעיפים 3.1.1 (א) ו-3.1.1 (ג) ע"י עיבוד שימושים.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ועלווים – בכל אזורי הייעוד בסמך להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% מפרטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ויעוד, מקבצי מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	התכנית מנסה שימושים בסמכות השיפוט הכללית המותרים בתאם לסעיפים 3.1.1 (א) ו-3.1.1 (ג) ע"י עיבוד שימושים.
קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעד: (לדוגמא: יאזור תעסוקה מסרופולני). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)	טוח שטחי הבניה נקבע בתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ויעוד בפרק 3). + סעיף 3.1.1 (ח), (ז)	התכנית מנסה שימושים בסמכות השיפוט הכללית המותרים בתאם לסעיפים 3.1.1 (א) ו-3.1.1 (ג) ע"י עיבוד שימושים.
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - פרוט 8 התרחישים לפיהם תועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי נאוגרפי	סעיף 2.4.3 בהוראות תא/5000 קובע כי תכנית למימוש אזורי תגורות תחמי"א/38 שאינה	התכנית מנסה שימושים בסמכות השיפוט הכללית המותרים בתאם לסעיפים 3.1.1 (א) ו-3.1.1 (ג) ע"י עיבוד שימושים.

<p>כוללת הגדרה לזכויות התקנות מנכ"ס תכנית קודמת והתמ"א, לא תחשב כשחלפה תכנית זו.</p>	<p>בהתאם לסמך העיצוב העירוני ובכפוף לשערים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בחוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מרובי: לפי סמך העיצוב העירוני (לדוגמה: עד 25 קומות). אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לשירותים: לפי קישור בסמך העיצוב העירוני או אזור עליו חלות החוראות למתחם התחישות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנסמך העיצוב: בהתאם לחוליות ותנאים הספירטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשירותים' עלייה מעל מספר הקומות המסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>החלטת מועצת עיריית אשדוד סעיף 4.1.1 סמך 5000 החלטת מועצת עיריית אשדוד סעיף 4.1.1 סמך 5000 שלא בנייה קומות עירוניים מספר חריג למטרות מספר חריג סעיף 4.1.1 סמך 5000 למטרות מספר חריג סעיף 4.1.1 סמך 5000</p>	<p>מחולת התקנה לערכי ציבור ודיוקת ייצוב על ידי חריגה בכפוף לבדיקה תכנית מספר 4.1.1 (ב) בסעיפים 4.1.1 (ב)</p>	<p>לפי תשרישי אזורי יעוד: (לדוגמה: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>הקצאת לערכי ציבור - סעיף 4.3.1 העדה החלוט להקיד תכנית הבולטת תוספת שטחי בניה...לא הסרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה חוראות בדבר הקבאה ולא יתחכם של שטחים לשימושים ציבוריים והתחלות.</p>
<p>במסגרת סעיף 1.3.1 החלטת מועצת עיריית אשדוד סעיף 1.3.1 סמך 5000 שלא בנייה קומות עירוניים מספר חריג למטרות מספר חריג סעיף 1.3.1 סמך 5000 למטרות מספר חריג סעיף 1.3.1 סמך 5000</p>	<p>מרחם בניו לשימור: על פי נסמך העיצוב העירוני מבנת או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או ענקבע לבניהם החוראות לשימור בתכנית המועצת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נסמך העתיקות</p>	<p>מרחם בניו לשימור: על פי נסמך העיצוב העירוני מבנת או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או ענקבע לבניהם החוראות לשימור בתכנית המועצת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נסמך העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 החוראות כללית (4.3.1) החוראות למרחם בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>

<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>מחולת הסעיף</p>	<p>סעיף</p>
<p>קביעת זיקות האה</p>	<p>קביעת חוראות לענין חריגת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה...ולענין הפקעת פרקע העדרות לעורכי ציבור... בהתאם למספר בסעיף.</p>	<p>סעיף קטן (א) (19)</p>
<p>הצהיר וחתם:</p>		
<p>בדקתי את שגיונת הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית-מחוזית, (מחקר את החומר) כמספר בסעיף (א) בפרט זת.</p>		
<p>שם וזמן משפחה</p>	<p>מספר ת.ו.</p>	<p>תאריך</p>
<p>עודד נביל, אורי</p>	<p>0148195/</p>	<p>18.4.18</p>
<p>שם וזמן משפחה</p>	<p>מספר ת.ו.</p>	<p>תאריך</p>
<p>הדאלה אברהם און, עייד</p>	<p>2438975-9</p>	<p>18.4.18</p>

העתיקים
גבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מסכרות ועדה מחוזית)
צוות הכנת

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים
בה הזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק: מובאת לדיון תוכנית בסמכות מקומית שמטרתה הגדלת היצע שטחי ציבור הבנויים במסגרת הליכי קידום היתר בניה בשני מסלולים. נוכח התעצמות הבניה ברחבי העיר אנחנו ממליצים לוועדה להפקיד תוכנית המספקת מענה חלקי לצרכים הציבוריים המיידים זאת במסגרת בקשות להיתרים מתוקף תמ"א 38 והקלות לתוספת שטחים מכוח תקנת שבס והוראת שעה לתוספת שטח ("הקלת כחלון").

מציג את עקרונות התוכנית מתוך הדראפט.

מלי פלישוק: האם נעשתה בחינה כלכלית? אתה מוסיף 300 מ"ר האם זה כדאי? יכול להיות שתוספת שטחי הציבור כדאים אבל אולי הפרויקט לא יצא לפועל.
יואב זילברדיק: בשני המקרים השטחים הם נוספים ומעבר לשטחים המתקבלים בתמ"א 38 או מהזכויות הנוספות של הקלה לתוספת שטח. אין גריעה מהשטחים אלא תוספת שטחים ציבוריים.
מלי פלישוק: זה מגביר את הצפיפות מבחינת נפח שבנוי.
נתן אלנתן: אבל זה שטח ציבורי.
יואב זילברדיק: ההקלה לתוספת שטח מותנית במענה לתוספת לשטחי ציבור. התוכנית באה לאפשר את "שבס - כחלון".

נתן אלנתן: גם בתמ"א 38 אפשר להפחית.

מלי פלישוק: אז לא תהיה תמ"א 38 והמטרה של תמ"א 38 בכל זאת היא רעידות אדמה.
אורלי אראל: החלופה לכך היא קידום תב"ע לפינוי בינוי במסגרתה נדרוש את השטחי ההפקעה. כך תקבלו את כל הזכויות בהתאם לתוכנית המתאר.
מלי פלישוק: השאלה היא באותו סדר גודל?
אורלי אראל: בקידום תב"ע עושים פרוגרמה ודורשים הפקעה. לא מדובר בתמ"א 38/2. לעומת זאת, גילינו שיש לנו חלקות ומגרשים גדולים בעיר שהולכים להוציא היתר הריסה ובניה מחדש ומוספים בהיתר 160 יח"ד בבת אחת.

מלי פלישוק: לכן אתם מבקשים להתייחס למתחם כולו.

אורלי אראל: לכן אנחנו ממליצים לעשות תב"ע כלל עירונית שבה נוסיף זכויות בהתאם לתוכנית המתאר במסגרתה נפקיע שטח ציבורי בנוי עבור צורכי הציבור, אחרת אנחנו נמצא את עצמנו בעוד 5-6 שנים לא יהיו גני ילדים או פארק לשחק בהם.

נתן אלנתן: מדובר על פרויקטים מאד גדולים כגון תוספת של 50 יח"ד, ולכן צריך לדאוג גם לשטחים ציבוריים. גם בכחלון שב"ס תוספת זה פרויקט גדול.

אורלי אראל: הקלה בשב"ס כחלון מגיעה במסגרת היתר בניה מבוקש פתאום עוד 100 יח"ד.

מיטל להבי: כל הבקשות של תמ"א 38 הם במסגרת הגובה ותואם את המדיניות.

אורלי אראל: יש הוראה שקובעת שאם השטחים והגובה כולל הקלה עולים על תוכנית המתאר צריך לעשות חישוב מה מורידים ויכול להיות שנמליץ לוועדה שאי אפשר לקבל את כל יח"ד כי שטחי הציבור הנדרשים עובדים את תוכנית המתאר.

מיטל להבי: בזמן האחרון התושבים שרוצים לעשות 2 בנייני תמ"א 38 או התחדשות עירונית הצוות אומר להם לעשות את כל הבלוק.

אורלי אראל: כשבאים בתמ"א שזהו הליך היתר לא מגיעים אל מחלקות התכנון. רק הליך של תב"ע מגיע אלינו אז עושים פרוגרמה לשטחי ציבור וכד'. בהליך של תב"ע צריך להסתכל על המכלול.

מיטל להבי: האם זה לא יגרום לפרויקטים מגה?

נתן אלנתן: בדיוק להיפך.

אורלי אראל: בהליכי היתר זה רק מול הרישוי בהליך תב"ע יש הליך.

נתן אלנתן: צריך לתת את הדעת להוסיף סעיף שיאפשר במקרים שיש חריגה מהרח"ק בסמכות כן להפחית את כמות המטרים. בנוסף נפקיד את התוכנית אבל במקביל לגבי סעיף 3 מ"ר ליחידה צריך לבדוק את הנושא.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, מיטל להבי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים

בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7879 בעמוד 9837 בתאריך 16/07/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

ישראל היום 12/07/2018

העיר 13/07/2018

The Marker 12/07/2018

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב אבן גבירול 69 תל אביב 64162	אלי לוי
לינקולין 20 תל אביב 6713412	התחדשות אורבנית אתיאל בן פורת
רחוב לה גוארדיה 38 תל אביב - יפו 6731106	סטלה אבידן
ברקוביץ 4 תל אביב 6423806	עו"ד נעה יגלה
רחוב אשרמן יוסף 8 תל אביב - יפו 6719925	רבקה דואני
ת.ד. 25204 תל אביב - יפו 6125101	רוני ותומר מלין
רחוב הפלמ"ח 11 תל אביב - יפו 6706523	רחל לוינגר
תובל 5 תל אביב 6789717	שמואל לכנר עו"ד + רועי אמזל עו"ד
רחוב בת ציון 3 תל אביב - יפו 6722720	שרה מילוא

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אגף תכנון העיר)

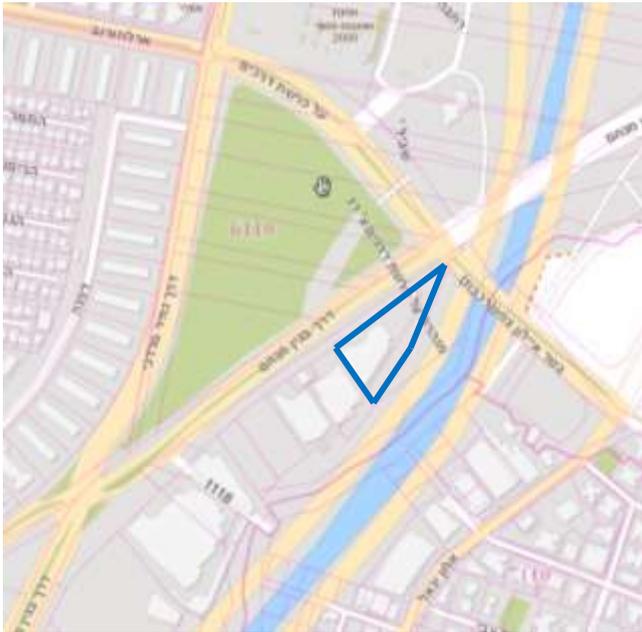
לאור אישור העדכון למדיניות תמ"א 38 מיום 1.1.20 הדורשת קידום תב"ע במקרים של תוספת משמעותית של יחידות דיור והצפי לתפוגת הוראת השעה "לתוספת שטח" מסעיף 151(ב3). ממליצים למשוך את התכנית מהפקדתה ופרסומה לדחייתה.

התוכן	מס' החלטה
507-0366765 תא/מק/4642 - העברת זכויות מבן ציון 25 למנחם בגין 158 ואינשטיין 10	15/01/2020
דיון נוסף	7 - - 20-0001

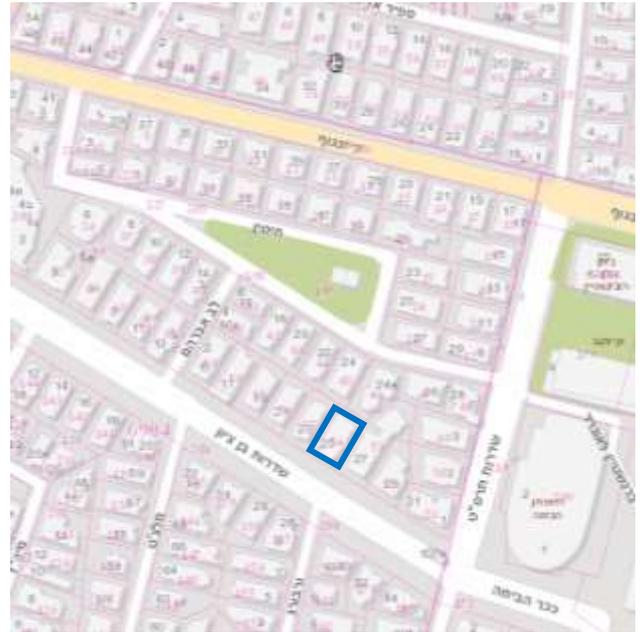
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

כתובות:
בן ציון 25, מנחם בגין 158, רח' אינשטיין 10

מיקום:
בן ציון 25: גוש 6904, חלקה 54.
מנחם בגין 158: גוש 6110, חלקה 404.
אינשטיין 10: גוש 6885, חלקה 33.



מנחם בגין 158



בן ציון 25



אינשטיין 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6904		חלק	54	
6110		חלק	404	
6885		חלק	33	

שטח התכנית:

בן ציון 25 : 511 מ"ר.
מנחם בגין 158 : 3,612 מ"ר.
איינשטיין 10 : 2,571 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: עידו חגי'אגי

בעלות:

בן ציון 25 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- הבעלים של הנכס: 1. תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע"מ
- בנייני העיר הלבנה אחזקות- שותפות מוגבלת

מנחם בגין 158 – מגרש מקבל

- הבעלים של הנכס: עיריית תל-אביב יפו

איינשטיין 10 – מגרש מקבל

- הבעלים של הנכס: חברת יעיל

מצב השטח בפועל:

בן ציון 25:

מבנה בן 2 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, שהוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית 2650.ב'. המבנה בשד' בן ציון 25 קיבל אישור איכלוס וגמר בניה בתאריך 29/05/2016 לאחר שהושלמו בו עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם להיתר השיפוץ מס' 15-0495 מתאריך 29/06/2015. מדובר בהארכת תוקף להיתר מס' 13-0863 משנת 2013, ההיתר כולל שינוי שימוש לבית מלון. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01/01/2007.

מנחם בגין 158 (מגרש הצעירים):

מכח תכנית 2712 נתקבל בתאריך 29.4.2012 היתר חפירה ודיפון מס' 12-0353 ובתאריך 11.08.2013 היתר מרתפים מס' 13-0710. בתאריך 5.4.2016 התקבל היתר בניה להקמת מגדלים מס' 16-0179. המבנה נמצא כעת בבניה.

איינשטיין 10:

בתאריך 12.2.2019 התקבל היתר בניה מס' 18-0980 לשינויים כלפי היתר מס' 15-1084.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני מאושר:

בן ציון 25:

תכניות תקפות: תא/2650 ב', תא/58, תא/678, תא/ג, תא/מק/4201, תא/מק/4451, תא/מק/4483

יעוד מאושר: מגורים א'
שטח המגרש: 0.511 דונם

זכויות בניה : שטח הבניה המותר למגורים הוא 852.36 מ"ר.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה :

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים, הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור בשד' בן ציון 25 מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור הינם 282.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31/01/2019. התחשיב חושב לפי שווי קרקע של קרקע 27,500 ש"ח/מ"ר לפי שומה מתאריך 20/01/2019.

במבנה המוסר בשד' בן ציון 25 יתרת השטחים להעברה הינה 282.88 מ"ר כולל תוספת 15% שמירה על שווי קרקע המותנה בשיקול דעת ועדה מקומית בהיקף 27.5 מ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה :

57.40 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר העברה של 142.0 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4201 ולאחר העברה של 133.96 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4451, ולאחר העברה של 96.60 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4483).

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. כולל תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה הנתון לשיקול דעת ועדה מקומית.

בתכנית זו מבוקש להעביר 282.88 מ"ר בכללם :

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע

מנחם בגין 158 :

תכניות תקפות : תא/2650ב', תא/2712, תא/2774, תא/1205, תא/ג, תא/ע1

יעוד מאושר : מרכז עסקים ראשי

שטח המגרש : 5.72 דונם

זכויות בניה : 36,000 מ"ר עיקרי, מתוכם עד 1,500 מסחר

גובה : 6 מרתפים+ק"ק+ 42 קומות+2 קומות גג

איינשטיין 10 :

תכניות תקפות : תא/ל, תא/ג1, תא/ע1, תא/1111א, תא/1111א1, תא/1111א21, תא/1043

יעוד מאושר : אזור מסחרי מגורים

שטח המגרש : 2.571 דונם

זכויות בניה : כמצוין בהיתר מס' 15-1084

גובה : 2 בניינים בני 11 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, 2 קומות מסד (המהוות 3 קומות מרתפי חנייה) ו-2 קומות מרתף מלאות משותפות בבנין מס' 33ב.

מס' יח"ד : 74

שימושים בקומת מרתף : כמצוין בהיתר מס' 15-1084

היתר הבניה הנ"ל הינו היתר שינויים אשר לא מוסיף שטח כלפי היתר מס' 15-1084.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור במגרש ברחוב בן ציון 25, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 282.88 מ"ר עיקרי ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (מגורים א') מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/ 2650ב'.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בן ציון 25 למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 158.
 - 1.1 מחיקת 282.88 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן ציון 25.
 - 1.2 תוספת 1,122.26 מ"ר שטח עיקרי למשרדים בקומות 3, 4, ו 5 בשני המגדלים כולל החיבור ביניהם במגרש מקבל ברח' מנחם בגין 158.
 - 1.3 תוספת של 27 מ"ר שטח עיקרי לספא בקומה 2 במגרש המקבל ברח' מנחם בגין 158.
 - 1.4 תוספת 163.23 מ"ר שטח עיקרי למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש מקבל ברח' איינשטיין 10
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור במגרש מוסר בהתאם להוראות מחלקת השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות, בהתאם להוראות סעיף 10.7 בתכנית השימור.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מנחם בגין 158	בן ציון 25	איינשטיין 10	איינשטיין 10	מנחם בגין 158	בן ציון 25	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
תוספת של 1,149.26 מ"ר עיקרי (שימושים : ספא ומשרדים) שטחי שירות ללא שינוי	הפחתה של 282.88 מ"ר עיקרי.	תוספת של 163.23 מ"ר עיקרי	לפי היתר בניה- מס' 15-1084.	36,000 מ"ר עיקרי + 58,500 שירות מתוכם עד 38,500 בתת הקרקע	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.09.2016		
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	486	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	לפי היתר בניה- מס' 18-0980.	165 מ' אבסולוטי	כקיים	מ'	גובה בנין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	6 קומות מרתף+ק"ק+ 42 קומות+ 2 קומות גג	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	מזרחי 0 – מ'	כקיים	מ'	קווי

				מערבי (למנחם בגין) 3 מ' דרומי (למגרש רסיטל) – 7 מ' צפוני – 15 מ'			בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כניל	ע"פ התקן	כקיים		חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.

2. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרשים המקבלים :

- א. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י יח' תכנון שימור)

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים :
 - א. אישור מחלקת נכסים – תנאי להפקדת התוכנית בפועל
 - ב. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
 - ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.
2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר

<p>+ לא תותר תעסוקה למגורים</p> <p>+ לא תותר תוספת בניה למעט מעל מוקד תעסוקה מקומי קיים</p> <p>זכויות הבניה שמסופות מצויות בהתקרקע ומסורן מנידן משימור ולא נובעות מהוספת רחיק ליד</p>	<p>מגורים המקבילים:</p> <p>מנחם בגין 158 - מתחם תכנון 603 הדרום תצפיות של המעיין - אזור תעסוקה מטרופוליטני</p> <p>איינטטיין 10 - מתחם תכנון 103</p>	<p>חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4</p>
<p>תכנית הינה תכנית לניוד זכויות לפי תכנית השימור והערוגות 22650.</p> <p>ליד</p>	<p>שימון המתחמים לפי אחי מוסמכי תוכניות: תשריש יעודי קרקע: המגרש המקבל מנחם בגין 158 - אזור תעסוקה מטרופוליטני קרוב להסעת המונים</p> <p>המגרש המקבל - אינטטיין 10 - מגורים בבניה ערוגות וחית מסחרית</p>	<p>קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה</p>
<p>השימושים לשטחים המגודדים הינם לסמא ומשרדים בהתאם לתכנית התקפות והתאמת למקבץ שימושים ראשיים.</p> <p>ליד</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: המגרש המקבל - בגין 158 - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים</p> <p>המגרש המקבל - אינטטיין 10 - מגורים בבניה ערוגות וחית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים 3.1.3 (א)</p>
<p>השימושים לשטחים המגודדים הינם למסחר והסעדה בהתאם למתאר 3.1.5 לחלק בהתאמת למקבץ שימושים ראשיים בקומת הקרקע בחזית המסחרית.</p> <p>ליד</p>	<p>מנחם בגין 158 - 3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי - 1, משרדים</p> <p>איינטטיין 10 - 3.2 (א) שימושים ראשיים - מגורים</p> <p>3.4 (א) חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שטחי בניה בתת הקרקע - סי 3.1.5</p>
<p>שטחי תכנית המגורים למגרש המקבל באינטטיין 10 מיועדים לשימוש מסחר והסעדה, שימוש חנואות או השימושים המותרים מעל הקרקע בהתאם ליעוד חזית מסחרית</p> <p>ליד</p>	<p>גודל המגרש המקבל במנחם בגין 158 מעל 1.5 דונם - סעיף 3.2 (ב) - רחיק 12.8 מירבי</p> <p>גודל המגרש המקבל באינטטיין 10 - מעל 1.5 דונם - 4 רחיק</p> <p>סעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המגורים זכויות ממבנים לשימור שנקבע בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המורבי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - מרט 8 התייששים לפיהם הועדה רשאת לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור היעד,</p> <p>לפי תשריש אזורי יעוד: המגרש המקבל - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים</p> <p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>

	ובלבד שסך הזכויות מעבר לרשימת המטרים לא יעלה על תוספות זכויות תבנית המוקנית בגין ניווד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.		
+	1. העברת זכויות בינה ממוכנה לשימור בהגבלות מחמירות בשני בן ציון 25 למגרשים מקבלים בדרך בגין 140-158 ואימסטיין 10 ומחיקת זכויות תבנית ממוכנת לשימור בהגבלות מחמירות	סעיף 2.5.3 (ג) סתיר לחוקל הוראות תכנית נושאית קודמת לתוכנית השימור תא. 2650 (ב) בתכנית המפורטת החדשה.	שימור - סעיף 6.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)
	2. הבטחת ביצוע שימור המבנה בשד' בן ציון 25 בתואם להחזיות תכנית השימור 2650	סעיף 4.3.1 + 4.3.3	

תצהיר יחתימות			
בדקתי את סוגיית המסמך של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא כסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמפורט בסעיף 16 בנוסח זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרפלי, אתר	02533973		6.1.20
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם און, עייד	242476-9		6.1.2020

ק ביטא | 17

הערות
 1. אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר

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

מס' החלטה	התוכן
15/01/2020	507-0559450 תא/4694 - נחלת בנימין 13
8 - - '20-0001	דיון פנימי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

כתובת: נחלת בנימין 13

מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	71	-

שטח התכנית: 0.683 דונם

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים בע"מ
יזם: ברגו נכסים ובנין מקבוצת ברגו הון השקעות בע"מ.
בעלות: פרטית: אסף גורן

מצב השטח בפועל:
 בניין מגורים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור של תל אביב.

מדיניות קיימת:
 קידום התחדשות עירונית ע"י שימור ושיפוץ מבנים לשימור, עידוד מלונאות ברחבי העיר, והחזרת השימוש המסחרי למבנה.

מצב תכנוני קיים:
 תב"ע תקפה (שם ומספר): 2650
 ב', תא/5000, "44" על שינויה, "ג" – חדרי יציאה לגג, "ע" – מרתפים

יעוד קיים: אזור מסחרי, בניין לשימור במגבלות מחמירות בתוך אזור ההכרזה.

שטח התכנון: 683 מ"ר.

זכויות בניה:
 סה"כ זכויות הבנייה המותרות למימוש בתכנית זו הינם: 1916.95 מ"ר עיקרי על קרקעי לפי הפירוט הבא: שטח הבנין הקיים – 880.10 מ"ר + תחשיב זכויות בנייה הניתנות לניוד מתאריך 5.9.17 לפי תכנית 2650 ב'.

ע"פ תחשיב הזכויות הניתנות להעברה סך כל הזכויות להעברה במ"ר הינן:

	538.52	יתרת שטחים:
		תמריץ עלויות שיפוץ:
	80.16	כללי:
	0.0	זירוז הליכי תכנון:
	2.32	תמריץ להכנת תיק תיעוד:
	129.70	תמריץ להכנת תכנית מפורטת:
	30.16	תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש:
	4.20	תמריץ לעניין מרפסות פתוחות:
	117.76	שמירה על שווי הזכויות להעברה: *נמצאתם עומדים בקריטריונים בהתאם למסמכים שהוגשו על ידכם. (תוספת של 15%)
	919.09	סה"כ במ"ר:
	117.76	הגדלת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה-8,9 ו-10 בכפוף לקבלת אישור הוועדה המקומית (תוספת של 15):

בעלי המבנה לשימור מבקשים מהוועדה לקבל את תמריץ תכנית השימור בגין שמירה על שווי קרקע בגין השנה ה-8 ועד ה-10. בעל הנכס ינמק את בקשתו בפני חברי הוועדה בעת הדיון.

מצב תכנוני מוצע:

רקע היסטורי של המבנה: בית שמואל לוי הינו הוקם בשנת 1925 בשכונת נחלת בנימין. המבנה תוכנן במקורו לשלב מגורים ומסחר ובו פסאז' מסחרי המאפשר מעבר מנחלת בנימין, דרך החנויות, אל רחוב אלנבי. לאורך השנים הפסאז' נסגר וכיום החזית הפונה לרח' הינה אחידה ללא אפשרות למעבר. חשיבותו של מבנה זה נובעת ממיקומו בתוך מרקם רחוב נחלת בנימין שבשנת 1985 הפך בקטע זה למדרחוב ובשל תכנונו האקלקטי המיוחד ושילוב אלמנטים אופייניים לתקופת הקמתו, כגון: אריחי קרמיקה בצלאל, מעקות ברזל, חלונות ותריסי עץ וכיו"ב.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 13 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. עידוד המלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו על ידי קביעת ייעוד מלונאות במגרש ברחוב נחלת בנימין 13.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף אחורי, קומה מלאה וקומה בנסיגה, באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'.

עיקרי הוראת התכנית:

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב נחלת בנימין 13 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספות בניה במבנה לשימור באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב' ובכלל זה:
 - 2.1 שינוי ייעוד הקרקע למלונאות עירוניות רמה C ע"פ תקני משרד התיירות.
 - 2.2 תוספת אגף אחורי+ קומה אחת בתכנית המבנה הקיים+ קומה בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה.
 - 2.3 קביעת שימוש ראשי למלונאות עם שטחי מסחר.
 - 2.4 קביעת קווי בנין על קרקעיים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בנין.
 - 2.5 הריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.
 - 2.7 שינוי הוראות תכנית ימ' ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
 - 2.8 התרת בניית חצר מונמכת לצורך אוורור הקומה שמתחת למפלס קומת הכניסה למבנה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

- 2.9 פטור מתקן חניה ע"פ תכנית השימור.
 3. המרווח הקדמי במגרש, בין קו מגרש לקו בנין, יפותח כתחום פנוי ולא מבונה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כלשהוא לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המדרכה הקיימת, בזיקת הנאה למעבר ציבור.
 4. הקמת בריכה בקומת הגג העליון.
 5. תוספת שטחי שירות למלונאות ומסחר בקומת מרתף שנייה.
 6. תוספת 6% משטח המגרש בגין הקלה.

פירוט הוראות התכנית:

ייעוד:

מלונאות (אחסון מלונאי) + מסחר בקומת הקרקע

גובה ושימושים:

קומות על קרקעיות- מלונאות+ מסחר:

קומת קרקע- מלונאות ומסחר

קומות א עד ד- מלונאות

גג עליון- בריכת שחייה ומרפסת גג

קומה מתחת למפלס הכניסה- יותרו שימושים עיקריים למסחר ולמלונאות

קומת מרתף שנייה- שטחי שירות למלונאות ולמסחר.

תכסית:

תכסית המבנה נותרת כקיים ותותר תוספת של אגף אחורי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

תותר עליה לגג העליון עבור מרפסת גג ובריכת שחייה המקרה את החצר הפנימית.

מס' חדרי מלון:

יוקמו כ-60 חדרי מלון במבנה.

שטח יחידה מלונאית יהיה ע"פ תקן מלון סוויטות עירוני מסוג C כהגדרתן בתקנים לתכנון וסיווג מתקני

אכסון תיירותי של משרד התיירות ומנהל הפיתוח.

קווי בנין

קווי הבניין העל קרקעיים הקדמי והצדדיים יהיו בהתאם לבניין הקיים- עפ"י הבניין לשימור.

קו הבניין האחורי לתוספת האגף העורפי יהיה 3.0 מ'

קווי הבניין הצדדיים לתוספת האגף העורפי יהיו 2.7 מ'

קווי הבניין התת קרקעיים יהיו זהים לקווי הבניין העל קרקעיים.

בינוי ו/או פיתוח

קומת הקרקע- במטרה ליצור זיקת הנאה למעבר רגלי- החצר הפנימית הקיימת תשמש כמעבר ציבורי אל

האגף האחורי דרך אטריום בגובה של 4 קומות. פיתוח השטח של מעבר זה ייצור רצף עם המדרכה של

הרחוב ולא יותרו אמצעי תיחום בשטח זה.

האטריום יהיה מקורה ע"י בריכת השחייה שבגג העליון.

חניה

מתן פטור מתקן חנייה ע"פ תכנית השימור 2650 ב'.

שימור

שימור הבניין הקיים יעשה בהתייחס לתיק התייעוד למבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת

השימור בעיריית תל אביב.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
רח"ק	1.29	2.96
זכויות בניה	129%	296%
מ"ר	880 מ"ר	1916.95 מ"ר על קרקעי
גובה	קרקע+2 קומות+חדרי יציאה לגג	קרקע+3 קומות+ קומת גג בנסיגה
תכסית	60% (תכסית קיימת)	70%

התאמה לתכנית תא 5000:

טבלת עזר לבדיקת תוכניות אל מול תוכנית המתאר

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	מלונאות ומסחר	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
			סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
+	2.96		רח"ק בסיסי:	הוראות התוכנית, פרק 5
		3.5	רח"ק מקסימאלי:	
		מרקם בנוי לשימור	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	4 + גג חלקית	עד 8	מספר קומות מקסימאלי:	
		502	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
+		הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלת הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בנוי לשימור להלן.	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
+		שביל אופנים בצדו השני של רחוב נחלת בנימין	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4694 507-0559450	שם התכנית נחלת בנימין 13	מגיש התכנית ברגו חון חשקשת בע"מ	שרן חתכנית יניב פדרו אדריכלים
זיהוי הרשות והתעדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגיל" (שעד לא הרשמה)	<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	
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 מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד למרות 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:			

תואר כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה (מקומית)	מהות הסעיף בחוק	
א. התוכנית מבטיחה את שימורו של מבנה כרחוב נחלת בנימין 13 שהיה מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור ולכלול תנאים והוראות בינוי ועיצוב להקמת תוספת בנייה על חלקו האחרון של הבניין באמצעות מימוש של ותרת הזכויות חלה מגבלות ושטח בנייה הכוללים מתמריצי נספח ת/1 ונספח ד' בתוכנית השומרי 2650 ב/חלקה; ב. התוכנית מעודדת מלונאות ע"י קביעת ועוד מלונאי מבנה ובכך הגדלת מצאי המלונאות בעיר.	62 א. (ג) חוק חתי"ב חתי"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בת"ח) לתוכנית תא/5000 (מס' 22.12.2016) חוקף	
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	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
תוראות מיוחדות – סבלת סעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח הוועדה כטבלת תוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעשוקה ומגורים נספח עיצוב עירוני: מרחם נווי לשימור עד 8 קומות. נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502	• יחול תוראות מרחם נווי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. • בתחום הכרות העיר הלבנה באזור מורשת שלמית יכיל מספר תמדיניות עקרונית תכנון נוספים,	+ התכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בנייה לא מנוגלות במרחם ושטחי בנייה תקפים י בתוכנית המתאר

<p>נספח חי ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>	<p>הגדרים על מנת לשמר את ערכי האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלכנה.</p> <p>• בתחום חברות העיר הלכנה נבנו הבניה יחיד עד 7 קומות במגרשים והדוליס מ-500 מ"ר.</p>		
<p>לר ראו טא המיח לסעיף 4.3.2 (א) - ותכנית איגנט מוסוסת וכדות על קרקעות אלא מתירה מימוש של וכדות בניה לא מוצללות בסגרש ושחרי בניה תקנים הנוכחים מתמריצי נספח חי ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>	<p>לר</p>	<p>תשריש יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסקה ומגורים נספח עיצוב עירוני: מיקס בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מיקס בנוי לשימור</p>
<p>+</p> <p>קביעת יעד מלוואת ושימוש ראשי מלוואות עם מסחר</p>	<p>על פי סעיף 3.4.1.</p>	<p>לפ תשריש אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p>	<p>על פי סעיף 3.4.1(א)3: - מקבץ שימושים ראשי: מסחר 1. - בקומות הקרקע יותרו אך ורק השימושים המתרים ביעוד חיות מסחרית. על פי סעיף 3.1.1(ג) 1- סעיף 1.6: - בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע חנוני שימושים כללי, בין חיתר, של מלוואות כשימוש בלעדי או מעורב.</p>	<p>לפ תשריש אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המתרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>לר</p>	<p>לר</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ומלוים - בכל אזורי הייעוד בסוף לתחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים מלוים - 3.1.1 (ד-ח) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>ל.ר החכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים והוכנים סתמריצי נספח חי נספח ד' לחכנית תא/2650.</p> <p>סה"כ חי"ק שטחי הבניה התקפים במגרש שומדים על רח"ק 2.9</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לסוף הבניה המרבי.</p>
<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4</p>
<p>+</p> <p>שטחי הבניה מתוותר לקרקע יתרו בתחום לחכנית השימור 2650 בשימוש עיקרי למלונאות ומסחר. ובתוספת של זכויות בניה בהיקף של קומה אחת לקומות 1-2 בשימוש לטורים נילונים למלונאות. ומסחר.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי בניה בתחום הקרקע יתרו בתחום לחכנית השימור 2650 בשימוש עיקרי למלונאות ומסחר. ובתוספת של זכויות בניה בהיקף של קומה אחת לקומות 1-2 בשימוש לטורים נילונים למלונאות. ומסחר.</p> <p>סעיף 2.5.3 (ב) מאפשר להחיל הוראות תכנית נושאות קודמת בתוכנית המפורטת תחריטה.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שטחי בניה ותת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מוצעת בניה בחתך של עד 4 קומות + קומת גג בסינית.</p>	<p>לפי טבלה 5 אזור תכנון 502, מיקום בנוי לשימור עד 8 קומות:</p> <p>קומות:</p> <p>בתחום הכרות העיר הלבנה טובה הבניה ותיה עד 7 קומות במגזרים הגדולים 500 מ"ר</p>	<p>תשריט יעודי קרקע: אזור מערב לתעסוקה ומגורים</p> <p>נספח עיצוב עירוני: מיקום בנוי לשימור עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502</p> <p>שטח המגרש: 683 מ"ר</p>	<p>קביעת גובה הבניה</p>
<p>+</p> <p>קביעת קווי בניין על קרקעים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בניין ע"פ סעי' 62 א.א.04</p>	<p>4.2.3 - בניית בין קווי בניין לקו מגרש.</p> <p>4.2.4 - הנחיות מהבית דבר נטיות עציים והתייחסות לעצים מגורים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות נושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיית ועצים.</p>
<p>ל.ר</p> <p>החכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מנוצלות במגרש</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: (נדונסא: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>הקצאה לזכרון ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפסיק תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מיעוד שאינם למגורים ליישור למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פתחו של שטחים לשימושים ציבוריים ותשאיות.</p>

<p>ושטחי בניה תקנים הצומעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>			
<p>ל.7</p>	<p>ל.7</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>הוראות לסבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחילו על מגרש המסומן בתשריט מאזור למסדרות ציבור ועודומים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימועד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>ל.7</p>	<p>ל.7</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאגוים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+</p> <p>ממוקש מוגן מטור מתקן חניה עיפ תוכנית השימור 2650 ב.י, סעי' 11.2.1: הוועדה רשאית למטור מבנים לשימור חלקו או מלא מחתקנות מקומות חניה בהחום המגרש</p>	<p>תחילת הוראות סעיף 3.6.7</p>	<p>נספח ותחבורה</p>	<p>הוראות למרחבי תחבורה – 3.8 תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+</p> <p>התוכנית נידונה מועדת שימור 7.5.18 בתאריך ואישור ותכנון המבוקש.</p> <p>התוכנית כוללת קביעת הוראות ותנאים לבניה באגף אחורי במבנה ובנייה של קומה + קומה בנשיגת במבנה ברחוב תחלת בנימין 13 וקובעת הוראות לתבטיות ביצוע השימור המבנה בהתאם להחיות תכנית השימור 2650 ב.</p> <p>התכנית אינה מסיפה זכויות על קרקעיות אלא מתירה מימוש של זכויות בינה לא מונצלות במגרש ושטחי בניה תמסם חובביים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>	<p>לפי סעיף 4.3.1(א), ועדת השימור תחליט על הפקודות של תוכנית שבחחומה מוגן מיקם בגו לשימור או אתר לשימור הכלולים ברשימת השימור העירונית או מבנים שקביעת לביהם הוראות לשימור בתכנית המועצת, רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית.</p> <p>לפי סעיף 4.3.2(א), מועדס העיר וכן ועדת השימור העירונית במסגרת חיות זענים יודישו, הכנת מסמך מדיניות אלא אם התוכנית מסיפה זכויות בתיקף בניה שאיש עולת על 0.5 רחיק</p>	<p>תשריט יעד קרקע: אזור מערב לתעסוקה ומגורים</p> <p>נספח עיצוב עירוני – מיקם בגו לשימור עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502</p>	<p>שימור – סעיף 4.5 הוראות למיקם בגו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>ל.7</p>	<p>ל.7</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>זכויות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפת סביבתית (4.4.1) חיות דת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) החיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסוכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

ל.ר.	ל.ר.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	הוראות בטישא שבצע עירוני – סעיף 4.5 אחד טבע עירוני או אחד טבע עירוני מקודחי (4.5.1)
+	• החלת את הוראות סעיפים 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, 4.6.5	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	4.6 תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים המאים: (4.6.1) סגור המיילוד לתשתיות (4.6.2) הוצאות כלליות להובנת תכניות (4.6.3) בריכות אגירה וודיוסי טק (4.6.3) (4.6.4) ניקיון (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפים חוקי בסטודיו מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 א (ד)	
	<p>תוכנית בטמכות ועדה מקומית החלה בשפת שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשומר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (17), וכן בסעיף קטן (א) לטעם פסקאות (א), (ב), (ג), (ד) ו- (17) שבו.</p> <p>462 א (4) לעגם: (א4) – קבועים או שינוי מבני וקומות, (8) – שינוי חלקת סחור בנייה בין ישרים שאינם, (9) – הגדלת מספר יחיד, (14) – תוספת סחור בנייה ברשות עירונית.</p>	
	סעיף קטן (א) (17)	מחנות הסעיף
קביעת קווי בניין על קרקעים עים קונטר בניין הקיים ותוספת בניית בתוך קווי הבניין	קביעת אושנוו במניו המבני בתוכנית	סעיף קטן (א) (17)
קביעת הוראות והנחיות לעיצוב ובניו לשימור המבנה ולתוספת בנייה באמצעות שימוש חוזקיות בנייה לא מנוחלות ותמריצי השימור מבנה תוכנית השימור.	שימי הוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א) (17)
החירת הקומה בריכה בקומה בג עליון הקלה לתוספת 6% שטח עיקרי, תורת בניית חבר מוגבלות לצורך אזורי הקומות שמתחת למפלס קומת התוכנית למבנה.	כל עיצוב שניתן להקשר בתחילה לפי סעיף 197 (הקמת)	סעיף קטן (א) (17)
קביעת זיקת הסה למעבר לצובור במרחב חקידמו שבין קו הגרש לקו הבניין הקדמי וקביעתו כחרום פני ולא מבנה אשר לא תותר בו בנייה של כל אלמנט כלשהו לריבות דרך האו שלקה.	קביעת הוראות לעיון חרום מבנים לענין זכות מעבר אונות העברת אילוני חקיקת סעיף הענישה לצורכי צובור	סעיף קטן (א) (17)

תצהיר וחתימות			
בדטני את סוגיות הסמכות של תוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, (חקרו את הסיוור) מסוממן בסעיף (ג) בטומס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	24388970-9		23/7/18
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אביוס און, קייד	24388970-9		18.7.20/18

ת כנס | 2017

העתיקים
בני זילכה סילמן – ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
עוזת הכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היח' ליישום תכנון השימור)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית:
 - a. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650 ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו, מתן התחייבות על אי תביעה בגין תכנית זו.
2. תנאי להגשת היתר בניה:
 - a. אישור מחלקת השימור לעיצוב המבנה ותוספת הבניה כולל חומרי גמר הכל בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
3. תנאי לקבלת היתר בניה:
 - a. אישור מחלקת השימור לתוכניות ההיתר.
 - b. רישום הערה ע"פ תקנה 27 בגין זיקת הנאה למעבר הציבור כפי שנקבע בתכנית זו.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 23/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 18/07/2018

בישיבתה מספר 0017-18'ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: נחלת בנימין 13 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מבוקש לקדם פרויקט מלונאי באמצעות הסבת יעוד המגרש למלונאות ובתמורה כל הזכויות שתקפות במגרש ימומשו במגרש. מימוש הזכויות יהיה באמצעות תוספת אגף האחורי בחלק הפנוי שבמגרש ותוספת של 2 קומות בנסיגה. נתן אלנתן: האם זהו בנין לשימור ממחמיר שהופכים אותו לשימור לא מחמיר?
רות ארבל: לא. הבניין נשאר בדרגת השימור שלו ומאפשרים את מימוש הזכויות במגרש לטובת מלונאות במבנה.

אדר' יניב פרדו מציג את התוכנית

שמואל גפן: האם יהיו חדרים במלון במרתף?
יניב פרדו: תוכנית השימור מאפשרת חדרים במרתף.
אורלי אראל: יש חצר מונמכת וחלון זה מלון עממי. ישנן אמירות שחסרים מלונות ברמת C בת"א דורון ספיר: אני מבקש לתקן את סעיף 2.3 במקום קביעת שימוש ראשי לשימוש למלונאות שיהיה רשום שימוש בלעדי למלונאות ושטחים נלווים למלון.

הועדה מחליטה:

לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות עם תיקון בסעיף 2.3 בעיקרי הוראות התכנית לשימוש בלעדי למלונאות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

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

פריטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8043 בעמוד 6413 בתאריך 17/01/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
 ידיעות אחרונות 25/01/2019
 מעריב הבוקר 25/01/2019
 מקומון ת"א 24/01/2019

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב הפרחים 44 רמת השרון 4723158	חגי ברגר עו"ד
מקוה ישראל חולון 5891000	מועצה לשימור- תמר טוכלר
רחוב אחד העם 9 תל אביב - יפו 6525101	פרופ' אמנון בראור
אבן גבירול 2 תל אביב 6407702	צבי קורץ
אבן גבירול 2 בית אליהו תל אביב 6407702	צבי קורץ עו"ד

מענה להתנגדות מס' 1 : המתנגד הינו בעלים בחלקה הגובלת בעורף המגרש (אלנבי 74)

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>הפרסום בוצע כדין</p> <p>המודעה נתלתה בכניסה למגרש המתנגדת ופורסמה לעיון המתנגדת. כתוצאה מכך הוגשו התנגדויות על ידי בעלי יח"ד בבניין זה.</p> <p>כל מסמכי התוכנית מפורסמים לעיון באתר תכנון זמין כמפורט בגוף הפרסום עצמו.</p> <p>מבדיקה שנערכה מול חברת הפרסום לא התקבל דיווח על שלט שניזוק. במידה והיה מתקבל דיווח ע"פ חוק היה מוצב שלט מחדש.</p> <p>בנוסף, הוצבו ביחד עם שלט זה עוד 3 שלטים לפחות במיקומים שונים בשטח התב"ע וכן מודעות בלוחות מודעות בשכונה הרלוונטית.</p>	<p>א. הפרסום לא בוצע כנדרש לאורך כל תקופת ההפקדה. שלט שהוצב בכניסה למבנה בבעלות המתנגדת, הוסר זמן קצר לאחר התקנתו.</p> <p>ב. לא נמסרה תוכנית באופן אישי למתנגדת.</p> <p>ג. מסמכי תיק הבניין אינם ניתנים לצפייה באתר העירוני (למעט הוראות ותשריט)</p>
לדחות את הטענה	<p>התוכנית קובעת שינוי ייעוד למלונאות ושימוש ראשי מלונאות</p>	<p>התוכנית אינה בסמכות ועדה מקומית. התוכנית כוללת שינוי יעוד המגרש</p>

	<p>ושימוש משני מסחר ובהתאם להוראות סעיפים 3.4.1(א)(1), 3.1.1(ו) ו-1.6 בתוכנית המתאר 5000.</p> <p>התוכנית אינה מוסיפה זכויות על קרקעיות אלא מתירה מימוש של זכויות הבניה לא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ד ונספח ה בתוכנית תא/2650.</p>	<p>למלונאות כאשר בפועל מדובר בתוספת שימוש מלונאי מעבר למותר בהוראות סעי' 62.א ומעבר ל 25% שימוש נוסף.</p>
לדחות את הטענה	<p>המבנה בכתובת נחלת בנימין 13 נקבע בתוכנית השימור לשימור בהגבלות מחמירות על פי תא/2650.</p> <p>התוכנית הוגשה בהתאם לסעי' 4.3.1 ו-4.3.2 לתוכנית המתאר 5000, וכן כוללת הוראות לקביעת קווי בניין על קרקעיים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בניין וע"פ סעי' 62.א.א.4.</p> <p>התוכנית אינה מוסיפה זכויות על קרקעיות אלא מתירה מימוש של זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ד ונספח ה בתוכנית תא/2650.</p> <p>בהתאם לחו"ד מחלקת השימור, ולצורך יישום השימור במבנה ושימור חללי הפנים בבית הקפה המיתולוגי, נמצא כי המבנה יכול לשאת תוספת בניה בעורף המבנה ובהתאם למבנים בחלקות הגובלות ובאופן שלא יפגע בגוש המבנה הקדמי ובחזית הקדמית ויאפשר שיקום ושימור פנים וחוף המבנה.</p>	<p>התוכנית סותרת את תוכנית השימור 2650:</p> <p>א. בתכנית מבוקש לממש זכויות בניה במגרש עצמו המוכרז לשימור בהג"מ בתוך המגרש מעבר לזכויות הבניה ע"פ תוכניות תקפות, ולא באמצעות ניווד למגרש אחר כאמור בהוראות התוכנית</p> <p>ב. מבוקשת תוספת בניה ע"ג מבנה לשימור בהג"מ כאשר תוכנית השימור קובעת כי על מבנים לשימור בהג"מ לא תותר תוספת בניה בתחום המגרש.</p>
לדחות את הטענה	<p>מבנה המתנגדת בכתובת אלנבי 74 הינו בניין מגורים בן 5 קומות + קומה טכנית ובניה על הגג עד גובה אבסולטי 37.6 + מ' לפי היתר קיים בעוד המבנה נחלת בנימין 13 מוצע לגובה אבסולטי 34+ מ' והינו בן 5 קומות כך שהבניין המוצע נמוך מבניין המתנגדת.</p> <p>תוספת האגף מבוקשת בקו בניין עורפי 3.0 מ' בהתאם לתמריצי תוכנית השימור בנספח ד'.</p>	<p>חריגה מקו בניין עורפי לצורך תוספת אגף, באופן שחוסם אור, אויר ונוף למגרש המתנגדת.</p> <p>לפי הוראות נספח ד לתוכנית השימור קו בניין אחורי הינו ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור או עד 3 מ' מקו בניין אחורי (הקטן שבהם) בכל הקומות.</p>
לדחות את הטענה	<p>עידוד מלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר תל אביב יפו הינה מטרה עירונית.</p>	<p>הגדלת צפיפות לתוספת 60 חדרי מלון באופן שאינו משתלב בסביבה ובסמיכות למגרש המתנגדת שהינו בניין למגורים</p>

	<p>רחוב נחלת בנימין הינו המרכז ההיסטורי של תל אביב והקמת מלון בפרט בבניין לשימור באזור זה מהווה עוגן חשוב והזדמנות להתחדשות הרחוב ועירוב השימושים בו.</p> <p>כמו כן מדובר במבנה אקלקטי באזור החיץ, ולא באזור ההכרזה ע"פ אונסקו ולפיכך המטרה העירונית לעידוד מלונאות מצדיקה את הפתרון לתוספת בינוי על המבנה לשימור במקרה הנידון. בנוסף עידוד מלונאות באזור זה מגדיל את הנגישות התיירותית לאזור הכרזת אונסקו.</p> <p>במבנים נוספים אושרו תוספות בינוי על מבנים לשימור לצורך עידוד מלונאות, ראו לדוגמא תוספת בינוי על תיאטרון האוהל (בלינסון 6)</p>	
לדחות את הטענה	<p>מבוקשת הסדרת מרתפים לשימוש עקרי מלונאי בהתאם לנספח ד בתוכנית השימור.</p> <p>בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה תותנה בהבטחה שלא יפגע המבנה לשימור והמבנים הסמוכים לו.</p> <p>במסגרת הגשת בקשה להיתר, המבנה הנידון יתבקש להמציא מסמכים הנדסיים שיוכיחו עמידותו ואי פגיעה במבנים הסמוכים.</p> <p>המתנגד לא הוכיח פגיעה לבניין בבעלותו וכן ירידת ערך הדירות.</p>	<p>תוספת מרתפים וחדרות אנגליות:</p> <p>א. תוספת זו אינה משתלבת בסביבה ולא תואמת את תכלית השימור</p> <p>ב. תתכן פגיעה במגרש המתנגד וירידת ערך הדירות.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הוראות להגנה על המבנים- תנאי לקבלת היתר בניה</p> <p>א. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה</p>	<p>תיק תיעוד מאושר מתאריך 31.1.13. למבנה היתר שיפוץ מתאריך 18.1.17</p> <p>ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזקים, לכאורה, עומדים לרשות המתנגדים האמצעים הקבועים לשם כך בחוק.</p> <p>יתווספו הוראות להגנה על המבנים- תנאי לקבלת היתר בניה</p> <p>א. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה</p>	<p>תיק התיעוד אינו מעודכן ומדובר במבנה במצב מוזנח. תוספת בהיקף המבוקש בתוכנית לא רק שלא תשמר אלא תגרום לקריסת המבנה והריסתו.</p>

	ב. יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה	
--	--	--

מענה להתנגדות מס' 2: המועצה לשימור אתרים

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	המבנה הינו אחד מהאייקונים הבולטים באדריכלות האקלקטית בתל אביב ולכן הוכרז לשימור בהגבלות מחמירות לפי תוכנית 2650 ב אשר לגביו נקבע במפורש כי לא תותר כל תוספת בניה בתחום המגרש התוכנית המופקדת סותרת את תוכנית השימור העירונית ומהווה תקדים על כל המבנים המוגדרים לשימור בהגבלות מחמירות.
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוכנית מבקשת לממש זכויות שנקבעו לניוד במסגרת המגרש עצמו.
לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה מענה למתנגד מס' 1	ב. ראה מענה למתנגד מס' 1	חפירת מרתף בגובה 2 קומות. מבוקש להוסיף הוראות להבטחת ההגנה על המבנה לשימור בעת ביצוע העבודות: א. לעת הוצאת היתר בניה יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה ב. הקבלן שיבחר לעבודות תליית המבנים צריך להיות בעל ניסיון מוכח בתליית מבנים היסטוריים ג. יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה
לדחות את הטענה	במסגרת הגשת בקשה להיתר, המבנה הנידון יתבקש להמציא מסמכים הנדסיים שיוכיחו עמידותו ואי פגיעה במבנים הסמוכים.	מבוקשת הקמת בריכה על גג המבנה באופן שיפגע קונסטרוקטיבית בבניין לשימור
לדחות את הטענה	שימור הבניין הקיים יעשה בהתאם לתיק התיעוד ובהתאם להוראות תוכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב	התוכנית אינה כוללת הוראות לשימור פנים המבנה בפרט כי מדובר במבנה המאפשר גישה לציבור ובו פרטי נגרות, פרזול וציורי קיר ייחודים

מענה להתנגדות מס' 3: המתנגד גר ועבד בבניין נשוא התוכנית בין השנים 2003-2007 והינו אדריכל שימור מומחה בארץ.

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוספת המבוקשת בתוכנית זו ע"ג מבנה לשימור בהגבלות מחמירות סותרת את הוראות תוכנית השימור 2650 שכן אסורה כל תוספת בניה ע"ג מבנה לשימור בהג"מ

<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תוכנית 281 לא רלוונטית במגרש זה. בתוכנית זו מבוקש 1916 מ"ר שהם השטחים המבוקשים ע"פ תוכניות תקפות ובתוספת מימוש תמריצים ע"פ תוכנית השימור וכפי שנקבעו בתחשיב מידע מתאריך 5.9.17.</p> <p>שטחים אלו נקבעו ע"פ זכויות תקפות 187.5% ובתוספת 138 מ"ר בניה על הגג (6 חדרי יציאה לגג)</p>	<p>תוספת זכויות הינה בניגוד לתוכנית 281 שכן שטח המגרש 683 מ"ר (ולא מעל 1000 מ"ר) וסה"כ שטח מבוקש למימוש במגרש הינו 296% (במקום 250%)</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>יתרת זכויות הבניה הינה מכוח תוכניות תקפות ערב תוכנית השימור וניתנות למימוש במגרש בתת הקרקעי ובאגף עורפי המוצע בנסיגה.</p> <p>תמריצי השימור המבוקשים בתוכנית זו הינם בהתאם לנספח ד' וכן ה' ולצורך תימרוץ מימוש מטרות השימור ועידוד שיקום המבנים, ובתנאי הבטחת ביצוע השימור.</p>	<p>מבוקש לנצל את זכויות הבניה במגרש עצמו ובנוסף לממש תמריצי תוכנית השימור, דהיינו כפל הטבות בגין שימור המבנה</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>עידוד מלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר תל אביב יפו הינה מטרה עירונית. רחוב נחלת בנימין הינו המרכז ההיסטורי של תל אביב והקמת מלון בפרט בבניין לשימור באזור זה מהווה עוגן חשוב והזדמנות להתחדשות מדרחוב נחלת בנימין ועירוב השימושים בו.</p> <p>היות וכל מקרה נבחן לגופו, התוכנית הנידונה מייצרת התכנות גבוהה ליישום השימור במבנה במסגרת תוכנית השימור ומתוקף תוכנית 5000 ובהתאם לערכי השימור במבנה.</p>	<p>פגיעה בערכי השימור:</p> <p>א. מדובר בפריצה של תוכנית השימור באופן שפוגע באופן ישיר בערכי השימור ומייצר אי וודאות תכנונית.</p> <p>כל תוספת על מבנה לשימור בהג"מ מהווה פגיעה בלתי הפיכה בערכי הבניין ובמורשת האקלקטית.</p> <p>ב. מטרת התוכנית לעידוד תיירות בעיר ותוספת 60 חדרי מלון מדרגה C לא מצדיקה התערבות גסה במבנה לשימור לתועלת זמנית בלבד. בנוסף מהלך זה אף חוטא למטרה התיירות ופוגע במורשת התרבותית</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>לצורך הכנסת אור ואוויר הוקמו חצרות אנגליות ופורסמו בתוכנית זו. חדרי האירוח בקומת הקרקע יבנו בהתאם לתקני משרד הבריאות והתיירות והכל בתנאי שלא תגרם פגיעה למבנה לשימור.</p> <p>ככל שלא ניתן יהיה להקים חדרי אירוח בתנאים הנ"ל, לא יוקמו שטחים אלו בתת הקרקע.</p> <p>החצרות האנגליות מבוקשות בנסיגה בקומת הקרקע ובאופן שלא יפגע בחזית לרחוב</p>	<p>מבוקשת הקמת מרתפים לשימוש מלונאי אשר דורש תאורה ותנאים ייחודיים (בהתאם לדרישות משרד התיירות), דבר שעלול לגרום לפגיעה קונסטרוקטיבית במבנה לשימור</p> <p>מבוקשת הקמת חצרות אנגליות עד רצפת מרתף בניגוד למדיניות עירונית, דבר המייצר אי ודאות תכנונית</p>

לדחות את הטענה	<p>התוכנית קובעת קו בניין עורפי בהתאם לתמריצי תוכנית השימור המפורטים בנספח ד ובנספח ה'.</p> <p>התוכנית קובעת ייעוד מלונאי כאשר נספח הבינוי המנחה כולל פתרון אשפה במסגרת הבניין הקיים עבור שימוש זה. מיקום סופי לחדר האשפה יתואם כתנאי להגשת בקשה להיתר ויעמוד בתקני משרד הבריאות לנושא זה.</p> <p>כבר במצב הקיים חזית המבנה הינה מסחרית הדורשת פתרון אשפה ולפיכך אין שינוי לנושא זה.</p> <p>המבנה לשימור כולל פסג' בעל אופי ציבורי ולאורחי המלון מתוך מטרה למשוך את הולכי הרגל לשירותי המלון, לחצר העורפית ולעורף המבנה. מבחינה זו מבקשת התוכנית לממש את אופי התכנון הייחודי בנחלת בנימין ולקיים מסחר בחצרות העורפיות ומעבר לציבור במרווחים הצדדיים.</p>	<p>צמצום קווי הבניין במסגרת תוכנית זו</p> <p>א. פוגע בחצרות העורפיות והצדדיות של המבנה לשימור, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה לשימור.</p> <p>ב. השימוש המלונאי יצור תחזוקה לקויה ומפגעים שונים במעברים אלו.</p> <p>ג. הקטנת קווי הבניין והסבת המבנה לשימוש מלונאי פוגעת במרקם הייחודי של הרחוב המסחרי בנחלת בנימין אשר מאפשר קיום מסחר בחצרות העורפיות ומעבר לציבור במרווחים הצדדיים.</p>
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	תיק התייעוד המהווה בסיס לתוכנית, הינו משנת 2013 ואינו מעודכן ומאז אישור תיק התייעוד בוצעו בבניין שינויים רבים
לדחות את הטענה	<p>בגוף התקנון בסעי' 1.7 נכתב כי נספח הבינוי מחייב לנושאים הבאים: תכנית, קווי בניין, מספר קומות, גבהים, זיקת הנאה.</p> <p>לעת הוצאת היתר בניה יתכנו שינויים לגביהם נספח הבינוי אינו מחייב, בהתאמה לדרישות החוק ולתקני משרד הבריאות והתיירות</p>	התוכנית כוללת נספח בינוי מנחה בלבד דבר שיפתח פתח לשינויים תכנוניים עתידיים

מענה להתנגדות מס' 4: מוגשת בשם בעלים של יחידות מסחריות בקומת הקרקע בית קפה וקונדיטוריה בהתאם לחוזה דיירות מוגנת מיום 29.1.87

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	<p>הפרסום נעשה שלא כדין.</p> <p>א. המודעה נתלתה בסמוך לבניין ביום 24.1.19 והוסרה באותו ערב.</p> <p>ב. לא נמסרה הודעה אישית לבעלי הנכסים הסמוכים</p>
לדחות את הטענה	התוכנית מבקשת להבטיח את שימור המבנה בפועל באמצעות מימוש זכויות בניה שנקבעו ערב תוכנית זו ותמריצי תוכנית השימור.	הבניין הונח במתכוון במשך שנים ארוכות ושופץ רק לאחרונה. התוכנית מעניקה הטבות כלכליות רבות לזים ומתגמלת אותו על תחזוקה לקויה ורשלנית.

	לאורך השנים לא מומשו זכויות הבניה לניוד והוראות השימור שנקבעו למבנה זה לפי תוכנית השימור והמבנה לא שומר בפועל ולפיכך הוזנח.	
לדחות את הטענה	הפסז' הינו בעל אופי ציבורי ולאורכו מתקיימים שימושים ציבוריים. עם זאת הפסז' לא נקבע כזיקת הנאה לציבור על מנת להבטיח תחזוקה ושעות פעילות לאורחי המלון.	הקמת פסז' למעבר ציבורי לעורף המבנה יגרום לכניסה של הומלסים וסגירת המעבר הציבורי כלפי הרחוב
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוכנית כוללת תוספת בינוי מעל מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר לגביו נאסרה כל תוספת בינוי ונקבעו זכויות לניוד מגרש אחר.
לדחות את הטענה	התוכנית מבקשת להבטיח את שימור המבנה בפועל באמצעות מימוש זכויות בניה שנקבעו ערב תוכנית זו ותמריצי תוכנית השימור. לאורך השנים לא מומשו זכויות הבניה לניוד והוראות השימור שנקבעו למבנה זה לפי תוכנית השימור והמבנה לא שומר בפועל ולפיכך הוזנח.	אישור התוכנית יפגע בשימור חזיתות הצדדיות והעורפיות המיועדות לשימור ובחללי הפנים
לדחות את הטענה	הייעוד המלונאי מבטיח את השימוש המסחרי בחזית המבנה לאורך זמן, כאשר בסעי' 2.8 נקבעה חובת חזית מסחרית בקומת קרקע כלפי רחוב נחלת בנימין. החצרות האנגליות מתוכננות במחצית העורפית של צידי המבנה כך שלא ימצאו בחזית המבנה ולא יפגעו במסחר הקיים. ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזקים, לכאורה, עומדים לרשות המתנגדים האמצעים הקבועים לשם כך בחוק.	הקמת מרתפים לשימוש מלונאי תפגע בבניין לשימור ובשימוש המסחרי ותדחוק את המתנגד מהבניין
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	הקמת מרתפים תגרור פגיעה קונסטרוקטיבית במבנה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	שינוי קווי הבניין הינה פגיעה במרקם העירוני היחודי ברחוב נחלת בנימין
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	תיק התיעוד המהווה בסיס לתוכנית, הינו משנת 2013 ואינו מעודכן ומאז אישור תיק התיעוד בוצעו בבניין שינויים רבים
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	מטרת התוכנית לעידוד תיירות בעיר ותוספת 60 חדרי מלון מדרגה C לא מצדיקה התערבות גסה במבנה לשימור לתועלת זמנית בלבד. בנוסף מהלך זה אף חוטא למטרה התיירות ופוגע במורשת התרבותית

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- א. לאור חו"ד משפטית של הועדה המחוזית כי אישור תב"ע לשינויים בבניינים בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650 ב' הינה בסמכות הועדה המחוזית. ממליצים להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית.
- ב. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף להוספת הוראות להגנה על המבנים - תנאי לקבלת היתר בניה:
- יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה
 - יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה

בישיבתה מספר 0010-19 ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני: מציגה את התוכנית נחלת בנימין 13 – דיון בהתנגדויות.

דיון בהתנגדויות:

תמר טוכלר: הבית הזה סומן כאחד מהבתים הכי חשובים וכאייקון במסגרת התוכניות של נחלת בנימין. הבית הזה מתייחד בחצר פנימית יחודית. במקרה הזה אסור לעשות שינוי במבנה הזה אין לנו התנגדות שיהיה בית מלון אבל כן נתנגד לתוספת בניה. כמו כן מתנגדים לבריכת שחיה על גג המבנה. מקריאה מתוך ההתנגדות (מצותת הסעיפים מתוכה). אנחנו מבקשים כחלק מהבתים האקלקטים או בית הגמלים שתשמרו על הפנינה הזו.

עו"ד חגי ברגר: ההתנגדות שלנו היא לנושא חוסר סמכות של הועדה המקומית משום שתוספת זכויות במסה וביעודים המותרים אינה בסמכות הועדה המקומית. בנין המגורים הצמוד המתוכנן בחלקה הגובלת עלול בעתיד להיפגע קשות מהמסה והשימוש המבוקש, כמו כן הרחבת שימושים מבוקש שינוי מלא למלונאות, הקמת בריכה ותוספת האגף אחורי מבנין מגורים שאמור להיבנות.

פרופ' אמנון בראור: כאדריכל שימור ידוע לי ששימור בהגבלות מחמירות לא מאפשר תוספת בניה. הבנין הזה הוכרז לשימור בהגבלות מחמירות כי יש לו ערכים וניקוד מסויים. אולם מהבנין המקורי לא נשאר שום דבר מקורי ואפרט: בחזית נוספות שתי קומות על הגג מאחורה אגף שלם, החצר נעלמת לחלוטין כי מעליה נבנות 2 הקומות והבריכה, בנוסף התווספו חצרות אנגליות משני צידי הבנין בכדי לאפשר חדרי מלון, מכאן שלא נשאר שום דבר מהבנין המקורי. שאלתי למה ונאמר שיש תועלת ציבורית של 60 חדרי מלון אני מבקש מהועדה שתשקול אם 60 החדרים למלון מצדיקים החרבה של הבנין הזה.

צבי קורץ: בהחלטה של הועדה המחוזית שדנה בתוכנית 12.3.19 נאמר "בניגוד לחוק העדר סמכות המבנה בנחלת בנימין 13 מוגדר על פי תוכנית השימור 2650 מוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לא ניתן להתיר תוספות בניה בתחום המגרש". אם יש החלטה של ועדה מחוזית מדוע אנחנו דנים בתוכנית? הדיון מיותר. אני חוזר על דברי בהתנגדות שלי שהוגשה ותומך בהתנגדותם של חברי. ההודעות שנתלו הוסרו באותו בלילה. לא ברור כיצד ההודעה לציבור נעשתה. נושא הפסג' התושבים רוצים לסגור את החזיתות לרחוב ובתוכנית רוצים לפתוח מדוע? היזם בעיני לא זכאי לקבל הטבות על הבנין, הבנין סבל מהזנחה עם פגיעה משמעותית לערכי השימור. רק לאחרונה הוא טיפל רק בחזית הקדמית, השאר מוזנח.

מענה מטעם היזם:

חן פרס מעופר טויסטר: משנקבע שהתוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית, השאלה היא ערכים ואיזון. התוכנית מקדמת 2 ערכים- הכוונה לעידוד של השימור והמלונאות. שימוש למלונאות יהיה שימוש כללי שאפשר לעשות בכל יעוד וזה גם תואם למטרות תוכנית השימור היא לקדם את השימור כמנוף למשיכת הפעילות תיירותית. אין חולק שהשילוב בין שימור למלונאות הוא שימוש שתואם את המדיניות של הועדה כשיש שימור צריך לבדוק כל תוכנית לגופה. התוכנית הזו מיישמת גם את השימור וגם את המלונאות בצורה הרמונית. מנגד פרופ' בראור מציג לגישה שתפגע בגישת השימור ומעבר לכך הוא לא נפגע ישירות מתוכנית זו ולכן הוא לא יכול להגיש התנגדות. יש פה יזם שמוכן לשמר את הבנין ולהקים מלון. הוא שימר את החזית הקדמית הוא פינה 11 דיירים מוגנים 61 שנים הולך יד ביד עם צוות השימור. מדובר בפרויקט שצוות השימור המליץ עליו וראה אותו כפרויקט מאוזן ותמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התוכנית.

גיוור סולר: הבנין הזה ראוי לשימור. והשאלה היא האם תפיסות השימור משמרות את עצמן. התפיסות הם יותר כלכליות וחברתיות היום. לכאורה לצוות השימור אין סמכות לשנות. היום אי אפשר להיכנס לבנין כך שאחרי ביצוע השימור הוא ישאר אייקון. ברגע שהוא ישומר נכון הוא ישאר אייקון. לעומת העו"ד מטעם הדייר שמתנגד לפתיחת הפסג' המתנגדים האחרים כן מדברים על היוזמה והחשיבות של החצר שתפתח לציבור.

שירה ספויקויני: מקריאה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. הראלה אברהם אוזן: התוכנית היא לא בסמכותנו. היתה ישיבה בוועדה המחוזית בה שטחנו את עמדתנו ולמרות זאת המחוז סבור שתוכנית 5000 לא נתנה לנו סמכות להוסיף בניה על מבנה בהגבלות מחמירות וקבלנו את עמדתו. בכל מה שקשור לסמכות, ההחלטה תהיה לבקש מהוועדה המחוזית לאמץ את התוכנית מתחילת התהליך כולל ההפקדה. ברור שהוועדה המחוזית תשמע את ההתנגדויות ותחליט בהן. כרגע יש לקבל החלטה בהיבט התכנוני.

שירה ספויקויני: ממשיכה את המענה מתוך הדרפט. אופירה יוחנן וולק: כמה זמן הבנין בבעלות היזם? מ-2011? אני לא רואה שום צורך בברכה. רועי אלקבץ: ונניח ולא יאושר המלון מה יהיה במקום? שירה ספויקויני: מגורים.

אסף הראל: שימור מחמיר אומר שיש דברים שלא עושים או נוגעים. האם שימור מחמיר מתייחסים אחרת או שמוותרים על שימור מחמיר?

ציפי ברנד: איך מגיעים למצב לשקול נפחים כאלה כאשר יש שימור מחמיר? מיטל להבי: האם יש עוד בנינים עם שימור מחמיר בעיר שהתרנו להם במקום לנייד את הזכויות לבנות את הזכויות על הגג? אם חושבים שזהו מקרה חריג ועל כמה בנינים זה משליך? מה גורל הדיירים המוגנים? מלי פולישוק: האם בדקתם אפשרות לניוד זכויות? ניב פרדו: מציג מסמך במצגת – אנחנו משמרים כל מה שראוי לשימור. החזית נשמרת כפי שהיא והבניה היא בנסיגה. יש חצר פנימית שמאפיינת את המדרחוב. כל המטרה של התוכנית זה כן לפתוח את הפסג' ולהחזיר עטרה ליושנה. אנחנו לא מנצלים את כל נפח הבינוי. נכון שסוגרים למעלה עם הברכה שהיא בריכת שחיה שקופה.

אסף הראל: אז אתה לא משמר אתה מוסיף וסוגר. דורון ספיר: האם שקלתם ניוד זכויות?

יזם אסף גורן: שקלנו ניוד זכויות מרגע רכישת הבנין ההצעה למבנה המגורים השווי הכלכלי של המגורים שווה לעין ערוך לשווי למלונאות אנחנו משפחה. קנינו את הבנין להשקעה ולא למכור. גם מבחינה כלכלית אנחנו לא מרווחים ולא נהנים מהתמריצים שקשורים לניוד מאחר ואנחנו אמורים להקים בית מלון פנינו 11 דיירים. אנחנו צועדים ביחד עם העיריה כדי לשמר כל פרט במבנה הזה. שקלנו ניוד זכויות וזה ירד מהפרק לאור העובדה שעיריית ת"א תמכה בנו.

חן אריאלי: איך אמורה להראות תוספת הבניה כי המצגת לא מראה את התוספת נכונה. ניב פרדו: מוסיפים מעל הבנין המקורי קומה חלקית בנסיגה באופן שמדגיש את השימור. הפרופורציה בין התוספת לבנין הקיים היא לטובת הבנין הקיים. חן אריאלי: הקירות במצגת שקופים.

תמר טוכלר: כאשר מבקשים כזה שינוי לא ראוי להגיד שאת ההתכנות נבדוק אחרי קבלת האישור לבנין יש לבדוק כבר עכשיו את ההתכנות. התוספת שמוצגת כאן היא מעומעמת. מדובר על מבנה שהוא כחלק מנחלת בנימין ואין פה הדמיה של רחוב וההשפעה של השינוי במבנה לעומת הרחוב. בעיר ת"א קמו הרבה בתי מלון ולא כל בית מלון אפשר להגיד שיש עליו איזונים, הכמות של הבנינים לשימור מחמיר היא מועטה ויש כמה שהם אייקונים והמשמעות של התוספת תהיה תמריץ לא טובה. לא ברור אם התמריצים שמקבל היזם ביחס למלונאות הם כל כך גרועים ביחס להעברת הזכויות בניה. ושמדברים על שימור זה בעיקר פאסדיזם- שיפוץ החזית) והתוספת למעלה והפגיעה בחצר היא מאוד משמעותית וזו הטעיה להגיד שהמלון יהיה זמין לציבור, הוא לא יהיה זמין לציבור.

פרופ' ברבור: אם עושים כזה שינוי הייתי מצפה שעיריית ת"א תעשה תוכנית לכל המדרחוב בכדי שנבין עמה מלונות כמה שימור ולא בנין בנין אז למה דווקא במקום הכי הסטורי מתנהגים כך. אני מבקש שאם הבנין יקרוס שהזכויות התבטלו באופן אוטומטי.

דין פנימי:

ראובן לדיאנסקי: אני בעד מלונאות המקום הזה הוא על מגרש קטן עם נפח בניה גדול מידי, שלא יחפרו למטה ויעשו חדרים במקומות (-) צריך להגיע לסדר גודל סביר. אסף הראל: מציע לעשות סיור. דורון ספיר: להזמין את ירמי הופמן לדין.

הוועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בנוכחות מנהל מח' השימור אדר' ירמי הופמן. משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, ציפי ברנד, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19'ב' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון :

שמואל-היזם : רכשנו את הבנין ב 2010 . מרגע שרכשנו את הבנין ושוחחנו עם ירמי והוא אמר שהוא רוצה שהבנין יהיה מלון, ולהחזיר עטרה ליושנה שיהיה בו פטיו ומזרקה. עשינו שקול והחלטנו לרכוש את הבנין ולהתחיל לפנות דיירים מוגנים 12 במס' פינינו את כולם נשאר דייר אחד. זה עלה לנו כ 12 מיליון ₪ וקבלנו דרישה מהעיריה לשפץ את החזית. השקענו בשיפוץ 3 מיליון ₪ וקבלנו במכתב את כל ההבטחות שהבנין יהפוך מבנין לשימור מחמיר לשימור רגיל. אם תשימו מקלות בגלגלים ולא תתנו לנו לעשות את הפרויקט עד תומו כפי שהסתמכנו על העיריה זה יגרום הרס למשפחה וכל ההבטחות בכתב מהעיריה מהוועדה לך תשפץ ונתחיל בהליך של שינוי התב"ע. אנחנו מקווים שתבינו ואנחנו רוצים לעשות בנין יפה לעיר. יש לנו כוונה לעשות מרכז מסחרי עם מלונית למעלה שיהיה טוב לעיר ולתושבים.

דיון פנימי :

אסף הראל : אני בגישה שבשימור מחמיר צריך לנהוג בזהירות רבה. אפשר לנייד את הזכויות למבנה האחורי, שתהיה מינימום נגיעה בבנין. פה בגלל שנתנו לו להבין משהו אחד והיזם הלך יד ביד עם מחלקת השימור כן אפשר למצוא פתרונות במתחם המגרש כל עוד לא נוגעים בפטיו. מלי פולישוק : האם ע"י בניה מאחור אפשר למצות את כל הזכויות ובלבד שהפטיו לא יסגר, אי אפשר לוותר.

שירה : לא עשינו מבחן מבחינת זכויות, צריך לראות איך האגף החדש מתחבר עם האגף הישן, אבל זה מה שסוכם איתם וזה מה שמנהל מח' שימור הציג בפגישה- לבחון את האפשרות הזו. צריך להציג תכנון אדריכלי חדש ולבחון את הנפח החדש. יש הבדל באיכות החדרים באגף הקדמי והעורפי. מלי פולישוק : בכל מקרה רוב החדרים יהיו אחורנית-אז מה זה משנה. ליאור שפירא : השאלה היא בנינים לשימור איך יוצגו בעיר בבנין כל כך חשוב. מלי פולישוק : מתוך ההבנה שבנין מסוג זה הוא שימור מיוחד יחד עם זאת צריך להתחשב באנשים שהשקיעו את מיטב כספם ולנסות להגיע להסכם איתם על חדרים מאחורה. החשוב מבחינת השימור הוא הבנין עצמו ולא מה שקורה מאחוריו.

אסף הראל : האם מה שמח' השימור מקובל על בעלי הנכס?

דורון ספיר : אתם צריכים להציג תוכנית חדשה?

שירה ספוקויני : צריך להציג תכנון חדש -אם בונים באגף העורפי.

הראל : אם ההמלצה של הוועדה היא להשאיר את התכנון כפי שהוא ולדחות את ההתנגדות אז אפשר לפנות לוועדה מחוזית ולבקש ממנה לאמץ את תהליך ההפקדה וועדה מחוזית שומעת את ההתנגדויות. אבל ברגע שמבינים שמדובר בתכנון אחר המשמעות היא תוכנית אחרת. כלומר התוכנית כמו שהופקדה- הוועדה לא רוצה לאשר, ואם זאת תהיה החלטה ואז התוכנית שתקודם תהיה בסמכות ועדה מחוזית. אם מקבלים החלטה לא לאשר את התוכנית- יש להם זכות להגיש ערר.

אודי כרמלי : הנושא עלה לדיון להתנגדויות אחרי ההפקדה. במהלך הדיון היו קולות שהטילו ספק על תוספת לבנין לשימור מחמיר ולכן הלכנו לסיוור. הצוות בדק את הדברים. אין ספק שאם בונים בעורף המגרש אני לא בטוח שהיזם יקבל את התמורות שמגיעות לו בתכנון המקורי. היו כאן הבטחות מטעם מחלקת השימור. אנחנו עושים תב"ע זה מתקן את תוכנית השימור. היה כאן תהליך כפי שצריך, אנחנו ראינו שהפתרון שהוצג לוועדה מהווה סוג של בעייתיות בעיקר לנושא מעמדו של השימור המחמיר. השאלה היא מה מחליטים יש 3 חלופות :

1. לאשר את התוכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית לאמץ את תהליך ההפקדה.

2. הליך תכנוני נוסף ומיצוי זכויות בחלק האחורי

3. להוציא היתר ע"פ התוכנית המקורית לפי שימור מחמיר. אנחנו תומכים בעד הצעה מס' 2 .

אהוד כרמלי : אני מציע לעשות דיון נוסף ושיעורי בית עם מחלקת השימור, ונראה את כל החלופות כי הדבר האמיתי שיש על השולחן הוועדה לא תומכת בה.

דורון ספיר : לשוב ולדון לאחר בדיקת אפשרויות נוספות.

מיטל להבי : היינו בסיוור והמחשבה לבנות בעורף היתה עודפת. השאלה מאיפה יש את נגזרת הזכויות? אורלי אראל : תוכנית השימור אומרת שלבנין יש זכויות תקפות. אי אפשר לנצל את הזכויות בבנין לשימור מחמיר ובנוסף ואומרים לך תנייד את הזכויות ולצורך הניוד תוכנית השימור נותנת תמריצים.

דורון ספיר : צריך להתייעץ עם צוות השימור.

אביגדור פרויד : זו אותה ועדה ואותו יזם שהלך יד ביד עם העיריה ואם זה שימור מחמיר היו צריכים להגיד לו ראה וקדש. עברו כמה שנים הוועדה הובילה אותו לוועדה מחוזית והיום בגלל ההתנגדויות

אומרים לו תלך תעשה תוכנית אחרת.

מיטל להבי : תוכנית עד שלא עברה ברשומות יכולה לחזור אחורה.

אסף הראל : דווקא אותי משמח שגם ברגע האחרון אפשר לעצור אותה ולתקן.

בישיבתה מספר 0016-19'ב' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון להציג חלופות נוספות.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- התקיימו מספר ישיבות עם הבעלים במגרש ומנהל מחלקת שימור מה"ע והצוות מקצועי. גובשה חלופה המובאת לדיון הכוללת תוספת בניה בהיקף 2 קומות על גבי המבנה לשימור (סה"כ 4 קומות וקומה חלקית נוספת על גבי הגוש העורפי החדש, תוך שמירה על העקרונות הבאים:
1. הגדלה משמעותית של הנסיגה ל- 5.5 מ' ממעקה הגג כך שהתוספת לא תבלוט מרחוב נחלת בנימין.
 2. תוספת מ"ר בהיקף שלא תעלה על היקף המטרים שנקבע בדיונים הקודמים 1980 מ"ר סה"כ.
 3. קירוי הפסאז' על מנת להפחית את נפח הבניה על המבנה בקומות החדשות.
 4. השארת הגדרת המבנה כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות, תוך הוספת הערה המאפשרת מימוש הזכויות במגרש בהיקף שלא יעלה על התכנון המוצע. (יתרת השטחים לניוד ובמידה ותהיה תשמש לניוד עתיד).

התוכן	מס' החלטה
- _____ - שינוי מיקום בפארק דרום תא/1358 ד'	15/01/2020
דיון בשינוי מיקום לטובת חוות רכיבה ובריכת גל	9 - - 20-0001

מוסד התכנון המוסמך לשנות את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מיקום:

פארק דרום- מנחם בגין



כתובת:

מדרום לשכונות עזרא, ארגזים, לבנה וידידה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034		כל הגוש	10-11, 17-19, 22-26	
6035		כל הגוש	1-15, 28-29	
6036		כל הגוש	1-72	
6037		כל הגוש	2, 17-23, 38, 65, 86	
6136		כל הגוש	2, 4, 17, 19-22, 24-25, 28-29, 36-55, 57-66, 68-72, 74, 77-79	
6137		כל הגוש	1-2, 5-17, 27, 76-80, 91, 99, 107, 191, 194, 200-201	
6138		כל הגוש	1, 4-28, 40, 42-48, 50-91, 71, 74-75, 77, 82, 85, 95	

שטח התכנית: 1060 דונם

מתכנן: מהנדס העיר תל אביב-יפו

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב-יפו

בעלות: עת"א, מדינה

מצב השטח בפועל:

במרחב פארק דרום-מנחם בגין קיימים כיום: ספורטק דרום בו מגרשי טניס, כדורגל וכדורסל, מתקני ספורט ומשחק, אגם לגלישה בכבלים ופיתוח נופי.

מצב תכנוני קיים:

התכנית לפארק דרום 'פארק מנחם בגין' תא/1358' המאושרת מיום 24.11.1994 קובעת הוראות לעניין ייעוד השטח כשטח ציבורי פתוח בדופן שכונות המגורים (עזרא, ארגזים, לבנה וידידיה) בדרום מזרח העיר. התכנית מתווה מערכת דרכים בתחום הפארק, מסדירה את תוואי נחל איילון וקובעת את היקף ומיקום הפרויקטים אשר יתאפשרו לקום במסגרת הפארק הכוללים בין היתר – ספורטק, חוות סוסים, פינת חי, מרכז הדרכה לחקלאות ומרכזי הדרכה אחרים, פארק מים, אמפיתיאטרון ועוד. בתחום הפארק מותרים לבניה קשיחה למעלה מ- 17,500 מ"ר, כפי שמפורט במסמכי התכנית וכפי שמוצע בנספח הבינוי.

בסעיף 10.2 להוראות תכנית זו נקבע כי "ניתן יהיה לשנות מיקום פרויקטים ביחס למסומן בתכנית הבינוי באישור הועדות המקומית והמחוזית. שינויים אלו לא ייחשבו כשינוי לתכנית".

מספר תכניות סטטוטוריות חלות על תחום הפארק ובסמיכות לו המשפיעות על אופק התכנון, המופע הנופי והפעילות היכולות להתרחש בפארק דרום ובפארק המטרופוליני פארק אריאל שרון. תמ"מ 3/5 פארק איילון, המאושר מיום 24.05.2005, אשר קובעת את התנאים ליצירת פשט הצפה לנחל איילון ואשר הובילו לעריכת תכנית הניקוז. תכנית הניקוז מסדירה את המופע הנופי וההנדסי של פשט ההצפה ותעלת המעקף (Bypass)¹ אשר עובר בתחום פארק דרום.

מצב תכנוני מוצע:

בכוונת עיריית תל אביב יפו להקים בתחום פארק דרום מספר מתקנים אשר מתאפשרים במסגרת הוראות התכנית והשימושים הקבועים בה. מיקום שימושים אלו אינו מתאפשר בחלקו כפי שמופיע בנספח הבינוי בין היתר בשל שינויי מפעל הניקוז, תעלת המעקף (Bypass) וכן עבודות הנדסיות ונופיות נוספות (לדוגמא קליטת עשרות אלפי קו"ב אדמת חפירה כתוצאה מהנמכת המפלס של מרכז הפארק) כפי שיפורט בהמשך ומוצג ע"ג נספח הבינוי המאושר.

להלן רשימת השימושים המוצעים בתחום הפארק וסימון מיקומם הקיים והמוצע ע"ג נספח הבינוי לתכנית.

1. הקמת חוות סוסים טיפולית

(המיקום המוצע הינו בחלקו הצפון מזרחי של הפארק)

2. הוספת מגרש כדורגל לאימונים במתחם הספורטק ומבנה שירותים ומנהלה עבור השופטים

המיקום המוצע הינו בחלקו המערבי של הפארק בצמוד למגרש הכדורגל הקיים. המגרש המוצע כולל הקמת גדר ויציע מושבים פריק.

¹ Bypass המעקף הינו פתרון הנדסי ונופי אשר מטרתו לקלוט ולתעל את מרבית הנגר העילי ולהובילו מערבה. במהלך אירועי נגר עילי משמעותיים אשר גרמו להצפות במורד נחל איילון (והשכונות הגובלות בפארק דרום), עודפי המים העולים על קיבולת המובל 'יגלשו' אל ליבת פארק איילון ואל תוואי הערוץ החפור אשר מטרתו עיכוב זרימת מי הנגר והצפת התעלה בנתיבי אילון. תוואי המעקף מופיע בתכניות פארק אריאל שרון-תבע צפונית מס' 599-0170134 ותכנית הניקוז המאושרת ניקוז/תג"פ/1/13.

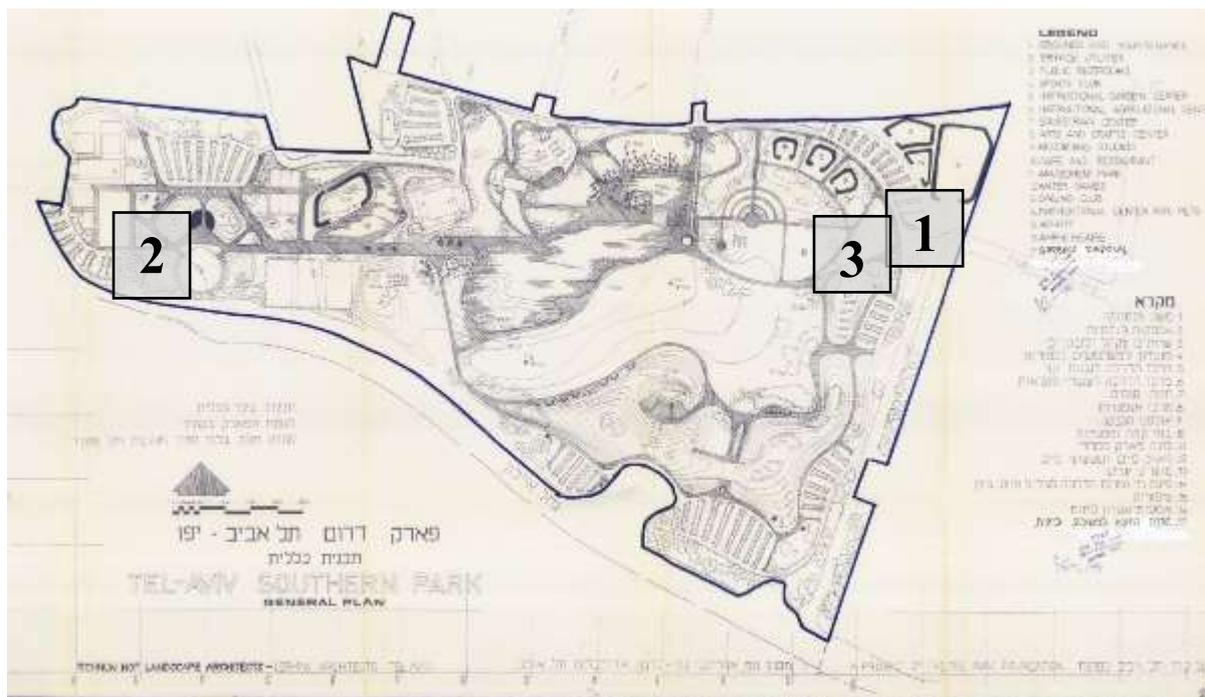
יצוין כי מיקום המגרש המוצע הינו זמני מאחר וחלקו הדרום מערבי מצוי בתוואי ה – Bypass (כמצוין לעיל) ומוסכם כי עת"א תסיט את המגרש לפני תחילת ביצוע העבודות ההנדסיות הנדרשות במסגרת עבודות התיעול והניקוז לפארק אריאל שרון.

3. מרכז יום לנגמלים מסמים באמצעות שיקום באמצעות הדרכה וטיפול לחקלאות

המיקום המוצע הינו בחלקו הצפון מזרחי של הפארק בסמוך לחוות הסוסים. יצוין כי השימוש לנגמלים מסמים אינו מופיע במסמכי התכנית אולם יתרת השימושים הינם בעלי אופי ציבורי ונושא החקלאות הינו מרכיב משמעותי בהליך השיקום לנגמלים והפוטנציאל לתרומתם לסביבה ולחברה עולה במיקום המוצע.

א. מיקום השינויים המוצעים בהתאמה למצוין מעלה:

1. הקמת חוות סוסים טיפולית
2. הוספת מגרש כדורגל לאימונים במתחם הספורטק ומבנה שירותים ומנהלה עבור השופטים
3. מרכז יום לנגמלים מסמים באמצעות שיקום והדרכה לחקלאות (מרכז הדרכה לחקלאות)



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- א. מוצע לאשר הבקשה ולהמליץ לוועדה המחוזית על שינויי המיקומים המוצעים בנספח הבינוי בתכנית והאפשרות להקמה של מרכז טיפולי לנפגעי סמים ע"י חקלאות ובמסגרת מרכז הדרכה לחקלאות כפי שמופיע בתכנית.
- ב. מוצע לאשר הבקשה באופן עקרוני לאפשרות להוספת שימושים לצורכי ציבור נוספים במסגרת תכנית בסמכות הוועדה המקומית ע"פ סעיף 62א (1) 6.

בישיבתה מספר 0009-15ב' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

איל רונן: מציג ע"י מצגת את תוכנית 1358ד מאושרת מ-1994, הקובעת שניתן לשנות את המיקומים המוצעים. מאחר ויש הרבה שימושים למתחם ועל מנת לבצע את השינויים במיקומים יש להביא שינויים אלו לאישור הועדות המקומית והמחוזית. רצ"ב נספח הבינוי. מוצעים שלושה שימושים אפשריים ובקשה רביעית לאישור עקרוני שלא מופיעה בדרפט.

השימושים שאותם רוצים לשנות מיקום הם:

1. חוות סוסים טיפולים.
 2. מגרשי כדורגל בספורטק.
 3. מרכז הדרכה לחקלאות - נגמלים מסמים באמצעות מרכזי הדרכה לחקלאות.
- מסביר את גבולות המתחם פארק. מסביר את נספח הבינוי והשימושים המצויים בו – מונה את השימושים הקיימים.
- 7 השימושים הקיימים: משק תחזוקה, הספקות הנדסיות, שירותים לקהל, מועדון משתמשים לספורטק, מרכז הדרכה לגנונות ונוער, מרכז הדרכה לחקלאות, חוות סוסים.
- לא ניתן יהיה להגיע לחוות הסוסים בעתיד לאחר העבודות שיבוצעו מתוכנית הניקוז והבייפס הקבועה בה אשר ממנו יגלשו המים אל פשט ההצפה. מסביר מדוע שלוחת התעלה תעבור היכן שמצוי כיום מיקום חוות הסוסים המאושרת ומדוע צריך להעביר את מיקום החווה. שימוש נוסף למגרש כדורגל ומצביע על המיקום החדש.
- ראובן לדיאנסקי: הספורטק הוא לקבוצות ממוסדות.
- איל רונן: כן, מאחר ויש חוסר מקומות לקבוצות ממוסדות בתל אביב.
- ראובן לדיאנסקי: פירוט הבינוי לא ממצה מאחר וכתוב מבנה השירותים ההיקף יותר גדול ממה שלכאורה שמציגים כאן גם ברמת הפירוט וגם ברמת ההיקף.
- איל רונן: ברמת הבינוי זה נכון. ברמת ההיקף מסתמכים על מבנים שקיימים ולזה יתווספו המבנים הדרושים הפרוגרמה מאוד מצטמצמת.
- ארנון גלעדי: הדבר לא מדויק, בתוכנית המדיניות של מגרשי הספורט כתוב "מגרש ספורט תיקני" אתם כותבים כאן "מגרש אימונים" כל קריטריון הוא שונה. לכן כך צריך להגדיר אותו כמגרש ספורט תיקני.
- ראובן לדיאנסקי: גם בציון הקמת חוות סוסים טיפולית היא אמירה הגדרתית גם לנושא זה דרישות. דורון: מה ההבדל בין מגרש אימונים תקני למגרש ספורט תיקני.
- איל רונן: מדובר על מגרש אימונים תקני וההבדל הינו היכולת והקיבולת של צפייה של צופים ולא תתאפשר הקמה של טריבוונה מאסיבית אלה מבנה פריק.
- ראובן לדיאנסקי: היו צריכים לפרט את השטחים המיועדים, צריך לציין בכל שינוי במה זה כרוך ומה ההיקפים.
- דורון ספיר: מקריא את נושא בנק הזכויות שממנו אפשר לממש את השימושים השונים. הצוות יבדוק את ההבדל בין מגרש אימונים תיקני למגרש תקני ומה המשמעויות.
- איל רונן: הסעיפים הסטטוטורי אומר מגרשי ספורט ושינוי מיקומם וזאת בתיאום עם מחלקת הספורט. ארנון גלעדי: צריך להגדיר את המגרש.
- אודי כרמלי: המגרש הוא מגרש אימונים תקני המאפשר גם משחקים שכונתיים ושל צפייה ויש שם תשתית. המגרש הזה לא יישאר שם.
- דורון ספיר: מדוע לא להגדיר בתוכנית הגדרה שיהיה "מגרש תקני" ו"מגרש אימונים" לתוך התב"ע.
- אודי כרמלי: אני לא עושה תב"ע אני משתמש בשימוש שקיים.
- דורון ספיר: אתה מכניס שימושים אחרים.
- אודי כרמלי: אני לא עושה תוכנית חדשה, אני לא מוסיף שימושים שלא היו קודם.
- דורון ספיר: אתה לא מוסיף שימוש חדש.
- אודי כרמלי: לא.
- לירון רותם: אנחנו נמצאים פה בשל סעיף 10.2 שניתן לעשות שינוי מיקום כפי שהוצא בנספח הבינוי, יש ניסוח באישור ועדה מקומית ומחוזית.

דורון ספיר : האם לא מכניסים שימושי רווחה כאן?

אודי כרמלי : לא. לכן רצינו להכניס תחת מושג מרכז חקלאות את נושא הנגמלים. במסגרת התב"ע הקיימת ניתן להשתמש במושג בשימוש מרכז הדרכה חקלאי. אין לי שימוש שקיים בתב"ע הזו שהוא שימוש רווחתי לטיפול בנגמלים מסמים. לכן כן ניתן להשתמש בשימוש של מרכז חקלאי שחלק ממנו יהיה מרכז טיפולים לנגמלים. לגבי מגרש כדורגל יש אישור של המגרש ע"י הטוטו כי המבנה והצורה שלו ארנון גלעדי : תכניסו מגרש תיקני.

אודי כרמלי : אנחנו נרשום בהחלטה שמאפשרים שינוי מיקום לשימוש ספורט. המגרש צמוד למרכז השאיבה והקצה של המגרש ינגס ע"י הבייפס של המגרש ולכן אנחנו אומרים שהפיתוח יהיה זמני כדי שברגע שיאשרו הפיננסיים יבוצעו נוכל להביא את המגרש למקום הכי נכון לכן יש שם מתקנים פריקים. דורון ספיר : אני אומר להגיש תבע האומרת שכל השימושים וכל המיקומים יקבעו בסמכות מקומית. אודי כרמלי : אפשר לעשות את זה, אבל אם הולכים לתב"ע זו הפקדה התנגדויות וכל מה שכרוך בתב"ע. אחרת, אם תתקבל החלטה לפי הבקשה אנחנו נוציא היתר תוך חודש. המחוז מאשר טכנית את שינוי המיקום.

דורון ספיר : אתם אומרים שלא מכניסים שימושים לתכנית ובדרפט כן כתוב שיש שימושים. היישום פחות רלוונטי האפשרויות ליישם הם רלוונטיות. הקמת חוות סוסים טיפולית אתה מכניס שימוש חדש. אודי כרמלי : הנושא תואם עם היועצת המשפטית וזהו לא שימוש חדש. ענין הנגמלים לסמים לא כתוב בתב"ע.

דורון ספיר : האם חוות סוסים טיפולית שתהיי מטופלת גם בנגמלים בסמים בדרך של חקלאות וסוסים. המונח חוות טיפולית קיים.

ראובן מדואל : אני לא רוצה שיהיה כתוב חוות סוסים טיפולית אלא חוות סוסים. ולמרכז היום שיעבור לבית ברבור ולא לסוף העולם.

ראובן לדיאנסקי : החווה היא חווה שגני יהושע עובדים מספר שנים הכוונה להביא גורם מוסמך ולהקים גוף כלכלי ויחד עם זאת ינתן פרובנו לאוכלוסיה שקיימת שם.

אודי כרמלי : מבקש שנציגי האגף הרווחה יציגו את עמדתם בנושא.

נעה שלום : במסגרת טיפולי בנפגעי סמים אחד התנאים שנמצא ממרכזי היום והפיקוח יודע שאנחנו עוברים מקום. הגענו לשיא ניצול הפוטנציאל של היחידות בנפגעי סמים, אנחנו לא עומדים בתנאים. אוכלוסיית היעד אלו אנשים שעברו את הגמילה. אנשים שמגיעים למרכז היום הם אחרי גמילה פיזית מסמים וכרגע הם בשיקום רגשי נפשי. הרציונלי הוא אחד הכלים הוא טיפול בחקלאות נושא שמאוד מתפתח אצלנו. ועל כן חשוב שהמרכז יפעל משם.

דורון ספיר : לגבי ההגדרה של חוות סוסים שלא יהיה רשום טיפולית אלא תהיה הגדרה "שתהיה פעילות טיפולית בחווה".

שלמה מסלוואי : נוצרה הזדמנות להוציא את המטופלים ולהעביר אותם למקום אחר משמחה וכפר שלם. לירון רותם : החוות סוסים היא חלק מהפארק, מקריאה את הגדרת מהי "חוות הסוסים". דורון ספיר : חוות הסוסים קיימת בהגדרה בתב"ע.

אהרון מדואל : להוציא את הנגמלים מרח' שמחה ומכפר שלם לקצה העולם. זה לא רלוונטי כי אותם נגמלים לא יגיעו למרכז וכאילו שולחים את הנגמלים לקצה העיר כמנודים אני לא מסכים לזה.

נעה שלום : החדר במוצא הוא חדר קטן 9 מ"ר. עשינו פעילויות ענפות במוצא ומאחר ועמותת לשובע יצא מבי"ס "תל חי" וחששנו שהם יעזבו ולכן אנחנו עזבנו את הבנין. החדר של 9 מ' הוא לפרויקט "יחדיו" לאימהות שהילדים במצבים מסוכן. אי אפשר להשתמש בחדר הזה לנגמלים.

יואב בן ארצי : עובדתית אנחנו עובדים לאור חוק רישוי מוסדות המקומות לכן המיקום שהוצע לא רלוונטי בשל תקנים שאנחנו פועלים לפיהם. לגבי העברה אל ארץ לא נודעת הרעיון שהמקום יהיה נקי ולא יפריע לסביבה. 10 דקות הליכה שזהו מימד עובדתי זה לא נורא אני אישית הלכתי. רגשית אנחנו דואגים 22 שנה לאוכלוסייה הזו בכל ההיבטים.

שלמה מסלוואי : היו הרבה תלונות מהתושבות כשפתחתנו את המרכז ברח' שמחה כאן נוצרת הזדמנות גם להוציא אותם משמחה מלובטקין וסביר להניח שגם יואב וגם נועה יודעים על מה הם מדברים.

אהרון מדואל : במקום מרכזיית בזק במשה דיין שהוא קרוב למרכז הקהילתי. אני בעד שהרווחה יקבלו שטח בפארק דרום אבל יחד עם זאת אפשר לתת להם מרכז בלב השכונה. כי הנגמל נמצא ליד המשפחה שלו.

יואב בן ארצי : גינון טיפולי זהו אמצעי טיפולי

דורון ספיר : בשינויים אפשר לעשות חוה חקלאית ולהבהיר האפשרות ע"פ הת"בע העכשיות.
אודי כרמלי : אנחנו רק משנים מקום ולא משנים שימושים. 1. חוות סוסים 2. ספורטק 3. המרכז החקלאי
מראה על המפה את שינוי המקום.

דורון ספיר : אני מציע שנאשר את השינוי בשני תיקונים :

1. אישור הקמת חוות סוסים ומרכז הדרכה חקלאי עם אפשרויות למסגרות טיפוליות.
2. מגרש כדורגל .

אהרון מדואל : לבדוק מיקומים למרכז היום ולא בפארק.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר לאישור ועדה המחוזית את השינויים כפי שפורט בדרפט בתיקונים הבאים :

1. בחוות הסוסים תתאפשר מסגרת טיפולית.
2. מגרש כדורגל ומתקני שירות נלווים.
3. מוצע לאשר הבקשה באופן עקרוני לאפשרות להוספת שימושים לצורכי ציבור נוספים במסגרת
תכנית בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 6א (א) 6.

יוקם צוות שלמה מסלוואי, ארנון גלעדי ואהרון מדואל לגיבוש הצעה למיקום חלופי למיקום מרכזי יום
לטפול בנגמלי סמים.

משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, איתי ארד פנקס, שלמה מסלוואי,
אהרון מדואל וקרנית גולדווסר.

דיון המשך בשינוי מיקום השימושים בתחום מארק מנחם בגין:

במצב התכנוני הקיים, בהתאם להוראות התכנית 1358 ד (סעיף 10.2) וכמוצג מעלה, ניתן יהיה לשנות
מיקום פרויקטים ביחס למסומן בתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית והמחוזית.
שינויים אלא לא יחשבו כשינוי לתכנית.
מוצע לוועדה המקומית לאשר שינוי מיקומים נוספים בתחום הפארק.
שינויי המיקום מבוקשים נדרשים נוכח ביצוע תכנית הניקוז הלאומית אשר אינה מאפשרת את מיקומם
כפי שנקבע בתכנית הבינוי וראיה תכנונית לפארק המטרופוליני.
להלן רשימת השימושים המוצעים בתחום הפארק וסימון מיקומם הקיים והמוצע ע"ג נספח הבינוי
לתכנית.

א. בריכת גלים -

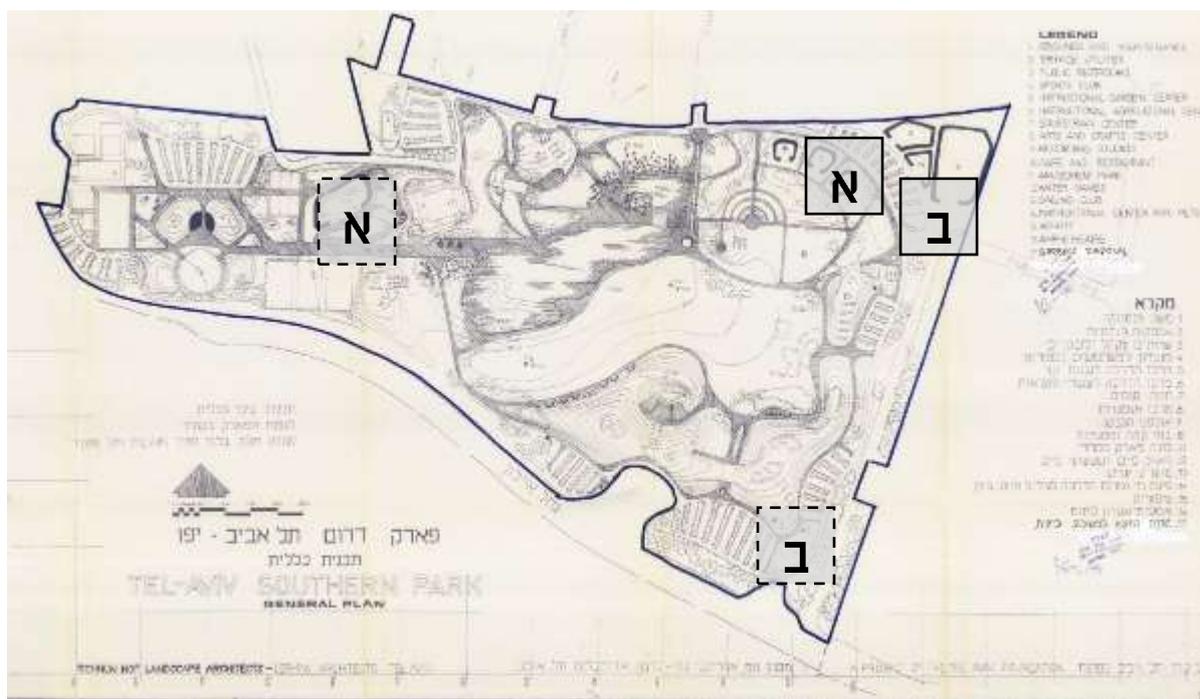
כחלק מהשימושים המותרים לפארק מים' ושעשועי מים' מוצע להקים מתקן ספורט עבור
גלישת גלים. המיקום המוצע בדפנות הפארק מחזק את מגוון הפעילויות והשימושים הציבוריים
בפארק, וזאת לפי שימושים 10 / 12 בתכנית המאושרת. מרחב התכנון בו ימוקמו השימושים הינו
כ-40 דונם.

ב. הקמת חוות סוסים טיפולית וכלביה – מיקום מאושר בתצורתו החדשה

המיקום נותר בחלקו הצפון מזרחי של הפארק כמאושר בדיון הקודם ובשל תכנית הניקוז, וזאת
לפי שימושים 7 / 10 / 14 בתכנית המאושרת. מרחב התכנון בו ימוקמו השימושים הינו כ-25 דונם.

*יצוין כי השימושים המובאים מעלה קבועים בהוראות התכנית :

7 חוות סוסים 10 בתי קפה ומסעדות 12 פארק מים ושעשועי מים 14 פינת חי ומרכז
הדרכה לגידול חיות בית



N מיקום מוצע N מיקום מאושר

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לאשר את הבקשה ולהמליץ לוועדה המחוזית על שינויי המיקומים המוצעים כפי שמסומנים בנספח הבינוי בתכנית המאושרת.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה עבור חוות הסוסים הטיפולית יהיה קיום הליך התייעצות עם הציבור, בהתאם להנחיות העירוניות ולשביעות רצון הרשות העירונית לאיכות הסביבה והועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4348 - עזריאלי ידיעות אחרונות דיון נוסף	15/01/2020 10 - - '20-0001

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מטרת הדיון: אישור תוכנית עיצוב אדריכלי

מיקום:

בצפון: רח' יהודה ונוח מוזס

בדרום: רח' גבעת התחמושת

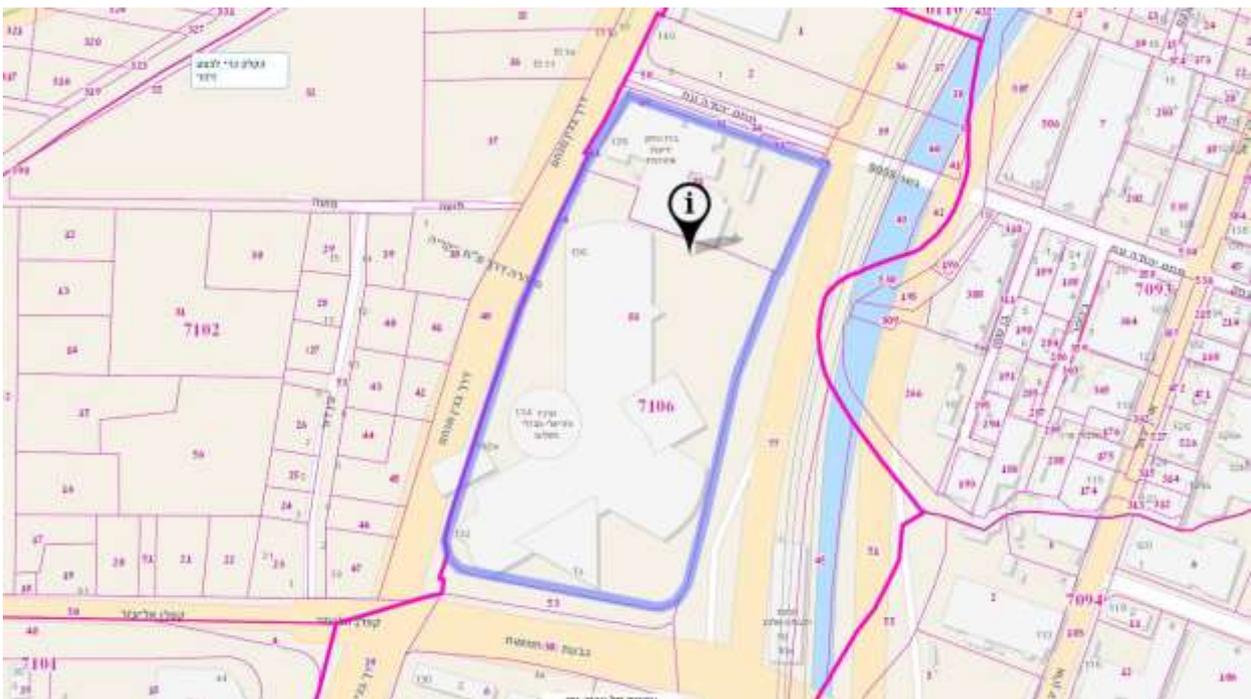
במזרח: נתיבי איילון

במערב: דרך מנחם בגין

כתובת: דרך מנחם בגין 132, רח' נוח מוזס 1

גושים וחלקות בתחום התוכנית:

מספר גוש	סוג הגוש	חלקה/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
7101	מוסדר	חלק מהגוש	81		
7101	מוסדר	חלק מהגוש	83		



שטח התוכנית : 41.265 דונם

יזם: קבוצת עזריאלי בע"מ, קניית השלום השקעות בע"מ

בעל הקרקע: קבוצת עזריאלי בע"מ, קניית השלום השקעות בע"מ, עיריית תל אביב-יפו

מתכנן :

אדריכלי התוכנית: Kohn Pedersen Fox Associates (KPF) LTD, משה צור אדריכלים ובוני

ערים בע"מ

מתכנני פיתוח ונוף: תמ"א תכנון מרחב אורבני

מתכנני תנועה: תדס הנדסה אזרחית בע"מ

מצב השטח בפועל:

במגרש עזריאלי בנויים ופועלים קניון ומגדלי עזריאלי, מגרש "ידיעות" פונה ונמצא בהליכי חפירה ודיפון.

מדיניות קיימת:

מימוש הזכויות המאושרות לשטחי מסחר תעסוקה, מלון ומגורים על פי תוכנית תא/4348.

מצב תכנוני קיים:

על המתחם חלות תוכניות תא/4348, תא/2401 ותא/2401 ג'

יעוד: מסחר, תעסוקה, מלונאות ומגורים.

מצב תכנוני מוצע:**תיאור מטרות התכנון**

התוכנית עוסקת בהקמת מגדל בגובה של עד 90 קומות, כולל קומות למסחר, תעסוקה, מלון, מגורים, במתחם "ידיעות אחרונות" לשעבר (מגרש 100). התוכנית עוסקת בפיתוח ושיפור המרחב הציבורי וקביעת שטחים ציבוריים בנויים תוך יצירת מעברים חדשים להולכי רגל בתוך המרחב הקיים בקומת הקרקע, הרחבת המדרכות בהיקף הפרויקט כולו והגדלת מספר המעברים הציבוריים במפלסים שונים. המגדל במגרש 100 ממוקם מעל מבנה מסד אשר מתחבר לקניון הקיים במרחב עזריאלי.

זכויות בנייה:

להלן תמהיל שימושים מוצע (שטחים ותמהיל עקרוניים), ניצול זכויות בנייה מדוייק יקבע במסגרת היתרי הבנייה.

נתונים עקרוניים	מגרש 101 (מרכז עזריאלי) לפי תא/2401, תא/2401ג', תא/4348	מגרש 100 (הספירלה) לפי תא/4348

לפחות 22000		מ"ר	שטח עיקרי - תעסוקה
לפחות 7000		מ"ר	שטח עיקרי - מלונאות
עד 19000		מ"ר	שטח עיקרי - מגורים
עד 15000		מ"ר	שטח עיקרי - מסחר
עד 2025***	עד 2025***	מ"ר	שטח עיקרי - מבנה ציבור
עד 112615	עד 157025	מ"ר	סה"כ שטחים עיקריים
עד 34645*	עד 59525	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי
עד 3000**	**	מ"ר	שטחי עיקריים מסחר- תת קרקעי
עד 50731*	עד 150000	מ"ר	שטחי שרות תת קרקעי
עד 90		קומות	גובה
350 מ' מעל פני הים		מטר	
75%	80%	תכנית מרבית קומת הקרקע	
91%	100%	תכנית מרתפים	

**אין בתכנית העיצוב להוסיף או לגרוע מהזכויות המותרות בתכנית הראשית.

**ניתן להעביר שטחים ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה

***מבנה ציבור יהיה בסך מקסימלי של 2025 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שירות) **באחד מהמגרשים - 100 או 101** או כפתרון משולב.

הערות:

טבלת השטחים המפורטת מתבססת על טבלה 5 בתכנית תא/4348, לפיה ניתן לבצע המרת שטחים בין השימושים השונים, להעביר שטחים ממגרש 100 אל מגרש 101 וכן להעביר שטחים מעל קרקע אל מתחת הקרקע.

במגרש 101 תותר בנייה של שטחי מסחר חדשים מכוח זכויות לא מנוצלות בהתאם למצב המאושר של תא/2401 ותא/2401ג' ומניוד שטחים ממגרש 100 ע"פ טבלה 5 לתכנית תא/4348. השטחים בטבלה הינם עקרוניים. ההמרות הסופיות ותמהיל השימושים הסופי יקבעו בהיתר הבניה.

קווי בניין

מגרש מספר 100 (מגדל הספירלה) :

כמסומן בתשריט תכנית העיצוב וללא חריגה מהמוגדר בתוכניות התקפות.

קו הבניין למרתפים יהיה עד גבולות המגרש (עם התחשבות בביסוס הקיים של מגרש 100).

המרתף התת קרקעי לכיוון איילון יאפשר את מימוש רצועת הביסוס והתשתיות מגבול המגרש ועד קיר הדיפון הקיים (כ-7 מ') עבור קירווי נתיבי איילון כמפורט בסעיף 6.10 בתוכנית הראשית. מידה צפונית בהתאם לתשריט.

מתוכננת בליטה מקו בניין עבור בניית גגון בחזית המערבית באזור כיכר בגין- מוזס בהתאם לסעיף 4.1.5 בתוכנית הראשית.

שטח הגגון יהיה במסגרת קווי המגרש, שטחו מעבר לקווי הבניין לא יעלה על 20% משטח כיכר מוזס ויהיה לפחות בגובה 5.5 מ' ממפלס כניסה. הגגון יתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. ניתן יהיה לחבר בין המרתפים של מגרש 100 ומגרש 101.

מגרש מספר 101 :

כמסומן בתשריט תכנית העיצוב וללא שינוי מהמוגדר בתוכניות התקפות.

הגגון המתוכנן במגרש 100 ממשיך למגרש 101, יחולו עליו אותם תנאים כמו במגרש 100. ניתן יהיה לחבר בין המרתפים של מגרש 100 ומגרש 101.

במגרש 101 (עזריאלי הקיים) מתוכננת יציאה מתחנת שאול המלך (של הרכבת הקלה) שמשתלבת בבנין תוך שמירה על נגישות הולכי רגל אליה. לא תותר חריגה מקווי הבניין עבור בידוק.

גובה ומספר קומות

במגרש 100 מתוכנן מגדל עד 90 קומות, מתוכם מבנה מסד נמוך בן 3 קומות (לא כולל קומות טכניות/גלריות/קומות ביניים/קירווי לגג).

קומות המסד במגרש 100 יהיו המשכיות למבנה המסד הקיים. הגובה המרבי למגדל יהיה 350 מ' מעל פני הים. תותר בליטה מעבר ל-350 מ' עבור מתקן ניקוי בזמן הפעלה.

אושרה תוספת גובה ע"י רת"א (370 מ' מעפ"י, וכן 20 מ' מעל הקבוע בתוכנית הראשית) בכפוף לפרסום בקשה להקלה במסגרת היתר בניה.

במידת הצורך תוגש לוועדה המקומית בקשה להיתר בניה במסגרת הקלה שתכלול תוספת של 20 מ' ועד 5 קומות

גובה קומות המגדל הראשונה היוצאת לגג המבנה הנמוך תהיה עד 6.5 מ' ברוטו, ויותר בה שימוש מסחרי. מבוקשות 10 קומות טכניות/גלריות/קומות ביניים.

במגדל משולבות קומות טכניות במפלסים שונים הכוללות מרכיבים טכניים ובטיחותיים שונים.

גובה כל קומה טכנית יהיה עד 8 מ' ברוטו .
 הקומה העליונה במגדל תהיה עד לגובה 27 מ' והקומה מתחתיה עד לגובה 9 מ', וזאת עבור חללי אולמות
 אירועים/מסעדות/שימושי בידור אחרים.
 יותרו חללים כפולים בחלק מהקומות לרבות בקומות אולם האירועים והמלון, לובאים, מסחר, קומות
 מגורים ומשרדים וקומות טכניות.
 בתת הקרקע מתוכננות כ- 7 קומות מרתפים, קומת מרתף עליונה תהיה בגובה של עד 7.5 מ' ברוטו .

שימושים

מגרש 100:

מעל הקרקע מתוכננים השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה (משרדים/מלונאות בהתאם לתמ"א 1/12),
 בנקים, שירותים אישים, שירותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, מועדון כושר וספא, בריכת שחיה, מרפאות,
 מעבדות, בידור, מגורים, כניסה לרק"ל, לובאים, קיוסקים לאופניים ומסחר, תצפית, בית כנסת, אולם
 אירועים הופעות וכנסים וכן שטחי שירות, שטחים טכניים, אזורי המתנה לטובת מילוט בחירות
 ושטחים נלווים לשימושים העיקריים של המבנה לתפעולו ולשימוש חברת ניהול המבנה, מחסנים על
 קרקעים יותרו לשימושים שאינם מגורים, והכל בהתאם לסעיף 4.1.1 בתוכנית הראשית. בנוסף לאלו
 יותרו שימושים ציבוריים בהתאם לדרישות העירוניות.
 מתחת לקרקע יותרו שימושים מסחריים במספר מפלסים, מעברים ציבוריים, שימושי עזר לשימושים
 במגדל ושימושים לפי תוכנית ע-1.
 בתוכנית קיים חיבור לתחנת הרק"ל במספר מפלסים.

מגרש 101:

שימושים בהתאם לתכניות התקפות.
 ניתן יהיה לשלב מבנה ציבור וקיוסקים לאופניים ולמסחר, שימושים תומכי רכיבה, וכן מבנה כניסה
 לתחנת הרק"ל ושטחי עזר עבורו.
 בתוכנית קיים חיבור לתחנת הרק"ל במספר מפלסים.

תכנית

תכנית הבנייה העל קרקעית במגרש 100 תהיה עד 75% משטח המגרש בהתאם לסעיף 4.1.ג.1 בתוכנית
 הראשית.
 תכנית הבנייה למרתפי המגדל במגרש 100 תהיה 91% משטח המגרש.
 תכנית לקומת מגדל ממוצע תהיה עד 2025 מ"ר כולל מרפסות.

תחבורה תנועה ותשתיות

כניסות לכלי רכב: הכניסות והיציאות למגרש 100 יהיו מרחוב מוזס.
 למגרש 101 תישמרנה הכניסות והיציאות מרחוב מוזס, גבעת התחמושת ונתיבי איילון, וכן כניסה
 תפעולית מרחוב מנחם בגין.
 כמו כן, תתווסף כניסה משיקוע בגין אל המרתף הקיים במרכז עזריאלי.

רחבות המשק כוללות את הרחבות הקיימות הצמודות למגדל העגול המשולש והמרובע אשר תתעדכנה בהתאם למסמכי תכנית העיצוב.

רחבת המשק במגרש 101 תשרת גם את מגרש 100.

הכניסה והיציאה מרחוב מנחם בגין תהיה לרכב תפעולי בלבד, השימוש לכלי רכב פרטיים ימשיך להתקיים עד להפעלת הקו האדום ופתיחת הכניסה משיקוע בגין למרתפי עזריאלי (כאמור בסעיף 16.1 בתוכנית הראשית).

יותר שינויים במערך התנועה במגרש 101 בקרקע ובמרתפים כדי לאפשר מימוש יתרת זכויות בנייה של מגרש 100 בקומת הקרקע, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

הסדר התמרור להבטחת הפניה שמאלה לרחוב מוזס מערבה יתואם מול רשות התמרור (16.1).

חנייה: מספר מקומות החניה החדשים במגרש 100 יהיה בהתאם לקבוע בהיתר 17-0417 בתוספת חניות נכים ובכפוף להוראות מחייבות של התוכנית הראשית.

עבור אופנועים ואופניים התקן שהוגדר בתוכנית הראשית הינו 1,000 מקומות חניה שימוקמו בכלל שטח במתחם ובנוסף לתקן זה יותקנו 400 מקומות חניה נוספים לאופניים לשימוש סחיר, מעבר לתקן עבור כלל הציבור.

כחלק מפתרון חניית האופניים יותר לשלב מתקני חנייה אוטומטיים. לפחות 200 חניות לאופניים תהיינה מאובטחות.

מתקני קשירת האופניים על קרקעיים יספקו פתרון לכ- 245 אופניים, מיקומים מוצעים וקיוסקים לחנייה מפורטים בתכנית הפיתוח.

הקיוסקים לאופניים יהיו עם גישה על קרקעית וחניותיהם יחשבו במניין החניות העל קרקעיות לרכב דו גלגלי.

סה"כ מוצעים בתוכנית העיצוב **1,400** מקומות חנייה לדו גלגלי בחלוקה הבאה: 415 אופנועים ו 985 אופניים.

מתקני האופניים יהיו בקיוסקים אוטומטיים ומתקנים על קרקעים וחניות האופנועים ירוכזו בתת הקרקע

סה"כ	סוג	כמות		גישה	מיקום
1000 דו גלגלי	אופניים – 585	400 על	245	פיתוח	פיתוח
		קרקעי (סה"כ)	155	פיתוח	תת קרקעי (קיוסקים)
			185	פיתוח	תת קרקעי (קיוסקים)
	אופנועים-415	415	תת קרקע	תת קרקעי	
400 אופניים	אופניים 400	400	פיתוח	תת קרקעי (קיוסקים)	

מבנה ציבור

במסגרת הפרוייקט יבנו עד 2,025 מ"ר (ברוטו) ע"י היזם לטובת מבנה ציבור וירשמו על שם העירייה. מבנה הציבור ימוקם באחת מקומות המגדל התחתונות, ללא גישה עצמאית, או במבנה הנמוך עם גישה עצמאית כמפורט במסמכי התכנית. שימושי מבנה הציבור יהיו בעלי אופי המתאים לפעילות המגדל החדש, בתיאום בין היזם ועיריית תל אביב יפו.

עיצוב - בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. מעטפת המגדל החדש מבוססת על שילוב סנפירים ורטיקליים וקירות מסך, יותר להמשיך מעטפת זאת גם כחיפוי על גבי חזיתות המרכז הקיים במקומות נבחרים, לצורך השתלבות עיצובית עם המרכז הקיים. **ב.** חומרים: חומרי הציפוי לחזיתות יהיו זכוכית וואו אלומיניום וואו אבן וואו טרקוטה וואו אחר וכן כל שילוב בין החומרים וואו כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת בקשה להיתר בנייה.

מותרת האפשרות שקירות המסך במגדל, כולל קומות המגורים, לא יכללו חלונות לפתיחה (למעט חלונות מילוט כנדרש).

לעת הוצאת היתר הבנייה יאושרו מול אדריכל העיר עיצוב הבניינים הסופי.

המעטפת בתוכנית העיצוב מוצגת באופן עקרוני.

בכל מקרה, לא יאושר זיגוג עם מקדם רפלקטיביות גבוה מ-17% מעבר אור שיפחת מ-50%.

ג. מרפסות: ותאפשר בניית מרפסות בתצורה שעוקבת אחר הגאומטריה של המבנה.

המרפסות לא יחרגו מתכסית הקומה המרבית ויכללו בקונטור המגדל. לא תתאפשרנה הבלטות מרפסות מעבר לקונטור הבניין.

ד. שילוט: שילוט לסוגיו במגדל וקומות המסחר יהיה בתיאום מול אדריכל העיר בעת הוצאת היתר בנייה.

ה. חזית חמישית: גג המבנה הנמוך בתא שטח 100 יפותח בחלקו כחזית חמישית הגג יכלול בין השאר שטח של לפחות 400 מ"ר לשטח פתוח בו מותרת פעילות לדיירי המתחם.

ו. תאורה אדריכלית: התאורה האדריכלית והנופית בפרוייקט תתואם ותאושר מול משרד אדריכל העיר בשלב היתרי הבנייה.

ז. המערכות הטכניות בגגות תוסתרנה ע"י אלמנט החזית ככל האפשר.

יותר רפרפות/תריסי איורור בקומות הטכניות השונות, באגף הנמוך ובמגדל.

קומת קרקע/קומת כניסה

א. כניסות:

קומות הקרקע של מגרשים 100 ו 101 יחוברו ברצף שימושי ועיצובי לרבות בתחום פיתוח השטח.

מגרש מספר 100 – הכניסה הראשית להולכי רגל למבנה המסחרי, המשמשת גם ככניסה לתחנת הרק"ל תהיה מכיוון תחום הכיכר בפינת הרחובות מוזס-בגין. תותרנה כניסות ישירות מהרחובות הסובבים למסחר.

למגדל מספר לובאים בקומת הקרקע, במפלסים שונים בהתאם למפלסי הרחובות ההיקפיים, המותאמים לשימושים השונים במגדל. הכניסות תופרדנה לפי השימושים השונים.

לובי המשרדים פונה לכיכר בצומת רח' מוזס-בגין בצד צפון מזרח, ולובי המגורים והמלון פונים לכיוון מזרח.

מגרש מספר 101 בקומת הקרקע תישמרנה הכניסות הקיימות. למבנה המסחרי. למגרש 100 תהינה כניסות מכיוון מנחם בגין ומדרום כניסת שירות תתאפשר לצד אזורי רחבת המשק המתוכננת. בנוסף תישמרנה הכניסות הקיימות בקומה ראשונה מכוון תחנת השלום וגשר הקריה, וכן יתאפשרו כניסות וחיבורים מגשרים עתידיים שיבנו ע"י אחרים, כמתואר בתוכנית.

ב. קומת קרקע:

במגרש 100:

קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאי כניסה לשימושים השונים, במפלסים שונים, וכניסה לתחנת הרק"ל ולמסחר.

ישמר מעבר פנימי מהציאה לרק"ל לכיוון טיילת איילון ברוחב של 8 מ' נטו פנוי ממכשולים אשר יהיה בזיקת הנאה.

בחזית המגדל בפינת הרחובות מוזס-מנחם בגין תמוקם כיכר ציבורית.

שימושים עיקריים של המסחר הפונה לתחום הכיכר הציבורית יהיו מסעדות בתי קפה קיוסקים וכל שימוש אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

אזכור ל"בית ידיעות אחרונות" יוטמע בהיתרי בנייה ויאושר ע"י אדריכל העיר.

במגרש 101: התוכנית כוללת הסדרת תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים והרחבת מדרכות בהיקף

המתחם בתיאום עם תוכנית שדרת הקריה, וכן הקמת טיילת להולכי רגל ואופניים לאורך נתיבי איילון.

במגרש משולבים קיוסקים לחניוני אופניים ולמסחר מחוץ לתחום זיקת ההנאה המינמלי המוגדר בתוכנית הראשית. במידה וימומשו, רוחב המעבר בשטחי המסחר החדשים בקומת הקרקע יהיה 8 מ' לפחות.

תתאפשר בעתיד בניית יתרת שטחי מסחר נוספים במסגרת, על בסיס זכויות הקיימות באישור מה"ע.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

הוראות לפיתוח הנופי:

תיאור כללי

נספח הפיתוח מתייחס לכל השטחים שבין חזיתות המבנים לגבול המגרש, תוך התייחסות לשטחים הפתוחים ולשבילים ציבוריים.

התכנית כוללת מדרכות ושבילי אופניים ברחובות מנחם בגין, גבעת התחמושת, מוזס ובדופן האיילון וכן כיכרות ציבוריות בפינת הרחובות מוזס ומנחם בגין וכיכר ובפינת הרחובות גבעת התחמושת ונתיבי איילון.

חומרי הגמר בפיתוח יהיה בתיאום עם עיריית תל אביב יפו ובאישור אדריכל העיר.

א. מדרכות בהיקף המתחם:

התוכנית מציגה ומפרטת מצב עתידי המתואם עם התוכניות הגובלות.

רח' מנחם בגין:

רוחב מעבר נקי של הולכי רגל יהיה בהתאם לתשריט, תותר סגירה בסבכות של החצרות האנגליות המשמשות לאורור מרתף וקירוי מלא שלהן בחלק מהמקומות.

יובטח כי הסבכות לא יבלטו מגובה המדרכה ויתוכננו באופן שיאפשר הליכה. שביל אופניים יבוצע בתיאום עם תוכניות גובלות.

רח' מוזס:

תבוצע שדרת עצים שישולבו בה גם סבכות איוורור להכנסת אוויר לחניונים בתחום המגרש. הסבכות לא יבלטו מגובה המדרכה ויתוכננו כך שיאפשרו בתי גידול לעצים רציפים. ישמר רוחב מעבר של הולכי רגל ושביל אופניים בהתאם לתשריט.

רח' גבעת התחמושת:

ישמר רוחב מעבר נקי של הולכי רגל בהתאם לתשריט. עצים ושביל אופניים אשר מחוץ לגבול המגרש יבוצעו בתיאום עם תוכניות גובלות.

טיילת האיילון:

יבוצע מעבר להולכי רגל ושביל אופניים בין רחוב מוזס לרחוב גבעת התחמושת בדופן המזרחית של המתחם. הרוחב לא יקטן מ 5 מ' נטו. במגרש 100 ניתן יהיה לפצל את הטיילת למעבר הולכי רגל ואופניים נפרדים. הטיילת תקורה באלמנט הצללה בהתאם לתשריט ולחתך אדריכלי.

ב. גידור:

פיתוח שטחים יבוצע ברצף מפלסי בהתאם לרוחבי השבילים שפורטו לעיל וללא אמצעי תיחום. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל. *חל איסור על התקנת גדרות בין המגרשים בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל. שילוב אלמנטי אומנות בתחום שטח בזיקת הנאה לציבור יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

במגרש 101 תותר הקמת אלמנטים דקורטיביים להסתרת רחבות תפעוליות לפריקה וטעינה/פינוי אשפה. פרטי האלמנטים יאושרו ע"י אדריכל העיר (פרט בניה) בשלב בקשה להיתר בניה.

*הכל בכפוף לאישור בטחוני מטעם משטרת ישראל.

ג. שתילת צמחייה ונטיעת עצים:

- ישמר עומק מילוי גנני מינימלי עבור בתי גידול בעומק של 1.5 מ'.
- נפח השתילה עבור עצים יהיה 24 מ"ק. ברחוב מוזס יותרו במקומות נקודתיים בתי גידול בנפח שתילה מופחת, אך לא קטנים מ- 16 מ"ק. בכיכר העירונית בצומת הרחובות מוזס- בגין נפח הנטיעה עבור העצים יהיה מינימום 20 מ"ק, בשטח של כ- 20% משטח הכיכר המוגדר בתוכנית הראשית.
- העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- עצים מעל מרתפים קיימים במגרש 101 יהיו בערוגות מוגבהות

שטחים פתוחים / זיקות הנאה ומעברים בין תחנות הסעת המונים

- במסגרת הפרוייקט ישופר מרחב הולכי הרגל הקיים ע"י הרחבת מדרכות, עדכון מערך חצרות המשק הקיימות כמפורט בתוכנית, פיתוח נופי ויצירת כיכר עירונית בפינת רחובות מוזס-בגין לטובת הציבור. בנוסף מוצעת גם כיכר חדשה בפינה הדרום מזרחית של מגרש 101.
- השטחים שאינם מבונים/תפעוליים בקומת הקרקע בתא שטח 100 ישמשו למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים ותירשם לגביהן זיקת הנאה לטובת הציבור.
- בשני המגרשים תותר הצבת כסאות ושולחנות וסגירות חורף בתחום זיקות הנאה. תחום סגירת החורף יקבע בהכנת מסמכי תכנית העיצוב. יותרו סבכות הכנסת אוויר למרתפים בתחום זיקת הנאה.
- רוחב המדרכות בהיקף הפרוייקט יהיה כמופיע בתוכנית הפיתוח ובהתאמה לתכנית הראשית. המדרכות תירשמנה כזיקת הנאה במסגרת היתרי הבנייה.
- שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם ע"פ תוכנית הפיתוח והבינוי
- בתחום מגרש 101 ישנן הצרות מקומיות בתחום חצרות המשק הקיימות ובין מגדלי עזריאלי הקיימים (המגדל המשולש והעגול) לגבולות המגרש. רוחב המדרכה המתוכנן באזורים אלו יהיה לפחות 5 מ' נטו כנדרש בתוכנית הראשית.
- בתכנון מוצעים תחומי איתור לגשרים לטובת הולכי רגל כמצויין בתוכנית, שיבוצעו ע"י אחרים כחיבורים עתידיים של הפרוייקט למתחמים סמוכים.
- במסגרת הפרוייקט יסופקו שני מעברים בין הרכבת ובין הרק"ל בהתאם לסעיף 6.10 ה', אחד בקומת הקרקע ואחד נוסף בתת קרקע לכיוון איילון או בגשר עתידי, הכניסות למעברים אלו יהיו פתוחות בהתאם לשעות הפעילות של הרכבת והרק"ל על מנת לאפשר את המעבר ביניהם. המעבר התת קרקעי/לגשר יפתח בעת שניתן יהיה להתחבר לרכבת.

ד. נגישות:

על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה ואישור יועץ הנגישות לפתרונות, בשלב הטיפול בהיתרי הבנייה.

בנייה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה עמידה בתקן LEED SILVER לבנייה בת קיימא בתיאום עם אדריכל העיר בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. דו"ח רוחות

הגגון המערבי נלקחת בחשבון בבדיקת הרוחות שנעשתה עבור התכנית המוצעת, עולה כי לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות נוספים.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בוצעה בדיקת הצללה בתוכנית לפי תא 90831. ניתן יהיה לספק פתרונות הצללה ע"י עצים ופרגולות ו/או אמצעי הצללה קבועים במוקדי שהות, או כל פתרון אחר שיאושר אל משרד אדריכל העיר.

ג. אינורור הדירות - הדירות יאווררו ע"י מערכת מיזוג ויותר חלונות ללא פתיחה. תהיה עמידה בדרישות

בתקן ASHREA 62.1

ד. דו"ח תרמי - הבניין יעמוד בדרישות ת"י 1045 ע"פ השימוש התואם בתקן

עבור הריצוף בשטחי הפיתוח יבחרו חומרי פיתוח בעלי ערכי SRI (Solar Reflectance Index) גבוהים למניעת אפקט אי החום העירוני.

ה. מי נגר:

גג המבנה הנמוך יכלול פתרון שיהוי והפניית מי הנגר העילי תעשה לגג זה. פתרונות השהיה יאפשרו הקטנת הספיקות היוצאות ב-20% ביחס למצב הקיים באירועי שיא.

איכות סביבה:

א. איכות אוויר:

- פתחי כניסת האוויר הצח לחניונים החדשים ממוקמים ברח' מוזס בין בתי הגידול של העצים.
- פתחי פליטת האוויר מהחניונים ימוקמו בגג המבנה הנמוך במרחק מינימאלי של 10 מ' מאזורי שהייה קרובים במרפסות המגדל ובגג הקניון.
- פליטת אגוז גנרטור חירום תתבצע בגג מבנה המסחר, במרחק מינימאלי של 20 מ' מאזורי שהייה.
- מנדוף מטבחים בקומת המגדל תהיה לקומות הטכניות במגדל, תוך שמירת מרחק של 50 מ' בין אזורי הפליטה למרפסות המגורים ו-15 מ' ממרפסות מלון, ובגג העליון של המגדל.
- מנדוף שטחי המסחר החדשים יהיה לגג המסחר במרחק מינימאלי של 50 מ' מחזית המגדל ו-20 מ' מאזורי שהייה קרובים הכל בתיאום עם מחלקת איכות סביבה של עת"א.

ב.רעש:

חוות דעת אקוסטית סביבתית, הכוללת התייחסות לרעש ממערכות מכאניות ולרעש מכבישים, תוגש לאישור מחלקת לאיכות הסביבה בעת"א כתנאי להוצאת היתר בנייה.

ג.קרינה:

מסמך חיזוי קרינה, הכולל את כל מתקני החשמל הצפויים לפעול במקום, לרבות שנאים וכבלי הזנה, יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להוצאת היתר בנייה.

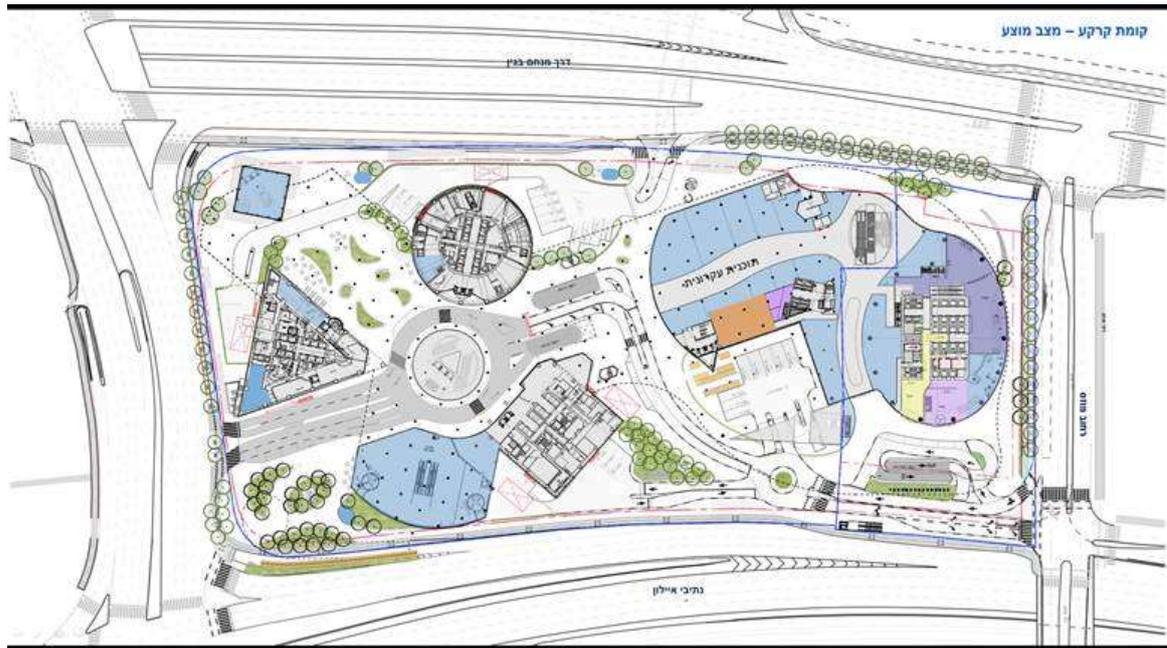
ד.גזי קרקע:

תכנון האיטום מרתפים לגזים אושר במסגרת היתר מרתפים מס' 17-0417.

גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.





חו"ד מתכנת המחוז מינהל התכנון ומשרד התחבורה:

5 בספטמבר 2019
תת 2019-1303

לכבוד:

עו"ד דורון ספיר – מ"מ ראש העיר, יו"ר ועדת משנה לתכנון ובנייה תל אביב יפו
אדרי' אודי כרמלי – מהנדס העיר תל אביב יפו

הנדון: חו"ד משותפת - מתכנת המחוז ומשרד התחבורה לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי
"הרחבת מרכז עזריאלי תא" / 4348" 507-0242644
תת 2019-680

א. רקע לפרוייקט:

התוכנית המאושרת מאפשרת הקמת מגדל של **90 קומות** לשימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות, מגורים, ושטחי ציבור. התכנית מחייבת (בהתאם למטרות ולעיקרי ההוראות בסעיף 2.2), לבצע **שיפור וחיזוק המרחב הציבורי, יצירת חזיתות מסחריות בהיקף המבנה החדש ובמרכז עזריאלי הקיים**. התכנית פורסמה לתוקף באפריל 2018. תנאי להגשת היתר בנייה הינו אישור מסמך עיצוב אדריכלי ע"י **הוועדה המקומית, אשר תתבסס על חו"ד משרד התחבורה וחו"ד מתכנת המחוז** בהתאם לסעיף 6.4 (כ) בהוראות התכנית: **"חו"ד מתכנת המחוז תעמוד לעג עיני הוועדה המקומית, בבואה לאשר את מסמך העיצוב"**.

אופיו של המרחב הציבורי בתחום התכנית ובסביבתה משתנה באופן דרסטי, ממרחב מוטה רכב פרטי למרחב מוטה הולכי רגל ותחבורה ציבורית ענפה: מרכז עזריאלי יהווה חוליה מהותית במרכז תחבורתי משולב מתחום "השלוש", אשר צפוי לשרת כ-300000 עובדי אורח ביממה, ולקשר בין תחנת רק"ל הקו האדום, תחנת רכבת ישראל (לרבות הרחבה עתידית עבור מסיילות 5-6), שני נתצ"ים בקיבולת מתע"ן ותחנות מטרו M2, MI בתכנון. **בשל מיקומו, המרחב הציבורי של פרוייקט עזריאלי מהווה כרטיס ביקור לעיר תל אביב יפו עבור מבקרים המגיעים ברכבות ובאוטובוסים מכל עברי הארץ.**

כמו-כן, על פי התפיסה התכנונית המקודמות על ידי עיריית תל אביב יפו בפרוייקט "שדרת הקריה", דרך בנין תהפוך לשדרה מטרופולינית ראשית וייצוגית, רציפה ומוצלחת, בעלת דופן מסחרית פעילה לכל אורכה, אשר עתידה לשרת כמיליון יוממים במרחב.

בחנה של השינויים התכנוניים המהותיים שעובר המרחב, ברור כי על פרוייקט מרכז עזריאלי (קיים וחדש) להגיב באופן מלא ולהשתלב בערכי התכנון המקודמים. **בראייה זו, יש לצמצם באופן משמעותי את תפיסת השטח ע"י התנועה המוטורית ולשחררו לטובת הולכי הרגל, בכל מקרה, אין מקום להמשך קיומן של חצרות פריקה וטעינה כלפי שדרת בנין ונבעת התחמושת, בין היתר, מכיוון שמרמפי החנייה של הפרוייקט משורתים ע"י רמפת כניסה ישירה מאיילון ורמפת יציאה ישירה לשיקוע שדרת בנין.**

היתרון הכלכלי ביצירת חזיתות מסחריות רציפות לכוון הרחובות העוטפים, משתלב במטרות התכנון הציבוריות המפורטות לעיל.



מינהל תכנון
ופיתוח תשתיות
ענף כביד תכנון תחבורתי
מחלקת תכנון תשתיות



לשכת התכנון מחוז תל אביב



ב. הפיכת חצרות משק מטרדיות למרחב ציבורי מזמין, בטיחותי ושוקק חיים

1. כל המרחב בין החזיתות המסחריות למדרכות הרחובות בגין וגבעת התחמושת יוקצה להולכי רגל ויהיה בעל אופי ציבורי ואיכותי. בהתאם לכך, נדרשת העברת חצרות פריקה וטעינה במגדל העגול והמשולש למפלס תת הקרקע, בהתאם לסיכום יו"ר ועדה מחוזית, מתאריך ה- 24.02.2019, וחוו"ד מקדמית מתאריך ה- 05.05.2019.

א. קיומן של חצרות המשק המתוכננות פוגע בתפקוד מרחב הולכי הרגל, בכלי הרכב הדו גלגלי, ופוגע במופע החזיתות והפיתוח. **התנאי הנדרש בסעיף 6.4 ה' בהוראות התכנית אינו מתקיים:**

ה. הצגה ותיאום של הסדרי פריקה וטעינה הכוללים גודל חצר משק, שעות פעילות, כמות ניקומות חניה עבור רכב תפעולי לאישור אגף התנועה. פיצול שטחי הפריקה והטעינה למפלס הקרקע ולמפלס קומת המרתף יאושר בתנאי שהשטחים התפעוליים בקומת הקרקע אינם פוגעים בחזות הבניין ובחניית הרכב הדו גלגלי.

ב. לאורך בניין המסד כלפי שד' בגין, יש לבטל את חצר המשק ולהבטיח חזית מסחרית פעילה ורציפה, עם כניסות לחנויות מכוון הרחוב לרווחת הציבור.

ג. נדרש להרחיב את מדרכות בשד' בגין ורח' גבעת התחמושת ל-8 מ', בהם כבר היום הולכי הרגל גולשים לכביש. **מדרכות אלו משרתות את תחנות האוטובוסים של נת"צ בעל קיבולת הנוסעים הגדולה ביותר בארץ.** עקרון זה מפורט בהוראות התכנית בסעיף 6.3 ז (1):

ז. דרך בגין ורחוב גבעת התחמושת.
(1) המדרכות הציבוריות (בזכות הדרך) יורחבו כ-8 מ' נוספים בתחום המגרשים הסחירים, וזאת על חשבון דרך השירות, חניות, ערוגות וכד'.

ד. עד כה, מקדמי התכנית לא הציגו ניסיון אמיתי לשינוי המערך הלוגיסטי במתחם הקיים, המתבקש נוכח העצמתו וחשיבותו הציבורית של הפרוייקט.

ה. מבחינה תנועתית, במצב הקיים והמוצע, ישנו קונפליקט מובנה באזור חצרות המשק הקדמיות בין תנועה וחניה של משאיות ורכב אשפה לבין תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים. **לפיכך, ובנוסף לביטול חצרות המשק, נדרשת הגבלת שעות פעילות לרכב אשפה, אשר תביא בהכרח לפתרון ראוי מבחינה ציבורית ובטיחותית של קונפליקט זה באופן הבא:**

- משרד התחבורה ולשכת התכנון תומכים בפתרון כניסת רכב אשפה וחירום בשעות הלילה למתחם, מרחוב גבעת התחמושת, במעבר חד סטרי צפונה.
- מעבר זה יאפשר תמרון נח יותר עבור רכב פינוי אשפה בשעות הלילה מחד, ופעילות ציבורית ומסחרית בתחומו בשעות היום מגיסא, כמקובל במרחבי מדרחוב מסחריים, כגון מדרחוב נחלת בנימין.
- בהתאם לכך, מתייתרת כניסת רכב השירות המוצעת משדרות בגין.

ג. שיפור פיתוח שדרות הולכי רגל וכיכרות ציבוריות בפרוייקט

1. נדרשת נטיעת שדרות המשכיות עם רשת צפופה של עצים מצלים לאורך כל המדרכות ובכיכרות בהתאם לסעיף 6.4 ו', ט"ז. הפתרון המוצג היום הינו חלקי ואינו המשכי. יש לוודא כי ערוגות העצים



מינהל תכנון
ופיתוח תשתיות
אף בנידון תכנון תשתיות
מחוז תל אביב



לשכת התכנון מחוז תל אביב

מינהל
התכנון



יהיו המשכיות ומשתלבות במפלס הקרקע ללא מכשולים או קירות תמך. מומלץ להיצמד להנחיות עת"א שדרת הקריה ומדיניות המחוז בנושא נטיעות והצללה.

2. כיכר ציבורית בפנינת רחובות מוזס / בגין :

- א. לפי הסימון בתשריט המאושר, יש להציג רצף מסחרי המשכי לכוון הכיכר הציבורית ולשלב בו את בית הקפה, בהתאם למפורט בסעיפים 6.16 (יט'), 4.1 (ג) 10 בהוראות. לאורך רחוב מוזס מומלץ לשמור על מסחר רציף ככל הניתן. נושאים אלו אינם מופיעים במסמכי העיצוב.
- ב. יש לפרט פתרונות גינון, הצללה וקונסטפט פיתוח לכיכר, בהתאם להוראות מפורשות 4.1 (ג) 15-17,11, תוך הבטחת תפקודה ככיכר התכנסות עירונית לפי ס' 6.3 (ד). כל אלו אינם מפורטים במסמך העיצוב, ונדרשים לאור חשיבותה העירונית של הכיכר.

3. כיכר ציבורית בפנינת גבעת התחמושת / תחנת רכבת ישראל :

- א. המתכננים ביצעו מהלך מבורך ליצירת כיכר ציבורית נוספת בפרוייקט, אך תכנון הכיכר חסר ואינו מפורט ביחס לחשיבותה האורבנית ולגודלה.
- ב. יש לפרט תוכן, הצללה ופיתוח בכיכר והוספת אלמנט הצללה של טיילת איילון בתחומה.
- ג. בחזיתות הסמוכות לכיכר, מומלץ להגביר שימושים מסחריים ולחייב יציאות ישירות כלפי הכיכר.
- ד. **ככל מקרה, יש לבטל את סובת הדרום-אוף למוניות, ואת מתחם חניות ההמתנה, המוצמדים לכיכר ופוגעים בתפקודה הייצוגי.**

ד. השלמות תכנון במעבר בין אמצעי המתע"ן ורכבת ישראל

נחיצות מעברים איכותיים, בטיחותיים ויעילים בין אמצעי המתע"ן השונים בתחום פרוייקט עזריאלי הינה קריטית להצלחת מערכת התחבורה הציבורית ועידוד השימוש בה. אופי המעברים ונוחות התנועה בהם יקבעו את רמת השירות הניתנת לנוסעים.

בהוראות התכנית נקבע כי תכנית העיצוב האדריכלי תכלול פתרון לשני מעברים ברוחב נטו של 8 מ' בין תחנת רק"ל הקו האדום לבין תחנת הרכבת. יש לשפר המעברים המוצעים, שחלקם אינו מתוכנן לפי היקף הנוסעים הצפוי, בהתאם לפרוגרמה בחו"ד משרד התחבורה מיום 14.5.19 :

פוטנציאל קישוריות למסילות 5-6 עתידיות של רכבת ישראל והמטרו

1. בקומת הקרקע בתחום טיילת איילון - נדרש לשריין מיקום לשני דרגנועים נוספים, לשתי מעלית נוספת עבור חיבור עתיד לרציף מסילות רכבת ישראל 5-6.
2. בקומות תת הקרקע בתחום טיילת האיילון יש להבטיח מעברים ומבואות ברוחב מינימאלי של 8 מ', ללא צווארי בקבוק, בהתאם לסכמת משרד התחבורה שהועברה בתאריך ה- 22.07.2019.
3. נדרש לשריין פיר אוורור וגרם מדרגות חירום לטובת חיבור עתיד למסילות 5-6 בתחום הפרוייקט. לחלופין, ניתן להציע פתרון בתחום המגרש הגובל מצפון (צפונית לרחוב מוזס). באחריותה של הועדה המקומית לוודא ישימות וקיום אחת האלטרנטיבות.
4. ללא קיום כל המאפיינים הנ"ל, לא ניתן יהיה לייצר חיבור למסילות 5-6 ולתחנות המטרו.
5. במסגרת פתרונות המעברים, נדרש לוודא ישימות קונסטרוקטיבית לפרוייקט קירוי איילון.



שלבויות ביצוע ותנאים להיתר - רכבת ישראל:

1. תנאי לאיכלוס הבניין החדש יהיה ביצוע בפועל של המעבר הציבורי במפלס 1- בין אמצעי המתע"ן, לרבות מבואות, דרגנועים ומעליות במפלס הקרקע בטיילת האיילון. מעבר זה יבטיח פיזור אופטימלי של הנוסעים במרחב, ללא תלות במעבר בתוך קניון עזריאלו. בנוסף, נדרש רישום כל המעברים הנ"ל כזיקת הנאה לציבור.
2. יש לקבוע בתכנית עיצוב אדריכלי וכתנאי בהיתר בנייה, כי רוחב כל המעברים, לרבות בתחום הקניון לא יפחתו מ- 8 מ' נטו, ללא אלמנטים מסחריים (כגון דוכנים) וכד', המצרים את המעברים. בנוסף, מומלץ לעגן המגבלה בהסכם או בהתחייבות.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת הסכם התחייבות של הזום לעניין:
 - פתיחת והפעלת המעברים הציבוריים לאורך כל שעות פעילות אמצעי המתע"ן ואישור ההסכם על ידי עיריית תל אביב יפו.
 - אפשרות ביצוע בעתיד של כל העבודות הנדרשות בתחום הפרויקט עבור כניסה ומעברים אל מסילות 5-6 והמטרו.
 - אפשרות ביצוע בעתיד של התחברות בגשרים או תת הקרקע אל תכניות שפע טל, צפון הקריה.

נשר רכבת ישראל הקיים:

פתרון הכרטוס ואפיון הכניסה המוצעים, מקובלים עקרונית ע"י רכבת ישראל אך **טרם סוכמו ואושרו** הפרטים המשלימים על ישימות הביצוע. בין היתר, נדרש להוסיף מתקני תפעול הרכבת בשטח של כ- 10 מ"ר בתחום הקניון. **לפיכך, התנאי הנדרש בסעיף 6.4 כ' לעניין זה אינו מתקיים ונדרש המשך עבודת התיאום עם רכבת ישראל בשלב מסמך העיצוב האדריכלי.**

תנאים להיתר - כללי:

- א. השלמת תיאומים עם גופי התשתית: נתיבי איילון, חב' נתי"ע, רכבת ישראל ונתיבי ישראל (מסילות 5-6).
- ב. כל הסדר תנועה מסביב ובתחום התכנית יאושר ע"י רשות התמרור הרלוונטית כתנאי להיתר.
- ג. **עדכונים לשלב היתר הבנייה שלא תואמים את נספח העיצוב האדריכלי יידרשו לחו"ד לשכת התכנון המחוזית ומשרד התחבורה לעניין השינויים.**

 שני משיח מנהלת תחום תכנון סטטוטורי מחוז ת"א משרד התחבורה	בכבוד רב,  שי קדם מנהל אגף בכ"ר תכנון תחבורתי משרד התחבורה	 אדר' דניאלה מוסק יו"ר ועדה מחוזית ת"א מנהל התכנון	 דר' אדר' חוה ארלוך מתכנתת מחוז ת"א מנהל התכנון
--	--	--	--

עותקים:

- מר רון חולדאי – ראש העיר תל אביב יפו
- תמונת ועדה מקומית תל אביב יפו
- מר שרון אריה, מר גבי עובד – יום התכנית, קבוצת עזריאלי בע"מ
- אדר' רותם אברהמי – מנהלת פרוייקט בכירה, וקסמן גוברין גבע חברת הנדסה בע"מ
- אדר' משה צור, אדר' אורי גת – אדריכלי הפרוייקט, משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- אינג' גלעד צוובנר – אגף רכבות, נתיבי ישראל
- אדר' מריו בורק – רכבת ישראל
- גב' דנה ענר/ גב' סיוגל גפני – נתי"ע
- גב' הרמינה דוד – נתיבי איילון

מענה עזריאלי לחו"ד מתכנת המחוז מינהל התכנון ומשרד התחבורה (מצ"ב בקובץ נפרד לסדר היום).

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות להלן;

א. התייחסות צוות התכנון ואדריכל העיר לחו"ד משותפת מתכנת המחוז ומשרד התחבורה (לאישור מהנדס העיר)

סעיף ב. 1. א, ב – תכנית העיצוב מצמצמת, ככל הניתן, את חצרות המשק באופן שיבטיח את המשך תפקוד המגדלים הקיימים ושטחי המסחר תוך הרחבת המדרכות. חו"ד מתכנת המחוז הינה לבטל קליל את חצרות המשק ולסדר חזית מסחרית רציפה. חו"ד העירונית הינה להשאיר אפשרות לתפעול למתחם ובתנאי שיסופקו מדרכות מספקות בהתאם להמלצת שדרת הקריה וכן, סידור חזית מסחרית כלפי דרך בגין ככול שניתן.

סעיף ב. 1. ג- תכנית 4348 אפשרה גמישות ברוחב זיקת ההנאה כלפי דרך בגין וגבעת התחמושת (בין 8 ל 5 מ') בכפוף למגבלות מרחביות, פיסייות והנדסיות. המדרכות באזור זה בתכנון שדרת הקריה, מייעדות בתחום המדרכה מסוף אוטובוסים מרכזי, רצועת הליכה ושביל אופניים דו נתיבי. המלצת הצוות לאפשר לצמצם את תחום זיקת ההנאה ובתנאי שמירה על תחום מדרכה בהתאם להנחיות שדרת הקריה לציר דרך בגין ושמירה על רוחב מדרכה של 8.8 מ' (מאבן השפה הקיים) כלפי רחוב גבעת התחמושת, שיאפשר רצועת הליכה של 5 מ' נטו, שביל אופניים דו-מסלולי, מפרדה ורצועת נטיעות.

סעיף ב. 1. ד, ה- בחינת נושא הסדרי התנועה לכניסת רכבים מדרך בגין תיבחן במסגרת רשות התמרור.

סעיף ג. 1- תכנית העיצוב כוללת סידור רצועת נטיעה רציפה בתחום מגרש 100 כלפי רחוב מוזס, שם ניתנו הנחיות נטיעה בהתאם למדיניות העירונית, לרבות שמירה על בתי גידול רציפים בעומק של 1.5 מ'. כלפי דרך הגין, תכנית שידרת הקריה כוללת נטיעה עצים בתחום זכות הדרך. אולם, נטיעת עצים בתחום כיכר גבעת התחמושת, במגרש 101, בו בנויים מרתפים עד לגבול המגרש, תתאפשר באמצעות סידור אדניות בנויות בלבד.

סעיף ג. 2, 3- חוות הדעת מבקשת לראות "רצף מסחרי המשכי לכיוון הכיכר הציבורית" והנחיה זו עברה למתכננים ע"י צוות התכנון ואדריכל העיר ובהתאם להוראות התכנית הראשית, תוך צמצום חזית הלובאים והרחבת החזית המסחרית הפעילה כלפי הכיכרות לקבלת כיכר בעלת אופי ציבורי. כמו כן, תכנית העיצוב תכלול אמצעי הצללה וגינון בתחום הכיכרות העירוניות.

סעיף ד- תכנון המעברים להולכי רגל, המקשרים בין הקו האדום לרכבת ישראל נבחן במסגרת תכנית העיצוב ונדרשים תאומים והשלמות להבטחת הליכתיות בטוחה להיקפי התנועה הצפויים במתחם, לרבות בתחום תא שטח 101, מרכז עזריאלי הקיים. בנוסף, מהנדס העיר פטר את היזמים ממתן מענה למסילות 5,6. המענה יינתן במסגרת מגרשים גובלים.

שלביות ביצוע- מקבלים את חוות הדעת לעניין מתן אפשרות ביצוע בעתיד של גשרים אל תכנית שפע טל, צפון הקריה.

תנאים להיתר, כללי- חוות הדעת מבקשת שעדכונים לשלב היתר הבנייה, שאינם תואמים את תכנית העיצוב תידרש לחו"ד מתכנת המחוז ומשרד התחבורה. תכנית העיצוב מאפשרת גמישות לשינויים שאינם מהותיים, לשיקול דעת מהנדס העיר, ובעצם מהווה תכנון מפורט להיתר הבנייה. שינויים מהותיים בהסדרי תחבורה או כאלו הנוגעים בתפקוד המערך התנועתי יחייבו אישור משרד התחבורה ומתכנת המחוז.

ב. חו"ד אגף התנועה

1. הוראות התכנית:

- יש להוסיף הוראות מדויקות לעניין מעברים לתחנות רכבת ישראל, הרק"ל ומהטרו, כולל הגדת רוחב מעבר מינימלי פנוי ממכשולים, שעות פעילות ומיקום מדויק. יש להבטיח כי יתאפשר מעבר בטוח, חופשי ומואר בכל שעות פעילות קווי המתע"ן. בכל מקרה רוחב המעברים לא יפחת מ- 8 מ' פנויים ממכשולים
- מתקן האופניים התת קרקעי יבחן בהתאם להוראות תכנית תא/4800 – מתקני חנייה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים.

2. נספח תנועה:

- רוחבם של כל נתיבי הנסיעה בשטח התכנית לא יעלה על 3 מ'. בהתאם לכך יש להרחיב את המדרכות בחזית המזרחית הסמוכה לרחוב מוזס.
- יש להצפין את מעבר החצייה במזרח התכנית לכיוון המדרגות היורדות לתת הקרקע, כך יפחת מספר נתיבי החצייה להולכי רגל.
- אין לאפשר עמדות להורדת נוסעים (דרופ-אוף) בכניסות לכל הבניינים, אלא רק בבניין החדש. יש לבטל את הסובה מכיוון מוזס. האזור משופע בתחבורה ציבורית והמרחב נדרש עבור עשרות אלפי הולכי רגל בשעות שיא. יצוין כי שטחים נכבדים בקומת הקרקע כבר משמשים עבור רכב כבד ורכב פרטי. כל עצירת רכב פרטי תעשה בתת הקרקע.
- יש להציג קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
- יש להציג טבלת מאזן חניה ברורה, המפרטת כמה מקומות חנייה קיימים היום וכמה מוצעים, ובהתאם לאיזה תקנים נקבעו.
- יש להציג חתכי רחובות טיפוסיים לכל הרחובות המקיפים את הפרויקט (בגין, מוזס, גבעת התחמושת וטיילת איילון) על החתכים לכלול את המעברים הצרים ביותר (עבור הולכי רגל) בכל רחוב וכן את המעברים הרחבים ביותר.
- יש להציג בצורה ברורה את כל הכניסות ומעברים להולכי רגל.
- יש לסמן בנספח בצבע שונה את כל המרחבים המיועדים להולכי רגל בקומת הקרקע. יש להציג חסימות, גדרות, עמודים וכו'.
- יש לסמן את מרחקי ההליכה מכניסות לתחנות המתע"ן למתקן האופניים התת קרקעי.
- רוחבן של זיקות ההנאה על רחובות בגין וגבעת התחמושת, לא יפחת מ- 5 מ', פנויים ממכשולים.
- יש להציג תחום איתור לגשרים עתידיים להולכי רגל ואופניים בצומת קפלן - בגין

3. כניסה מבגין:

- בהתאם להנחיות התב"ע, לא תתאפשר כניסה ויציאה מרחוב בגין לרכב פרטי לעת הפעלת הקו האדום ומימוש הכניסה מהשיקוע.
- תכנית פריקה וטעינה למתחם לרבות מרחב השלום תוגש לאישור אגף התנועה כנדרש בתב"ע.

4. תיאומים והשלמות:

- יש להציג תיאומים שנעשו עם הגופים הבאים:
 - א. מנהלת שדרת הקריה
 - ב. נתיבי איילון, לעניין הקירו

- ג. נת"ע לעניין כניסות וממשקים לתחנות רק"ל ומטרו
- ד. רכבת ישראל לעניין כניסות וממשקים לתחנות 1-4
- יש להציג אישור קונסטרוקטור כי לא ניתן להרחיב את גשר הרכבת.
5. הערות טכניות:
- יש לסמן קו כחול בנספח התנועה.
- יש לקבוע גובה מינימאלי של פרגולות ההצללה בדרום המגרש.
- יש למחוק את תחום זיקת ההנאה שנקבע בתב"ע ולהציג את תחום זיקת ההנאה המעודכן לתכנית העיצוב.
- יש לציין מהו שטח הקירוי ביחס לשטח הכיכר ברחוב מוזס.

ג. חוות דעת צוות התכנון ואדריכל העיר

1. **קווי בניין** - סיום תאום לעניין קווי הבנייה לרבות קו בניין צפוני לאור לדו"ח רוחות ובהתאם להוראות התכנית. סימון קווי בנייה בתכניות הבינוי והפיתוח. תכנית העיצוב המובאת לאישור הוועדה מציגה תכנון מפורט לעניין נפחי הבנייה, מיקומם ביחס לגבולות המגרשים, מיקום זיקות ההנאה ורוחב הרחובות הגובלים. במסגרת תכנית העיצוב נקבעו קווי בניין מחייבים לשם הבטחת איכויות המרחבים הציבוריים והפרטיים.
2. **שלביות הביצוע**- התכנית הראשית קובעת מספר שיפורים במרחב הציבורי בכל תחום התכנית לרבות במגרש 101 (מרכז עזריאלי הקיים). על מנת להבטיח שיפורים ברוחב המדרכות וביצוע טיילת איילון, כיכרות, סגירת פירי אוורור בסבכות דריכה, צמצום חצרות משק, גישה נוחה לתחנות הרכבת, סידור רצף שבילי אופניים ומיקום חניות לאופניים, נטיעת עצים למתן צל, ללא תלות בבניית המגדל הצפוי להסתיים בשנת 2025, ולאור סיום פיתוח ציר בגין והפעלת הקו האדום, נדרש לקבוע שלביות למימוש בפועל של השיפורים המפורטים לעיל. אישור השלביות כנספח להיתר הבנייה יאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
3. **הבטחת נגישות ומעברים בזמן הבנייה**- הצגת תכנית ניהול אתר בנייה ושמירה על רוחב מדרכות כמפורט בתכנית הראשית, שלא יפחת מ-4 מ'.
4. **תאומים**- השלמת כל התיאומים הנדרשים מול שדרת הקריה, נת"ע, נת"א, ר"י, משרד התחבורה לכל בנוגע לרק"ל, מטרו, מסילות 1-4, קירוי איילון וכו'.
5. **קירוי איילון** - שמירה על רצועה פנויה ללא בניין ברוחב 7 מ' על ותת קרקעי (תחום הנחיות מיוחדות). סימון תחום זה בכל מסמכי התכנית והבקשות להיתרי בנייה.
6. **חזית מסחרית**- סיום תאום לעניין תכנון חזית מסחרית פעילה ורציפה לכיוון הכיכרות ודרך מנחם בגין, הצגת חלוקה וכניסות ליחידות המסחר. כמו כן, עמידה בתנאי התכנית לנושא שמירה על 70% חזית מסחרית במגדל החדש לכיוון מוזס ובפרט, יצירת חזית מסחרית רציפה בשטח הכיכר הציבורית כלפי מוזס, בין גרם המדרגות (בפיתוח) לכניסה לשטח המסחרי ותחנת הרק"ל.
7. **מבנה ציבור**- סיום תאום לנושא השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להוראות התכנית ואישור אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים לרבות מיקום, כניסות, תפעול, הסדרי חנייה, מערכות טכניות וכו'.
8. **מגורים** - יש להציג את מיקום המגורים בהתאם להנחיות התב"ע (מעל קומה 10).
9. **זיקות הנאה** -
 - א. תכנית 4348 אפשרה גמישות ברוחב זיקת ההנאה כלפי דרך בגין וגבעת התחמושת (בין 8 ל 5 מ') בכפוף למגבלות מרחביות, פיסיות והנדסיות. המדרכות באזור זה בתכנון שדרת הקריה, מיועדות בתחום המדרכה מסוף אוטובוסים מרכזי, רצועת הליכה ושביל אופניים דו נתיבי. המלצת הצוות לאפשר את התחום הנדרש בהתאם להנחיות צוות שדרת הקריה, כפי שהתב"ע מנחה.
 - ב. הצגת תחום זיקות הנאה לאור התכנית הראשית והבינוי המוצע בתכנית העיצוב.
 - ג. סימון ברור של זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום קומת הקרקע להבטחת מעבר רציף (ברוחב של 8 מ' לפחות) בין תחנת הרק"ל לתחנת רכבת השלום.

- ד. כל תחום המדרכות והכיכרות בתחום המגרש שאינם בנויים, יסומנו וירשמו כזיקת הנאה למעבר הציבור במסגרת היתר הבנייה.
- ה. גבעת התחמושת – תכנית 4348 קבעה זיקת הנאה בשטח של 8 מ' מגבול המגרש. המלצת הצוות היא לא להפחית את תחום המדרכה מ 9.2 מגבול המדרכה הקיימת כיום לפי החתך הבא; רצועת שתילה- 0.8 מ', שביל אופניים – 2.4 מ', רצועת שתילה- 0.8 מ', מדרכה להולכי רגל 5 מ'. יש לאפשר רצועת שתילה נוספת בין שביל האופניים להולכי הרגל. בנוסף, תכנון המדרגות ואזורי הישיבה בפינת המגדל המשולש מהווה הפרעה לתנועת הולכי הרגל ויש לבטלו.
10. **תכנון מעברים להולכי רגל בין אמצעי המתע"ן ורכבת ישראל**: תכנון קומת הקרקע ללא קומה מסחרית מלאה, אינו מאפשר גישה בטוחה ונוחה להיקף המשתמשים הצפוי למעבר בין התחנות. יש לוודא יצירת מעבר בטוח וברוחב שלא יפחת מ 4 מ' בקומת הקרקע בין כיכר גבעת התחמושת ותחנת המתע"ן.
11. **תפעול ובידוק**: סיום תאום לעניין שטחי התפעול והבידוק עבור כניסות למסחר וללובאים לשימושים השונים, שיתוכנו בשטח המבונה בלבד וללא מבני עזר. יש להציג מיקום עמדות בידוק במסמכי תכנית העיצוב.
12. **בנייה ברמת קיימא** – סיום תאום עם משרד אדריכל העיר.
13. **בתי גידול** – סידור בורות נטיעה במפלס המדרכה במסגרת מגרש 100 ובהתאם להנחיות העירוניות לעניין רצף בורות נטיעה ונפח של 24 קו"ב. כמו כן, הצגת בתי גידול בהתאם להנחיות העירוניות במגרש 101 (עזריאלי הקיים).
14. **חניות אופניים** – סיום תאום מול צוות התכנון לעניין פיזור מקומות החנייה בהתאם לדרישות התכנית. כמו כן, מתן מענה לשביעות רצון מה"ע להקמה, תפעול ואחזקה של מתקנים אוטומטיים לרבות בחנית מגנון התשלום עבור חניית אופניים מאובטחת, בהתאם לגבייה העירונית ובהתאם למדיניות העירונית ומחירון "אחוזות החוף" לחניונים אוטומטים לאופניים. לפחות 400 חניות אופניים בתחום התכנית, במפלס הקרקע (או בגישה ישירה ממנה) יהיו ללא תשלום לבאי הקהל הרחב ומשתמשי התחבורה הציבורית.
15. **עיצוב חזיתות** – סיום תאום מול יחידת אדריכל העיר לעניין עיצוב חזיתות הבניין לרבות חומרי הגמר.
16. **רישוי** – סיום תאום מול מחלקת הרישוי לרבות התאמת הפרגולה בחזית לרחוב בגין. פירוט מיקום והיקף החללים הכפולים בתחום הבניין ובהתאם להוראות התכנית.
17. **תוקף החלטת הוועדה** – הגבלת תוקף החלטות הוועדה על אישור תכנית העיצוב לשנה מיום אישור התכנית בוועדה ועד לחתימה על תכנית עיצוב ופיתוח. כמו כן, קביעת תוקף לתכנית העיצוב והפיתוח- הוצאת היתר בנייה עד 5 שנים מיום חתימה על מסמכי התכנית.
18. **תנאי לפתיחת בקשה להיתר**:
- אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר בנייה.
 - אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנון הרחובות הגובלים, הכיכרות, אלמנט הצללה וגדרות מתוכננות סביב חצרות המשק.
 - אישור מהנדס העיר לנספח שלביות לביצוע השיפורים במרחב הציבורי בתחום התכנית.
 - חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה.
 - חתימה על הסכם הקמה של השטחים הציבוריים הבנויים.
 - חתימה על התחייבות להקמה של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון אגף הנכסים.
 - חתימה על התחייבות היזם להקמה ותפעול שותף של מתקנים אוטומטיים של חניות אופניים ו/או חתימה על התחייבות הקמה ותפעול באישור היעוץ המשפטי.
 - התחייבות לרישום זיקות הנאה למעבר הציבור בתחום השטחים הפתוחים ובתחום הבינוי בקומת הקרקע כמסומן בתכנית העיצוב.
 - התחייבות היזם לחתימה על הסכם לעבודות בתחום המגרש לטובת ביצוע בפועל של קירוי איילון בתחום ההנחיות המיוחדות (על ותת-קרקעיים) (לרבות שינויים אפשריים בהסדרי תנועה), לשם ביצוע עבודות ביסוס הקירוי, העברת תשתיות ומתקנים הנדסיים, והוצאת היתר.

- י. תנאי בהיתר הבנייה- חניות אוטומטיות לאופניים יתוחזקו ויתופעלו ע"י בעל ההיתר באופן רציף.
- יא. תנאי בהיתר בנייה- המעברים הציבוריים למתע"ן יופעלו לכל אורך שעות פעילות המתע"ן, בכפוף להסכמים עם עיריית תל אביב.
- יב. התחייבות היזם לחתימה על הסכם עם עיריית תל אביב והרשויות הרלוונטיות לפתיחה והפעלה של המעברים הציבוריים לאורך כל שעות פעילות אמצעי המתע"ן.

19. תנאים לאכלוס:

- א. רישום בפועל של זיקות ההנאה
- ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה.
- ג. ביצוע והפעלה של מתקני האופניים האוטומטיים.
- ד. חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב-יפו להקמה, רישום ואחזקת תשתיות ומתקנים הנדסיים לעניין קירוי איילון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון:

מהלך דיון:

מיכל בלייכר: התוכנית שמובאת הינה תכנית עיצוב לתב"ע שאושרה בסמכות מחוזית. התכנית עוסקת בהקמת מגדל במגרש "ידיעות אחרונות" לשעבר (מגרש 100) ובפיתוח ושיפור המרחב הציבורי במגרש 101 – קניון עזריאלי הקיים.

דנה עזריאלי: מדובר בתוכנית העיצוב של מגדל הספירלה מרכז עזריאלי (מציגה דברי הסבר במצגת). דניאלה פוסק: התוכנית המקורית קבעה כי חו"ד מתכננת המחוז תעמוד בפני הועדה המקומית לעת אישור תוכנית העיצוב וזאת בגלל החשיבות של המרחב הזה, בהיותו אחד המרחבים התחבורתיים המשמעותיים. עם השלמת מערך התחבורה יעברו בו כ-300 אלף איש ביממה ורבים מהם נעזרים באמצעי תחבורה משלימים. אלפי הולכי הרגל מחייבים התייחסות ושינוי תפיסתי. אנחנו סבורים שלא בכדי, הפרויקט כלל בתחום הקו הכחול את מרכז עזריאלי הקיים. יש לעשות מאמץ מירבי למרחב ראוי. מה שלא יקום בפועל לא יהיה ניתן לשינוי ועלינו לעשות כל מאמץ עבור אותם 300 אלף הולכי רגל.

משה צור: אנחנו רואים בעין אחת את המטרות הציבוריות, נעשתה עבודה רבה בנושא. מציג את התוכנית במצגת.

חוה ארליך: מתכננת המחוז מציגה מצגת עמדת המחוז.

שני משיח-משרד התחבורה מציגה את עמדת משרד התחבורה.

ראובן לדיאנסקי: יש מטרה למשרד איכות הסביבה ליצור אנרגיה מתחדשת. קיימת הזדמנות שהחזיתות יהיו עם פאנלים סולריים שיספקו באופן משמעותי את החשמל לבנין עצמו. אני מבקש את כל ההסברים וההתחייבויות על מנת לוודא שהבנין כלפי חוץ לא יוצא מפגש שמייצר התחממות גלובלית. קומת הכניסה שמתנדפת לבגין יוצר פליטה למרחב ציבורי שאי אפשר לקבל. הבנתי שהפליטה של המסחר לכיוון איילון וזה חייב להיות בהתאם לפיתוח של קירוי איילון שיוקם בשנים הקרובות.

מיטל להבי: מעברים של 8 מ' שבו יעמדו דוכנים אינם סבירים. בדיונים הקודמים דובר על 10 מ'.

התשובות לגבי רוחב המדרכה וכמות האנשים שממתינים לאוטובוסים אינם מספקים. איך מחברים בין הרכבת הקלה לרכבת הכבדה? יש מאות מטרים ולא סביר שאנחנו לא מייצרים את החיבור הזה כי הקומה הזו היא כמו אולם נוסעים. אני רוצה לדעת שהמעבר הוא במפלס אחד.

אסף הראל: לצפות מאתנו לקבל החלטה על פרויקט הזה על סמך הגלויה זה לא רציני. מבחינתי אי אפשר להצביע על הפרויקט הזה היום. יש לנו מחויבות להסתכל על הסקילייט של ת"א, כדי שיהיה לנו קו רקיע שפוי. לאשר מגדל כזה כאשר לא ידוע מה יהיה מבחינה תחבורתית זה בעייתי. אי אפשר לאשר תוכנית עיצוב כזו בלי פתרונות. הפרויקט צריך להציג שלביות בהתאם לתחבורה שתבנה. לגבי החומריות והחיפוי, תכנית העיצוב צריכה להציג פתרונות.

חן אריאלי: הקניון חוטף את האזרחים מהמרחב הציבורי למרחב פרטי נוטה צריכה. יש כמה שאלות בנושא מגורים, איזה סוג מגורים האם יש הקצאה לדוור ציבורי, שטח של מבנה ציבור בהיקף של 2,150 מ'.

זה אחוז נמוך. כמה מקומות חניה מתוכננים? מה תקן הבידוד של החלונות? אני מצטרפת לאסף שאי אפשר להחליט היום.

ציפי ברנד: מצטרפת לעמדה שלא ניתן להצביע על סמך הנתונים שעומדים בפנינו. תקני הבניה צריכים להתייחס בצורה יותר מחמירה לכל הבניה של מגדלים מוטי סינוור כאשר יש חומרים יותר טובים ולדרוש אותם כתקן עירוני. אני לא רואה איך כל כך הרבה אנשים עוברים במרכז גם מבחינה תחבורתית, היום לא נעים לעבור במרכז עזריאלי, הצומת לא מתקשרת עם העוברים בה. כל נושא התחבורה לא פתור. אופירה יוחנן וולק: מצטרפת לחבריי.

ליאור שפירא: זהו פרויקט יפה. צריך לוודא ש בחיבור בין רכבת ישראל, לרכבת הקלה יהיה פתוח לכל מה שאפשר להתהלך ברחוב שיוכל לעבור במעבר. מעבר החציה לא מוצלח בצד המזרחי, יש למצוא דרך להפריד בין הכיכר למעבר החציה. הבנתי שאתם בונים מתקן לאופניים אבל אתם רוצים לקחת תשלום עבור החניה לאופניים, אני מבקש שתשקלו שוב לא לקחת כסף על החניה הזו. ברגע שתגבו כסף זה יעודד אנשים לא להגיע עם אופניים.

מלי פולישוק: הכוונות היו נפלאות אבל המרחב הציבורי נתפס ע"י השבלול הזה שמחבר בין מתחם למתחם, אבל זה בעצם יוצר קיר של 3 קומות כמו חומה בכל הבלוק, לכן צריך למצוא לו פתרון, אין כמעט ירוק, לא נעים ללכת כהולך רגל. בנוגע להורדת נוסעים לא נראה שיש מקום מוקצה לכך.

דנה עזריאלי: כל החזית המסחרית משתנה. כל המטרה של השינוי הינה שהאזור יהיה ידידותי, מה גם שיש 11 מ' של מדרכה כולל נתיב אופניים. אני חייבת לאפשר אזור פריקה כדי לתפעל את המקום הקיים. חן שליט תמיר יועץ הבניה הירוקה: הפרויקט עומד בתנאים של עיר ירוקה הוא מכוון לבניה ירוקה. אנחנו מאמינים שנוכל לעמוד בליד סילבר ונוכל לעמוד בגולד. כרגע הפי בי יהיה קרוב ל 2000 מ' בקומות למטה למרות שיש שם הסתרות. גם אנחנו נמדוד את הפחמן. בתכנון בקומה הטכנית יש בדיקה של פי וי. ראובן לדיאנסקי: כמה חשמל 2000 מ'?

חן שליט תמיר: הם יעברו את האחוז אחד מהאנרגיה ראובן לדיאנסקי: אתם יכולים יותר.

חן אריאלי: מה בנוגע למשטר הרוחות? איך משפיע הצל שהמגדל הזה עומד להטיל? יועץ לאיכות הסביבה- רון לשם: המגדל עומד בתקנים והבדיקות עומדות בדרישות של משטר הרוחות. מודל מתמטי הוצג שם, לא עלתה בעיה להולכי הרגל שעוברים שם. אנחנו בדקנו את נושא של פליטות האוויר ומדידות זיהום אוויר במקום ונתנו פתרונות לכך כולל נושא של הצללה. בדקנו את כל נושא איכות הסביבה כדי לעמוד בכל התקנים הנדרשים, אין פליטות בקומות הנמוכות.

חן אריאלי: בנושא הרוחות אתם עומדים בתקנות?

משה צור: בכל מגדל אנחנו עוברים בדיקות של משטר הרוחות במינהרות רוח במכונים המחמירים. בעיית רוח אין במגדל הזה, כי הדאוונדרפט נעצר, בדיקה יסודית של ה RWI מעידה על כך.

רגב יועץ תנועה: השאלה לגבי מעבר החציה וכל האירוע הכיכר הזו הוא אירוע שנתנו לו מענה בדיאלוגים עם הצוותים שהיו מולנו. מעבר החציה הפך להיות מעבר חציה משני, כי יש מעבר תת קרקעי.

אורי גת: התב"ע הגדירה 2 מעברים במפלסים שונים, התכנית מאפשרת מעבר במפלס הקרקע ומעבר נוסף בתת הקרקע שיוצא אל הדופן המזרחי של הפרויקט. המעברים הללו מצטרפים למעברים שיש היום.

ליאור שפירא: מתי שרכבת ישראל תרחיב צפונה ותגיע בדיוק למעבר החציה, אנשים ירצו לעבור לרכבת הקלה והדרך היחידה תהיה רק דרך כיכר התנועה.

משה צור: זו לא הדרך היחידה. יש להם 2 אופציות ממילא צריכים לרדת לרכבת.

רגב: הצומת התנועתית הפכה לכיכר אשר מסדרת את היציאה מחצרות המשק ומהמגדל. במקום שיש בו כיכר אנחנו מאפשרים מעבר חציה. המעבר הזה הוא מחויב ואת הצומת הזו לא ניתן להזיז כי יש חצרות תפעוליות. הכיכר הזו מחברת כניסה ויציאה לאזור התפעולי.

אודי כרמלי: הפרויקט קריטי מכל הבחינות. נאמרו הרבה הערות שמצריכות כניסה לפרטים ואני מבין שבפורמט הזה לדון ולהבין את המכלול הכולל ב 10 ד' בלתי אפשרי. לרוב הנושאים שנאמרו על ידי חברי הועדה יש מענה טוב. התכנון שהוצג הינו מיטבי, תוך הטמעת הערות המחוז ומשרד התחבורה, עם זאת, התוכנית עדיין לא שלמה.

ראוי לקבוע במהרה פגישה ארוכה אצל יו"ר הועדה עם נציגי היזם על מנת ללמוד את מרכיבי התוכנית, אי אפשר לצפות להבין את כל המרכיבים. חלק מהשיח יעשה מול משרד התחבורה והמחוז.

מטרת הדיון אצל יו"ר הועדה היא ללמוד את התוכנית ושהנתונים יהיו ברורים.

דנה עזריאלי: אנחנו בפגישות שבועיות עם העיר, עובדים על התוכנית 3 שנים, באנו לכאן להעביר את התוכנית ולהתחיל לבנות. אנחנו עובדים מאד קשה ומקבלים את הייעוץ הנכון. מושקע רצון טוב והתחשבות בדרישות העירוניות. אני חושבת שצריך ללמוד את פרטי הפרויקט ולקחת בחשבון שמדובר בכספי משקיעים. מה הצעד הבא?

דורון ספיר: הדיון יחזור לשולחן תוך 30 יום.

בישיבתה מספר 0019-2019' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה החליטה :

לשוב ולדון בעוד 30 יום לאחר הצגת הפרויקט לחברי הועדה אצל יו"ר הועדה .

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

הדיון הנוסף:

בהתאם לדרישת חברי הוועדה, להעמיק במרכיבי התוכנית, התקיימה סדרת פגישות בהשתתפות חברי הועדה, מה"ע והצוות המקצועי וכן נציגי היזם בנושאי עיצוב, מרחב ציבורי, סביבה ונושאי תחבורה. להלן סיכום הדיון שהתקיים ב-26.11.2019 בהשתתפות חברי המועצה, הצוות המקצועי ונציגי היזם :

בתאריך 20 בנובמבר 2019, התקיים דיון בנושא תכנית העיצוב של עזריאלי ספירלה. בדיון, חברי הועדה ביקשו להעמיק במרכיבי התוכנית לקראת דיון חוזר בוועדה בנושא. בהתאם, בתאריך 26 בנובמבר, התקיימה פגישה בהשתתפות חברי הועדה, מה"ע והצוות המקצועי וכן נציגי היזם בה נדונו נושאים עיצוביים, סביבתיים ותחבורתיים.

חברי הועדה שהשתתפו בדיון: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, מלי פולישוק, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, ליאור שפירא.

עיריית תל אביב יפו : אודי כרמלי, אורלי אראל, לריסה קופמן, יואב דוד, אירית לבהר, אלון סיגלר, רוני קינסברונר ומיכל בלייכר.

נציגי עזריאלי : אייל חנקין, שרון אריה, שלמה ברואריס, גבי עובד, משה צור, רותם אברהם, אורי גת, ליטל סמוק, רון לשם, ויועצים נוספים.

להלן עיקרי דברים :

- יש לבחון אפשרות למקם את שטחי הציבור על גג קומות המסד. זאת לשם הגדלת אפשרויות השימוש בשטחים הציבוריים וקבלת חלל ציבורי איכותי המאפשר שימוש במפלס הגג - **באחריות עזריאלי להעביר מיקום ספציפי, מחלקת תכנון מרכז תבחן את ההצעה אל מול הגורמים העירוניים.**
- יש לבחון חלופה לפתרון התנועתני מכיוון מוזס. מבקשים מקבוצת עזריאלי להעביר בדיקות מיקרו סימולציה המשקפות את נפח תנועת הולכי הרגל הצפויה בעתיד וחלופות תנועתיות נוספות שנבחנו- **באחריות אגף התנועה להציע חלופה תנועתית.**
- נושאים סביבתיים- כהכנה לדיון, תתקיים פגישה אצל ראובן לדיאנסקי בהשתתפות נציגי היזם ואדריכל העיר, שיעסוק בנושאי סביבה לרבות; הצללה (הצגת פרמטרים מעודכנים לאחר התכנון המוצע), קרינה, עמידה בתקנים, מיקום אוורור חניונים, מנדפים, שחרור עשן וכו' – **זומן דיון בנושא.**
- תמהיל מגורים- מבוקש לקיים חשיבה מחודשת על תמהיל הדירות המבוקש לשם הגדלת הצפיפות.
- חניות אופניים- על מנת לעודד הגעה לאזור ברכב דו גלגלי, מבוקש כי החניית יהיו בחינם כולל החניית שימוקמו במתקן.
- חופש תנועה עבור משתמשי הרכבת - חברי הועדה מבקשים שתקנון תכנית העיצוב יגדיר מפורשות כי המעבר דרך המרכז המסחרי אל תחנות הרכבת הקלה ורכבת ישראל לא תצמצם אפשרויות עבור נוסעים, קרי, ניתן יהיה להכניס למרכז אופניים / כלים חשמליים / בעלי חיים, בהתאם לאפשרויות השינוע בתחבורה הציבורית.
- כיכר האיילות- חברי הועדה ביקשו לבחון הפיכה של הכיכר לתפעולית כדי לרווח את הרחובות הסובבים. במידה והצעה זו לא ניתנת למימוש, התכנית תבטיח כי הכיכר תתוכנן ללא גדרות, במפלס הרחוב ותאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל ללא אמצעי תיחום.
- חזית מזרחית לכיוון האיילון- לאור הכוונות לפתח בעתיד את החזית המזרחית לכיוון האיילון ע"י קירוי ומתח"ם, מבקשים לבחון את החזית המוצעת עבור שוהים ומבחינת החוויה של החולפים בטיילת.
- מרחב ציבורי (בקשת מיטל להבי שלא נכחה בדיון)- "מאחר וההקצאה הציבורית שנדרשה הינה זעירה ביחס לתוספת הזכויות שקיבל הפרוייקט, יש לדרוש שיפור משמעותי בכל הקשור לפיתוח

מפלט הקרקע ולחיבור בין מערך הדרכים לטובת חיבוריות של תחבורה אלטרנטיבית סביב עזריאלי, לאור המפגעים הקיימים ולאור הצפיפות שצפויה לגדול. מבקשת לקיים דיון מקדים על המרחב הציבורי טרם הדיון החוזר בועדה" – **זומן דיון בנושא**.
מצורף כנספח לדרפט, תגובת היזם מתאריך 30.12.2019 לסיכום הדיון הנ"ל.
להלן עיקרי השינויים שבוצעו בתכנית העיצוב:

1. **תנועה** – הוצג פתרון לצמצום הקונפליקט בין תנועת כלי הרכב ביציאה מהחניון לכיוון רחוב מוזס לבין תנועת הולכי הרגל לקבלת נגישות מיטבית לתנועה בין שתי תחנות רכבת.
2. **נושאים סביבתיים** – הוצג תכנון הכולל עקרונות בניה ירוקה והסמכת הפרויקט ל LEED V4 - ברמת GOLD. הוצג תכנון הכולל אלמנטי הצללה על גבי חזיתות הבניין והמרכז המסחרי לצמצום החזר קרינה מהחזיתות. מצורף כנספח לדרפט, תקציר עקרונות הבנייה הירוקה המשולבים בפרויקט.
3. **מדרכה בדרך בגין** – ניתן לקבל את עמדת המתכננים והיזמים, שלא ניתן לצמצם חצרות משק מעבר לתכנון המינימלי שהוצג, על מנת לאפשר המשך תפקוד המגדלים הקיימים והמרכז המסחרי. לאור זאת, יש להציג פתרון של שביל אופניים ברוחב של 2.5 מטר שאינו בתחום סבכות/גריל, בנוסף מרווח לביטחון מהגדר הבנויה של חצרות המשק ברוחב מינימאלי של 0.5 מ'. יש לתכנן שביל אופניים בתחום זיקת ההנאה שיעבור על משטח אחיד מחומר אטום.
4. **חופש תנועה עבור משתמשי הרכבת** – "המעבר בתחום הקניון יתאפשר להולכי רגל, בעלי חיים, קורקינטים וכדומה. מעבר לאופניים חשמליים מהווה בעיה בטיחותית ויתאפשר בהתאם לאפשרויות השינוע בתחבורה הציבורית ולהנחיות רכבת ישראל (אופניים מתקפלים ונישאים בתיק ייעודי)".

חוות-דעת הצוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי בהתאם למילוי הדרישות והתנאים להלן:

- ד. **חוו"ד אגף התנועה**
6. **הוראות התכנית:**
 - יש להוסיף בתכנון התכנית הוראות מדויקות לעניין מעברים לתחנות רכבת ישראל, הרק"ל והמטרו, כולל הגדת רוחב מעבר מינימלי פנוי ממכשולים, שעות פעילות ומיקום מדויק. יש להבטיח כי יתאפשר מעבר בטוח, חופשי ומואר בכל שעות פעילות קווי המתע"ן. בכל מקרה רוחב המעברים לא יפחת מ- 8 מ' פנויים ממכשולים.
 - מתקן האופניים התת קרקעי יבחן בהתאם להוראות תכנית תא/4800 – מתקני חנייה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים.
7. **נספח תנועה:**
 - התקבלו נתוני כניסות כלי רכב למרכז עזריאלי והנתונים מסתכמים במספרים לא משמעותיים והוצג תכנון המקצה שטחים נרחבים לכלי רכב בתחום התכנית. בהתאם לכך, יש לסיים תאום בנושא תנועת כלי רכב בתחום התכנית לרבות ביטול פנייה ימינה (לכיוון דרום) לאחר היציאה מהרמפה בתחום מגרש 100, לקבלת מיתון התנועה בתחום התכנית.
 - רוחבם של כל נתיבי הנסיעה בשטח התכנית לא יעלה על 3.10 מ'. בהתאם לכך יש להרחיב את המדרכות בחזית המזרחית הסמוכה לרחוב מוזס.
 - יש להציג טבלת מאזן חניה ברורה, המפרטת כמה מקומות חנייה קיימים היום וכמה מוצעים, ובהתאם לאיזה תקנים נקבעו.
 - יש להציג חתכי רחובות טיפוסיים לכל הרחובות המקיפים את הפרויקט (בגין, מוזס, גבעת התחמושת וטיילת איילון) על החתכים לכלול את המעברים הצרים ביותר (עבור הולכי רגל) בכל רחוב וכן את המעברים הרחבים ביותר.
 - סיום תיאום לעניין תנועת הולכי רגל בתחום התכנית. יש לסמן בנספח בצבע שונה את כל המרחבים המיועדים להולכי רגל בקומת הקרקע. יש להציג חסימות, גדרות, עמודים וכו'.
 - יש לסמן את מרחקי ההליכה מכניסות לתחנות המתע"ן למתקן האופניים התת קרקעי.
 - יש להציג תחום איתור לגשרים עתידיים להולכי רגל ואופניים בצומת קפלן – בגין
 - יש להציג את כל עמדות השמירה/אבטחה לרכב ולהולכי רגל בתחום התכנית, וכן את רוחב המדרכה הפנויה ליד כל עמדה.
8. **כניסה מבגין:**

- בהתאם להנחיות התב"ע, לא תתאפשר כניסה ויציאה מרחוב בגין לרכב פרטי לעת הפעלת הקו האדום ומימוש הכניסה מהשיקוע.
- 9. **תיאומים והשלמות:** יש להציג תיאומים שנעשו עם הגופים הבאים:
 - ה. מנהלת שדרת הקריה
 - ו. נתיבי איילון, לעניין הקירוי
 - ז. נת"ע לעניין כניסות וממשקים לתחנות רק"ל ומטרו
 - ח. רכבת ישראל לעניין כניסות וממשקים לתחנות 1-4
- יש להציג אישור קונסטרוקטור כי לא ניתן להרחיב את גשר הרכבת.
- 10. **הערות טכניות:**
 - יש לסמן קו כחול בנספח התנועה.
 - יש לקבוע גובה מינימאלי של פרגולות ההצללה בדרום המגרש.
 - יש למחוק את תחום זיקת ההנאה שנקבע בתב"ע ולהציג את תחום זיקת ההנאה המעודכן לתכנית העיצוב.
 - יש לציין מהו שטח הקירוי ביחס לשטח הכיכר ברחוב מוזס.
- ה. **חוות דעת אדריכלית** (כוללת את המלצות מתכנתת המחוז שבחלקן הומלצו לקבל ביטוי בתכנית)
 - 20. **קווי בניין** - סיום תאום לעניין קווי הבנייה לרבות קו בניין צפוני לאור לדו"ח רוחות ובהתאם להוראות התכנית. סימון קווי בנייה בתכניות הבינוי והפיתוח. תכנית העיצוב המובאת לאישור הוועדה מציגה תכנון מפורט לעניין נפחי הבנייה, מיקומם ביחס לגבולות המגרשים, מיקום זיקות ההנאה ורוחב הרחובות הגובלים. במסגרת תכנית העיצוב נקבעו קווי בניין מחייבים לשם הבטחת איכויות המרחבים הציבוריים והפרטיים.
 - 21. **שלביות הביצוע**- התכנית הראשית קובעת מספר שיפורים במרחב הציבורי בכל תחום התכנית לרבות במגרש 101 (מרכז עזריאלי הקיים). יש לקבוע שלביות למימוש בפועל של השיפורים המפורטים להלן, ללא תלות בבניית המגדל הצפוי להסתיים בשנת 2025, ולאור סיום פיתוח ציר בגין והפעלת הקו האדום. אישור השלביות יהיה כנספח להיתר הבנייה יאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. שיפורים במרחב הציבורי יהיו: הרחבת המדרכות וביצוע טיילת איילון לרבות הצללה בתחומה, ביצוע הכיכרות, סגירת פירי אוורור בסבכות דריכה, צמצום חצרות משק, גישה נוחה לתחנות הרכבת, סידור רצף שבילי אופניים ומיקום חניות לאופניים, נטיעת עצים למתן צל.
 - 22. **הבטחת נגישות ומעברים בזמן הבנייה**- הצגת תכנית ניהול אתר בנייה ושמירה על רוחב מדרכות כמפורט בתכנית הראשית, שלא יפחת מ-4 מ'.
 - 23. **תאומים**- השלמת כל התיאומים הנדרשים מול שדרת הקריה, נת"ע, נתיבי איילון, רכבת ישראל, משרד התחבורה לכל בנוגע לרק"ל, מטרו, מסילות 1-4, קירוי איילון וכו'.
 - 24. **קירוי איילון** - שמירה על רצועה פנויה ללא בניין ברוחב 7 מ' על ותת קרקעי (תחום הנחיות מיוחדות). סימון תחום זה בכל מסמכי התכנית והבקשות להיתרי בנייה.
 - 25. **חזית מסחרית**- סיום תאום לעניין תכנון חזית מסחרית פעילה ורציפה לכיוון הכיכרות ודרך מנחם בגין, הצגת חלוקה וכניסות ליחידות המסחר. כמו כן, עמידה בתנאי התכנית לנושא שמירה על 70% חזית מסחרית במגדל החדש לכיוון מוזס ובפרט, יצירת חזית מסחרית רציפה בשטח הכיכר הציבורית כלפי מוזס, בין גרם המדרגות (בפיתוח) לכניסה לשטח המסחרי ותחנת הרק"ל.
 - 26. **מבנה ציבור**- סיום תאום לנושא השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להוראות התכנית ואישור אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים לרבות מיקום, כניסות, תפעול, הסדרי חנייה, מערכות טכניות וכו'.
 - 27. **כיכרות ציבוריות**- סיום תאום עם משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע לתכנון הכיכרות, לקבלת כיכרות בעלות אופי ציבורי, עם אמצעי הצללה וגינון בתחומן.
 - 28. **מגורים** - יש להציג את מיקום המגורים בהתאם להנחיות התב"ע (מעל קומה 10).
 - 29. **זיקות הנאה** -

ו. תכנית 4348 אפשרה גמישות ברוחב זיקת ההנאה כלפי דרך בגין וגבעת התחמושת (בין 8 ל 5 מ') בכפוף למגבלות מרחביות, פיסיקות והנדסיות. המדרכות באזור זה בתכנון שדרת הקריה, מיועדות בתחום המדרכה מסוף אוטובוסים מרכזי, רצועת הליכה ושביל

- אופניים דו נתיבי. המלצת הצוות לאפשר את התחום הנדרש בהתאם להנחיות צוות שדרת הקריה, כפי שהתב"ע מנחה.
- ז. הצגת תחום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל עד לדופן הבניין בתא שטח 100 וכן בין הבניינים הקיימים (בהתאם לסעיף 6.3 ט' להוראות התב"ע) ובהתאם לבינוי המוצע בתכנית העיצוב.
- ח. סימון ברור של זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום קומת הקרקע להבטחת מעבר רציף (ברוחב של 8 מ' לפחות) בין תחנת הרק"ל לתחנת רכבת השלום.
- ט. כל תחום המדרכות והכיכרות בתחום המגרש שאינם בנויים, יסומנו וירשמו כזיקת הנאה למעבר הציבור במסגרת היתר הבנייה.
- י. שמירה על רוחב מדרכות ומרחב ציבורי נגיש כמפורט בתכנית לאחר הצבת עמדות בידוק ושמירה. צמצום גדרות סביב חצרות משק במזרח התכנית.
- יא. גבעת התחמושת – תכנית 4348 קבעה זיקת הנאה בשטח של 8 מ' מגבול המגרש. המלצת הצוות היא לא להפחית את תחום המדרכה מ 9.2 מגבול המדרכה הקיימת כיום לפי החתך הבא; רצועת שתילה- 0.8 מ', שביל אופניים – 2.4 מ', רצועת שתילה- 0.8 מ', מדרכה להולכי רגל 5 מ'. יש לאפשר רצועת שתילה נוספת בין שביל האופניים להולכי הרגל. בנוסף, תכנון המדרכות ואזורי הישיבה בפינת המגדל המשולש מהווה הפרעה לתנועת הולכי הרגל ויש לבטלו.
- יב. הצגת תוואי לביצוע בעתיד של גשרים להולכי רגל אל תכנית שפע טל, צפון הקריה.
30. **תכנון מעברים להולכי רגל בין אמצעי המתע"ן ורכבת ישראל**: יצירת מעבר בטוח וברוחב שלא יפחת מ 4 מ' בקומת הקרקע, בתחום מגרש 101, מתחת למרכז המסחרי הקיים, לקבלת גישה בטוחה ונוחה להיקף המשתמשים הצפוי למעבר בין תחנות הרכבת (בין כיכר גבעת התחמושת ותחנת המתע"ן). סיום תאום מול משרד אדריכל העיר וצוות התכנון לעניין שמירה על מרחב רציף להולכי רגל בכל תחום התכנית. מתן פתרון לקירוי חצר אנגלית תחמ"ש בסמיכות לשביל האופניים בטיילת האיילון.
31. **בנייה בת קיימא** – סיום תאום עם משרד אדריכל העיר.
32. **בתי גידול** – סידור בורות נטיעה במפלס המדרכה במסגרת מגרש 100 ובהתאם להנחיות העירוניות לעניין רצף בורות נטיעה ונפח של 24 קו"ב. כמו כן, הצגת בתי גידול בהתאם להנחיות העירוניות במגרש 101 (עזריאלי הקיים).
33. **חניות אופניים** – סיום תאום מול צוות התכנון לעניין פיזור מקומות החנייה בהתאם לדרישות התכנית וסידור 400 מקומות חניה לאופניים (לפחות) בתחום המגרשים במפלס הקרקע שיהיו ללא תשלום, לקהל הרחב ולמשתמשי התחבורה הציבורית. כמו כן, מתן מענה לשביעות רצון מה"ע להקמה, תפעול ואחזקה של מתקנים אוטומטיים לרבות הצגת מגנון התשלום עבור חניית אופניים מחניונים אוטומטיים.
34. **עיצוב חזיתות** – סיום תאום מול יחידת אדריכל העיר לעניין עיצוב חזיתות הבניין לרבות חומרי הגמר.
35. **רישוי** – סיום תאום מול מחלקת הרישוי לרבות התאמת הפרגולה בחזית לרחוב בגין. פירוט מיקום והיקף החללים הכפולים בתחום הבניין ובהתאם להוראות התכנית.
36. **תוקף החלטת הוועדה** – הגבלת תוקף החלטות הוועדה על אישור תכנית העיצוב לשנה מיום אישור התכנית בוועדה ועד לחתימה על תכנית עיצוב ופיתוח. כמו כן, קביעת תוקף לתכנית העיצוב והפיתוח – הוצאת היתר בנייה עד 5 שנים מיום חתימה על מסמכי התכנית.
37. **תנאי לפתיחת בקשה להיתר**:
- יג. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר בנייה.
- יד. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנון הרחובות הגובלים, הכיכרות, אלמנט הצללה וגדרות מתוכננות סביב חצרות המשק.
- טו. אישור מהנדס העיר לנספח שלביות לביצוע השיפורים במרחב הציבורי בתחום התכנית.
- טז. חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה.
- יז. חתימה על הסכם הקמה של השטחים הציבוריים הבנויים.
- יח. חתימה על התחייבות להקמה של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון אגף הנכסים.
- יט. חתימה על התחייבות היזם להקמה ותפעול שותף של מתקנים אוטומטיים של חניות אופניים ו/או חתימה על התחייבות הקמה ותפעול באישור היעוץ המשפטי.

- כ. התחייבות לרישום זיקות הנאה למעבר הציבור בתחום השטחים הפתוחים ובתחום הבינוי בקומת הקרקע כמסומן בתכנית העיצוב.
- כא. התחייבות היזם לחתימה על הסכם לעבודות בתחום המגרש לטובת ביצוע בפועל של קירווי איילון בתחום ההנחיות המיוחדות (על ותת-קרקעיים) (לרבות שינויים אפשריים בהסדרי תנועה), לשם ביצוע עבודות ביסוס הקירווי, העברת תשתיות ומתקנים הנדסיים, והוצאת היתר.
- כב. תנאי בהיתר הבנייה- חניות אוטומטיות לאופניים יתוחזקו ויתופעלו ע"י בעל ההיתר באופן רציף.
- כג. תנאי בהיתר בנייה- המעברים הציבוריים למתע"ן יופעלו לכל אורך שעות פעילות המתע"ן, בכפוף להסכמים עם עיריית תל אביב.
- כד. התחייבות היזם לחתימה על הסכם עם עיריית תל אביב והרשויות הרלוונטיות לפתיחה והפעלה של המעברים הציבוריים לאורך כל שעות פעילות אמצעי המתע"ן.
- כה. אישור אדריכל העיר לשטחי התפעול והבידוק עבור כניסות למסחר וללובאים לשימושים השונים, שיתוכננו בשטח המבונה בלבד וללא מבני עזר.
- 38. תנאים לאכלוס :**
- ה. רישום בפועל של זיקות ההנאה
- ו. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה.
- ז. ביצוע והפעלה של מתקני האופניים האוטומטיים. ביצוע בפועל של 400 מקומות חניה לאופניים בתחום הפיתוח שיהיו בחינם למשתמשי הרכבת.
- ח. חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב-יפו להקמה, רישום ואחזקת תשתיות ומתקנים הנדסיים לעניין קירווי איילון.
- ט. ביצוע בפועל של כניסת כלי רכב למרתפי החניה מהשיקוע בדרך בגין וביטול כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים כלפי דרך בגין במפלס הרחוב.
- י. אישור רשות התמרור לנושא הסדרי התנועה לכניסת רכבים מדרך בגין.
- 39. תנאי בהיתר :**
- א. שינויים מהותיים בהסדרי תחבורה או כאלו הנוגעים בתפקוד המערך התנועתי יחייבו אישור אגף התנועה בעיריית תל אביב.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9200 - מרחב היבשות דיון נוסף	15/01/2020 11 - - '20-0001

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

שם התכנית: מסמך מדיניות מרחב היבשות

מיקום: רובע 4 - המגרשים התחומים בין רחובות שד' שאול המלך, ויצמן, דפנה וסולד

כתובת: ויצמן 2,4,6, שד' שאול המלך 35,



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
344,347,352,247-248	350	חלקי	מוסדר	6110
276,280,725,776,805,811,814	771-773,794,817,849	חלקי	מוסדר	6111
8		חלקי	מוסדר	7197

שטח התכנית: כ-34ד'

מתכנן: מינהל ההנדסה, אגף תכנון העיר - מחלקת תכנון מרכז

בעלות: בית אסיה- אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, וכן חניונים מתחת לשצ"פ בחכירה, בית אירופה, בניין IBM - אמות השקעות בע"מ, בית אמריקה - לשכת המסחר ישראל אמריקה בע"מ, בית הדר דפנה- משולם לוינשטיין בע"מ, דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ, מדינת ישראל (מינהל הדיור הממשלתי), עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, עיריית תל אביב יפו.

מצב השטח בפועל:

אזור התכנון תחום בין רחובות שד' שאול המלך, ויצמן, דפנה, וסולד, וכולל את מבנה בית הדר דפנה, בית אירופה, בית אסיה, בית אמריקה ובית IBM (כיום בית אמות), תוכן עפ"י תפיסה לפיה המבנים הוצבו כאובייקטים בודדים במרחב, תוך יצירת חלל אורבני פתוח ביניהם, אשר הוגדר כ"מעבר לרשות הרבים", אליו הופנו הכניסות למבנים. ייעוד הקרקע הינו בניינים בעלי אופי ציבורי לשימושים כגון בנק, משרדי מוסדות, אולמי הרצאות ואספות, אולמי ספורט, אולמי תערוכות, בתי ספר מקצועיים, מוסדות הבראה ובתי מלון.

בפועל, השימושים העיקריים הינם למשרדים ושטחי מסחר מצומצמים: **בבית אמות (IBM)** קיימים שימושים מסחריים בחלק מהחזית הפונה לרחובות ויצמן ושד' שאול המלך (בשימוש חורג). **בית הדר-דפנה** כולל משרדים ממשלתיים כגון משרדי פרקליטות מחוז תל אביב ומחוז מרכז, חברות ציבוריות, ומרפאות המחלקה לפסיכוגריאטריה של בה"ח איכילוב. בעבר שיכן המבנה את מטה המוסד. כלפי שד' שאול המלך ממוקמים שימושי מסחר ובשנה האחרונה נפתח בחלקו המערבי של המבנה הפונה לשד' שאול המלך מלון הכולל חללים לפעילות עיסקית המייצר תנועת משתמשים ערה באזור. **בבית אסיה** ממוקמים משרדי מוסדות כגון מכון גתה, שגרירויות שבדיה ואיטליה וכן קומת מסחר פעילה בחזיתות הפונות לרחוב ויצמן ודפנה. **בית אירופה** כולל שטחי מסחר ושירותים בקומת מרתף חצי גלוייה הכוללת כניסה מתוך השטח הפתוח בייעוד שפ"פ בקידמת המגרש הפונה לשד' שאול המלך.

המתחם סובל מחוסר לכיזות תכנונית הן במרחב הפתוח הבין בנייני והן כלפי הרחובות הסובבים:

1. **בית הדר דפנה** מנותק מהרחובות הסובבים וכולל חצר שקועה הפונה לרחוב סולד, מבני מדרגות הפונים לשד' שאול המלך ולחלק מהמבנה ברחוב ויצמן. כמו כן העמדת המבנה מנותקת מהמרחב הציבורי ביחס למרחב היבשות ממערב לו.
2. **בית אמריקה** ממוקם בקדמת המתחם כלפי שד' שאול המלך ברצף מפלסי לרחוב, כולל פתח אל מרתף החניה המהווה הפרעה בתחום המרחב הציבורי.
3. **בניין אמות IBM** נבנה במפלס מוגבה בפינה הדרום מערבית אשר יצרה את הנתק המשמעותי ביותר במתחם הן מהרחובות סביבו והן מהחלל הבין בנייני.
4. **בית אסיה** נבנה ב-2 מפלסי כניסה, האחד פונה אל רחובות ויצמן ודפנה כולל חזית מסחרית מתפקדת, והשני מוגבה מהרחוב כלפי המרחב הבין בנייני מדרום אשר תוכנן להיות ברצף עם קומת הגלריה. מפלס זה מקושר לרחוב בגרמי מדרגות מרחובות ויצמן ודפנה, ואינו פעיל.
5. העדר תכנית פיתוח כוללת למתחם יצר מרחב ציבורי שאינו רציף, הכולל פתחי אוירור מתקנים טכניים, אמצעי הפרדה, הפרשי מפלסים ולבסוף, עם השלמת הבניה - שצ"פ שתוכנן במנותק מסביבתו.
6. רחוב דפנה מאופיין בריבוי כניסות לחניונים תת קרקעיים, העדר חזית פעילה והצבת אזורי שרות ומתקנים היוצרים חזות רחוב מוזנחת.
כל אלה, יצרו מרחב בין בנייני נטוש ברוב חלקי היום והלילה, בעל חזות מדורדרת.
עם זאת, השימושים המתקיימים בפועל הכוללים משרדים, שגרירויות, משרדים ממשלתיים, חברות ציבוריות וכן שימושי המסחר והמלונאות הינם בתיפקוד גבוה, המבנים מאוכלסים ומצבם הפיסי טוב.

מדיניות קיימת:

עידוד התחדשות מרחבים ציבוריים, עירוב שימושים, תוספת שטחי תעסוקה ומלונאות, תוספת שטחי ציבור בהתאמה.

תכנית המתאר קובעת את המרחב כאזור תעסוקה מטרופוליני ומלווה בדרישה להכנת מסמך מדיניות אשר יהווה תנאי לקידום תכניות במגרשים הכלולים בו. מסמך מדיניות זה הינו פועל יוצא של הוראה זו.

מצב תכנוני קיים :

תב"עות תקפות: G, 1059, 1059ב, 1059ד, 1059ה, 1059ו

יעוד קיים: שטח בעל אופי ציבורי, שפ"פ, שצ"פ

האזור תוכנן ונבנה במשך שנות ה-60 עד שנות ה-80, כחלק מחשיבה תכנונית אשר דגלה בריכוז אזורים בעלי ייעוד אחיד (zoning), במטרה לשמש כמרכז למבני משרדים, ומורכב משני אזורים שתוכננו בניפרד: בחלקו המזרחי הוקם בשנת 1971 בית הדר דפנה בתכנונם של דב ורם כרמי בהתאם לתכנית G. ממערב לו, תוכנן מתחם היבשות בתכנית תא/1059 ע"י משרדי האדריכלים רכטר -פרי- זרחי ואריה ואלדד שרון אשר אושרה בשנת 1968. התכנית קבעה את ייעודם של המגרשים בעלי אופי ציבורי, חילקה למגרשים ללא אמצעי תיחום ביניהם, הקצתה זכויות בניה, וכן קבעה שצ"פ מרכזי. התפיסה התכנונית לפיה המבנים הוצבו כאובייקטים בודדים במרחב, תוך יצירת חלל אורבני פתוח ביניהם, אשר הוגדר בתכנית הסטוטורית "מעבר לרשות הרבים", אליו הופנו הכניסות למבנים. ייעוד הקרקע הינו בניינים בעלי אופי ציבורי לשימושים כגון בנק, משרדי מוסדות, אולמי הרצאות ואספות, אולמי ספורט, אולמי תערוכות, בתי ספר מקצועיים, מוסדות הבראה ובתי מלון. במשך השנים הוכנו מס' תכניות שכללו עידכון הוראות בינוי במגרשים השונים, ותיקונים תכנית שנידרשו לאור ביצוע בפועל:

תכנית 1059 ב' אושרה בשנת 1975 וקבעה הוראות בינוי לבית אסיה ולבניין אמות (IBM) בדיעבד. תכנית 1059 ד' אושרה בשנת 1983 כללה שינוי חישוב שטחים בבית אסיה והגדרת הגלריה במפלס הכיכר כשטח מגוון עם פסלים לשימוש הציבור. תכניות 1059ה' אושרה בשנת 1985 קבעה זכויות והוראות בניה לבית אירופה. תכנית 1059ו' אושרה בשנת 1993 וקבעה הוראות לבית אסיה בנושא שטחי מסחר. **תכנית המתאר תא/5000** קובעת את המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני ובינוי עד 25 קומות (כולל קומת קרקע, ביניים וגג), וכן הכנת מסמך מדיניות כתנאי לקידום תכנון במגרשים הכלולים בו. בסביבת המרחב קיימות תכניות בשלבי אישור ומימוש שונים: תכנית מגדל שרותים רפואיים פינת רחובות דפנה /ויצמן באיכילוב, תכנית דפנה ארלוזורוב לאורך רחובות דפנה-סולד-נמיר, תכנית קרן הקריה בפינת הרחובות שד' שאול המלך/בגין, ותכנית אב צפון הקרייה. המרחב ממוקם באזור משורת בתחבורה ציבורית מגוונת קיימת ומתוכננת: תחנת סבידור, תחנת הרק"ל של הקו האדום בשדרות בגין, הקו הסגול ברחוב ארלוזורוב, פרויקט מהיר לעיר של משרד התחבורה העובר בשד' שאול המלך. מדיניות החניה העירונית היא צמצום מקומות חניה באזור א (קרבה מקסימלית להסעת המונים). בשנים האחרונות, טרם אישור תכנית המתאר, הוגשו מס' יוזמות לתכנון במגרשים הכלולים במתחם:

- א. בבית הדר דפנה - תוספת בניה גבוהה בעורף המגרש הפונה לרחוב דפנה, לתעסוקה ומגורים בהיקף של 25%, אשר נגנזה בשל מורכבות בעלויות.
- ב. מגרש בית אירופה - הקמת מגדל משרדים הכולל 25% מגורים (התכנית כוללת בין היתר מיסוד שימושים חורגים למסחר בבית אמות-IBM).
- ג. מגרש בית אסיה - תוספת בניה למלונאות, התכנית נידחתה בוועדה המחוזית בשל הצורך בראיה תכנונית כוללת למתחם וכעת מבקשים לחדשה.
- בשלב זה היוזמות הפעילות הן במגרש בית אירופה- הריסה ובניה מחדש לשימושי תעסוקה ומגורים ובית אסיה, תוספת על הבניין הקיים לשימושי תעסוקה, מלונאות ומגורים.

מצב תכנוני מוצע:

הכנת מסמך מדיניות בהתאם להוראות תכנית המתאר.

חזון:

חזון המדיניות הוא יצירת שינוי בתיפקוד המקום - ממתחם סגור בעל מרחב ציבורי ירוד - למרחב מתחדש, פעיל, פתוח ומזמין המתקשר לסביבתו הן בהבט הפיזי במרחב הציבורי והן בהיבט התיפקודי מבחינת ערוב ואופי השימושים. מסמך המדיניות יכלול כלים ל תכנון מחדש של המרחב הציבורי ולהתחדשות המבנים בו, בהתאם לנתוני המגרשים והבניין הקיים במרחב ובסביבה, תוך שילוב המרכיבים האדריכליים הקיימים וחיזוקם במרחב העירוני.

מיקומו של המרחב בסמיכות למוקדים עירוניים, לתכניות מגוונות, ובקרבה למערכות הסעת המונים, וכן אופיו האדריכלי הכולל אסופת מבנים ייחודיים הנוטעים במרחב פתוח כמעין קמפוס שאינו צמוד לשכונות מגורים, יוצרים הזדמנות לערוב שימושים ייחודי. במסגרת התחדשות הבניינים והמרחב הציבורי יתאפשרו פעילויות בילוי, תרבות ואומנות, יח"ד קטנות, מגורים ייחודיים, פרויקטים חברתיים, שימושים ציבוריים ועיצוב המרחב הציבורי בזיקה לקהל מגוון אשר אינו מאפיין בהכרח את אוכלוסיית המשפחות בעיר.

מטרות התכנון: כלים ליישום החזון התיכנוני

1. התחדשות המרחב הציבורי: קביעת עקרונות ליצירת מרחב ציבורי מזמין ומתפקד למעבר ושהייה אשר יכלול רצף עיצובי ומפלסי, פינוי מכשולים קיימים, טיפול בדפנות הרחוב, יצירת מעברים וגישות, גינון ונטיעות.
2. קביעת מדיניות למגרשים בהם קיימים מבנים בעלי סגנון תקופתי וייחוד אדריכלי.
3. קביעת מדיניות לתמהיל שימושים ליצירת מרחב פעיל ביום ובלילה, הכולל שימושי בילוי ותרבות.
4. קביעת מדיניות לתמהיל יח"ד הכולל הצע מגוון בדגש על יח"ד קטנות וסוגי מגורים שונים כגון דיור בהשג יד, דיור שיתופי, מעונות סטודנטים.
5. קביעת מדיניות לנפחי בניה בהתאמה לנתוני המגרשים, ומאפייני המרחב וסביבתו.
6. קביעת מדיניות לחניה, כניסות למרתפים.
7. קביעת מדיניות לתועלות ציבוריות.
8. קביעת שלביות ותנאים לקידום תכניות.

המלצות המדיניות

תחולה : מסמך המדיניות כולל הוראות פיתוח ובינוי המחייבים לנושאים הבאים :

1. **מרחב ציבורי**

- כללי : הוראות הפיתוח והבינוי הינן לכלל השטח הבין-בנייני כולל מגרש השצ"פ והרחובות הסובבים. מסמכי תכניות מפורטות מכוח מדינות זו יכללו תכניות עיצוב ופיתוח עבור המרחב כולו, ויכללו התייחסות לנושאים הבאים :
- א. השטח הפרטי שאינו מבונה יירשם בזיקת הנאה לשימוש הציבור למעבר ושהייה בכל עת.
 - ב. פרוט מערכת מפלסים המגשרת על הפרשי הגבהים במרחב הבין בנייני, ומיתון הפרשי המפלסים כלפי הרחובות הסובבים.
 - ג. פינוי אלמנטים הממוקמים במרחב הבין בנייני כגון פתחי איוורור, מתקנים טכניים וכד' וביטול הגבהות וחצרות שקועות.
 - ד. מפלסי המרתפים יתוכננו באופן שיתאפשר מרחב ציבור בעל רצף עיצובי ומפלסי.
 - ה. פיתוח מוקדי גינון ונטיעות כולל הוראות לבתי גידול ומילוי אדמה גננית בתחום השפ"פ במגרש בית אירופה, והשצ"פ. תכנון השצ"פ והשפ"פ יכלול נטיעות וגינון בהיקף של כ-60% משטחם. תכנון המרתפים יכלול בתי גידול ומילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.50 ובהתאם למדיניות העירונית בנושא זה.

2. **בינוי**

א. **הנחיות כלליות:**

1. גובה הבינוי : תותר הגבהת הבינוי מ-25 קומות ל-30 קומות בהתאם לקבוע בתכנית המתאר, ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות בדגש על ההוראות להתחדשות המרחב הציבורי. גובה זה כולל קומת קרקע, קומות ביניים וקומת גג טכנית. לא תותר הגבהה מעבר למס' קומות זה.
2. על מנת להתאים את נפחי הבניה החדשים לקנה המידה המקומי, תכסית הקומות בבניה המגדלית לא תעלה על 1200 מ"ר ברוטו לקומה בכפוף לעמידה בקווי בניין ובמרחקים הנדרשים בין הבניינים, הקטן ביניהם. בשטח זה יכללו כל שטחי הבניין לרבות מעליות, ממ"קים, מעברים, ומרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישורי הבניין.
3. קווי הבניין לרחובות יאפשרו רוחב מדרכות ראוי כולל נטיעות.
4. הבינוי המוצע יכלול שמירה על מרחקים מינימליים של 10 מ' לכל הפחות בין הבניינים בין אם בתוספת ובין אם בניה חדשה.
5. קומות הקרקע יכללו אורך מקסימלי של חזיתות פעילות לשימושי מסחר, שימושי ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. מבואות הבניינים יוגבלו לשטח מינימלי.
6. בתכנון המפורט תידרש בחינת אפשרויות לאיחוד תשתיות לייעול התפעול והפחתת הפגיעה במרחב הציבורי כגון פינוי אשפה, כניסות/יציאות לחניונים וכיו"צ.
7. התכנית תכלול שטחי ציבור בנויים בהתאם לפרוגרמת שטחי ציבור שתערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. שטחים אלה יהיו בעלי נגישות ונראות במרחב הציבורי.

ב. **הנחיות פרטניות למגרשים לעת קידום תכניות מפורטות**

1. בית אירופה:

- א. תותר הריסה ובניה חדשה. קידום תכנית מותנה בהסדרת מבנה המסד והמרחב הציבורי בבית אמות (IBM) כמפורט בסעיף 5 להלן.
- ב. תכסית קומת קרקע תהיה חלקית ותאפשר מעבר הולכי רגל רציף וראוי בין הבניינים מתחום השפ"פ לרחוב דפנה משני צידי הבניין.
- ג. קו הבניין לרחוב דפנה יהיה ברצף עם הבינוי הקיים בבית אסיה.
- ד. במסגרת התכנון המפורט ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות ניתן יהיה לבחון תכסית של עד 1350 מ"ר ברוטו. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לתכסית זו.
- ה. שטחו ומיקומו של השפ"פ ישמר בחלקו הדרומי של המגרש, והוא יפותח כמוקד פיתוח הכולל מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', בתי גידול, ריהוט רחוב וכיו"צ.
- ו. לבניין יהיו 2 כניסות האחת מרחוב דפנה והשניה משטח השפ"פ הפונה לשד' שאול המלך.
- ז. כניסה לחניה- תיבחן במסגרת התכנון המפורט אשר תבטיח לכל היותר 2 כניסות/יציאות לחניונים תת"ק מרחוב דפנה.
- ח. יידרש תאום תכנוני עם מגרש בית אסיה בכל הנוגע לבינוי, פיתוח והאחדת פתרונות חניה, פריקה טעינה, אשפה וכיו"צ.

2. בית אסיה:

- א. תותר תוספת על הבניין הקיים בכפוף לשמירת הבניין הקיים שיקום החזיתות, התאמה להמלצות תיק התעוד ובאישור אדריכל העיר והנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לבינוי תכסית, חומרי גמר וכיו"צ.
- ב. במסגרת התכנית יובטח חידושם של המעברים מרחוב ויצמן ורחוב דפנה אל השצ"פ וכן הכניסה הדרומית לבניין.
- ג. במסגרת התכנון מפורט תחודש קומת קרקע הפונה לדרום לטובת שימושים ציבוריים ושימושי מסחר.
- ד. ככל ששטחי המרתפים הקיימים מתחת לשצ"פ יוסיפו לשמש את מגרש בית אסיה, תכנית תכלול את שטח השצ"פ כמוקד מעבר ושהייה.
- ה. יידרש תאום תכנוני עם מגרש בית אירופה בכל הנוגע לבינוי, פיתוח והאחדת פתרונות חניה, פריקה טעינה, אשפה וכיו"צ.
- ו. יידרש תאום עם אגף הנכסים בכל הנוגע לחוזה חכירת המרתפים מתחת לשצ"פ.

3. בית הדר דפנה:

- א. תתאפשר בניה בחלקו הצפוני של המגרש הפונה לרחוב דפנה תוך שמירה על חלקיו הדרומיים של המבנה. תחום הבניה המדוייק ייבחן במסגרת קידום תכנית מפורטת.
- ב. במסגרת התכנית המפורטת ניתן יהיה לבחון שימושים של דיור מיוחד כגון דיור שיתופי ומעונות סטודנטים וכדומה בבניין הקיים וזאת בנוסף לשימושי המגורים המותרים מתוקף תכנית המתאר ובמסמך מדיניות זה.
- ג. קומת הקרקע הפונה לשד' שאול המלך תכלול חזית מסחרית.

- ד. תכנית הפיתוח תכלול גישור מפלסי בין הבניין לרחובות הסובבים.
ה. כניסה לחניה תהיה מרחוב דפנה, משותפת עם בית אירופה ברוחב המינימלי הנדרש.

4. בית אמריקה

- א. המבנה הינו בעל ערכים אדריכליים גבוהים ואינו מיועד להריסה.
ב. תותר תוספת שטח בקומת הקרקע לטובת יצירת חזית פעילה לשימושי מסחר/מלונאות.
מימדי התוספת ועיצובה ייבחנו במסגרת קידום תכנית מפורטת.

5. בית אמות (IBM)

- א. המבנה הינו בעל ערכים אדריכליים גבוהים ואינו מיועד להריסה.
ב. במסגרת קידום תכנית בית אירופה, תותר תוספת שימושים מסחרים בקומת הרחוב ובקומת הקרקע בבית אמות.
ג. תחוייב הסדרת חזית מסחרית לאורך החזיתות הפונות לרחובות ויצמן ושאל המלך, תוך ביטול המדרגות בפינת הרחובות. הוראה זו מהווה תנאי להסדרת שימושי המסחר במגרש ולקידום תכנית בית אירופה.

3. שימושים

- א. בכל המגרשים יותרו שימושי תעסוקה, מסחר ומלונאות וכן שימושים ציבוריים. כמו כן בקומות הקרקע ובקומת המרתף הראשונה יותרו השימושים הכלולים במסחר 2 הכוללים שימושי בידור בילוי ופנאי, ושימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים.
ב. בבניין בית אמריקה יותרו שימושים עיקריים במרתפים במקרה של שימוש למלונאות.
ג. יותרו שימושי מגורים בהיקף של עד 20% משטחי הבניה הכוללים במגרש בית אירופה, בית אסיה, בית אמריקה ובית הדר דפנה.
ד. תמהיל יח"ד (התמהיל מתייחס לשטחי הדירות פלדלת):
לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר. ממוצע שטח הדירות הקטנות יהיה 45 מ"ר. עד 40% יהיו דירות בינוניות בשטח של 60-100 מ"ר (בממוצע 85 מ"ר), ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר. יותר דיור מיוחד כגון מעונות סטודנטים ודיור שיתופי.
ה. שטחים ציבוריים בנויים לפי ההקצאה הנדרשת ימוקמו בקומות הראשונות ויהיו בעלי רצף תכנוני, ניראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב/המרחב ציבורי.

4. חניה

מרחב היבשות ממוקם בקרבת תחנת שאול המלך של הקו האדום ובקרבת הקו הסגול שנמצאים בהקמה וכן בקרבה לתחנת סבידור של רכבת ישראל. בהתאם לכך תקן חניה לשימושי תעסוקה יהיה בהתאם למדיניות העירונית להפחתת מקומות החניה לעת קדום התכניות ובכל מקרה לא יעלה על 1:350, ולשימושי מגורים 1:0.6 ליח"ד בהתאם לתמהיל יח"ד הכולל 40% דירות קטנות. שימושים של דיור מיוחד כגון מעונות סטודנטים ודיור שיתופי יהיו ללא תוספת מקומות חניה.

א. כניסות לחניונים תת"ק: יותרו עד 2 כניסות לחניונים תת קרקעיים מרחוב דפנה. רמפות הכניסה יצומצמו ככל הניתן בהתאם לחו"ד אגף התנועה..

5. תועלות ציבוריות

קידום תכניות במרחב זה יכלול תועלות ציבוריות כלהלן:

- א. פיתוח המרחב הציבורי בהתאם להנחיות המדיניות ולתכנון הכולל של המרחב הציבורי.
- ב. הקצאת שטחי ציבור בנויים, בנוסף לפרוגרמת שטחי ציבור שתוכן עבור כל תכנית מפורטת. שטחים אלה יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות ישירות ועצמאיות מהרחוב/השטח הביו בניני ויוקצו במסגרת התכנית המפורטת ובהליך של איחוד וחלוקה.
- ג. דיור בהישג יד
- ד. שימושי מלונאות לא ייחשבו כתועלת ציבורית.

6. קיימות וסביבה

- א. תנאי לדיון בוועדה יהיה הגשת דו"ח אקלימי הכולל בדיקת הצללה ורוחות, יעילות אנרגטית, צמצום אי החום העירוני.

7. שלביות

- א. תנאי לדיון בוועדה לתכניות מפורטות מכוח מדיניות זו יהיה הצגת תכנית פיתוח למרחב הציבורי בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח של מדיניות זו.
- ב. עמידה בכל תנאי תכנית המתאר לקידום תכניות מפורטות.

יידוע הציבור:

- טרם מועד הדיון בוועדה התקיים הליך יידוע בעלי העניין בקרקע (בעלים/באי כוחם) לצורך הצגת מסמך המדיניות ולשמיעת הערותיהם. להלן הערות שהתקבלו בעלי העניין:
- בית אסיה:** מבקשים לקדם תכנית אשר תכלול תמהיל יח"ד גדולות מעל המוצע במסמך המדיניות.
- מענה:** התכנית תקודם בהתאם למסמך המדיניות לאחר אישורו בוועדה המקומית.
- בית אירופה ובנין IBM (בעלות משותפת):** 1. הגבלת תכנית הקומה הטיפוסית מגבילה את זכויות הבניה המתארות ויוצרת קומה לא אפקטיבית, יש להגדיל את תכנית הקומה.
- מענה:** תכנית המתאר קבעה את הצורך במסמך מדיניות במטרה לקבוע את נפחי בניה בהתאמה לנתוני המגרשים, ומאפייני המרחב וסביבתו. לפיכך קביעת תכנית קומה טיפוסית הינה חלק ממטרת המדיניות במטרה להתאים את נפחי הבניה לסביבה. יחד עם זאת בתכנון המפורט ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות לרבות עיצוב המבנה ומרווחים מינימליים בין הבנינים ניתן יהיה לבחון תכנית של עד 1350 מ"ר ברוטו. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לתכנית זו.
2. טיפול במסד בנין IBM (אמות) וביטול המדרגות כפופים לבדיקה הנדסית.
- מענה:** הטיפול במסד בנין IBM יפורט בהוראות התכנית ובנספח הפיתוח של תכנית בית אירופה.
- בית אמריקה-** המדיניות אינה מאפשרת התחדשות הבניין.
- מענה:** עפ"י תכנית המתאר, קביעת שטחי הבניה מעל מפלס הקרקע הינה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. במסגרת עבודת הניתוח למדיניות זו נמצא כי מימדי המגרש המצומצמים, מיקומו במרחב

וערכיו האדריכליים אינם מאפשרים את הריסתו או תוספות בניה מעל הבניין הקיים. לפיכך, מסמך המדיניות מאפשר תוספת שטחים בקומת הקרקע לצורך יצירת חזית פעילה וכן עירוב שימושים בהתאם לתכנית המתאר אשר ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.

בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסבורג: מציגה את מסמך המדיניות של מרחב היבשות במצגת. ראובן לדיאנסקי: האם נעשה שיתוף ציבור או הליך של יידוע הציבור. גילה גינסבורג: מדובר בשכנים מתחמים השכנים הם שכנים מוסדיים. ראובן לדיאנסקי: היה עוזר אם בדרפט היתה טבלה מצב קיים לעומת מצב מוצע. דורון ספיר: האזור הזה צריך לשרת את מתחמי המגורים שלידו צריך שיהיו שימושים של המסחר, רוצים חזית פעילה.

גילה גינסבורג: רוצים לאפשר מסחר גם במרתף (-1) שהוא מוגבה.

עודד גבולי: לא בבית IBM

גילה גינסבורג: 1- הוא גלוי לרחוב

דורון ספיר: מה תמהיל הדירות?

אלון מטוס: 370 יח"ד.

דורון ספיר: צריך לשקול להכניס דירות הכי קטנות שיהיו להשכרה לאנשים בגילי 25, 30, 40. צריך לתת מענה לצורך הזה.

ראובן לדיאנסקי: מעבר ל-20% דירות בבית אסיה יש עוד תוכניות למגורים באזור הזה.

עודד גבולי: זהו אחד המתחמים הכי קשים מבחינה אורבנית. מתחם שאין בו שום אייקון שהיה צריך

לההרס ולעשות הכל מההתחלה. אי אפשר לעשות שימושים ציבוריים בבית IBM בגלל שזה יהרוס את המהות הציבורית. בית אסיה אחד הבניינים הכי לא טובה אנחנו ממליצים לעשות תוספת אני חושב שצריך להרוס. גם את בית אירופה מבחינתי אפשר להרוס.

דורון ספיר: מפלס פני הקרקע צריך להיות חי.

אסף הראל: שמחתי שמטפלים במתחם הזה אבל יש תחושה שעושים רק בצורה אחת בניה לגובה.

המהירות להרוס היא מהירה מידי. המתחם שיהיה סביבו מגדלים ורשום בדרפט הורס את הערכים שיש סביבו. לא בכל מקום חייבים לבנות. לקחת באופן גורף ולעשות דופן 25 לא הכרחי. הייתי מנסה לפתור אותו מבחינת שימושים ואת הבניה המחודשת.

ראובן לדיאנסקי: מה שחשוב שהוא יונגש למפלס הכביש. בהתמודד עם הניתוק עם הולך הרגל בין אם זה ברח' דפנה או שאול המלך. בנוסף דווקא פרויקט כזה לגבי תפיסת הציבור לפחות במעגל הראשון

שעתידים לגור שם או מי שגר שם, כן צריך לעשות שיתוף ציבור ולראות איך הם תופסים את המקום הזה. אני חושב שצריך לשמוע את התושבים. תוספת בניית המגורים יש מספיק מהמגורים ואם צריך לחזק משהו צריך לחזק את המלונאות ולא חייבים להגיע למקסימום 25 קומות. כדאי להשאיר פחות קומות. גם מה שדורון ספיר הציע יש סוג של הגיון, האזורים שסביב הפרויקט יש האצה של מגורים ודירות שהם בינוניות + ואם רוצים לשמר את מרכז העיר צריך דירות יותר קטנות שיצרו חיות בעיר. יש דרישה לדירות סטודיו שירימו את המקום.

דורון ספיר: האזור הזה מתבקש לדירות קטנות לאדם אחד ומלונאות ומסחר קטן. כאן צריך את

הפתרונות לאותם אנשים שגרים במרתפים בתנאים מחפירים. לצעירים חסר מקומות דיור. צריך ליצור במדיניות מנגנון לדירות להשכרה בגלל הסיבה הזו עושים דירות מפותחות.

ראובן לדיאנסקי: אפשר לעשות שם חדרים למכבסה או אירועים קטנים מה שמדברים על שיתופיות אפשר לעשות בפרויקט הזה.

דורון ספיר: צריכים להסדיר את המתחם הזה דווקא מקומות כאלה אפשר למצוא פתרונות לדירות קטנות.

מלי פולישוק: ברח' דפנה יש מגורים או רק ביי"ח

לריסה קאופמן: רק ביי"ח זה נראה צר בגלל העצים. יש כאן הצעה לגבי התמהיל בתוך המדיניות השאלה אם אתם רוצים לקבל החלטה.

דורון ספיר: אנחנו צריכים שהצוות ישב שוב על המדיניות והצוות יחזור עם הצעה אחרת ברוח הדברים שהועלו.

ראובן לדיאנסקי: גם הצעה לתגבור המלונאות במתחם הזה.

מסמך המדיניות מאפשר מלונאות.

דורון ספיר: מאפשר כן אבל לא מחייב ואולי כדי לחייב.

גילה גינסבורג: אלו כלים של תוספות ממדודות ושמירה של מס' מבנים.

ראובן לדיאנסקי: אני מניח שרוח הדברים בוועדה שיוצרים באותו בנין 10% מגורים דירות קטנות ו10% תוספת למלונאות הגישה תהיה שונה. להנגיש את הדברים עוד בשלב המדיניות לא רק בתוכניות מפורטות, תעשו חושבים מחדש.

דורון ספיר: אני מציע לראות בחיוב את עקרונות המדיניות. אבל בנוסף להביא לנו לאישור את חיזוק המלונאות ודירות קטנות להשכרה בהיבטים יותר מחייבים. לגבי החניה אנחנו רוצים שיהיה מנגנון שבו החניה יכולה להפוך לשטחים עיקריים ושיהיה לינק למערכת הסעת המונים. אנחנו רוצים שתהיה חניה ולהפוך לינק לשימושים עיקריים ולא מגורים. תת הקרקע לא מנוצל היטב בת"א וצריך ליצור מצב שכן יהיה מנוצל, זה יתן תמריץ ליזמים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא מאשרים את תוכניות המדיניות המוצעת ואם יש צורך לעשות ישיבה יותר ממוקד ואם לא מבינים את הבריף.

לריסה קאופמן: הבטחת השימוש המלונאות תמהיל המגורים והתמהיל המוצע לא מאושר.

דורון ספיר: חיזוק מלונאות, מגורים מיוחדים, ותמהיל החניה, תקן תקף.

גילה גינסברג: המדיניות השתמשה במה שהמתאר מאפשרת. בנוסף התפיסה היתה זיהוי המרחב הציבורי החולה שבו נראה הדבר המרכזי לטיפול.

אסף הראל: למה צריך תוספות לבית אסיה.

גילה גינסברג: התוספת יכולה לחולל שינוי. אנחנו פועלים על פי יוזמות ותיקות. דווקא היוזמה הזו התאיידה מריבוי בעלים. בית הדר דפנה איננו וסברנו שהתוכנית יוצרת איזון ולגבי בית אסיה אפשר שיהיו דעות שונות. בית אסיה היתה במחוז ונדחתה על ידי המחוז כי מתכננת המחוז בקשה מסמך מדיונות.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שיעשה שיתוף ציבור שיעשה מפגש עם הציבור.

החלטה:

הוועדה רואה בחיוב קידום המדיניות להתחדשות במרחב היבשות.

הוועדה רואה חשיבות רבה בטיפול במפלס פני הקרקע והנגשתו לרחובות הגובלים שאול המלך דפנה וויצמן.

הוועדה רואה בחיוביות תוספת זכויות במתחם. עם זאת הוועדה מבקשת מהצוות להציג עקרונות מחייבים לחיזוק המלונאות וכן והצגת תפיסת מגורים מיוחדת הכוללת דירות קטנות מאוד להשכרה.

הוועדה מבקשת לשמור על תקן החניה הקיים, ולהציע מנגנון של הפיכת שטחי השירות בתת הקרקע לשימושים עיקריים במתאם עם קידום מערכת הסעת המונים.

התוכנית תוצג לתושבי דפנה ארלוזורוב ע"י הצוותים.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, חן קראוס, ציפי ברנד

דיון נוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 20.3.2019 תוקנו המלצות מסמך המדיניות כלהלן:

1. **קביעת עקרונות מחייבים לחיזוק המלונאות:** קידום התכניות במרחב ילווה בניטור השימוש

המלונאי במרחב, על מנת להבטיח 20% שטחי מלונאות מכלל השטחים בתחום מסמך מדיניות

זה. סטנדרט המלונאות יהיה בדרגות D,C.

2. **תמהיל יח"ד:** תמהיל יח"ד יהיה בהתאם למוצע בהמלצות הדראפט: לפחות 40% יהיו דירות

קטנות בשטח של עד 60 מ"ר. עד 40% יהיו דירות בינוניות בשטח של 60-100 מ"ר ועד 20% בשטח

מעל 100 מ"ר. על מנת להבטיח תמהיל מגוון הכולל יח"ד קטנות מאוד, מוצע שממוצע שטח

הדירות הקטנות יהיה 45 מ"ר וממוצע שטח הדירות הבינוניות יהיה 85 מ"ר. הוועדה תהיה רשאית

לאשר תמהיל מוטה יח"ד קטנות מעבר למדיניות זו.

יצויין שהמלצות המדיניות מאפשרות דיור מיוחד כגון מעונות סטודנטים ודיור שיתופי וכן

שמסגרת קידום תכנית מפורטת בבית הדר דפנה ניתן יהיה לבחון דיור שיתופי ומעונות סטודנטים

בבניין הקיים בנוסף לשימושי המגורים המותרים עפ"י מסמך מדיניות זה.

3. **תקן החניה** לתעסוקה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או 350: 1 הנמוך מביניהם. לא תותר הצמדה או סימון חניות לשימושי התעסוקה. לשימושי מגורים תקן החניה יהיה 1: 0.6.

בנוסף, קומות המרתף יהיו בגובה שלא יפחת מ- 4 מ'. הוועדה המקומית תהיה רשאית להסב את שטחי המרתף לשימושים עיקריים שיהיו בנוסף לשימושים העיקריים העיליים ולהפחית את מס'מקומות החניה לעת הפעלת מערכת הסעת המונים.

4. **יידוע הציבור**: בהמשך להחלטת הוועדה בנושא יידוע תושבי דפנה ארלוזורוב-פורסמה מצגת והמלצות המדיניות בדיגיתל בתאריך 9.9.2019. לא התקבלו הערות לפרסום זה.