

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0010-20 מיום 24/06/2020**

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 24/06/2020 בשעה 09:00 בדיוק באמצעות אפליקציית **זום בלבד** להלן הקישור לזום

Join Zoom Meeting  
<https://tel-aviv.zoom.us/j/4450389138>

Meeting ID: 445 038 9138  
Password: 6CSmYw

**להלן סדר יום לשיבה. אנא הבא/י חומר זה אתך לשיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 20-0009 מיום 10/06/2020			
09:00	הצללת מגרשי ספורט במוסדות חינוך דיון בעיצוב ארכיטקטוני		1	1.
	תא/5000 פנקס דוד צבי 26 דיון בפיצויים - מתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תא/5000 תכנית המתאר של ת"א - יפו. גוש: 6213 חלקה		4	2.
	הארכת תקופת הפרגודים בבתי אוכל בסביבת תחנות הרק"ל לאורך הקו הסגול דיון לאחר פרסום ההקלה - ללא התנגדויות		8	3.
09:30	עמינדב פינת מיטב דיון בהתנגדויות	507-0620500	23	4.
11:00	בית ספר על יסודי צמרות אילון דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - הבהרה לעניין התנועתי בלבד לאחר דיון בבית משפט. - מגיש/זום חברה עירונית עזרא וביצרון		46	5.
	מרכז קהילתי עירוני - בני ברית דיון בעיצוב ארכיטקטוני - מגיש/זום - חברה עירונית גני יהושע.		59	6.
11:45	מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות דיון באישור מדיניות		65	7.
	ניוד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיפים בהחלטה	507-0565366	67	8.

בכבוד רב,

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



**פרוטוקול החלטות מספר 20-0009**  
**י"ח סיון תש"פ 10/06/2020 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 20-0008 מיום 27/05/2020			
5000/4400 דיון בפיצויים		1	1.
מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (5)		16	2.
לה גווארדיה 35-45 דיון בהתנגדויות	507-0601443	17	3.
הפקעות בשד' קק"ל דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)		68	4.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/צ(1) - הצללת מגרשי ספורט במוסדות חינוך דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/06/2020 1001-20'ב' - 1

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

### **רקע:**

תכנית עיצוב זו הינה תכנית עיצוב נושאת לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור", מטרת התכנית היא לאפשר הצבת מתקני צל מעל מגרשי ספורט במבני חינוך בתחום המגרשים עליהם חלה תכנית צ'.

### **תחולת התכנית:**

התכנית תחול על כל המגרשים בתחום תכנית צ' כמפורט בסעיף 1.5.2 בהוראותיה, בגבולות העיר תל-אביב יפו.

### **שטח התכנית:** כ- 54 דונם.

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו.

### **מצב תכנוני קיים:**

#### **1. תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" התקפה מ 6/2011**

##### **מטרת התכנית:**

- עריכת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשק תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר. התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה.
  - עדכון וקביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור.
- עיקרי הוראות התכנית:**
- הוספת שימושים לצורכי ציבור במגרשים המיועדים לצורכי ציבור.
  - הגדלת שטחי הבניה לצורכי ציבור מעל למפלס הכניסה הקובעת.
  - הוספת שימוש מסחרי ושטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר במגרש.
  - קביעת גובה בניה מקסימלי, קווי בניין והוראות בינוי וקביעת שטחים להוראות בינוי למרתפים.

#### **2. תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"**

#### **3. מדיניות תא/9083 – "הנחיות צל במרחב הציבורי"**

##### **אפשרה בתאריך 06/09/2017 בוועדה מס' 0019-17'ב'**

##### **עיקרי הוראות מסמך הנחיות לצל במרחב הציבורי:**

- הנחיות לכמות הצל ואיכות הצל במרחב הציבורי.
- מתודולוגיה לתכנון כמות הצל בתכניות עיצוב ופיתוח אדריכלי ובפרויקטים עירוניים במרחב הציבורי.
- מדדים להערכת איכות הצל.
- הנחיות צל פרטניות לרחובות, כיכרות, חצרות בתי ספר ופארקים.

### **מצב השטח בפועל:**

מגרשי ספורט קיימים ו/או מגרשים חדשים המשמשים למוסדות חינוך אשר אינם מקורים .

## מצב תכנוני מוצע :

ביצוע מתקני הצללה מבד על גבי קונסטרוקציית פלדה מעל מגרש ספורט קיים, ללא התערבות במבנה בית הספר הקיים ותוך עמידה בתקנים הנדרשים, לא תידרש הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לצורך אישור הקמת מתקני הצללה בהתאם לתכנית עיצוב נושאת זאת. בכל מקרה של אי התאמה בית הוראות העיצוב לחוק, יש לקדם בהתאם לחוק.

## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 1. הוראות כלליות :

א. שלד המבנה :

- לא ימוקמו עמודים או כל גורם היכול להוות הפרעה בתחום המגרש.
- עמודים יוצבו במרחק מינימאלי של 3 מ' מעבר לקו סימון במגרש ויעמדו בהנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך, בהתאם לחוזר מנכ"ל.
- על גבי עמודי מתקני הצל ייקבע אלמנט "אנטי טיפוס" בקונוס מלא, האלמנט ימוקם בגובה של כ- 5 מ' מבסיס העמוד, פרופיל העמודים יהיה עגול וללא צלעות או פינות.
- לאלמנט מתקן הצל תהיה עמידות בתנאי סערה – במנגנון מתאים לתקופת סופות.
- צבע אלמנט מתקן הצל יהיה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. גבהים וגדלים :

- גובה פנימי מינימאלי לא יפחת מ- 7 מ' ממשטח המגרש ועד לנקודה הנמוכה באלמנט הקירוי.
- הגובה הפנימי ברום אלמנט הקירוי לא יעלה על 11.5 מ'.

ג. תאורה :

- גופי התאורה יהיו מחוברים, מקובעים לשלד מתקן הצל ויהיו יציבים, לא יתאפשרו גופי תאורה תלויים.
- התאורה תתוכנן בהתאם לאופי השימוש במגרש ובתאום עם רשות הספורט העירונית ואגף דרכים ומאור.
- גופי התאורה ימוקמו מתחת לאריג הקירוי בגובה מינימאלי של 10 מ' ויהיו עם מיגון אנטי ונדלי לפי תקן.
- עוצמת התאורה לא תפחת מהעוצמה כפי שתוגדר ע"י המחלקה למאור בעירונית ובהתאם לייעוד של הזירה ( ספורט הישגי /עממי) ובתאום עם רשות הספורט

### 2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט – יהיה כפוף למסמך הנחיות של עיריית תל אביב, המשתנה מעת לעת

א. תיאור כללי – הצללת בד ע"ג קונסטרוקציית פלדה.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה בשוליים כ- 6 מ' פנימי מיני כ- 7 מ'
- גובה פנימי מקסימלי כ- 11.5 מ'
- התייחסות לגובה קומה טיפוסית/ ממוצע/ גובה קומת קרקע/ מרתף עליון מרתפי חניה וכד'.
- ג. **קווי בניין** – בהתאם ובכפוף לתכנית צ'

## 2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- א. **חומרים** – עמודי פלדה והצללת בד. צבע אלמנט מתקן הצל יאושר ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
- **עמודים** – העמודים ימוקמו בהתאם לחוזר מנכ"ל משה"ח. לא ימוקמו עמודים או כל גורם היכול להוות הפרעה בתחום המגרש.
- על גבי עמודי מתקן הצל ייקבע אלמנט "אנטי טיפוס" בקונוס מלא, האלמנט ימוקם בגובה של כ- 5 מ' מבסיס העמוד.
- שלד המבנה: לאלמנט מתקן הצל תהיה עמידה בתנאי סערה

## 2.3 **מערכות:**

תאורה - גופי התאורה יהיו מחוברים, מקובעים לשלד מתקן הצל ויהיו יציבים, לא יתאפשרו גופי תאורה תלויים. התאורה תתוכנן בהתאם לאופי השימוש במגרש ובתאום עם רשות הספורט העירונית ואגף דרכים ומאור. גופי התאורה ימוקמו מתחת לאריג הקירוי בגובה מינימאלי של 10 מ' ויהיו עם מיגון אנטי ונדלי לפי תקן.

## 3. **גמישות:**

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

## **חו"ד אדריכל העיר:**

ממליץ לאשר את תכנית העיצוב הנושאת ולאפשר הקמת מתקני הצל הנדרשים

מס' החלטה	התוכן
24/06/2020 2 - 20-0010	- תא/5000 פנקס דוד צבי 26 דיון בפיצויים - מתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תא/5000 תכנית המתאר של ת"א - יפו. גוש: 6213 חלקה

#### רקע:

בתאריך 18.12.2019 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/5000 תכנית המתאר של תל-אביב שאושרה למתן תוקף בתאריך 22.12.16

#### התובעים:

יורשי המנוח מקס מינץ באמצעות עו"ד ויצמן-מינץ מרח' יפה נוף 27, חיפה.

**הנכס:** דירה בקומה שלישית ברחוב פנקס דוד צבי 26 ת"א-יפו גוש: 6213 חלקה: 144 תת חלקה: 12:

#### פירוט סכום הפיצויים:

361,000 ב"ח

#### תרשים סביבה



#### חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב:

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב פנקס 26, תל-אביב:

#### תשתית עובדתית

- ביום 18.12.19 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית") תביעה לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק (להלן: "התביעה"), בגין ירידת ערך נטענת של דירה בקומה השלישית ברחוב פנקס דוד צבי 26 בתל-אביב (להלן: "הנכס") לאור אישורה של תכנית תא/5000. נציין בעניין זה, כי פרטי הגו"ח אשר נרשמו בתביעה אינם של הנכס הנ"ל, אלא של מקרקעין סמוכים ברחוב פנקס דוד צבי 24 בתל אביב.
- תכנית 5000 הינה התכנית הכוללת של העיר תל אביב, החלה על כל שטח העיר וקובעת בין השאר צפיפות והיקפי בניה ביעוד הקרקע השונים, יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת, פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי, קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים וכו'.
- התביעה הוגשה על ידי התובעים בטענה כי הינם יורשי המנוח מקס מינץ ז"ל. לתביעה צורפו נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין ביחס למקרקעין ברחוב פנקס 24 (על אף העובדה כי הנכס נשוא התביעה כאמור הינו דירת מגורים בדירה השלישית ברחוב פנקס 26 בתל אביב), דוגמאות של עסקאות מאתר מס שבח של 4 נכסים אחרים בכתובות אחרות וכן חוות דעת שמאית המתייחסת לנכס אחר ברחוב ארלוזורוב 31 בתל אביב.
- דא עקא, לתביעה לא צורפו המסמכים הנדרשים על פי סעיף 197 לחוק ועל פי תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 (להלן: "התקנות"), ובכלל זה:
  - לא צורפה חוות דעת שמאית ביחס לנכס לתמיכה בטענות התובעים, כנדרש על פי תקנה 3 לתקנות.

- לא צורף נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין ביחס לנכס העשוי להעיד על זכותם של התובעים בנכס. כן לא צורף כל מסמך המעיד על כך שהתובעים הינם יורשיו של המנוח מקס מינץ ז"ל.
- לא צורף ייפוי כוח המייפה את כוחה של עו"ד עדנה ויצמן-מינץ להגשת תביעה בשם התובעים אלן מינץ ואורלי רויך.
- עוד יצוין, כי במכתב המצורף לתביעה ישנו תיאור קצר וכללי ביותר של הפגיעה הנטענת ולא ברור על סמך מה נקבע סכום הפיצויים הנתבע.

### התייחסות משפטית

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- התביעה הוגשה כאמור ביחס לדירת מגורים בקומה השלישית במבנה הממוקם ברחוב פנקס 26 בתל אביב על ידי התובעים בטענה כי הינם יורשי של המנוח מקס מינץ ז"ל.
- דא עקא, התובעים צירפו לתביעה נסח רישום של מקרקעין הממוקמים ברחוב פנקס 24 בתל אביב ולא של הנכס נשוא התביעה. יתרה מזו, התובעים לא צירפו והציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק כיוורשיו של המנוח מקס מינץ ז"ל.
- אשר על כן, התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית בנכס ולכן יש לדחות על הסף את תביעתם.
- תקנה 3 לתקנות קובעת כי תובע המגיש תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק יצרף לטופס התביעה הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס. חרף האמור, לא צורפה לתביעה חוות דעת שמאית ביחס לנכס, על אף היותה מסמך מהותי הנדרש על פי הדין וחלק בלתי נפרד ממסמכי תביעה לפי סעיף 197 לחוק. יודגש, כי חוות הדעת השמאית איננה מהווה תנאי טכני אלא נדרשת כדי לפרט את הנזק הנטען ואת אופן חישובו. ברי כי צירופה של חוות דעת משפטית ביחס לנכס אחר אינה רלוונטית לענייננו ויש לדחות מכל וכל.
- **משלא צירפו התובעים אפילו ראשית ראיה אלא טענו טענות בעלמא, ללא כל סימוכין, יש לדחות את תביעתם על הסף.**
- דברים אלה מקבלים משנה תוקף, שעה שבמכתב המצורף לתביעה הועלו טענות שונות, אשר כולן חסרות ביסוס עובדתי ו/או שמאי, ולא פורט בו אופן חישוב סכום הפיצויים הנתבע.
- נוכח הליקויים הרבים היורדים לשורשו של עניין ובהיעדר מסמכים מהותיים כמתחייב על פי הדין וכמפורט לעיל, ברי כי אין לראות בתביעה דגן משום "תביעה" במובנו של סעיף 197 לחוק, שכן היא משוללת כל בסיס ואינה עולה בקנה אחד עם דרישות הדין המהותיות והצורניות, כנדרש מתביעות כגון דא.
- **לאור האמור לעיל, יש להורות על סילוקה של התביעה על הסף.**
- עוד יצוין, כי לא צורף לתביעה ייפוי כוח מטעם התובעים אלן מינץ ואורלי רויך, המייפה את כוחה של עו"ד עדנה ויצמן-מינץ להגיש תביעה בשמם. זאת, אף על פי שצירוף ייפוי כוח ערוך כדין הינו תנאי בסיסי להגשת תביעה באמצעות בא כוח.
- התביעה הופנתה הן לוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב והן לנת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ. ברם, התביעה הינה ביחס לתא/5000 בלבד ומשכך נת"ע איננה צד נדרש לתביעה זו ויש למחוק אותה מההליך.

### סוף דבר

- אשר על כן, בשל כל אחד מן הטעמים דלעיל, לא כל שכן בשל משקלם המצטבר, **יש להורות על דחיית מכתב התביעה על הסף.**

- אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

### חו"ד עו"ד דוד כחלון ועו"ד דרור ממנ ב"כ החתומים על השיפוי חברת נת"ע

#### א. כללי

1. ביום 18.12.19 הגישו התובעים לנתבעת מס' 1- הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הועדה המקומית") תביעה לקבלת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בגין אישור תוכנית תא/5000 (להלן: "התוכנית").
2. בהתאם לנטען בבקשה לתביעת פיצויים, הנכס נשוא התובענה הינו דירת מגורים ברחוב פנקס דוד צבי בתל אביב 26, הידוע לדידם כחלק מגוש 6213 חלקה 758. יוער כי ככל הנראה נפלה שגגה בתיאור פרטי הגוש והחלקה שצוינו בתובענה (גוש 6213 חלקה 758), שעל פניו אינם תואמים את מיקום הנכס נשוא התובענה.
3. נת"ע תטען כי בהתאם לאמור בתגובה מקדמית זו ובהתאם להלכה הפסוקה ודין, דין התביעה להידחות על הסף.

#### ב. דחיה על הסף

##### היעדר יריבות / עילה

4. סעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע כדלקמן:  
**"נפגעו על ידי תוכנית שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200..."**  
עסקינן בפגיעה במקרקעין על-ידי תוכנית שלא בדרך הפקעה, דהיינו, פגיעה הנובעת משינוי מהותי תכניות בנות תוקף ערב כניסתה לתוקף של התוכנית נשוא התביעה.
5. תכנית 5000 הינה תכנית מתאר מקומית כוללת של העיר תל אביב, אשר אושרה למתן תוקף ביום 22.12.16.
6. נת"ע תטען כי יש לדחות את התובענה מחמת היעדר יריבות בינה לבין התובעים, בין היתר מהטעם כי היא אינה יוזמת התכנית ואין היא חבה בגינה חובת שיפוי כלפי הועדה המקומית.

**אי הוכחת תביעה / צירוף מסמכים כדין**

7. בהתאם לסעיף 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 נקבע:

**"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת"**

8. התובעים לא מילאו אחר הוראת החוק והתקנות ולא צירפו לתביעתם אישורים ותימוכין כנדרש, לרבות ובכלל זה:

(א) מסמכים המעידים כי הם יורשיו כדין של המנוח מקס מינץ ז"ל.

(ב) חוות דעת שמאית ביחס לנכס נשוא התובענה.

(ג) נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין, בנוגע לנכס נשוא התובענה.

(ד) יפויי כח חתומים ומאומתים כנדרש.

9. בלא לפגוע באמור לעיל, תטען נת"ע כי יש לדחות מחמת התיישנות רכיבי תובענה, אשר קבועה להם בחוק תקופה קצובה שחלפה ולמצער בשל שיהוי בהגשתה.

10. למען הזהירות, אין בנטען בתגובה מקדמית ובקשה לדחייה על הסף זו, משום מיצוי זכויותיה וטענותיה של נת"ע והיא שומרת על זכותה להוסיף על הנטען בתגובה מקדמית זו.

אשר על כן ומהנימוקים אשר פורטו לעיל, מתבקשת הועדה המקומית הנכבדה לדחות את התביעה על הסף.

**מוסד התכנון המוסמך:** ועדה מקומית לתכנון ובניה

**מיקום:** לאורך אתרי העבודה של הקו הסגול: (1) רחוב ארלוזורוב מדרך נמיר ועד בן יהודה, (2) רחוב בן יהודה מזרם לרחוב ארלוזורוב, (3) רחוב אלנבי (4) רחוב העליה בין דרך בגין ורחוב לוינסקי (5) רחוב לוינסקי בין רחוב העליה ורחוב לבנדה. בהמשך, עם התקדמות תכנון הקו הסגול לביצוע תובא בקשה נוספת לתוואי הקו הסגול לאורך דרך ההגנה. פרוט הגושים והחלקות והכתובות בהן תחול ההקלה המבוקשת מצורף כנספח מס' 1.



**רקע ומטרת הדיון:** מתן הקלה כללית להארכת התקופה של פרגודי חורף לבתי אוכל בגושים/חלקות המפורטים בנספח 1.

מטרת ההקלה היא לאפשר לכל בית אוכל שיכול לקבל רישיון לסוכך חורף מכוח תכנית 3954 ומכוח חוק עזר עירוני, "היתר לפרגוד (סגירת חורף) לבתי אוכל", להאריך את תקופת הרישיון באופן שהוא יינתן לא רק לעונת החורף אלא לכל ימות השנה. ההקלה מתבקשת בשם בתי האוכל הרלוונטיים המושפעים מעבודות ההקמה של תחנות הרכבת הקלה במיקומים כמפורט בהמשך, וזאת כדי להגן על היושבים ליד שולחנות שהוצבו ברישיון לפני אותם בתי האוכל.

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

**מצב השטח בפועל:** בדצמבר 2018 החלו עבודות התשתית עבור הקו הסגול (שלב העתקת התשתיות ופינוי רצועת המסילה מתשתיות). במקטעי הרחובות נשוא הבקשה להקלה, תחום העבודות גובל במדרכות/חזיתות העסקים ובתי האוכל בסביבה עלולים להיות מושפעים מרעש ומאבק וממטרדים אחרים כתוצאה מהעבודות.

**מצב תכנוני בשטח:** עפ"י תכנית "סוככים עונתיים בבתי עסק" (תא/3954), אשר אושרה למתן תוקף בוועדה המחוזית ת"א ב-2.5.2014, ניתן לתת היתר בניה לסוכך עונתי (סגירת חורף) בעונת החורף בחזיתות בתי עסק בעלי רישיון להצבת שולחנות וכסאות על המדרכה. עונת החורף הוגדרה בתכנית כ"הימים שבין 15 לאוקטובר ועד 15 באפריל".

**מצב תכנוני מוצע:** כדי להגן על בתי האוכל שעלולים להיות מושפעים ממטרדים סביבתיים באזורי העבודה של הרק"ל, מבוקשת הקלה מתכנית 3954. ההקלה אמורה לאפשר הענקת רישיונות לסגירות חורף למשך כל ימות השנה.

ההקלה מבוקשת לתקופה של שש שנים או עד תום עבודות ההקמה של הקו הסגול, במקטע הרלוונטי לבית העסק של הרכבת הקלה, המוקדם ביניהם.

ההקלה בכל מקטע רחוב, תחל עם תחילת עבודות הרק"ל במתחם ותסתיים עם סיומן, וכל זאת בכפוף לסוג העבודה וצרכי הביצוע בשטח.

להלן פרטים נוספים:

- מבוקשת הקלה מסעיפים 2.1 ו-4.1.2א, ס"ק 1 של תכנית תא/3954, כדי לאפשר הארכה של תקופת סגירת החורף לכל ימות השנה.
- ההקלה תינתן כדי להגן על בתי האוכל הקיימים והפוטנציאליים במתחמים המושפעים ישירות מעבודות הרק"ל ברחובות אלה.
- מטרת ההקלה היא, כאמור, הארכת התקופה בה מותר להציב סוככים, הווה אומר, בעלי בתי אוכל קיימים ופוטנציאליים שלהם רישיון עסק ורישיון להצבת שולחנות וכיסאות על המדרכה או שהם זכאים לקבל רישיונות כאלה.
- הקלה לעסק ספציפי תינתן לבקשת העסק ותהיה על בסיס שנתי. בכל אחד מהמתחמים המפורטים מעלה, בעל עסק המבקש רישיון להעמדת שולחנות וכיסאות ע"ג המדרכה (או הארכת רישיון קיים) יוכל לבקש גם להקיפם בפרגוד ללא קשר לעונת השנה.
- אין במתן ההקלה כדי לשנות דבר בעצם הזכאות לפרגוד. עניין הזכאות נותר עפ"י תכנית 3954.

#### **פעולות קודמות:**

1. מאחר שמדובר במספר חלקות רב ובמספר רב מאד של בעלי עניין, התקבל אישור הממונה על מחוז ת"א, אדר' דניאלה פוסק, לפטור ממשלוח הודעות אישיות בדבר ההקלה.
2. לפי סעיף 149 לחוק, ההקלה פורסמה בשלושה עיתונים, ע"ג לוחות שהוצבו ובפינות רחוב לאורך מקטע זה. לא התקבלו התנגדויות.

**ההקלות פורסמו בעיתונות" מקומון ת"א 14.5.20, ישראל היום 8.5.20 the marker 7.5.20. הוצבו שלטים לאורך הקו בתאריך 17.5.20. לא הוגשו התנגדויות.**

**חוות דעת מנהלת הרק"ל:** לאשר את ההקלה המבוקשת בהתאם למדיניות התמיכה בעסקים בסביבות עבודות הרכבת הקלה בעיר.

**חוות דעת מה"ע:**

ממליץ לאשר את ההקלה המבוקשת

**נספח מספר 1 - פירוט גושים חלקות וכתובות בהן חלה ההקלה המבוקשת:**

חלקה	גוש	כתובת
220	6108	ארלוזורוב 141
239	6108	ארלוזורוב 147
243	6108	ארלוזורוב 139
245	6108	ארלוזורוב 143
274	6108	ארלוזורוב 149
400	6108	ארלוזורוב 145
575	6108	ארלוזורוב 151
599	6108	ארלוזורוב 155
602	6108	ארלוזורוב 157
621	6108	ארלוזורוב 153
636	6108	ארלוזורוב 161
261	6110	ארלוזורוב 180
262	6110	ארלוזורוב 182
263	6110	ארלוזורוב 184
268	6110	ארלוזורוב 186
268	6110	ארלוזורוב 188
609	6111	ארלוזורוב 170
610	6111	ארלוזורוב 174
611	6111	ארלוזורוב 176
612	6111	ארלוזורוב 178
618	6111	ארלוזורוב 172
196	6213	ארלוזורוב 121
609	6213	ארלוזורוב 129
609	6213	ארלוזורוב 131
655	6213	ארלוזורוב 117
655	6213	ארלוזורוב 119
843	6213	ארלוזורוב 125
943	6213	ארלוזורוב 123
1178	6213	ארלוזורוב 133
1200	6213	ארלוזורוב 135
1282	6213	ארלוזורוב 137
1366	6213	ארלוזורוב 127
148	6214	ארלוזורוב 81
161	6214	ארלוזורוב 59
170	6214	ארלוזורוב 73
171	6214	ארלוזורוב 71
172	6214	ארלוזורוב 69
173	6214	ארלוזורוב 67
174	6214	ארלוזורוב 65
175	6214	ארלוזורוב 63
176	6214	ארלוזורוב 61
177	6214	ארלוזורוב 75
178	6214	ארלוזורוב 77

חלקה	גוש	כתובת
179	6214	ארלוזורוב 79
298	6214	ארלוזורוב 47
299	6214	ארלוזורוב 49
300	6214	ארלוזורוב 51
331	6214	ארלוזורוב 43
407	6214	ארלוזורוב 45
634	6214	ארלוזורוב 53
634	6214	ארלוזורוב 55
150	6215	ארלוזורוב 74
151	6215	ארלוזורוב 76
243	6215	ארלוזורוב 66
244	6215	ארלוזורוב 68
245	6215	ארלוזורוב 70
246	6215	ארלוזורוב 72
259	6215	ארלוזורוב 80
260	6215	ארלוזורוב 82
261	6215	ארלוזורוב 84
262	6215	ארלוזורוב 86
263	6215	ארלוזורוב 88
264	6215	ארלוזורוב 90
265	6215	ארלוזורוב 92
266	6215	ארלוזורוב 94
267	6215	ארלוזורוב 96
435	6215	ארלוזורוב 78
436	6215	ארלוזורוב 98
83	6216	ארלוזורוב 100
75	6901	ארלוזורוב 15
76	6901	ארלוזורוב 17
76	6901	ארלוזורוב 17א
77	6901	ארלוזורוב 19
58	6902	בן יהודה 143
59	6902	בן יהודה 141
60	6902	בן יהודה 139
61	6902	בן יהודה 137
62	6902	בן יהודה 135
63	6902	בן יהודה 131
63	6902	בן יהודה 133
64	6902	בן יהודה 127
64	6902	בן יהודה 129
65	6902	בן יהודה 125
66	6902	בן יהודה 123
67	6902	בן יהודה 121
68	6902	בן יהודה 119
69	6902	בן יהודה 117א
70	6902	בן יהודה 117
71	6902	בן יהודה 115

חלקה	גוש	כתובת
72	6902	בן יהודה 113
95	6902	בן יהודה 111
96	6902	בן יהודה 130
97	6902	בן יהודה 132
98	6902	בן יהודה 134
99	6902	בן יהודה 136
100	6902	בן יהודה 138
101	6902	בן יהודה 140
101	6902	בן יהודה 142
102	6902	בן יהודה 144
103	6902	בן יהודה 146
104	6902	בן יהודה 148
105	6902	בן יהודה 150
107	6902	בן יהודה 154
108	6902	בן יהודה 156
109	6902	בן יהודה 158
110	6902	בן יהודה 160
111	6902	בן יהודה 162
112	6902	בן יהודה 164
113	6902	בן יהודה 166
114	6902	בן יהודה 168
115	6902	בן יהודה 170
116	6902	ארלוזורוב 16
116	6902	בן יהודה 172
117	6902	ארלוזורוב 18
118	6902	ארלוזורוב 20
145	6902	ארלוזורוב 24
146	6902	ארלוזורוב 26
149	6902	ארלוזורוב 28
209	6902	ארלוזורוב 22
263	6902	בן יהודה 152
20	6905	בן יהודה 71
21	6905	בן יהודה 69
22	6905	בן יהודה 67
23	6905	בן יהודה 65
35	6905	בן יהודה 63
36	6905	בן יהודה 61א
37	6905	בן יהודה 61
38	6905	בן יהודה 59
39	6905	בן יהודה 57
58	6905	בן יהודה 55
59	6905	בן יהודה 53א
60	6905	בן יהודה 53
61	6905	בן יהודה 51
62	6905	בן יהודה 49
65	6905	בן יהודה 47

חלקה	גוש	כתובת
66	6905	בן יהודה 45
71	6905	בן יהודה 43
115	6905	בן יהודה 41
1	6906	בן יהודה 78
16	6906	בן יהודה 76
17	6906	בן יהודה א76
18	6906	בן יהודה א74
19	6906	בן יהודה 74
21	6906	בן יהודה 72
22	6906	בן יהודה 70
23	6906	בן יהודה 68
23	6906	בן יהודה א68
24	6906	בן יהודה 66
25	6906	בן יהודה 64
134	6906	בן יהודה 62
135	6906	בן יהודה 60
136	6906	בן יהודה 58
137	6906	בן יהודה א58
143	6906	בן יהודה 56
144	6906	בן יהודה 54
145	6906	בן יהודה א52
146	6906	בן יהודה 52
150	6906	בן יהודה 50
152	6906	בן יהודה א48
153	6906	בן יהודה 48
162	6906	בן יהודה 46
22	6907	בן יהודה 21
23	6907	בן יהודה א21
28	6907	בן יהודה א26
29	6907	בן יהודה 25
30	6907	בן יהודה 27
31	6907	בן יהודה 29
32	6907	בן יהודה 23
34	6907	בן יהודה 31
35	6907	בן יהודה 33
38	6907	בן יהודה 35
39	6907	בן יהודה 37
45	6907	בן יהודה 39
46	6907	בן יהודה א39
47	6907	בן יהודה 44
49	6907	בן יהודה 42
50	6907	בן יהודה 40
51	6907	בן יהודה 38
53	6907	בן יהודה 34
54	6907	בן יהודה 32
80	6907	בן יהודה 30

חלקה	גוש	כתובת
81	6907	בן יהודה 28
84	6907	בן יהודה 26
85	6907	בן יהודה 24
162	6907	בן יהודה 19
165	6907	בן יהודה 36
21	6909	אלנבי 7
22	6909	אלנבי 9
23	6909	אלנבי 11
24	6909	אלנבי 13
25	6909	אלנבי 13א
26	6909	אלנבי 15
60	6909	בן יהודה 17
61	6909	בן יהודה 15
62	6909	בן יהודה 13
63	6909	בן יהודה 11
73	6909	בן יהודה 9
74	6909	בן יהודה 7א
75	6909	בן יהודה 7
80	6909	אלנבי 17
81	6909	אלנבי 19
103	6909	בן יהודה 5
105	6909	אלנבי 21
105	6909	אלנבי 23
105	6909	בן יהודה 1
105	6909	בן יהודה 3
107	6909	אלנבי 1
107	6909	אלנבי 3
107	6909	אלנבי 5
1	6910	בן יהודה 22
1	6910	בן יהודה 22א
2	6910	בן יהודה 20א
3	6910	בן יהודה 20
4	6910	בן יהודה 18א
5	6910	בן יהודה 18
6	6910	בן יהודה 14
6	6910	בן יהודה 16
66	6910	בן יהודה 10
67	6910	בן יהודה 8
68	6910	בן יהודה 6
68	6910	בן יהודה 6א
70	6910	בן יהודה 4
71	6910	אלנבי 25
71	6910	בן יהודה 2
94	6910	בן יהודה 12
1	6912	אלנבי 41
2	6912	אלנבי 43

חלקה	גוש	כתובת
3	6912	אלנבי 45
4	6912	אלנבי 47
5	6912	אלנבי 49
5	6913	אלנבי 27
6	6913	אלנבי 29
7	6913	אלנבי 31
8	6913	אלנבי 33
29	6913	אלנבי 35
30	6913	אלנבי 35א
31	6913	אלנבי 37
57	6913	אלנבי 252ג
57	6913	אלנבי 50א
1	6914	אלנבי 2
2	6914	אלנבי 4
3	6914	אלנבי 6
4	6914	אלנבי 8
5	6914	אלנבי 10
85	6914	אלנבי 12
86	6914	אלנבי 14
90	6914	אלנבי 16
91	6914	אלנבי 18
91	6914	אלנבי 18א
95	6914	אלנבי 20
101	6914	אלנבי 26
104	6914	אלנבי 28
117	6914	אלנבי 22
117	6914	אלנבי 24
1	6915	אלנבי 30
3	6915	אלנבי 32
4	6915	אלנבי 34
5	6915	אלנבי 36
6	6915	אלנבי 38
7	6915	אלנבי 40
8	6915	אלנבי 42
9	6915	אלנבי 44
13	6915	אלנבי 3ב
29	6915	אלנבי 46
29	6915	אלנבי 48ה
30	6915	אלנבי 48
30	6915	אלנבי 48ז
31	6915	אלנבי 50
33	6915	אלנבי 48ו
54	6918	אלנבי 86
55	6918	אלנבי 84
56	6918	אלנבי 82
66	6918	אלנבי 80

חלקה	גוש	כתובת
67	6918	אלנבי 78
68	6918	אלנבי 76
69	6918	אלנבי 74
70	6918	אלנבי 72א
74	6918	אלנבי 72
75	6918	אלנבי 70
78	6918	אלנבי 68
79	6918	אלנבי 66
82	6918	אלנבי 64
83	6918	אלנבי 62
34	6921	אלנבי 104
35	6921	אלנבי 106
36	6921	אלנבי 108
40	6921	אלנבי 110
52	6921	אלנבי 112
115	6921	אלנבי 114
117	6921	אלנבי 116
82	6925	אלנבי 132
101	6925	אלנבי 136
109	6925	אלנבי 138
109	6925	אלנבי 140
167	6925	אלנבי 134
54	6933	אלנבי 51
55	6933	אלנבי 53
56	6933	אלנבי 53א
86	6933	אלנבי 55
87	6933	אלנבי 57
111	6933	אלנבי 59
112	6933	אלנבי 61
113	6933	אלנבי 63
116	6933	אלנבי 65
117	6933	אלנבי 67
118	6933	אלנבי 69
119	6933	אלנבי 71
120	6933	אלנבי 73
121	6933	אלנבי 75
122	6933	אלנבי 77
4	6937	אלנבי 79
5	6937	אלנבי 81
12	6937	אלנבי 83
13	6937	אלנבי 83א
14	6937	אלנבי 85
15	6937	אלנבי 87
18	6937	אלנבי 89
19	6937	אלנבי 91
23	6937	אלנבי 93

חלקה	גוש	כתובת
24	6937	אלנבי 95
28	6937	אלנבי 97
29	6937	אלנבי 99
29	6937	אלנבי 99א
33	6937	אלנבי 101
34	6937	אלנבי 103
41	6937	אלנבי 107
47	6937	אלנבי 113
48	6937	אלנבי 115
51	6937	אלנבי 117
62	6937	אלנבי 105
67	6937	אלנבי 109
67	6937	אלנבי 111
86	6944	לוינסקי 119
149	6944	לוינסקי 121
150	6944	לוינסקי 123
151	6944	לוינסקי 125
152	6944	לוינסקי 127
152	6944	לוינסקי 129
157	6944	לוינסקי 117
40	6945	העליה 7
56	6945	לוינסקי 73
57	6945	לוינסקי 71
58	6945	לוינסקי 69
59	6945	לוינסקי 67
60	6945	לוינסקי 65
61	6945	לוינסקי 63
62	6945	העליה 13
62	6945	לוינסקי 61
63	6945	העליה 11
64	6945	העליה 9
89	6945	לוינסקי 77
162	6945	לוינסקי 75
24	6946	לוינסקי 115
26	6946	לוינסקי 111
27	6946	לוינסקי 109
28	6946	לוינסקי 107
55	6946	לוינסקי 105
56	6946	לוינסקי 103
57	6946	לוינסקי 101
63	6946	לוינסקי 110
63	6946	לוינסקי 112
79	6946	לוינסקי 113
83	6946	לוינסקי 97
83	6946	לוינסקי 99
1	6947	העליה 15

חלקה	גוש	כתובת
1	6947	לוינסקי 54
2	6947	לוינסקי 56
3	6947	לוינסקי 58
4	6947	לוינסקי 60
5	6947	לוינסקי 62
6	6947	לוינסקי 64
7	6947	לוינסקי 66
8	6947	לוינסקי 68
9	6947	לוינסקי 70
10	6947	לוינסקי 72
4	6948	לוינסקי 106
5	6948	לוינסקי 104
6	6948	לוינסקי 102
21	6948	לוינסקי 92
22	6948	לוינסקי 94
26	6948	לוינסקי 100
112	6948	לוינסקי 80
112	6948	לוינסקי א80
114	6948	לוינסקי 82
116	6948	לוינסקי 84
118	6948	לוינסקי 86
159	6948	לוינסקי 74
165	6948	לוינסקי 98
172	6948	לוינסקי א76
173	6948	לוינסקי 76
174	6948	לוינסקי 88
180	6948	לוינסקי א78
181	6948	לוינסקי 78
211	6948	לוינסקי 96
231	6948	לוינסקי 90
231	6948	לוינסקי א90
1	6954	ארלוזורוב 30
4	6954	ארלוזורוב 32
5	6954	ארלוזורוב 34
11	6954	ארלוזורוב 46
12	6954	ארלוזורוב 48
13	6954	ארלוזורוב 50
14	6954	ארלוזורוב 52
15	6954	ארלוזורוב 54
16	6954	ארלוזורוב 58
52	6954	ארלוזורוב 56
131	6954	ארלוזורוב 36
131	6954	ארלוזורוב 38
134	6954	ארלוזורוב 40
193	6954	ארלוזורוב 60
193	6954	ארלוזורוב 62

חלקה	גוש	כתובת
193	6954	ארלוזורוב 64
46	6955	ארלוזורוב 37
47	6955	ארלוזורוב 39
93	6955	ארלוזורוב 21
94	6955	ארלוזורוב 23
95	6955	ארלוזורוב 25
96	6955	ארלוזורוב 27
97	6955	ארלוזורוב 29
98	6955	ארלוזורוב 31
99	6955	ארלוזורוב 33
100	6955	ארלוזורוב 35
101	6955	ארלוזורוב 41
98	6968	בן יהודה 87
99	6968	בן יהודה 89
100	6968	בן יהודה 89א
101	6968	בן יהודה 91
103	6968	בן יהודה 93
104	6968	בן יהודה 95
105	6968	בן יהודה 97
106	6968	בן יהודה 99
108	6968	בן יהודה 103
109	6968	בן יהודה 105
110	6968	בן יהודה 107
111	6968	בן יהודה 109
165	6968	בן יהודה 85
166	6968	בן יהודה 83
166	6968	בן יהודה 83א
166	6968	בן יהודה 83ב
167	6968	בן יהודה 81
168	6968	בן יהודה 79
169	6968	בן יהודה 77
171	6968	בן יהודה 73
179	6968	בן יהודה 71א
187	6968	בן יהודה 109א
224	6968	בן יהודה 75
231	6968	בן יהודה 101
176	6977	לוינסקי 138
177	6977	לוינסקי 136
58	7060	לוינסקי 108
1	7078	בן יהודה 128
2	7078	בן יהודה 126א
3	7078	בן יהודה 126
4	7078	בן יהודה 124
5	7078	בן יהודה 122
6	7078	בן יהודה 120
7	7078	בן יהודה 118

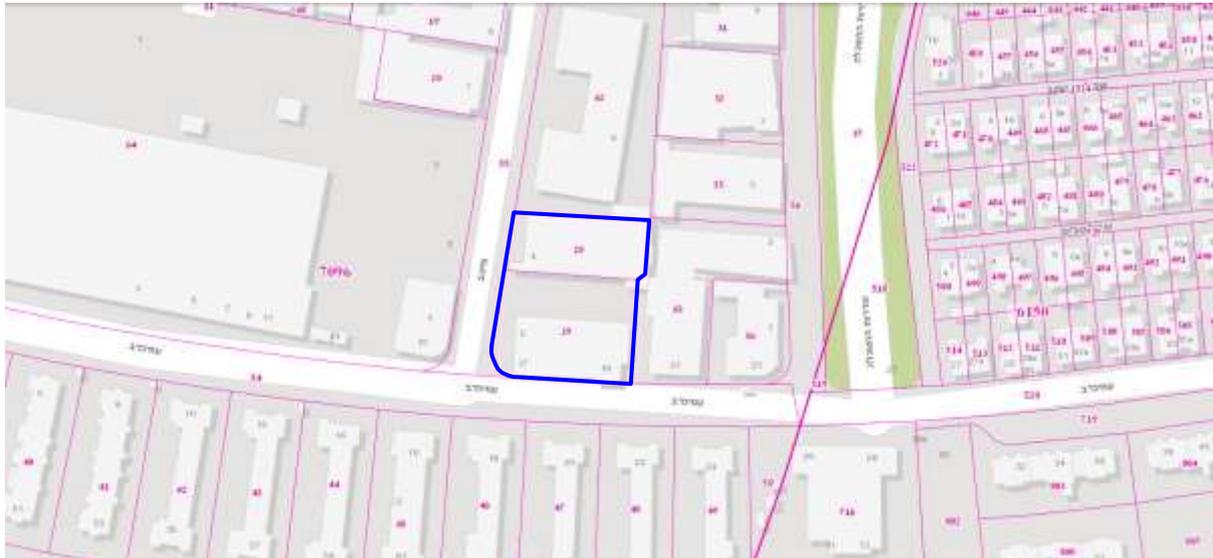
חלקה	גוש	כתובת
7	7078	בן יהודה 118א
8	7078	בן יהודה 116
9	7078	בן יהודה 114
10	7078	בן יהודה 112
11	7078	בן יהודה 110
11	7078	בן יהודה 110ג
12	7078	בן יהודה 108
13	7078	בן יהודה 106
63	7078	בן יהודה 104
64	7078	בן יהודה 102
65	7078	בן יהודה 100
66	7078	בן יהודה 98
1	7113	בן יהודה 96
14	7113	בן יהודה 94
15	7113	בן יהודה 92
16	7113	בן יהודה 90
18	7113	בן יהודה 84
19	7113	בן יהודה 82
20	7113	בן יהודה 80
134	7113	בן יהודה 86א
139	7113	בן יהודה 86
139	7113	בן יהודה 88
93	7226	אלנבי 39
4	7442	אלנבי 119ב
4	7442	אלנבי 119ג
5	7442	אלנבי 119א
6	7442	אלנבי 119
10	7442	אלנבי 121
11	7442	אלנבי 123
4	7460	אלנבי 90
5	7460	אלנבי 92
24	7460	אלנבי 94
25	7460	אלנבי 96
26	7460	אלנבי 98
27	7460	אלנבי 100
28	7460	אלנבי 102
29	7460	אלנבי 88
7	7462	אלנבי 120
8	7462	אלנבי 122
9	7462	אלנבי 124
21	7462	אלנבי 126
22	7462	אלנבי 128
23	7462	אלנבי 128א
24	7462	אלנבי 130
30	7462	אלנבי 118
10	7465	אלנבי 54

חלקה	גוש	כתובת
29	7465	אלנבי 56
31	7465	אלנבי 58
42	7465	אלנבי 60
20	8941	העליה 1
64	8941	העליה 5
65	8941	העליה 3
9	8944	לוינסקי 91
10	8944	לוינסקי 89
11	8944	לוינסקי 87
12	8944	לוינסקי 85
13	8944	לוינסקי 83א
14	8944	לוינסקי 83
15	8944	לוינסקי 81א
16	8944	לוינסקי 81
17	8944	לוינסקי 79
24	8984	העליה 2
25	8984	העליה 4
27	8984	העליה 6
29	8984	העליה 8
31	8984	העליה 10
33	8984	העליה 12
35	8984	העליה 14
36	8984	העליה 16
36	8984	לוינסקי 59
39	8984	העליה 18
39	8984	לוינסקי 52
15	9035	לוינסקי 120
17	9035	לוינסקי 122
1	9036	לוינסקי 124
1	9036	לוינסקי 126
2	9036	לוינסקי 128
3	9036	לוינסקי 130
4	9036	לוינסקי 132
5	9036	לוינסקי 134

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

**מיקום:** מרחב התעסוקות והמגורים ביצרון התכנית גובלת ברחוב עמינדב מצפון וברחוב מיטב ממזרח.

**כתובת:** רחוב עמינדב 17



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096			28-29	

**שטח התכנית:** כ- 2.8 דונם.

**מתכנן:** ישר אדריכלים.

**יועץ תנועה:** דגש הנדסה

**יועצת נופית:** טל רוסמן אדריכלות נוף

**יועץ סביבתי:** דני מאיר

**יזם:** 1. מסד עוז השקעות בע"מ

2. אחזקות משקי הדרום, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

**מגיש:** 1. מסד עוז השקעות בע"מ

2. אחזקות משקי הדרום, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

3. חנה ספיר וישראל בורנשטיין

**בעלות:** מדינת ישראל (קק"ל).

1. חנה ספיר וישראל בורנשטיין : בחכירת פרטיים:

2. ומיופי כוח בידי מסד עוז השקעות בע"מ

3. אחזקות משקי דרום, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

**מצבה שטח בפועל:** חלקה 29: בניין משרדים בן 4 קומות מעל חזית מסחרית לרחוב עמינדב. חלקה 28 מוסך רכבים בן קומה אחת

### **מדיניות קיימת:**

תכנית מתאר מקומית 3255/ב'  
בהתאם לתכנית המתאר תא/5000

### **מצב תכנוני מאושר:**

1. **שם התכנית המאושרת:** 3255ב', "שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בנייה במתחם בצרון"

**יעוד מאושר:** מגרש מיוחד.

**שימושים:** משרדים, תעשייה, מסחר ובתי אוכל בקומת בקרקע, שטח ציבורי לצרכי ציבור בבעלות עירונית, מגורים ושימושים נלווים לרווחת הדיירים.

**זכויות בניה:**

**שטח עיקרי:** עד 300% לתעסוקה

**שטחי שירות:** עד 40% מהשטח העיקרי

**"במקרה של איחוד חלקות 28-29, יותר שימוש למגורים ביחס המרה של 1.5 מ"ר תעסוקה-1**

**מ"ר מגורים" סעיף 8.8.3**

2. **תכנית מתאר עירונית תא/5000**

**תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים

**נספח עיצוב עירוני:** עד 40 קומות

**זכויות בניה:** בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית/ 3255 ב. במקרה של

סתירה יגברו הוראות בדבר זכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת (3255/ב) על הוראות תכנית

המתאר.

### **מצב תכנוני מוצע:**

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור על ידי הקמת מבנה מגורים מעל קומת מסחר בהתאם לתכנית המתאר וכפי שמתאפשר בתכנית 3255 ב' מוצע לקדם תכנון חדש למקום ע"י הריסת הבינוי הקיים ובניית חדש בתחום התכנית והקמת מבנה עד 16 קומות הכוללות, בינוי מרקמי בן 2 קומות, מלווה רחוב ובעל חזית מסחרית פעילה, וכן קומה משולבת לשטחי משרדים ושטחי מגורים. מעליו בניין מגורים עד 13 קומות וקומה טכנית. התכנית משפרת את המרחב הציבורי הגובל בה, באמצעות הרחבת מדרכות לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים והקמת חזיתות פעילות הכוללות שימושים למסחר לרחובות הגובלים.

### **תיאור מטרות התכנון:**

1. קביעת הוראות לאיחוד מגרשים לפי סעיף 62 (א) (א) 3 לחוק.

2. שינוי ייעוד קרקע מ"מגרש מיוחד" ל"מגורים"

3. קביעת שימושים עיקריים למגורים, מסחר ותעסוקה.

4. קביעת הוראות בינוי למרחב תכנון על-ידי קביעת קווי בניין, זיקות הנאה, גובה המבנה, מס' קומות,

וגודל ממוצע ליח"ד.

5. קביעת שטחי בנייה, קביעת זכויות בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע.

6. קביעת שטחי הבניה למגורים, מסחר ותעסוקה בתחום התכנית.
7. קביעת מספר יחידות הדיור בתכנית ל 69 יחידות דיור, לפי סעיף 62 (א) (א) (8) לחוק.
8. קביעת הסדר תנועה ותקני חניה עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
9. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
10. קביעת הנחיות להכנת תכנית עיצוב.
11. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

### פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

- התכנית המאושרת קובעת יחס המרה מתעסוקה למגורים: 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים
- השטחים כוללים הקלות למגורים לפי תקנות כחלון + שבס.
- שטחים על קרקעיים מתוקף תוכנית תא/3255/ב.
- \* שטח עיקרי למסחר/תעסוקה – 1,500 מ"ר.
- \* שטח עיקרי נותר להמרה ביחס של 1.5 : 6,882 מ"ר.
- \* שטח עיקרי למגורים לאחר המרה: 4,588 מ"ר.

### תוספת שטחים בתוכנית מכוח הקלות:

\* תוספת 20% שטחים עיקריים מתוקף הקלת כחלון – 4,588 מ"ר\*20% = 918 מ"ר.

סח"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	שימוש	יעוד
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
9105			3039	6066	2,794 מ"ר	מגורים	מגורים ומסחר
1000			180	440		מסחר	
500			140	360		משרדים	
21175	13,950		3359	6866		<סך הכל>	

יח"ד: 69 יח"ד

שטח ממוצע- ליח"ד 92 מ"ר שטח פלדת

**תמהיל זירות:** לפחות 15% מסך הדירות יהיו יח"ד קטנות עד 50 מ"ר (שטח פלדת) תמהיל סופי הכולל דירות קטנות, בינוניות, גדולות, ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 16 כולל קומה טכנית

גובה: עד 65 מ' ממפלס הכניסה הקובעת

**תכסית מקסימלית:** 60%



### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

רמפת החניה תהיה בתחום הבינוי. כניסה ויציאת כלי רכב למרתפים תהיה מרחוב מיטב בהתאם לנספח התנועה. יותר שימוש משותף ברמפת החניה עם הבניין השכן, זאת בכפוף לבחינת הצורך לעת הוצאת היתר הבניה, ורישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב. תקן החניה לרכב דו גלגלי לכלל השימושים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. כל החניות תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה. חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם. תקן החניה לשימושים המסחריים יהיה 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר, הנמוך מבניהם. התקן למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. לאורך רחובות עמינדב ומיטב ישמר קו בניין למרתפים ברוב של 3 מ'. במרווח זה תירשם זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות.

#### הקצאות לצרכי ציבור:

בתיאום היח' האסטרטגית, התכנית אינה נדרשת בהקצאות שטחי קרקע ו/או שטחים מבונים לצרכי ציבור.

#### פיתוח המרחב הציבורי:

השטחים הפתוחים במפלס הרחוב יפותחו באופן רציף וללא מדרגות או גדרות. תירשם לגביהם התראת זיקת הנאה עד לקו הבניין למעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. קומת הקרקע תהיה בעלת חזית מסחרית פעילה מלוות רחוב ומעליה קומה משלבת שטחים סחירים בעלי אופי ציבורי ומגורים היוצרת סביבה עירונית פעילה.

**שטחים לרווחת הדיירים:**

גגות הבניה מלוות הרחוב יפותחו כגגות ירוקים ותשולב בהם צמחיה ואזורי שהיה לרווחת הדיירים. כחלק משטח המגורים המרקמי יבנו שטחים ציבוריים לטובת דיירי הבניין לשימוש מועדון, חללי עבודה משותפים, פינת משחק לילדים וכיו"ב. משטחים אלה תתאפשר ככל הניתן גישה לגגות הירוקים המלווים את הרחוב.

**הוראות פיתוח:**

הגינון על גבי מרתף החניה יהיה על מצע מנותק איכותי, ורציף בעומק של 1.5 מ' ובנפח מינימאלי של 22 מ"ק.

חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להכנת תכנית עיצוב באישור הועדה המקומית.

**טבלת השוואה:**

**השוואת יעודי קרקע**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,794	מגורים ומסחר		100	2,794	מגרש מיוחד

**השוואת שטחי בניה**

מצב מוצע	מצב מאושר	;	
69 *כולל 12 יח"ד תוספת שהקלות שבס וכולון		יחידות דיור	
80 מ"ר נטו	-	שטח ממוצע ליח"ד	
3.3	3	רח"ק	
4,588 מ"ר עיקרי + 918 מ"ר עיקרי עפ"י הקלת כחלון = 5,506 מ"ר עיקרי.	התכנית המאושרת קובעת יחס המרה מתעסוקה למגורים: 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים	שטחי בניה למגורים (מ"ר עיקרי)	
1500 מ"ר עיקרי	8,382 * התכנית המאושרת קובעת יחס המרה מתעסוקה למגורים: 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים	שטחי בניה לתעסוקה ומסחר (מ"ר עיקרי)	
251%	300%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי על קרקעי)
7006 מ"ר	8,382 מ"ר	מ"ר	גובה
16	9	קומות	מטר מעל פני הים
85	62	מטר מעל פני הים	מקומות חניה
על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.			

**זמן ביצוע : מידי****תנאים למתן היתר :**

1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בועדה המקומית.
2. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו תיאום מול רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להיתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתצ"ר ותנאי לטופס אכלוס יהיה רישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.
5. תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה מועד ביצוע דיגום קרקע וביצועה בנוכחות יועץ סביבתי. ועמידה בהנחיות הרשות לאור ממצאי הדיגום.
6. תנאי להיתר בניה יהיה מסמך שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ואישורה.

**עיצוב :**

- התכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושאים הבאים :
1. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניין, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנה.
  2. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.
  3. קביעת הוראות מחייבות לתכנון זיקות ההנאה.
  4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התכנית. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ואמצעי הצללה.
  5. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התכנית.
  6. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניון אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.
  7. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.
  8. מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומות הקרקע. החזיתות בקומות הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים.
  10. מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, במרתפי החניה, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
  11. יובטח ביצוע בית גידול נפחים לעצים בוגרים בתחום התכנית, התאם למפורט בסעיף 6.3 ויפורטו הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים.
  12. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות. המיקום יקבע בתכנית העיצוב.

**התייעצות עם הציבור :**

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

שיתוף ציבור נערך בתאריך 5/11. להלן עיקרי הדברים שעלו במפגש להצגת תכנית התחדשות עירונית עמינדב 17, הממוקמת במגרשים שפינת רחובות מיטב ועמינדב. התכנית מקודמת על ידי חברת מסד עוז השקעות וחברת אחזקות משקי דרום, בתכנון משרד ישר אדריכלים, ובהנחיית עיריית תל אביב - יפו. המפגש נערך ב- 5/11/2019 בבית ספר 'ניב' הסמוך למתחם, בהשתתפות כ- 30 מתושבים האזור. נציגת מנהל ההנדסה הציגה את המדיניות העירונית לאזור, אדריכלית התכנית הציגה את התכנון המוצע. יידוע וזימון התושבים נערך על ידי חלוקת פליירים לכל תיבות הדואר בשכונת ביצרון ורחוב עמינדב,

תליית פוסטרים והפצה מקוונת על ידי מינהל קהילה מזרח. חברת מודוס ייעצה לחברה היזמיות לצורך הכנת המפגש, הנחתה ותיעדה אותו וערכה את הסיכום להלן.

מענה נציגי העירייה והאדריכל	נושאים ושאלות התושבים	
<p>הוסבר כי התכנית תייצר שיפור משמעותי לרחוב ולנוחות ההליכה בו. רוחב הדרכה יהיה 6.5 מ' ברחובות עמינדב ומיטב בצד הדרומי (זוגי) של רחוב עמינדב לא יחול שום שינוי במסגרת התכנית, מכיוון שהוא לא נכלל בגבולות התכנית.</p>	<p>נשאל מה הן התמורות והיתרונות בתכנית לכלל התושבים, וכיצד התכנית תשפיע על הרחוב.</p>	<p><b>שטחים לטובת הציבור</b></p>
<p>הוסבר כי במסגרת התכנית יוכן סקר עצים, וכן שהעיצוב האדריכלי המפורט יעשה בשלב הבא.</p>	<p>תושבים ביקשו להוסיף עצים וגינון ברחוב ולהתייחס בעיצוב חזית הבניין לשיפור פני הרחוב. באופן נקודתי הועלתה הבקשה לשמר את עצי הברכיכטון.</p>	<p><b>תכנון ירוק ושימור העצים</b></p>
<p>הוצג כי בבניין החדש יהיה שילוב של מסחר בקומת הקרקע, דבר שיחזק את הרחוב, וייצור חזית אחידה הפונה להולכי הרגל. שילוב המסחר הינה הנחיה של העירייה לאזורים בהם יש שילוב של מגורים ותעסוקה. הובהר שהתכנית לא קובעת את אופי המסחר, וההפרעה למגורים מפקחת על ידי התקנות העירוניות.</p>	<p>התושבים ביקשו לודא כי המסחר לא יהוו הפרעה למגורים.</p>	<p><b>שילוב מסחר בבניין המגורים</b></p>
<p>הוסבר על ידי נציגת העירייה כי התכנית מאפשרת מימוש זכויות בנייה שכבר אושרו במסגרת הקצאת השטחים לטובת הציבור כפי שמופיעים בתכנית 3255. הושב על ידי נציגת העירייה כי עיצוב ומיקום השטחים הפתוחים אינו נקבע סופית, והערה זו תילקח בחשבון בתכנון מפורט. עוד הוסבר כי מיקום המסחר בחזית הרחוב יוצר רצף עירוני המעודד הליכתיות ומחזק את החוויה העירונית.</p>	<p>נשאל מדוע התכנית לא מוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) לאור הגידול הצפוי ביחידות הדיור. עוד נשאל מדוע השטח הפתוח בתכנית 'כלוא' בין הבניינים ואינו פונה לרחוב. עלתה הבקשה שהחצר הפנימית תפנה לרחוב, דבר שיביא לרווחת התושבים.</p>	<p><b>שטחים ציבוריים פתוחים (שטחים 'ירוקים')</b></p>
<p>הוסבר על ידי העירייה כי העיר והמטרופולין הולכים להכפיל את אוכלוסייתה פי 2, דבר שבהכרח ישפיע על עומס על התשתיות, ובנייה גם גודש תנועה. תפיסת העירייה לגבי תכנון תנועה היא כי יש לאפשר לכמה שיותר אנשים להתנהל ברחוב ללא שימוש ברכב פרטי. בהתאם לכך</p>	<p>תושבים העלו כי כבר היום, בדומה לחלקים רבים בעיר, ישנה מצוקת חניה. עוד הוסיפו כי כשיש אירועים באצטדיון יד אליהו הסמוך, עומס הרכבים אף גובר ויוצר קשיים של התניידות בשכונה. לאור כך נשאל מדוע לא מותרת יותר חנייה על המדרכות הקיימות.</p>	<p><b>תחבורה ותנועה גודש תחבורה וחניית</b></p>

<p>מצומצמים שטחי נתיבים וחניות בכלל העיר. ובהתאם נסללים שבילי אופניים ונתיבי תחבורה ציבורית בעיר כולה ובשכונת בצרון בפרט. כמו כן במסגרת התכנית ותכניות אחרות, המדרכות יורחבו ויהיו נטועות עצים שיאפשרו הליכה נעימה ובטוחה.</p> <p>הוסבר על ידי נציג אגף התנועה בעירייה כי שימוש בתחבורה ציבורית ובאמצעים שאינם רכב פרטי רלוונטיים למתחם זה גם בשל קרבתו לצירי תחבורה משמעותיים היום ובעתיד. הוסבר כי התכנון העתידי הוא שיתווספו לסביבת המתחם 2 קווי מטר, קו ריק"ל והכפלת מסילות הרכבת באיילון, כך שאזור השכונה יהיו בעלי קיבולת תח"צ מהגבוהות בארץ הוסבר שהעירייה מקדמת פתיחה של החניונים של מגדלי התעסוקה לטובת התושבים בשעות הערב.</p>	<p>עוד ביקשו התושבים לבחון מתן חניה בשטחי חניה של משרדים, שלא נמצאים בשימוש בשעות הערב.</p>	
<p>נענה כי מזרחית לרחוב הסוללים היחס יהיה לפי מה שנקבע בתכנית 3255 (מפורט בעמוד 2), ומערבית לרחוב הסוללים הוגדר כי מתוך המבנים יוקצו עד 25% למגורים והשאר לתעסוקה ומסחר.</p>	<p>נציג ועד התושבים אמר שמבחינתו כל עוד התכנית מקודמת על פי תכנית 3255 הוא חושב שהיא טובה וראוי לקדמה. עם זאת הנציג ביקש לבחון את מדיניות הפיתוח לכלל האזור שבין רחובות יגאל אלון, לה-גווארדיה ודרך השלום. זאת מתוך הבנה צורך לבחון האם כלל התכניות הנקודתיות המקודמות בכלל האזור מספקים את כל הצרכים הנדרשים מבחינת מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מסחר, תעסוקה וכדומה. בהקשר זה נשאל מהו היחס שבין בנייני המגורים לבנייני התעסוקה בכלל האזור.</p>	<p><b>הסתכלות אזורית על כלל סביבת המתחם</b></p>
<p>הוסבר כי על נושא זה לא יורחב במפגש מכיוון שהוא אינו נכלל בשטח התכנית המוצגת. אלו תהליכים נפרדים מקידום התכנית, שאינה משנה את המגרשים והמדרכות בשטחים סמוכים.</p>	<p>עלו שאלות בנוגע להתקדמות תהליכי התחדשות במסגרת תמ"א 38 בעברו השני של רחוב עמינדב.</p>	<p><b>תמ"א 38 המתוכננת בסמוך לשטח התכנית</b></p>



### זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.





<p>+</p> <p>התוכנית קרמט מגול בן 16 קומות</p>	<p>בזוהאם לטמח העצוב העירוני: 40 קומות</p>	<p>בזוהאם לטמח העירוב העירוני: 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובותה' תלנית מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-6.2.6)</p>
<p>+</p>	<p>בניין בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) אתר טמח נקודתי (4.5.1+1.4.5)</p>	<p>לכל שטח התוכנית אתר טמח נקודתי (4.5.1+1.4.5) ממקום במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, מישות ועצים.</p>
<p>ליך</p>	<p>4.1.1 (א) – אין תוספת שטחים ליעודים שחורים ביחס לתוכנית קודמת 2/3258 ומכאן שאין חובה ליתן הקצאת ע"פ הבנות המתאר.</p>	<p>לפי תשריש אזרחי יעוד: אזור מעורב לתעסוקת ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>4.1.3 הקצאת לטמח ציבורי – סעיף הועלת תחלטי לתפסוד תכנית הכלולת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי מועד שטחי למגורים ליעוד למגורים, רק אם קבעו בה הוראות בדבר הקצאת ולא מתוח של שטחים לטמחים ציבוריים (תשתית).</p>
<p>ליך</p>	<p>ליך</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 – 'טמח ציבורי' כולל תנחות בדבר שימושים (0), שטחי בנייה (ב) והוראות נשמיות, כולל חבילה בדבר שינוי ייעוד (ו).</p>	<p>הוראות לטמח ציבורי – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריש כאזור למסדרות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בין מסל ומסד ציבורי עירוני חדש או בין מסל של מתחם לביטח, וכן על מגרש המועד למגור ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על מי תכנית קודמת.</p>
<p>ליך</p>	<p>ליך</p>	<p>ליך</p>	<p>קביעת הוראות למיתב האזורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגור אזרחים מסוגים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' לשית מתוח מסוגילט, ים, ארק חוף, שמורת טמח יעוד, שטח מתוח עירוני, שטח מתוח מקומי, כסר עירוני, צר ידע מסוגילט, עירוני או מקומי, רחב עירוני, שמתו או מקומי, גשר מעל ידך מרבית מחיר קודי מעל דרך מרבית מחיר, בית עלמין, אזור למפרט.</p>
<p>ליך</p>	<p>ליך</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למיתבי תכנית - סעיף 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות ממלסיות (3.8.4) קודי מתנין (3.8.5) מרכזי תחבורה משילבים (3.8.4) האזורים ציבוריים (3.8.7) תיק התיח (3.8.7) (3.8.8) תלמי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+</p>	<p>4.4.1 (א): תכנית כוללת תחומים קרקעות החשדים כמאוהמים. ולכן זו תכנית עלת השמה סביבתית שמש להפקדה הוא חויי טמחות (4.4.1)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השמה סביבתית (4.4.1) תורת דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להסקדה (4.4.5) הסמכות לטמח מתוראות סעיף 4.4</p>
<p>+</p>	<p>סי 4.6.2 סי 4.6.4 סי 4.6.5 סי 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פיק תשתיות כולל הוראות בנושאים האוס: מגרש המועד לתשתיות (4.6.1) תשתיות כלליות לתכנית (4.6.2) ביכות אירח ורדיסטי טן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביב (4.6.5) רשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת		מחזור הסניף	סניף
<p>התוכנית כשמימין חזק במסלול מתוכנית המותאמת - למי סניף 62 (ד) המיועדת בשמכות וניה מקומית החלה בשטח שחכה עליו תוכנית פולקנית לא השתיר את התוכנית הפולקנית, ואולם הניה מקומית תחיה מוטמנת לפולו בתוכנית מאוחר, על אף האמור בתוכנית הפולקנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(16), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (14), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62 לא לפעול: (א) - קביעה או שינוי גובה וקוטר, (ב) - שינוי חלוקת שטח בנייה בין יחידים שונים, (ג) - הגדלת מספר יחיד, (ד) - תוספת שטח בנייה ברשות עירונית.</p>			
שימוש בתוכנית המפורטת		מחזור הסניף	סניף
		(א) (א)	
הגדלת השטח המותר למימון למגורים, במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה ו. מחזורית וקביעת תוראות נושא הניה בפניה זאת בסופו לחלוקת התחומים השישית לחוק (דיר בר השגות) ובמבטלות קסי שמפורטות בסעיף זה מיום.			
+	א. ליד התחנה אל סניף 62 שכלולו בשינוי חלוקת שטח בנייה	הגדלת שטחים שנקטו בתוכנית לצרכי ציבור	סניף קטן (א) (1)
+	תוספת או שינוי יעודי של חלק בתוכנית		סניף קטן (א) (2)
+	שינוי תוראות בדבר בנייה או עיבוד אדריכליים		סניף קטן (א) (3)
+	שינוי יעודי של חלק בתוכנית		סניף קטן (א) (4)
+	הקלת שטח ומחלף		סניף קטן (א) (5)
+	הגדלת שטח המותר למימון למגורים, במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה ו. מחזורית וקביעת תוראות נושא הניה בפניה זאת בסופו לחלוקת התחומים השישית לחוק (דיר בר השגות) ובמבטלות קסי שמפורטות בסעיף זה מיום.		סניף קטן (א) (6)
	הרחבת שטח היחיד דיר בר 10 שנים למחזור הנה		סניף קטן (א) (7)
	160 מ"ר		
	סניף קטן (א) (8)		
	סניף קטן (א) (9)		
	סניף קטן (א) (10)		
	סניף קטן (א) (11)		
	סניף קטן (א) (12)		
	סניף קטן (א) (13)		
	סניף קטן (א) (14)		
	סניף קטן (א) (15)		
	סניף קטן (א) (16)		
	סניף קטן (א) (17)		

תצהיר וחתימות			
בדיקתי את סוגיית השמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בשמכות וניה מקומית/מחזורית, ומחוק את המיותר במסמך בסעיף (א) באופן זה.			
מסמך חלוקה:			
שם וז"ס משמח	מסמך ת.ו.	תאריך	חתימה
אחוד כרמלי, אורי / קרן יעקובי	04849517	26.11.2019	[חתימה]
שם וז"ס משמח	מסמך ת.ו.	תאריך	חתימה
הראל אברהם און, שיר	2438776-9	26.11.2019	[חתימה]

תאריך: 2020

התעדים  
גבי אילנה סילמן - ראש עץ (מחשבו מוכיחות וניה מחזורית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

1. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
2. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. שטח זיקת ההנאה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.
4. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי למעט לובי המגורים. בקומת המסד העליונה בהתאם לחו"ד והנחיית מה"ע הקומה במלואה תהא לתעסוקה ולשימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, חדרי כושר, סטודיו וכו'.
5. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
6. אגף התנועה ממליץ על תקן חניה מקסימלי 1:0.8 ליח"ד.
7. ניתן להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, נIOD השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
8. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
9. התכנית תקבע הוראה לפיה תוספת של יח"ד ו/או שטחי בניה תהווה סטייה ניכרת מאחר וההקלות הוטמעו במסגרת תכנית זו.
10. תנאים להפקדת התכנית :
  - א. הכנת סקר עצים.
  - ב. הטמעת הערות מחלקות מדידות וייעודי קרקע.
  - ג. הכנת טבלת איזון.
  - ד. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
  - ה. אישור נספח מיקרו אקלימי הכולל בדיקת השפעת המבנה מבחינת הצללות ורוחות על סביבתו, ועמידה בהנחיות לתכנון בר קיימא, כולל עמידה בת"י 5281 בשני כוכבים לפחות ובת"י 5282 בדירוג אנגרטי B מינימום השלמת סקר עצים

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

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

יוני גרוסוסר : מציג את התוכנית במצגת.

אסף הראל : איך נקבע תמהיל?

יוני גרוסוסר : תמהיל יח"ד מחושב כך שמפחיתים מסך הזכויות את השטח לתעסוקה ומסחר, את השטח עיקרי הנותר ממירים ביחס של 1:1.5 ואז מקבלים את השטח העיקרי למגורים ומחלקים לשטח ממוצע של יח"ד יחד עם הקלה של שבס ותוספת זכויות כחלון.

אסף הראל : היה דיון עם דורון לגבי דירות קטנות. הצענו בשיתוף ציבור שנלך על מגדל אחר האומר שניקח 1000 מ' לפי 80 מ"ר תן לנו דירות של 20 דירות של 50מ"ר לדירה האם זה משהו שנשקל? ואם כן אנחנו מחפשים מתי יגיע היזם שיעשה מגדל עם דירות קטנות ובלי חניות זו תהיה בשורה לעיר. עמית מסד יזם התוכנית : מדובר בפרויקט שהוא לא גדול ולכן כל מטר משפיע עליו. כשבקשתם את זה בשיתוף ציבור ובחנו את הדבר לעומקו. הבעיה שבדירות הקטנות לא ניתן להשתמש בתוספת שבס כחלון וכתוצאה מכך הכלכליות לא יכלה להיות.

אורלי אראל : תקנה שבס אומרת שאשאם יש לך גודל יח"ד שהיא מעל 80 מ"ר אתה יכול להקטין את גודל יח"ד הדיור ולהגדיל את מס' יח"ד הדיור, וזאת על מנת לתמרץ הגדל מס' יח"ד בארץ. אח"כ להוראת שעה הקטינו ל-70 מ"ר ממוצע יח"ד. תקנת כחלון אומרת שהשטח שהקטנת ליח"ד וקבלת יותר יח"ד אתה יכול לקבל את השטח כתוספת שטחים בהוראת שעה לפרויקט. אביגדור פרויד : בתוספת שבס אין מטר תוספת.

אורלי אראל : רק חלוקה של יח"ד תוספת כחלון מוסיפה נניח אם הממוצע ליח"ד היה 100מ"ר והורדת אותה ל70מ"ר וקבלו את יח"ד אז קבלת בתוספת כחלון תקבל את 30 מ"ר שנותרו.

אסף הראל : אני אומר לתכנן את הנפח בצורה אחרת.

אורלי אראל : כלומר ללכת לתוכנית בסמכות מחוזית.

עמית מסד : הלכת כחלון מסתיימת בסוף השנה. יש לנו 3 שבועות להפקיד את התוכנית אני מבקש לאשר את התוכנית להפקדה ואם רוצים במקביל ללכת לוועדה המחוזית אנחנו מוכנים לבדוק את זה ופועלים עם הצוות בשיתוף פעולה.

איל רונן : אחרי שקיימנו את הדיון מבחינת שינוי הצפיפות ומיקרו דירות נכנסנו לתהליך מאוד אינטנסיבי מה הם המשמעויות במצב של ריבוי הדיור ואנחנו מגיעים למקום שצריך להגיע לעבודת עומק מה קורה עם הדירות בעלות אחודה. כל מיני נושאים ששמנו על שולחנו של היזם וכל שכן נושא של שבס כחלון והתפוגה שלו כאשר כולם רוצים לקבל את תאוותם בידם. זה נכון לייצר מבנים עם ריבוי של צפיפות אבל נכון לעשות זאת אחרי חשיבה ולא בהכרח נכון ללכת לוועדה המחוזית כאשר יש אי ודאות תכנונית.

אסף הראל : על ידי מי מתבצעת העבודה ?

אורלי אראל : היחידה האסטרטגית וצוות התכנון מביאים זאת לדיון.

לאורה הופמן : בהתאם להמלצת מה"ע אנחנו מבקשים ששתי קומות המסד יהיו מסחר ותעסוקה במלואה למעט לובאים.

עמית מסד : אנחנו מסכימים אבל בקשנו שבמסגרת תוכנית העיצוב אפשר לדון בתמהיל.

אורלי אראל : מה שנקבע בתב"ע נקבע אי אפשר לשנות בתוכנית עיצוב.

## **בישיבתה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### **הועדה מחליטה :**

להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

11. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא חוות

דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.

12. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא תכנית

עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר

לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.

13. שטח זיקת ההנאה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות

המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם

יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה,

ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.

14. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי למעט לוביי המגורים. בקומת המסד העליונה בהתאם לחו"ד והנחיית מה"ע הקומה במלואה תהה לתעסוקה ולשימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, חדרי כושר, סטודיו וכו'.
15. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
16. אגף התנועה ממליץ על תקן חניה מקסימלי 1:0.8 ליח"ד.
17. ניתן להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
18. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
19. התכנית תקבע הוראה לפיה תוספת של יח"ד ו/או שטחי בניה תהווה סטייה ניכרת מאחר וההקלות הוטמעו במסגרת תכנית זו.
20. תנאים להפקדת התכנית:
- ו. הכנת סקר עצים.
  - ז. הטמעת הערות מחלקות מדידות וייעודי קרקע.
  - ח. הכנת טבלת איזון.
  - ט. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
  - י. אישור נספח מיקרו אקלימי הכולל בדיקת השפעת המבנה מבחינת הצללות ורוחות על סביבתו, ועמידה בהנחיות לתכנון בר קיימא, כולל עמידה בת"י 5281 בשני כוכבים לפחות ובת"י 5282 בדירוג אנגרטי B מינימום השלמת סקר עצים

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

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

### **פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8607 בעמוד 2612 בתאריך 29/12/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/12/2019	מעריב הבוקר
26/12/2019	מקומון ת"א
27/12/2019	מעריב

### **פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב עמינדב 18 תל אביב - יפו 6706610  
שביל בן יעקב 11 תל אביב יפו 6780201  
יגאל אלון 98 תל אביב 6789141

יניב בן יהודה  
מיקי זיידמן  
עו"ד חן ישי

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	מר מרדכי זיידמן	<b>סעיף 1 בהתנגדות תכנון נקודתי פסול:</b> יש להגיש בדיקות סביבתיות, תחבורתיות ותשתיות על המתחם כולו ומתחמים סמוכים לאזור התעסוקה ביצרון, שטחי ומבני ציבור, פנאי, השפעות אקלימיות ומיקרו אקלימיות.	תכנית המתאר הינה תכנית כוללת לכל חלקי העיר ומנחה באופן מפורט לקידום תכניות בכלל רחבי העיר. תכנית 3255ב' אשר הינה תכנית מתארית למרחב 'אזור תעסוקה בצרון' מכוח תכנית זו נגזרו ויגזרו תכניות הכפופות לשתי ההיררכיות האמורות ובהתאם הוראות הנקודתיות המצוינות בפרק 5 ונספחי התכנית השונים. תכנית עמינדב פינת מיטב (התכנית הנדונה) מצויה ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות הקבועות בתשריט אזורי הייעוד הקבוע בתכנית המתאר תא/5000 ותכנית המתארית 3255ב'. רצועת ייעוד זו נקבעה כאזור מעורב אשר עליה יחולו <b>הזכויות</b> ע"פ 3255ב'. <b>תכנית 3255ב'</b> וכל מסמכיה מהווים ראייה כוללת על האזור ותכנית זו הטמיעה את כל אשר נדרש ממנה במסגרת התכנית. עם זאת <b>מסמכי התכנית</b> הנדונה כוללים נספחי סביבה, מיקרו אקלים, חו"ד תחבורתית, בנוסף לאשר נקבע בתכנית המתארית (נספח תנועה, נספח מים וביוב, נספח ניקוז ונספח בינוי ופיתוח)	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
		<b>סעיף 2 בהתנגדות חריגה מתכנית המתאר:</b> סתירה/חריגה בין התכנית לתכנית המתאר אשר מפנה לתכנית 3255ב' לעניין הזכויות. כפי שנטען בהתנגדות, החריגה היא לעניין מס' קומות, גובה, יחס שטחי שירות למגורים, ושטחים תת קרקעיים.	תכנית המתאר תא/5000 מפנה לזכויות 3255ב' וכל שאר הנושאים הם על פי תכנית המתאר: <b>מספר קומות-</b> בנספח העיצוב העירוני, רצועה זו הינה רצועה המאפשרת בניה עד ל 40 קומות. <b>יחס שטחי שירות-</b> ע"פ תכנית 3255ב', ניתן להמיר בסמכות הועדה 10% מהשטח העיקרי לשירות. סעיף 8.6.3 <b>תנאים למיצוי תוספת זכויות:</b> 'תותר תוספת של עד 10% מסך השטחים העיקריים, לשטחי שירות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע או מי מטעמו. <b>שטחים בתת הקרקע-</b> ע"פ תכנית 3255ב' סעיף 8.9.1 עד 5 מפלסי חניה	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
		<b>סעיפים 10-3: מיקום המקרקעין נשוא התכנית</b>	לעניין גובה, מספר קומות בדיקה אקלימית וסביבתית- ראה מענה בסעיף 1	<b>לדחות את ההתנגדות</b>

	<p>לעניין ההשתלבות בסביבה (תא/5000 4.2.3) התכנית גובלת מצד מערב במגדל מגורים בגובה 29 קומות, מדרום בבינוי הקיים בן 5 קומות אשר מצוי בהליכי התחדשות ובפוטנציאל תכנוני של 8-15 קומות וממזרח ומצפון בפוטנציאל בינוי של 40 קומות עפ"י תא/5000. גובה הבניין בתכנית הנדונה בן 16 קומות.</p>	<p><b>ומגבלת הגובה והרח"ק לפי התכנית הקיימת:</b>  <b>מספר קומות וגובה, השפעה אקלימית והשתלבות בסביבה</b>  עפ"י תכנית 3255' גובה המבנה 45 מ' ו-9 קומות. המבנה המוצע בגובה של 16 קומות. המבנה המוצע אינו עומד בהיבטי התכנון הנדרשים, פוגע במרקם הסובב, ובעיקר במבני המגורים מעבר השני של רחוב עמינדב.</p>	
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	לעניין שטחי השירות- ראה מענה בסעיף 1	<b>סעיף 11 בהתנגדות:</b> שטחי השירות למגורים בתכנית הם 40% במקום 30% שהוגדרו ע"פ 3255'ב'.	
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	ע"פ תכנית 3255' סעיף 8.8.3, הקובע את יחס ההמרה למגרש הספציפי ואילו סעיף 8.9.4 קובע כי "במגרש 12 יותרו מגורים או תעסוקה ע"פ תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית"	<b>סעיף 12 בהתנגדות:</b> <b>רח"ק ושטחי בנייה</b>	
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	סעיף 4.1.1. (א) לתכנית המתאר עוסק בהקצאות לצרכי ציבור הנדרשות בתכניות אשר כוללות תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחים מותרים בתכניות קודמות או המרה חדשה של שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד מגורים. התכנית המוצעת אינה מוסיפה זכויות מעבר לתכנית התקפה (מלבד במסגרת הקלות), וההמרה שנעשית בה היא מכוח התכנית התקפה. על כן אינה נדרשת הקצאה לשטחי ציבור. עפ"י חו"ד היח' האסטרטגית תוספת של 12 יח"ד לא נדרשת הקצאת שטחים לצרכי ציבור.	<b>סעיף 13-15 הקצאת שטחים ומבנים לצרכי ציבור-</b>	מר מרדכי זיידמן
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	מדובר בתכנית שמקודמת מזה כשנתיים זמן רב לפני מועד פקיעת הוראת השעה, כאשר במועד הפקדתה טרם פקעה הוראת השעה, כאשר בהתאם להוראת סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת הוראת השעה תעמוד בתוקפה עד תום 3 חודשים מעת כינונה של הכנסת ה-23. בהתאם לסעיף 151(ב3) לחוק נוספו במגרש כ- 918 מ"ר עבור תוספת של 12 יח"ד שאושרו בהקלה, כאשר נעשו כל הבדיקות הנדרשות בסעיף 151(ב3) לחוק טרם אישור התוספת (לפרט) 2. לטענה לשימוש בהוראת סעיף 147(ח1) לחוק מובהר כי לא נעשה	<b>סעיף 16-17 בהתנגדות:</b> <b>תוספת שבס-כחלון</b> תוספת של 20% הן במספר יח"ד והן בשטח הבנייה. הטמעת הקלות אלו מהווים מחטף לא ראוי ובניגוד מוצהר לכוונת מנכ"ל מנהל התכנון לביטול הוראת שעה זו בתקנות ובחוק שעמדה לפוג כבר בחודש דצמבר האחרון. בנוסף מתן ההקלה מותנה בעמידה בשורה של תנאים אשר מבטיחים את כושר נשיאת התשתיות, מוסדות החינוך, שטחים פתוחים וכו'.	

	בהוראה זו שימוש בתכנית ומכל מקום הוראות סעיפים 151(ב3) לחוק ו- 147(ח1) לחוק הינן הוראות חלופיות, שכן הוראת סעיף 147(ח1) מתייחסת למצב בו בתכנית הראשית ישנה הוראה הקובעת שתוספת יח"ד מהווה סטייה ניכרת.		
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	סעיף 23.3.1. לתמא/ 34 /ב/ 4 קובע באזור א' (בו התכנית הנדונה) יותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי. במסגרת אישור תכנית העיצוב והיתר הבניה ייבחן באופן פרטני נושא החלוחל וככל שיתאפשר ניתן יהיה להגדיל את היקף שטח המחלחל. <b>בכל מקרה יותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי.</b>	<b>סעיף 18 בהתנגדות: תכנית תת קרקע, חלוחל והחדרת מי נגר.</b> יש להגדיר תכנית מקסימלית של 80% עפ"י תמ"א/34 לקליטת מי נגר וזאת גם על רקע בעיית השיטפונות לה היינו עדים לאחרונה בעיר.	
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	היקפי הבינוי המוצעים בתת הקרקע תואמים את הגדרות תא/5000, מדיניות הועדה המקומית מעודדת מימוש פוטנציאל תת הקרקע לאור התמורות הצפויות ובכללם מערכות תשתית ולוגיסטיקה עירונית ופרטית. הוראות התכנית מתירות המרת השטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים שאינם בעבור שימוש המגורים.	<b>סעיף 19-21 בהתנגדות:</b> היקפי הבינוי בתת הקרקע, המרת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים	
<b>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי</b>	הבינוי המוצע הינו במסגרת זכויות הבניה, השימוש במרחב הגג הפתוח לטובת רווחת הדיירים יבטיח את איכות המרחב וייסע להתמודדות עם סוגיות איגום מי נגר, חום עירוני ויצירת מרחב איכותי פתוח ושמשי. <b>מוצע להבטיח כי לפחות 30% משטח הגג הפנוי מבניה יהיה שטח מגונן.</b>	<b>סעיף 22 בהתנגדות:</b> היקפי הבינוי והשימושים המוצעים מעל קומות המסד, שימושים משותפים למען רווחת הדיירים. מהווה פוטנציאל הפרעה לשכנים.	מר מרדכי זיידמן
<b>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי</b>	התכנון המוצע מחייב חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב בהתאם לתפיסת המרחב תעסוקות ביצרון. הבטחת המרחב בזיקת הנאה בעורף המבנה עם מפתח רחב ופתוח הינה הסנונית הראשונה ליצירת חצר פנימית רחבת ידיים בפרויקטים הסמוכים. <b>מומלץ לאשר קו הבניין 5 מ' וכך להגדיל את שטח המדרכה על מנת לעודד הלכתיות ולאפשר תכנון מרחב איכותי מוצל עם תכנון עתידי של שביל אופניים ברחובות מיטב ועמינדב. כך ששטח המדרכה לא יפחת מ-7 מ' כולל שטח זיקת הנאה.</b>	<b>סעיף 23 בהתנגדות: העתקת והעמדת שטח זיקת הנאה בפינת עמינדב ומיטב ויש לחייב זאת בתכנון התכנית כך ששטח זיקת הנאה כמבוקש, לא ישונה בתוכנית העיצוב, אחרת הדבר יהווה סטייה ניכרת.</b>	
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	תכנית זו אינה מוסיפה זכויות למעט הטמעת הקלות, הזכויות ניתנות בה שאובות מתכנית 3255ב'.	<b>סעיף 24 בהתנגדות:</b> לא נבחנה השפעה על עומסי התנועה	
	התכנית כללה נספח תחבורתי מפורט בו		

	נדרשו הפקעות, הרחבת דרכים ועוד, כל זה הוטמע בתכנית ובנספח התנועתי שלה. נספח תנועתי הוא חלק מנספחי התכנית. במסגרת התכנית נערכו גם בדיקות סביבתיות ואקלימיות. <b>בנוסף, תקני החניה קטנו משמעותית מיום אישור התכנית.</b>			
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	הסימון בתכנית ביצרון משמעותו מגרש מיוחד עם הנחיות מיוחדות. ראו מענה בסעיף 1	<b>סעיף 25 בהתנגדות:</b> סימון אזור לתכנון בעתיד" בתכנית ביצרון		
<b>לדחות את ההתנגדות</b>		<b>סעיף 26 בהתנגדות:</b> יש להגיש בדיקות סביבתיות, תחבורתיות ותשתיות על המתחם כולו ומתחמים סמוכים לאזור התעסוקה ביצרון.		
<b>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי.</b>	א. התכנון המוצע מחייב חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב בהתאם לתפיסת המרחב תעסוקות ביצרון. הבטחת המרחב בזיקת הנאה בעורף המבנה עם מפתח רחב ופתוח הינה הסנונית הראשונה ליצירת חצר פנימית רחבת ידיים בפרויקטים הסמוכים. ב. <b>מומלץ לאשר קו הבניין 5 מ'</b> וכך להגדיל את שטח המדרכה על מנת לעודד הלכתיות ולאפשר תכנון מרחב איכותי מוצל עם תכנון עתידי של שביל אופניים ברחובות מיטב ועמינדב. כך ששטח המדרכה לא יפחת מ- 7 מ' כולל שטח זיקת הנאה. ג. בהתאם למצוין בתקנון (פרק 6.8 זיקת הנאה) תירשם זיקת הנאה למעבר ציבורי 24/7 במפלס הקרקע עד לקירות המבנים.	<b>סעיף א'- ו' להתנגדות: שטח זיקת הנאה</b> א. שינוי בהעמדה: זיקת הנאה לציבור/שטח ירוק, יש לתכנן את שטח זיקת הנאה נגישה לציבור הרחב ולא כלואה, תחומה ומוסרת מהעין. ב. העתקת אזור הגינון לקדמת הפרויקט כך שיתכתב עם הגינה בחזית מגדל תדהר ממערב לפרויקט המוצע. ג. היקף שטח זיקת הנאה, הסימון אינו מדויק.	מר יניב בן יהודה	2
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	א. תכנית המתאר הינה תכנית כוללת לכל חלקי העיר ומנחה באופן מפורט לקידום תכניות בכלל רחבי העיר. תכנית 3255 ב' אשר הינה תכנית מתארית למרחב 'אזור תעסוקה בצרון' מכוח תכנית זו נגזרו ויגזרו תכניות הכפופות לשתי ההיררכיות האמורות ובהתאם הוראות הנקודתיות המצוינות בפרק 5 ונספחי התכנית השונים. התכנית הנדונה נמצא ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות ע"פ תכנית המתאר תא/5000 ותכנית המתארית 3255 ב'. רצועה זו נקבעה	<b>סעיף ז'- ט' להתנגדות : גובה והיקפי בינוי חריגה מתכנית המתאר:</b> א. סתירה/חריגה בין התכנית לתכנית המתאר אשר מפנה לתכנית 3255 ב' לענין הזכויות. ב. הקצאה ציבורית לאור הטמעת הקלות שבס כחלון.		

	<p>כאזור מעורב אשר עליה יחולו הזכויות ע"פ 3255ב' והגובה שנקבע בתכנית המתאר לגביה ע"פ הנספח העיצוב העירוני מאפשר בניה של עד 40 קומות. <b>תכנית 3255ב'</b> וכל מסמכיה קובעים תמונה כוללת על האזור ותכנית זו הטמיעה את כל אשר נדרש במסגרת התכנית.</p> <p>ב. סעיף 4.1.1. (א) לתכנית המתאר עוסק בהקצאות לצרכי ציבור הנדרשות בתכניות אשר כוללות תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחים מותרים בתכניות קודמות או המרה חדשה של שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד מגורים. התכנית המוצעת אינה מוסיפה זכויות מעבר לתכנית התקפה (מלבד במסגרת הקלות), וההמרה שנעשית בה היא מכוח התכנית התקפה. על כן אינה נדרשת הקצאה לשטחי ציבור. <u>עפ"י חו"ד היח' האסטרטגית תוספת של 12 יח"ד לא נדרשת הקצאת שטחים לצרכי ציבור.</u></p>			
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>נושא היטל השבחה אינו חלק ממסמכי התכנית ולפיכך אינו כלול במענה.</p>	<p><b>סעיף י' להתנגדות :</b> הזרמת היטלי השבחה לטובת חידוש ופיתוח השכונה</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>סקר איכ"ס ואקלימי צורך למסמכי התכנית ואושר ע"י היח' לאיכ"ס ואדריכל העיר. תנאי למתן היתר, כקבוע בתקנון התכנית, הינו מסמך שיקלול התייחסות להיבטים אלה בהתייחס למבנה הסופי ובאישור היח' לאיכ"ס.</p>	<p><b>סעיף יא'-יב' להתנגדות :</b> בדיקה לעניין מיקרו אקלים, הצללה, השתקפות, משטר רוחות, זיהום תאורה</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי</b></p>	<p>האינטנסיוביות העירונית מעלה את חשיבות פיתוח גגות המבנים, כמו כן הנצפות של החזית החמישית במרחב זה. עם זאת <b>מוצע להבטיח כי לפחות 30% משטח הגג הפנוי מבניה יהיה שטח מגונן.</b></p>	<p><b>סעיף יג-טו' להתנגדות :</b> התנגדות לשימוש בגגות המסד לרווחת בעלי הדירות במגדל- שימוש זה אינו מקובל ועלול להפריע לדיירי הבתים הקיימים בסביבה. מבקשים להשאיר כגג ירוק בלבד.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>חצרות המשק והפריקה וטעינה יהיו בקומת המרתף, כמו כן חניות רכבים ורכבים דו גלגלים.</p> <p>מאחר וקיים מפרץ חניה, סוגיה זו תקבע במסגרת של הסדרי תנועה. אין מקום לקבע אותו בתב"ע.</p>	<p><b>סעיף טז'-יח' להתנגדות :</b> תנועה/פריקה וטעינה הורדת והעלאת נוסעים</p>		

<p style="text-align: center;"><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>1. קביעת צפיפות- מאחר ותכנית ביצרון לא קבעה צפיפות התכנית הנדונה קבעה צפיפות בהתאם לצפיפות הנמוכה ביותר שבין התכניות המקודמות באזור תעסוקה ביצרון- א. תא/4600 תכנית סיפולוקס אשר נדונה בוועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0022-ב' מיום 01/01/2020 קבעה כי ממוצע שטח דירה יהיה <b>80 מ"ר פלדת.</b> ב. תא/4784 מרחב קרמנצקי- חח"י אשר נדונה בוועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0020-ב' מיום 04/12/2019 קבעה כי שטח ממוצע דירה יהיה 83 עיקרי, <b>95 מ"ר פלדת.</b> ג. תא/3900- מרחב הסוללים אשר נדונה בוועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 18-0003-ב' מיום 21/02/2018 קבעה כי שטח ממוצע דירה יהיה 82 עיקרי, <b>94 מ"ר פלדת.</b></p> <p>ממוצע יח"ד הנקבע בתכנית הנדונה הינו <b>80-83 מ"ר פלדת</b> והנכון למרחב התכנון ותואם את מדיניות הצפיפות ליתר התכניות המקודמות במרחב התכנון. קביעת ממוצע זה מבטיח תמהיל מגוון של יח"ד. בהוראות התכנית נקבע כי 15% מסך הדירות תהיינה יח"ד קטנות (עד 50 מ"ר פלדת).</p>	<p><b>סעיף 1 להתנגדות :</b> הגדלת תוספת שטח ומספר יח"ד מכוח הקלות שבס כחלון: 1. כיום קיבלנו תוספת של 20% ל- 4,588 מ"ר הקיימים ובסה"כ 5,506 מ"ר. תוכנית ביצרון לא כללה הוראה באשר לצפיפות במגרש המדובר. 2. צוות התכנון קבע צפיפות של 80-, שהביאה לתוצאה של 57 יח"ד וביחד עם תוספת כחולן של 12 יח"ד לסך של 69 יח"ד. 3. מבחינתנו הצפיפות שנקבעה הינה הנחה שגויה שלא משקפת את המצב המצוי והראוי, ולא עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה לאורך השנים. אנו סבורים שתיקון התכנית תוך קביעה ולפיה הצפיפות שהותרה בתכנית התקפה הינה לפי ממוצע של 65 מ"ר ליח"ד ואז – לפי התכנית המקורית מותר היה להקים 71 יח"ד, ולאחר הקלת שבס-כחלון מותר היה לבנות 84 יח"ד – יהווה תיקון אשר יהלום היטב את מדיניות הוועדה המקומית, ויטיב משמעותית את הוראות התכנית. תוספת של 19 יח"ד.</p>	<p>3</p> <p>שגיב חנין עו"ד, חן ישי עו"ד בשם חברת מסד עוז השקעות</p>
---	---	---	---

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח) בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל באופן חלקי

1. התנגדות מס' 1-סעיף 22.  
התנגדות להיקפי הבינוי והשימושים במרפסת גג המסד. המרחבים לשימושי כלל דיירי המגדל. **מענה :** מוצע להבטיח כי לפחות 30% משטח הגג הפנוי מבניה יהיה שטח מגוון.
2. התנגדות מס' 1- סעיף 23.  
מהות ההתנגדות, העתקת מיקום זיקת ההנאה לפינת הרחובות מיטב ועמינדב. **מענה :** התכנון מייצר חזיתות פעילות מלוות רחוב עם זאת **מומלץ לאשר קו הבניין 5 מ' (במקום 4 מ')** וכך להגדיל את שטח המדרכה על מנת לעודד הלכתיות ולאפשר תכנון מרחב איכותי מוצל עם תכנון עתידי של שביל אופניים ברחובות מיטב ועמינדב. כך ששטח המדרכה לא יפחת מ- 7 מ' כולל שטח זיקת הנאה.

3. התנגדות מס' 2- סעיף א'-ר'.  
התנגדות לפריסה והיקף שטח זיקת הנאה לציבור/שטח ירוק, יש לתכנן את שטח זיקת ההנאה נגישה לציבור הרחב ולא כלואה, תחומה ומוסרת מהעין. יש להעתיק את אזור הגינון לקדמת הפרויקט כך שיתכתב עם הגינה בחזית מגדל תדהר ממערב לפרויקט המוצע. היקף שטח זיקת ההנאה, הסימון אינו מדויק.  
**מענה:** זהה לסעיף הנ"ל התנגדות מס' 1 סעיף 23, **מומלץ לאשר קו הבניין 5 מ' (במקום 4 מ')**
4. התנגדות מס' 2- סעיף יג-טו'  
התנגדות לשימוש בגגות המסד לרווחת בעלי הדירות במגדל- שימוש זה אינו מקובל ועלול להפריע לדיירי הבתים הקיימים בסביבה. מבקשים להשאיר כגג ירוק בלבד.  
**מענה:** האינטנסיביות העירונית מעלה את חשיבות פיתוח גגות המבנים, כמו כן הנצפות של החזית החמישית במרחב זה. עם זאת מוצע להבטיח כי **לפחות 30% משטח הגג הפנוי מבניה יהיה שטח מגוון.**

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.  
לדחות את השאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מס' החלטה	התוכן
24/06/2020	תא/תעא/צ/1750א(15) - בית ספר על יסודי צמרות אילון
5 - - 20-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

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

דיון חוזר בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור לצורך הצגת עמדה מקצועית מורחבת לנושא התחבורתי.

#### הסבר כללי:

בקשה לעדכון תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/צ/1750א(14) – תכנית עיצוב צמרות איילון עבור בית-ספר יסודי ומבני ציבור.

בתכנית זו שלושה מבנים חדשים: בחלקו הדרומי מזרחי של המגרש מתוכנן מבנה בן חמש קומות שיכיל שמונה-עשרה כיתות אם (מבנה A); בחלקו המערבי של המגרש מתוכנן מבנה בן ארבע קומות שיכיל שמונה-עשרה כיתות אם (מבנה B), בקומתו העליונה יוקם אולם ספורט; בחלקו הצפוני של המגרש, מצפון למבנה בית הספר היסודי שבהקמה, יוקם מבנה בן שתי קומות עבור ארבעה גני ילדים במקום האגף העתידי לבית הספר היסודי.

#### מיקום:

המגרש נמצא בחלקה המזרחי של שכונת פארק צמרת בתל-אביב. צפון: רחוב דוש. מזרח: רחוב פנחס ספיר. דרום: מבני מגורים שכנים. מערב: רחוב ניסים אלוני.



**כתובת:** רחוב דוש (קריאל גרדוש) 6-8, תל-אביב יפו  
**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	729	

שטח התכנית: 12.09 דונם

#### מתכננים:

אדריכל התכנית: פלסנר אדריכלים  
 יועץ בניה ירוקה: אדריכל יפתח הררי, יפתח הררי אדריכלים בע"מ  
 יועץ תנועה: אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ

יזם התכנית: הוועדה המקומית תל אביב-יפו  
 חברה עירונית עזרא וביצרון

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

#### מצב השטח בפועל:

בחלקו המערבי של המגרש קיים מבנה חד קומתי המאוכלס בשלושה גני ילדים עירוניים; בחציו הצפוני של המגרש מוקם בימים אלו מבנה עבור בית-ספר יסודי המכיל 12 כיתות אס. קיימים עצים בוגרים. מיון והגדרת דרגות שימור העצים נעשו בהתאם לסקר אגרונום.

#### מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/1750א" – שכונת מגורים מדרום לשיכון בבלי. שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' תא/1750.
- 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:

בחלקו הדרומי מזרחי של המגרש מתוכנן מבנה A יכיל שמונה-עשרה כיתות אס, כולל גג פעיל ומרפסות לשימוש התלמידים והצוות.

בחלקו המערבי של המגרש מתוכנן מבנה B אשר יכיל שמונה-עשרה כיתות אס, כולל גג פעיל ומרפסות לשימוש התלמידים והצוות. בקומה הרביעית של המבנה יוקם אולם ספורט.

בחלקו הצפוני של המגרש, מצפון למבנה בית הספר היסודי שבהקמה, מתוכנן מבנה בן שתי קומות עבור ארבעה גני ילדים שיחליף את ההרחבה העתידית לבית הספר היסודי כפי שהוצגה בתכנית העיצוב (14)

בחצר בית הספר העל-יסודי מתוכננים שני מגרשי ספורט פתוחים. בחצר בית הספר היסודי, מצפון למבנה בית הספר היסודי, מתוכנן מגרש ספורט נוסף לשימוש תלמידי בית הספר היסודי.

הכניסה למתחם בית הספר העל-יסודי תהיה דרך רחוב ניסים אלוני, מדרום למבנה B של בית הספר העל יסודי.

הכניסה לבית הספר היסודי תהיה דרך רחוב ניסים אלוני, מצפון למבנה B של בית הספר העל יסודי וכן מכיוון מגרש החניה שברחוב דוש (קריאל גרדוש). הכניסה לגני הילדים תהיה מכיוון המדרכה הסמוכה למגרש החניה שברחוב דוש (קריאל גרדוש).

#### נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 5 קומות

גובה: שני המבנים במגרש:

- גובה מבנה מתוכנן בן 4 קומות כ- 21 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

- גובה מבנה מתוכנן בן 5 קומות כ- 23 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ-4,500 מ"ר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

קווי בניין:

קו בניין צפוני: אל מגרש ציבורי 0.00 מטר

קו בניין מזרחי: אל מגרש ציבורי 0.00 מטר

קו בניין דרומי: אל מגרש מגורים 2.50 מטר

קו בניין מערבי: אל מגרש ציבורי 0.00 מטר / אל מגרש מגורים 2.50 מטר

#### טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	כ- 28	כ- 116	כ- 144	270
	כ- 3392	כ- 14000	כ- 17392	32643
גובה	1-4 קומות	4-5	-	10
	15.45 מטר	כ- 24.0	-	40
תכסית במ"ר	כ- 1535	כ- 3100	כ- 4635	7254

**שלביות:** תכנית העיצוב מציגה את המגרש במצבו הסופי, יתאפשר ביצוע חלקי בתחום המגרש על פי צרכי העירייה בעת הוצאת ההיתר.



## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

### 1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – מבנה בית הספר התיכון מורכב משני מבנים נפרדים בצורת האות "ח". צורה זו מאפשרת איחוד השטחים החוץ כיתתים הפנימיים ושטחי המרפסות החיצוניים לכדי חלל גדול ורציף. ההפניה של המרחבים הציבוריים בין המבנים מייצרת את הקשר בניהם, ומהווה את לב בית הספר.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – במגרש מתוכננים **3 מבנים** חדשים מעבר לבית הספר היסודי שבהקמה: מבנה דרום מזרחי בן 5 קומות בגובה של כ-23 מטר, מבנה מערבי הכולל את אולם הספורט בן 4 קומות בגובה של כ-21 מטר. מצפון לבית הספר היסודי מתוכנן מבנה גני ילדים בן 2 קומות בגובה של כ-9 מטר.

### 1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

1. **חומרים** – הקירות יבוצעו מבטון ובלוקים בגמר טיח, אלומיניום וזכוכית.
2. **מרפסות** – המרפסות בבית הספר התיכון יהיו ממוקמות אחת מעל השנייה כך שהצללה היא מובנית. בגגות הפעילים תתוכנן הצללה כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה ובהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.

### 3. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- בגגות הפעילים תתוכנן הצללה. הצללה תתוכנן כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה ובהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.
- המערכות הטכניות לא יבלטו מעל גובה מעקה הגג.
- תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בהתאם להנחיות עיריית תל אביב.

### 1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה למתחם בית הספר העל-יסודי מתוכננת דרך רחוב ניסים אלוני, מדרום למבנה B בצד המערבי של המגרש.
- הכניסה לבית הספר היסודי מתוכננת דרך רחוב ניסים אלוני, מצפון למבנה B בצד המערבי של המגרש וכן מכיוון מגרש החניה שברחוב דוש (קריאל גרדוש).
- הכניסה לגני הילדים מתוכננת מכיוון המדרכה הסמוכה למגרש החניה שברחוב דוש (קריאל גרדוש).
- תתאפשר גישה דרך שער שירות לתלמידי בית הספר היסודי לאולם הספורט שבבית הספר העל יסודי. גישה לציבור בשעות אחר הצהריים תתאפשר דרך שער בית הספר בהתאם למדיניות העירייה.

### 1.4 אצירת אשפה: משולב בנפח המבנה בהתאם להוראת תכנית צ'

## 1.5 תנועה וחניה:

- מתוכנן מפרץ להורדה / העלאת תלמידים בגבול המגרש המערבי ברחוב ניסים אלוני. מתוכנן מפרץ להורדה / העלאת נוסעים בגבול המגרש הצפון מערבי הגובל עם חניון המרכז המסחרי בו מתוכננים הסדרי חניה חדשים.

## 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 יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'.
  2. הצללות הפיתוח:
    - יתוכננו הצללות בפיתוח על ידי מפרשי הצללה. תתוכנן הצללה על ידי עצים.
    - 3. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:
      - מי נגר: תכנון הפיתוח יאפשר ניהול מי הנגר במגרש באופן שימנע הצפה. תכנון הפיתוח יאפשר לחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.
      - 3. מיתקני חשמל בתחום המגרש:
        - במגרש מתוכנן חדר מיתוג תת קרקעי למתח גבוה.
        - 4. 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.
          - 5. 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: תאים פוטו-וולטאים בתחום המגרש יבוצעו בהתאם להנחיות הממונה העירוני בשלב ההיתר.
          - 6. נגישות:
            - תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לבעלי מוגבלויות.
            - 7. גמישות:
              - שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

## חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב, דוגמא לתכנון אינטנסיבי תוך ניצול קרקע מיטבי.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 תיאור הדין:

אדרי' אלעד דמשק: הוגשה התנגדות ע"י תושבים לתוכנית העיצוב, אולם לתוכנית עיצוב אין אפשרות להגיש התנגדות. ההתנגדות מדברת על אי התאמה לתוכנית הראשית שהתאשרה ב2002. תוכנית תא/מק/צ' לשטחים למבנים ומוסדות ציבור קיבלה תוקף ב2016, חלה על כל המגרשים החומים ומשנה את הוראות התכניות המקומיות והמפורטות החלות על מגרשים חומים. מתוך כך אנחנו פועלים בהתאם להוראות בתוכנית למבנים ומוסדות ציבור.

אדרי' נמיה פלסטנר: מציגה את תוכנית העיצוב. אופירה יוחנן וולק: האם אפשר יהיה להשתמש בחצרות בית הספר היסודי ועל יסודי אחה"צ? חן אריאלי: גם פה זכויות בניה מאד רחבות.

מיטל להבי: אנחנו דנים רק בתוכנית עיצוב על תוכנית שייעודי הקרקע שלה מאושרים. זו תוכנית מ2002 ואין ראה ירוקה אחת, מדוע שום יעוד ירוק לא בא לידי ביטוי בשום יעודי קרקע? גרים שם תושבים שחושבים שאיכות החיים שם טובה והאם ניתן להם מענה לצורך באזור ירוק? האם יש נקודות הורדה והעלאה לילדים היסודי והגנים? כי לפי התוכנית אי אפשר יהיה להגיע באוטובוס רק עם הורים או אופניים תתנו פירוט לדרכי ההגעה.

ראובן לדיאנסקי: אין ספק שכאשר בונים ביעוד חום בשטח המשמש שטח ירוק זה פוגע באיכות החיים של הציבור. האם חשבו על אופציה אחרת? האם יש צורך לבנות את מבני החינוך באזור הזה. מצטרף לשאלתה של אופירה לגבי פתיחת החצרות לציבור הרחב לאחר יום הלימודים.

אסף הראל: מה דינו של שטח חום במקום שיש בעיה של שטחים ירוקים? האם לא כדאי להעמיס את החטיבה העליונה על הבנין ולעשות כמו באוניברסיטת חיפה סוג של מגדל? ואם לא, מדוע החצר המשותפת נבחרה להיות בחזית המזרחית כי כך זה היה נותן מרחב קהילתי מדוע זו הבחירה? מלי פולישוק: מן הראוי היה ראוי להפוך את הסדר. האם בדקתם את רמת זיהום האוויר? זהו אחד המקומות הכי מזוהמים מבחינת כלי רכב. את הגנים שמתם למקום הכי קרוב לזיהום האוויר וילדים רכים נפגעים יותר וגם מבחינת הקהילה השכונה עצמה היה יותר נכון לשים את השטחים היותר פתוחים במרכז.

פרופ' אבי דגני – תושב: אני עוסק בתכנון אורבני ואני גר בשכונה שיהיה כאן בית ספר שהשכונה תעלם. לא ייתכן להכניס לשכונה שיש בה 11 מגדלים 160 משפחות אלפים של כלי רכב ואין שום מקום ריק אין מקום יותר צפוף מהשכונה הזו. אם היה ביי"ס יסודי ניחא, אבל אותו קניון שהיה בו חניה והיא נהרסה, הדרך להיכנס לבי"ס אפשרית רק דרך לב השכונה, אלפים של מכוניות נכנסים דרך השכונה. לכן צריך להוריד את תוכנית ביי"ס, אני לא מוכן לגור בשכונה שהשקעתי הרבה כסף כשפתאום צץ כאן ביי"ס אנחנו רואים כאן אסון.

רענן ציוני - תושב: המצג שהוצג הוא מצג שווא. האדריכלית לא אמרה שהכביש שנכנסים הוא רח' דוש ושהכניסה לגני הילדים הוא דרך הכניסה לחניון של מרכז G כלומר אין כניסה לגני הילדים. כאשר הערימו את המגדלים לא ציינו שהבנין המרכזי של הבי"ס העל יסודי שנמצא בצד הדרום מזרחי של המצג נמצא גבול בנין של 2.5 מ' מקו הבנין של המגדל. דהיינו יש כאן מלכודת מוות בעת פינוי! אין כאן שום דרך פינוי וחילוץ, אין גישה לכבאיות הכביש שנמצא בצד המזרחי אי אפשר להיכנס לשכונה לא נוכל לחלץ את התלמידים. 10% התלמידים הם ילדי השכונה. מה יעשו בשעת חירום? מה יעשו בשעת שריפה? כמי שהקים את פיקוד העורף אתם מכניסים למלכודת מוות 1500 עד 2000 תלמידים ותושבי שכונה. דורון ספיר: לא נאשר היתר אלא אם יש אישור של כיבוי אש.

עו"ד שגיב חנין - נציג תושבים: יש 4 נושאים שצריכים להכיר לפני החלטה. נושא התחבורה אנחנו מבקשים שתמתינו שבוע שבוועיים כי לא נעשתה כאן בחינה מדוקדקת. נושא של זיהום האוויר. בנוסף פינוי שכונה של 133 דונם בניני ציבור הוא פחות מ14- דונם כלומר 10% מהשטח. זאת שכונה של 1700 יח"ד 6000 נפש אין לזה שום תקדים, סדר גודל של 29, 24 מ' למשק בית של שטחים ציבורים, אמורים להיות כאן 60 דונם ואתם אוכלים בשביל קמפוס של ביי"ס. האנשים יזמו את הקמת ביי"ס היסודי תשאריו להם את גינת הכלבים מתנ"ס חוגים וכד' תשאריו את הדברים האלמנטרים שיש טיפת חלב, ככה צריכים לקבל החלטה.

**דין פנימי:**

אדר' אורית בן אסא: לגבי זיהום האוויר, המגרש הזה הוא היחיד שאפשר לבנות עליו תיכון חדש במרחב הזה. אנחנו מרחיבים את תיכון עירוני יד ומתוכננים עוד תיכונים ממצים את כל השטחים החומים ואין חלופה.

אסף הראל: היחידה האסטרטגית בודקת רק שטחים חומים קיימים אין לה מנדט לבדוק שטחים אחרים להפוך אותם לשטחים חומים.

אורלי אראל: בשכונת מונטיפיורי החיפוש אחר שטחים נבע מכך שהשטחים היו באזור תב"עי שהוא תעשייה ואין שם מגורים ויש מגרשים ריקים. בנווה שאנן ייעוד קרקע הוא מגורים, אזור מאוד מפורצל עם מבני מגורים קיימים. כלומר אתה נותן הנחיה לומר לאנשים שאנחנו רוצים להפוך את המגרש שלכם לחום/ירוק ותתפנו מביתכם נשלום לכם ותמצאו מקום אחר לגור.

אורלי אראל: גם שניסנו בפלורנטין ובמסגרת הפתיחה של המגרש של הגימנסיה ברמז ארלזרוב למגרש סחיר שם ניתן תקציב. אנחנו לא מפנים אנשים מביתם אלא אם כן אלו מגרשים ריקים או תחנת דלק. ראובן לדיאנסקי: אף אחד לא מבקש שיפנו אנשים מבתיהם. אם תבוא העירייה ותגיד שאנחנו רוצים לקנות את הבנין ושווה להם כלכלית ולהם לא משנה מה תעשי עם השטח. אף אחד לא מתכוון לפנות. אורלי אראל: עניתי בנוגע להבדל בין שכונת מונטיפיורי ושכונת פלורנטין בחיפוש אחרי שטחים חומים. ראובן לדיאנסקי: בהקשר של אותו ב"ס שאנחנו בונים בשטח חום אנחנו יכולים להגיע להבנה האם אפשר לעשות את אותה קניה של אותם בנינים בתוך השכונה לטובת גינות ושטחים ירוקים אבל תאורטית זה משהו שאפשר לעשות.

אדר' אורית בן אסא: חצרות בתי הספר נפתחות אחה"צ ויכולות לשמש עבור הקהילה והציבור הרחב. מיטל להבי: זה צריך להיות רשום במקום מסוים.

אופירה יוחנן וולק: יש הנחיה כן לפתוח אנחנו רוצים שתנסו שתהיה הנחיה לציבור אחה"צ כדי שאם יהיה סוג של ונדליזם שלא יבואו ויסגרו את שערי ב"ס באזורים שאין להם מרחב ציבורי.

ראובן לדיאנסקי: זו אמירה חיובית שאנחנו נסדיר גינה מוסדרת עם תאורה לרווחת הציבור.

אורית בן אסא: חצר בית הספר כוללת מגרשי ספורט והרעיון התכנוני של המבנים יוצר יותר מרווחים יעילים לשימוש התלמידים וכן הציבור בשעות אי פעילות המוסד החינוכי. כרגע בית הספר היסודי בביצוע סיום הבניה לבית הספר מיועד לספטמבר 2022.

אסף הראל: למה ההחלטה שהחצר תפנה לאיילון ולא לשכונה?

אדר' אורית בן אסא: כתות צריכות להיות צפון דרום הנחיה ממשרד החינוך ובהתאם תכנון המבנים.

נבחה חלופה של ריכוז קומות, התנועה בין הקומות אמורה להתבסס על מדרגות נעות ומשרד החינוך עדיין לא ערוך להתנהל עם זה. נכון לעכשיו תכנון של בית ספר בן 8 קומות מהווה בעיה תפקודית מבחינה פדגוגית.

לגבי כל נושא הכבאיות זיהום האוויר ובטיחות, אנחנו מוציאים היתרים בהתאם לדרישות החוק והתקנות.

מלי פולישוק: במיקום כזה לא צריך בדיקת זיהום אוויר, הילדים ניזוקים ונפגעים מזיהום האוויר. אם זה מסוכן לבריאות צריך לפעול בהתאם.

אדר' אורית בן אסא: לגבי נושא הנגישות, אנחנו נמצאים בסמיכות לדרך נמיר, בית הספר נגיש.

מיטל להבי: במסגרת השפ"פים שם שהיו להם שמקנים זיקות הנאה אי אפשר לעשות כמה אצבעות ירוקות לכיוון נמיר? להגיד שילדים יגיעו באוטובוסים לנמיר וילכו קילומטרים עד לשכונה. תפתחו קשר בין ניסים אלוני לדרך נמיר ואז תוכלו להגיד שבאים באוטובוס. התוכנית הזו מבוססת על שפ"פים לא במסגרת זיקת הנאה מהתוכנית שאושרה 2002.

לריסה קאופמן: יש שפ"פים שהם לא בזיקת הנאה.

אסף הראל: לא נראה הגיוני שלא בדקו את כל האופציות למה כל מה שאנחנו מדמיינים הם לא אופציה. מלי פולישוק: הכל זה ענין של שיקול דעת.

אדר' אורית בן אסא: בנוגע לריכוז בנייה לניצול מיטבי של המגרש, ההנחיה היא תכנון המאפשר תוספת של 2 קומות עתידיות בפרויקט.

דורון ספיר: לגבי זיהום האוויר פיקוד העורף והמילוט מה"ע יבדוק יודא כי ההיתר יינתן בהתאם לכל הנדרש בחוק ובתקנות.

אדר' אודי כרמלי: לעניין בחירת השטחים הפנויים, נגמרו השטחים החומים הגדולים במרכז העיר. אתם יכולים להבין שמה שקורה כאן בצמרות זו דוגמה שתנהגים בבזבזנות לשטחים חומים.

דורון ספיר: וזה עוד יותר מחזק שצריך לבנות בתת הקרקע.

אודי כרמלי: הדילמות העולות בדיונים הנוכחים זו רק ההתחלה והפרויקטים הבאים יהיו יותר קשים שיאלצו ילדים להעלות 7, 8 קומות בבתי ספר ונצטרך להתמודד. כמו שהוועדה והנהלת העירייה עברה תהליך בהתייחסות לשטחים החומים כך גם הציבור יעבור תהליך. החלום שילדים ירוצו בחצר הוא לא ראלי כיום. יש עוד כמה דברים בתכנון שמייצרים ביקוש לשכונה ולא רק עם השטח הפתוח או שצ"פ שמפותח ע"י העירייה ויש דילמה, לדברים הללו יש תחליפים. אנחנו מצטופפים והסיפור של התיכונים זו תעודת כבוד שצריך להתגאות בה. לפני 7 שנים שהתחיל הגל של בנית בתי הספר היסודיים היה קונצנזוס שיש ילדים בכתה א' עוברים לגבעתיים או כשמשפחה גדלה עם מתבגרים צריך יותר מקום ומצריך לעבור

עיר. ועובדה שיש ילדים בעיר ויש כאן קו מגמה שיגבר, שאחת מהחולשות של העיר שלא ידעה לשמור על דור הבניינים שנאלצו לעזוב את העיר, היום המציאות היא אחרת. לפני 10 שנים אנשים לא נשארו כאן. ציפי ברנד: היפוך המגמה הוא מ-2005.

אדרי' אודי כרמלי: פעם ההנחה שלא כל ילד שנולד נשאר במערכת החינוך. את ניצול שטחים חומים הגענו לסוף.

אסף הראל: אם הולכים לעשות מגדלים תעשו עכשיו אל תגידו שאי אפשר. אדרי' אודי כרמלי: יש משרד חינוך גורמים מקצועיים שאנחנו כפופים אליהם. אסף הראל: יש שתי אופציות מבנה ליד מבנה או 8 קומות. אדרי' אודי כרמלי: דוגמת צמרות הוא ניצול מקסימלי ודחפנו מכל כיוון אפשרי נעשו הרבה פשרות. אם האגף המערבי יעלה על האגף המזרחי ויעשה 8 קומות זה לא ישנה מהותית את הכמות של התלמידים. ומה שתקבל זו פריסה אחרת, היא לא תשנה את כמות. זו פעם ראשונה שאנחנו באים עם בתי ספר כלאה של 5-6 קומות. תראו את המאמץ התכנוני שנעשה כאן. אנחנו עושים עבודה פרוגרמטית שמייתרת את כל אפשרויות המיקום. אני לא בטוח שזה נכון לדון במסגרת זו בכל חלופה וחלופה.

## בישיבתה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף חו"ד צוות. במסגרת בחינת הבקשה להיתר בניה מהנדס העיר יוודא קיום אישורים של איכות הסביבה לענין זיהום האויר וכיבוי אש בהתאם לכל דין.

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

### מטרת דיון חוזר

ביום ה-14.05.2020 התקיים דיון בפני בית המשפט המחוזי בעניין עתירה שהוגשה נגד החלטת הוועדה המקומית לאשר את תכנית העיצוב עבור בית הספר העל יסודי בשכונת צמרות. עיקר הדיון בבית המשפט נסב סביב הסוגיה התחבורתית תוך מתן דגש על החומרים בעניין שהוצגו בפני הוועדה המקומית. בהתאם להמלצת בית המשפט מוחזר הדיון בתכנית העיצוב לצורך הצגת עמדה מורחבת של הגורמים המקצועיים בעניין התחבורתי (גישה, הנגשת התחבורה הציבורית, חניות וכו').

### חו"ד אגף התנועה:

סעיף חוות דעת העותרים	התייחסות העירייה / אגף התנועה
1.2	לשכונת צמרות 3 כניסות האחת מדרך נמיר, כניסה נוספת בצומת אלוני הרב גורן וכניסה נוספת מספיר לדוש. בכל המוקדים הללו קיימות גם יציאות מהשכונה.
1.6	ממוצע מספר התווים העירוני עומד על 0.8 למשק בית ו-0.97 ברובע 4 אליו משתייכת שכונת צמרות.
1.7	ביה"ס יסודי צמרות איילון – בנוי ל-12 כיתות + 2 כיתות חינוך מיוחד.
1.8	בי"ס על יסודי צמרות – מתוכנן ל-30 כיתות + 6 כיתות חינוך מיוחד.
1.10	בשכונה אין תחנות אוטובוס, הן ממוקמות בדרך נמיר. בהגעה -תחנה סמוך בוסקוביץ המרחק ממנה לביה"ס כ 350 מטר בחזרה תחנה בדרך נמיר דרומית זבוטינסקי המרחק ממנה הוא כ 500 מטר

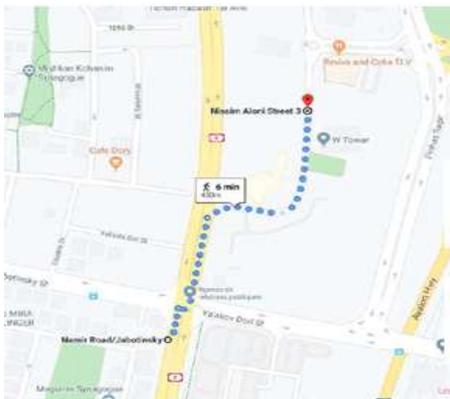
**תחבורה ציבורית- מבית הספר לתחנה דרומית פנקס/ נמיר (תיכון חדש)**



**שכ' נחלת יצחק - קו 279**

**שכ' ביצרון : קו 279 וקו 91**

**תחבורה ציבורית- מתחנת ז'בוטינסקי/נמיר לבית הספר**



**שכ' נחלת יצחק - קו 279 של חברת דן עובר**  
ברח' עלית המער, בגבול שכ' נחלת יצחק, ויש לו תחנה בדרך נמיר פינת ז'בוטינסקי.

**לגבי שכ' ביצרון - קו 279 של חברת דן עובר גם**  
הוא בדרך משה דיין, בגבול שכ' ביצרון וכאמור עוצר בתחנה הנ"ל.

**לגבי שכ' ביצרון : קו 91 של מטרופולין עובר בדרך**  
משה דיין, בגבול שכ' ביצרון, ויש לו תחנה בדרך נמיר פינת ז'בוטינסקי.

על פי דיווח מנהלת מח' העל יסודי רוב התלמידים יגיעו מבצרון ונחלת יצחק.	2.1
ההגעה בתחבורה הציבורית נועדה לתלמידי החטיבה העליונה (חטיבת ביניים ותיכון).	2.2
אופניים/ קורקינט- שבילי האופניים נמצאים בהקמה באופן שיאפשר הגעה לצמרות איילון. רחוב ניסים אלוני הוא רחוב ממותן תנועה ומעצם היותו כזה מאפשר רכיבה בטוחה. ( כל השכונה ממותנת תנועה ) על רוכבי האופניים והקורקינטים להתנהל בדרך על פי כללי הנהיגה ובהתאם לחוק. בצהוב המסלולים מהשכונות	2.3

<p>חוות דעת אגף התנועה היא כי ההגעה מתוך השכונה תהיה ברגל או באופניים וההגעה מחוץ לשכונה תהיה בתחבורה ציבורית או באופניים, בדומה לבתי ספר אחרים בעיר המוזנים בתלמידים משכונות העיר כמו: עירוני ה, עירוני א, עירוני ד, גימנסיה הרצליה. לפיכך בהתייחס לתיכון אין צורך במתחמי הורדה. יש לציין כי: קיימים מתחמי הורדה ברחוב ניסים אלוני וברחוב דוש.</p>	2.4
<p>על פי מינהל החינוך אין היסעים לתלמידי בצרון ונחלת יצחק. כאמור ההגעה היא בתחבורה ציבורית או אופניים.</p>	2.5
<p>למוסדות החינוך צמרות איילון קיימים 2 מתחמי הורדה. באורך כולל של 42 מטר בשני רחובות שונים, המאפשר פיצול ההגעה וההורדה של התלמידים. מתחם הורדה באורך 24 מטר ברחוב ניסים אלוני. מתחם הורדה באורך 18 מטר ברחוב גרדוש. כאשר שעות ההורדה 'העלאה הן כלהלן:</p> <div data-bbox="746 1317 1216 1541" style="background-color: yellow; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>18 מ'</b>  <b>העלאה והורדת נוסעים מותרת רק</b>  <b>בימים א'-ה' מ- 07:30 עד- 08:30</b>  <b>מ- 13:30 עד- 14:30</b>  <b>מ- 16:00 עד- 17:00</b>  <b>בימי ו' וערבי חג מ- 07:30 עד- 08:30</b>  <b>מ- 12:15 עד- 13:00</b>  <b>ביתר השעות והימים החזינה</b>  <b>מותרת לכל סוגי כלי הרכב</b>  <b>רכב אחר יגור</b></p> </div> <p>בנוסף וכמו שקיים בסמוך למוסדות חינוך יסודיים רבים בעיר, מתקיימת פעילות הורים הקרויה "נשק וסע" שמאפשרת פינוי מהיר של הילדים ובצורה בטוחה. שניתן יהיה לבצע גם כאן.</p>	2.6
<p>במידה ותהיה הגעה ברכב פרטי מחוץ לשכונה, הרי שיש לשכונה 3 כניסות (כאשר באותם צמתים ישנה גם יציאה מהשכונה). עובדה זו מאפשרת פיצול בין כלי הרכב הנכנסים בדרך הגעתם. יש לציין כי שעות הפעילות בביה"ס העל יסודי הן: בימים א-ה 8:00 עד 15:00. בימי שישי לא מתקיימים לימודים לפיכך, ניתן להבחין שקיים מוקד זמן אחד בבוקר בעת ההגעה לבית הספר, כאשר בכל שאר שעות היום אין חפיפה בין היציאה מהגנים ובית הספר היסודי לעל יסודי.</p>	2.7
<p>תלמידים שירדו מרכב ברחוב דוש ירדו ישירות למדרכה רחבה הנמצאת בצידו של בית הספר וזה</p>	2.8

לא יצריך חצייה שלהם. הורדה בטיחותית.



התלמידים שירדו ברחוב ניסים אלוני, ירדו אל המדרכה ויעברו במעבר בטוח בין הבניינים מבלי לחצות יציאה מהבניינים, משם ילכו לאורך המדרכה עד בית הספר. מתחם ההורדה נמצא צפונית לכניסה לבנין.

	
<p>קיימות 2 רחבות כיבוי אש . הכניסה לאחת מרחוב דוש ולשניה מרחוב ניסים אלוני.</p>	<p>2.9</p>

חוות דעת אגף התנועה – לא צפויים עומסי תנועה חריגים בשכונה .

### חו"ד מהנדס העיר

בהתאם לחו"ד אגף התנועה, לאשרר את החלטת הוועדה המקומית בנוגע לתכנית עיצוב.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/2631(2) - מרכז קהילתי עירוני - בני ברית	24/06/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - 20-0010

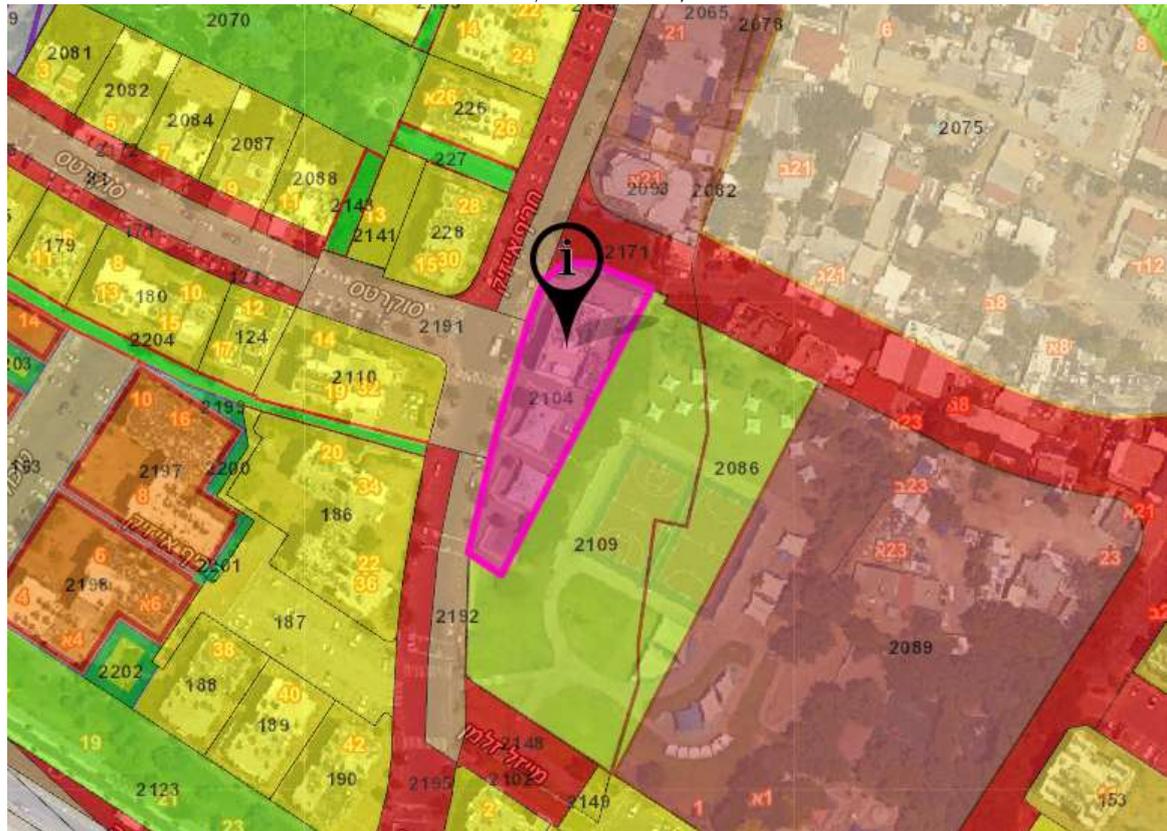
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
 דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

**הסבר כללי:**

הקמת מרכז קהילתי בני ברית במבנה חדש בן 4 קומות וקומת מרתף עם חזית לכיוון השצ"פ. התכנית מציגה אפשרות לבנייה בשלבים על מנת לאפשר רציף פעילות במרכז הקהילתי, בשלב הראשון ייבנה מבנה המרכז הקהילתי וחדר טרפו תת קרקעי. בשלב השני, ייהרס מבנה המרכז הקיים ותפותח רחבה קהילתית המשלבת אזורי גינון, התקהלות ופנאי ותשמש "כסלון" פתוח עבור הקהילה.

**מיקום:** שכונת יפו ג' ונווה גולן.

ממזרח: שצ"פ הכולל מגרשי ספורט. מצפון: בית כנסת, מעונות יום וגני ילדים.



**כתובת:** רח' אייזיק חריף 23, ת"א-יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	---	139,142,146

מגרש ייעוד קרקע מסי 2104

**שטח התכנית:** 1.76 דונם

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: אדר' ארז אשכנזי, ארז אשכנזי אדריכלים בע"מ  
 מתכנן פיתוח ונוף: אדר' יעל בר מאור, יעל בר מאור סטודיו לאדריכלות נוף  
 יועץ בניה ירוקה: נעמי גלברט, נעמי גלברט ליווי ויעוץ לבניה ירוקה  
 יועץ תנועה: ליאור בר, אור מהנדסים

**יזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

חברה עירונית גני יהושע

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל**

קיים מרכז קהילתי "בני ברית" בן 3 קומות, קומת יציאה לגג וקומת מרתף, בשטח בנוי של כ- 1080 מ"ר.

**מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי**

- תכנית תא/2631 – "פרדס דקא": 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**

הקמת מרכז קהילתי בן 4 קומות וקומת מרתף עם חזית לשצ"פ. המבנה יכלול פונקציות לפעילות בתחומי התרבות, חינוך, מוסיקה, קהילה, אומנות וספורט. כולל מבואה קהילתית, ספרייה, מרכז מניש, מועדון ילדים, מועדון גיל הזהב, חדרי חוגים, מרכז פלי"א, גיימבורי לגיל הרך וכיו"ב.

הריסת המבנה הישן ופיתוח רחבה לשימוש הקהילה והמרכז החדש תתאפשר לאחר הקמת המבנה החדש.

**נתונים נפחיים:**

- מספר קומות: 4 קומות
- תכסית: כ- 540 מטר
- קווי בניין לפי תכנית צ':
- קו בניין קדמי, מערבי – לכיוון מגרש בייעוד דרך: 0 מטר
- קו בניין צדי, מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר
- קו בניין קדמי, צפוני – לכיוון מגרש בייעוד דרך: 0 מטר
- קו בניין צדי, דרומי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר

**טבלת השוואה:**

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע*	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה גובה
400%	252.9%	187.4%	65.5%	מ"ר	1080
6588	4167	3087	1080	קומות	4
עד 10 קומות	5	5	4	מטר	13.40
40.00	19.34	19.34	13.40		303
988.20	837	534	303		

\* מצגי את השלב בו המבנה החדש בנוי והישן טרם נהרס.

**הדמיות המבנים**

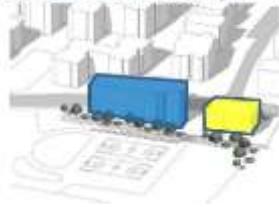
**שלביות:**

התכנית מאפשרת בניה ב-2 שלבים:

שלב-1: הקמת המרכז הקהילתי החדש.

שלב-2: הריסת המבנה הישן ופיתוח רחבה לשימוש הקהילה והמרכז החדש.

מתנ"ס בני ברית קיים      שלב א' - הקמת מתנ"ס בני ברית מוצע      שלב ב' - הריסת מתנ"ס בני ברית ישן

**תכנית פיתוח השטח**

**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי****1. העיצוב האדריכלי****1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

ד. **תיאור כללי** – הבינוי המוצע מלווה רחוב אייזיק חריף ומייצר דופן לרחוב. הכניסה למבנה דרך רחבה עירונית מקורה. קומת המרתף פונה אל השצ"פ האחורי ועושה שימוש בהפרש המפלסים לטובת חיבור המבנה אל השצ"פ.

ה. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – למבנה 4 קומות ממפלס הכניסה (כולל קומת קרקע) וקומת מרתף עם חזית לשצ"פ. גובה הבניין ממפלס הכניסה הקובעת כ-19.34 מ'

**1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

ב. **חומרים** – חזיתות הבניין יבוצעו בגימור שליכט צבעוני במספר גוונים שהדומיננטי ביניהם יהיה בגוון לבן. למבנה אגף וורטיקאלי שיבוצע בגימור בטון חשוף וצבוע. קומת המרתף תחופה אבן. באזור רחבת הכניסה יתוכננו קירות זכוכית ליצירת קשר פנים חוץ.

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

- קומתו העליונה של הבניית בנויה חלקית בנסיגה ותאפשר מרפסת גג עליונה.
- מעקות מרפסות הגג יבוצעו במעקה קל מפורזל ו/או מעקה בנוי.
- מרפסת הגג תלווה קורה היקפית לטובת ביצוע הצללה.
- מרפסת הגג תונגש ע"י מעלית וגרם מדרגות.
- גג עליון: מתקנים טכניים למיזוג ימוקמו בגג העליון לו חדר יציאה יעודי. המתקנים יוסתרו ע"י מעקות הגג ובכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג. ייבוצעו כל ההכנות הנדרשות לטובת התקנת מערכת תאים פוטו-וולטאים.

**1.3 תנועה וחניה:**

- בדופן הבניין ברח' אייזיק חריף ימוקמו: רחבת רכב כיבוי, מפרץ חניה לטובת חניות נגישות ולרכב שירות. המדרכות בחזית הרחוב יורחבו לטוב הולכי רגל ומשתמשי המרכז הקהילתי. ברחבה הפתוחה ימוקמו מתקנים לחניית אופנים.

**2. הנחיות הפיתוח הסביבתי****פיתוח השטח**

הרחבה העליונה במצב הסופי תחבר בין השכונה לבין השצ"פ הממוקם במפלס נמוך יותר ותהווה "סלון אורבני" פתוח לכלל הציבור.

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לנטיעת עצים שאינם מעל מרתפים והם באדמה חפשית:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול, כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע, בית הגידול לעצים שיינתעו מעל קומת מרתף בנויה לא יקטן מ 24 מ"ק ויהיו בעומק גנני מינימאלי של 1.5 מ'.
  - ב. הצללות הפיתוח: ברחבה הפתוחה ישולבו אלמנטי הצללה.
  - ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:
- **מי נגר:** תכנון הניקוז במגרש יתוכנן בהתאם למסמך שימור מי נגר עילי של עיריית ת"א ובהתאם להנחיות הרפרנט בנושא. המגרש יאפשר חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות. 100% ממי הנגר העילי במגרש יטופלו בתחום התכנית ולא יעמיסו על התשתיות העירוניות.

### 3. מתקני חשמל בתחום המגרש

- חדר טרפו תת-קרקעי ולו 3 חזיתות סמויות תת קרקעיות וחזית חשופה לכיון השצ"פ.

### 4. 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.

### 5. 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:** הפרויקט מציג תאים פוטו וולטאים בגג המבנה, יבוצעו הכנות נדרשות לטובת התקנה, ביצוע בפועל יהיה בהתאם לצרכי עיריית תל אביב-יפו.
- תיאום לבניה בת-קיימא ואנרגיה יהיה תנאי לבקשת היתר.

### 6. נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

### 7. גמישות

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

**חו"ד משותפת:** (מוגש ע"י מח' תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
24/06/2020	תא/מק/9130 - מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות
1001-20'ב' - 7	דיון באישור מדיניות

**כללי:** לאור מדיניות תחבורתית עירונית השואפת לעודד את השימוש בתחבורה בת קיימא ועל רקע פיתוח תשתיות מערכות הסעת המוונים והתחבורה הציבורית בעיר, מוצע מסמך מדיניות לתקני חנייה מקסימאליים בתוכניות חדשות למגורים בכל תחום העיר. הפחתת תקן החנייה הינה מרכיב בתוך מכלול פעולות לגיבוש מדיניות תחבורה כוללת ומקיימת בעיר. להפחתת תקן החניה, השפעה על הפחתת היקף הנסיעות ברכב פרטי בעיר וכפועל יוצא השפעה על היבטים סביבתיים והיבטי מרחב ציבורי. בנוסף, הפחתת תקן החניה תאפשר להגדיל את הכדאיות הכלכלית להתחדשות עירונית וצפויה להפחית את יוקר הדיור בעיר בשל העלויות הגבוהות להקמת חניה (המגולמות במחיר הדירה) והעלויות הגבוהות לתפעול ותחזוק חניה (המתווספות לעלויות תשלומי 'ועד הבית').

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

**מיקום:** כל שטח העיר

**מתכנן:** היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תכנון העיר, אגף התנועה.

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**מדיניות קיימת:**

**מדיניות תקן החנייה בתוכניות חדשות נקבעת כיום על סמך שלושה מרכיבים עיקריים:**

- תקן החנייה הארצי 2016 (טווח בהתייחס לסוגי השימושים והקירבה למערכות הסעת המוונים)
- תכנית 'ח' – תכנית מתאר לחנייה שגובשה בשנות ה'90 (מתן תוקף 2001)
- מדיניות הועדה המקומית – בהתייחס לתקן החנייה הארצי (בהתייחס להנחיות מרחביות והיתרים).
- ראוי להזכיר בהקשר זה גם את מסמך 'מדיניות הועדה המחוזית לפיתוח בסביבת מתע"ן' (2019) המתייחס לנושא תקן החנייה באזורים צמודי מתע"ן.

הועדה המקומית בבואה לקבוע תקן חניה בתוכניות מפורטות שבסמכותה, מקטינה על פי רוב את התקן הקבוע בתכנית ח' תוך קביעת תקן חניה חדש בטווח המותר על פי התקן הארצי. מדיניות הועדה עד כה נקבעה בכל תכנית לגופה ולא נשענה על מדיניות עירונית ברורה ושקופה.

**מצב תכנוני קיים:**

תקן חנייה נקבע במסגרת כל תכנית מפורטת חדשה, בהתאם לתקן החנייה הארצי ובהתאם לתכנית הקונקרטית.

**מצב תכנוני מוצע:**

- **הגדרת תקן מקסימאלי למגורים:**
  - 0.8 מקומות חנייה ליח"ד תקן כללי למגורים ברובעים 1,2,7,8,9
  - 0.5 מקומות חנייה ליח"ד תקן כללי למגורים ברובעים 3,4,5,6
- מאחר והתקן המוצע הינו תקן מקסימום, ניתן יהיה לקבוע בתכנית תקן נמוך יותר עד לתקן "0". קביעת תקן החניה תהיה נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית בעת אישור תכנית מפורטת הכוללת שטחי מגורים בהתבסס על השיקולים הבאים:
  1. רמת השירות בתחבורה ציבורית בסביבת התכנית המוצעת
  2. מאפייני יחידות הדיור בתכנית המוצעת (גודל, בעלות/שכירות, סביבה, תמהיל, דיור מיוחד וכדו')
  3. קונפליקטים בין כניסות לחניות לבין יתר המשתמשים בדרך (תחבורה ציבורית, אופניים והולכי רגל) והשפעתם על איכות המרחב הציבורי

- ההוראות יחולו על קביעת תקנים במסגרת תכנון חדשות. המדיניות לא תפגע או תפחית מקומות חניה שאושרו במסגרת היתר קיים.
- הועדה תהיה רשאית לדרוש אי הצמדה של חניות ליחידות הדיור, כך שלא תהיה חובה לקניית חניה בעת קניית יחידת דיור.
- הועדה תהיה רשאית לדרוש חפיפה בין דרישות החניות למגורים ולתעסוקה בתכניות הכוללות עירוב שימושים.
- הועדה תהיה רשאית להמיר שטחי חנייה תת קרקעית בתכניות מאושרות לשטחים עיקריים (בדגש על מגרשים גדולים) תוך הקטנת תקן החניה.
- הועדה תהיה רשאית לאשר חניונים ציבוריים בבעלות פרטית במגרשי מגורים, בכפוף למדיניות עירונית.
- מומלץ כי יקודם תיקון לתכנית ח' בהתאם למדיניות זו, כך שניתן יהיה להחיל את הנחיות המדיניות גם על היתרי בניה מכח תכניות תקפות.

**חוו"ד מה"ע:**

1. לאשר את הצעת התקן המוצע כתקן מקסימום למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות.
2. תקן החניה יהיה תקן מקסימום וייקבע במסגרת התוכניות המפורטות.
3. לעדכן בהתאם את תקן החניה בתוכניות שאושרו להפקדה בדיון בועדה בתאריך 27.5.20.
  - א. תכנית תא/4850 שלוש 8-10
  - ב. תכנית תא/מק/4668 – התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן.
4. לעדכן בהתאם למדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות חדשות גם את תכנית ח' (תקן חניה להוצאת היתרי בניה).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה	24/06/2020
דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיפים בהחלטה	8 - - 20-0010

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית לתכנון ובניה

**כתובת:**

**מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:**

נחלת בנימין 1 פינת רח' אלנבי 62 ת"א,

אלנבי 11 ת"א,

**מגרש מקבל:** בית וואלה- רח' אבן גבירול 166/ פינת רח' פינקס 1 ת"א

מגרש מקבל-בית וואלה  
מפת התמצאות



מגרש מקבל-בית וואלה מצב קיים  
צילום



מגרשים מוסרים (שעברו שימור) - נחלת בנימין 1 אלנבי 11 מצב קיים  
מפת התמצאות



מגרשים מוסרים (עברו שימור) - נחלת בנימין 1 אלנבי 11 מצב קיים  
צילום

אלנבי 11 בית טובים-קלייזר



נחלת בנימין 1 בית פולישוק



## מיקום:

מבנה לשימור בהגב"מ:

נחלת בנימין 1 / אלנבי 62 : גוש (6918), חלקה (83),

אלנבי 11 : גוש (6909) חלקה (23)

מגרש מקבל: אבן גבירול 166/פינקס 1 גוש (6212), חלקות (1028,968).

## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918		חלק	83	
6909		חלק	23	
6212		חלק	968,1028	486

## שטח התכנית:

מבנה לשימור בהגב"מ:

נחלת בנימין 1 / אלנבי 62 : 912 מ"ר

אלנבי 11 : 704 מ"ר

מגרש מקבל בית וואלה פנקס 1 : 1218 מ"ר (שטח רשום)

דרך: 100 מ"ר

מתכנן: רני זיס אדריכלים בשיתוף עם פיק אדריכלים

יוזם: א.ר.ל. השקעות (1991) בע"מ (אורון ורועי לוסטרניק)

## בעלות:

מבנים לשימור:

נחלת בנימין 1: "בוני נכסים בע"מ". בעלי הזכויות להעברה " אחוזת בית ג.א. פיתוח מקרקעין

בע"מ".

אלנבי 11: בבעלויות פרטיות והזכויות הן בבעלות בנאמנות של עו"ד חן בוכניק.

מגרש מקבל: א.ר.ל. השקעות (1991) בע"מ

## מצב השטח בפועל:

מבנה לשימור נחלת בנימין 1 / אלנבי 62: המבנה בתהליך שיפוץ. התקבל היתר שינויים לעבודות הבניה

בתאריך 26/02/2014. לפי חו"ד מחלקת שימור מתאריך 10.4.18 עבודות שימור במבנה טרם הסתיימו,

טרם נמסרה תעודת גמר למבנה. תיק התייעוד של מבנה לשימור נבדק ואושר סופית. דרישה לשחזור

וויטרינות כדוגמת המקוריות בקומת קרקע מסחרית של מבנה לשימור אלנבי 62 טרם טופל.

הופקדה ערבות ע"י בעלי הבניין (מלון "פוליהאוס") לעירייה למטרה זו.

**מבנה לשימור אלנבי 11:** המבנה סיים עבודות שימור לפי אישור מתאריך 13.11.14  
היתר שינויים נמסר מתאריך 14.7.11 תיק תיעוד מאושר מתאריך 6.6.11  
**מגרש מקבל: בית וואלה-בנין משרדים קיים קרקע+ יציע מסחר+5 קומות טיפוסיות +גג**

### **מדיניות קיימות:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.  
עידוד תעסוקה ועירוב שימושים ברחוב אבן גבירול וחיזוק צומת אבן גבירול ופנקס כעוגן תעסוקה.

### **מצב תכנוני קיים:**

#### **מבנה לשימור נחלת בנימין 1/ אלנבי 62**

**תכניות תקפות:** 2650 ב',

**יעוד קיים:** מסחרי, אלנבי 11 ייעוד מסחר

**שטח המגרש:** נחלת בנימין 1 שטח 912 מ"ר

**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה נחלת בנימין 1 הינם 196.74 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 1.4.19 לשווי קרקע 26,000 ₪ למ"ר לפי שומה מתאריך 16.12.18  
**במסגרת תוכנית זו מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף של 59 מ"ר המותנת בשיקול דעת ועדה מקומית. סה"כ לאחר התוספת 255.76 מ"ר**

#### **מבנה לשימור אלנבי 11**

**תכניות תקפות:** 2650 ב',

**יעוד קיים:** מסחרי

**שטח המגרש:** אלנבי 11 שטח 704 מ"ר

**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה אלנבי 11 הינם 186.4 מ"ר ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 1.4.19 המותאם לשווי קרקע 26,000 מ"ר לפי שומה מתאריך 13.12.19.  
**במסגרת תוכנית זו מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף של 55.9 מ"ר המותנת בשיקול דעת ועדה מקומית. סה"כ לאחר התוספת 242.3 מ"ר**

#### **מגרש מקבל פנקס 1 בית וואלה**

**תכניות תקפות:** 2650ב', תא 2249, 1ע

**יעוד קיים:** מגרש מיוחד

**שטח המגרש:** 1210 מ"ר

**זכויות בניה: %257.9 עיקרי=3120 מ"ר עיקרי**  
**גובה:** קרקע+יציע+4 קומות משרדים  
**תכנית המתאר:** מאפשרת מס' קומות עד 25 קומות

### **מצב תכנוני מוצע:**

### **תיאור מטרות התכנון:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחוב נחלת בנימין 1 / אלנבי 62 ואלנבי 11 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.  
עידוד תעסוקה ועירוב שימושים ברחוב אבן גבירול, חיזוק צומת אבן גבירול ופנקס כעוגן תעסוקה.

### **היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 436.35 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסרים לפי הפירוט הבא:

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך (12/2018) ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך (06-2018), בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד (מגורים) במגרש המוסר שווים ל- (5.2) מ"ר ביעוד (משרדים) במגרש המקבל.  
לעדכן בהתאם לתחשיב הזכויות שיתקבל

### **עיקרי הוראות התוכנית:**

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 1 / אלנבי 62 ומבנה אלנבי 11 למגרש המקבל ברחוב (אבן גבירול 166 פינת פנקס 1).
- 1.1 מחיקת 255.76 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 1 / אלנבי 62.
- 1.2 מחיקת 180.58 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 11
- 1.3 תוספת 3687 מ"ר עיקרי במגרש מקבל לפי החלוקה הבאה:
  - 1.3.1 תוספת 1218 מ"ר שטח עיקרי למשרדים מכוח תוכנית המתאר (לפי רח"ק 5)
  - 1.3.2 תוספת 200 מ"ר לשטחי ציבור מכוח תוכנית המתאר (לפי רח"ק 5) כמסומן בנספח הבינוי
  - 1.3.3 תוספת 2269 שמ"ר טח עיקרי למשרדים מכוח תוכנית 2650
- 1.4 תוספת 1228 מ"ר שירות במגרש המקבל לפי החלוקה הבאה:
  - 1.4.1 תוספת 372 מ"ר שירות במגרש המקבל מכוח תוכנית המתאר
  - 1.4.2 תוספת 100 מ"ר שירות לשטח ציבור מכוח תוכנית המתאר כמסומן בנספח הבינוי
  - 1.4.3 תוספת 756 מ"ר שירות במגרש מקבל מכוח תוכנית השימור בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

2. הבטחת חובת שימור המבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין 1 ואלנבי 11 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
4. תוספת 6 קומות מלאות ו- 2 קומות חלקיות מעל לשימוש משרדים מעל הבניין הקיים ומכוח תוכנית המתאר. סה"כ 14 קומות.
5. כל תוספת אלמנט לקונסטרוקציה תהיה פנימית ולא תותר הבלטתם ממעטפת הבניין הקיימת.
6. חידוש חזיתות המבנה הקיים לרבות החזית המסחרית בקומת הקרקע.
7. חובת חזית רחוב מסחרית פעילה לרחובות אבן גבירול ופנקס.
8. התכנית אינה כוללת תוספת מקומות חניה.



טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מגרש מקבל	מבנה	מבנה	מגרש מקבל	מבנה	מבנה לשימור		
אבן גבירול 166 / פנקס 1	מבנה לשימור בהגב"מ אלנבי 11	מבנה לשימור בהגב"מ נחלת בנימין 1	אבן גבירול 166 / פנקס 1	מבנה לשימור בהגב"מ אלנבי 11	מבנה לשימור בהגב"מ נחלת בנימין 1		
עיקרי 3120 מ"ר קיים + תוספת של מ"ר 3687 סה"כ עיקרי מ"ר 6807	הפחתה של 180.58 מ"ר עיקרי.	הפחתה של 255.76 מ"ר עיקרי.	3120 מ"ר עיקרי + 1040 מ"ר שירות  סה"כ קיים מ"ר 4160	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 1.4.19	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 1.4.19	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
שירות מ"ר 1040 קיים + תוספת מ"ר 1228 סה"כ שירות מ"ר 2268 סה"כ עיקרי + שירות מ"ר 9075 כולל 300 מ"ר שטח ציבורי מבונה							
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	מסחר + משרדים	מסחר + משרדים	כקיים		מספר יח"ד
לא רלוונטי	ללא שינוי	ללא שינוי	לא רלוונטי	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת

קובע	קומות	כקיים	כקיים	ק+יציע+5 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי	ק+ יציע+ 11 קומות+ 2 קומות חלקיות
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	קדמי לאבן גבירול 9 מ' קדמי לפנקס 4 מ', צידי 3 מ'	ללא שינוי	ללא שינוי	בהתאם לקונטור בניין קיים
חניה		כקיים	כקיים	מרתף קיים עם 24 מקומות חניה	ללא שינוי	ללא שינוי	מרתף לפי ע1 מבוקש פטור מתקן חניה לתוספת לרכב ואופנועים

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

#### טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

מסמך לבדיקה	תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה +\-	הערות \ הסבר
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:	יעוד ע"פ תכנית מאושרת	+	
סימונים נוספים בתחום התכנית:	- אזור 401 -סימבול כיכר עירונית -ציר מעורב וחזית מסחרית	+	+	מקבץ שימושים ראשי למשרדים, תעסוקה 1, מסחר .1 קומת קרקע ויציע מסחרית ומעל משרדים- תעסוקה
הוראות	רח"ק בסיסי:	רח"ק מוצע	+	מבוקשת תוספת זכויות מכוח תוכנית השימור 2650 ב

ובתאם לסעי' 3.1.4 בתוכנית המתאר		7.5	רח"ק מירבי 5	רח"ק מירבי:	<b>התכנית, פרק 3</b>
	+		1. עד 8 קומות 2. סימון מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 25 קומות	סימונים נוספים בתחום התכנית:	<b>נספח עיצוב עירוני</b>
	+	ק+ יציע+ 11 קומות + 2 קומות חלקיות סה"כ 14 קומות	25	מספר קומות מקסימאלי:	
תוספת קומות לבניין קיים. ללא שינוי בפיתוח מצב קיים.	+		אזור 401 ר-31 רחוב אבן גבירול	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	<b>נספח אזורי תכנון</b>
	+	רח"ק מירבי 5 + ניווד משימור רח"ק 1.75	בהתאם ל-5.4 השימושים העיקריים לתעסוקה ניתן להתיר רח"ק מירבי 5, גובה מירבי 25 קומות	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	<b>הוראות התכנית, פרק 5</b>
מסחר ותעסוקה בקרבת מתע"ן. תקנות חניה תיקון 2016 אזור א'. במפלס הרחוב, בתחום המגרש, קיים פיתוח מדרכה ושביל אופניים קיימים. (סימון זיקת הנאה). תקן חניה לרכב ואופנועים- 0 עבור תוספת הקומות תקן חניה לאופניים- 1: 100 עבור שטחי עיקרי לתעסוקה. מבוקש פטור מתקן חניה	+	ללא שינוי (מרתף קיים עם 25 מקומות חניה)	אבן גבירול דרך עורקית עירונית, קו מתע"ן ירוק, נתיבי העדפה תחבורה ציבורית, שביל אופניים. פנקס דרך עורקית עירונית, שביל אופניים.	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	<b>תשריט תחבורה</b>

לפי בנספח ה' לתוכנית השימור					
-----------------------------	--	--	--	--	--

**כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ופנקס ודרישה לקולונדה:**

תכנית המתאר מתייחסת למגרש זה ומחריגה אותו מהוראות רחוב אבן גבירול וגם מציינת במקום **סימבול של כיכר עירונית** המתייחסת לצומת קיימת בדופן הצפון-מערבית (כרטיסי קסטל) **הוראות עיצוב רחוב אבן גבירול:** במסמך המדיניות לרחוב אבן גבירול מסומנים מבנים חריגים לאורך הרחוב המהווים נקודות ציון. התכנית עוסקת בבנין קיים המהווה אייקון אדריכלי ברחוב. התכנית מוסיפה לו זכויות בניה מבלי לשנות את המצב בקיים שלו ברחוב. הבניין נבנה ללא קולונדה עם התרחקות מקו הרחוב ויצירת רחבה ציבורית. מצבו הקיים של המבנה משתלב בתכנון הרחוב ומאפשר את המרחב הציבורי הנדרש. דרישת הקולונדה אינה רלוטית שכן הבנין נבנה בנסיגה משאר הבנינים ברחוב.

**לגבי כיכר עירונית – בזל:** מרוחקת 300 מ' בקו אווירי אך אינה רלוונטית לתכנית ואינה בעלת השפעה עליה. אתר טבע נקודתי – גינה ברחוב הגלעד, מרוחק 150 מ' בקו אווירי אך אינו רלוונטי לתכנית ואינו בעל השפעה עליה.

**ח"ד מחלקה אסטוטגית מתאריך 5.12.19:**

ביחס להקצאת שטחי ציבור בפרויקט "בית וואלה" תדרש הקצאה בהיקף של 300 מ"ר ברוטו שטח ציבורי בנוי כחלק מהפרויקט. שטח זה מהווה איגום של הקצאה לצורכי ציבור בהיקף של 190 מ"ר שטחים בנויים + תועלת ציבורית של תוספת שטחי ציבור בנויים בהיקף של כ-110 מ"ר. **סה"כ 300 מ"ר ברוטו שטחים ציבוריים בנויים בפרויקט.** מיקום ומאפייני השטחים יקבעו בהתאם להנחיות צוות התכנון ואגף מבני ציבור.

**ח"ד מחלקת מבני ציבור מתאריך 5.12.19:**

היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). מיקום מועדף לשטחים הציבוריים הוא בקומות הנמוכות במבנה הקיים, כאשר השטחים יהיו רציפים ורגולריים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מהכניסה והמבואה של השימושים הסחירים, כולל תכנון מערכת תנועה נפרדת (מעלית ומדרגות). הכניסה והמבואה ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

**ח"ד אדריכל העיר מתאריך 5.11.18:**

העמדה עקרונית של תוספת קומות מעל המבנה הקיים עם קומת ניתוק- מקובלת על הצוות המקצועי. א. התוכנית תכלול נספח בינוי מחייב לנושאים שיקבעו מראש ביניהם מעטפת הבניין הקיים, כניסות, פתרון אשפה, חדר אופניים, לא תידרש הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.

- ב. פתרון אשפה יתוכנן במסגרת תכנית הבניין הקיים בלבד.
- ג. יש להציג תכנית קומת הקרקע הכוללת חזית מסחרית הפונה לאבן גבירול ופנקס יש לבחון שנית את הטיפול במבנה הקיים. מעטפת הבניין הקיים והחדש תעמוד בתקן בניה ירוקה. בהתאם לכך יש להציג התאמת במעטפת המבנה הקיים לתקן זה.
- ד. תיאום סופי של חומרי הגמר וחיפוי המבנה הקיים והתוספת- יקבע סופית ע"י אדריכל העיר בשלב הוצאת ההיתר.

#### חו"ד תכנון סביבתי מתאריך 31.12.19 :

- א. על פי חו"ד סביבתית וצוות מקצועי הומלץ על פטור מנספח סביבתי הנדרש עפ"י סעיף 4.4.6 (א) שכן מדובר בתכנית המוסיפה שמונה קומות למבנה קיים בייעוד תעסוקה. השימושים המוצעים אינם משנים את המצב הקיים כיום במקום – משרדים/תעסוקה ומסחר. כמו כן מדובר בשימוש שאינו מוגדר כשימוש הרגיש להשפעות סביבתיות
- ב. על מנת למנוע השפעה של הבינוי המוצע על הסביבה נדרש במסגרת הערות להוראות התכנית שבשלב היתרי הבניה יועבר מסמך סביבתי המתייחס לנושא האקוסטיקה, איכות אויר (פירים למסחר/תעסוקה) וקרינה שיתייחס לתכנון המפורט של כל המערכות.
- ג. כמו כן, ככל שיוחלט שהאנטנות הסלולריות תוצבנה שוב על גג המבנה, יידרש אישור המשרד להגנת הסביבה להיתרי הקמה והפעלה.
- ד. הוראות ותנאים למתן היתר בניה ומתן היתר אכלוס שולבו בהוראות התכנית, בהם מיקום של הנושאים שהם בעלי השפעה: המערכות המכאניות, נידוף שטחי המסחר, מיקום האנטנות הסלולריות (ככל שיוחלט להשאירן) ובחינת השפעתם על המבנה עצמו ועל הסביבה, השפעת מפלסי רעש תחבורה.
- ה. בנוסף, קיימת דרישת אדריכל העיר לתכנון בר קיימא בנושא ניהול מי נגר ועמידה בדרוג אנרגטי של B לפחות לפי ת"י 5282.

#### חו"ד מחלקת תנועה מתאריך 20/11/2019 :

- התוכנית כוללת נספח תנועה מחייב לנושא תקן חניה :
1. המגרש גובל בדרכים עירוניות עורקיות וקו מערכת תחבורה עתירת נוסעים (רכבת קלה-הקו הירוק), לא תותר תוספת מקומות חניה מעבר לחניון הקיים.
  2. תקן חניה עבור רכב פרטי ואופנועים יהיה 0 עבור תוספת הבניה (הקומות הנוספות לפי תוכנית השימור 2650 והקומות הנוספות לפי תוכנית 5000) וכמפורט בנספח התנועה.
  3. תקן חניה לאופניים יהיה 1 לכל 100 מ"ר עיקרי.
  4. לא תתאפשר פריקה וטעינה ברחובות פנקס ואבן גבירול. פתרון לפריקה וטעינה יינתן ברחוב מרים החשמונאית ויאושר באגף התנועה לעת הוצאת היתר.

#### חו"ד תחבורתית מתאריך 16/01/2020 :

בהתאם לסעיף 3.8.1 ה. בתכנית המתאר העירונית תא/5000, להלן חוות דעת תחבורתית לתכנית שבנידון:

1. תכנית תא/מק/4861 - העברת זכויות ממבנים לשימור אלנבי 62 ואלנבי 11 לבית וואלה כוללת תוספת בניה של 8 קומות משרדים מעל הבנין הקיים הכולל מרתף חניה, קומת קרקע מסחרית וחמש קומות משרדים. סה"כ 14 קומות.
2. בית וואלה ממוקם בצמוד לקו מתע"ן - הקו הירוק של הרכבת הקלה, ובנגישות גבוהה לקווי אוטובוסים רבים על ציר אבן גבירול ופנקס (ובניהם קווים 5, 21, 26, 36, 56, 74, 126, 128, 189, 254, 270, 289, 425).
3. בסמוך לבנין, בשטח המגרש, קיים שביל אופניים לאורך אבן גבירול אשר יישמר במסגרת התכנית (הנושא נקבע בהוראות ובזיקת הנאה).
4. לאור הנגישות הגבוהה לתחבורה ציבורית, וכדי לעודד השימוש בה וכן את תנועת רוכבי האופניים והולכי הרגל בסביבה עירונית זו, לא תהיה תוספת חנייה לרכב פרטי מעבר לחניות הקיימות (24 מקומות חנייה) בבנין הקיים - תקן החניה לתוספת הבניה הינו 0.
5. התכנית אינה כוללת שינויים תחבורתיים או שינויים בפיתוח המגרש אלא כוללת תוספת בנייה עילית בלבד.
6. במסגרת תקן חנייה בנספח הבינוי והתנועה נקבעו מקומות חניה נוספים לאופנועים ואופניים בלבד במרתף 1- ע"י הרחבת המרתף בהתאם לתכנית על.

#### חו"ד נת"ע מתאריך 4.9.19 :

- התוכנית גובלת בתוואי רק"ל בקו הירוק לגבי מבנה בית וואלה לפי תת"ל 71. הבנין נמצא בסמוך לפורטל נורדאו שבו ימוקם פיר השילוח למכונת הכריה של המנהרות ולכן קיימת רגישות באזור זה.
- ובקו הסגול לפי תת"ל 70א לענין המבנים לשימור ברחוב אלנבי - ללא שינוי תכנוני.
- א. התוכנית כפופה לתת"ל 71 ב ותכלול ייעוד רצועת מתע"ן תת קרקעית.
  - ב. תנאי להגשת תוכנית הבניה יהיה תיאום עם נת"ע, ויגשו לאישור נת"ע חתכים הנדסיים לרבות מערכת ביסוס.
  - ג. מסמכי התוכנית יכללו פיתוח הרק"ל בנספח הבינוי.

#### חו"ד לנושא בניה ירוקה מתאריך 4.12.19 :

- התכנית תכלול פתרון לקליטה ו/או להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- מאחר ואין שינויים במגרש ובתכנית, שיפור בשיהוי מי נגר יכול להיעשות אך ורק בגג המבנה. לכן, אנו מנחים כי במרפסת הגג יהיה גג בעל יכולת ספיחת מים משמעותית (גג ירוק/גג חי).
- על המבנה לעמוד בדירוג אנרגטי של B לפחות לפי ת"י 5282.

#### הסברים נוספים ותנאים למימוש :

##### 1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.

- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנו, מבעל המבנה לשימור.

## 2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

- א. תנאי למתן היתר יהיה עמידה בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה לתוספת הבניה מעל הבניין הקיים למעט בנושאי גובה קומה וחניה.
- ב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה אשר יכלול בין היתר את הנושאים הבאים: עיצוב וחומרי הגמר של המבנה הקיים ותוספת הבנייה, תיאום בניה ירוקה ותכנון בר קיימא, שילוב מערכות המבנה, תכנית פיתוח, חדר אופניים, פתרון אשפה, פריקה וטעינה ושילוט.
- ג. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בנספח הבינוי.
- ד. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע. כמו כן יוגשו לאישור נת"ע חתכים הנדסיים לרבות מערכת הביסוס החדשה המסוגלת להעביר אל הקרקע את עומסי תוספת הבנייה.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה מסמך סביבתי בנושא אקוסטיקה, איכות אויר וקרינה.
- ו. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור מחלקת נכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
- ז. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמת השטחים הציבוריים עבור העירייה.

## 3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

## 4. רישום הערה:

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע 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.



<p>הוראות כלליות למהלכי המטון - סעיף 3.3.5: סעיף 3.3.5 הוראות לניצוב רחובות</p>	<p>ר-31 רחוב אבן גבירול הוראות לניצוב רחובות</p>	<p>יחולת ההוראות האמורות לכדי מתחם ר-31 רחוב אבן גבירול מאזר תכנון 301. מאזר תכנון 301 ר-31 נקבעו יחולת הוראות עניני רחובות כמפורט בהוראות התכנית מס' 5. סעיף 3.3.5 הבעתי יכולת קולטנות המשכית בדומה לקולטנות הקיימת ברחוב.</p>	<p>4 (קיים מסמך מדיניות לרחוב אבן גבירול. בית ואגף היו מקודד נגד מיתר רחוב אבן גבירול לפי תכנית המתאר. כמו כן מוזמרים בתוספת לביטוי קיים שאינו כולל קולטנות אשר נבנה תוך התרחקות מסך הרחוב ויצירת רחבת ציבורית המשתלבת ברחוב. לכן תכנית אבן תועלת ואין רלוונטיות לדרישת הקולטנות).</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</p>	<p>תשריט אזורי קוד - אזור מגורים בענף עירונית. סימבול כיכר עירונית 1.4.5 + 3.6.12 ציר מערב (3.4.2) חוות מסחרית (3.4.3)</p>	<p>אזור מגורים בענף עירונית (3.2.4) ציר מערב - (3.4.2) חוות מסחרית - סעיף 3.4.3</p>	<p>+</p>
<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) סעיף 1.6 מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1</p>	<p>אזור מגורים בענף עירונית, אזור תכנון 401 - סימבול כיכר עירונית (3.4.2) ציר מערב (3.4.3) חוות מסחרית (3.4.3)</p>	<p>מקבץ שימושים ראשי בציר מערב - תעסוקה 1 ומסחר 1 - סעיף 3.4.2 (א) קומת קרקע - מסחר 1 - (3.4.3) (א) (א)</p>	<p>+</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, חשתיים ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בתחום לאזור הייעוד שימושים כללים, חשתיים נלווים - בכל אזורי הייעוד במקום להצגות המפורטות.</p>	<p>ליך</p>	<p>ליך</p>
<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>אזור תכנון 401 - סימבול כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ומנסט, חילוק המסך מורווי של הצומת.</p>	<p>סכמה 5.4 קביעת לכדי חאזור 10 מקודמת התכנית כי במידה השימושים העיקריים ייקבע לתעסוקה ניתן להחזיר רחיק מורבו 5.</p>	<p>+</p>
<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרט 8 חתומים למהם חוועדה רגאית לקבע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>רחיק מורבו 5 לכדי תכנית המתאר ומנסט מורווי ובנות ממבנים לשימור בסך 2.5 רחיק (סעיף רחיק 7.5) לפי תכנית 2650 (סעיף 3.1.4) לתכנית המתאר.</p>	<p>+</p>
<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>בהתאם למתאר על פי 2</p>	<p>+</p>

<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ו'עלית מוגל מספר הקומות הקבוע בגובה היצוא'. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>בתנאים למסלול 5.4 אזור 401 סימבול כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול הפקס החלק הצפון מזרחי של הצומת - עד קומות 25</p>	<p>4.2.2.6 (א) - עיני טבלה 5.4 במידות ההכנות תקבול שיטות עיקריות להגדלת גובה מרובי עד 25 קומות.</p> <p>4.2.5 - מרקם וכו' בנייה נקודתית חריגה לסביבתה - ל"ר לאור חריגה מיוחדת ביחס למספר קומות במסלול 5.4 לעיל.</p>	<p>+ לחוספת עד 8 קומות מגל בגן קיים 6 קומות. סה"כ 14 קומות.</p>
<p>קביעת חריגות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2, חריגות כלליות (4.2.1) חריגות בנושא בנייה בגן קווי בגין לשוני המגרי, נטישת רציים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>התייחסות לבנייה בגן קווי בגין קווי מרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטישת רציים (4.2.6)</p>	<p>+ מרש (4.2.3)</p>
<p>הקטנת למגרי ציבור - סעיף 4.2.1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד, אזור מורים בבית עירונית, סימבול כיכר עירונית</p>	<p>התכנית קובעת הקטנת למגרי ציבור של שטח ציבורי כפי שחוקקו 300 מ"ר בד"ש.</p> <p>לשם זה מתוח אגודת של הקטנת למגרי ציבור בחוק של 199 מ"ר שטחים מוציאים + תעלת גיברות של תוספת שטחי גיבר בנפים בחוק של כ-110 מ"ר. סה"כ 300 מ"ר כחלק משטחים ציבוריים מוציאים בצרוקסו.</p>	<p>+ חקיקת קומות קבועות של שטח ציבורי כפי שחוקקו 300 מ"ר בד"ש.</p>
<p>חריגות למגרי ציבור - סעיף 3.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>כ"ר</p>	<p>כ"ר</p>
<p>קביעת חריגות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.4.1 החריגות נוגעות למגון אוריים המאוגדים תחת החלודה 'מרחב ציבורי'</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בגובה בנייה התחבורה. תכנית למגרי בלבד</p>	<p>רחוב עירוני לסי (3.6.14) - אבן גבירול ומנסה</p> <p>כיכר עירונית (1.4.5+), (תיעוד עורך לכלול שימוש קרקע זה שכן קיימת כיכר עירונית בצומת כדוגן הצפון מערבית - קסטל מערבית)</p> <p>כיכר עירונית (בדיוש 300 מ' (כיכר בוס) - תיעוד עורך לכלול שימוש קרקע זה שכן הייתה כיכר קיימת ואינה בעלת השפעה על התכנית)</p>	<p>+ נבנו קיים ללא שינוי קומת קרקע ורחוב מודרסו. אבן גבירול רחוב מודרסו 8.7 מ', מנסה רחוב 3.8 מ'</p>

<p>+ תוכנית מולט תוכנית התכנית למקד ניתן מסד מתקן תחיל עבוד תוספת הבניה מי המגדש גבול בדרכים עירוניות וקר מתעין. התכנית קובעת תקן תחיל לאופנים.</p>	<p>דרד ערוכות עירונית -3.8.1 (ת) שניו מתעין - (סעף 3.8.4) שביל אופניים - (סעף 3.8.1) -3.8.7 תקן תחיל 3.8.1 (ת) - אורד העדת חולבו רכל - הוכנה חריל תחבורנית</p>	<p><b>נספח תחבורה</b> אכן גבירול ומנסק - דרך ערוכות עירונית. קו מתעין ירוק תוכבו הערפת לתחבורה גיברית. שביל אופניים. אורד העדת חולבו רכל</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 מלל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשיטות הבאים; דרכים (3.1-4) הערוכות מולטיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תוכן תחיל גיבריים (3.8.6) תקן תחיל (3.8.7) תוכבו תחבורה גיברית (3.8.8)</p>
<p>+ העברת זכויות בניה סבוק לשימור בתוכנית תחבורות תעברת זכויות אלנבו 62 ואלנבו 11 למגדש מקבל בית וואלה ומחיקת תוכניות מהמבנים לשימור הנחיות ספלימיות בהתאם מלל מחלקת שימור למי תמי 2650 ב. הבנתת בוצע השימור במבנים לשימור אלנבו 62 והנחיות תוכנית השימור 2650.</p>	<p>סעף 3.1.4 - תכנית המניידת שטיח משבר לחריק המרכיבי בהתאם לתכנית השימור. סעף 3.3.3 (2) מונר לחולל הוראות וזכיות משאית קודמת (תוכנית השימור תמי 2650) בתכנית המפרטת החריעה. סעף 4.3.1 + 4.3.3</p>	<p>מיקום בניו לשימור; על מי נספח העירוב העירוני אינו מקום לשימור מבנה או אתר לשימור; המבנה אינו כלל בישימת השימור העירונית ולא נקבע לבויו הוראות לשימור בתכנית המרעה, או בתכנית מאשרת אתר ערוכות; אינו אתר ערוכות על מי נספח הערוכות</p>	<p>שימור - סעף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרכיבי בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר ערוכות (4.3.4)</p>
<p>+ (מזנה חריל איכות הסביבה)</p>	<p>4.3.3 - עמידה בתקן בעל ירוקה. 4.4.1 (ב) - גובלת בדרך ערוכות ערוכות - תכנית בעלת השמעת סביבתית. סעף 4.4.5 (א) סעף 4.4.6 (א) - תחנה חריל של חשיות העירונית לאיכות הסביבה המפרטת מפורטות סעף 4.4 וקובעת כי אין אורד בתוכנית נמל סביבתו לתכנית שבירון מכיוון שמדובר בתוספת שמירה קודמת לתכנית קיים ביחוד הערוכות הבניו אינו משנה, בוחן, השימוש המבוקש אינו מגדיר כשימוש ריש, כמו כי יודש מסמך סביבתו לשלב חרילת תכנית</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>איכות סביבה - סעף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השמעת סביבתית (4.4.1) חיות דעה סביבתית (4.4.2) מחיל ירוקה (4.4.3) החיות מרובות (4.4.4) תמלל לתוספת (4.4.5) לחסימת לסימות מפורטות סעף 4.4</p>
<p>+ ס' 4.5.1-4.5.5</p>	<p>ס' 4.5.1-4.5.5 בדריש של 150 מ' מהתכנית מסומן אתר טבע עירוני-</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות מרשא טבע עירוני - סעף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>

	הגדר הנדסאי לכלול שימוש זה בתחום התכנית שאחר הדיוור בגינה קיימת ברוב תולדו והסימול אנו רלוונטי ואינו בעל השפעה על התכנית.		
+	4.6.2 4.6.4 4.6.5	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות
<p>שימוש בסעיף חנות בסטודיו בתוכנית המתאר - לפי סעיף 4.6.2 (ד) תוכנית בסטודיו רעה מקומות החלה בטופס שיהיה עליו תוכנית בולטות לא תסמו את התוכנית הטלולית, ואולם תדיר מקומות תדיר מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הטלולית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (14), (6), (16), (17) שבו.</p> <p>4.6.2 (א) למעט (14) - קביעה או שינוי גובה קומות, (16) - שינוי חקיקת שיטתו בדיח בין יקומים שונים, (18) - החילת מספר יחיד, (16) - תוספת שיטתו בדיח בראש פרוצדור.</p>			
שימוש בתוכנית המפורטת		מותרת הסעיף	סעיף
+			שימוש (100)

תצהיר וחתומות			
<p>בדקו את סוגיית המסכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות רעה מקומית/מחוזית, (מחקר את המותר) כמסומן בסעיף (2) בסופו זה.</p>			
שם וזהם משפחה	מספר ת.ו.	תאריך	חתימה
אורי כרמלי, אורי	02533 9235	16.7.2020	
שם וזהם משפחה	מספר ת.ו.	תאריך	חתימה
הראלה אברחם און, שיר	2439926-9	12.1.2020	

חתימה | אה

האשתיב  
נב איכה סולמי - ראש ענף (מחשב מכוללות ועדה מחוזית)  
נולת חבוך

**חו"ד צוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)**

1. ממליצים לקדם את התוכנית בכפוף לתנאים המפורטים :
  - א. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור ומבעל המגרש המקבל.
  - ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
  - ג. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
2. ממליצים לאשר תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות למבנים לשימור בהגב"מ כמפורט מטה :
  - א. עבור מבנה לשימור נחלת בנימין 1, תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף 59 מ"ר
  - ב. עבור מבנה לשימור אלנבי 11, תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף 55.92 מ"ר
3. מבוקש פטור מהכנת נספח סביבתי לתכנית בהתאם לסעיף 4.4.6(א) בתוכנית המתאר, בכפוף להמלצת מהנדס העיר והרשות העירונית לאיכות הסביבה וזאת מנימוקים מיוחדים :

התוכנית כוללת תוספת שמונה קומות למבנה קיים בייעוד תעסוקה, אשר אינו מוגדר כשימוש רגיש. כמו כן היתר הבניה העתידי יכול מסמך סביבתי.

הוראות ותנאים למתן היתר בניה ומתן היתר אכלוס שולבו בהוראות התכנית, בהם מיקום של הנושאים שהם בעלי השפעה : המערכות המכאניות, נידוף שטחי המסחר, מיקום האנטנות הסלולריות (ככל שיוחלט להשאירן) ובחינת השפעתם על המבנה עצמו ועל הסביבה, השפעת מפלסי רעש תחבורה.
4. לנושא הקולונדה- תכנית המתאר מתייחסת למגרש זה ומחריגה אותו מהוראות רחוב אבן גבירול וגם מציינת במקום סימבול של כיכר עירונית. במסמך המדיניות לרחוב אבן גבירול מסומנים מבנים חריגים לאורך הרחוב המהווים נקודות ציון.

התכנית עוסקת בבנין קיים המהווה אייקון אדריכלי ברחוב ומוסיפה לו זכויות בניה מבלי לשנות את המצב בקיים שלו ברחוב. הבניין נבנה ללא קולונדה עם התרחקות מקו הרחוב ויצירת רחבה ציבורית. מצבו הקיים של המבנה משתלב בתכנון הרחוב ומאפשר את המרחב הציבורי הנדרש. לכן דרישת הקולונדה אינה רלוטית שכן הבניין נבנה בנסיגה משאר הבנינים ברחוב.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/01/2020  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/01/2020

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20'ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון :**

שירה ספוקויני : תוכנית לניוד זכויות לבית וואלה משני בנינים לשימור אלנבי 11 והשני נחלת בנימין 1. הניוד הוא עבור קומות תעסוקה.

רני אדריכל התוכנית : מציג את התוכנית  
אסף הראל : אם לפי תוכנית המתאר מותר 25 אז מדוע ניוד הזכויות?

גילה גינסברג : בתוכנית המתאר החשיבה היתה שהמשבצת בה נמצא המבנה תבנה כמקשה אחת והוקצו לזה 25 קומות רח"ק 5 כרגע ניתן לעשות תוספת על המגרש. נבחנו הרבה אופציות כי המגרש הוא דונם בלבד, ונראה שהדרך היחידה להתחדשות היא בצורה בודדת ובתוספת. הרח"ק 5 נקבע ע"י הועדה המחוזית ו-25 קומות ורח"ק 5 לא ממצים את הזכויות ולכן ננקטה תוספת.

ראובן לדיאנסקי : למה לא לשלב עם עוד משהו  
גילה גינסברג : אנחנו מעוניינים בתוספת של תעסוקה.  
אורלי אראל : צריך גרעינים שונים וכניסות שונות.  
ראובן לדיאנסקי : מקדימה מגורים ומאחורה מלונאות.  
אורלי אראל : רח' אבן גבירול הוא רחוב שעוברת בו רכבת קלה רוב התוספות להתחדשות עירונית היא כן למגורים.  
ראובן לדיאנסקי : התכוונתי למלונאות.  
אורלי אראל : תעסוקה יכולה להיות מלונאות, ובגלל שזה ניווד משימור היום צריך להחליט את השימושים כי זה יחס המרה, היזם רוצה תעסוקה.  
ראובן לדיאנסקי : כמה קומות על נפח של כמה זכויות?  
רני : יש טבלה יש 4000 מ' בנוי וע"פ הרח"ק אפשר להוסיף 2030 ועוד 5000 בסה"כ מוסיפים עוד 5000 ברוטו השלמת הרח"ק והניוד.  
ראובן לדיאנסקי : צריך לייעד חלק מהבנין למלונאות.  
רני : הבנין מתפקד של כבנין של וואלה והם רוצים להתרחב.  
אורלי : צריך הפרדה של גרעינים כרגע לא יתנו אישור למלונאות ובגלל שהבנין הוא קטן רוב השטח יילך לשטחי שירות במקום לשטח עיקרי, ואין מקום לגרעינים שונים.  
אופירה יוחנן וולק : אבל לפני רגע הוסבר שיש כניסה נפרד  
אורלי אראל : רק לציבורי כי אחרת צריך עוד לובי.  
רני : אנחנו רוצים לנצל את הגרעין הקיים ויש גם את קומת הקרקע שזהו שטח מסחרי.  
דורון ספיר : לדעתי בנין משרדים זה שימוש טוב חבל שזה רק בזכויות האלה אפרש לעלות יותר כי זו תת זכויות אבל הרווחנו ניווד משימור.  
ליאור שפירא : למה אתם פותרים אותו מנספח סביבתי?  
שירה ספוקויני : יש הוראות ספציפיות בתוך התקנות והטמענו את נושא הנספח הסביבתי. בנוסף תוך היתר הבניה תהיה התייחסות לנושא הסביבתי ולכן אין צורך בשלב הזה עוד נספח סביבתי.  
ראובן לדיאנסקי : צריך להטמיע בחו"ד התייחסות לאנטנות.  
שירה ספוקויני : בתוך התקנון יש התייחסות לאנטנות אם נחליט להוריד אותם.  
אורלי אראל : בכלל צריך נספח סביבתי בתוכנית ע"פ תוכנית המתאר. אולם תוכנית המתאר אפשרה לועדה לתת פטור מהכנת נספח סביבתי כאשר ניתן לועדה הסבר מדוע. ההסבר הוא כי מהות המגרש היא כזו שתוספת על בנין קיים בניוד משימור אנחנו חושבים שיש מקום לפטור והנחיות הסביבתיות ינתנו במסגרת ההיתר.  
מיטל להבי : נא שיקול הועדה על התקנת מתקן חניה לחניית אופניים.  
רני : הוספנו מקומות חניה רבים לאופניים.  
מיטל להבי : בעיניי 90 מקומות חניה זה לא מספיק.  
ראובן : הולכים להוסיף קומות יהיו עובדים זה בנין שקרוב לרכבת תוסיפו עוד מקומות אופניים.  
אופירה יוחנן וולק : אם זה קרוב לרכבת למה לעשות עוד חניות אופניים.  
דורון ספיר : תבחן אפשרות למתקן חניה בחניון של אופניים  
מיטל : ושניתן להגדיל את התקן החניה רק לאופניים אל תעשו תקן חניה 1/100.  
אסף הראל : האם הקומה המפרידה היא הוראה  
דורון ספיר : הנחיית עיצוב של הצוות  
אסף הראל : אני לא רוצה לחייב אותם בתוכנית העיצוב .  
דורון ספיר : העיצוב שהוצג לא מחייב ולא מנחה ויאושר במסגרת תוכנית העיצוב לרבות הקומה המפרידה.  
אסף הראל : כל מקום שרוצים לזהות בריכת איגום להקלה זמנית אנחנו צריכים את המקומות באופן גורף כדי לחפור בריכה שתשהה את המים ולהכניס הערה ש-20%-15% ממי נגר שיחלחל וצריך שתהיה הערה כזו.  
ראובן לדיאנסקי : יש אפשרות להתקין על הגג כל מיני הסדרות של השהיית מי נגר, אולי גג ירוק יכול לתרום להסדרת מי נגר.  
אורלי אראל : יש חו"ד של בניה ירוקה וכתוב גג ירוק וזה בתקנון של התכנית.  
אסף הראל : אני מבקש שיהיה פתרון מי נגר בתת הקרקע.  
דורון ספיר : יבחן פתרון איגום מי נגר ו/או חלחול .  
אורלי אראל : תנאי להגשת היתר בניה הכנת עיצוב אדריכלי שתטמיע בתוכה את כל הנושא בניה ירוקה איגום מי נגר וכל מה שקשור לזה ותבוא לאישור הועדה.

## **בישיבתה מספר 0003-20'ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף למפורט בחו"ד הצוות. הועדה מאשרת פטור מהכנת נספח סביבתי נוכח הנימוקים בחו"ד הצוות. כמו כן, הועדה מתקנות את מדיניות אבן גבירול ומוסיפה את המבנה נשוא התכנית למבנים החריגים למדיניות שלא נדרשת בהם הקמת קולונדה. בנוסף קובעת את התנאים הבאים :

1. העיצוב שהוצג לא מחייב ולא מנחה לרבות הקומה המפרידה. עיצוב סופי למבנה יאושר במסגרת תוכנית העיצוב שתוגש כתנאי להגשת בקשה להיתר. נושא זה יעודכן במסמכי התוכנית.
2. במסגרת תכנית העיצוב תבחן אפשרות לאיגום מי נגר במרתף הבניין ובמסגרת המגרש.
3. תנתן אפשרות לתוספת מתקן חניה תת קרקעי לאופניים במסגרת המגרש לשיקול דעת היזם. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

משתתפים : דורון ספיר, מאיה נורי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, 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 86'ד לחוק**

### **תיקון להחלטת הועדה מתאריך 26.2.20**

בעת עריכת כתב ההתחייבות לשימור במבנה נחלת בנימין 1/ אלנבי 62 (מלון פוליהאהוס), (אחד מתוך שני המבנים לשימור הכלולים בתוכנית), התגלו מספר קשיים בהבטחת השימור ושיקום החזית המסחרית בקומת הקרקע. לשם כך התוכנית מוחזרת לדיון בוועדה לצורך שינוי תנאים בהפקדת התוכנית ותנאי לתעודת אכלוס למגרש המקבל כמפורט מטה.

**סטטוס מבנה לשימור:** מבנה נחלת בנימין 1/ אלנבי 62 (מלון פוליהאהוס) טרם השלים את עבודות השימור. המבנה בתהליך שיפוץ. התקבל היתר שינויים לעבודות הבניה בתאריך 26/02/2014. לפי חו"ד מחלקת שימור מתאריך 10.4.18 עבודות שימור במבנה טרם הסתיימו, טרם נמסרה תעודת גמר למבנה. תיק התיעוד של מבנה לשימור נבדק ואושר סופית. דרישה לשחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות בקומת קרקע מסחרית של מבנה לשימור אלנבי 62 טרם טופל. קומת הקרקע המסחרית כוללת 14 יחידות מסחריות בבעלות 8 בעלים. ( מתוכם 7 חנויות בבעלות אחת). בעבר הופקדה ערבות ע"י בעלי הבניין (מלון "פוליהאוס") לעירייה למטרה זו בגובה 650,000 ₪. לפיכך התוכנית כוללת מנגנונים להבטחת ביצוע השימור במבנה לשימור נחלת בנימין 1- בהתאם לתוכנית השימור 2650ב.

- א. תנאי להפקדת התוכנית הינו "חתימת בעלי המבנה לשימור נחלת בנימין 1/ אלנבי 62 על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור"
- ב. תנאי למתן היתר איכלוס לבית וואלה בהתאם לתוכנית השימור 2650ב :

1. סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגבלות מחמירות אלנבי 62 ואלנבי 11 ועל פי הנחיות מחלקת השימור. על פי מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.

2. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

### **קשיים שהתגלו במימוש מנגנון הבטחת ביצוע השימור בתוכנית בהקשר למבנה נחלת בנימין 1/ אלנבי 62 (מלון פוליהאוס):**

- א. היעדר הסכמה מול היזמים על נוסח כתבי ההתחייבות של המגרש המוסר נחלת בנימין 1 בדבר סיום ביצוע מלוא עבודות השימור הנדרשות. : כתב ההתחייבות לביצוע שימור דורש את הסכמת כל הבעלים במבנה לשימור כולל ביחידות המסחריות. שלא לוקחים חלק בשימור החזיתות, ולא ניתן לכפות עליהם ביצוע שימור ללא הסכמתם, כך שלא ניתן להפקיד את התוכנית ללא הסכמת הבעלים של יחידות מסחריות וחתימתם על כתב זה. (מגיש התוכנית הינו הבעלים של הזכויות לניוד).
- ב. אי קבלת ערבויות ובטחונות מספקים לקיום ההתחייבויות בדבר סיום ביצוע מלוא עבודות השימור : בעבר הוגשו ערבויות לטובת העיריה להבטחת השימור בחזית המסחרית שטרם מומשו. כעת מדובר בניוד זכויות אחרון כך שלא תותר יתרת זכויות עתידית, ולמעשה לא ניתן יהיה להבטיח שימור בפועל של החזית המסחרית.
- יצוין כי ישנה חשיבות גבוהה לשימור החזית המסחרית הפונה לרחוב אלנבי ונחלת בנימין, צמודה לציר הרק"ל העתידי ומהווה כרטיס כניסה ללב העיר.
- ג. היות ואין שיתוף פעולה מבעלי יחידות מסחריות, ידוע מראש כי מגישי התוכנית לא יוכלו לעמוד בתנאי התוכנית לסיום עבודות השימור במבנה לשימור אלנבי 11 כתנאי לטופס אכלוס, ידוע לנו מראש כי הוועדה תדרש להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. מגישי התוכנית מוכנים להעמיד ערבות של 1.5 מליון ₪ כפי שהוערך ע"י מפקח עבודות השימור העירוני משה ממון. (אומדן העלויות של המבקשים לעבודות השימור הינו כ - 820,000 ₪)

### **חו"ד צוות:**

מבוקש מהוועדה המקומית להמליץ על המנגנון הבא :

1. לתקן סעי' 1.3 בהחלטת הוועדה : תנאי להפקדת התוכנית- חתימת בעלי הזכויות לניוד בלבד במבנה לשימור נחלת בנימין 1 /אלנבי 62 על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור בהתאם לתנאים שיקבעו מראש.
  2. להוסיף תנאי להפקדת התוכנית : חתימה על כתב התחייבויות מטעם היזם על מנגנון המפורט מטה להבטחת ביצוע עבודות השימור :
- 2.1 הגדלת הערבות הבנקאית הקיימת להבטחת מימון עבודות השימור מ 650,000 ₪ לסכום של 1,500,000 ₪ כפי שמוערך ע"י מפקח עבודות השימור העירוני. הערבות תהיה פוחתת על פי קצב ביצוע העבודות בהתאם לקביעת מה"ע או מי מטעמו.

2.2 הגשת תביעה מצד בעלי הזכויות לניוד/ מגישי התוכנית כנגד בעלי יחידות המסחר (הסרבנים) בה יתבקש בית המשפט להורות לסרבנים לאפשר את ביצוע עבודות השימור וכן תביעת נזיקין באם יסרבו לעשות זאת

2.3 ביצוע העבודות בכל חנות בנפרד ברגע שיתאפשר הדבר (כרגע ידוע על שתי חנויות כאלה).

2.4 חובת דיווח מצד המבקשים לרשות המקומית, מדי ששה חודשים, בדבר כל הפעולות שבוצעו לקידום השימור וסטטוס התביעה.

3. לבטל תנאי קיים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל: סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

4. להוסיף תנאי למתן תעודת איכלוס לבית וואלה בהתאם לתוכנית השימור 2650ב : אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להבטחת ביצוע השימור מבנה לשימור נחלת בנימין 1 בהתאם להוראות תוכנית השימור.

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