

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0017-20 מיום 16/09/2020

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 16/09/2020 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות זום.

באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת ואיש מחשוב. חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.
חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.
שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.
קישור לזום אישי ישלח ביום ראשון/שני, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי.
יהיה קישור נוסף שיפורסם לציבור הרחב לצפיה בלבד.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 20-0016 מיום 02/09/2020			
09:00	מדיניות רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3) - תוספת סעיף לפרסום סעיף 78	507-0101011	1	1.
	5000. דובנוב הארכת מועד לתגובת הועדה בתביעת הפיצויים ל 90 יום נוספים		9	2.
	5000 נמל תל-אביב 10 דיון בפיצויים (2)		10	3.
	תביעה לפיצויים עקב אישור תכנית צ' -- גוש 6927 חלקה 44 - רחוב חברת ש"ס 14 דיון בפיצויים		12	4.
09:30	רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות הביטוח דיון בהתנגדויות	507-0312470	23	5.
10:00	בית הספר נווה צדק - ישורון דיון בעיצוב ארכיטקטוני		51	6.
	הפקעת דרכים ברחובות המסגר - מנחם בגין דיון בהפקעה - דיון רגיל		56	7.
	מתחם ברקאי - התחדשות עירונית דיון בהפקדה	507-0556530	58	8.
	מנחם לילי 2-8 קריית שאול דיון בהפקדה	507-0680413	79	9.
11:30	מדיניות רצועת חוף מרכז ת"א דיון באישור מדיניות		87	10.
12:30	מדיניות מועדוני חשפנות - שימוש חורג דיון באישור מדיניות		100	11.
13:00	מרחב שבח אזור תכנון 602 מדיניות מרחב שבח		102	12.

בכבוד רב,

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



פרוטוקול החלטות מספר 20-0016
י"ג אלול תש"פ 02/09/2020 09:00 - 13:00

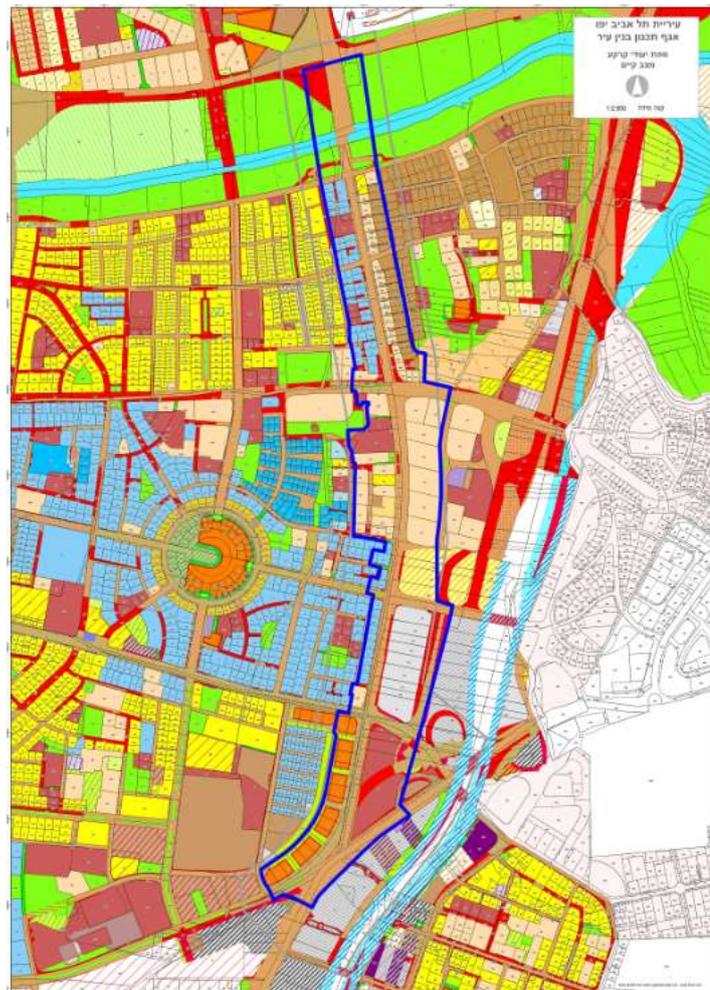
באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 20-0015 מיום 19/08/2020			
יהודה הלוי 74 דיור מוגן דיון בעיצוב ארכיטקטוני		1	1.
תכנית עיצוב בנק חקלאות דיון בעיצוב ארכיטקטוני		8	2.
בקשה לאיחוד חלקות 10, 25 בגוש 8998 רחוב יפת 176, 178 יפו דיון באיחוד - דיון רגיל		19	3.
מתחם אורים - שיבולים, חלקה 17 דיון בסעיפים 77 + 78	_____1	21	4.
מגדל "בלוי" דיון בהפקדה		25	5.
מדיניות לאזור תעסוקה נחלת יצחק דיון באישור מדיניות		33	6.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2020	507-0101011 תא/מק/5002 - מדיניות רחוב נמיר
1 - 20-0017	דיון בסעיף 78 (3) - תוספת סעיף לפרסום סעיף 78

תוספת סעיף לפרסום סעיף 78
בשל כשל טכני במערכת הופצה ואושרה החלטה לא נכונה בתאריך 1.4.20.
פירוט ההחלטה שהתקבלה מובא לדיווח ואישור בועדה של 13.5.20.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה
מסמך מדיניות רחוב נמיר - הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78
מיקום: החלקות הממוקמות לאורך רחוב נמיר בקטע בין רחוב בני דן, שד' שאול המלך ורחוב בגין, וכן החלקות הגובלות בהן ברחובות צירלסון, אהבת ציון, קליי, הזוהר, פנחס ספיר.



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	גוש
-44,51,59,61,63,87,131,265-266,309-310,314-317,321,323-329,331,337,387-390,444 -445,454-463,465-466,468-469,485,488-489,492-495,501-502,505-506,521-522,528 -530,548-549,565,569-571,576-579,584-585,603-605,615-619,626-628,638-639,641 644,649-657,665-667,672-673,681-690,700-702,713-715,717-718,723-724	7,129,526	6106
-95-97,116-117,181-182,237-239,241-244,265-266,283-286,305 -312,329,347,359,366,371,377-378,387-393,396,409-410,449-451,454-467,483 484,512-520,544-557	30,59,146,325,353,363,540	6107
-150,204,247-248,257,259,263,269,272-273,336,343,357-358,372,403,407 -410,445,448-449,462-463,468-471,474,493,506-507,515-516,520-521,526,530 -533,547,561,564,570-571,583,590-592,596,615,618-619,627,632,634,636 639,663,669,673,675,691,693,695,697,699,701,703,705,707,709,711,713,716-723,741	-135,138,258,264,271,342,382 -383,385,387,402,404,416,419 420,423,426,444,510,513,525,534,540,563,578,593,608,6 31,688,735,738	6108
31,45,48,59,62,65,72,77,82,87,89,92,95,98,101,224-239,245,249,392	-16,34,36,44,55,67,71,75-76,81,102,223,247 248,284,286,289,294,296,298,301,304,307,310,313,316,3 19,322,325,328,331,346,369,383,385,387,393,428,447,44 9-450	6110
1229,1261-1262,1270,1299,1302,1305-1306,1324,1337-1338	1,825,827,841,1228	6212
141,145	23,25,28,140,143,192,262,272,278	6648
	542	7106
	8	7250
		4-7

מתכנן:

מסטר-גל אדריכלים בע"מ, מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה עיריית ת"א יפו

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב יפו.

בעלות: עיריית ת"א-יפו, רמ"י, פרטיים

מצב השטח בפועל:

גדה מערבית: מבנים בני 4-5 קומות עפ"י תכנית 50, 398.
גדה מזרחית: בנייני מגורים עד 6 קומות בשכונת בבלי עפ"י תכנית 484 ו-2453, בנייני מגורים רבי קומות תכנית צמרות איילון 1750, תחנת רכבת סבידור והשטח הכלול בתכנית 2000 המשמשים בפועל כמגרשי חניה.

מדיניות קיימת: מדיניות הוועדה המקומית והמחוזית להעצמת זכויות בניה באזורי קווי מטר, התחדשות ופיתוח רחובות עירוניים מעורבי שימושים לאורך צירי הסעת המונים בדגש על תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים, פיתוח המרחב הציבורי, הגדלת הצע יח"ד בתמהיל מגוון, חיזוק קשרים לטבע עירוני.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3729 א-רובע 4, תא/1750 צמרות איילון, תכנית 2000 הכוללת מרכז תחבורה ציבורית ובנייני אינטנסיבי המצוי בשלב זה (מותנית בהכנת תכנית אגן האיילון) תא/3885-דפנה ארלוזורוב, תא/3889-ויסוצקי.

תכנית המתאר: רחוב נמיר הינו ציר מעורב שימושים הכולל חובת חזית מסחרית. מס' הקומות הינו עד 10 קומות וכן בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 15 קומות, ומימוש מותנה בהכנת מסמך מדיניות אשר יתייחס בין היתר להבטי בינוי אלה ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.

תת"ל 101 ב' (לקראת הפקדה)- קו מטר M1 לאורך רחוב נמיר הכולל 3 תחנות הממוקמות בתחנת סבידור, תיכון חדש, ופארק הירקון.

תוואי אופני דן עובר לאורך הרחוב בחלקו הדרומי בצד המזרחי ובחלקו הצפוני בצד המערבי.
מהיר לעיר-תוואי עובר בשני כיווני התנועה (חלקו הצפוני בצד המזרחי נמצא בתכנית העבודה ללא שינויים גיאומטריים).

מצב תכנוני מוצע:

הכנת מסמך מדיניות הכולל חזון לפיתוח הרחוב בדגש על שינוי הרחוב מדרך לרחוב עירוני, שיתקיימו בו עירוב שימושים, דופן רחוב פעילה וחתך רחוב מקיים, זאת תוך ניצול הפוטנציאל העתידי של הרחוב בו יעבור קו המטר M1 ותכנית המתאר המגדירה את רחוב נמיר כרחוב עירוני ראשי מוטה הסעת המונים.

מסמך המדיניות יתייחס בין היתר להיבטי הבינוי, צפיפות יח"ד, המרחב הציבורי ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.

תיאור מטרת התכנון:

המסמך יתייחס בין היתר:

- א. טיפול בחתך הרחוב העתידי ליצירת מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ב. בחינת נפחי הבניה והבינוי העתידי ברחוב לאורך קו המטרו.
- ג. בחינת אופן יישום תכנית המתאר בנושא עירוב השימושים
- ד. יצירת דופן מלווה רחוב וחזית מסחרית
- ה. בחינת הפתרונות הלוגיסטיים בנושא חניה, פריקה, טעינה
- ו. התייחסות נקודתית לתכנון עתידי והשתלבותו בתכנון הכולל ברחוב (מתחם 2000, תכנית רחוב ארלוזורוב, תכנית דפנה ארלוזורוב, רחוב בגין ושדרת הקרייה, פרויקט מהיר לעיר וכ"ו).

תחבורה, תנועה, תשתיות: פיתוח רחוב מוטה תח"צ, הולכי רגל, ורוכבי אופניים תוך צמצום תנועת הרכב הפרטי

עיצוב: פיתוח רחוב נמיר כרחוב עירוני הכולל חזית מסחרית, שימושי תעסוקה ושימושים ציבוריים, מרחב ציבורי הכולל מדרכות ראויות, שבילי אופנים, נטיעות, העצמת בינוי, שימושים וצפיפות, נתיבי תח"צ וצמצום תנועת הרכב הפרטי.

התייחסות לסביבה: התכנית כוללת את החלקות לאורך הרחוב וכן חלקות עורפיות גובלות במטרה ליצור בינוי המאפשר את עירוב השימושים.

איכות סביבה: הכנת סקר טבע עירוני, קשרים אקולוגיים לפארק הירקון

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: חיזוק הקשר של הולכי הרגל ורוכבי האופניים לפארק הירקון

תחום המדיניות מורכב ה-2 תאי שטח:

1. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729 א חלה בהן.
2. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:

- בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר:
1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
 2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
 3. תקן החניה: יותר תקן חניה אפס.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק): מסמך המדיניות יוצג בהליך יידוע הציבור לפני הדיון לאישור המדיניות בוועדה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 24/03/2020

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 24/03/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 תיאור הדין:

גילה גינסבורג: מציגה את המדיניות דרך נמיר והצורך להחיל את 77-78 על האזור. אסף הראל: הקו הכחול של התוכנית- האם זה בר שינוי? כי הייתי ממשיך אותו לכיוון דרום להנריטה סולד וכן היית מכניס את הגן שמול הרכבת. גילה גינסבורג: הגינה בפנים בתוך הקו הכחול אבל כרגע מבוקש 77-78 המתייחס לחלקות הבנויות לאורך רחוב נמיר ומבוקש ליצור מגבלה למרתפים, ולגבי דפנה ארלוזורוב הקו הכחול מגיע עד רח' סולד. אסף הראל: גינת וולווולסקי היא תנועה הגדול בעיר. הייתי ממליץ לוותר על אחד הכבישים או לחבר אותה לדופן של נמיר או לרכבת ושהמעקף יהיה מסביב כי כרגע היא מנותקת והיא מוקפת אוטוסטרדות. אורלי אראל: גן וולווולסקי - אנחנו נקדם התייחסות במסגרת תוכנית 2000 וזאת לאחר שנבין את הפרוגרמה של משרד התחבורה לגבי תחנת ארלוזורוב, גם מבחינת המטרו וגם מבחינת מסילות 5-6 וגם מבחינת עם החיבורים של קו אדום וקו סגול ומסילות 1-4 לכן לא הייתי קושרת למדיניות של נמיר כי אין עדיין תשובות. לכן לא הייתי רוצה לעכב את המדיניות. אסף הראל: אבל זה ישפיע על חצי מנמיר שלא יודעים מה יהיה. אורלי אראל: נקדם זאת במסגרת המתח"ם של תחנת ארלוזורוב. זהו מגרש חום ע"פ תב"ע והוא בבעלות ציבורית.

גילה גינסבורג: מבחינת ההנחיות ליצירת רח' עירוני חי ורציף גם כאשר התכנון נמצא בידיים אחרות המדיניות תנסה לדאוג לרצף של פעילויות אנושיות שאנחנו מתכננים לאורך הרחוב. מיטל להבי: צפון דרך נמיר ברובה בנויה ואנחנו לא רוצים שמרתפים ימנעו לעשות מטרו, האם זו המטרה לעשות את 77-78?

אורלי אראל: המטרה היא לא להוציא היתרים עד גבול המגרש. כיום לפי תוכנית של רובע 4 אפשר להוציא היתרים עד גבול המגרש. במצב כזה לא נוכל לבצע הפקעות ברחוב כי לקבל חתך רחוב של מדרכות רחבות שבילי אופניים.

מיטל להבי: צפון דרך נמיר ברובה בנויה, נאמר שחתך רחוב הוא לא נושא לוועדה ועכשיו דנים על חתך רחוב נמיר. אבל מה למעשה נאמר ב77-78 ששומרים את הדפנות ל-1M? גילה גינסבורג: מסמך מדיניות לנמיר בא מתוקף תוכנית המתאר כי הוא רח' מעורב שימושים והוא בזיקה להולכי רגל. לכן האתגר הוא איך הופכים את נמיר לרחוב מאוזרח והולם את הפוטנציאל שיש בו ולכאן נכנס M1 שהגיע מאוחר יותר והתאים לחלוטין לכוונות התיכנוניות. נמיר יהיה רחוב שנותן שירות לסביבתו ברובע 4 מיטל להבי: על מה אני מצביעה ב-77-78? כי אני רוצה להעיר את ההערות שלי למדיניות לכשתבוא להצבעה. העבודה הזו באה להכריז 77-78 מצומצם רק בדופן ולא ברור על מה הוא חל גילה גינסבורג: חילקנו את זה ל2 חטיבות שטח. חלק אחד הם החלקות הגובלות שעליו חלות מגבלות ה-78 והחלק השני הוא העורף שלא רלוונטי כרגע. מיטל להבי: הייתי מציעה שתעשו פורמט דיונים מסויים. המשמעות להפוך את הרחוב מאוזרח צריך כאן מהפכה.

מלי פולישוק: היום הגן לא שימושי והוא צריך להיות חלק מהתוכנית ויש אפשרות להעביר את הדרך למטה מה שיתן נופך אחר לרחוב ואני בעד להכניס אותו לתוכנית.

גילה גינסבורג: הגן כלול בתוך המדיניות, היום אנחנו רק בקדימון של 77-78 לרח' נמיר.

אסף הראל: לאשר את המדיניות עם התיקונים המבוקשים.

אורלי אראל: מבקשים להוריד את סעיף 3 מההחלטה.

גילה גינסבורג: אנחנו מבקשים כי שכל המרחב הקדמי יתואם מול הצוות ומול אדריכל העיר.

דורון ספיר: לא השתתפתי בהצבעה כי יש לי נכס סמוך לתוכנית.

בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר לא משתתף בהצבעה.

לאשר לפרסם לפי סעיפים 77 + 78 תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

תנאים לפי סעיף 78:

בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר:

1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא

תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-

10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.

2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
3. תקן החניה : יותר תקן חניה אפס.

משתתפים : דורון ספיר , אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מיטל להבי

דיווח לוועדה:

בשל כשל טכני במערכת הופצה החלטה לא נכונה.

יש להוריד מרשימת המשתתפים בדיון 1.4.20 את דורון ספיר.

להלן החלטה שהתקבלה בתאריך 1.4.20:

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

3. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729 א חלה בהן.
4. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:

- בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר :
- 1 המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
 - 2 במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
 - 3 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.

בנוסף, מוצע להוסיף את התנאי הבא ::

- 4 הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום 5 מ' בגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון:

דורון ספיר לא משתתף בדיון

לריסה קופמן : אנחנו רוצים להוסיף תנאי מקל בסעיף 78 שאומר שבקשות להיתרי בניה מקוונות הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול את השינויים הללו כדי לאפשר גמישות בנושא מיקום מרתפים בתחום הקו הקדמי לרח' נמיר. (מקריאה מתוך הדפס) אודי כרמלי : זהו תנאי מקל לאלו שכבר התחילו את התהליך וקלטו בקשות ששה 78 הטוטלי לא יחול עליהם.

אסף הראל : יש עוד שינוי?

מלי פולישוק : אם המרתף הוא תת קרקעי לא רואים אותו בחזית מה זה מפריע?
אודי : כי יש הבדלי מפלסים ברחובות שמאחורי רח' נמיר קליי ויסוצקי נמצאים יותר גבוה מרח' נמיר . מי שקובע את ה00 שלו לפי הרחובות הפנימיים ששם נכנסים רכבים וכד' אנחנו מקבלים חזיתות שהם מרתפים שפונות לנמיר. עוד מעט אמורה להגיע מדיניות לדיון.
מלי פולישוק : אתה מתכנן מתחת מרתף אבל גובה המפלס יהיה באותו הוא גובה של נמיר.
אודי כרמלי : כרגע יהיו 2 מפלסים, יהיה מפלס כניסה קובעת מרח' הכניסה למשל מקליי ומהחיבור של הבנין למפלס ה00 של רח' נמיר יהיה חיבור של בנין ולא קומת מרתף וברור שמתחת לזה תהיה קומת מרתף.
לריסה קופמן : מקריאה את הסעיף של בטלת המרתפים.

מלי פולישוק: רשום בסעיף 78 שלא תותר בניית מרתפים לא כתוב דבר על ענין ההבלטה. לריסה קאופמן: הכוונה היתה שבדיון הראשון אנחנו עוצרים את בניית המרתפים בתחום הזה כי אנחנו נגיע עם מדיניות תוך מס' חודשים שתציע הצעות לגבי הרחוב ותוספת היקפי בינה ולא היינו רוצים שהמרווח שפונה לרח' נמיר יתוכנן אחרת ע"י היזמים שעובדים על הבקשות. אנחנו רוצים לאפשר את התנאי המקל. אודי כרמלי: זהו התיקון מהניסוח הקודם זה מה שאושר בועדה אנחנו מביאים כאן חידוד.

בישיבתה מספר 20-0007 מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

1. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729 א חלה בהן.
2. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:

- בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר:
- 1 המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
 - 2 במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
 - 3 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.
 - 4 הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום 5מ' בגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.

דווח לפרוטוקול את אי השתתפותו של דורון ספיר בדיון בנושא בתאריך 1.4.20.

משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל

רקע:

תכנית 856 קבעה דרכי גישה עורפיות לכלי רכב למגרשים הגובלים ממערב לרחוב נמיר בקטע שבין רח' בני דן לרח' ארלוזורוב. כמו כן, התכנית קבעה שטחים לצורך גישה משותפת במרווחים הצדדיים והעורפיים של המגרשים הגובלים בדרך נמיר, וכן קבעה כי שטחים אלו ירשמו כזיקת הנאה (שעבוד לטובת קבוצת חלקות המשתמשים במשותף) כאשר לא תורשה הקמת גדרות על מנת לאפשר תמרון משותף עד קו הבניה בחזית. תכנית 1357 שינתה את יעוד הקרקע של שטחי הגישה המשותפים במרווחים הצדדיים והעורפיים אשר סומנו בתכנית 856 כדרכי גישה משותפת מוצעת לכלי רכב, לדרכים ציבוריות וכן קבעה הוראה להפקעתם ורישומים על שם העירייה כדרכים ציבוריות.

בדיקה שנעשתה מעלה כי במרבית המקרים לא ניתן להתבסס על דרכי הגישה לטובת פתרונות חניה הן לאור העובדה שמדובר כיום בחניה תת"ק עבורה נידרשות דרכי גישה במימדים גדולים יותר והן לאור נפחי הבניה וצפיפות יח"ד עפ"י תכנית רובע 4 ומדיניות נמיר העתידית. לפיכך עפ"י נתוני המצב הקיים, במגרשים הממוקמים ברחוב נמיר במקטע זה לא ניתן לאשר חניונים תת קרקעיים. עם זאת, במסגרת מדיניות נמיר נבחנות הפקעות אלה לטובת הגברת הקישוריות של הרחובות העורפיים לרחוב נמיר במתכונתו המתוכננת כרחוב עירוני מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים ונמצא שיש צורך לשמרן לתכנון העתידי.

- לפיכך מוצע להוסיף תנאי להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:
1. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו.
 2. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המורים הגובלות בצירלסון ובאישור אגף התנועה.

התוכן	מס' החלטה
5000. דובנוב - הארכת מועד לתגובת הוועדה בתביעת הפיצויים ל 90 יום נוספים	16/09/2020 2 - 20-0017

רקע:

בתאריך 5.1.20 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: א.ל.י.ט דובנוב בע"מ, רודברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ ובאפי הצלחה בע"מ באמצעות עו"ד עפר טויסטר.

הנכס: רחוב פריש דניאל מס' 12 ת"א גוש: 6111 חלקה: 782

פירוט סכום הפיצויים:

76,000,000 ש"ח למועד הקובע 22.12.16

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב:

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מיום 27.5.2020 (פרוט' 20-0008-ב' החלטה מס' 2) לפיה הוחלט לאשר ארכה למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000 (תכנית מס' 507-0271700) ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 90 ימים** למתן החלטה, וזאת מהטעמים המפורטים להלן:

- מדובר בתביעה רבת מסמכים, שהוגשה לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית 5000, הכוללת חוות דעת שמאית ארוכה ומפורטת;
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית, בין היתר, בשל מורכבות התביעה והחומר הרב;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לתביעה;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה ועודנה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, נוצר עומס חריג.

לאור כל המקובץ, **מבוקשת ארכה נוספת, בת 90 ימים**, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדין בוועדת המשנה.

תרשים סביבה



התוכן	מס' החלטה
5000 נמל תל-אביב 10 - דיון בפיצויים (2)	16/09/2020 3 - - 20-0017

רקע:

בתאריך 19.12.19 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: חברת פיתבונדד בע"מ באמצעות עו"ד רמי י. מנוח .

הנכס: נמל ת"א 10 ת"א גוש: 6964 חלקה: 14 בשטח רשום 647 מ"ר.

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב :

בסמוך לתום 3 שנים להגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000, הוגשה תביעת פיצויים, על ידי פיתבונדד בע"מ שהינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 6964 ברחוב הנמל, בסך של 17,176,600 ₪ (לא כולל הפרשי הצמדה וריבית):

- מדובר בתביעה רבת מסמכים, שהוגשה בימים האחרונים לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית 5000, הכוללת חוות דעת שמאית ארוכה ומפורטת;
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית, בין היתר, בשל מורכבות התביעה והחומר הרב;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לתביעה;

לאור כל המקובץ, **מבוקשת ארכה, בת 120 ימים**, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

תרשים סביבה



ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20/ב' מיום 01/04/2020 תיאור הדיון:

אילנית לוזון: מפרטת את התביעה ומבוקשת הארכת מועד ל120 בכדי לבצע עוד בדיקות.

בישיבתה מספר 0005-20/ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מאושרת הארכת המועד ב 120 יום.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל

התוכן	מס' החלטה
- תביעה לפיצויים עקב אישור תכנית צ' -- גוש 6927 חלקה 44 - רחוב חברת ש"ס 14	16/09/2020
דיון בפיצויים	4 - - 20-0017

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי המקרקעין אדי גרשטיין ועורכי הדין אירית יומטוב הראל וינטרוב ויצחק קדושים ב"כ הוועדה המקומית ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה

רקע:

בתאריך 9.7.19 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700) שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 7304 ביום 18.7.2016

בתאריך 13.11.19 בישיבה מספר 19-0018 ב' החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 12.2.20 בישיבה מספר 20-0002 ב' החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה נוספת בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

התובע: ירון ורסנו ת.ז. 017701830, בעל מחצית מזכויות הבעלות במקרקעין באמצעות עו"ד שי רוזנר ממשרד עו"ד ברוך י. מנוח ושות'.

הנכס התובע:

גוש : 6927 חלקה : 44 ת"א.

רחוב : חברת ש"ס 14, תל-אביב

הנכס הנטען כנפגע הינו בית מגורים המהווה מבנה חד קומתי ותיק וביעוד לשימור מכח תכנית תא/3501 "תפרי נווה צדק" וממוקם מחוץ לתחום תכנית צ'.

המקרקעין ממוקמים בסמוך למגרש הציבורי וביניהם מפריד כביש רחוב עין יעקב.

שני המגרשים ממוקמים ברח' חברת ש"ס בשכונת נווה צדק בתל אביב

החלקה גובלת ממזרח עם מבנה חד קומתי, מדרום במגרש ריק, ממערב ברח' עין יעקב אשר מעברו מגרש לא מבונה ביעוד למבני ציבור – המגרש הציבורי.

המגרש הציבורי:

גוש : 6927 חלקה : 38 ת"א.

רחוב : חברת ש"ס 12, תל-אביב

המגרש הציבורי הינו מגרש לא מבונה ונטועים בו מספר עצים. למגרש הציבורי צורה לא רגולרית דמוית האות "וו".

תוכנית "צ"

ביום 18.7.2016 פורסמה לאישור ברשומות תכנית צ', שהינה תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר תל אביב, ומטרתה לענות על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, ולעדכן את הוראות הבנייה.





התביעה:

במסגרת התביעה הנתמכת בחוות הדעת של השמאים אריה קמיל, דני טרשנסקי ולרית נחשון, נטען כי ירידת הערך, הנובעת מאישורה של תכנית "צ", עומדת על סך של 2,860,000 ₪ למועד הקובע 18.7.16 בצירוף הצמדה וריבית מהמועד הקובע ועד לתשלום בפועל.

עיקרי הטענות העולות מכתב התביעה:

- שמאי התובעים טוען לשלושה ראשי נזק שנגרמו לבנין ברח' חברת ש"ס 14 כדלקמן:
- פגיעה בפרטיות עקב תוספת שימושים מסחריים שימשכו מספר רב של אנשים לפקוד את המקום וכן עקב זווית ראייה ישירה לחצר לאור אפשרות הגבהת המבנה עד לגובה של 17 מ' בשיעור של 19%.
 - פגיעה בגין חסימת אויר מכיוון צפון מערב עקב מבנה בגובה של 17 מ' בשיעור של 4%.
 - פגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה ורעש בשיעור של 3% עקב השימושים שתכנית "צ" מאפשרת, אשר יגרמו לרחובות השכונתיים לקלוט תנועת כלי רכב רבה בחיפוש אחר חניה ויגרמו למטרדי רעש.

התייחסות שמאי הועדה אדי גרשטיין לטענות שמאי התובעים:

התייחסות לראש נזק פגיעה בפרטיות

לטענת שמאי התובעים קבע ראש נזק ראשון בגין פגיעה בפרטיות עקב תוספת שימושים מסחריים שימשכו מספר רב של אנשים לפקוד את המקום וכן עקב זווית ראייה ישירה לחצר לאור אפשרות הגבהת המבנה עד לגובה של 17 מ':

1. אין פגיעה בפרטיות, וזאת מאחר שאין תוספת שטחים מסחריים אלא להיפך, יש הקטנת השטח בשימוש למסחר.

2. בתכנית "צ" הזכויות לשימושים מסחריים מהוות כ-10% מהזכויות ובנוסף עוד 10% לשימושים נלווים מסחריים לבאי המבנה הציבורי כך שמדובר על שטח ביעוד מסחר בשיעור של 20% מסה"כ השטחים המותרים במגרש לפי תכנית "צ" המהווים שטח ברוטו של 166 מ"ר בלבד. בהתחשב בסביבה המאופיינת גם בשימושי מסחר, תרבות ותיירות אשר כשלעצמה מושכת מבקרים רבים, שטח ביעוד מסחר בהיקף כזה ביחס להיקף שטחי המסחר והפנאי בסביבה זה אינו מהווה פגיעה בפרטיות.

3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהתייחס לטענה של תוספת שימושים מסחריים שהתאפשרו בתכנית "צ", הרי שבמצב קודם לפי תכנית 3501 מסומנות חזיתות עם הוראות מיוחדות לרחובות חברת ש"ס ועין יעקב המאפשרות שימוש מסחרי בקומת קרקע עם תכנית של 80% ללא מגבלת שטח, ואילו בתכנית "צ" השימושים המותרים כולל השימושים הנלווים המסחריים הינם בשיעור של עד 54% בלבד. כמו כן, רוב הרחובות הסמוכים לנכס התובע הינם לפי תכנית 3501 עם חזית מסחרית או חזית עם הוראות מיוחדות בה מותרת חזית מסחרית וגם בנכס התובע מותרת חזית מסחרית ולכן תכנית "צ" דווקא מפחיתה את הזכויות לשימושים המסחריים המאפיינים את הסביבה ואינה גורמת לפגיעה בפרטיות מבחינת השימושים המסחריים שהותרו גם במצב קודם.

4. כמו כן, לפי תכנית 3501 הותרו במצב קודם, בין היתר, שימושים שכונתיים וקהילתיים ושימושים דומים באישור הועדה. דהיינו שימושים דומים לאלו המותרים במצב חדש. לכן, לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות בגין תוספת שימושים.

5. סביבת נכס התובע מאופיינת בבניה צפופה בקו בנין אפס עם חזיתות מסחריות כאמור אשר אינה מאופיינת בפרטיות רבה וגם נכס התובע בנוי בקו בנין אפס לחזיתות הרחובות חברת ש"ס ועין יעקב עם חלונות הפונים לדרכים ציבוריות ולבתים הסמוכים, כך שהוא חשוף להולכי רגל וכלי רכב ואין פרטיות גם במצב קודם ולכן לא נגרמת פגיעה בפרטיות במצב חדש. מעבר לכך, קיים כביש החוצץ בין המגרש הציבורי לנכס התובע ואין פגיעה בפרטיות מכיוון המגרש הציבורי.

6. על פי תכנית צ' השימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים אינם מהווים זכויות מוקנות אלא מותרות, וזאת מאחר ונדרש הליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

מאחר ושימושים אלו במצב חדש כפופים להליך של הקלה והם מהווים "זכויות מותרות", לא ניתן גם לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197, וזאת כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר בערר מס' 9029/09 (שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה): **" הפגיעה ע"פ סעיף 197 לחוק היא פגיעה ע"י תכנית בלבד ובדיקת הפגיעה נעשית ע"פ השוואה בין תכניות בלבד, ללא הקלות. "**

7. בהתייחס לטענה של זווית צפייה ישירה לחצר, הרי שהחצר של נכס התובע הינה עורפית ביחס למגרש הציבורי ורק בית המגורים עצמו פונה למגרש הציבורי ובנוסף קיים רחוב עין יעקב המפריד בין המגרשים.

במצב הקודם במגרש הציבורי היה ניתן להקים מבנה בגובה של 10.6 מ' שהינו גבוה מבית התובע שגובהו 6.1 מ'. כמו כן, בבית המגורים ברח' חברת ש"ס 16 הבנוי בקו בנין צדדי אפס וגובל בחצר

של נכס התובע קיימים חלונות הפונים לחצר של נכס התובע ולכן אין פרטיות בחצר של נכס התובע.

בנוסף, בחלקה 39 (רחוב עין יעקב 6) הגובלת מדרום לנכס התובע ניתן להקים מבנה בן שתי קומות ועליית גג אשר ממנו יהיה ניתן לצפות לכיוון חצר בנכס התובע, כאשר קו הבניין הצדדי הינו 2.5 מ' או 0 אם המגרש הגובל בנוי בקו בנין אפס (כמו במקרה הנדון), כך שלחצר לא הייתה כלל פרטיות.

8. מעבר לאמור לעיל, שמאי התובע לא הביא בחשבון כי לתובע אין זכות מוקנית לפרטיות במרחב עירוני שהיה צפוי להתפתח.

התייחסות לראש נזק חסימת אויר

שמאי התובע לא הציג כל חוות דעת של מומחה בנושא, בה מושווים ראש נזק זה במצב קודם לעומת מצב חדש. לפיכך, לא הוכחה כל פגיעה בנכס בגין ראש נזק זה. בפסיקה נקבע כי על מנת להרים את נטל הראיה, יש לבסס את התביעה לירידת ערך בחוות דעת של מומחים. מאחר שלא הוגשה כל חוות דעת כזאת, יש לדחות על הסף ראש נזק זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אף בחוות דעתו, שמאי התובע לא פירט ולא ביסס את טענתו לפגיעה הנטענת לכאורה. במצב קודם התאפשרה הקמת מבנה ציבורי בגובה של 10.6 מ' הגבוה בכ-4.5 מ' ממבנה התובע שגובהו כ-6.1 מ'. כמו כן, ממערב למגרש הציבורי קיימים מבנים נוספים ושמאי התובע לא הביא זאת כלל בחוות דעתו. בנוסף, יובהר כי לתובע אין זכות מוקנית ל"אוויר" (כמילותיו של שמאי התובע).

התייחסות לראש נזק - הגדלת נפחי תנועה ורעש

שמאי התובעים קובע פגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה ורעש עקב השימושים שתכנית "צ" מאפשרת, אשר יגרמו לרחובות השכונתיים לקלוט תנועת כלי רכב רבה בחיפוש אחר חניה ויגרמו למטרדי רעש. שמאי התובע לא מצרף חוות דעת מומחה לתמיכה בטענתו לפגיעה לכאורה כאמור. מאחר שלא הוגשה כל חוות דעת מקצועית כזאת, יש לדחות על הסף גם את ראש נזק זה.

בנוסף, שטח המגרש הציבורי הינו 307 מ"ר והגדלת זכויות בניה עד ל-297% מהווה תוספת שטח ברוטו (עיקרי ושרות) של כ-410 מ"ר אשר לא תביא לשינוי בנפח התנועה הצפוי בסביבה שכאמור מאופיינת בשימושי מגורים, מסחר ומוסדות תרבות מוטת תיירות פנים וחוף. כך שתוספת שטח בניה מינורי של כ-410 מ"ר אינה מהווה גורם להגדלת נפח התנועה ועלייה ברמת הרעש בסביבה המאופיינת כאמור בבנייה צפופה למגורים בשילוב מסחר, מבני תרבות ומוטת תיירות פנים וחוף המושכת מבקרים רבים ותנועה בסביבת הנכס. להיפך, שטחי המסחר במגרש הציבורי פחתו במצב חדש ולכן סביר להניח כי נפח התנועה יקטן ועוצמת הרעש לא תעלה ואולי אף תפחת.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע לא הביא בחשבון כי כבר במצב קודם הותרו שימושי מסחר בהיקפים נרחבים יותר מאשר במצב חדש, כמפורט לעיל ושימושים אחרים הדומים לאלו שהותרו במצב החדש.

בנוסף, בהוראות תכנית "צ" נקבע כי אחד התנאים למתן היתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח ועיצוב שתכלול התייחסות למרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת שבסביבת המגרש.

לאור האמור לעיל, שמאי התובע לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

אלמנטים משביחים בתכנית "צ"

בתכנית "צ" קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב קודם אשר שמאי התובעים התעלם מהם כמפורט להלן:

- במצב חדש לפי תכנית "צ" תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות הועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא אשר יקטין את המטרדים הנגרמים ממבני ציבור, וזאת לעומת המצב הקודם בו לא היתה הוראה כזאת.
- במצב קודם הותרו שימושי מסחר בשטח גדול יותר מאשר במצב חדש לפי תכנית "צ".
- התכסית שנקבעה במצב החדש לפי תכנית "צ" 60% קטנה מהתכסית שנקבעה במצב הקודם 80%.

בפסיקה נקבע כי בחישוב הפגיעה יש להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים.

סיכום חוות דעת שמאי הועדה אדי גרשטיין:

לא חלה פגיעה בחלקה 44 בגוש 6927, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700) ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

להלן תקציר חוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכי הדין אירית יומטוב הראל וינטרוב ויצחק קדושים:

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית תביעת הפיצויים לפי ס' 197 לחוק התו"ב בעניין המקרקעין ברחוב חברת ש"ס 14 בתל אביב (הידועים גם כחלקה 44 בגוש 6927) אשר הוגשה על ידי עו"ד שי רוזנר משרד עו"ד ברוד י. מנוח ושות' ונתמכה בחוות דעת שמאית מאת משרד שמאי המקרקעין קמיל, טרשנסקי, רפאל:

טענה מקדמית – יש לדחות על הסף מחצית מסכום תביעת הפיצויים (המהווה הערכת שווי הפגיעה הנטענת ביחס לנכס בשלמותו) וזאת בשל העובדה כי חלקו של התובע בזכויות הבעלות במקרקעין הינו מחצית מזכויות הבעלות במקרקעין בלבד.

- בהתאם לנסח רישום לשכת המקרקעין, לתובע בעלות בחצי (1/2) מזכויות הבעלות במקרקעין מושא התביעה ומשכך, לתובע זכות לתבוע פיצויים בגין חצי מהערכת שווי הפגיעה לכאורה בלבד.
- לאור האמור, ומבלי לגרוע מהטענות בדבר דחיית התביעה כאמור בחוות דעת זו, **סכום התביעה, המהווה את הערכת שווי הפגיעה הנטענת לכאורה, מופחת באופן אוטומטי לחצי מהסכום.**

התביעה לרבות חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן

התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'; ערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (פורסם בנבו, 12.5.20)].

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, ומופיעים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כגון הקטנת זכויות הבנייה לשימושי מסחר במגרש הציבורי, הקטנת תכנית מגרש המבנה הציבורי, הוספת תנאי למתן היתר בניה שהינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא (וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת).
- נוכח האמור, יש לאמץ את חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולקבוע כי חוות דעת שמאי התובע לוקה בפגם מהותי אשר יש בו כדי להביא לפסילתו.
- כמו כן, יש לדחות מכל וכל את תחשיביו של שמאי התובע ואת ניסיונו להעריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על שומות מכריעות וללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני השומות המכריעות שהציג שמאי התובע ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.
- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על שומות מכריעות אחרות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. על התובע הנטל לתמוך את טענתו לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, ביישום באופן מדויק של מאפייני השומות המכריעות על המקרקעין הנדונים (ראו עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04)).
- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובע לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים בשומות המכריעות שהציג בשומתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל השומות המכריעות אשר הובאו על ידי שמאי התובע אינן רלוונטיות למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.
- האמור נכון גם לגביי הפסיקות שצוינו בחוות דעת שמאי התובע. שמאי התובע לא ביצע ניתוח, פירוט או יישום הפסיקה שצוינה על ידו ביחס לפגיעות הנטענות, דבר, שלפי הפסיקה, מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית הטענה.
- לא זו אף זו, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן (ר' למשל עניין חכמי, הנ"ל; ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020)).
- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים הירודים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווי של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובע לא הרים את נטל ההוכחה המוטל עליו.

שגה שמאי התובע שלא ביצע השוואה בין שווי הנכס בשני מצבי התכנון

- שגה שמאי התובע משלא בחן את שווי נכס התובע בין שני מצבי התכנון ולא ביצע השוואה בין שווי נכס התובע במצב התכנוני הקודם לבין שווי של נכס התובע במצב התכנוני החדש על בסיס עסקאות השוואה. משלא עשה כן, לא הורם נטל הראיה הנדרש.

שגה שמאי התובע בהערכת שווי הנכס התובע

- יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובע הנטענת בחוות דעת שמאי התובע.
- שמאי התובע לא הרים את נטל הראיה להוכחת הערכת שווי נכס התובע שעל התובע לעמוד בו.
- שמאי התובע לא ביצע השוואה כנדרש בין העסקאות שהציג בשומתו לבין נכס התובע וכן לא פירט מדוע עסקאות אלו ברות השוואה להערכת שווי נכס התובע. שמאי התובע לא פירט ו/או ביסס את

הערכת שווי נכס התובע הנטענת בשומתו וכאמור לא ביצע השוואה בין שווי נכס התובע במצב התכנוני הקודם לבין שווי של נכס התובע במצב התכנוני החדש בעל בסיס עסקאות השוואה.

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומלמעלה מן הצורך, בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נבחן שווים הראוי של המקרקעין בשלמות ונמצא כי הינו כ-7,420,000 ₪, שווי הנמוך לאין שיעור מהשווי שנקבע בשגגה בחוות דעת שמאי התובע (כ-11,000,000 ₪), כמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

שגה שמאי התובע בכך שלא התבסס על חוות דעת מקצועיות מתאימות לביסוס ראשי הנזק הנטענים

- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועיות מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן (ר' למשל עניין חכמי, הנ"ל; ; ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020)).
- התביעה אינה נתמכת בחוות דעת מקצועיות מתאימות להוכחת ראשי הנזק לפגיעה הנטענת (המוכחשת מכל וכל) כמתחייב בדין.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות תביעת התובע.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובע

- כאמור לעיל, הלכה פסוקה הינה כי על התובע פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק להוכיח את הפגיעה הנטענת בתביעתו, בין היתר, באמצעות צירוף חוות דעת מקצועיות לחוות דעת השמאית מטעמו. בענייננו, לא צורפה לחוות הדעת השמאית מטעם התובע אף חוות דעת מקצועית אחרת שתוכיח את הפגיעה הנטענת. די בהיעדר צירוף חוות דעת מקצועיות מתאימה כתמיכה להוכחת הפגיעה הנטענת, לדחיית טענות התובע לפגיעה.
- כמו כן, בחוות דעת שמאי התובע אין כל פירוט, ניתוח וביסוס של ראשי הנזק הנטענים על ידו. כפי שנקבע בפסיקה היעדר פירוט, ניתוח וביסוס הפגיעה הנטענת מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית התביעה לגופה.
- מיותר לציין כי היעדר הוכחת הפגיעה הנטענת, בין היתר, כמפורט לעיל, מהווה נימוק עצמאי לדחיית התביעה (ר' למשל עניין חכמי והפסיקה שאזכרה בו).
- בנוסף, כמפורט מטה, התביעה מתעלמת מאופי השכונה אשר כבר במצב הקודם, מדובר בסביבה המאופיינת בבנייה צפופה למגורים בשילוב מסחר, מבני תרבות ומוטת תיירות פנים וחוף המושכת מבקרים רבים ותנועה בסביבת נכס התובע.
- יתרה מזו, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13)].

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן התייחסות לגופן של ראשי הנזק הנטענים על ידי התובע.

(1) פרטיות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובע בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה בפרטיות לכאורה.
- בפתח ההתייחסות לטענת הפגיעה בפרטיות, יצוין כי בחוות דעת שמאי התובע נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו, ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישור תכנית צ'.

- כך גם, שיעור הפגיעה בפרטיות הנטען בחוות דעת שמאי התובע (19%) נטען בעלמא ללא תימוכין וכלל אינו מוסבר. שמאי התובע לא ניתח, פירט או ביסס את חישוב שיעור הפגיעה בפרטיות הנטענת ביחס לשומות מכריעות אלו או בכלל.
- בנוסף, שמאי התובע לא פירט בחוות דעתו כיצד חישב או ביסס את רכיבי שיעורי הפגיעה הנטענים.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חוות דעת שמאי התובע מתעלמת מהעובדה כי **כבר במצב התכנוני הקודם בתכנית 3501 לא הייתה פרטיות לנכס התובע** וזאת, בין היתר, מכיוון שכבר במצב התכנוני הקודם המגרש הציבורי היה ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" הכולל חזית עם הוראות מיוחדות המתירות חזית מסחרית וכן, הותרה הקמת מבנה בעל 2 קומות בתוספת עליית גג ובגובה של 10.6 מטרים עם קו בניין קדמי 0.
- ודוק, מעיון בדיון בהתנגדויות לתכנית 3501 בוועדה המחוזית מיום 30.8.2010 עולה כי התובע, אשר הגיש התנגדות לתכנית 3501, בין היתר, ביחס למקרקעין מושא תביעתו, **כלל לא טען דבר וחצי דבר ביחס למגרש הציבורי ואפשרות פגיעה במקרקעין לכאורה ממנו**. היעדר טענות התובע ביחס למגרש הציבורי בהתנגדותו לתכנית 3501 מקבל משנה תוקף לאור ייעוד המגרש הציבורי כ"מבנים ומוסדות ציבור" שנקבע בתכנית 3501 וזכויות הבנייה למגרש הציבורי שנקבעו בה.
- כמו כן, כאמור לעיל, הסביבה מאופיינת בבנייה צפופה למגורים בשילוב מסחר, מבני תרבות ומוטת תיירות פנים וחוץ המושכת מבקרים רבים ותנועה בסביבת נכס התובע. מדובר בשכונה צפופה עם רחובות חד סטריים. המקרקעין בנויים בקו 0 על דרך. רוב הרחובות הסמוכים הינם עם חזית מסחרית או חזית עם הוראות מיוחדות בה מותרת חזית מסחרית. בסביבה קיימים מבנים רבים המוגדרים, לפי התכניות החלות, כמבנים לשימור, לרבות המקרקעין שבבעלות התובע, המאופיינים במאפיינים תיירותיים ולמעשה השכונה בה ממוקם המקרקעין מהווה מקור משיכה לתיירות בשל מאפייניה כאמור. יתרה מכך, כאמור לעיל, גם במצב התכנוני הקודם מותרים שימושים למסחר באזור, לרבות במקרקעין שבבעלות התובע. דהיינו, כבר במצב הקודם קיים פוטנציאל סטטוטורי למסחר שמטבעו מקים צפי לתנועה מוגברת בסביבת המקרקעין ולחוסר פרטיות. בהקשר זה יצוין כי בהתאם לתכניות החלות שימושים למסחר מותרים גם במקרקעין שבבעלות התובע. **לא זו אף זו, במצב התכנוני החדש, בתכנית צ', אף צומצמו שטחי המסחר ביחס למצב התכנוני הקודם**.
- מעבר לכך, קיים כביש החוצץ בין המגרש הציבורי לנכס התובע ואין פגיעה בפרטיות מכיוון המגרש הציבורי.
- **אי לכך, הרי שכבר במצב תכנוני קודם, לא נהנה הנכס מפרטיות ולכן לא ניתן לטעון לפגיעה בפרטיות**.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן לגופן של טענות שמאי התובע לפגיעה בפרטיות.
- שמאי התובע טען בחוות דעתו לפגיעה בפרטיות בגין השימושים הסחירים שנקבעו בתכנית צ' כמצב תכנוני חדש שימשכו אנשים למקום אולם שמאי התובע לא הביא בחשבון כי כבר במצב התכנוני הקודם, הן המגרש הציבורי, הן המקרקעין שבבעלות התובע והן המקרקעין שברחובות הסמוכים, הוגדרו בתכנית 3501 כאזורים עם חזית עם הוראות מיוחדות המתירות בניית חזית מסחרית. היינו, כבר במצב התכנוני הקודם מותרים שימושים סחירים (שימושים למסחר) לאורך הרחובות באזור, במגרש הציבורי וכך גם מותרים שימושים סחירים (שימושים למסחר) במקרקעין שבבעלות התובע.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הזכויות לשימושים מסחריים בהתאם לתכנית "צ" הינן פחותות מאשר הזכויות לשימושים מסחריים במצב הקודם בהתאם לתכנית 3501, ומשכך אין מקום לטענה זו.
- יתרה מכך, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב קודם תכנית 3501 מאפשרת שימוש מסחרי בקומת קרקע עם תכסית של 80% ללא מגבלת שטח, ואילו בתכנית "צ" בוצעה הקטנת השטח בשימוש למסחר. כמו כן, לפי תכנית 3501 הותרו במצב קודם, בין היתר, שימושים שכונתיים וקהילתיים ושימושים דומים באישור הוועדה המקומית, דהיינו שימושים דומים לאלו המותרים במצב חדש.
- בנוסף, יובהר כי בהתאם לאמור בסעיף 6.1.7 להוראותיה של תכנית צ', השימושים לדיר מוגן ולמעונות סטודנטים אינם מוקנים אלא מותנים, אינם חלק מהזכויות במועד הקובע וכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149. היינו, מתוקף היותם שימושים מותנים כאמור, אין לראות בהם כשימושים מוקנים מותרים במועד אישור התכנית. יצוין כי הינו הליך הכולל פרסום ודיון בהתנגדויות הציבור, ככל שיהיו, ואין וודאות ששימושים אלה יאושרו בסופו של דבר.
- ר' לעניין זה החלטת ועדת הערר בערר 9029/09 שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, 14.2.2010): **"הפגיעה ע"פ סעיף 197 לחוק היא פגיעה ע"י תכנית בלבד ובדיקת הפגיעה נעשית ע"פ השוואה בין תכניות בלבד, ללא הקלות"**.

- בהתייחס לטענת שמאי התובע בדבר יצירת זווית צפייה ישירה לחצר המקרקעין, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, החצר במקרקעין שבבעלות התובע הינה עורפית ביחס למגרש הציבורי כאשר בית המגורים מהווה חציצה בין החצר למגרש הציבורי ובנוסף קיים רחוב עין יעקב המפריד בין המגרשים.
- יתרה מזאת, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, **בהתאם למצב התכנוני הקודם** על מגרש הציבורי היה ניתן להקים מבנה בגובה של 10.6 מ' שהינו גבוה בכ- 4.5 מ' מבית התובע שגובהו 6.1 מ'.
- לא זו אף זו, בבית המגורים ברח' חברת ש"ס 16 הבנוי בקו בנין צדדי אפס ואשר גובל בחצר של נכס התובע קיימים חלונות הפונים לחצר של נכס התובע ולכן אין כל פרטיות בחצר של נכס התובע.
- בנוסף, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה, עוד במצב התכנוני הקודם, בחלקה 39 (רחוב עין יעקב 6) הגובלת מדרום לנכס התובע ניתן להקים מבנה בן שתי קומות ועליית גג אשר ממנו היה ניתן לצפות לכיוון החצר של נכס התובע, כאשר קו הבניין הצדדי הינו 2.5 מ' או 0 אם המגרש הגובל בנוי בקו בנין אפס (כמו במקרה הנדון), כך שלחצר לא הייתה כלל פרטיות.
- **בהתאם לכלל האמור לעיל, הרי שכבר במצב תכנוני קודם, לא נהנה הנכס מפרטיות ולכן לא ניתן לטעון לפגיעה בפרטיות ומבלי לגרוע מהאמור, התובע לא הוכיח את טענתו לפגיעה בפרטיות ומשכך יש לדחות מכל וכל את טענתו זו לרבות שיעור הפגיעה הנטענת על ידו.**

(2) חסימת אוויר

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובע בתביעת הפיצויים בעניין חסימת אוויר לכאורה לפיה בניית מבנה ציבור בגובה של 17 מ' תחסום את האוויר המגיע מכיוון צפון מערב.
- טענה זו של שמאי התובע, לרבות שיעור הפגיעה הנטענת על ידו, נטענת בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פירוט וללא שנתמכו בחוות דעת המומחה המתאים כמתחייב בפסיקה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הפסיקה שהובאה על ידי שמאי התובע בחוות דעתו הינה פסיקה כללית על אפשרות קיום פגיעה במקרקעין עקב חסימת אוויר. הפסיקה שצוינה אינה רלוונטית לענייננו, בין היתר, בשל העובדה כי התובע טען טענתו בעניין חסימת אוויר בעלמא ולא צירף חוות דעת מומחה מתאים כמתחייב בפסיקה כאמור לעיל וכיוון שביחס לענייננו מדובר בנסיבות שונות ומצב תכנוני שונה. שמאי התובע אף לא ביצע ניתוח, פירוט או יישום הפסיקה שצוינה על ידו ביחס לפגיעה הנטענת דבר, שלפי הפסיקה, מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית הטענה כאמור לעיל.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה, אף בחוות דעתו, שמאי התובע לא פירט ולא ביסס שמאי התובע את טענתו לפגיעה הנטענת לכאורה ולא הציג שגם במצב התכנוני הקודם ממילא נחסם האוויר. במצב קודם התאפשרה הקמת מבנה ציבורי בגובה של 10.6 מ' הגבוה בכ- 4.5 מ' ממבנה התובע שגובהו כ- 6.1 מ'. כמו כן, ממערב למגרש הציבורי קיימים מבנים נוספים ושמאי התובע לא הביא זאת כלל בחוות דעתו. על פניו, לא נראה שיש פגיעה, בין היתר, לאור המצב התכנוני הקודם שאפשר בנייה בגובה 10.6 מ'. לכן, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, גם ככל שניתן לומר שהייתה פגיעה (המוכחשת מכל וכל) היא הייתה כבר במצב התכנוני הקודם.
- **לאור האמור לעיל, דין טענת התובע לפגיעה כתוצאה מחסימת אוויר להידחות על הסף.**

(3) הגדלת נפחי תנועה ורעש

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובע בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה ורעש בשל השימושים שתכנית צ' מאפשרת, שימושים שלטענת שמאי התובע יגרמו לרעובות השכונתיים לקלוט תנועת כלי רכב רבה בחיפוש אחר חניה בסביבה ויגרמו למטרדי רעש.
- טענה זו של שמאי התובע, לרבות שיעור הפגיעה הנטענת על ידו, נטענת בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פירוט וללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים.
- יש להוסיף כי טענה זו נטענת, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף התנועה ו/או היקף הרעש המתווספים לכאורה כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.19)].
- לפיכך, אף מטעם זה בלבד יש לדחות את טענת התובע לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה ורעש.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, תוספת שטח הבנייה הנובעת מתכנית צ' לעומת המצב הקודם לא תביא לשינוי בנפח התנועה ועלייה ברמת הרעש לכאורה (המוכחשים מכל וכל) בסביבה שכאמור מאופיינת בשימושי מגורים, מסחר ומוסדות תרבות מוטת תיירות פנים וחוף. להיפך, כאמור לעיל, שטחי המסחר במגרש הציבורי פחתו במצב התכנוני החדש ולכן נדמה כי נכון יהיה לומר כי נפח התנועה הצפוי יקטן ועוצמת הרעש הצפויה לא תעלה ואולי אף תפחת.
- כמו כן, שמאי התובע טען בחוות דעתו כי השימושים שתכנית צ' מאפשרת יגרמו לעלייה בתנועת כלי רכב באזור אולם שמאי התובע לא הביא בחשבון כי כבר במצב התכנוני הקודם מותרים שימושים

למסחר באזור, לרבות במגרש הציבורי ובמקרקעין, אשר מקימים מבחינה סטטוטורית ציפייה לתנועה ערה של כלי רכב והולכי רגל באזור ורעש.

- כאמור לעיל, במצב התכנוני הקודם, הן במגרש הציבורי והן במקרקעין שבבעלות התובע, הוגדרו בתכנית 3501 כאזורים עם חזית עם הוראות מיוחדות המתירות בניית חזית מסחרית. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כבר במצב קודם הותרו שימושי מסחר בהיקפים **נרחבים יותר** מאשר במצב חדש. כמו כן, לפי תכנית 3501 הותרו במצב קודם, בין היתר, שימושים שכונתיים וקהילתיים ושימושים דומים באישור הוועדה, דהיינו שימושים דומים לאלו המותרים במצב חדש.
- זאת ועוד, כאמור לעיל, הסביבה מאופיינת בבנייה צפופה למגורים בשילוב מסחר, מבני תרבות ומוטת תיירות פנים וחוץ המושכת מבקרים רבים ותנועה בסביבת נכס התובע. מדובר בשכונה צפופה עם רחובות חד סטריים. המקרקעין בנויים בקו 0 על דרך. רוב הרחובות הסמוכים הינם עם חזית מסחרית או חזית עם הוראות מיוחדות בה מותרת חזית מסחרית. בסביבה קיימים מבנים רבים המוגדרים, לפי התכניות החלות, כמבנים לשימור, לרבות המקרקעין שבבעלות התובע, המאופיינים במאפיינים תיירותיים ולמעשה השכונה בה ממוקם המקרקעין מהווה מקור משיכה לתיירות בשל מאפייניה כאמור וכפועל יוצא מכך לתנועה מוגברת ורעש. יתרה מכך, כאמור לעיל, גם במצב התכנוני הקודם מותרים שימושים למסחר באזור, לרבות במקרקעין שבבעלות התובע. דהיינו, כבר המצב התכנוני הקודם קיים פוטנציאל סטטוטורי למסחר שמטבעו מקים צפי לתנועה מוגברת בסביבת המקרקעין ורעש. בהקשר זה יצוין כיבהתאם לתכניות החלות מותרים שימושים למסחר גם במקרקעין שבבעלות התובע.
- אי לכך, הרי שכבר במצב תכנוני קודם, קיימת ציפייה לתנועה מוגברת ורעש באזור המקרקעין ולפיכך לא ניתן לטעון לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה ורעש.
- לעניין חנייה במגרש הציבורי, ניתן מענה לכך בס' 1.2.4.1.1 לתכנית צ' לפיו התקנת מקומות חניה תעשה בהתאם לתקן.
- **משכך, ברי כי יש לדחות מכל וכל את טענת התובע לירידת ערך לכאורה בגין הגדלת נפחי תנועה ורעש כתוצאה מאישורה של תכנית צ'.**

נוכח כל האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שהינה תאורטית, איננה מבוססת ושבין היתר לוקה בפגמים מהותיים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת שמאי התובע (ראו עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04).

קרבה למגרש הציבורי

- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, ומהאלמנטים המשביחים שיש בתכנית צ', **יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה (ר' עניין חכמי),** כאמור גם בדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה שתופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, מבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשר פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כאמור לעיל, יצוין כי מעיון בדיון בהתנגדויות לתכנית 3501 בוועדה המחוזית מיום 30.8.2010 עולה כי התובע, אשר הגיש התנגדות לתכנית 3501, בין היתר, ביחס למקרקעין מושא תביעתו, **כלל לא טען דבר וחצי דבר ביחס למגרש הציבורי ואפשרות פגיעה במקרקעין לכאורה ממנו.** היעדר טענות התובע ביחס למגרש הציבורי בהתנגדותו לתכנית 3501 מקבל משנה תוקף לאור כך כי תכנית 3501 היא זו ששינתה את ייעוד המגרש הציבורי וקבעה כי ייעודו יהיה "מבנים ומוסדות ציבור".
- **הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, **יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.**

- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

התוכן	מס' החלטה
507-0312470 תא/מק/4017 - רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות הביטוח דיון בהתנגדויות	16/09/2020 5 - - '20-0017

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות לתכנית

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

מיקום:

שדרות רוטשילד
גבולות:
צפון : אחד העם
דרום : שדרות רוטשילד
מזרח : רחוב בצלאל יפה
מערב : רחוב יבנה

כתובות: שדרות רוטשילד 37-53.
רח' אחד העם 46-64.

שטח התכנית: 11,447 מ"ר



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
16	2-3, 6, 8-15, 18-20		מוסדר	7454

עורך ראשי: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן: אלישע רובין אדריכלים בע"מ
יועץ נופי: דרמן ורבקל אדריכלות
יועץ תנועה: אר-דן הנדסה תנועה ותחבורה בע"מ
יועץ תשתיות: הנדסה ניהול ומשאבי מים בע"מ- גלבוץ מהנדסים יועצים
אגרונום: רז מיכלוביץ אדריכלות ויועץ נופי
שמאי: שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ
יועץ סביבתי: א.ש.ל. איכות סביבה לאקוסטיקה בע"מ

מגישי התכנית: הראל חברה לביטוח בע"מ, מגדל חברה לביטוח, ואחרים (מייצג בא כח עו"ד צבי ברנס), גלילה הורנשטיין ואחרים- (מייצג בא כח, עו"ד דוד בסון).

יזם התכנית:

הראל חברה לביטוח בע"מ, מגדל חברה לביטוח, ואחרים (מייצג בא כח עו"ד צבי ברנס) גלילה הורנשטיין ואחרים- (מייצג בא כח, עו"ד דוד בסון).

בעלות:

הראל חברה לביטוח בע"מ, מגדל חברה לביטוח, ואחרים (מייצג בא כח עו"ד צבי ברנס) גלילה הורנשטיין ואחרים- (מייצג בא כח, עו"ד דוד בסון), חברת החשמל, עיריית תל אביב

טבלת בעלויות ומגיש תכנית:

סוג בעלות	גוש	חלקה	בעלים	
פרטית	7454	2	הראל חברה לביטוח בע"מ	
	7454	3	הראל חברה לביטוח בע"מ	
פרטית	7454	6	- קפלן יוסף מנחם, קפלן נאמן רבקה טליה (נמכר למגדל חברה לביטוח- טרם נרשם) - דליה פומרוק (נמכר למגדל חברה לביטוח- טרם נרשם)	
	7454	8	בר תוואי חברה לנכסים בע"מ (קבוצת הראל ביטוח)	
	7454	9	בר תוואי חברה לנכסים בע"מ (קבוצת הראל ביטוח)	
	7454	10	- בן דרור רחל (מיוצגים ע"י עו"ד דוד בסון) - בן דרור מאיר (מיוצגים ע"י עו"ד דוד בסון) - הורנשטיין גלילה (מיוצגים ע"י עו"ד דוד בסון) - סברדלין גיירמו (מיוצגים ע"י עו"ד דוד בסון)	
	7454	11	- יהל ורדה - יהל אליעזר - יהל רוון	
	7454	12	מוביטון נאמנות וחיסכון בע"מ	
	7454	13	משי' סולומון- הבעלים לא נרשמו (לא צד להסכם השיתוף)	
	פרטית	7454	14	מגדל חברה לביטוח בע"מ
		7454	15	מגדל חברה לביטוח בע"מ
		7454	18	בית ברחוב אחד העם 58 בע"מ
	7454	19	חברת החשמל לישראל בע"מ (לא צד להסכם השיתוף)	
פרטית	7454	20	- מגדל חברה לביטוח בע"מ - מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ - הראל חברה לביטוח בע"מ	
	7454	16 (חלק מחלקה)	עת"א	

- מגישי תכנית

מצב השטח בפועל:

כתובת	מס' חלקה גוש 7454	יעוד מגרש מיוחד
אחד העם 64 פינת בצלאל יפה	חלקות 14,19 בבעלות: חברת מגדל	קיים 3 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע משרדים
אחד העם 50-54 (בניין הבורסה לשעבר)	חלקה 20 בבעלות: חברת הראל	קיים 7 קומות בניין הבורסה לשעבר שימוש בפועל משרדים- קומת קרקע מסחר
אחד העם 48 שימור	חלקה 20 בבעלות: חברת הראל	קיים 3 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע משרדים בניין לשימור
אחד העם 46 שימור	חלקה 20 בבעלות: חברת הראל	קיים 3 קומות שימוש בפועל מלון קומת קרקע מסחר (בית קפה לכיוון רחבה פנימית) בניין לשימור
רוטשילד 41-45 (בית ציון)	חלקה 20 בבעלות: חברת מגדל חברת הראל	קיים 18 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע מסחר
רוטשילד 49 שימור	חלקה 11 בבעלות: משפחת יהל	קיים 2 קומות שימוש בפועל משרדים בניין לשימור מחמיר
אחד העם 60	חלקה 10 בבעלות: הורנשטיין ושותפיו	קיים 3 קומות שימוש בפועל משרדים, מגורים ומסחר בקומת קרקע
אחד העם 58	חלקה 18 בבעלות: חברת הבית ברחוב אחד העם 58	קיים 3 קומות שימוש בפועל מגורים קומת קרקע מסחר
רוטשילד 53	חלקה 15 בבעלות: חברת מגדל	קיים 4.5 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע משרדים
רוטשילד 51	חלקה 12 בבעלות: מוביטון	קיים 3.5 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע משרדים
רוטשילד 39 (בית הביטוח)	חלקה 3 בבעלות: חברת הראל	קיים 4 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע מסחר
רוטשילד 37 פינת יבנה	חלקה 2 בבעלות: חברת הראל	קיים 3 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע מסחר
רוטשילד 47	חלקה 8 – 9 בבעלות: בבעלות חברת בר תוואי (מקבוצת הראל חברה לביטוח)	קיים 3 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע מסחר
אחד העם 56 בית פומורק שימור	חלקה 6 בבעלות: לשעבר משפחת פומורוק - נמכר למגדל חברה לביטוח	קיים 3 קומות שימוש בפועל מגורים קומת קרקע מגורים בניין לשימור ללא הגבלות מחמירות
אחד העם 62 סולומון	חלקה 13 בבעלות: משפחת סולומון	קיים 3 קומות שימוש בפועל מגורים- קומת קרקע מגורים

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות (מס' ושם):

1881, 44 (משנת 1983), 1881א' (משנת 1988) 1881 ב' (משנת 1999), ג', מק/3493, 2650 ב', ח', ע' 1, ע'.

ייעוד קיים:

מגרש מיוחד

בניינים לשימור:

רוטשילד 49 (הגבלות מחמירות), אחד העם 56 (פומורוק): עפ"י תכנית 2650 ב'

אחד העם 46, אחד העם 48-: על פי תכנית 1881 ב'.

מדיניות קיימת:

חיזוק המע"ר ההיסטורי בשדרות רוטשילד תוך התאמה לתכנית המתאר, המייעדת את המתחם לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
המתחם נמצא על פי תכנית המתאר באזור בו מותרת בניה עד 40 קומות, ברח"ק מירבי 12.8.

מסמך מדיניות לשימושי מגורים: החלטת ועדה מקומית מתאריך 13.12.2006

תכנית המתאר תא/5000:

- אזור תכנון: 501
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 40 קומות
- רח"ק מירבי: 12.8



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000

מצב תכנוני מוצע:

תיאור התכנית המוצעת:

התוכנית המוצעת חלה במתחם בין הרחובות שדרות רוטשילד-יבנה-אחד העם-בצלאל יפה בשטח של כ- 11 דונם ומטפלת בבלוק עירוני שלם. התכנית כוללת תוספת בניה מגדלית חדשה לשימושי תעסוקה, מלונאות מגורים, דיור בר השגה, מסחר ושטחי ציבור בנויים משולבים בפרויקט תוך שיפור משמעותי של מפלס הקרקע ומרחב הולכי הרגל לאורך הרחובות ויצירת מרחבי שהייה פנימיים וחיבורם באמצעות שדרה חדשה לאורך הפרויקט.

התוכנית מיישמת את מדיניות הועדה המקומית והעירייה לחיזוק מרחב התעסוקה והמסחר על פי מדיניות מרכז העסקים הראשי רוטשילד ובהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ויצירת תא שטח אחד 901 (למעט תא שטח 801), קביעת זכויות בניה לשימושים מעורבים: תעסוקה, מלונאות ומגורים בשילוב עם מסחר המלווה את הרחובות והשדרה הפנימית, בהיקף רח"ק 12.1 תוך שילוב בין הבנייה הקיימת, בניינים לשימור ובנייה חדשה.

התוכנית מקודמת כתכנית בסמכות הועדה המקומית מכח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.

בשטח התכנית קיימים 4 מבנים לשימור, בניין הבורסה לניירות ערך לשעבר (ברחוב אחד העם 54-50) בית ציון ברחוב רוטשילד 45-41.

כמו כן, מספר מבנים המיועדים להריסה ובמקומם מתוכננים 3 מגדלים: 2 מגדלים עד 40 קומות לאורך שדרות רוטשילד המשלבים תעסוקה ומגורים ומגדל נוסף עד 30 קומות בנסיגה מרחוב אחד העם המיועד למגורים ומבנה בבניה מרקמית לדירות בהישג יד ושני מבני מגורים נוספים בבניה מרקמית הפונים לרחוב אחד העם.

התכנית שמה דגש מיוחד לשיפור מפלס הקרקע ו"החזיתות האחוריות" וקובעת זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור ברוב השטח הפתוח בין המבנים תוך חיבור בין הרחובות ויצירת מרחב שוטטות אחד.

מטרת התכנית:

חיזוק מרכז העסקים הראשי ההיסטורי של תל-אביב-יפו בשדרות רוטשילד, תוך שילוב ושימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר ותוספת זכויות בנייה לטובת שימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע- מיעוד מגרש מיוחד, ליעוד : עירוני מעורב.
2. קביעת שימושים ראשיים - עירוב שימושים של תעסוקה (כולל מלונאות) ומסחר. בבניין באחד העם 56, שימוש מגורים לפי סעיף 10 בנספח ד' בתוכנית תא/2650/ב' לשימור מבנים בתל-אביב.
3. קביעת שימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים המותרים מעל הקרקע, בתחום התוכנית בנוסף לשימוש מגורים בבניין באחד העם 56.
4. קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך הכל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על רח"ק 12.1 .
5. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
6. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים, בהיקף של עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע
7. קביעת גובה הבנייה - שילוב בניית 2 מגדלים חדשים עד לגובה 40 קומות, מגדל נוסף עד 30 קומות, לצד מבנים בבנייה עירונית נמוכה.
8. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
9. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין. שיפור המרחב הפתוח במתחם והמעברים בין הרחובות הגובלים תוך שילוב כיכרות ודופן מסחרית, לרווחת הציבור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המתחם.
10. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
11. הקצאת שטחים (מתוך 25% שטחים לשימוש מגורים) לטובת 30 דירות בהישג יד, שכר דירה יהיה במחיר מפוקח, לתקופת שכירות של 20 שנה.
12. קביעת תקן חנייה- קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
13. קביעת הוראות לשימור מבנים - שילוב מבנים לשימור בתכנון המתחם, שימורם, שיפוצם ותחזוקתם וקביעת התניות למתן היתר.
14. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
16. ביטול דרך בתחום הבניין לשימור ברוטשילד 49 לפי סעיף 11.1 א' בתוכנית תא/2650/ב' לשימור מבנים בתל-אביב.
17. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
18. קביעת הוראות לחלוקה משנה בהסכמת כלל הבעלים בתא שטח 901 לפי פרק ד לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
19. הקלה בתכסית הבינוי ביחס לתוכנית תא/ 5000.
20. הרחבת דרך בשדרות רוטשילד עבור מדרכה.

טבלת זכויות והוראות בניה :

מ"רפסות-	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(5)	40 (4)		59226 (3)	(2)	66685 (1)	9871	בבנייה החדשה	901	תעסוקה	עירוני מעורב
					(6)		בבנייה החדשה		מסחר	עירוני מעורב
(5)		250			23170 (7)		בבנייה החדשה		מגורים	עירוני מעורב
(5)		30			2600		בבנייה החדשה (דירות בהישג יד)		דיוור מיוחד	עירוני מעורב
			(3)		4000			901	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	7				4060		אחד העם 50-54 (בניין הבורסה)	901	תעסוקה	עירוני מעורב
					630		אחד העם 50-54 (בניין הבורסה)		מסחר	עירוני מעורב
(10)	(9)				833 (8)		אחד העם 46 בניין לשימור	901	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
(10)	(9)				726 (8)		אחד העם 48 בניין לשימור	901	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
	19				12550		רוטשילד 45-41 (בית ציון)	901	תעסוקה	עירוני מעורב
					600		רוטשילד 45-41 (בית ציון)		מסחר	עירוני מעורב
(10)	(9)				426 (8)		רוטשילד 49 בניין לשימור	901	תעסוקה	עירוני מעורב
(5)	6.65	18		(11)	1600		אחד העם 64 (מבנה A)	901	מגורים	עירוני מעורב
					100 (12)		אחד העם 64 (מבנה A)		מסחר	עירוני מעורב
(5)	3.65	10		(13)	830		אחד העם 56 שימור (בית פומרוק)	901	מגורים	עירוני מעורב
					100		אחד העם 56 שימור (בית פומרוק)		מסחר	עירוני מעורב
(5)	6.65	18	825 (15)	400 (14)	1550	516	אחד העם 62 (מבנה B)	801	מגורים	עירוני מעורב
					100		אחד העם 62 (מבנה B)		מסחר	עירוני מעורב
		326	60051	(16)	120560	10387			<סך הכל>	עירוני מעורב

הערה ברמת הטבלה:

א. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.
 ב. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות ניתן יהיה לעשות זאת בתנאי שסך הכל שטחי הבנייה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושרות) המותר באותו תא שטח, מעל הקרקע.

- ג. ניתן יהיה לנייד זכויות בתוך תא שטח 901 בין המבנים השונים למעט למבנים לשימור, כל עוד נשמרות ההוראות הנפחיות כמפורט בסעיף 4.1.2 הוראות בינוי.
- ד. ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע (במסגרת סך הזכויות הכוללות המותרות מתחת לקרקע). לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
- ה. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים ומהווים עד 25% מהשטחים הסחירים מעל הקרקע, בנוסף לשימוש מגורים בבניין באחד העם 56.
- ו. תכנית מירבית בתא שטח 801 לא תעלה על 60%
- ז. תכנית מירבית בתא שטח 901 לא תעלה על 70%. בקומת קרקע התכנית לא תעלה על 60%
- ח. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ובהתאם לכתוב בסעיף 4.1.2 א' ו-1
- ט. תותר בניית עד 9 קומות מרתפים
- י. ניתן יהיה למקם את השטחים ציבוריים בנויים בהתאם לסעיף 6.3 (6) בכל המבנים בתא שטח 901 למעט במבני שימור; לצורך זה ניתן יהיה לשנות את השימושים המותרים לפי מבנים, אשר מופיעים בטבלה 5
- יא. הזכויות בתא שטח 901 כוללות את כל התמריצים מתוכנית תא/2650 ב לגבי המבנה ברוטשילד 49

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים משוערים במגדל 2 - מזרחי בשימוש תעסוקה : 33,025 מ"ר;
שטחים משוערים במגדל 3 - מערבי בשימוש תעסוקה : 32,860 מ"ר.

(2) יותרו עד 5,000 מ"ר שטחים עיקריים מתוך השטחים הכוללים המותרים בתת הקרקע בתא שטח 901

(3) שטחים כוללים תת קרקעיים מותרים בתא שטח 901.

(4) מספר קומות מירבי ובכפוף לסעיף 4.1.2 א.

(5) שטחים עבור מרפסות ותוספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע על פי סעיף 6.2 (4).

(6) שטחים עבור שימוש מסחר יהיה מתוך שטחי תעסוקה בבנייה החדשה. שטחי מסחר מינימליים יהיו בהתאם לסעיף 6.2 (1).

(7) שטחים משוערים במגדל 1 בשימוש מגורים: 14,200 מ"ר;

שטחים משוערים במגדל 3 - מערבי בשימוש מגורים: 8,970 מ"ר.

(8) כולל שטח למסחר.

(9) על פי תיק תיעוד והנחיות מחלקת השימור.

(10) שטחים עבור מרפסות על פי תיק התיעוד.

(11) יותרו עד 400 מ"ר שטחים עיקריים מתוך המותר בתא שטח 901, בהתאם לסעיף 4.1.1 ב, בתנאי שהמרתף במבנה A יהיו משותפים עם המרתף בתא שטח 901. לא תתאפשר כניסה נפרדת נוספת למרתף המשותף. הפריקה והטעינה ימוקמו במרתף המשותף, לצורך זה תירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 6.8 ה'.

(12) ניתן להגדיל שטחי מסחר על ידי המרת שטחים עיקריים ממגורים.

(13) על פי הוראות תוכנית תא/2650 ב ובתוכנית זו.

(14) יותרו עד 400 מ"ר שטחים עיקריים תת קרקעיים, בהתאם לסעיף 4.1.1 ב, בתנאי שהמרתף בתא שטח 801 יהיו משותפים עם המרתף בתא שטח 901. לא תתאפשר כניסה נפרדת נוספת למרתף המשותף. הפריקה והטעינה ימוקמו במרתף המשותף, לצורך זה תירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 6.8 ה'.

(15) השטחים הכוללים המותרים בתא שטח 801. בכל מקרה השטח הכולל התת קרקעי יהיה עד 50% מהשטחים מעל הקרקע.

(16) ובנוסף השטחים בבניין לשימור בית פומרוק.

שימושים:

תעסוקה, לרבות משרדים ומלונאות, מסחר, מגורים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים לשימושים ציבוריים

שימושים בקומת קרקע:

מסחר בקומת הקרקע בכל המבנים, שטחי המסחר יופנו לשטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי ולרחובות הגובלים, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי.

תמהיל יחידות דיור:

שטח יחידות דיור ממוצעת 80-83 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירת) בכל תא שטח.
30% מסך הדירות בכל תא שטח יהיו דירות קטנות בין 35-50 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירת).
התמהיל יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב באישור הועדה המקומית.
פתרון מיגון: ככל שלא יותרו הקמת ממ"דים ליחידות הדיור ייושם פיתרון באמצעות ממ"קים (מרחב מוגן קומתי) נושא זה ידון במסגרת תכנית העיצוב.

נתונים נפחיים:

מספר קומות וגובה:

(1) גובה המקסימאלי למבנים החדשים הפונים לרחוב אחד העם יהיה 6.65 קומות. תוספת גובה וקומות למבנים הפונים לרחוב אחד העם מעבר ל 6.65 קומות תהווה סטייה ניכרת.

(2)

- למגדלים:

מגדל 1 - רוטשילד 47 : עד 30 קומות

מגדל 2 - רוטשילד 51-53 פינת בצלאל יפה ומגדל 3 - רוטשילד 37-39 פינת יבנה : עד 40 קומות.

גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים וגובה קומה טיפוסית עד 3.8 מטרים
- לבנייה עירונית נמוכה (לבנייה החדשה): גובה קומת קרקע יהיה עד 4.5 מטרים וגובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים. גובה הקומות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות העירונית.

(4) בינוי בקומת גג מעל 6 קומות בנייה עירונית נמוכה ברחוב אחד העם:
בינוי בקומת הגג יהיה בנסיגה של 3 מטרים בחזית הקדמית ו-2 מטרים בחזית האחורית.
תכסית מירבית תהיה עד 65% מהקומה שמתחתיה.

תכסית בינוי:

תכסית מירבית בתא שטח 801 לא תעלה על 60%
תכסית מירבית בתא שטח 901 לא תעלה על 70%. בקומת קרקע התכסית לא תעלה על 60%

תכסית קומות המגדל:

מגדל 1 - רוטשילד : 47 תכסית קומות המגדל מעל הבנייה עירונית נמוכה : עד 800 מ"ר לקומה.
מגדל 2 - רוטשילד 51-53 פינת בצלאל יפה : עד 1,100 מ"ר לקומה.
מגדל 3 - רוטשילד 37-39 פינת יבנה : עד 1,400 מ"ר לקומה.

קווי בניין:

- כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי
- קו בניין למבנה ברחוב אחד העם 50-54 (בניין הבורסה לשעבר) ולמבנה ברחוב רוטשילד 41-45 (בית ציון) יהיה על פי המבנה הקיים; במקרה של הריסה ובנייה מחדש קו הבניין יהיה בהתאם לתשריט.

יחס בין מגדלים לבניינים לשימור:

- קו בניין למבנים לשימור יהיו על פי הקונטור הקיים ובהתאם לתיק התיעוד.
- תותר רכינה של מגדל מעל מבנה לשימור בתנאי שהמרחק המינימלי יהיה 4 מטרים וחזית המגדל תהיה משופעת באופן חלקי, כמופיע בצורה עקרונית בנספח הבינוי, ויקבע בעת תוכנית עיצוב.
- בכפוף לתכסית קומה המירבית ניתן יהיה לבלוט עם חלקי המגדלים מעל הבניינים הסמוכים מעבר לקו בניין עילי המסומן בתשריט, למעט מגדל 1 לכיוון אחד העם.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי:

זיקת הנאה לטובת הציבור:

השטחים הפתוחים במרווחים בין המבנים, בכיכרות הקיימות והמתוכננות, ולאורך השדרה המרכזית הפנימית, לרבות חלק מהשטחים המוקצים בקומת הקרקע ברחבות הכניסה למבני המשרדים וכן השטח מקו המגרש ועד לקו בניין, על רחובות אחד העם, שדרות רוטשילד, רחוב יבנה ורחוב בצלאל יפה, יסומנו בזיקת הנאה לטובת הציבור. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים.

התחום המדויק של שטח זה יפורט ויקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי בטרם יוצאו היתרי הבניה. יובטח שטח של ככר עירונית שלא תפחת מ- 550 מ"ר.

שמירה על עצים בוגרים והנחיות לעצים חדשים:

על העצים הבוגרים בתשריט בסימון של עץ לשימור תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב.

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
- ב. על העצים אשר מופיעים בחוות דעת עצים בוגרים כעצים לשימור או לכריתה (עצים 24, 53 ו-54), יקבעו הנחיות לכריתה או שימור בהתאם למצב העץ בשלב התכנון המפורט.
- ג. יש לתכנן לפחות 28 עצים בוגרים חדשים עם בית גידול כנדרש.
- ד. בית גידול לעצים יהיה בעומק מינימלי של 1.5 מטרים (בכל מקום שאין מרתף קיים) ובגודל של 20 מ"ק לכל עץ.

- ה. בעת הכנת תוכנית עיצוב יש להראות את אחוז הצל מהעצים הקיימים והמתוכננים.
- ו. עצים אשר מתוכנן לנטוע לאורך המדרכות, ינטעו בתעלת גידול בהתאם לפרט של עיריית תל אביב.
- ז. במסגרת תוכנית עיצוב יש להציג חלופה נופית שוות ערך לעצים מספר 13-5, 20, 21 הקיימים בעורף הבניינים ברחוב אחד העם 48-46.

מפלט הפיתוח וגדרות:

פיתוח השטח במיפלט הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. בשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.

הקצאות לצרכי ציבור:

- א. בתא שטח 901 ייבנו 4,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.
- ב. שטחים אלו כוללים הצמדת חצרות לטובת השימוש הציבורי ככל שיידרש.
- ג. היקף השטחים הציבוריים בתוכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).
- ד. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתוכנית העיצוב.

הוראות בינוי

- א. השטחים הציבוריים הבנויים והחנייות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.
- ב. רשימת שימושים:
 1. חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, משרדי עירייה, דת, דיוור מוגן לצרכים מיוחדים, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים.
 2. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי השימושים מתוך רשימת השימושים יקבעו לעת הכנת תוכנית עיצוב. ניתן יהיה למקם את שטחי הציבור הבנויים כחלק ממבנה אחד או שניים לכל היותר ובכל מקרה יהיה בכפוף לצרכים העירוניים ועל פי החלטת הוועדה המקומית, בהתאם לחוות הדעת היחידה לתכנון אסטטגי. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.
 - ג. השטח הציבורי ימוקם במידת האפשר לפי סדר העדיפויות הבא: באגף עצמאי, בקומת הקרקע+קומות מעל, בקומות המסד, על פי החלטת הוועדה המקומית, במסגרת תכנית העיצוב.
 - ד. היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.
 - ה. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתוכנית העיצוב.
 - ו. השטחים הציבוריים לא ימוקמו במבנים לשימור.
 - ז. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
 - ח. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים.
 - ט. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. יותר שגובה הקומה יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט.
 - י. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחנייה, 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, וכיוצא בזה.
- יא. בקומות שמעל ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.
- יב. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתוכנית העיצוב.
- יג. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים.
- יד. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.
- טו. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במיפולס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.
- טז. תוכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, בהתאם לסעיף 6.13 להוראות התכנית.
- יז. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.
- יח. תוכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

תועלת ציבורית: זירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

מתוך סך השטחים למגורים בתאי שטח 901 יוקצו 2,600 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי+שרות) מעל הקרקע בתא שטח 901, לטובת 30 יחידות דיור בהישג יד לתקופת שכירות של 20 שנה על פי חוק תכנון ובניה, שכר הדירה יהיה במחיר מפוקח, בהתאם להחלטת עיריית תל אביב יפו. מיקום הדירות יהיו בקומות התחתונות של המבנה באחד העם 58-60 ויקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב. שטח יחידות דיור ממוצעת 80 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירתו).

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי לכלל המרחב תוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי לבקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו.
- תוכנית עיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים:
1. קביעת השימושים לכל מבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר, כדופן רחוב פעילה, בחלק מקומת הקרקע.
 2. קביעת אופן שילוב שימושים של עירוב שימושים עם מגורים בבנין אחד.
 3. קביעת מיקום סופי של המגדלים בתחום האיתור המוצע בתוכנית.
 4. קביעת עיצוב המגדלים כך שיהיה בעל מאפייני של אזור מרכז עסקים ראשי ולא בעל מאפייני שכונת מגורים.
 5. קביעת גובה הקומות.
 6. קביעת מיקום השטחים הבנויים לשימוש ציבורי ומיקום זירות בהישג יד.
 7. קביעת מיקום הרמפות, ביטול רמפות ושלביות ביצוע של המרתפים במסגרת תוכנית עיצוב בהתאם לתקן החנייה ולחווית דעת אגף התנועה, הוועדה המקומית תיבחן את מספר הרמפות הנחוצות ואת מספר הרמפות בשלב הבנוי הסופי של הפרויקט.
 8. קביעת שלביות מימוש הפרויקט
 9. מיקום מתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, במרתפי החנייה וברחובות הגובלים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התוכנית.
 10. ייובטח בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ויפורטו הוראות בדבר ניקוז וחלחול מי גשם.
 11. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי, אלא מעל מיפולס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. יותר שילוב סבכות, להכנסת אוויר בתחום זיקת ההנאה למעבר רגלי, כחלק מהפיתוח באזורים מגוונים, ספסלים, חזיתות המבנים וכדומה. אך לא באזורים שמשמשים כמדרכה בהיקף הפרויקט,
 12. הקמת בתי אוכל מחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
 13. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
 14. קביעת פתרונות אשפה במתחם. לפי הנחיות אצירת אשפה.
 15. קביעת תכנית פנויה לחלחול

16. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
17. טיפול באדניות הקיימות מעל הדחסנית הקיימת.
18. ביצוע סקר אנרגטי
19. קביעת עיצוב האלמנטים הגובלים עם מבנים לשימור כגון: שיפוע החזיתות, חומרים של קיר הרמפה במגדל 3 (לא יותר קיר אטום כפי שמופיע בנספח הבינוי) וכדומה והנחיות לעיצוב אלמנטים להסתרת המתקנים על הגג.
20. קומות המסד של המגדלים יתוכננו בחומרים וגיאומטריה שידגיש את הרקמה העירונית.

תנועה וחניה:

1. תקן החניה למגורים יהיה 0.8 לדירה. עבור דירות בהישג יד תקן החניה יהיה 0.8 תקן החנייה ליתר היעודים והשימושים בתוכנית יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
2. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
3. יותרו 2 רמפות בשלב הסופי מתוך הרמפות המסומנות בנספח התנועה. רמפה נוספת (שלישית) תותר לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב. תנאי למתן היתר לרמפה הרביעית (זמנית) יהיה בהתאם לסעיף 7.1 סעיף קטן 8 להוראות התכנית.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביטול חניות הקיימות במפלס הקרקע בתחום פיתוח הסביבה לאותו בניין, בהתאם למסמך שלביות מימוש הפרויקט.
5. תתאפשרנה כניסות עבור רכבים למתקני חנייה אוטומטיים תת קרקעיים שאינם תלויים אחד בשני עבור הבניין בתא שטח 801 ועבור מבנה A. ניתן יהיה למקם את מתקני החנייה במרווח שבין שני בניינים אלה, באישור מהנדס העיר, כמופיע בנספח הבינוי.
6. במידה והמבנה בתא שטח 801 ו/או מבנה A יצורפו לחניון משותף עם תא שטח 901, הפריקה והטעינה של המבנה שצורף תהיה כמו כל יתר תא שטח 901.
7. פריקה וטעינה עבור הבנייה החדשה בתא שטח 901 תוסדר במפלס הקרקע בתחום הבנין או במרתף; מיקום סופי יבחן במסגרת תכנית עיצוב. לא יאושר פיתרון בלעדי במגדל המגורים.
8. פינוי אשפה: יינתן פיתרון פנאומטי או פיתרון אחר שיוצג ויאושר במסגרת תכנית עיצוב.
9. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים בתא שטח 901. הכניסה למתקנים אלה תהיה ללא תוספת רמפות מהרחובות.

איכות סביבה (מטרידים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

10. במסגרת תכנון הפרויקט יתוכננו וישולבו עקרונות של בנייה הירוקה, ובכלל זאת ביצוע בדיקות אקלימיות של רוח והצללה על מנת לשפר את צמצום צריכת האנרגיה והשפעתו על סביבתו. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בנייה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדלים.
11. נערכה בדיקה ממוחשבת להשפעות רוח של המגדלים, ונמצא כי הבינוי המוצע אינו מהווה הפרה משמעותית של אקלים הרוח לעומת המצב הקיים והמקובל בסביבה. ממצאי בדיקת השפעות ההצללה על סביבת התוכנית מעלים כי עיקר הצללת התכנית הנידונה צפויה על המבנים בין רחוב אחד העם למונטיפיורי, על מבני תעסוקה ומסחר ועל המבנים בין רחוב בצלאל יפה לנחמני. מבנים רבים בסביבת התכנית מוצלים כבר במצב המאושר. בתוך שטח התכנית, חלקה הצפוני צפוי להיות מוצל כפי שקורה באזורים אורבניים צפופים ומבנים קיימים מוצלים כבר במצב המאושר.
12. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), טיפול במים וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר ומדיניות הועדה המקומית.
13. בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יבחן פתרון אשפה במתחם.
14. בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יובטחו פתחי אוורור לחניונים וכן מנדפים עד גג הבניינים עבור השטחים המסחריים בבניינים החדשים שיבנו במתחם כל זאת באישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.

שימור מבנים בתחום התכנית:

1. בתחום התוכנית קיימים 4 בניינים המיועדים לשימור.
2. כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניינים המוגדרים לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
3. הוראות התוכנית תא/2650/ב' כולל נספח ג יחולו על כל המבנים לשימור בתחום התוכנית, למעט פרק ה'
4. כל התמריצים והזכויות שלא נוצלו בגין תכניות קודמות ימחקו מכל המבנים לשימור בתחום התוכנית. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27.
5. לא תותר תוספת בנייה במבנים המסומנים לשימור למעט בבית פומרוק (אחד העם 56) כדלקמן:

תותר תוספת בנייה של קומה בנסיגה לפי תוכנית לשימור תא/2650ב' אשר תותנה בהתחייבות רישום זיקות הנאה למעבר רגלי של לפחות 3 מטר במרווח האחורי ושיפוץ המבנה בהתאם להוראות תוכנית לשימור תא/2650ב'.

גובה: גובה הבניין יהיה עד 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, על פי הנחיות מחלקת השימור. בהתאם להחלטת ועדת השימור מיום 15/7/19 הגדר בתחום הדרך בחזית הבית ברחוב אחד העם 56 תיהרס, כמסומן בתשריט.

טבלת התאמה התכנית לתכנית המתאר תא/5000

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-	הערות
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומן התוכנית המוצעת:	עירוני מעורב	+ כולל עד 25% מגורים	יעוד של מע"ר לפי מבא"ת: עירוני מעורב
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:			
הוראות התוכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	12.1	+	תועלות והקצאות ציבוריות: הקצאת 2600 מ"ר כוללים לדיור בהישג יד הקצאה 4000 מ"ר כוללים בנוי למבנה ציבור
	רח"ק מקסימאלי:	12.8		
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:			
	מספר קומות מקסימאלי	עד 40	+	א. 2 מגדלים חדשים עד לגובה 40 קומות ב. מגדל נוסף עד ל 30 קומות. ג. ברחוב אחד העם בניה עירונית נמוכה עד 6.65 קומות
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	אזור תעסוקה מטרופוליני	+	
הוראות התוכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	התכנית מתייחסת לפיתוח קומת הקרקע וקובעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים.	+	יש להתייחס ל: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים;

תשריט מצב מוצע :



טבלת השוואה שטחי בניה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
עירוני מעורב		מגרש מיוחד			
120,560		31,000			סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
326		7			מספר יח"ד
30		0			דירות בהישג יד
80-83				מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
עד 40		18		מ'	מספר קומות
679		376		מס' חניות	חניה

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי מתאריך 27.8.19**1. שטחי ציבור נדרשים במסגרת הפרויקט:**

מבני ציבור - לאור העבודה כי המתחם כולל מבנים קיימים שימשיכו לתפקד כמבני משרדים ומגורים, שטחי הקרקע למבני ציבור יומרו לשטחים בנויים בסך של כ- 4,000 מ"ר בבינוי נגיש לציבור ובעל כניסה נפרדת מיתר השימושים. ההמלצה היא כי מיקום השטחים ופרוגרמת השימושים הדרושים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לצרכים הציבוריים שידרשו באותה העת.

שטחים ציבוריים פתוחים – יקבעו כשטחים פתוחים לציבור עם זיקת הנאה. לפחות חצי דונם יקבע ככיכר

עירונית במפלס הרחוב בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין כיכר עירונית, וכן יובטח פיתוח הולם של השטחים הפתוחים ובכלל זה גינון ואפשרות לשתילה ולקיום של עצים בוגרים.

2. תועלות ציבוריות

בהתאם להוראות תכנית המתאר תא 5000, בגין העלייה ברח"ק, (רח"ק מקסימלי של 12.1) - תוספת זכויות הבניה מותנה בקביעת תועלת ציבורית בתוך הפרויקט. מתוך סך השטחים למגורים יוקצו 2,600 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי + שרות) מעל הקרקע לטובת 30 יחידות דיור בהישג יד לתקופת שכירות של 20 שנה, ובהתאם לתיקון 120 לחוק בנושא דיור בהישג יד. מיקום הדירות יהיו בקומות התחתונות של המבנה באחד העם 58-60 ויקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב. שטח יחידות דיור ממוצעת 80 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירתלי).

3. תמהיל דיור

תמהיל הדיור ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב.

וועדה מצומצמת להתייעצות עם הציבור מתאריך 1.07.2019 :

מאחר והתכנית נדונה בוועדה המקומית באוקטובר 2015 והומלצה להפקדה, לאחר מכן נדונה במליאת הוועדה המקומית בדצמבר 2015. מליאת הוועדה אימצה את החלטת הוועדה המקומית והמליצה על הפקדת התכנית לאישור הוועדה המחוזית. לאחר אישור תכנית המתאר תא/5000 הוחלט על הסבת התכנית וקידומה כתכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000, לאור החלטות הוועדה המקומית והדיונים שהתקיימו החליטה הוועדה כי אין צורך בהליך שיתוף הציבור במסגרת הליך קידום התכנית.

ועדת שימור מתאריך 26.5.19 ומיום 15.7.19 :

החלטה:

בהתאם לדיון הוועדה ב 26.5.19 הוועדה ביקשה להציג בפרוט את הממשקים בין הבניה החדשה והבניינים לשימור והתייחסות לבניינים לשימור. בדיון שהתקיים ב 15.7.19 הוועדה החליטה על פירוק הגדר בחזית רח' אחד העם 56 בניין לשימור, לצורך הרחבת מדרכה. כמו כן, תכנית העיצוב האדריכלית תדגיש את קומת הקרקע כחלק מרצף עירוני של שדרות רוטשילד, בהתייחס לעיצוב ולחומרי גמר.

חוות דעת סביבתית מתאריך 02.09.18 ועדכון מיום 5.8.219 :

עדכון התייחסות לבדיקת הצללות ומיקרו אקלים מרחברוטשילד- אחד העם - להלן עדכון התייחסות ל"חוות דעת מיקרו אקלימית" אשר נערכה על ידי חברת לשם שפר בפברואר - 2018. מהות העדכון הוא קבלה של שימוש בקובץ אקלימי "ביצרון" לצורך ביצוע חוות הדעת ובקשה להכנסה של תנאי להיתר בניה בתקנון התכנית. בדיקת הצללות חורפיות

1. סה"כ 154 בניינים נמצאים בחותם הצל של התכנית מתוכם 150 בניינים מוגדרים "רגישים" בשימוש מגורים או דמוי מגורים, ובתי ספר

2. מתוך אלה, צפויים 47 בניינים לא לעמוד בקריטריון אחד או יותר של חשיפה לשמש בשל בניית הפרויקט המוצע.
3. בבניינים אלה ישנם 69 קומות אשר אינם חשופים לשמש שהם כ-138 דירות (בהנחה כי לכל חזית מופנות 2 דירות)
4. מתוך הבניינים בסעיף 3 ישנם 27 בניינים אשר הגג שלהם אינו עומד בקריטריון חשיפה לשמש כתוצאה מבניית הפרויקט מומלץ להביא נתונים אלה לידיעת הוועדה ולשקול הודעות יזומות לדיירי הבניינים הנפגעים לצורך שקיפות ושיתוף הציבור בהשפעות התכנית.
5. בתחום הבנייה המוצעת, ממליץ להגדיר דרישה לעמידה בדירוג אנרגטי B לפחות כתנאי להיתר בניה.
בדיקת רוחות
1. הבדיקה מאושרת.
2. להכניס לתקנון התכנית, תנאי להיתר בניה :
"אישור חוות דעת לעניין מטרדי רוח אשר נערכה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, ואשר מראה כי התכנון המוצע אינו מייצר מטרדי רוח ומקיים עמידה בכל הקריטריונים המקובלים על הוועדה המקומית לעניין זה"

חוות דעת תנועתית מתאריך 13.11.18: והחלטת דיון בנושא התנועה וחניה מיום 10.6.19 בראשותה של מנהלת אגף התכנון ובשיתוף אגף התנועה

1. מומלץ להציג את תקן החנייה לפי אזור א', יש לעדכן מאזני החנייה בהתאם.
2. בהתאם לקיטון במספר החניות יש לתכנן מחדש את כמות הרמפות.
3. אגף התנועה ממליץ על ביטול הרמפה הקיימת בשד' רוטשילד, סוכם במסגרת ישיבה מתאריך 10.6.19 כי במסגרת תכנית העיצוב ייבחן נחיצות הרמפה. במתחם קיימות 2 רמפות ובנוסף מספר כניסות למגרשים במפלס הקרקע. בהנחה שמרבית המתחם יהיה מחובר בתת הקרקע, בהתאם לתקני החניה בפרויקט ועם מימוש הפרויקט על כל שלביו תוותרנה שתי רמפות בסופו של תהליך המימוש. בסמכות הוועדה המקומית יהיה להוסיף רמפה נוספת.
4. סעיפים בתקנון הנוגעים לרמפות – 6.5 ב.ו-1.8.7 להוראות התוכנית ינוסחו מחדש בהתאם לתיקון התכנון לפי סעיפים 1-3 ו-12 בחו"ד זו.
5. רקע תנועתי לשדרות רוטשילד: יש להתאים לתכניות הקו האדום המקודמות ע"י נת"ע (ראו קיטוע מתכנית מצורף)..
יש לשים לב לשינויים לעומת המצב הקיים: ביטול חניות, הוספת חניית אופנועים ונכים, הוספת אזור פריקה וטעינה (יש לקחת בחשבון), הפיכת כיוון הפרסה ברחוב שד"ל, הפיכת סטריות ברחוב רמח"ל.

נושאים להחלטת הועדה המקומית ועמידה בתנאים להכנת תכנית ע"פ תא/5000:

- א. תכסית:** מבוקשת הקלה בתכסית הבניה עד 70% לפי סעיף 62א(א)9 לחוק, תוך שמירה על תכסית קרקע של עד 60%, הואיל ובתחום התכנית קיימים 4 מבנים לשימור ובניינים קיימים, כדוגמת בית הבורסה ובניין ציון.
- ב. גובה:** מבוקשת הקלה בגובה מירבי מותר מכח סעיף 62א(א)9 לחוק: על פי הוראות תכנית המתאר הגובה המירבי הינו: 154.2 מ' לפי חישוב של 3.8 כפול 39 קומות+ 6 מ' לקומת קרקע. מבוקש גובה של 156 מ', לטובת גובה נוסף בקומה הטכנית.
- ג. ניקוז:** תישמר תכסית פנויה, ברת חלחול על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש במטרה להפנות אליו מי הנגר ולחלחלם לתת הקרקע. על פי הנחיות תכנית מתאר ארצית 4/ב'34 ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% של שטח המגרש כשטח חדיר למים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה ושהיה כגון: קידוחי החדרה, תעלות החדרה, מאגרים כל זאת בהתאם להנחיות תכנית מתאר ארצית 4/ב'34.
- על פי סעיף 4.6.4 (א) הועדה מקומית יכולה לאשר פחות מ-15% תכסית פנויה לחלחול בשל תנאים מקומיים תכנוניים, הבקשה להיקף של 8% לפחות יישמר כתכסית פנויה ברת חלחול:
- קיים מרתף על חצי מהמתחם אשר מקשה על יעילות המרתף שלמותו.
 - המעברים עם זיקת הנאה בין המבנים בקומת הקרקע יהיו מעברים נטו להולכי רגל ורוכבי אופניים ולא שטחים מגוננים לחלחול. יינטעו עצים נקודתיים עם עומק גנני מספק מעל מרתף החניה.
- ד. בהתאם להוראת סעיף 3.8.1 לתכנית המתאר תא/5000 מבוקש פטור מהכנת חוות דעת תחבורתית לאור העובדה שהתכנית משפרת את המצב הקיים ומתייחסת לסוגיות התנועתיות, ומהנימוקים הבאים:**
- המתחם סמוך למערכת הסעת המונים – הקו האדום ובהתאם נקבעו תקני חניה מופחתים הן לתעסוקה והן למגורים.
 - התכנית מצמצמת תקני חניה וקובעת תקן של 1:0.8 למגורים ו: 1:240 לתוספת התעסוקה.
 - הלכה ולמעשה תוספת החניה על כלל המתחם הינה כ 300 מקומות חניה, שרובן מוקצות על פי התקנים לשימוש המגורים (כ- 237 חניות) ורק היתרה (כ- 63 חניות) עתידה לשמש את שטחי התעסוקה.
 - התכנית משפרת את מרחב הולכי הרגל ויוצרת מרחב הליכה רציף לאורך היקף כל החזיתות של הפרויקט תוך יצירת שדרה מרכזית פתוחה לציבור בין המבנים.
 - התכנית מוסיפה רמפת כניסת כלי רכב אחת בלבד בעוד שבמידה וכל מגרש היה מפותח ונבנה עצמאית היו מתקבלות מספר רב של כניסות למתחם.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0312470	שם התכנית תא/מתחם 4017/רוטשילד	מניש התכנית פרטיים מייצג בא כח, עו"ד צבי ברנס	עורך התכנית אדריכל משה שור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטות המוצעות	מטי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית לתוספת זכויות בניה בשטח כולל של כ- 11 דונם. התכנית כוללת הריסת מבנים קיימים וחקמת 5 מבנים חדשים בעירוב שימושים. בתחום התכנית 4 מבנים לשימור.	א. 62. ג) חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	501 אזור תעסוקה מטרופוליטי סגור לחסות המונים	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליטי סגור לחסות המונים	לפי סעיף 5.3.3 נדרש מסגד מדיניות לאזור תעסוקה שיתייחס ל: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות תנאה לחלכי רגל סביב ובין הבניינים.
התאמות התוראות בתוכנית המוצעות		
+		
קיימת מדיניות במע"ר החיסור מתאריך 13.12.2006 התכנית קובעת ק. קרקע מסחרית; קביעת זיקות תנאה לחלכי רגל סביב ובין הבניינים		

יעדי קרקע	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך להסעת המונים	ייעודי קרקע מובאיימים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בזכנית המתאר - אזור תעסוקה מטרופוליטי	+ יעוד מבאיית: עירוני מעורב השימושים בתכנית זו חואמת מקבץ שימושים ראשי - תעסוקה התכנית כוללת נספת תחבורתי וסביבתי
שימושים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית לפי סעיף 10 בספת ד' בתכנית תא/2650/ב' לשימור מבנים בתל- אביב.	+ התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.
שימושים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.4)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.3.2 (א)(2), וסעיפים 3.1.1 (ד-ו) 3.1.1 (ח)	+ שימוש למגורים בבית פומרוק, אחד העם 56
שימושים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.4)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.3.2 (א)(2), וסעיפים 3.1.1 (ד-ו) 3.1.1 (ח)	+ שימושים נוספים: קביעת 25% מושיטחים הסחורים לשימוש למגורים בתחום תא שטח 901 שימושים כללים: מלונאות ושטחים ציבוריים בגינים קביעת שימושים לשטחים הציבוריים הבנויים על פי מקבץ השימושים למבנה ציבורי, שימושים נלווים לצרכי ציבור: 5% מסחר נילוות
שימושים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.4)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.3.2 (א)(2), וסעיפים 3.1.1 (ד-ו) 3.1.1 (ח)	+ תוספת שטחי בניה מאל הקרקע כך שהיחיד השטחים הכוללים בתא שטח 901 יהיו 118,910 מ"ר - רחיק 12.1 קביעת זכויות לרחיק המרבי: הקצאת 2,600 מ"ר שטחים כוללים תועלת ציבוריים על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1) (מתוך 25% שטחים לשימושים נוספים למגורים) לטובת דירות בהישג יד בהתאם לחוק קביעת שטחים לשימוש מלונאות על פי סעיף 3.1.3 (ד) (3), בחיקף מיינוס של כ- 1,500 מ"ר כולל.
שימושים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.4)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.3.2 (א)(2), וסעיפים 3.1.1 (ד-ו) 3.1.1 (ח)	+ בבית סלמון בתא שטח 801 - שהיחיד 1,650 מ"ר בשימוש מגורים ומסחר - רחיק כ- 3.2 (מתוך 25% שימוש מגורים מותרים בכל התכנית) שטחי בניה נמוכים מהניקבע בסעיף 3.1.2 ב' ממבצלות הרבעות מתחזית בינוי על רחוב אחד העם (6.65 קומות) אין השימוש הינו למגורים תכסית בינוי עד 70% מבניין כחקלה לפי סעיף 62אא19 לחוק תכסית בינוי בקומת קרקע עד 60%
הוראות גובה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.4)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.1.4 (ה) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות	+ זהו גאוגרפי
הוראות גובה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.4)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בנייה ות קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע	+ בכל שטח העיר
הוראות גובה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.4)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	בהתאם לנספח המיצוב העירוני ובספף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 (3), (2), (א) (3) 4.2.2, (ב) 4.2.2, (א) 4.2.2, (א)	+ מספר קומות מירבי: עד 40 קומות

<p>הפרשי הנבחים כביעוי הנוכל גובה מירבי מותר 154.2 מי ומבוקש גובה של 156 מי כחלקה מכח סעיף 6א(א) 9 לחוק.</p>				
<p>+ קביעת הוראות בינוי, שימור המרחב המתוח במתחם והמעברים בין הרחובות הגובלים תוך שילוב כיכרות ודופן מסחרית, לרווחת משתמשי המתחם והושבי האזור וקביעת הוראות לטיקת הנאה לציבור במתחם. קביעת הוראות לנטיעות עצים</p>	<p>תנאי לחיתוך הנחיות מרחביות בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	
<p>+ תואם חז"ד היחידה האסטרוטקטית קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים בחוקף של 4,000 מ"ר שטחים כוללים, מתוך סד"כ תוכנית מוצעת. תואמת חז"ד מחלקת אסטרוטקטית</p>	<p>לפי סעיף 4.1.1 (א) בתכנית המתאר</p>	<p>אזור תעשייה מטרופוליטני סמוך להשעת המונים</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעור שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או מתחם של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>הוראות בדבר ציבור הוראות לנטיעות עצים</p>
<p>+ קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש כך שרוחב מדרכה תהיה 5 מ' ברוחב מקומי, ו-8 מ' ברוחב עירוני, למשט במקומות בהם מבנה קיים לשימור</p>	<p>סעיף 3.6 – מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי יישוד (ד). לפי סעיף 3.6.14 (ב) בתכנית המתאר לפי סעיף 3.8.2 (1) (2) דרך מקומית</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אוורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת המנדט 'מרחב ציבורי רוחב עירוני</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>+ מבוקש פסג מחולות דעת תחבורתית מנימוקים המפורטים בחוות דעת הצוות. קביעת הסדרי תנועה תקן חניה על פי התקן התקף, קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.</p>	<p>לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) (ה) סעיף 3.8.7 - חקן הניה 3.8.2 (ה) (1) דרך מקומית ושביל אופניים</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חניה (3.8.7)</p>	<p>תחבורה</p>
<p>+ ביטול דרך מתחת לבניין לשימור ברוטשילד 49</p>	<p>לפי סעיף 11.1 א' בתכנית תא/2650/ב' לשימור מבנים בתל- אביב</p>		<p>ביטול דרך מתחת לבניין לשימור</p>	
<p>+ תואם חז"ד ועדת שימור עירונית מיום 15.7.19. שילוב מבנים לשימור בתכנון המתחם, שימורם, שימורם ותחזוקתם וקביעת הנחיות למתן היתר בחנתם לתכנית השימור תא/2650/ב'.</p>	<p>לפי סעיף 4.3.1 (ה)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)</p>	<p>הוראות כלליות לתכנית</p>
<p>+ חז"ד סביבתית הוטמעה בנספח סביבתי תוכנית עיצוב אדריכלי ומיתוח כתנאי לחיתוך</p>	<p>סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה תנאי לחיתוך הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבת – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>הוראות כלליות לתכנית</p>
<p>+ התכנית מתחברת לתשתיות קיימות קיים נספח מים וביוב ונספח ניקוז קיים נספח ניהול מי נגר</p>	<p>הכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) 1 (ב) 4.6.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2)</p>	<p>הוראות כלליות לתכנית</p>

נמסר השניות			ניקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5)
-------------	--	--	-------------------------------

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישרים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (1א)	מנהות הסעיף
סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (1א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
סעיף קטן (9א)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.
קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הצדדים בתא שטח 801 שינוי בקו בניין הקלה בגובה הבניין המירבי מ- 154.2 מ' ל- 156 מ', הקלה בתכנית מעל קומת הבנייה ל 70% בתא שטח 801 (בקומות קרקע עד 60%) קביעת זיקות הנאה לציבור -קביעת זכות מעבר לחולכי רגל ומעבר השתיות תת קרקעיות הפקעת דרך	

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסכמת של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהגם הנהגה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	027356735		1.9.19
היועץ המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2429776-9		29.8.2019

ת.ז. 887

הערות:
גבי אילנה סולמי – ראש ע"פ (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד צוות:

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. השלמת התיאומים והפנמתם במסמכי התכנית, מול הגורמים הרלוונטים.
2. השלמת ותיקון מסמכי התכנית.
3. עומק נטיעה מינימאלי - 24 קוב
4. תקן חניה מקסימלי למשרדים 1:350 או תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה המחמיר מבניהם. ללא הצמדת חניה וסימונם. יש לתכנן את המרתפים עם תקרה גבוהה שתאפשר הסבת מרתפי חניה לשטחים עיקריים על פי שיקול דעת הועדה מקומית. התכנית תאפשר שטחים עיקריים מתחת לקרקע.
5. הבטחת הסרת תביעה בגין סעיף 197 לחוק בגין תכנית השימור, שהוגשה על ידי הבעלים של רוטשילד 49. תנאי למתן תוקף הסרה בפועל.
6. ניקוז- מומלץ כי בכל שטח התכנית תישמר תכנית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לבחון פחות מ- 15% של שטח המגרש כשטח חדיר למים, כפוף לחו"ד מי אביבים ויחידת התייעול העירונית.
7. על מנת להגיע ל- 25% מגורים יש להציג הפקעות נוספות בתחום התכנית.
8. לא תתאפשר הקלה לקומות אלא לשימושי תעסוקה בלבד.
9. תנאי להפקדה בפועל חתימת חברת החשמל על טבלאות האיחוד והחלוקה.

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

דורון ספיר: מדובר בתוכנית שטרם אישור תכנית המתאר אושרה בועדה המקומית והיה עליה ערר למליאה, שנדחה. התוכנית המובאת כיום היא בהתאמה לסמכות הועדה המקומית. הדיון הוא דיון להפקדה.

רבקה פרחי: סוקרת את מדיניות מע"ר רוטשילד והתאמה לתוכנית המתאר מיטל להבי: במדיניות רוטשילד המגבלה לא היתה רק תחבורתית אלא גם לענין מוסדות חינוך וציבור ושטחים ירוקים. ברובע 55 אסור לכם לנייד זכויות.

משה צור: מציג את התוכנית

חן אריאלי: דיון בר השגה מדוע לא לפזר אותו במתחם.

משה צור: ראוי דיון בר השגה, לשים בבנין מגורים ולא בבנין משרדים.

אסף הראל: מבקש סריקה של המבנים.

משה צור: סוקר את המבנים מתוך המצגת.

ליאור שפירא: בטבלת הבעלויות יש עו"ד בשם הורנשטיין גליליה היא בעלים או עו"ד?

רבקה פרחי: היא בעלים.

ליאור מודיע על אי השתתפות בדיון, בשל חשש לניגוד עניינים.

משה צור: תת הקרקע יהיה חניון משותף. מספר הקומות יקבע בתכנון המפורט.

אורלי אראל: יש להם חניה בתב"ע תקפה ובהיתר בניה לתעסוקה. ולכן כל תוספת התעסוקה שמתווספת לתוכנית הזו תהיה ללא תוספת חניה, החניה שמתווספת תהיה אך ורק למגורים: 1:0.8, ליחידות לדיון בר השגה- תקן חניה 0. והתעסוקה לא מקבלת תוספת חניה.

מיטל להבי: מה תקן חניה מקום למטר?

אורלי אראל: לדיון בר השגה תקן חניה 0.

מיטל להבי: אני בעד תקן חניה 1/1 לדיון. גם כאן אפשר לשים את ההמלצה ללא הצמדה.

רבקה פרחי: היזם מבקש 1/240 לתעסוקה והצוות ממליץ 1/350 או לפי התקן התקף החמור מביניהם.

אופירה יוחנן וולק: כאשר החניות יהיו ללא הצמדה האם זה אומר שבערב התושבים יוכלו להשתמש

כאשר המשרדים יהיו סגורים. אני חושבת שצריך שיהיה רשום שזה יהיה חניון פתוח בלילה והתושבים

יוכלו לחנות בלילה.

משה צור: המגורים חייבים את החניות שלהם. לגבי החניות של התעסוקה אפשר לקבל את ההצעה הזו.

אורלי אראל: בתוכניות אחרות קבלתם את ההחלטה של 0.8 באזורים שמרושתיים פחות.

אופירה יוחנן וולק: במחירי אחוזת החוף.

דורון ספיר: נרשום שהחניונים של התעסוקה יהיו פתוחים לציבור במחירי אחוזת החוף משעה 19.00.

אורלי אראל: זה מקום מרושת תחבורתית, הרכב הפרטי לא צריך להגיע לאזור הזה.

מיטל להבי: לסיכום תקן החניה הוא 1/350 לתעסוקה והחניון הוא ציבורי לא מסומן פתוח לכולם מ-

19.00 בערב.

משה צור: 350 הוא מס' ממוצע. החניות שישנם בפרויקט הם ישנם בפרויקט והם לא יבוטל הם נמצאות.

תוספת התעסוקה לא תקבל תוספת חניה אחת בלבד החניות שישנם לא נפחית אותם. חניות המגורים

חייבות להיות צמודות למגורים וחניות של משרדים לא יהיו מוצמדות ולא מסומנות.

מיטל להבי: אני רוצה להגדיל את התקן 1/1 ננהל על הצבעה.
מלי פולישוק: לא כתוב שימושים נוספים ל-9 קומות לחניון.
משה צור: זה עד 9 קומות ובעיצוב האדריכלי יהיה תכנון יותר מפורט.
מיטל להבי: בתא 5000 בכל עת שמוסיפים 100 יחידות דיוור אנחנו אמורים לקבל תסקיר של מבני ציבור שטחים ציבורים שטחים חומים. מדובר באזור רובע 55 שהוא האזור הכי בעייתי עם הכי הרבה מגבלות יש שם מחזור. החו"ד לא מספקת.
אודי כרמלי: זו החו"ד שלנו ואני עומד מאחוריה כמה"ע.
אסף הראל: לגבי תמהיל יח"ד בר השגה איך הגעתם לממוצע הזה 80?
אורלי אראל: אנחנו רוצים שיהיה באזור גם משפחות, דהיינו שצריך 3 חדרים.
דורון ספיר: אפשר להכניס יותר מיקרו יוניטס?
משה צור: כיבדנו את חו"ד צוות של 80 מ"ר אם הועדה רוצה לשנות את ההנחיה אפשר לעשות זאת.
אורלי אראל: אני מציעה לבדוק אם אפשר להכניס יותר מיקרו יוניטס.
משה צור: אני מציע להסמיך את הועדה שהיא תאשר את זה במסגרת עיצוב אדריכלי
אסף הראל: זהו מתחם מאוד צפוף עם שימור. הרכינה של המגדלים על מבני השימור יכולה להפוך את המתחם לדחוס ולא נעים, ויכול להיות שנצטרך לוותר על מטר מסוים לטובת השימור.
משה צור: צריך לבחון את זה בקפידה והכל קם עומד כיצד עושים זאת. גם ככה אנחנו לא מגיעים לרח"ק המקסימלי כי אנחנו עומדים בזהירות בגלל מבני השימור.
אורלי אראל: בנושא הרכינה - אני מציעה לבדוק חלופה במסגרת תוכנית העיצוב שננסה לבדוק לתוספת על בנין בית ציון מבלי לעלות בגובה המגדלים החדשים לא ב-40 ולא 30 קומות.
משה צור: אני מבקש שזה יבדק במסגרת תוכנית העיצוב.
מלי פולישוק: בקשתם מהועדה הקלה עד 70% תכסית ובעצם נשמר ה-60% בכל החדשים, וההקלה נדרשת בגלל הבנינים הקיימים כמו הבורסה ואח'.
רבקה פרחי: תוכנית המתאר קובעת 60% תכסית אבל היא מגדירה שזה ההיטל על הקרקע. בתחום התכנית קיימים בניינים שלא נהרסים ובניינים לשימור. סה"כ התכסית היא 60% בקרקע אבל עם ההיטל זה 70%.
עמית גולדשטיין: לגבי דירות קטנות אם מגדירים את הדירות 35-50 זה מכניס את הדירות של המיקרו-יוניטס ולכן לא להגדיר מנעד. בנוסף לגבי התכסית שחורגת מתוכנית המתאר לא בטוח שזה תואם את תוכנית המתאר.
רבקה פרחי: תוכנית המתאר מאפשרת לקבל הקלה.
הראלה אברהם אוזן: הוצאתי חו"ד והבנתי שהיא מקובלת על היועמ"ש המחוזית.
עמית גולדשטיין: זה לא לגמרי סגור שניתן לאשר החרגה.
משה צור: אנחנו כאן הקטנו את הפוט-פרינט של הבניינים על הקרקע ומתרחבים כדי שנוכל להנות בקרקע וגבהים הרבה יותר מרווח מאשר באופן נורמלי בבינוי כזה. מה שחשוב הם האיכויות וכאן האיכות בקומת הקרקע והנפח מעליו הוא יותר טובים בזכות זאת שאנחנו מקטינים את קומות הקרקע, כדי להשאיר הרבה קרקע פנויה הרבה מעבר. חשוב לצופף את מרכזי הערים וכאן הצלחנו גם לצופף ולהשאיר מרחב ציבורי בקומת הקרקע ועדיין למנף זכויות בניה.
רבקה פרחי: בחוות דעת צוות יש התייחסות לתקני חניה
אירית לב הר: המלצנו שלא תהיה גישה לרכב מכיוון שד' רוטשילד. אנחנו רואים בזה פגיעה בעוד רמפה שתכנס, יש כאן רמפה קיימת ואנחנו מציעים לבטל את הרמפה ושלא יהיו גישות מרוטשילד זו פגיעה בהולכי הרגל בתחבורה הציבורית מבחינת כמות החניות אפשר להסתפק ב-2 רמפות המיקום יקבע בתוכנית העיצוב הגישה תהיה מרחוב אחד העם.
משה צור: מתואמים עם הצוות שיהיה תכנון מפורט אני חושב שיותר נכון לפזר את התנועה בכל הרחובות. אבל זה לדיון בתכנון יותר מפורט ויהיו לנו את כל הפתרונות.
אסף הראל: רוב ההולכים הולכים על מרכז השדרה בעוד שבאחד העם הם הולכים על המדרכה, דוקא שם כדאי שתהיה רמפה.
אודי כרמלי: אני לא בעד להכניס סעיף קטגורי על הסף שלא תהיה כניסה מרוטשילד אל רק בתוכנית העיצוב.
רבקה פרחי: התקנון מנוסח כפי שאתה הצעת שיותר עד 2 רמפות ואפשרנו לשיקול דעת הועדה רמפה שלישית.
אורלי אראל: להוסיף לחו"ד צוות החניה תהיה פתוחה לציבור הרחב החל מהשעה 19.00 במחירי אחוזת חוף. מקריאה את השינויים ומוספים להחלטה.
אופירה יוחנן וולק: אני רוצה לציין שהחניה אומנם תתחיל משעה 19.00 אבל צריך לתקף את זה עד 7.00 בבוקר בכדי שאנשים יוכלו לצאת ולהכנס.
רבקה פרחי: נושאים להחלטת הועדה המקומית שאנחנו נדרשים על פי תוכנית תא/ 5000: תכסית, גובה מירבי, ופטור מהכנת חו"ד תחבורתית.
אופירה יוחנן וולק: למה לתת פטור מחו"ד תחבורתית.
אסף הראל: תבדוק את נושא הכניסה לחניון ברוטשילד.

מיטל להבי : זה יצור עודף תנועה באחד העם.
אופירה יוחנן וולק : אני רוצה שיביאו חלופות
אורלי אראל : בתוכנית העיצוב נגיע עם החלטה מאוד ברורה לגבי הרמפות והכניסות.
מיטל להבי : אני עדין בדעה שהתוכנית היא מגה פרויקט לאזור.

הצבעה להפקדת התוכנית

בעד : אסף הראל, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק דורון ספיר
נגד : מיטל להבי

בישיבתה מספר 0016-19' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

10. השלמת התיאומים והפנמתם במסמכי התכנית, מול הגורמים הרלוונטים.
11. השלמת ותיקון מסמכי התכנית.
12. עומק נטיעה מינימאלי - 24 קוב
13. לדירור בר השגה תקן חניה 0, תקן חניה מקסימלי למשרדים 1: 350 או תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה המחמיר מבניהם. ללא הצמדת חניה וסימונם. יש לתכנן את המרתפים עם תקרה גבוהה שתאפשר הסבת מרתפי חניה לשטחים עיקריים על פי שיקול דעת הועדה מקומית. התכנית תאפשר שטחים עיקריים מתחת לקרקע. החניה לתעסוקה תהייה פתוחה לציבור החל מ- 19.00 – 07:00 למחרת, במחירי אחוזת החוף.
14. הבטחת הסרת תביעה בגין סעיף 197 לחוק בגין תכנית השימור, שהוגשה על ידי הבעלים של רוטשילד 49. תנאי למתן תוקף הסרה בפועל.
15. ניקוז בכל שטח התכנית תישמר תכנית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לבחון פחות מ- 15% של שטח המגרש כשטח חדיר למים, כפוף לחו"ד מי אביבים ויחידת התיעול העירונית.
16. על מנת להגיע ל- 25% מגורים יש להציג הפקעות נוספות בתחום התכנית.
17. לא תתאפשר הקלה לקומות אלא לשימושי תעסוקה בלבד.
18. תנאי להפקדה בפועל חתימת חברת החשמל על טבלאות האיחוד והחלוקה.
19. שטח דירה ממוצע: הדירות הקטנות יהיו בשטח של עד 50 מ' (במקום 35 – 50) כדי לאפשר micro units. תמהיל וגודל יח"ד יקבע בתוכניות העיצוב.
20. במסגרת תוכנית העיצוב ניתן יהיה להגביה את בניין ציון על חשבון "שטחי הרכינה" של המגדלים החדשים על המבנים לשימור.
21. לאשר את ההקלות המבוקשות לתכנית הבניה עד 70% תוך שמירה על תכנית קרקע של עד 60%, גובה מירבי למגדלים עד 159 מ'.
22. לאשר פטור מהכנת חו"ד תחבורתית.

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

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8870 בעמוד 5996 בתאריך
19/05/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

06/02/2020	הארץ
06/02/2020	ישראל היום
06/02/2020	מקומון ת"א

בתקופת ההתנגדות הוגשו 4 התנגדויות.

מספר התנגדות	מתנגד	מיקום מתנגד
1.	אלי יהל	רוטשליד 49. בתחום התכנית
2.	רשות שדות התעופה	
3.	התנגדות מה"ע, אדריכל אודי כרמלי	
4.	חברת רוסטם דר בע"מ וחברת אורדיקי ובשם בעלי המניות והעובדים בחברות הנ"ל, באמצעות עו"ד סוכובולסקי הוגש תצהיר ע"י	חברת רוסטם דר בע"מ ברחוב יבנה 15 תל אביב. מחוץ לתחום התכנית. חברת אורדיקי בע"מ ברחוב מונטיפיורי 36 תל אביב. מחוץ לתחום התכנית

פירוט ההתנגדויות, דברי מענה והמלצות:

המתנגדים	עיקרי ההתנגדות	מענה והמלצות
1. אלי יהל		נשלח מכתב להסרת ההתנגדות על ידי אלי יהל.
2. רשות שדות התעופה	1. התכנית בתחום מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה (מנגל"ה) בהתאם להוראות תמ"א/2/4, תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון. 2. הגובה המירבי המותר לבניה הינו 180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג מגובה זה. גובה זה כולל בליטת מתקן ניקוי במצב עבודה, רום עליון פיר ארובה, תרנים/אנטנט, עגורנים ומנופים במהלך בניה וכו'. יש להתאים את הוראות התכנית בהתאם. 3. יש להתאים את מתקן ניקוי על גג המגדלים למגבלות הגובה גם במצב פתוח. 4. יש לשנות את הוראות התכנית בהתאם לכך ועל פי המפורט בהתנגדות.	ההתנגדות הוסרה בתנאי שהוראות התכנית יתוקנו על פי הפירוט הבא: 1. סעיף 6.16 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה: הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה: א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) על שינוייה, לרבות הגבלות גובה בנייה בתחום המנגל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה-

<p>להלן "מנגל"ה), ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה עבור מבנה וכל מערכותיו הינו 180 מ' מעל פני הים, כולל בליטת מתקן הניקוי במצב עבודה, רום עליון של מתקנים טכניים לרבות פיר ארובות של תרנים /אנטנות, עגרונים ומנופים במהלך הבניה וכ"ו. תנאי להקמת עגרונים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני מיפולס הכניסה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני מפלס הכניסה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. מתקן ניקוי על גג המגדלים יהיה כפוף להגבלות הבניה לגובה במצב מקופל ובמצב עבודה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>5. תנאי למתן היתר בניה אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף את תכנית ח' לסעיף 1.6 בהוראות התכנית ולקבוע יחס של שינוי לתכנית ח'.</p>	<p>3. התנגדות מה"ע במסגרת הוראות התכנית לתקני החניה נקבעו תקני חניה מופחתים (סעיף 6.8 בהוראות התכנית): תקן חניה למגורים יהיה 0.8 לדירה. עבור דירות בהישג יד תקן חניה 0 תקן החניה למשרדים יהיה 1:350 או תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה, המחמיר מביניהם. תקן החניה ליתר היעודים והשימושים בתכנית יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. על מנת לאפשר הפחתת תקני החניה ביחס לתכנית ח' יש להוסיף את תכנית ח' לסעיף 1.6 בהוראות התכנית ולקבוע יחס של שינוי לתכנית ח'.</p>	<p>3. התנגדות מה"ע</p>
<p>1. התכנית הנדונה כלולה בתחום מע"ר רוטשילד ותואמת את מדיניות החלה במקום, המבקשת</p>	<p>1. התכנית פוגעת במרקם הייחודי של העיר הלבנה. הבנייה באזור התכנית מאופיינת בבנייה נמוכה כאשר רבים</p>	<p>4. התנגדות חברת רוסטם דר בע"מ וחברת אורידקי</p>

<p>לשלב בנייה מגדלית עם בניה מירקמית ובניינים לשימור המאפיינים של המע"ר ההיסטורי. התכנית הנדונה הינה מחוץ לאזור ההכרזה של העיר הלבנה.</p> <p>2. עקרונות "עיר גנים" של גדס הוטמעו בתכנית 58. תכנית 58 אינה חלה בתחום התכנית הנדונה.</p> <p>3. התכנית אינה כלולה בתחום תכנית רובע 3 ו-4 המאושרות. כמו כן, התכנית אינה כלולה בתחום תכנית לרובע 5 המקודמת בימים אלה.</p> <p>4. בתחום העיר תל אביב קיימים מספר מוקדי תעסוקה. למע"ר ההיסטורי של תל אביב הממוקם בשדרות רוטשילד יש חשיבות רבה והינו מעוגן במסגרת מדיניות הועדה המקומית ובתכנית המתאר. המע"ר מתאפיין בבנייה מגדלית בשילוב בנייה מרקמית ומבנים לשימור וייחודו וכוח משיכתו הינו תוצר של הבניה הייחודית לצד עירוב שימושים.</p> <p>5. במסגרת תכנית העיצוב יחויבו פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות ומדיניות הועדה המקומית. יש לציין שבימים אלה משרד אדריכל העיר ביחידה לתכנון בר קיימא, מקדם מתדולוגיה שמטרתה בחינת השפעת מעטפת המגדלים על הסביבה כולל בדיקה של סנור, בוחק וחום עירוני.</p> <p>6. הועדה המקומית אישרה במסגרת הדיון את הפקדת התכנית.</p> <p>7. במסגרת דיון להפקדה הועדה אישרה פטור מהכנת חוות דעת תחבורתית בהתאם להוראת סעיף 3.8.1 לתכנית המתאר תא/5000 לאור העובדה שהתכנית משפרת</p>	<p>מהבתים הינם לשימור. מגדלים בני 30 ו-40 קומות פוגעים במרקם העירוני הייחודי. פרויקט זה יביא לביטול ההכרזה של תל אביב כעיר מורשת עולמית</p> <p>2. התכנית סותרת את תכנית גדס, שעל בסיסה הוקמה העיר תל אביב, כעיר גנים ולא עיר של מגדלים רבי קומות חסרי ייחוד.</p> <p>3. בהתנגדות אנשי המקצוע בעיריית תל אביב לתכנית הרבעים נטען על ידם, כי הצפיפות במרכז העיר לא מאפשרת בניה לגובה ורוצים לשמר את איכות החיים של התושבים.</p> <p>4. בניה כמבוקש מתאימה לאזור הצמוד והסמוך לכביש איילון ולאזורים במזרח והדרום שזקוקים לפיתוח ויכולים לספוג כמות כזו של בנייה</p> <p>5. מגדלים שמכוסים בזכוכית יגרמו למותם של אלפי ציפורים שמתנגשות בזכוכיות המגדלים.</p> <p>6. גם חברי ועדה טענו שמגדלים באחד העם הינה טעות.</p> <p>7. חברי ועדה ביקשו תכנית תחבורתית שתתמוך בתוספת הזכויות.</p>	<p>בע"מ באמצעות עו"ד אריה סוכובולסקי</p>
--	--	--

<p>את המצב הקיים ומתייחסת לסוגיות התנועעיות, ומהנימוקים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - המתחם סמוך למערכת הסעת המונים – הקו האדום ובהתאם נקבעו תקני חניה מופחתים הן לתעסוקה והן למגורים. - הלכה ולמעשה תוספת החניה על כלל המתחם הינה כ 300 מקומות חניה, שרובן מוקצות על פי התקנים לשימוש המגורים (כ- 237 חניות) ורק היתרה (כ- 63 חניות) עתידה לשמש את שטחי התעסוקה. - התכנית משפרת את מרחב הולכי הרגל ויוצרת מרחב הליכה רציף לאורך היקף כל החזיתות של הפרויקט תוך יצירת שדרה מרכזית פתוחה לציבור בין המבנים. - התכנית מוסיפה רמפת כניסת כלי רכב אחת בלבד בעוד שבמידה וכל מגרש היה מפותח ונבנה עצמאית היו מתקבלות מספר רב של כניסות למתחם. <p>8. התכנית מלווה בנספח רוחות והצללה. בהתאם לחוות דעת רון לשם, עורך המסמך, נערכה בדיקה מחושבת להשפעות הרוח של המגדלים ונמצא כי הבינוי המוצע אינו מהווה הפרה משמעותית של אקלים הרוח לעומת המצב הקיים. ממצאי בדיקת השפעות הצללה על הסביבה מעלים כי עיקר הצללת התכנית הנידונה צפויה על המבנים בין רחוב אחד העם למונטיפיורי ועל מבנים ברחוב בצלאל לנחמני. בבדיקה פרטנית ועל פי חוות דעת רון לשם, בנייני המתנגדים לא יושפעו מהצללה עקב המגדלים.</p> <p>9. התכנית קובעת תיקני חניה מחמירים המצמצמים את תקני החניה המאושרים וקובעת תקן חניה למגורים 0.8 לדירה, עבור דירות בהישג יד תקן החניה יהיה 0. תיקני חניה למשרדים 1:350 או התקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה החמור</p>	<p>8. תכנית תיצור שינוי במשטר רוחות והצללה שתוטל על הבניינים באזור לרבות על בתי המתנגדים.</p> <p>9. האזור יסבול מפקקי תנועה וחניה. כבר כיום התשתית התחבורתית עמוסה וזיהום האוויר כבד.</p>	
--	---	--

<p>מבניהם. הניות עבור תעסוקה לא יהיו מוצמדות ולא יתאפשר סימונם. החניות יהיו פתוחות לציבור בין השעות 19:00 ועד 07:00 בבקר למחרת במחירי אחוזת חוף.</p>		
--	--	--

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

בתקופת ההפקדה התכנית נמצאה כטעונה אישור שר על ידי לשכת התכנון של הועדה המחוזית מהסיבות הבאות :

1. מסמך המדיניות למע"ר רוטשילד משנת 2006, ותכנית המתאר קובעת עריכת מסמך עדכני.
2. התכנית סותרת מדיניות ועדת התכנון המבטיחה שמירת תכנית תת קרקעית פנויה עבור הלחול מי נגר של 15% ללא אפשרות לצמצמה.
3. התכנית מקצה שטחים נרחבים בתת הקרקע לחניונים בניגוד למדיניות צמצום כלי רכב בקרבת ציר מתע"ן

בתאריך 9.8.2020 נשלח לוועדה המחוזית מענה על ידי עו"ד ענת הדני ובה הוצגה עמדתנו לסיבות בגינם התכנית נמצאה טעונה אישור שר וביקשנו את אישור השר למתן תוקף לתכנית. רצ"ב מענה.
 יזם התכנית מבקש לצמצם את מספר קומות המרתף ל- 7 קומות (במקום 9).

מומלץ לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה והתנגדות מה"ע, ולתקן את התכנית על פי המפורט בגוף המענה, לצמצם את מספר קומות המרתף ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית.
 פרסום למתן תוקף מותנה באישור ועדה מחוזית וקבלת עמדת הועדה המקומית .

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2446(5) - בית הספר נווה צדק - ישרון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16/09/2020 6 - - 20-0017

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:

הריסת בית ספר קיים והקמת בית ספר על יסודי לחינוך מיוחד בן 18 כיתות אם ואולם ספורט במבנה בן 4 קומות. וכן מגרש ספורט חיצוני וחדר טראפז

מיקום: שכונת ביצרון ורמת ישראל



כתובת: רחוב פליטי הספר 17, שיל האספרגוס 33, תל אביב יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	מוסדר	חלק	357	

שטח התכנית: 7.938 דונם

4.226 דונם מתוכם מיועדים עבור בית הספר

מתכננים:

אדריכל תכנית: ליאור ציונוב | ציונוב ויתקון אדריכלים

פיתוח ונוף: אב אדריכלות נוף

בניה ירוקה: יפתח הררי אדריכלים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש קיים בית ספר בן קומה אחת ומגרש ספורט, ממזרח לו מבנה המרכז הקהילתי בבניה

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תוכנית תא/2664 – "בניינים ציבוריים בתחום תוכנית K"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ומענה 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:

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 ובנוסף קומת מרתף למאגר מים וחדר משאבות, חצר גג בקומה ג' (קומה רביעית). גובה: כ-17.0 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה (גובה ריצפה עליונה 12.9 מטר) תכסית: כ-1,305 מ"ר, יתכנו שינויים בשטח הסופי בשלב היתר הבניה.
קווי בניין:

- קו בניין (קדמי-דרומי-לכיוון רחוב פליטי הספר): 0.0 מטר
- קו בניין (קדמי-מזרחי-לכיוון רחוב שביל האספרגוס): 0.0 מטר
- קו בניין (צדי - צפוני - לכיוון מגרש ביעוד שצ"פ): 0.0 מטר
- קו בניין (צדי - מערבי - לכיוון מבנה קהילתי באותו מגרש): 0.0 מטר

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מבנה קהילתי	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה גובה
400%	כ - 90%	כ - 45%	כ - 45%	מ"ר	3,600
כ - 16,000 מ"ר	כ - 7,200 מ"ר	כ - 3,600 מ"ר	כ - 3,600 מ"ר	קומות	3
10 קומות	3	3	3	מטר	14
40 מטר	17	17	14	תכסית במ"ר	1,200
60% (כ - 4,800 מ"ר)	3,000 (37%)	1,800	1,200		

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – בית הספר הינו מבנה חדש בן 18 כיתות אם עבור תלמידי חינוך מיוחד. המתחם כולל אולם ספורט המחובר ישירות לבית הספר. בשטח החצר יבנה מגרש ספורט וכן גינה לימודית התואמת את צרכי התלמידים. בתחום חצר בית הספר תבנה מיסעה אשר תאפשר כניסת הסעים, לצרכי התלמידים. המיסעה תעבור מאחורי בית הספר ממערב ומצפון ותתחבר לרחובות ומערך התנועה הקיים, אולם הספורט ומגרש בית הספר בהתאמה למדיניות העירונית יהיו לשימוש הקהילה בזמן אי פעילות בית הספר. הבינוי בצורתו תוחם חצר הפתוחה לפינת הרחובות פליטי הספר ושביל האספרגוס ומוקף גדר מוסדית.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – אגף הכיתות החדש הינו בן 4 קומות + מרתף הכולל מאגר מים. גובהו כ-17.0 מ'. אולם הספורט משולב בבינוי וממוקם בקומה א'.

ג. **הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:**

(1) **כניסה קובעת** - הכניסה למבנה – מרחוב פליטי הספר 17.

(2) **קומות** - מתוכננות 4 קומות.

(3) **עצים לכריתה** - במגרש מספר עצים – המיועדים לכריתה/העתקה, ועץ אחד מחוץ למגרש.

ד. **תשתיות**

(1) קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע.

- (2) חניות אופניים (ע"פ דרישות בניה ירוקה) כמסומן בתכנית הפיתוח.
- (3) גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך ויוצגו בתכנית הפיתוח.

ה. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- (1) **חומרים** - הצגת חומרי הגמר לאישור מה"ע או למי מטעמו לרבות חיפויי חוץ, בעת הוצאת היתר בניה.
- (2) **שילוט** - השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- (3) **חזית חמישית**
- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה.
 - הסדרת גישה, ותחזוקה אל גגות המבנה – והסדרי בטיחות בגגות.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- (4) **חומרים** – טיח חוץ, זכוכית, HPL ואלמנטי מסגרות להצללה ומעקות במידת הצורך.
- (5) **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**: גג פעיל בחצר גג בקומה ג' בתחום המבנה.
- תנאי להיתר בנייה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג. במידת הצורך – יוגבה מעקה הגג.
 - שטח אפשרי עבור התקנת תאים פוטו-וולטאים הינו כ-300 מ"ר. התאים ימוקמו על גג המבנה העליון.

- 1.3 **קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**: כניסה עיקרית לביה"ס מרחוב פליטי הספר 17, כניסה למיסעה להורדת תלמידים מרחוב שביל האספרגוס 33, ומוצא ההסעים לרחוב פליטי הספר 17, כניסת אחה"צ לאולם הספורט ולמגרשים תהיה דרך בית הספר (ללא כניסה נפרדת לאולם)
- 1.4 **אצירת אשפה**: חדר אצירת אשפה ישולב במבנה בקומת הקרקע ובמפלס הפיתוח. החדר יתוכנן על פי הנחיות אגף תברואה.

- 1.5 **תנועה וחניה**: עפ"י דרישת הפרוגרמה תקן חניה אפס, מספר ומיקום חניות אופניים לפי תכנית פיתוח ובתנאי עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, גישת רכב חירום והצלה תתאפשר מהרחובות הגובלים, בהם יסומנו גם 2 רחבות לכיבוי אש, תתוכנן מיסעה אשר תאפשר כניסת הסעים, לצרכי התלמידים. המיסעה תעבור מאחורי בית הספר ממערב ומצפון ותתחבר לרחובות ומערך התנועה הקיים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה**: צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים**: עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככל הניתן. כל בית גידול לא יקטן מ-22 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח. לביצוע בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

א. **הצללות הפיתוח:** קומת המבנה המפולש מייצרת שטח מוצל של כ-160 מ"ר יתאפשר שילוב מתקני צל בעתיד לפני הצורך.

ב. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:** מי הנגר ינוהלו על פי המצב הקיים, המים ינוקזו הרחק מהכניסה. ביתר המגרש יתאפשר חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ-20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.

פיתוח השטח

ג. **עצים לשימור:** במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות בהתאם למסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים".

ד. **גדרות:** ע"פ תוואי קיים, גדר מזרחית בין ביה"ס למרכז הקהילתי תפורק לצורך ביצוע עבודות, ותושלם בגמר עבודות הבינוי והפיתוח.

3. **מיתקני חשמל:** קיים טרפו במגרש, מתוכנן חדר נוסף אשר יחליף את הקיים היום.

4. **שילוט בתחום המגרש:** שילוט בתחום המגרש, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

5. **מאפייני בניה בת קיימא:** 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:** מתוכננים תאים פוטו-וולטאים על גג עליון של אגף הכיתות החדש. ביצוע שלהם ע"פ הוראות תוכנית עיצוב זו.

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

חו"ד משולבת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכניתה עיצוב.

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י :

"תב"ע 1406 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2139 מיום 04.09.1975 כ"ח באלול תשל"ה"
"תב"ע 3001 אשר פורסמה לנתן תוקף בי.פ. 5442 מיום 29.09.2005 כ"ה באלול התשס"ה"
"תב"ע 3756 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6370 מיום 02.02.2012 ט' בשבט התשע"ב"

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ופינוי השטחים התפוסים, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 43, 44 ו-46 בגוש 7104 וחלק מחלקות 1, 2 ו-3 בגוש 7107 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ופינוי השטחים התפוסים, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2020	507-0556530 תא/מק/4717 - מתחם ברקאי - התחדשות עירונית
8 - - 20-0017	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה.

מיקום:

רובע 1, רובע צפון מערב, שכונת רמת אביב ג', בין הרחובות ברקאי שמואל, נקר מאיר ונתיבי איילון.



כתובת: רחוב הנוטר 29, 29א', 30, 31, 32, 34, רחוב שמואל ברקאי 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, רחוב נקר מאיר 2, 4.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6626	מוסדר	חלק	146	
6628	מוסדר	חלק	587-588, 575-584 778	

שטח התכנית: 14.471 דונם.

מגישי התכנית: ועדה מקומית תל-אביב יפו, קיו (ח.ו.) נדל"ן בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ, אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת.

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

עורך התכנית: MY-Architects, מרק טופילסקי ויואש ינקוביץ.

בעלות: פרטית, רמ"י ועיריית ת"א-יפו.

רקע:

תכנית זו נועדה לקדם התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, במסלול של הריסה ובניה מחדש, מכוח סעיף 23 א' לתמ"א 38 ובהתאם לתא/5000. בתאריך 8.11.2017 (בישיבתה מספר 17-0023 ב'י) אישרה הועדה המקומית לפרסם את התכנית לפי סעיף 77 על הכנת התכנית וסעיף 78 לתנאים מגבילים כמפורט מטה:

- א. לא יוצא היתר בניה, כולל היתרים מכה תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם ברקאי. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר שיפוצים, תוספת ממד"ים לדירות הקיימות ו/או חיזוקן ללא תוספת יחידות דיור או קומות.

תוקף פרסום התנאים נקבע לשנתיים. בתאריך 5.01.2020 (בישיבתה מספר 20-0001 ב'י) אישרה הועדה המקומית להאריך את תוקף הפרסום לפי סעיפים 78,77 לחוק התכנון והבניה בשנה אחת נוספת.

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון (המכונה "מתחם הבולגרים") גובל בבניה רוויה ברמת אביב ג' ובבניה צמודת קרקע באפקה. הוא כולל 9 חלקות מגורים, 9 מבני רכבת (טוריים) בעלי כניסה אחת עד שלוש, ובני שלוש קומות (כולל קרקע). במבנה אחד קומת הקרקע מסחרית. סה"כ קיימות במתחם 113 יח"ד ו-2 יחידות מסחר. כמחצית מהדירות הורחבו לפי תכנית 2424 (משנת 1990) ותכניות ג'1 וע'1. בנוסף, המרחב כולל שפ"פ מרכזי בבעלות העיריה, קטע דרך (רחוב הנוטר) המהווה דרך ללא מוצא, מפרץ חניה לרחוב ברקאי וחלקה לא בנויה ביעוד מגורים המשמשת בפועל כמגרש חניה (בבעלות רמ"י). מרחב התכנון גובל מדרום בשכונת אפקה המאופיינת בבניה צמודת קרקע, מצפון במרחב בית הלוחם, ממזרח בנתיבי איילון וממערב בשכונת רמת אביב ג' המאופיינת בבניה רוויה.

מדיניות קיימת:

לפי תכנית המתאר תא/5000:
תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.
נספח עיצוב עירוני: 8 קומות.
טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון: "במתחם מבני השיכון ברחוב ברקאי תותר תוספת שטחי בניה בהתאם להוראות אזור היעוד".
פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 12-0028 מתאריך 07/11/2012:
במתחם הבולגרים: תותר תמ"א 38 ובתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם (מתחם מוקף רחובות).
מדיניות הועדה לתמ"א 38 תא/מק/9086, כפי שאושרה בוועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 22/11/2017 (פרוטוקול מספר מספר 17-0024): "במתחם ברקאי תותר תמ"א ובתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם (מתחם מוקף רחובות)."

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/5000, תא/2424, תא/ל/1, תא/ג/1, תא/ע/1, תמ"א/38/3.

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

שטח התכנון: 14.471 דונם.

זכויות בניה: הבסיס לחישוב זכויות הבנייה (שטחים עיקריים מעל הקרקע) ע"פ תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 א':

בחלקות 581-575, 587,778:

מכח תכניות תקפות (תא/2424 ותכנית ל/1, לא כולל תכנית תא/ג/1):
115 יחידות דיור בשטח עיקרי של 110 מ"ר = סה"כ שטח עיקרי של 12,650 מ"ר
מכח תכנית מתאר ארצית 38/3:

115 יחידות דיור X13 מ"ר = 1,495 מ"ר

קומה טיפוסית מורחבת = 3345.4 מ"ר

3354 מ"ר X3 קומות = 10,036 מ"ר

הקלות כמותיות לשטחי מגורים:

6% שיפור דיור, 2.5% X2 בגין תוספת קומות, סך הכל 11%

11% X9,329 מ"ר שטח המגרשים = 1,026 מ"ר

מכח תכנית תא/ג/1 (הערכה על בסיס נספח הבינוי המוצע): 2,770 מ"ר עיקרי

בחלקה 146:

מכח תכנית תקפה (תא/285):

3 קומות X2,678 X18% מ"ר שטח המגרש = 1,446 מ"ר עיקרי

הקלות כמותיות לשטחי מגורים:

6% שיפור דיור, 2.5% X2 בגין תוספת קומות, סך הכל 11%

11% X2,678 מ"ר שטח המגרש = 295 מ"ר

מכח תכנית תא/ג/1 (על בסיס הערכת שטח קומה טיפוסית): 130 מ"ר עיקרי

בהתאם לכך, סך השטחים העיקריים המותרים למגורים מעל הקרקע הינו 29,848 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית וחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, מכח סעיף 23 א' לתמ"א 38 ובהתאם לתא/5000.

תיאור מטרת התכנון:

במסגרת ההתחדשות העירונית יהרסו 9 מבנים קיימים בני 3 קומות הכוללים 113 יח"ד ו- 2 יח' מסחר. במקומם יוקמו 17 מבני מגורים בני עד 8 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג, הכוללים עד 370 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים. התכנית מקצה תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 921 מ"ר שירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות תא/5000 ומסדירה תא שטח לחניה ציבורית. התכנון כולל הגדרת שטח פרטי פתוח לרווחת הדיירים והסדרת זיקות הנאה למעבר רגלי אל השטח הפרטי הפתוח ולשהייה בכל ימות השנה. התכנית משפרת את מערך הדרכים בתחומה ומרחיבה את רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל.

בנוסף, התכנית קובעת גודל ותמהיל יחידות הדיור: ממוצע שטח הדירות בתחום התכנית יהיה עד 80 מ"ר עיקרי, 30% מהדירות בתחום התכנית תהיינה בשטח עיקרי עד 60 מ"ר.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה וקביעת פרישת ייעודי קרקע.
 2. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח שלא יפחת מ-920 מ"ר ומגרש לחניה ציבורית.
 3. הריסת 113 יחידות דיור ו-2 חנויות ב-9 מבנים טוריים על גבי 9 חלקות ובנייה חדשה של עד 370 יחידות דיור ב-17 בניינים בני 8 קומות.
 4. קביעת גודל ממוצע ותמהיל יחידות הדיור בתחום התכנית.
 5. קביעת זכויות הבניה בתחום התכנית.
 6. קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור בין הרחובות נקר וברקאי, לבין השטח הפרטי הפתוח ובתחום השפ"פ.
 7. העתקת קטע דרך קיימת על מנת לאפשר גישה למגרש מצפון לתכנית והרחבת דרך/רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל.
 8. קביעת זיקת הנאה החדית למעבר כלי רכב מרחוב ברקאי, עבור גישת רכבים לחניונים התת-קרקעיים של מגרשי התכנית.
 9. קביעת הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח, קביעת קווי בנין, מספר קומות מרבי, תכסית מרתפים.
 10. קביעת השימושים ביעוד מגורים: מגורים מסחר ומשרדים.
 11. קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות ועדה מקומית.
 12. קביעת הוראות בענייני איכות הסביבה, בניה ירוקה, תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס.
- פירוט ייעודים/שימושים: מגורים, מסחר, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ, דרך, זיקות הנאה וחניון.

זכויות בניה:

שטחי שירות				סה"כ עיקרי + שירות מעל ומתחת לקרקע	שטח עיקרי				שימוש	יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1			מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר		%	מ"ר	%	מ"ר		
340%	40,117	42%	12,200	41,308	0	0	247%	29,108	מגורים	מגורים ד'
		25%	235	1,175	0	0	8%	940	מסחר ומשרדים	מגורים ד'
										שפ"פ

-1 % מהשטח העיקרי

-2 % משטח הקרקע

נתונים נפחים:

מספר קומות: 8 קומות (כולל ק"ק, גג חלקית ומתקנים טכניים)

גובה: גובה בניה יחסי 31.5 מ'

תכסית: בתאי השטח בייעוד מגורים כ- 56% מעל הקרקע.

בתאי השטח בייעוד מגורים כולל תא השטח בייעוד שפ"פ כ- 47% מעל הקרקע.

תכסית מרתפים- לא תעלה על 85%. תהיה חפיפה בין השטחים הלא מבונים בעל ובתת"ק.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. כניסה ויציאה משותפת אחת למרתפי החניה לכלל מגרשי הבנייה הכלולים בתכנית (תאי שטח 101A,

101B, 102A, 401) תהיה מרחוב ברקאי בהתאם למסומן בנספח התנועה.

2. כל החניות למגרשי המגורים ולמבני הציבור תהיינה תת-קרקעיות, כולל בשטח שמתחת לשטח פרטי

פתוח (למעט תחום רדיוסי המגן עבור שורשי עצים לשימור).

3. תקן החניה לרכב פרטי, למגורים, למסחר, למשרדים ולמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבעו

בהתאם לתקן בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה ולא יותר מ- 1: 0.8 למגורים ובאישור אגף התנועה. תקן

החניה לרכב פרטי יהיה תקן מקסימום.

4. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי התקן התקף ויהיה מינימלי.

5. מיקום כניסת רכב לחניונים ותכנון דרכי גישה אפשריים לחנייה במגרש 401 ייקבעו בתכנית העיצוב

ובאישור אגף התנועה.

6. מיקום רחבות כיבוי האש, רכב אשפה, תפעול, פריקה וטעינה יקבעו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח

ובאישור אגף התנועה.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
ייעודי שטח בתכנית	מגורים א'1, שפ"פ, דרך, חניון	מגורים ד', שפ"פ, דרך, מבנים ומוסדות ציבור
מס' יח"ד	113 יח"ד + 2 מסחר	370
סה"כ זכויות בניה	כ-143% עיקרי על קרקעי במגרשי המגורים הקיימים	כ-255% שטח עיקרי
		כ-359% שטח בנוי כולל במגרשי המגורים והשפ"פ
	מ"ר	* לא כולל שטחי בנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור הנגזרים מתכנית תא/מק/צ
	כ-9,830 מ"ר בנוי על קרקעי קיים	כ-30,048 מ"ר עיקרי כולל דירות גג ומסחר ומשרדים
	כ-17,126 מ"ר זכויות עיקרי כולל דירות גג	כ-42,483 מ"ר שטח בנוי כולל על קרקעי
	* לא כולל זכויות מכח תמ"א 38	* לא כולל שטחי בנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור הנגזרים מתכנית תא/מק/צ
גודל יח"ד ממוצע	כ-90 מ"ר פלדלת לפי מצב קיים על קרקעי	כ-92 מ"ר כולל ממ"ד על קרקעי לסך כל הדירות
מקומות חניה	110 מ"ר עיקרי לפי תכנית הרחבות 2424 ותכנית ל'1 חניון עילי וחניות ברחוב	תקן החניה לרכב פרטי יהיה בהתאם לתקן בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה ולא יותר מ-1:0.8 למגורים
תכסית	כ-37% משטחי ייעוד מגורים	כ-56% משטחי ייעוד מגורים
קווי בניין	קווי בניין לרח' נקר מאיר ולרח' ברקאי שמואל – 5 מ'. קווי בניין לרח' הנוטר – 5 מ' בצדו המזרחי. קו בנין לשפ"פ – 0 מ'. קו בניין בחלקה שבין רח' הנוטר לרח' נקר מאיר (חלקה 101) לכיוון צפון (בית הלוחם) – 3 מ'. קו בניין בחלקה מזרחית לרח' הנוטר (חלקה 103) לכיוון צפון (בית הלוחם) – 11 מ'. קו בניין בחלקה מזרחית לרח' הנוטר (חלקה 103) לכיוון מזרח (נתבי איילון) – 3 מ'.	קווי בניין לרח' ברקאי שמואל לאחר הרחבת הרחוב – 3.5 מ', 2 מ' בליטת מרפסות. קווי בניין לרח' נקר מאיר – 5 מ', 2 מ' בליטת מרפסות. קווי בניין לצפון לכיוון חניון בית הלוחם – 3 מ', 1.2 מ' בליטת מרפסות. קווי בניין לרח' מוצע, המשך רח, ברקאי – 0 מ'. קו בנין לשפ"פ – 0 מ'.
קומות	קרקע + 2 ק"ג	קרקע + 6 ק"ג
שטח קרקע למגורים (ייעוד) מ"ר	12,004	9,831
ייעוד שפ"פ מ"ר	1,499	1,968
ייעוד דרך מ"ר	968	1,751
ייעוד שטחי ציבור מ"ר	0	921

דיווח אודות שיתוף הציבור :

בתאריך 14.6.2018 הוצג ואושר מתווה להליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה, בהתאם לנוהל העירוני. בחודש 07.18 התקיים כנס שיתוף ציבור בליווי עת"א-יפו ומכון גאוקרטוגרפיה אליו הוזמנו והשתתפו דיירי המתחם, דיירים וועד תושבי שכונת אפקה, דיירים משכונת רמת אביב ג' ונציגי בית הלוחם. במהלך הכנס הוצג סטטוס הפרויקט, גישת העירייה לתכנון, מחקר השטח, עקרונות התכנון והתכנון המוצע. לבסוף ניתן מענה לשאלות מהקהל. בהמשך לכנס הוחלט על "התייעצות ממוקדת עם הציבור", הכוללת קבוצות מיקוד – ישיבות ממוקדות עם קהל מוזמן לפי קבוצות בעלי עניין ו/או צרכים (כגון: בעלי זכויות במתחם, בעלי זכויות סובבים את המתחם, שוכרי דירות במתחם, ועדי בתים, נציגויות וועדי שכונות). מתוך הסוגיות שעלו, הומלץ לקיים קבוצות מיקוד בנושאים הבאים:

- תנועה ותחבורה
- צורכי ציבור – שטחים פתוחים ומבני ציבור
- תומכים בתכנית בקרב בעלי הזכויות במתחם
- מתנגדים לתכנית בקרב בעלי הזכויות במתחם

בהתאם לביקוש הרב, הוחלט לקיים 4 קבוצות הכוללות עד 8 משתתפים, עפ"י המכנה משותף:

1. דיירי המתחם – בעד ונגד, 2 קבוצות
 2. תושבים הגרים סביב למתחם – קבוצה אחת
 3. ארגון נכי צה"ל – המנהל ומתפעל את בית הלוחם, השוכן בסמיכות למתחם – קבוצה אחת.
- הפגישות התקיימו במנהל ההנדסה, בהשתתפות הצוות המקצועי, מתכנני התכנית, נציגי היזמים, והקהל המוזמן. לאחר כל מפגש נשלח סיכום במייל למשתתפים, וכן נשלח מסמך המרכז את כל הסיכומים למשתתפים. בנוסף, נערך סיור מקיף בבית הלוחם.

סוגיות עיקריות שעלו בדיוני קבוצות המיקוד על פי נושאים:

א. היכרות מעמיקה עם רכיבי התכנון המוצע והשפעתם על הסביבה
היקף הזכויות, מספר המבנים, גבהי הבניינים, מרווחים בין הבניינים, כיווני אויר, גישה למתחם וממנו, ברגל ולרכב, שטחים ירוקים, חניונים ומקומות חנייה, מיקום ומאפיינים של מבני הציבור ויחידות המסחר.

ב. היבטים כלכליים של התכנית

ג. סטטוס התכנית ותהליך אישורה, לוח זמנים

הליך האישור, מעמד בקשות להיתר בזמן הכנת התכנית ואישורה, פרסום לפי סעיפים 77-78.

ד. היבטים של תנועה ותחבורה

עומסים צפויים בגישה לשכונה ובהמתנה לרמזורים עקב תוספת יחידות הדיור. מחסור במקומות חנייה עקב תוספת יחידות הדיור ותוספת שימוש ציבורי, השינויים ברחוב ברקאי ובהתייחס לתקני חנייה.

ה. צביון השכונה

חשש מצפיפות ועומסי תנועה, בנייה לגובה- השפעתה על חזות ועל זכויות שמש.

ו. בית הלוחם

התחשבות בצרכי מוסד זה המשרת קהל גדול ובעל צרכים מיוחדים, לאור השינויים הצפויים עם מימוש התכנית.

תרומות קבוצות המיקוד להליך ההתייעצות עם הציבור:

1. קבוצות המיקוד אפשרו העמקה בהבנה של מרכיבי התכנית ותפקוד השכונה לאחר מימושה.
2. שינוי מיקום רמפת הכניסה לחניון מהרחוב המזרחי להמשך המשמר האזרחי.
3. מהדיונים עלו שאלות נוספות הנוגעות לכניסות ויציאות מהשכונה, תפקוד התחבורה הציבורית, שימוש בשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים, העשויות להשפיע בעתיד על החלטות בנדון.
4. מענה לצורכי ציבור לאוכלוסיית המתחם - במסגרת התייעצות עם הציבור הוצג כי מאזן שטחי הציבור בשכונה הינו חיובי ומאפשר את ההתחדשות ותוספת יחידות דיור ללא צורך בהפקעת שטח לצרכי ציבור בתחום התכנית. לאחר חשיבה מחודשת ומתוך כוונה לתת מענה גם לצרכים ציבוריים כלל עירוניים הוחלט במסגרת תהליך התכנון להקצות בתכנית שטח למבני ציבור.
5. שינוי מיקום המגרש למבנה ציבור מהאזור המזרחי (קרוב לאיילון ולבית הלוחם), לאזור המערבי של התכנית – מיקום מרכזי יותר בשכונה ובסמיכות לשב"צ ושצ"פ קיימים.

על פי תא/5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון (אושר ע"י ארית**לבהר-גבאי בתאריך 31.8.2020:****תחבורה ציבורית –**

רחוב שמואל ברקאי ממוקם כ-300 מ' מצפון לשדרות קק"ל ובמקביל להן. ברחוב קרן קיימת עוברים כמה קווי אוטובוס וביניהם הקווים: 6, 20, 24, 33, 49, 137 וכד'. לקו 6 יש גם שלוחה הנכנסת לשכונה, עם "תחנת בית הלוחם" ברחוב ברקאי.

תכניות עתידיות - תת"ל 101 (צפון) מציגה את תכנון קו מטר M1, לאורך קו זה, מתוכננת תחנה בפינת הרחובות אחימאיר ורקנאטי. תחנה זו מרוחקת כ-400 מ' מרחק הליכה מהדופן המערבית של מתחם ברקאי - רחוב נקר.

הולכי רגל - השפ"פ המרכזי מסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיה של הציבור, מהווה ציר מרכזי רחב להולכי רגל. בצד המזרחי, בגישה מכיוון רחוב ברקאי אל בית הלוחם, מסדירה התכנית דרך הכוללת שתי מדרכות, ברחוב של 4 מ' ו-3 מ', כמו גם הרחבת המדרכות ברחוב נקר, שבמערב.

ברחוב ברקאי תורחב המדרכה הצפונית ל-5.5 מ', כולל מטר אחד לתשתיות, לעומת רוחב של 3.0 מ', כיום. אזור מיתון תנועה - מתחם ברקאי נמצא בקצה הצפוני של שכונת אפקה. שכונת אפקה נשענת על ציר כניסה אחד, מצומת אפיקים - קק"ל. מידות השכונה כ- 600 x 350 מ' והיא מתאימה ביותר לתפקד כאזור מיתון תנועה. לוט נספח המציג את השכונה ואת הכניסה אליה.

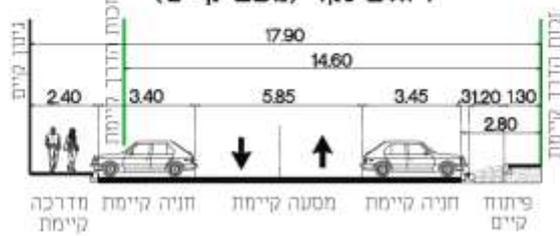
בעת עריכת התכנון התנועתי המפורט, יוכנסו לתכנית אמצעי מיתון מקובלים, כדוגמת זה, שהוצג בנספח, ששינה חניה ניצבת לחניה מקבילה, ברחוב נקר.

צומת שדרות קק"ל - רחוב אופקים - לפי בדיקה מיוני 2018, שעודכנה בדצמבר 2019, תוספת הנפחים, לאחר אכלוס הפרויקט בשנת 2030, תהיה בסדר גודל של 3-5 שניות בממוצע לשעות השיא של הבוקר ואחה"צ בהתאמה. בכל מקרה, הצומת יתפקד בשנת 2030 ברמת שרות "D", בשעות הבוקר וברמת שעות "C" בשעות אחר הצהריים, שהן רמות שרות סבירות לגמרי לשעות השיא במטרופולין.

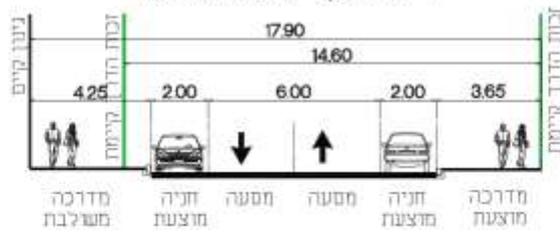
הבדיקה נערכה לפי תקן 1:1.33 כאשר כיום התקן בתכנית הינו 1:0.8 או לפי תקן תקף לעת מתן היתר בניה, לפי הנמוך מבניהם.

חתכים תנועתיים טיפוסיים

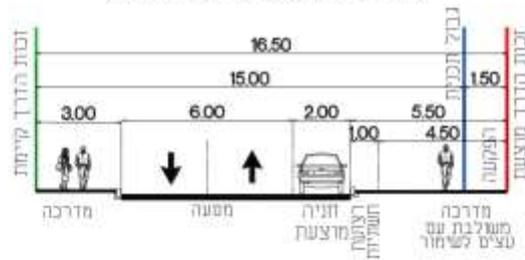
חתך A-A - רוחב 17.90 מ' (מצב קיים)



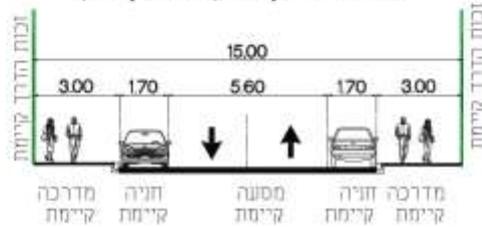
חתך A-A - רוחב 17.90 מ' (מצב מוצע)



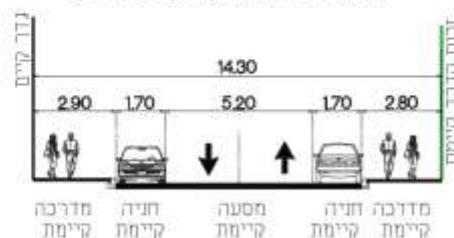
חתך B-B - רוחב 16.50 מ' (מצב מוצע)



חתך B-B - רוחב 15.00 מ' (מצב קיים)



חתך D-D - רוחב 14.30 מ' (מצב קיים)



עיצוב והתייחסות לסביבה:

המשכיות הרצועה הירוקה: המתחילה מרחוב אחימאיר, דרך שצ"פ ושבי"צ והמשכה כשפ"פ בלב המתחם. התכנון המוצע מחזק וממשיך את הרצועה הירוקה ע"י יצירת 5 זיקות הנאה המאפשרות גישה מהרחובות הסובבים אל השפ"פ שבמרכז התכנית.

התייחסות הבינוי והפרצלציה המוצעת לסביבה: הבניה הפרטית הגובלת במתחם מכיוון דרום מאופיינת בחלקות של כ-500 מ"ר. במקום מבני הרכבת הקיימים התכנית מציעה פירוק המסה ל-17 מבנים בודדים, בעלי 2-6 דירות בקומה, המסודרים בשתי שורות משני צידי שפ"פ ברוחב 10 מ'. המבנים יוצרים מקצב לאורך הרחוב, בהתייחס לבינוי צמוד הקרקע הקיים מדרום. פירוק המסה מאפשר מרווח של 6 מ' בין המבנים למעבר אוויר ואור וכן יצירת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהייה בכל ימות השנה, כניסה אל השפ"פ, וכניסות אל שורת הביניים הצפונית.

כל בניין פורק לשתי "אונות" שיוצרות ביניהן דירוג, כל צמד בניינים מייצר ביניהם רחבת כניסה. לכיוון הרחוב, רחבה זאת יוצרת חצר "מקבלת" ושני לובאיים הפונים אליה ליצירת מרחב מוגדל בקומת הקרקע. לכיוון השפ"פ מאחור, הפירוק יוצר הרחבות של השפ"פ שמייצרות חצר משמעותית במידות של כ-20X17 מ' כל אחת.

גובה הבינוי עד 8 קומות כולל קומת הקרקע וקומת גג בנסיגה, בהתאמה לנספח העיצוב העירוני. חזית מסחרית/פעילה/משרדים מתוכננים ברחוב ברקאי, בצידו המזרחי. שטח המסחר יספק את צרכי השכונה במתכונתה החדשה.

לכיוון הרחובות ישנה הימנעות מגדרות לקבלת מרחב מוגדל.

איכות הסביבה:

חוות דעת לאיכות אוויר אשר נערכה במרץ 2020 ע"י לשם שפר איכות סביבה בע"מ ובה נבדקו ריכוזי המזהמים הצפויים בשימושים הרגישים המתוכננים בשטח התכנית, בהתאם למסמך "הנחיות לביצוע סקר סביבתי - זיהום אוויר מתחבורה" מרץ 2017. שילוב התוצאות של המקורות התחבורתיים עם המקור הנקודתי בוצע בהתאם למסמך "הנחיות הממונה לטיפול בבקשה להיתר פליטה לפי סעיף 9(א) לתקנות אוויר נקי (היתרי פליטה), התש"ע – 2010" ספטמבר 2012, מהדורה 2. חיזוי איכות האוויר בשטח התכנית בוצע ע"פ תחזיות תנועה לשנת 2030 בנתיבי איילון, ברמפות העלייה והירידה ממנו במחלף קק"ל ובשדרות קק"ל. כמו כן, נלקחו בחשבון פליטות מתנועה הרכבות הצפויה וכן פליטות מתחנת הכוח "רידינג". מקדמי הפליטה לרכב הם אלו שפרסם המשרד להגנת הסביבה ב-2016 והם משקפים את צי הרכב נכון לשנת 2015. בשנת 2030 צפוי שמקדמי הפליטה יפחתו באופן משמעותי בשל כניסת כלי רכב חדשים יותר לצי הרכבים.

בשני המבנים הקרובים ביותר לנתיבי איילון (אחד צפוני ואחד דרומי), שתי הקומות התחתונות ייועדו לשימושים שאינם רגישים. בקומת הקרקע מבנה השני ממזרח, בשורת הביניים הצפונית, החלק המזרחי ייועד לשימוש שאינו רגיש והחלק המערבי ייועד לשימוש רגיש. בכל שאר מבני המגורים יהיו מגורים החל מקומת הקרקע.

בהתאם לתוצאות המודלים, ריכוזי ה-NO₂ בשטח התכנית חורגים מערך הסביבה השעתי של מזהם זה בכמה קולטים. הריכוז ה-9 מקסימלי עומד על 100% מערך הסביבה השעתי. ריכוזי ה-PM_{2.5} בשטח

התכנית חורגים מערך הסביבה היממתי של מזהם זה בשלושת המבנים הקרובים ביותר לנתיבי איילון. הריכוז ה-19 מקסימלי עומד על 98.9% מערך הסביבה היממתי. **אין מניעה לקיים את הפרויקט בהיבט של איכות אוויר בכפוף למסקנות חוות הדעת.**

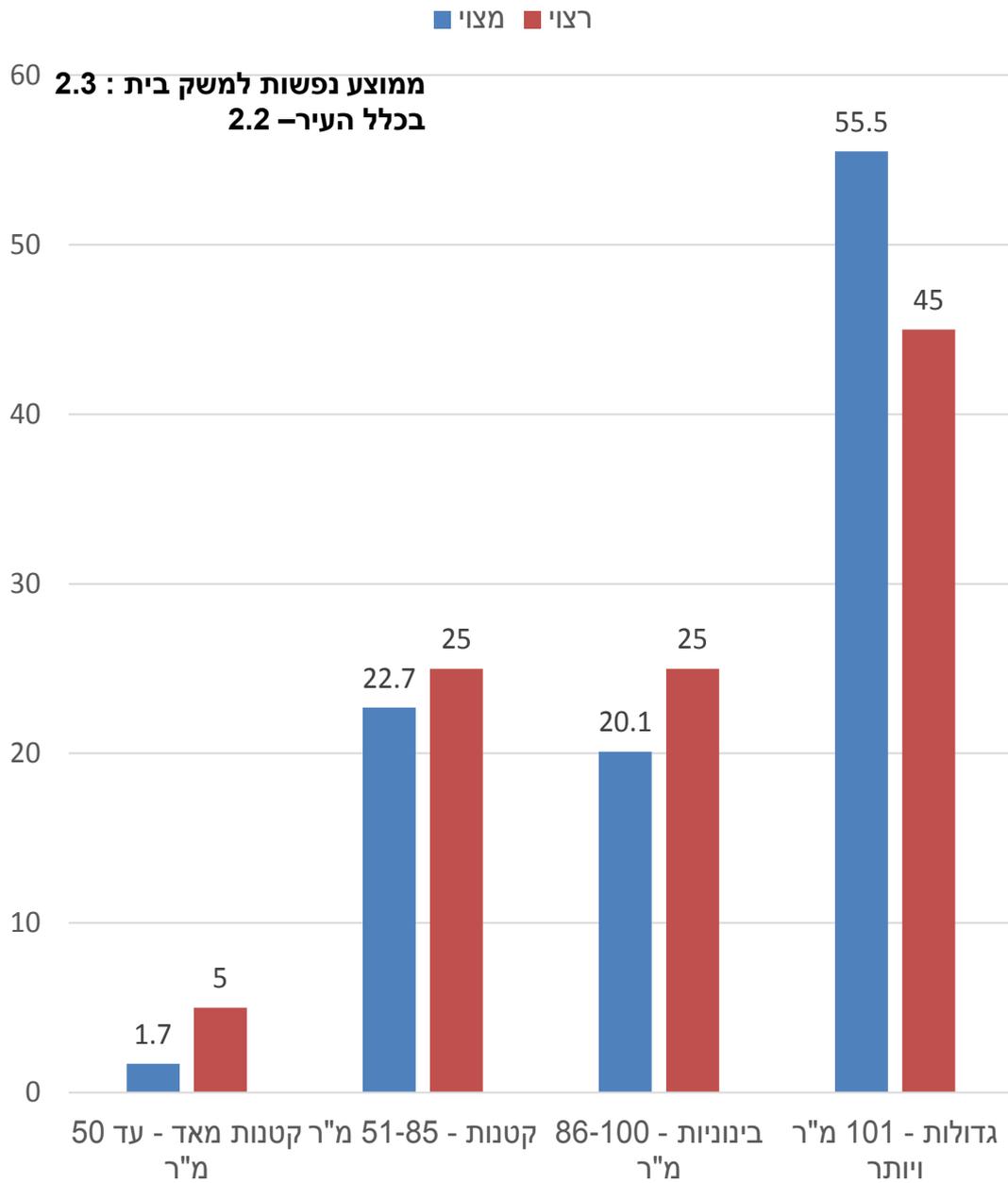
שימור עצים:

סקר העצים שהוכן על ידי אגרונום התכנית, כלל שימורם של **46 עצים** מתוך 146. ב-4.3.2020 התקיים סיור באתר ובו סומנו כ-**15 עצים** נוספים שלדעת האגרונום העירוני ונציג אדריכל העיר ראויים לשימור. בעקבות כך בוצעו שיפורים בסקר העצים. ב-17.03.2020 התקיימה פגישת זום בהשתתפות האגרונום העירוני, צוות צפון, משרד אדריכל העיר, אגרונום התכנית, עורכי התכנית ונציגי היזם, ובעקבותיה בוצעו שינויים בבינוי ובמיקום הכניסה לחניון התת-קרקעי, נקבעו מספר "איים" של קרקע מחלחלת פנויה מבניה ומוקפת קירות דיפון מסביב לעצים לשימור וכן שונה מיקום רחבות ההיערכות. שיפורים אלו הובילו לסימונם של **22 עצים** נוספים כעצים לשימור. ב-23.4.20 התקיים סיור במתחם עם אדריכל העיר, צוות צפון ונציגי היזמים. בעקבות סיור זה נערכו שינויים נוספים בתוואי רחבות ההיערכות, נוספו "איי דיפון" נוספים וכן בוצע שינוי בבינוי ובתוואי חלקו המזרחי של רחוב ברקאי, על מנת לאפשר שימורו של עץ 145. תוצאתו הסופית של התהליך היא סקר עצים הקובע **83 עצים** לשימור וביניהם **כל העצים** ששימורם התבקש על ידי אדריכל העיר, למעט עץ אחד שכריתתו מתחייבת לצורך גישת כבאית לבניינים האחוריים.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה

התפלגות גדלי דירות באחוזים בשכונה



תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון –
 קיימים 9 מבנים קיימים בני 3 קומות הכוללים 113 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר

שטח דירות קיימות	כמות	%
עד 60 מ"ר	48	42%
60-95 מ"ר	16	14%
מעל 95 מ"ר	49	43%
סה"כ	113	100%

סה"כ שטח בנוי קיים כ-9,830 מ"ר מעל הקרקע, וכ-380 מ"ר שטחי "ע"1" (יחד כ-10,210 מ"ר). ממוצע שטחי דירות קיימות כ-90 מ"ר (פלדלת).

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:
 30% מיח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.

2. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**

התכנית איננה כוללת תועלת עירונית לדב"י בצפון מזרח העיר (רובע 2) אין תכנון לדב"י. בצפון מערב (רובע 1): בתכניות 3700 מתוכננות 2,160 יח"ד לדב"י, בתכניות שדה דב מתוכננות 6,900 יח"ד, בתכנית יהודה הנשיא 22-14 מתוכננות 20 יח"ד דב"י.

יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:
 התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 60 מ"ר עיקרי ובתחומה שטח דירה ממוצע יהיה עד 80 מ"ר עיקרי.



מבט לעבר רחוב ברקאי

זמן ביצוע:
 הזמן המשוער לביצוע התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 307-0556530	שם התכנית תא/מק/4717 מתחם ברקאי, תל-אביב	מגיש התכנית הועדה המקומית ת"א-יפו, אקרו נדלן תעודות עירונית שותפות מוגבלת, קו (ח.ו.) נדלון בע"מ, נדחר התחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית MY-Architects יואש יקוביץ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חתה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> אין <input checked="" type="checkbox"/> יש
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחרא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

<p>שימוש למסדר כחלק מזירת מגורים. צמימות יחיד לרובם 37</p>			
<p>+ מסרר 1 בקומת חקיקה בלבד(סעיף 3.2.4(א4)). הגיון מבנים ומסודות ציבור למי תכנית צ.</p>	<p>היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יוכל שייקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים אחרים, מעל מכלל הבניה הקובעת המאפשר בתכנית חטיבית</p>	<p>שימושים נוספים בחתום לאורך היעוד מגורים בבניה עירונית שימושים כללים, תשתיות ועוד</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוטו קובעני השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ עד חיקק 4</p>	<p>רח"ק לכל נדל מגרש 2.5-4.0 לפי הגדרת אזור מגורים בבניה עירונית בסעיף 3.2.4 בהוראות המתאר</p>	<p>לפי תשריש אזרי יעדו: אזור מגורים בבניה עירונית (3.2.4)</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ - + -</p>	<p>3.1.4(ה) תוספת למדידת מגורים 3.1.4(ו) תוספת רח"ק 1 למגרש הצבועי למפללות</p>	<p>סעיף כללי ללא זהו: טאורפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הועדדה רשאות לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ - + -</p>	<p>3.1.5(א) לפי תכנית תקפות</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ + +</p>	<p>העיצוב העירוני ובכסף לשימושים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2(א)(1) גובה קומות לפי נספח עיצוב 4.2.2(ג) גובה קומות סימסיות</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות. עליוח מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בתתם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות דבר 'בניה' קדומות חייגת לטובתה' ועליוח מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ - +</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות דבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות דבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בגושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>ק</p>	<p>מחות ההקצאה לצרפי ציבור והיקפם ייקבעו על ידי הועדה בסוף לבדיקה תכנית מוקדמת...כאמורט בסעיפים 4.1.1(ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריש אזרי יעדו: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>הקצאה לצרפי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חרות שטחי בניה מועדד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות דבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 3.5 - מבני ציבורי כולל תנחות דבר שימושים (א).</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחילו על מגרש המסומן בתשריש באזור לשומדות</p>

<p>התכנית כמות ומנה לתוראות תכנית האמק"ג בשטחים למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>שטחי בנייה (ב) ותוראות נוספות, מכלל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>		<p>ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>
<p>+ בתחום התכנית רח' במקומי שסמל 3.6.14</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) ותוראות נוספות, מכלל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אוורור חיסוד, כנספת היעשוב העירוני וא"א כנספת התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חניונים הרלבנטיים בתוכנית מאושרת</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – 3.6.18 – 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגנים תחת תחבורה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסרופוליטי, ים, מארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ריקס סטרוטפוליטי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שפתותי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית סחירה קירוי מעל דרך פרברית סחירה, בית עלמין, אוור לספורט)</p>
<p>+ קיימת חוות דעת תחבורתית לתכנית מבורך נספת תנועה המפרט את כל מרכיבי התחבורה במרחם והתייחסות בהוראות התכנית למרכיבי התנועה. תכנית כוללת ביטול דרך ללא מוגא, וביטול מפרץ ובמקומם תחנות דרך חדשה ומרחבת דרך קיימת ב-1.5 מ' לא יתחד מבני תציה עוליים)</p>	<p>3.8.1 דרך מקומית סי 3.8.2 (ח) סי 3.8.4 (א) סי 3.8.7 סי 3.8.7 חקן חנית</p>	<p>נספת תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשימושים תבאים; דרכים (3.8.2) הפרדות ממסילות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי ותחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) וכן תציה (3.8.7) מתיבי ותחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>ליר</p>		<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספת העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביות הוראות לשימור בתכנית הסוגעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספת חשתיקות</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 ודראות כלליות (4.3.1) ודראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ חוות דעת סביבתית לתכנית מאושרת לתכנית מטרפות הנריות לתכנון בר קיימא</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 חנרות תכנית בעלות השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תבאים לתפקוד (4.4.5) 4.4.6 חסמיות לטעות מתוראות סעיף</p>
<p>סיר</p>		<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע</p>	<p>4.5 הוראות בטישא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>

		עירוי: על פי נספח השינוי העירוני אתר טבע עירוני או מוקומי: שחבט בתכנית או בשיטת השימור העירונית.	
+	4.6.1	בכל שטח התוכנית	<p>4.6 תשתיות – סעיף 4.6</p> <p>מיקום התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים:</p> <p>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p> <p>חצרות כלליות לחבנת התכנית (4.6.2)</p> <p>בריכות אגירה ורדיוסי מנן (4.6.3)</p> <p>מיקום (4.6.4)</p> <p>כיוון (4.6.5)</p> <p>חשמל (4.6.6)</p>
התכנית המסופקת תכלול נספח תשתיות	4.6.4		<p>התייחסות בחוראות התכנית לניהול מי נגר 15% אחוז שטח מני מבינה להטות</p>

שימוש בשיעור פירוח בסעיף 62א(2) לפי סעיף 62א(1)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטת שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לפסול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם תספורים בסעיף קטן 62א(2), וכן בסעיף קטן 62א למעט פסקאות 62א(4), 62א(6), 62א(8) ו-62א(17) שבו.
	62א(א) למעט: (א4) – קביעתו או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
+ הרחבת דרך	סעיף קטן 62א(2)
+ קביעת קווי בניין מעל הקרקע ובתת הקרקע	סעיף קטן 62א(4)
+ הרחבת בנין	סעיף קטן 62א(5)
+ קביעת זיקות הסגל לעיבוד, תריסת מבנים	סעיף קטן 62א(19)
	שינוי תוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים קביעת תוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין הפקעת קרקע תדרשות לצרכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר (חתימות)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחוק את הסיווג) כמסומן בסעיף 62 בסלסל זה.			
חתימת הועדה			
שם ועם משפחת	מספר ת.ו.	חתימת	תאריך
אורי כרמלי, אורי	025332735		8.9.2020
חתימת המועצה/הוועדה			
שם ועם משפחת	מספר ת.ו.	חתימת	תאריך
הראלה אביזום אורן, עו"ד	2438926-9		8.9.2020

ת.ו. 607

הצתקים
גב אילנה סולמו – ראש עוף (מחושב מוכירות ועדה מחוזית)
עוזת תכנון

חו"ד היחידה האסטרטגית

תמהיל יח"ד מומלץ לתכנית:

קטנה מאוד - 35-50 10%

קטנה - 51-85 30%

בינוני - 86-100 25%

גדולה מעל 100 35%

התכנית מקצה מגרש ביעוד שב"צ בשטח שלא יפחת מ- 920 מ"ר

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, חזית פעילה ומסחר בקומת הקרקע, שטחים פתוחים והקצאת מגרש למבנה ציבור.

לאשר להפקדה בכפוף ל:

1. עדכון שטחי הבניה המבוקשים לפי רח"ק 3.55, בהתאם לאלו שהוצגו בדיון להארכת סעיף 77-78 בועדה בחודש ינואר 2020 ועדכון השטחים עיקריים ל- 28,517 מ"ר (החישוב שהוצג לצוות כלל הקלות כמותיות שאינן מאושרות במדיניות הועדה לתמ"א 38).
2. איסור דירות גן וגדרות
3. בהתאם לחו"ד איכות האוויר והאיסור על שימוש רגיש באזורים מסוימים (במבנים 1+17 ק"ק וקומה א', במבנה 16 בקומת הקרקע של האגף המזרחי) באזורים אלו תהיה חזית רחוב פעילה עבור מסחר, שירותים אישיים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומשרדים.
4. תנאי למתן היתר בניה- בעקבות שינוי תוואי רחוב ברקאי יש להסדיר שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם- על חשבון היזם. יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה.
5. בהתאם למדיניות הועדה יוגדר כי השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע יהיה לפחות 15% מסך שטח המגרשים הכלולים בבקשה להיתר. שטח זה יהיה בחפיפה לשטחים הפנויים מבניה בעל קרקע, ויכלול נטיעות, ריצוף מחלחל וגינון.
6. גובה קומה עליונה יהיה עד 5.5 מ' ברוטו, כולל מעקה הגג ומתקנים טכניים.
7. תמהיל יח"ד יקבע בשלב תע"א.
8. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוביות שלה. לא תותרנה זכויות/תוספת יח"ד נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
9. יש לאשר את נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
10. סיום תאום עם אגף נכסים
11. סיום תאום עם אדריכל העיר
12. סיום תאום עם אגף הרישוי
13. תיקונים טכניים

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: קרית - שאול ת"א



כתובת: רחוב מנחם לילי 2-8. חלקות 7-8-9-10. בכיוון דרום רחוב מנחם לילי, בצפון בית עלמין אזרחי קרית שאול. בכיוון מזרח גובל בחלקה 11 ובכיוון מערב גובל בחלקה 6.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6616		חלק	7,8,9,10	(חלקה 8 מבוקש איחוד- מחולקת לשני תאי שטח)

שטח התכנית: 4.020 דונם

מתכנן: אדריכלית רות פקר

יזם: קבוצת אל-ים בע"מ

בעלות: קבוצת אל ים בע"מ, אלמוג בנימין, אילנה כהן ומנשה פתאל. כולם באמצעות עו"ד מיופה כח – מיכאל פלג.

מצב השטח בפועל: יש עסק משתלה פועל, שאר השטח ריק מבינוי.

מצב תכנוני קיים:

R6 – תכנית מנדטורית. לפי תכנית זו ניתן לתכנן 16 יח"ד בארבעת המגרשים. (4 יח"ד לדונם). בתים צמודי קרקע בגובה 2 קומות + גג חלקית.
תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית להעצמת הבניה סביב תחנות המטרו – חלקות אלה נכללות בתכנית שנמצאת בתכנון.

מצב תכנוני מוצע:

לפי תא 5000, רח"ק 1, צפיפות 8 יח"ד לדונם.
 4 בניינים חדשים בני 8 יח"ד כל אחד ובסה"כ 32 יח"ד.
 מטרת התכנית:
 ניצול מיטבי של זכויות הבניה ב 4 חלקות קיימות צמודות בשטח כולל של 3.921 דונם וקביעת הוראות בינוי ועיצוב, שינוי קווי הבניין והגדלת מספר יחידות דיור מ 16 ל 32 יח"ד. קביעת זכויות בניה בהתאם לתכנית תא/5000 והפקעה לדרך לאורך הרחוב (100 מ"ר).

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת זכויות בניה, מספר קומות ומספר יח"ד.
2. קביעת קווי הבניין
3. קביעת צפיפות של עד 8 יח"ד לדונם.
4. קביעת שטח ליעוד דרך.
5. קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור לאורך הרחוב. וזיקות הנאה הדדיות לצורך חניון משותף.
6. תכנון קומת גג חלקית בהתאמה לתא/5000 ולא לפי ג1
7. קביעת הוראות בינוי מחייבות לנפחי הבניה, שימושים משותפים, חצרות פרטיות ומשותפות, חצרות אנגליות ומונמכות ועיצוב הבניינים.
8. איחוד חלקה 8 (מנחם לילי 6) אשר חולקה בעבר לשני תאי שטח.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
100%		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3920 - מ"ר (אחרי הפקעה) - 980 מ"ר לכל בניין	3180 מ"ר - 795 מ"ר בכל חלקה	מ"ר	
עד 43% (הקומה הגדולה ביותר)		אחוזים	זכויות בניה לקומה
עד 414 מ"ר (הקומה הגדולה ביותר)		מ"ר	
קרקע+3 קומות (כולל גג)	2 קומות + ג1	קומות	גובה
15 מ' כולל מעקה הגג	7 מ' + ג1	מטר	
45%	30%		תכסית
50 (לפי תקן 1: 1.5)	על פי תקן תקף		מקומות חניה

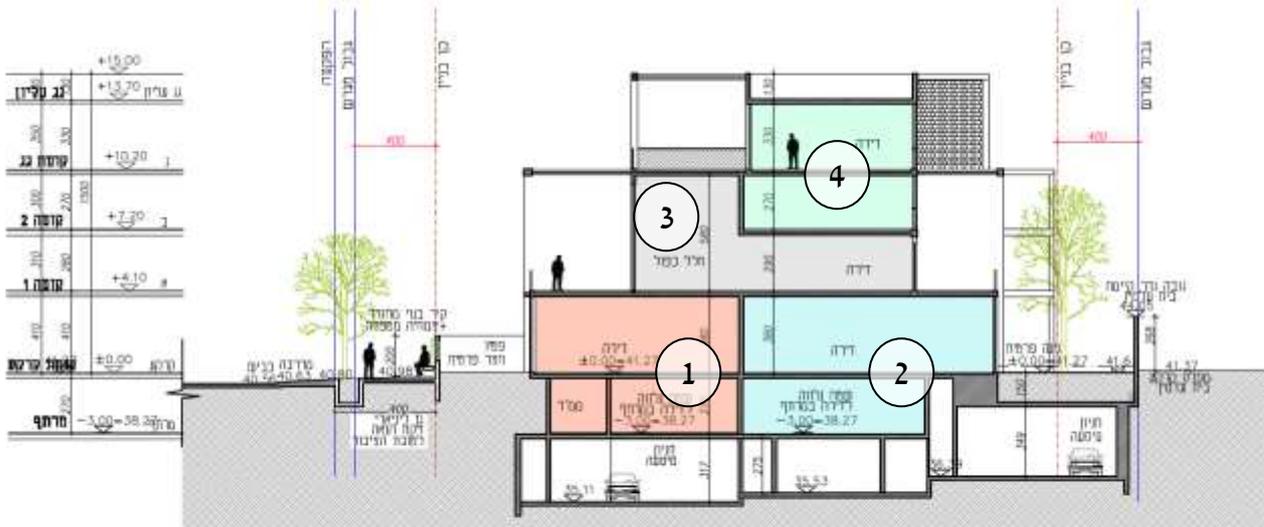
תשריט:



תכנית קומת קרקע ופיתוח



חתך אורך עקרוני המאפיין את 4 הבניינים.



חתך אורך א-א
 בנין א(מזי)

חתך א- בנין 4

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 ההוראות התכנית הראשית.

לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנבי: <ul style="list-style-type: none"> - מתחם חופי - מתחם הנופש/שפת עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
סגורים ודרך	סעיף 3.2.2(ג) מקבץ שימושים לסגורים	לפי תשרית אזורי יעד, אזור סגורים בבניה נמוכה.	קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1(ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
שימוש למגורים. צפיפות של 8 יחיד לדונם ונשתיים 32 יחיד, בהתאם לצפיפות במגורים ריקים	סעיף 3.2.2(א) מקבץ שימושים לסגורים סעיף 3.2.2(ב) צפיפות	לפי תשרית אזורי היעד, אזור סגורים בבניה נמוכה.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1(ב) תגרות השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים; סעיף 1.6)
לא רלוונטי	לא רלוונטי	שימושים נוספים בהתאם לאזור היעד שימושים כלליים, תשתיות ומלווים - בכל אזורי הייעוד בסוף להחזיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים מלווים - 3.1.1(ח) (מרוט מקבצי השימושים; סעיף 1.6)
+	סעיף 3.2.2(ג) עד רחוק 1	לפי תשרית אזורי יעד: בניה נמוכה.	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח תמניה המרבי.
-	סעיף 3.1.4 ונוספת מרפסות מעבר לרחיים	סעיף כללי ללא זהווי נאורפים	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	סעיף 3.1.3(ג) לפי 1	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.3
+	בהתאם לנסח עיצוב עירוני ולסעיף 3.2.2(ג) עד 4 קומות סעיף 3.2.2(א) סעיף 3.2.2(ב)	לפי נסח עיצוב עירוני	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנסח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	בניה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות (עצים) (4.2.4)	ככל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	סדנת התקנת לזכר ציבור ותיקפת ייקבעו על ידי הוועדה בסוף לבדיקה תכנית מוקדמת... במפורט בטעמים 4.1.1(ב) (ח)	סגורים בבניה נמוכה	הקטעה לפרוי ציבור - סעיף 4.1.1
+	סעיף 3.6.14 רחוב מקומי רחוב המדרכי המוצע יהיה כ-5 מטרים וורכב מרצועה ברוחב 1 מ' שתופקע ליעד דרך ועוד רצועת ברוחב 4 מ' מעבר ויקת הנאה למוכת הציבור (ביעד שפיים)	ככל שטח התוכנית	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - הוראות נוגעות למסגור אזורי המאגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי'

תנועה:

נספח התנועה לתב"ע – מנחם לילי 8-2, המעודכן לתאריך 24.08.2020, נבדק ועודכן בהתאם לדרישות אגף התנועה.

בעקבות מדיניות 9130- תקן החניה במגורים שאושרה ב-8.7.2020, באגף התנועה ממליצים להתאים את תקן החניה למדיניות החדשה ולאשר את התכנית.

יח' אסטוטגית:

לאור המספר הקטן של יח"ד שנוספות (16), מוצע לקבל את המלצת צוות התכנון ולהקצות 100 מ"ר להרחבת הדרך + 400 מ"ר שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור שיתפקד כגינה.

חוו"ד אדר' העיר:

ממליץ לאשר את התכנית.

אישור דירות הגן המוצע, מקובל בהתחשב בסביבת המגורים המתאפיינת בבנייה של צמודי קרקע וגינות קידמיות, ובהתבסס על פתרון הפיתוח הכולל רצועת פיתוח ברוחב של 4 מטרים בחזית הפונה לרחוב (הפקעה+זיקת הנאה- לגינון . בנוסף על מיסעה ומדרכות).

כ"כ נקבע בתכנית פתרון אדריכלי אחיד ומעוצב לפרט הגדר הקידמית- כך שיבטיח שמירה על פרטיות וחזות ירוקה ומתואמת מבחינה עיצובית- כפרט מחייב לכיוון הרחוב.

חוו"ד מהנדס העיר:

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות ולתיקונים טכניים :

א. להתאים את תקן החניה למדיניות החדשה (0.8).

ב. להוריד סימוני בריכות בזיקת הנאה.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/09/2020
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/09/2020

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9117 - מדיניות רצועת חוף מרכז ת"א	16/09/2020
דיון באישור מדיניות	10 - 20-0017

מדיניות תכנון - רצועת חוף מרכז ת"א
בין רח' גורדון בצפון ורח' יוסף גונדר בדרום
מתחמים חופיים 301ב', 501ב', 502ב'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

כתובות:

הירקון 1-115 (אי זוגיים בלבד, דופן מערבית), הרברט סמואל 2-114.
 פרישמן 1-4, טרומפלדור 1-6, הירדן 1-6, אלנבי 1-6,8,10, יונה הנביא 1-10, גאולה 1-8, הרב קוק 1-6,
 אהרונסון 1-10א, זרובבל 1-6, עזרא הסופר 1-8, נחמיה 1-10, דניאל 1-11, כרמלית 2.

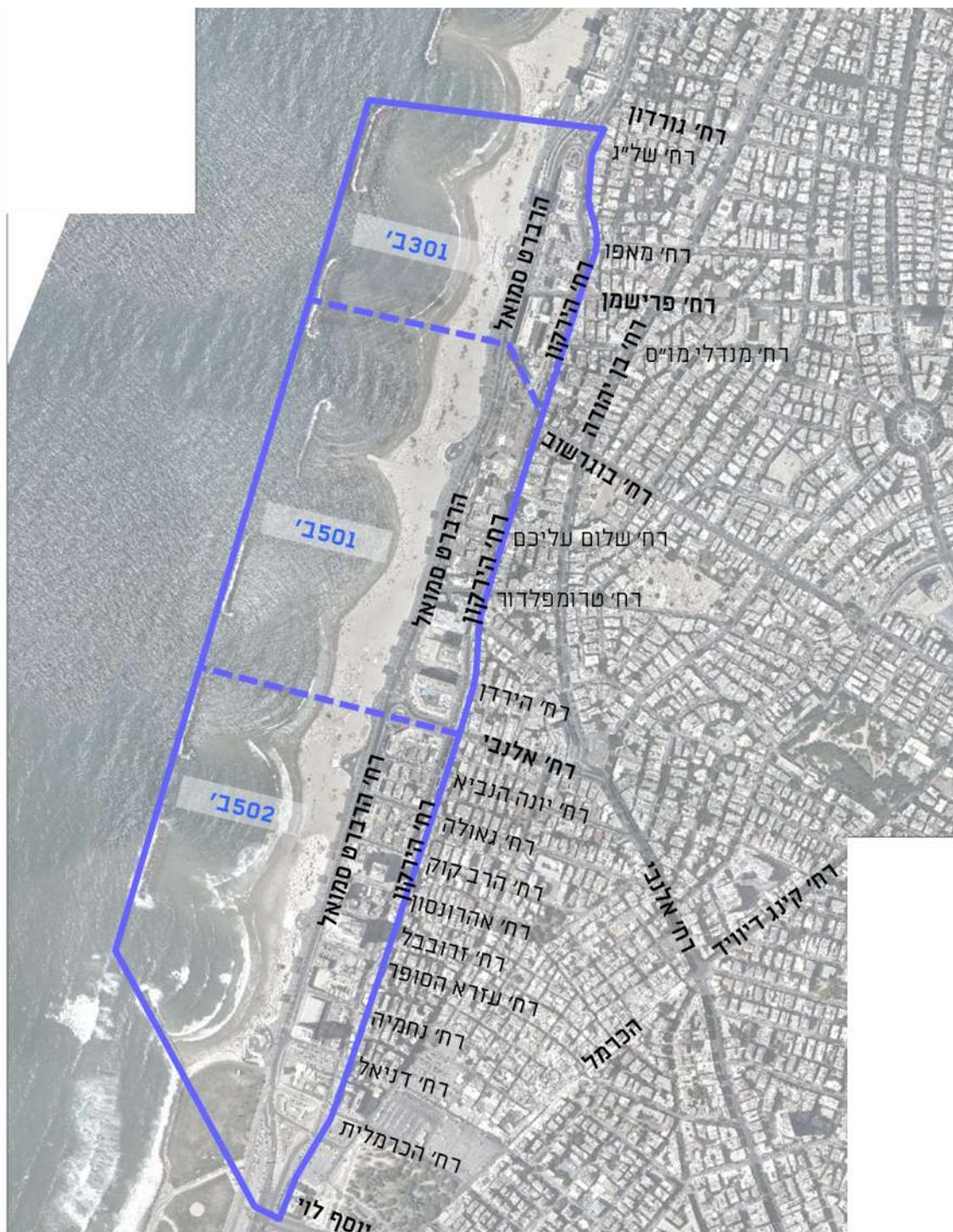
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	1-16,21-30,34-36,107-113, 115-116,120,122-123	
6916	מוסדר	חלק	39-42,50,100,102,104,106, 112-114,118-120,122,125,127	101,103,105
7229	מוסדר	חלק	1-4,29-30,35-38,55-56,58, 82, 84-89,91,95,96-97,104,108, 111-112,116,120-121	93
7002	מוסדר	חלק		3,13
7407	מוסדר	חלק		1,3
7406	מוסדר	חלק		1,2,5,50
6967		חלק	10	14,15
6905		חלק	2-6, 9, 12, 44-47, 75, 80-85, 87, 91-93,103-104, 106-107, 110	88
6907		חלק	1-11, 13-15, 126, 128, 130, 160-161	137
6909		חלק	1, 90-93, 107-110, 117, 119-120, 122	88
7404		חלק	1	4
7405		חלק	1, 5	4
7406		חלק		1, 5

מתכנן: מח' תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה. בשיתוף אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עירייה + פרטיים



מפה 1 - מפת התמצאות

א. תיאור המצב קיים:

מרחב חוף הים במרכז העיר ת"א - מרח' גורדון בצפון עד רח' יוסף גונדר בדרום - מורכב מרצועות אורך (ראה מפה 2):

1. חוף הים

- המרחב החולי, בו מתקיימת פעילות פנאי ונופש. במקום ניתנים שירותי חוף שונים, והוא כולל חופים מוכרזים – חוף אביב, חוף ירושלים, חוף בוגרשוב, חוף פרישמן, חוף גורדון.
- בחוף מתקיימת פעילות לפי הוראות תכנית המתאר לאזור הייעוד חוף הים (תא/5000 סעיף 3.6.4).
- בינוי קיים בדופן המערבית של החוף, לאורך הטיילת ובמשולב איתה כחלק מפיתוח הטיילת. הוא כולל שירותי חוף ומסחר שמתאפשר לפי תב"ע מאושרת לשירותי חוף תא/3484.

2. טיילת החוף

- הוקמה מחדש לפני מספר שנים, בהתאמה להוראות תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.6.8), ולפי תכנית עיצוב מאושרת תאע/3484.
- כוללת טיילת עילית עם מצללות, מדרגות ישיבה ו'גבעות' תצפית, מעל מוקדי פעילות שירות ומסחר שפונים לחוף הים.
- שביל אופניים מלווה את הטיילת לכל אורכה מצידה המזרחי, לאורך רחוב הרברט סמואל.

3. רחוב הרברט סמואל

- רחוב הים שלאורך טיילת מרכז העיר, שנמשך מרח' גורדון בצפון ועד רח' יוסף גונדר בדרום. דרך עורקית עירונית לפי תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.8.2 ד').
- לאורכו מתאפשרת תנועת רכב חד סטרית מצפון לדרום - שני נתיבים מצפון עד רח' טרומפלדור, ומשם שלושה נתיבים דרומה שממשיכים לאורך גן צ'ארלס קלור (רחוב קויפמן). לכל אורכו מלווה את הרחוב ממזרח דרך שירות, עם נתיב חניה/שניים.
- הדופן המזרחית בנויה ברובה, עם ארקדה מלווה באופן חלקי וללא עיצוב מחייב, לעיתים מוגבהת מדרך השירות. החזיתות פעילות בחלקן בלבד, בשימושים שונים בדגש על מסחר מסוגים שונים.

4. רצועת הבינוי

- המגרשים בנויים ברובם, בבניינים בקני מידה שונים, מתקופות שונות ובמצב תחזוקתי שונה. חלקם בנייני דירות ותיקים בני מספר קומות, חלקם מבנים גדולים וחדשים יותר הכוללים גם בנייה לגובה. חלק מהמגרשים פנויים ומשמשים לחניה. השימושים מעורבים וכוללים בעיקר מגורים ומלונאות. מסחר מתקיים באופן חלקי בקומות הקרקע.
- רצועה זו עוברת תהליך התחדשות וצמיחה - מתוך כוונה לקדם את התיירות בעיר, ולפתח את רצועת החוף, הרחובות המחברים את העיר לים וחזית הים עצמה כמרחב ציבורי איכותי לצרכי פנאי ונופש.
- תכנית המתאר מגדירה את רצועת הבינוי בייעוד מגורים בבניה רבת קומות (תא/5000 סעיף 3.2.5), מוטה למלונאות (תא/5000 סעיף 3.7.2), ובעלת חזיתות מסחריות (תא/5000 סעיף 3.4.3).

5. רחוב הירקון

- הרחוב שמחבר בין המרקם העירוני בדופן המזרחית שלו, לרצועת הבינוי מוטה המלונאות לאורך הדופן המערבית, ומערבה לחוף הים. דרך עורקית עירונית לפי תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.8.2 ד').
- הרחוב משלים להרברט סמואל מבחינת תנועת רכב - בין רח' יוסף גונדר בדרום ועד רח' גורדון בצפון הוא חד סטרי לתנועת רכב כיוון צפון, עם שני נתיבי תנועה לאורכו. הרחוב צר ברובו, המדרכות צרות, לעיתים קרובות לא רציפות ומופרעות על ידי מפרצי חניה/הורדה והעלאת נוסעים.

- הבינוי בדופן המערבית כמתואר מעלה ברצועת הבינוי. הבינוי בדופן המזרחית הוא מרקמי עירוני, מבנים ברובם ותיקים. חלקם עוברים התחדשות לפי תכניות קיימות (רובע 3 מאושרת, רובע 5 בהכנה). השימושים מעורבים, בדגש על מגורים, בשילוב מלונאות. לעיתים קומת הקרקע פעילה ומסחרית. לא מתקיימת רציפות במאפייני הבינוי והשימושים.

6. רחובות מזרח-מערב

- הרחובות שחוצים את רצועות האורך ממזרח למערב ומחברים את המרקם העירוני עם חוף הים. דרומית לרח' אלנבי רצף הרחובות מזרח-מערב הוא צפוף יחסית ובמקצב יחסית קבוע, כאשר צפונית לרח' אלנבי הרחובות מזרח-מערב מועטים הרבה יותר.
- רחובות מרכזיים (מצפון לדרום) – גורדון, פרישמן, בוגרשוב, טרומפלדור, אלנבי, לוי גונדר.
- רחובות משניים (מצפון לדרום) – הירדן, יונה הנביא, גאולה, הרב קוק, אהרונסון, זרובבל, עזרא הסופר, נחמיה, דניאל וכרמלית.
- מוקד עירוני במקטע המדיניות - כיכר הכנסת/האופרה במפגש אלנבי עם הרברט סמואל (מסומנת כיכר בתכנית המתאר). רחוב אלנבי במקטע שבין רח' הירקון והטיילת ובכלל זה הכיכר, מתוכנן להתחדשות על פי תכנית פיתוח שנמצאת בשלב תכנון מפורט. התכנית תיצור רחבה עירונית מוטה הולכי רגל מרח' הירקון עד טיילת החוף שתהדק את חיבורי העיר והים לפי המדיניות העירונית.



מפה 2 - רצועות החוף

ב. מדיניות קיימת:

תפיסת העולם התכנונית ברצועה זו מגובשת ונמצאת בתהליכי תכנון ומימוש. התכנון מבוסס על היררכיית התכנון העירונית – החל בתכנית האסטרטגית לעיר שקובעת את החזון, תכנית המתאר שקובעת את המסגרת לתכנון, ומסמכי מדיניות תכנון שנערכו לאורך השנים וקובעים את אופן המימוש.

1. תכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו (עדכון 2017)

- רצועת החוף מאופיינת כמרכיב חשוב בזהות והאופי העירוני, עמוד שדרה תפקודי ועיצובי ומוקד פעילות מרכזי. רצועת החוף תמצב את ת"א-יפו כעיר חוף מובילה ברמה הארצית והבינלאומית.
- התכנית האסטרטגית מגדירה את קווי המדיניות לתכנון בחוף - יש לחזק את הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, לשפר את איכות חזית הבינוי העירוני לאורך החוף, ולהרחיב את מגוון הפעילויות לאורכו.

2. תכנית המתאר תא/5000 (מתן תוקף 2016)



מפה 3 - רצועת החוף בתכנית המתאר

תשריט אזורי ייעוד :
חוף הים, עורף החוף, אזור
מגורים בבנייה רבת קומות, אזור
מוטה מלונאות, ה. סמואל
והירקון רח' מסחריים

נספח עיצוב עירוני :
רצועת הבינוי - עד 25 קומות,
צירים ירוקים

נספח תנועה :
הרברט סמואל והירקון –
רחובות עורקיים עירוניים

תכנית המתאר מסדירה את מסגרת התכנון בחוף הים, בטיילת, ברחובות וברצועת הבינוי שבין הירקון והרברט סמואל (ראה מפה 3). ברצועת הבינוי לאורך חוף הים היא קובעת:

- אזור ייעוד מגורים בבניה רבת קומות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.2.5) - בשימוש ראשי למגורים. זכויות הבניה לאזור הייעוד:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
עד 2 דונם	2.5	4.5
מעל 2 דונם	2.5	5.0

- אזור מוטה למלונאות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.7.2) – בכפוף להוראות אזור מוטה מלונאות ניתן להגדיל את זכויות הבניה לרח"ק 6. לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתכנית חדשה ייעודו לשימושי מלונאות, כאשר בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות - מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית מהם מחושב התמהיל, לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
 - חזיתות מסחריות לרחובות הירקון והרברט סמואל (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.4.3) – בשימוש ראשי מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 לאורך לא פחות מ-80% מחזית המגרש. גובה (נספח עיצוב עירוני) – עד 25 קומות.
 - נספח אזורי תכנון – טיילת וחוץ מרכז ת"א מחולק לשלושה תחומים: 501ב', 502ב', לכל אחד מהאזורים חלות ההוראות המיוחדות בטבלה 5.4. בשלושתם נדרש אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (לפי תא/5000 סעיף 5.3.1) לצורך קידום תכניות מכוח תכנית המתאר.
- מסמך המדיניות שמובא לאישור הועדה המקומית נערך במסגרת זו.**

3. מסמך מדיניות רחובות הרברט סמואל והירקון (2010,2014)

תפיסת התכנון ארוך הטווח לרחובות אלה כוללת:

הרברט סמואל

- ביטול דרך השירות המזרחית ותכנון מחודש שלה כמרחב ציבורי להולכי רגל, והרחבה של טיילת החוף לצד המזרחי של רח' הרברט סמואל. המדיניות כוללת התייחסות לפיתוח הרחובות מזרח-מערב כרחובות מוטים הליכה רגלית ופיתוח צמתים מוטים חציית הולכי רגל.
- קיים תכנון ראשוני לביטול דרך השירות מרחוב אלנבי בצפון ועד רחוב הכרמלית בדרום. בימים אלה מתחיל תהליך תכנון מפורט בהובלת חברת אתרים, משרד אדריכל העיר ומח' תכנון מרכז, מתוך כוונה להוציא אותו לפועל.

במסגרת מסמך המדיניות זה אנחנו ממליצים על קידום תכנון מחדש לרחוב הרברט סמואל, גם לחלקו שצפונית לרח' אלנבי

רחוב הירקון

- מדרום לרח' אלנבי – מדיניות בהליך מימוש מתקדם כוללת הרחבת הרחוב הירקון מ' 10 ל' 21 מ'. ההרחבה נעשית בהפקעה בדופן המערבית של הרחוב, מתוך תכניות שמקודמות לאורכו בהתאמה לתכנית המתאר. מתוך 10 בלוקים עירוניים ב-8 כבר אושר התכנון הכולל את ההפקעה, וב-2 הנוספים מקודם תכנון לקראת דיון בועדה המקומית. ב-2 מהבלוקים כבר מומשה ההפקעה ובשאר תמומש בשנים הקרובות.

אישורו של מסמך מדיניות זה יאפשר השלמת התכנון להרחבת רחוב הירקון במקטע שדרומית לרח' אלנבי

- מצפון לרח' אלנבי – לא מתאפשרת הרחבת הרחוב באופן רציף. הרחבות מקומיות של הרחוב ימומשו היכן שניתן. הרחבת מדרכה מזרחית בכ-40 ס"מ לצורך נטיעת עצים. ביטול חניות ניצבות

ונתיבי הורדה והעלאה של נוסעים לטובת הרחבה ורציפות של מדרכות. יצירה והתחדשות של רחבות עירוניות מקומיות היכן שניתן. טיפוח המעברים הציבוריים אל הים. יצירת צמתים מוטי חצייה רגלית.

במסגרת מסמך המדיניות זה אנחנו ממליצים על תכנון מחודש לרח' הירקון על פי עקרונות אלה

4. מסמך מדיניות תכנון למתחם חופי 502ב' (2013)

המדיניות נמצאת בהליכי מימוש מתקדמים:

- טרם אישורה של תכנית המתאר תא/5000, אושר התכנון ברצועת החוף בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ובהתאמה להוראות מתחם 16 לפי תמ"א 13 שינוי 4 המופקדת. התכנון נערך לפי עקרונות מסמך מדיניות 502ב' שהוכן באגף תכנון העיר בעיריית תל אביב ואושר בוועדה המחוזית. המדיניות כוללת הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח שבאות לידי ביטוי בתכניות שאושרו זה מכבר בחלקים נרחבים של רצועת החוף, ולמעשה היא נמצאת בהליכי מימוש.
 - מדיניות זו מנחה גם מספר תכניות שנמצאות בהליכי תכנון מתקדמים. תכניות אלה נערכות בהתאם לתכנית המתאר, והן בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- מסמך המדיניות המוצע כאן לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה תואם את עקרונות המסמך המאושר ומעדכן את ההנחיות היכן שנדרש, כמפורט מטה. אישור המדיניות יאפשר לוועדה המקומית לאשר תכניות מכוח תכנית המתאר תא/5000, ולהמשיך את מימוש החזון התכנוני.

ג. מצב תכנוני קיים:

בתחום התכנון מגוון תכניות מתקופות שונות שיוצרות תמהיל מגוון של שימושים וטיפוסי בינוי (ראה מפה 4).

1. תכניות למלונאות ומגורים

חלק ניכר מהתכניות המאושרות מגלמות את תפיסת תכנית המתאר להקמת פרויקטים בשימושים מוטי מלונאות, בשילוב עם מגורים ומסחר. חלקן הגדול נערך בהתאמה למדיניות זו. חלקן הגדול מאושר אך עדיין נמצא בתהליכי מימוש.

בין גורדון לפרישמון

- מלון שרתון (מתן תוקף 1976) – מלונאות, קיים
- מלון יובל (מתן תוקף 2004) – מלונאות, לא מומש עדיין

בין פרישמון ובוגרשוב

- מלון דן (מתן תוקף 1963) – מלונאות, קיים
- קינג דיוויד (מתן תוקף 1982) – מלונאות ומגורים, קיים

בין בוגרשוב לאלנבי

- מגדלי טיילת דוויד (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, בבנייה
- מגדל האופרה (מתן תוקף 2008) - מלונאות ומגורים, קיים

בין אלנבי ליוסף גונדר

- אמבסדור (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת ומבוטלת, יידרש תכנון מחדש
- הירקון 37-33 (מתן תוקף 2017) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תכנית עיצוב בהכנה
- הירקון 27-23 (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תב"ע לתוספת מלונאות בהכנה.
- רויאל ביץ' (מתן תוקף 2008) – מלונאות ומגורים, ממומשת
- מגדל ליאון (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, בהקמה, תכנית משלימה לכל הבלוק בהכנה.

- כרמלית-הירקון (מתן תוקף 2015) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תכנית עיצוב בהכנה (מגרש 1) ותב"ע משלימה בהכנה (מגרש 2).

2. תכניות למלונאות

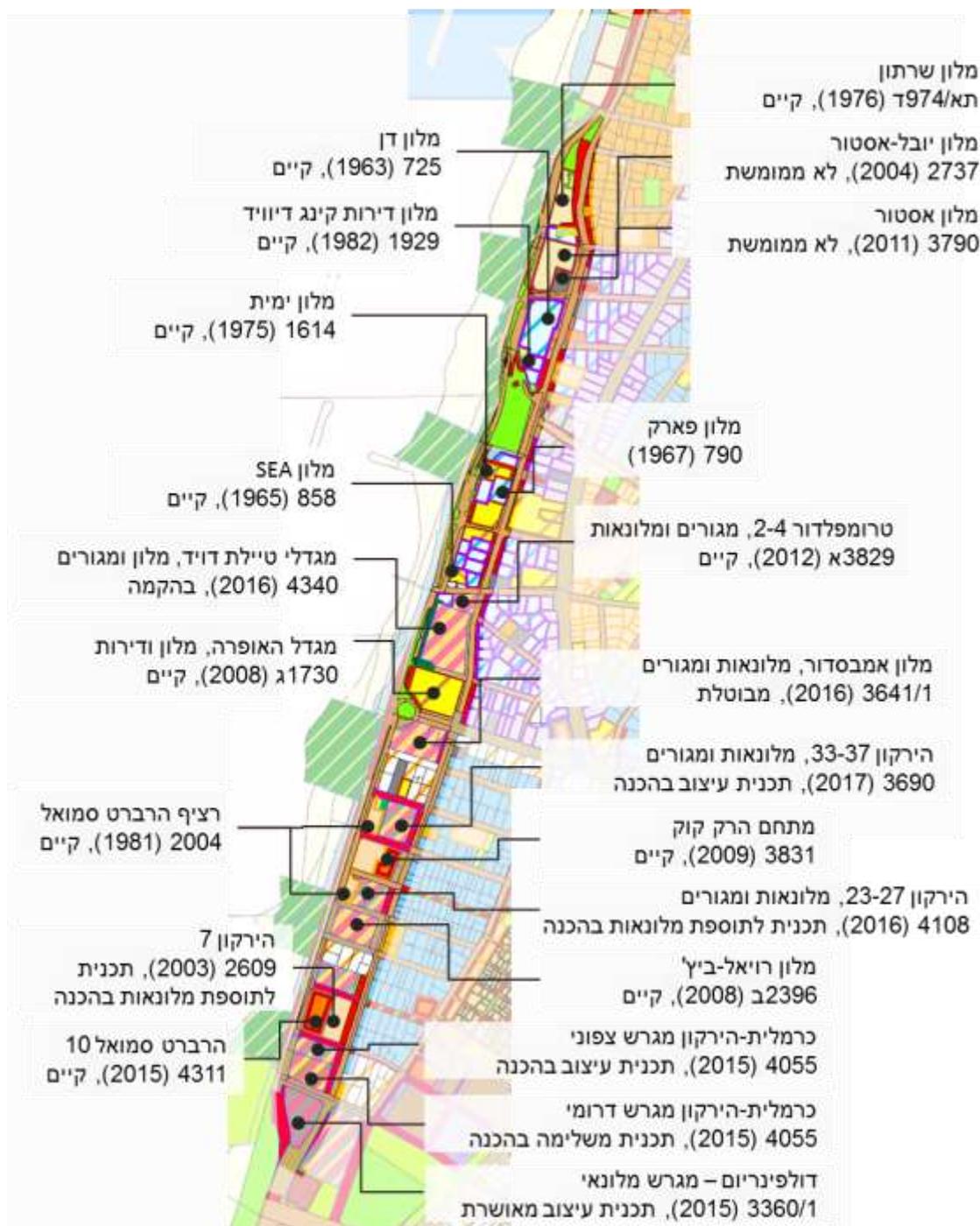
- בנוסף קיימים מלונות בקנה מידה קטן יותר, רובם ותיקים, לפי תכניות נקודתיות:
- מלון אסטור (מתן תוקף 2011) – מלונאות, התכנית לא מומשה. קיים מלון מתוקף תכנית קודמת.
 - מלון ימית (מתן תוקף 1975) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
 - מלון פארק (מתן תוקף 1967) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
 - מלון SEA (מתן תוקף 1965) – מלונאות, קיים
 - טרומפלדור 2-4 (מתן תוקף 2012) – מלונאות ומגורים, קיים
 - מלון אברטל (מתן תוקף 2014) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
 - מלונאות ג' (מתן תוקף 2007) – תוספת זכויות למלונאות למלונות

3. תכניות למגורים

- בתחום המדיניות נמצאים מבני מגורים לפי תכניות נקודתיות:
- רציף הרברט סמואל (מתן תוקף 1981) – קיים
 - מתחם הרב קוק (מתן תוקף 2009) – קיים
 - מתחם אהרונסון הרב קוק (מתן תוקף 1994) – קיים
 - הרברט סמואל 10 (מתן תוקף 2015) – קיים
 - נחמיה-דניאל (מתן תוקף 2003) – לא ממומש, בת"ע לתוספת מלונאות בהכנה

4. נוספים

- בתחום התכנון נמצא מבנה השגרירות האמריקאית לפי תכנית קיימת. מתחם השגרירות רחב מתחום התכנית, והוא כולל גם מגרש מלונאי ואת זכות הדרך של רחוב שלום עליכם בין הירקון והרברט סמואל. **בכל תכנית עתידית בתחום זה יפתח רח' שלום עליכם לשימוש הציבור.**
- על שאר המגרשים חלות לרוב תכניות מנדטוריות 44 (מתן תוקף 1941) ו60 (מתן תוקף 1940), בייעודי מגורים ומשרדים.



מפה 4 - תכניות נקודתיות ברצועת החוף

ד. מטרות מסמך המדיניות

- המשך תכנון למימוש תכנית המתאר ברצועת החוף
- הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב
- קביעת עקרונות בינוי, עיצוב ופיתוח לתכנון
- קידום הרחבת ופיתוח הרחובות והמרחב הציבורי לטובת כלל המשתמשים

ה. עקרונות המדיניות לתכנון

1. כללי

מדיניות התכנון ברצועת החוף מבוססת על שלושה מרכיבים:

- פיתוח רצועת הבינוי - לטובת התחדשות ופיתוח חזית הים והגדלת השימוש המלונאי. נפחי הבנייה לפי תכנית המתאר מאפשרים פרויקטים משמעותיים, הכוללים בין השאר הקמת מגדל אחד או שניים בכל בלוק עירוני. במסגרת התכנון נעשות הרחבות ושיפורים בתפקוד הרחובות והמרחב הציבורי ככלל, בזיקות הנאה לשימוש הציבורי, ובמקומות מסוימים בהפקעות. מעבר לתוספת שטחי מלונאות התועלות הציבוריות באות לידי ביטוי בתוספת שטחי ציבורי בנויים.
- הרחבת והתחדשות המרחב הציבורי - לטובת שיפור השימוש לטובת כלל המשתמשים ברצועת החוף. המרחב שסביב הבניינים המתוכננים מחדש מיועד לשימוש של הציבור, בין אם בזיקות הנאה לשימוש הציבורי או בהפקעות. בתכנון הרחובות נלקח בחשבון תפקידם כחלק מרשת המרחבים הציבוריים.
- התחדשות הרחובות - לטובת שיפור החיבור בין העיר וחוף הים. מדיניות תכנון הרחובות מבוססת על שילוב הרחובות האורכיים – הרברט סמואל והירקון - עם הרחובות הניצבים, תוך מתן דגש על שיפור קישוריות הולכי הרגל ורכבי האופניים.

2. זכויות בנייה בתכניות

זכויות הבנייה יהיו לפי הוראות תכנית המתאר.

- צפונית לרח' אלנבי רח"ק מקסימלי יהיה 6 ולא יתאפשר ניווד זכויות מעל לכך.
- דרומית לרח' אלנבי בלבד תתאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמתאפשר בטבלה 5.4 לתכנית המתאר תא/5000, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי. רח"ק מקסימלי יהיה 6.5 ולא יתאפשר ניווד זכויות מעל לכך.
- ניווד זכויות למרפסות ייבחן נקודתית.
- לא יחולו תמריצי תמ"א 38, כך שהתחדשות תתאפשר בתכנון ובאיחוד מגרשים.

3. הוראות בינוי ועיצוב לתכניות

3.1. כלפי רח' הירקון

- דרומית לרח' אלנבי – מכל תכנית במקטע זה יופקעו כ 11 מ' לצורך הרחבת הרחוב ל 21 מ' סה"כ. בנוסף, קו הבניין יהיה 4 מ' בזיקת הנאה לשימוש הציבורי. שטח ההפקעה וזיקת הנאה יפותחו כחלק מהרחוב ותוך התייחסות למגרשים הסמוכים. תכנון ארוך טווח יקבע את חתך הרחוב העתידי.
- צפונית לרח' אלנבי – קו הבניין שיקבע במסגרת תכנון יהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבורי. ככלל יבוטלו חניות ניצבות ונתיבי הורדת והעלאת נוסעים לטובת הרחבת מדרכות. היכן שניתן יצירת רחבות וכיכרות ציבוריות והתחדשות אלה הקיימות.

3.2. כלפי רח' הרברט סמואל:

- קו בניין 0 וארקדה בזיקת הנאה.
- חתך הארקדה והעיצוב שלה יקבעו תוך התייחסות למגרשים הסמוכים. ככל הניתן יהיה מפלס הארקדה המשכי לזה של הרחוב.
- בתכנון לביטול דרך השירות המזרחית ותוספת שטח ציבורי במקומה, תינתן התייחסות להידוק הקשר לשטח הארקדה והחזית המסחרית.

3.3. כלפי הרחובות מזרח-מערב:

- קו בניין בזיקת הנאה לשימוש הציבור 4 או 3 מ', בהתאם לרוחב הרחוב. שטח זה יהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבור ויפותח כחלק מהרחוב.

3.4. גבהים

- מסד ובינוי מרקמי כלפי רחוב הירקון ולאורך הרחובות מזרח-מערב – גובהו ייבחן ביחס למגרשים השכנים ויהיה בגובה מקסימלי של עד 8 קומות.
- מסד ובינוי מרקמי כלפי רחוב הרברט סמואל - גובהו ייבחן ביחס למגרשים השכנים ויהיה בגובה של עד 6 קומות.
- קומת הקרקע תהיה בגובה של עד 6.5 מ' ברוטו.
- קומת הביניים (קומת המגדל הנמוכה שמשמשת בגג המסד) תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו.
- למעט קומת הקרקע וקומת הביניים יהיו שאר הקומות, מסד ומגדל, בגובה של עד 3.6 מ' ברוטו.
- חריגה מגבהים אלה תתאפשר באישור מהנדס העיר ובמידה ויישמר הגובה האבסולוטי הכולל ללא חריגה בגובה.
- הבינוי יהיה בסך הכל עד גובה 25 קומות, בכלל זה קומת הקרקע, קומות טכניות וקומות גג.

3.5. הוראות בינוי

- תכסית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר, כולל מרפסות.
- המגדלים יתוכננו כך שישמרו על פרופורציות שמפנות חזית צרה לכיוונים מזרח ומערב.
- מגדלים ימוקמו ככל הניתן בדירוג האחד מהשני ולא יוצבו בשורה רציפה.

3.6. מרתפים

- בהתאם לתכנית ע1.

4. שימושים בתכניות

4.1. מסחר

- לפחות 80% מהחזיתות הפונות לרחובות הירקון והרברט סמואל יהיו חזיתות פעילות, מסחריות או בעלות אופי ציבורי ויפנו לרחובות. לפחות 50% מהחזיתות יהיו ביחידות מסחר עצמאיות.
- מיקום שטחי המסחר יהיה ככל הניתן בפנינות כך שיפנה גם לרחובות מזרח-מערב.
- ככל הניתן יתוכננו שטחי מסחר גם בחזיתות הפונות לרחובות מזרח-מערב.

4.2. מלונאות

- השימוש המלונאי בכל תכנית לא ירד מ 60% מתוך סך השטחים הכולל במצב היוצא, ובכל מקרה יעמוד במינימום המוגדר בתכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות.

4.3. מגורים

- תמהיל יח"ד ייקבע לכל תכנית בנפרד ובתיאום עם היח' האסטרטגית.

4.4. הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

- הקצאות לצרכי ציבור יחושבו עבור תוספת כלל השימושים בהתאמה להוראות תכנית המתאר.

- תועלות ציבוריות יהיו בהתאמה להוראות תכנית המתאר. לא יחושבו תועלות עבור תוספת השימוש המלונאי.
- פרוגרמה לשטחי ציבור ותכנון השטח למבני הציבור יעשה בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם להנחיותיהם, בכלל זה אגף מבני ציבור והיחידה האסטרטגית.
- השימושים הציבוריים ייקבעו בשלב תכנית העיצוב, ויהיו בהתאם לתכנית צ' וע"פ הצרכים העירוניים.

5. תחבורה, תנועה, תשתיות בתכניות

- לא יתאפשרו כניסות למגרשים מרחובות הירקון. דרומית לאלנבי גם לא יתאפשרו כניסות מרחוב הרברט סמואל.
- לא יתאפשרו פתחים תפעוליים כלפי הרחובות הירקון והרברט סמואל.
- מפרצים להורדה והעלאת נוסעים ולפריקה וטעינה של סחורות ייבחנו נקודתית לאורך הרחובות מזרח-מערב בלבד, וזאת בתיאום עם אגף התנועה ובפרט שלא יפגעו ברציפות המדרכות וישמרו על רוחב סביר שלהן.
- חנייה תהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית. 1:0.5 למגורים, או התקן התקף, הקטן מביניהם.
- בכל תכנית חדשה יוגדרו מקומות חנייה ציבוריים במסגרת שטח החניון הפרטי, היינו אינם מוצמדים ופתוחים לשימוש הציבור, גם אם בתשלום. מספר מקומות החנייה הציבוריים יעמוד על 50 חניות אך ייבחנו ביחס לסך כמות החניות המוצעות. החניות ייספרו במסגרת התקן התקף.

6. איכות סביבה בתכניות (בנייה ירוקה, חלחול והשהיית מי נגר, השפעה על אקלים, מטרדים וכו')

- כל הבניינים ובפרט המגדלים יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים בכלל זה היח' לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.
- 15% משטח כל תכנית יהיו פנויים לניקוז מי נגר ולשטחי חלחול.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

7. תכנון הרחובות

- מדיניות התכנון לרחובות ברצועת החוף כמפורט מעלה בפרק המדיניות הקיימת. במסגרת מסמך מדיניות זה מומלץ לקדם את תכנונם לפי העקרונות המפורטים. הרברט סמואל –
- מומלץ לממש את המדיניות לביטול דרך השירות לטובת הרחבת המרחב הפתוח לטובת באי החוף, תוך מימוש עקרונות המדיניות הקיימת: תוספת שטח לפעילות פנאי בחוף, תוספת הצללות, מתקנים ופעילות מסחרית שאינם מתאפשרים בטיילת החוף, עידוד השימוש בחזית המסחרית, יצירת מרחבי חצייה מוטי הליכה רגלית לאורך הרברט סמואל. הירקון והרחובות הניצבים -
- מומלץ לתכנן מחדש את הרחוב למימוש עקרונות המדיניות הקיימת לטובת חיזוק הקשר בין העיר והחוף: הסדרת זכות הדרך, שיפור המדרכות, ביטול חניות ניצבות ונתיבי הורדת והעלאת נוסעים לטובת הרחבת מדרכות, יצירת צמתים מוטים הולכי רגל, יצירת רחבות וכיכרות ציבוריות, טיפוח המעברים הציבוריים אל הים, תכנון פעילות מסחרית בחזיתות הרחוב, נטיעת עצים.

ו. שיתוף הציבור

- ביום ג', 04/08/2020, 20:00, התקיים כנס מקוון דרך פלטפורמת "זום", במהלכו הוצגה מדיניות התכנון בהשתתפות כ-50 תושבות ותושבים, ונציגים מהעירייה.
- הצגת המדיניות כללה התייחסות לבינוי, לרחובות ולמרחב הציבורי, כמפורט במסמך זה. כמו כן הוצגו 2 תוכניות עיצוב שנמצאות בהליכי תכנון (הירקון 37-33, וכרמלית הירקון מגרש צפוני), ו31 תב"עות שנמצאות בהליכי תכנון (הרברט סמואל 24-18, הרברט סמואל 54-50, ימית-פארק-רוסלקה).
- במהלך הכנס נשאלו שאלות ותשובות ניתנו במהלך הכנס. כל השאלות והתשובות מרוכזות בסיכום הכנס שנשלח למשתתפים.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את המדיניות המבוקשת.

התוכן	מס' החלטה
מדיניות מועדוני חשפנות - שימוש חורג - תא/מק/9132 - _____	16/09/2020
דיון באישור מדיניות	11 - 0017-20

מוסד התכנון המוסמך לדון במדיניות:
הועדה המקומית

מיקום:
כל תחום העיר

גושים וחלקות בתכנית:
ל/ר

שטח מסמך המדיניות:
כל שטח ותחום האחריות העירוני

מתכנן:
ועדה מקומית

יזם:
ועדה מקומית

בעלות:
ל/ר

מצב השטח בפועל:

כיום בתחומי העיר פועלים 5 מועדוני חשפנות. כל מועדוני החשפנות הפועלים כיום בעיר תל אביב- יפו פועלים בנכסים אשר ייעודם ו/או היתרי הבניה שלהם לא מאפשרים את קיומה של הפעילות הנ"ל וזו טעונה מחייבת אישור הועדה המקומית במסגרת הליך של שימוש חורג מתכנית ומהיתר. אישור פעילותם של המועדונים כפוף לעמידה בהוראות חוק התכנון והבניה, חוק רישוי עסקים ודרישות נותני האישור לרבות משטרת ישראל. בפועל מדובר בתנאים הנוגעים למספר הנכסים למועדון, כיבוי אש, תברואה וכדומה.

מיקום המועדונים הינו בהתאם לפירוט בטבלה מטה.

מס'	שם המועדון	כתובת/שכונה	מועד הגשת בקשה	אישור לשימוש חורג	רשיון עסק	הערות
1.	פוסיקט	המסגר 45	3.2020	לא קיים	לא קיים	נכון להיום קיים סירוב משטרה, כיבוי אש, איכות סביבה
2.	שנדו	שונצינו	12.1997	מסתיים 31.12.20	לא קיים	
3.	גוגו	אלנבי	9.2004	לא קיים	לא קיים	
4.	הבורסה	טברסקי 6	11.2017	לא קיים	לא קיים	צו סגירה שיפוטי מטעם המשטרה מתאריך 7.1.20
5.	בייבי דולס	אברבנאל 86	12.2005	לא קיים	לא קיים	צו סגירה שיפוטי מטעם המשטרה מתאריך 11.9.20

מדיניות קיימת:

בתאריך 29.01.2018 מועצת העיר תל אביב יפו קיבלה, פה אחד, החלטה לפעול לסגירת כל מועדוני החשפנות בעיר (פרוטוקול ישיבת המועצה ה-20, ישיבה מן המניין מס' 64).

נכון להיום, לא קיימת מדיניות תכנונית עירונית לעניין בקשות לשימוש חורג עבור מועדוני חשפנות.

מצב תכנוני קיים :

פעילות המועדונים אינה מכוח תכניות מאושרות אלא מכוח היתר לשימוש חורג.

מצב תכנוני מוצע :

ככלל תכליתו של מסמך מדיניות היא לאפשר, להגביל או להגדיר את מדיניות הועדה המקומית לגבי סוגיות שונות בתחומי העיר.

אין צורך להכביר במילים, על המתרחש במועדוני חשפנות ועל הקשר בינם לבין תעשיית הזנות, האסורה על פי החוק, אשר שתיהן כוללות החפצה וביזוי של נשים.

לפעילות במועדוני חשפנות יש כדי להשפיע באופן שלילי על המרחב העירוני בשל מידת ההטרדה שבו, פוטנציאל הסיכון לשלום הציבור וההכרח הברור בפיקוח.

היתר לשימוש חורג מתכנית מבטא את הפער שבין התכנית הרלוונטית לבין השימוש המבוקש ומחייב הפעלת שיקול דעת של מוסד התכנון בשאלה האם קיימת הצדקה תכנונית להתיר את המבוקש.

במסגרת שיקול דעת זה שוקלת הועדה המקומית לתכנון ובניה – בכפוף להוראות המשפט המנהלי – שיקולים שונים, ובכללם שיקולים תכנוניים, מרחביים, חברתיים וערכיים, שיקולי תקנת הציבור ושיקולי מדיניות ראויה הקשורה בנושאים שונים כגון: צורך בשימוש, התאמתו והשפעתו על המרחב, תעסוקה ועוד.

יצוין כי, מוסדות התכנון, בעת אישורן של תכניות בניין עיר מפורטות כבר בחנו את מגוון השיקולים התכנוניים והחליטו שלא לכלול את השימוש במועדוני חשפנות בסל השימושים המותרים בתכניות (כמו במקרה האמור).

מסמך זה ממליץ לוועדה המקומית למנוע את השימוש במועדוני חשפנות בתחומי העיר, ככל שיובאו בפניה באמצעות בקשות לשימוש חורג מתכנית או היתר **ולא לאשר בקשות אלה**.

מדיניות הועדה המקומית כפי שנקבעה בתכנית מתאר המקומית תא/5000 המאושרת מיום 12.2016 הינה עידוד לעירוב שימושים בכל תחומי העיר, כל שכן בתחומי ובמרחבי שכונות העסקים החדשות בהן ישכנו בכפיפה אחת עסקים שונים (משרדים, בתי מלון וכיוצ"ב), מגורים לסוגיהם, מוקדי תרבות ספורט ופנאי ושירותים ציבוריים. היות וזו מדיניות הועדה עליה לשקול התרת שימוש חורג אשר בהכרח לא משתלב. שימוש במועדוני חשפנות ישפיע לרעה על השימושים המתקיימים כיום ובעתיד במרחב, שכן אין חולק כי בלב שכונות מגורים ו/או בסמוך למוקדי חינוך, קהילה, תרבות בילוי ופנאי (כגון בתי תפילה ו/או חוף הים) השימוש האמור עשוי להוות מטרד לתושבים.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

ברקע מסמך זה ובמצורף לו נייר עמדה "הצעה למסמך מדיניות עירוני" אשר הוגש ע"י יועצת רה"ע לקידום מעמד האישה, נציגי מנהל ההנדסה, השירות המשפטי ויחידות עירוניות נוספות.

זמן ביצוע :

מייד

ח'ד צוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לאשר את המדיניות ולא לאשר בקשות לשימוש חורג במועדוני חשפנות בתחומי העיר תל אביב יפו החל מיום זה.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מדיניות מרחב שבח

מדיניות מרחב שבח נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית בתחום מרחב שבח, כפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הועדה המקומית.

מיקום:

המרחב שבין הרחובות המסגר (במזרח), רחוב בגין (במערב), הרכבת (בדרום), ודרך 1185 (בצפון).



תחום המדיניות: כ- 170 דונם

גושים וחלקות:

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1,2,4,6,8-18,22-25,27,30,32,34-35,37,39,41,43			6950
	7,8,12,13,22,57,74,76-80,112-114,117,118,128,129,131,135,161,165,166,168-170,172-176,178,187-193,197,205,207-209,211,213-217,234,235,237,238,241,242			6976
6				7067
60	61-63			7077

מתכנן:

מחלקת תכנון מרכז, בשיתוף מחלקת שימור, היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תנועה בעיריית תל-אביב יפו
תיעוד מתחמי: מסטר-גל אדריכלים

ייעוץ נוף : צורנמל טורנר (ליווי המדיניות עד שנת 2014)
ייעוץ תנועה : דגש הנדסה, עירד שרייבר
יועצת לשיתוף ציבור : ענת ברקאי נבו
יזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות : פרטיים, ר.מ.י, עיריית תל אביב.

רקע היסטורי : במחצית המאה ה-19 (1851) החלה ההתיישבות במרחב שבח עם עלייה של נוצרים משיחיים גרמנים ואמריקאים. המתחם בתקופה זו, היה ברובו שטחי פרדסים : "הר התקווה" ממוקם בחלק הדרום מזרחי של המתחם והוא האזור הראשון שהתפתח במתחם שבח. הראשונים שהתיישבו ב"הר התקווה" היו משפחת גרוסטיינבק, גרמנים פרוטסטנטים אשר הגיעו בשנת 1851 כאשר קנו חלקת אדמה על הגבעה ששטחה היה כ-30 דונם.

בשנת 1853 הצטרפו למתיישבים מגרמניה קבוצה אמריקאית מפילדלפיה שבראשותה עמדה מנהיגתם, קלורינדה מיינור שהחליטה לעלות לארץ ישראל כדי לשכנע יהודים להתנצר ולחנכם לחיי עבודה יצרניים. המתיישבים בראשותה של מיינור עיבדו שטחים חקלאיים והעסיקו את יהודי יפו.

בשנת 1855 קנה משה מונטיפיורי את אדמות הבוסתן שבו עבדה קבוצת המתיישבים, מבעליו הרב יהודה הלוי. קבוצת המתיישבים בהר התקווה עיבדה את אדמות מונטיפיורי עד לפטירתה של קלורינדה מיינור שנפטרה באותה השנה בהיותה בת 46 ונקברה על הגבעה של "הר התקווה". לאחר פטירתה עזבו חלק מהמתיישבים חזרה לארה"ב.

בשנת 1857, על פי תאורו של הסופר הרמן מלוויל- מחברו של "מובי דיק"- מצטיירת תמונה עגומה : "בית הספר החקלאי שבנו האמריקאים ליהודים נכשל. היהודים אמנם הגיעו לשם, אך השימו עצמם נרגשים, קיבלו בגדים ונעלמו." בנוסף, תושבי האזור נתקלו בקשיים רבים נוספים : מזג האוויר, מתקפות ערבים ומגפות. (מתוך כתבתו של פרידמן, 2009 שפורסמה בעיתון "הארץ")

בינואר 1858 הותקפו תושבי ההר על ידי שכניהם הערביים, פרידריך גרוסטיינבק נרצח, רבים נפצעו ונשים רבות נאנסו. לאחר התקפה קשה זו, החליטו המשפחות לעזוב את הארץ ולחזור לארה"ב. אירוע ההתקפה מתועד בספרו של הסופר ג'ון סטיינבק "קדמת עדן", חתן פרס נובל אשר היה נכדו של פרידריך גרוסטיינבק.

מאוחר יותר, בשנת 1869, נרכש השטח על ידי טמפלרים שהפעילו את החווה הקטנה וקברו בשוליה את מתיהם. מספר רב של מתים בראשית ימי המושבות הגרמניות ביפו ושרונה בשנות ה-70-80 של המאה ה-19, הביאו את ראשי הקהילה להחליט על הקמת חלקת קבורה בשטח הר התקווה. על פי ספרו של הלמט גלנק אודות ההיסטוריה של התיישבות הטמפלרים בשרונה - From Desert Sands To Golden "Oranges", שרידי הקברים ב"הר התקווה" הועברו בזמן מלחמת העולם השנייה לבית הקברות החדש שנבנה בשרונה.

בשנות המנדט הבריטי התפתח האזור המערבי דרומי של המתחם. המתחם נקבע עוד בשנת 1937 בתכנית תא/44 כאזור תעשייה לנפט, בצידה המזרחי של דרך מנחם בגין (דרך פתח תקווה לשעבר) הוקם מתחם מאגרי דלק של חברות הנפט הגדולות ובראשן, חברת "של" - ענקית האנרגיה הבינלאומית. המתחם נהנה מגישה נוחה לשאר חלקי הארץ באמצעות דרך פתח תקווה ובאמצעות מסילת הברזל שעברה בסמוך עד שנת 1970 ותחנת הרכבת הצמודה למרחב שנבנתה ב-1937. המתחם המשיך לשמש את חברות האנרגיה עד שנות השבעים (חברת הנפט סוקוני וואקום (כיום מגדל סונול חברת הנפט של (כיום מגדלי אביב), חברת הנפט מנטשף).

שכונת הרכבת- שכונת העגלונים בשנת 1924, בחלקו הצפון מזרחי של המתחם הוקמה השכונה הראשונה במרחב שבח, שכונת הרכבת. שכונה הרכבת נקראה גם שכונת העגלונים, הייתה הגדולה מבין שכונות הצריפים שהוקמו בעיר תל אביב באותו העשור. תושבי שכונת העגלונים חיו כאריסים על אדמת משפחה ערבית מיפו ושילמו מדי חודש בעבור הזכות להשתמש במגרשים. רק בחודש נובמבר 1932 נרכשה הקרקע במלואה על ידי ועד השכונה : החברים ויינר, טרובלסקי, מילר, פאנטיק, יחזקאל, רוניק, קורצאק, שטינפלד. ובעזרתו המשפטית של עורך הדין י. בן מאיר. קיומה של שכונה יהודית בודדת בחלק זה של העיר שירטט גם את קו הגבול המוניציפלי אשר הקיף את השכונה משלושת צדדיה.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח

בשנת 2016 נסלל רחוב חדש, "רחוב 1185". הרחוב מהווה את גבולו הצפוני של מתחם שבח.

מצב בפועל:

מרחב התכנון "מרחב שבח" תחום בין צירי תנועה ראשיים: דרך מנחם בגין במערב, המסגר במזרח, הרכבת מזרח ומדרום ויצחק שדה מצפון.

המרחב איננו מרחב הומוגני, מגדלי עסקים, שקמו בו לצד בתי עסק קטנים, מסעדות, בתי קפה ומוסכים יוצרים רקמה עירונית מעניינת ומגוונת המוגדרת ע"י צירי התנועה הראשיים המקיפים אותה.

חלוקת החלקות במרחב התכנית מצביעה על שוני בגודל החלקות מחלקות בשטח של כ- 500 מ"ר על חלקות של כ- 5 דונם ומעלה.

למרחב תכנית ראשית תקפה, 1043, 1043/א לשימושי תעסוקה מלאכה ומסחר, מכוחה נבנו מבנים שונים, המגיעים לגובה של עד 5 קומות בזכויות של עד 270% ברוטו (עיקרי + שרות). כמו כן, נבנו מבנים מגדליים בגבהים שונים מתוקף תכניות נקודתיות.

במרחב קיים מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור תא/2650 ברחוב דוד חכמי 15 ובו פועלת מכללה להנדסה וטכנולוגיה "אתגר" (המבנה הישן של בית ספר מקס פיין).

ברחוב המסגר 7 קיים בית ספר בשימוש של בית ספר תיכון "שבח מופת" וכיתות בית ספר יסודי. המבנה תוכנן על ידי ז. ברון וגניה אוורבוך (בין השאר, אדריכלית כיכר דיזינגוף והמבנים המקיפים אותה) וממוקם על רכס כורכר, המוגבה ממפלס רחוב יד הרוצים.

נתוני ארנונה יוני 2020:

סה"כ כ- 251,100 מ"ר שטחים בנויים במרחב. מתוכם כ- 104,000 מ"ר שטחי תעסוקה, כ- 69,000 מ"ר שטחי "חניונים", כ- 18,100 מ"ר שטחי מסחר, כ- 26,700 מ"ר שטחי תעשייה ומלאכה, כ- 14,000 מ"ר שטחי ציבור, כ- 3,600 מ"ר שטחי מגורים, כ- 8,500 מ"ר שטחי מלונאות וכ- 7,000 מ"ר שטחי תחבורה ואחסנה.

סקירה סטטוטורית:

תכנית המתאר תא/5000:

תשריט אזורי ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות הסעת המונים; שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ-1.5 ד'), רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשריט עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

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

נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית, המתייחס בין השאר להיבטים הבאים: שימושי קרקע, עיצוב עירוני, מלאי שטחי ציבור, מרחב ציבורי, תנועה וחניה. בנוסף, במתחם שייעודו אזור תעסוקה, מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב הבניינים, הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

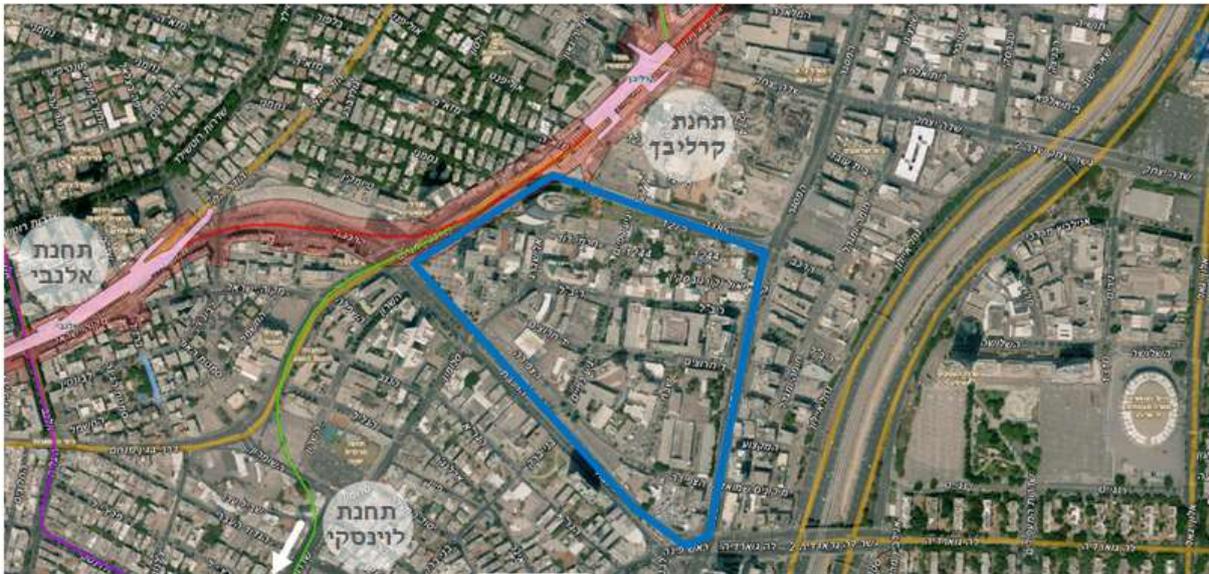
ר-61 רחוב מנחם בגין: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות תכנית המתאר בפרק 5, סעיף 5.3.5 בנוסף לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחברים לתחנות הרכבת הקלה.



מרחב שבח בתכנית המתאר: תשריט אזורי ייעוד (א), נספח עיצוב עירוני (ב), נספח תנועה (ג), נספח אזורי תכנון (ד)

הקו האדום תמ"מ 1/5 (2003): תכנית לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה שיעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה. התכנית קובעת בין השאר הפקעות מהמגרשים הסמוכים לתוואי, מסמנת את גבול מרחב שבח בחלקו המערבי.

הקו הירוק תמ"א 4/א/23 "מתע"ן מטרופולין תל אביב" (2010) - תכנית תוואי הרכבת הקלה של הקו הירוק יעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה.



תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן גוריון - התכנית כוללת בין השאר הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמרמה, בכלל זה מגבלות בנייה לגובה למרחב שבח עד 180 מ' מעל פני הים.

1043 "אזורי תעשייה" (1969) - התכנית מגדירה הוראות בניה ביחס לגובה בניינים של 5 קומות (גובה בנין לא יעלה על 17 מ') ואחוזי הבניה 200% לאזורי תעשייה (בכל קומה לא יעלה על 40%) וכן לבטל באזורים אלה את השימוש של בתי משרדים.

1043 א' "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו" (2001) - התכנית מאפיינת אזורי תעשייה הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות ומרחיבה את מגוון התכליות המותרות.

תכנית השימור תא/ 2650 ב (2008) - התכנית חלה על מבנה ציבור ברחוב חכמי דוד 15 (מכללה להנדסה וטכנולוגיה "אתגר") והוגדר כמבנה לשימור מחמיר שנבנה בסגנון הבינלאומי.

תכניות מאושרות בתחום המרחב:

תא/1065 "מגדלי אביב" (1980) - תכנית בשטח של כ-12.4 דונם, שכוללת קביעת אזור מסחרי מיוחד עם תקנות בניה ושימושים מיוחדים, 3 מגדלים מחוברים בני 12, 16 ו-20 קומות כולל קומת מסחר וקומת גג. התכנית מומשה.

תא/4538 "מגדלי אביב" (2017) - תכנית בשטח של כ-5.5 דונם, המוסיפה שימוש למלונאות למבנים הקיימים במגרש. התכנית מומשה.

תא/3973 "מתחם הצפירה" (2015) - תכנית בשטח של כ-6.4 דונם בדרום מרחב שבח, שכוללת הסדרת הפקעות, שינוי ייעוד לאזור עירוני מעורב, מגדל של עד 38 קומות ומבנה בן 8 קומות עם חיבורים בגשר למגדל. התכנית לא מומשה.

תא/3076 "שכונת הרכבת" (2013) - תכנית בשטח של כ-21.4 דונם בצפון מזרח מרחב שבח, שכוללת שינוי ייעוד לאזור עירוני מעורב, קביעת מערכת דרכים חדשה, בינוי של 3 מגדלים עד 30 קומות ברצועה הצפונית של התכנית, בינוי מרקמי בן 8 קומות ברצועה הדרומית של המרחב ושטח ציבורי של שדרה רחבה מצפון לדרום בתווך. התכנית לא מומשה.

תא/4511 "שכונת הרכבת - איחוד וחלוקה" (התכנית פורסמה למתן תוקף ב-20/5/2019) - ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתכנית הראשית תא/3076 א. התכנית לא מומשה.

תא/2854 "מתחם אמפא רח' המסגר" (2002) - תכנית בשטח של 3.1 דונם בדרום מזרח מרחב שבח, שכוללת שינוי ייעוד לאזור תעסוקה, הגדרת בינוי של עד 11 קומות. התכנית מומשה (9 קומות).

תא/2148 ו- תא/2148 "מתחם סונול" (2003) – תכנית בשטח של כ-13.4 דונם בצפון מערב מרחב שבח, שכוללת מגדל משרדים עד 27 קומות (לא יעלה על 127 מ' מעל פני הים). התכנית מומשה.

תא/2644 "מתחם ריב"ל" (1997) – תכנית בשטח של 11.7 דונם, שכוללת שינוי ייעוד לאזור תעסוקה ומבנים עד גובה 10 קומות. התכנית מומשה בחלקה.

תא/2290 (1987) - תכנית בשטח של 2.8 דונם, שכוללת שינוי ייעוד למגרש מיוחד למלאכה ותעשייה למבנה בגובה 9 קומות. התכנית מומשה.

תא/2476 (1992) – תכנית בשטח של 2.7 דונם, שכוללת שינוי ייעוד למגרש מיוחד עם שימושים של מסחר, תעשייה קלה ומעבדות למבנה בגובה 7 קומות. התכנית מומשה.



במרחב מקודמות התכניות הבאות בהתאמה להוראות תכנית מתאר :

תא/4116 "בית עמנואל" (לאחר פורום מהנדס העיר מתאריך 21/1/2018, יובא לדין חוזר) - תכנית בשטח של כ-7.1 דונם, שעיקרה תוספת זכויות בניה ושימושים מתוקף תכנית המתאר להקמת שלושה מגדלים בשימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים בגובה 40 ו-30 קומות.

תא/4679 "סונול" (לאחר פורום מהנדס העיר מתאריך 18/6/2017) – תכנית בשטח של כ-9.3 דונם שעיקרה תוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר להקמת מגדל בשימושים של מסחר, תעסוקה בגובה 40 קומות, הסדרת שטחי מסחר בקומת הקרקע של מבנה סונול והסדרת המרחב הציבורי.

תא/4472 "מרחב ריב"ל" (לפני פורום מהנדס העיר) – תוספת זכויות וקומות מתוקף תכנית המתאר להקמת שני מגדלי תעסוקה ומגדל מגורים.



תכניות בהכנה לפי תכנית המתאר

מרחב סונול תא/4679
לאחר פורום מהנדס העיר מתאריך 18/6/2017

מרחב ריב"ל תא/4472
לפני פורום מהנדס העיר

בית עמנואל תא/4116
לאחר פורום מהנדס העיר מתאריך 21/1/2018
יובא לדין חוזר

מרחבי תכנון סמוכים:

מרחב תכנית "מתחם יצחק שדה" (חסן ערפה) תא/3319 (2005, 2013) ותעא/3319/ב (2006, 2014) המרחב המזרחי לרחוב המסגר עד לאיילון מקודם ע"י מחלקת תכנון מזרח כחלק מעבודת "מע"ר המחר" מסמך מדיניות שיוצג לוועדה.
שדרת הקריה – פרויקט לפיתוח המרחב הציבורי לאורך תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, שמטרתו הבטחת ושיפור המרחב הציבורי.

סקר מתחמי- זיהוי ערכים קיימים במרחב:

הסקר המתחמי שנערך למרחב שבח, ע"י משרד גל- מסטר אדר', נערך במטרה לזהות ערכים בעלי חשיבות לתרבות ולמורשת העירונית. בכלל זה: מבנים, נופים, טבע עירוני, מלאכות, טכנולוגיות, שימושים, שרידים וכו'.

זיהוי ואפיון המרכיבים המקומיים הקיימים נעשה כדי ליצור תשתית לתהליך של התחדשות עירונית בעלת זיהוי מקומי, תוספת זכויות בנייה ולהקנות למרקם החדש זהות מובחנת במטרה לחזק את אופי המקום.

במרחב שבח זוהו מספר טיפולוגיות בינוי, המאפיינות בין היתר תקופות בניה שונות ואת התפתחותן של המרחב: סככות ומוסכים, בינוי מודרני, מבני תעשייה, פוסט מודרני, ניאו מודרניזם והיכלים.

השוואה בין טיפולוגיות הבנייה במרחב:

מס' קומות	סככות	מודרני (שנות ה-40-50)	מבני תעשייה (שנות ה-60)	היכלים	פוסט מודרני (שנות ה-80 ואילך)	ניאו מודרניזם (שנות ה-2000 ואילך)
קומה אחת	קומה אחת	1-3 קומות	4-5 קומות	קומה אחת	5-8 קומות	9 קומות ומעלה
חזית	חזית	חזית	חזית	חזית	חזית	חזית
חזית פרטי	חזית פרטי	חזית פרטי	חזית פרטי	חזית פרטי	חזית פרטי	חזית פרטי
חזית יחס פתוח	חזית יחס פתוח	חזית יחס פתוח	חזית יחס פתוח	חזית יחס פתוח	חזית יחס פתוח	חזית יחס פתוח
מרפסות	מרפסות	מרפסות	מרפסות	מרפסות	מרפסות	מרפסות
נפחיות	נפחיות	נפחיות	נפחיות	נפחיות	נפחיות	נפחיות
טיט	טיט	טיט	טיט	טיט	טיט	טיט
בניה	בניה	בניה	בניה	בניה	בניה	בניה
חומרים	חומרים	חומרים	חומרים	חומרים	חומרים	חומרים
פרופילי (חלונות)	פרופילי (חלונות)	פרופילי (חלונות)	פרופילי (חלונות)	פרופילי (חלונות)	פרופילי (חלונות)	פרופילי (חלונות)
מס' מבנים	92	14 (מתוכם אחד קדם מודרני)	11	5	8	3

מבין הטיפולוגיות הקיימות זוהו שתי טיפולוגיות בולטות – המודרני ומבני תעשייה: הריכוז הגדול של מבנים מודרניים ומבני תעשייה מקנה למרחב אחידות חזותית בחומר ובאופי.

טיפולוגית בינוי מודרניזם- שנות ה-40 ו-ה-50:

מבנים בני 4-1 קומות. בניה קונבנציונלית- שלד בטון ומילוי בלוקים. חיפוי טיח. שימוש בפרופילי פלדה לחלונות, חלוקה למבנים קטנים. חזיתות- פרופורציות אופקיות. מצחייה אופקית לאורך חזית הבניין, צורה "קופסתית" ללא מרפסות. פתחים אופקיים צרים וארוכים, יחס של 25%-20% פתוח לעומת 75%-80% סגור.

טיפולוגית מבני תעשייה- שנות ה-60:

בניינים בגובה 4-5 קומות. שלד בטון ומילוי בלוקים וחלונות. שימוש באלמנטים מתועשים. בניה נקיה, בטון גלוי, בלוקים חשופים, לבני סיליקט. אין שימוש בחיפויים. פרופילי אלומיניום בחלוקות גדולות. חזיתות- יצירת גריד קבוע בחזית ע"י הדגשת הקונסטרוקציה. פתחים גדולים, יחס של 65%-60% פתוח לעומת 35%-40% סגור. בניינים בצורת "קופסא", ללא שילוב של כמה נפחים. ללא מרפסות זיזיות.

מבנים משמעותיים במרחב:



למבנים המודרניים חשיבות מרכזית בסיפור המורשת החינוכית של מרחב התכנון והם הוקמו כחלק ממערך החינוך המקצועי בתל אביב של שנות ה-30 וה-40. מרחב התכנון שימש כמרחב חינוך ציבורי מקצועי המרכז בתוכו נערות/ים ואף בוגרות/ים מכל רחבי הארץ המגיעות/ים במיוחד למרחב שבח. כיום, המרחב מגלם בתוכו מבני חינוך רבים וגם אלו, פונים לחינוך מקצועי ולקהל גם מחוץ לגבולות תל אביב. בסגנון המודרני, קיימים במרחב שני בתי ספר של אדריכלים ידועים: בית ספר מכס פיין שתוכנן על ידי האדריכל אריך מנדלסון ובית ספר שבח שתוכנן על ידי האדריכלית גינה אוורבוך.

1. מתחם לימודי- כלל עירוני

מיצוב מרחב שבח כמרכז כלל עירוני ללימודים טכנולוגיים, מקצועיים ואמנותיים

<p>מסטר-נל אורינליס בעת בית ספר 9 תל אביב 6221108 mester-gal.com 03 5402240 office@mester-gal.com 03 5402242</p>	<p>אוף תכנון ש"ר מחלקת תכנון מרכז ומחלקת שיטור</p>	<p>המלצות 1. מתחם לימודי</p>	<p>תא/מק/9108 מרחב שבח תיעוד מתחמי 11.2019</p>
--	--	----------------------------------	--

מצב תכנוני מוצע

חזון

יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

מטרות

- יצירת תשתית תומכת לציפוף המשמעותי של שטחי הבניה לתעסוקה ולמגורים כפי שנקבעו בתכנית המתאר עבור אזור תעסוקה מטרופוליני.
- מצאי תעסוקה בר-ת-השגה.
- זיהוי ערכים מקומיים ומוקדים עירוניים לפיתוח.
- חיזוק הקשרים המרחביים בתוך המרחב עצמו ובין המרחב לחלקי העיר השונים.
- חיזוק מערכת צירי הולכי הרגל ומערכת השטחים הפתוחים (רחובות, כיכרות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, גינות כיס ועוד).
- יצירת מגוון שטחי ציבור.

1. עקרונות למימוש המדיניות:

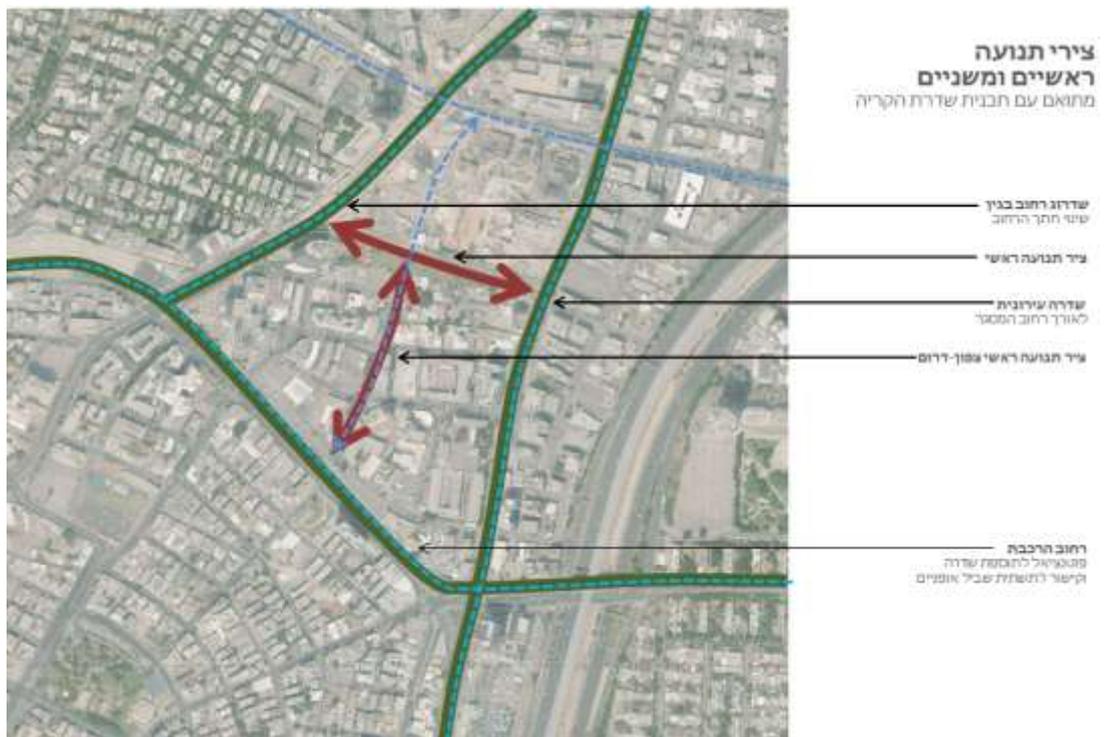
קידום תכניות בסמכות ועדה מקומית לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000, בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.

2. עקרונות תכנון במרחב שבח:

כל תכנון במרחב שבח, נדרש להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות להלן:

2.2 קישוריות

על מנת לפתח את מערך הקשרים של מרחב שבח בתוך עצמו ולסביבתו יש לחזק את השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעת עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות למרקם העירוני.



הרחובות התוחמים את המרחב, כלולים בשדרת הקריה, שמטרתה הפיכת סדר העדיפות העירוני: מרחב ציבורי איכותי המוטה לטובת הולכי רגל, תחבורה ציבורית ואופניים תוך צמצום הרכב הפרטי.

ממזרח - שדרה עירונית חדשה לאורך רחוב המסגר.

ממערב - רחוב בגין הכולל את תחנות הקו האדום.

מצפון - דרך 1185 מיועדת לתנועה דו סטרית. מיקום מבני הציבור ורצועת השצ"פ לאורך הדופן הדרומית של הדרך מייצרת הזדמנות לאתנחתא עירונית ירוקה לאורכה. ממזרח לדרך מתוכנן גשר השלושה והיא מובילה לרחוב נחמני ממערב.

מדרום - יצירת דופן ירוקה למרחב לאורך רח' הרכבת בדמות שדרה שתנוסף למארג השדרות העירוני ותקשר לתשתית שבילי אופניים עתידית המובילה מערבה לשדרות רוטשילד דרך המרחב ומזרחה מעבר לאילון.

חיזוק הציר הפנימי-

רחוב יגיע כפיים, החוצה את המרחב מדרום לצפון, מוגדר כציר לתנועה דו סטרית ויהווה את עמוד השדרה התנועתי במרחב. חתך הרחוב משתנה לטובת הרחבת מדרכות, תנועת הולכי רגל ושביל אופניים פנימי בנוסף לתנועה בדפנות המרחב.

הסדרת חתך ברחובות הקיימים - הרחבת "זכות הדרך" לאורך הרחובות הקיימים תהיה בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים בתכנית זו, לטובת הרחבת מדרכות, נטיעות עצים ושבילי אופניים.

שמירה ופתיחת מעברים להולכי רגל- הבינוי הקיים במרחב מאופיין בבינוי רציף. במסגרת התכנון יש לשמור על מעברים קיימים להולכי רגל ופתיחת מעברים נוספים.

2.3 עקרונות התכנון והבינוי



מפת מתחמי תכנון

הגדרת מתחמי תכנון - הגדרת מתחמי תכנון לקידום תכנית מפורטת בהתאם לתכנית המתאר, על פי מפת מתחמי התכנון שלעיל. בכפוף לאישור מה"ע, ניתן לשנות את מתחמי התכנון ולאפשר מימושים חלקיים עם פרצלציה קטנה.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח

סקר היסטורי ותיעוד מקדים – התחדשות העירונית והבנייה המגדלית תשולב בבניה קיימת, בהתאם לממצאי הסקר המתחמי שנערך במרחב שבח (ראה נספח רשימת מבנים). בנוסף, כל תכנית שתקודם במרחב מחויבת בהכנת סקר היסטורי ותיעוד מקדים מפורט לבחינת ערכים אדריכליים ושימושים קיימים נוספים בתחום התכנית. הבניה החדשה וההתחדשות האורבנית תבוצע תוך התייחסות לזהות ואיכויות אדריכליות ונופיות קיימות ומתן דגש לשימושים קיימים וכלים לשמירתם ושילובם.

זכויות בניה - לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000, ובכפוף לעקרונות המדיניות. תוספת שטחי בניה בתכנית תינתן רק לאחר בחינת התאמת הבינוי המבוקש, לרבות נפח ותכסית, לאופי המרקם העירוני הקיים בסביבה.

גובה והוראות בינוי – בניה מגדלית מעל 40 קומות (כפוף למגבלת גובה רת"א) הכוללת מסד מרקמי מלווה רחוב עד 5 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית. גובה קומות הקרקע וקומות המסד יקבע בתכנון מפורט בהתאמה לבניינים קיימים ולגבהים המאפיינים את המרחב. הבניה המגדלית מעל קומות המסד יבנו בנסיגה. שטח קומת מגדל ממוצעת ייבחן בכל תכנית בהשפעתו על קו הרקיע העירוני, חסימת מבטים והשתלבותו ברקמה הקיימת. ברחובות בהיקף המרחב תתאפשר קולונדה בקומת הקרקע בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור.

קווי בניין – ככלל, קווי הבניין ייצרו בינוי מרקמי מלווה רחוב. קווי בניין הקדמיים יתייחסו לקווי הרחובות בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים בתכנית זו. במקום בו משולב בניין קיים, קווי הבניין לבניה חדשה יותאמו/יתייחסו לקו הבניין הקיים.

שימושים – יהיו בהתאם לתכנית המתאר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, ועל פי המפורט להלן: בקומות הקרקע – שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. בקומות המסד מעל קומת הקרקע (בכלל זה בניינים קיימים) – יותרו שימושים מגוונים, ובכלל זה תעסוקה, מגורים מיוחדים (בהתאם למפורט להלן), מלונאות, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. בקומות המרתף – יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) ובנוסף שימושים הכלולים בייעוד מסחר 2 ותעסוקה 2, הכוללים שימושי בידור, בילוי, תרבות ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים לוגיסטיים. קומות המרתף יתוכננו כקומות גבוהות שיאפשר הסבה לשימושים עיקריים.

שימור שימושים קיימים ושילוב שימושים לחינוך: מרחב שבח, כאמור מגלם בתוכו מבני חינוך רבים הפונים לחינוך מקצועי ולקהל גם מחוץ לגבולות תל אביב. המדיניות מבקשת לשמר ולמצב את מרחב שבח כמרכז כלל עירוני ללימודים טכנולוגיים, מקצועיים ואומנותיים. כל תכנית שתקודם במרחב תציג כלים לשמירתם ושילובם של שימושי חינוך בתחום התכנית.

שימוש מגורים:

"חלופת שכונה" – עד 25% שימוש למגורים תתאפשר בתכניות בהן תוקצה קרקע לצרכי ציבור – לפחות 30% הפקעה לצרכי ציבור. בתכניות המשלבות בבינוי החדש בניינים ושימושים קיימים, מה"ע ייבחן את % המגורים ואחוז ההפקעה הנדרש – כמתן תמריץ. 20% משטח המגורים בתמהיל דיור מגוון בהתאם למפורט להלן. 5% - שימוש מגורים מיוחדים. עדיפות למבני מגורים עצמאיים (STAND ALONE) או/ו בינוי מרקמי מלווה רחוב.

"חלופת מגורי מע"ר": תתאפשר בחלק ממרחב התכנון למימוש. עד 15% שימוש למגורים - 10% משטח המגורים בתמהיל דיור מוטה דירות קטנות ובינוניות, 5% - שימוש מגורים מיוחדים. הקצאות לצורכי ציבור בשטח קרקע של לפחות 15% הפקעה בשילוב שטחים ציבוריים בנויים. בתכניות המשלבות בבינוי החדש בניינים ושימושים קיימים, מה"ע ייבחן את % המגורים ואת אחוז ההפקעה הנדרש – כמתן תמריץ.

תמהיל יח"ד (התמהיל מתייחס לשטחי הדירות נטו (פלדלת)): לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר. עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר) ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר. מגורים מיוחדים – דב"י ודיור שיתופי. בכל תכנית תבחן אפשרות לתמרוץ דיור שיתופי. בכל תכנית יבחנו מגורים "מסוג אחר" מדירות מיקרו ועד דירות משולבות במבני תעסוקה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח	

פיתוח מוקדים עירוניים

מוקדים מומלצים:

רחבת בית סונול הנמצאת בקצה רחוב נחמני ורחבת **מגדלי אביב** בהמשך למרחב הדר- תוך התייחסות לפיתוח שדרת הקריה.

מבנה בית הספר שבח – המבנה תוכנן על ידי ז. ברון וגניה אוורבוך (בין השאר, אדריכלית כיכר דיזינגוף והמבנים המקיפים אותה). המבנה ממוקם על רכס כורכר, המוגבה ממפלס רחוב יד חרוצים. תכניות שיקודמו בשטח מבנה בית הספר מחויבות בהכנת סקר היסטורי ותייעוד מקדים לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחומו. כל פעולת שיפוץ שתעשה בבניין צריכה לקחת בחשבון את הצרכים של הרחבת המדרכה ברחוב המסגר כחלק מפיתוח המרחב הציבורי בתכנית שדרת הקריה. ככל הניתן, יש לשאוף להסרת הגדר וחיבור המבנים והמרחב הציבורי שבמגרש לרחובות המקיפים אותו. מוצע להשאיר את שימוש המגרש "כלל עירוני" (בי"ס על יסודי או אחר).

השלד הציבורי - מעברים וחיבורים:

קביעת רצף של **מרחב ציבורי** כבסיס תכנוני וכתשתית למערך שירותי ציבור, תרבות ופנאי המותאמים לתושבי השכונה ולעובדים בה. **יצירת השלד הציבורי מורכבת מהקצאות שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ושזירתם לאורך תוואי הרחובות.**

הרחבת "זכות הדרך" לאורך הרחובות הקיימים לטובת הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונטיעות עצים.

זיקת הנאה - כל השטחים בכל מרחבי התכנון שלא יהיו בנויים, יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור ובתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות. הדרכים/החניונים בתת הקרקע יהיו בזיקת הנאה עבור מעבר לתאי שטח גובלים.

הקצאות לצרכי ציבור:

שימושים ציבוריים הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה יקבעו ע"פ פרוגרמה לשטחי ציבור, שתערך לכל תכנית מפורטת שתקודם במרחב.

בתחום כל תכנית יוקצה לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור, ובהתאם למפורט בחלופות המגורים. שטח זה יוקצה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויירשם על שם עיריית תל אביב יפו.

שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בקומות המסד ויהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב ו/או המרחב הציבורי בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. מיקומם הסופי יקבע במסגרת התכנית המפורטת לכל חלקה בנפרד ובכפוף למדיניות העירונית ולהוראות הגנריות לשטחים ציבוריים בנויים.

תועלות ציבוריות:

תועלות ציבוריות לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי יקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

- שילוב מבנים קיימים (ושימושים קיימים) בתחום התכנית ושילובם בבניה חדשה.
- דיוור בהישג יד שכירות לצמיתות/לטווח ארוך על פי מדיניות עירונית.
- ניווד משימור.
- שימושי מלונאות לא ייחשבו כתועלת ציבורית.
- ניתן לקבוע תועלות ציבוריות נוספות באישור מה"ע.

תנועה וחניה:

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח

תכנון התנועה והחניה במרחב שבח מוטה מערכות תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית המתאר.

תקן חניה - המלצה לתקני חניה מופחתים שיעמדו על מקסימום 1:350 חניות למ"ר תעסוקה/ מלונאות, ומקסימום 1:0.5 חניות ליחיד בשטחי המגורים. זאת בשל הסמיכות המידית לתוואי הקו האדום, שצפוי לפעול באוקטובר 2021.

ליחיד קטנות (פחות מ-50 מ"ר), דיור בר השגה - לא תינתן חניה ולא יחושבו בתקן החניה למגורים. ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה המחמיר מבניהם. בתכניות מפורטות שיקודמו, הועדה המקומית תהייה רשאית לצמצם תקן/שטחי חניה במסגרת תכנית העיצוב והיתר בניה. המרתפים (לפחות שניים העליונים) יבנו בגובה המאפשר המרתם והסבתם לשטחים עיקריים בשלב עתידי. הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות על הפיכת שטחים בתת הקרקע משטחי שרות לשטחים עיקריים ו/או לשטחים לטובת מערכות תשתית/לוגיסטיקה/תחבורה לטובת כלל הציבור בהתאם לשיקול דעתה ובעיתוי שיקבע בתכניות המפורטות. לא תותר הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ומסחר.

מיקום כניסות לרמפות – לא תתאפשר כניסה למרתפי חניה מתחום הרחובות ההיקפים. הכניסות ימוקמו מהרחובות הפנימיים במרחב וככל הניתן לא יפגע ברצף החזית המסחרית והמדרכה. תכניות שיקודמו בחלקי מבנן יתוכננו ויאפשרו מעבר לחניון בתת הקרקע, למגרשים הסמוכים.

פריקה, טעינה ופינוי אשפה - תינתן עדיפות למתן פתרונות פריקה, טעינה ואשפה בתת הקרקע.

זכות דרך – בכל תכנית מפורטת ידרשו הפקעות לצורך הרחבת זכות הדרך, לטובת הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונטיעות עצים. מה"ע רשאי לבחון סימון זיקת הנאה לצורך הרחבת זכות הדרך.

הרחבת זכות הדרך לאורך הרחובות הקיימים יהיו בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים במדיניות זו, כפוף לשילוב בניינים קיימים בתחום התכנית (הרחוב המוצע ידויק במסגרת תכניות מפורטות).

רחוב המסגר - הרחבת "זכות הדרך" לאורך רחוב המסגר לטובת הקמת שדרה עירונית חדשה בהמשך לחתך הרחוב הקיים במרחב יצחק שדה (חסן ערפה).

שדרת הרכבת - החתך המוצע לשדרת הרכבת בצידה הצפוני יכלול שביל אופניים דו-סטרי ומדרכה רחבה לאורך חזיתות המבנים המתוכננים.

רחוב יגיע כפיים - החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ-28 מ' הכולל שני נתיבי נסיעה לכל כיוון, שביל אופניים דו-סטרי, מדרכות רחבות משני צדי הרחוב. עצי הרחוב המתוכננים ינטעו ב-3 שורות ליצירת מבנה שדרתי.

רחוב הצפירה - החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ-18.5 מ'. הכולל שני נתיבי נסיעה, חניה בצד אחד, מדרכות רחבות משני צדי הרחוב עם רצועת נטיעות.

רחוב יד חרוצים - החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ-21 מ' הכולל מדרכות רחבות, חניה, נטיעות משני צדי הרחוב.

רחוב ריב"ל - החתך המוצע מציג רוחב של כ-21 מ' הכולל מדרכות רחבות, חניה, שביל אופניים, נטיעות רחבות משני צדי הרחוב.

רחוב שבח – החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב של כ-18 מ' כולל מדרכות, חניה ונטיעות.

רחוב דוד חכמי – החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב של כ-18 מ' כולל מדרכות, חניה ונטיעות. בתכנית מפורטת תיבחן אפשרות להרחבה נקודתית במקטעים לטובת שהיית אנשים ומסחר שיוצא לרחוב.

הוראות נוספות

איכות סביבה

- כל תכנית תלווה בנספח איכות סביבה שיתייחס לנושא רוחות והצללה, במצב הקיים והעתידי של הבינוי בסביבתו.
- השפעות סביבתיות מתחנת הדלק תילקחנה בחשבון בהתאם לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.
- המלצות היחידה לאיכות הסביבה מצורפת כנספח למסמך זה.
- כל הבניינים, ובפרט המגדלים, יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים, בכלל זה היח' לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.
- שמירה על 15% פנויים מבנייה (על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה) לצורך השהייה וחלחול מי נגר ונטיעת עצים.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון

התוכן	מס' החלטה
מא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח	

באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

בנייה ירוקה

כל תכנית תעמוד בהנחיות בניה ירוקה לפי מדיניות עירונית.

נטיעות עצים

- א. שתילת צמחייה תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני, בכלל זה עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.
- ב. נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב.
- ג. העצים שינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.
- ד. עצים שימשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ה. ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.

סיכום חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה:

כללי - יידרש מסמך סביבתי לכל אחת מהתוכניות בתחום המדובר אשר יתייחס בפרוט לכל אחד ממרכיבי ומאפייני התכנית ויהיה נספח להוראות התכנית והמלצותיו יעוגנו בהיתרי הבניה.

זיהום קרקע - נדרש סקר היסטורי כתנאי להפקדת כל תכנית ותכנית. נושא הנגר העילי, טיפול בממצאים לגבי חקירה, ניטור וטיפול במי תהום, יעשה מול רשות המים.

איכות אויר מתחבורה - תכנון מיקום שימושים ו/או שהייה ממושכת במבנים המתוכננים יעשה בכפוף לבדיקות סביבתיות בנושא זיהום אויר.

איכות אויר מתחנות דלק - על התכנון להביא בחשבון מרחקי ההפרדה בין תחנת הדלק לבין גבול המגרש של שימושים רגישים כמו כן תכנון של שטחים צמודים יעשה בכפוף לבדיקות והגשת מסמך המעיד על עמידה בערכי סביבה.

מיקרו אקלים - יידרש דו"ח הצללות ומיתון רוחות שיועבר לבדיקת אדריכל העיר או מי מטעמו לשלב העיצוב האדריכלי.

אסבסט - יש לבצע סקר אסבסט עבור מבנים ישנים וסככות שיהיו מיועדים להריסה ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת אישורה כתנאי למתן היתר הריסה.

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 27/06/19 התקיימה הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור בה סוכם על המתווה שלהלן: מפגש פתוח, המותנה ברישום מראש מול מנהל קהילה, אליו יוזמנו יזמים, בעלי עניין בקרקע וכלל הציבור ובו תוצג המדיניות.

לאחר המפגש, ישלח למשתתפים דוא"ל עם קישור לעיון במדיניות. תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.

מרחב שבח – מתווה יידוע הציבור

ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית ויועצת שיתוף ציבור

במסגרת קידום מסמך המדיניות בוצע תהליך של היוועצות עם הציבור שמטרתו העיקרית הייתה יידוע בעלי הנכסים במרחב התכנון והתושבים המתגוררים במרכז העיר בדבר קידום מסמך המדיניות וקבלת משוב והתייחסות. לצורך כך, הכלים המתודולוגיים העיקריים שנבחרו היו סקר בעלי זכויות, כנסים לבעלי זכויות וציבור רחב ופרסום בדיגיתל.

1. **סקר בעלי זכויות** – מניתוח נסחי טאבו ולאחר מכם הצלבתם עם נתוני ארנונה נמצאו 367 בעלי זכויות בקרקע, לפיכך הוחלט לקיים שני כנסים, האחד לבעלי זכויות בחלקה 25 (סה"כ 153) ולציבור הרחב והשני לשאר בעלי זכויות בגושים 6950,6976,7077 (סה"כ 214).
 2. **כנסים ציבוריים** – הכנסים נערכו ב- 2.1.2020. ההפצה והפרסום בוצעו ע"י שליחת הזמנות בדואר לכלל בעלי הזכויות כחודש מראש, תליית הזמנות באזור מרחב התכנון והפצת הזמנה בדיגיטל. כמו כן הוכן קישור דיגיטלי לאישור ההזמנה ופורסמו כתובת מייל וטלפון של יועצת שיתוף הציבור לפרטים ושאלות. במהלך המפגשים הוצגה מצגת ע"י צוות התכנון ולאחר מכן נערך דיון שאלות ותשובות. בכנסים השתתפו כ- 150 איש ברובם בעלי זכויות וחלקם אנשי מקצוע מתחום היזמות והנדל"ן.
 3. סיכומי הכנסים וקישורים למצגת ולמסמכי תביעות רלוונטיות נשלחו למשתתפים.
- סיכום ותובנות:** כלל בעלי הזכויות מברכים על קידום מסמך המדיניות! שני הכנסים היו שונים באופיים בעיקר בשל פרופיל המשתתפים. בכנס לבעלי זכויות בחלקה 25 השתתפו בעלי זכויות ותיקים אשר לרוב ירשו את הקרקעות וטענתם המרכזית הייתה שהם מתקשים להתארגן ומבקשים מהעירייה לסייע להם בהתארגנות.

החלטת ועדת השימור:

בוועדת השימור שהתקיימה בתאריך 20/08/2020 נדונו המבנים שזוהו במהלך הסקר ההיסטורי (ראה נספח רשימת מבנים).

החלטת ועדת השימור:

חברי וועדת השימור ממליצים על צירוף המבנים המפורטים לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

חריגה מעקרונות המדיניות

סטייה מהעקרונות המפורטים במסמך מדיניות זה תתאפשר במקרים שאינם מהותיים ובאישור מהנדס העיר.

נספח 1 - רשימת מבנים שזוהו במסגרת הסקר ההיסטורי

תמונות	כתובת	חלקה	גוש
	הצפירה 23	173	6976
	יד חרוצים 15 ריב"ל 24, 26	211	6976
	יד חרוצים 1, אלישברג 4, 6 ריב"ל 4	187,188	6976
	דוד חכמי 8, ריב"ל 3	8	6950
	ריב"ל 5 אלישברג 9 דוד חכמי 12	10	6950
	יד חרוצים 9 ריב"ל 12, 14 גניע כפיים 5	135	6976
	בית ספר שבח - יד חרוצים 16 שבח 2, 4 הצפירה 27, 29 המסגר 7	131	6976

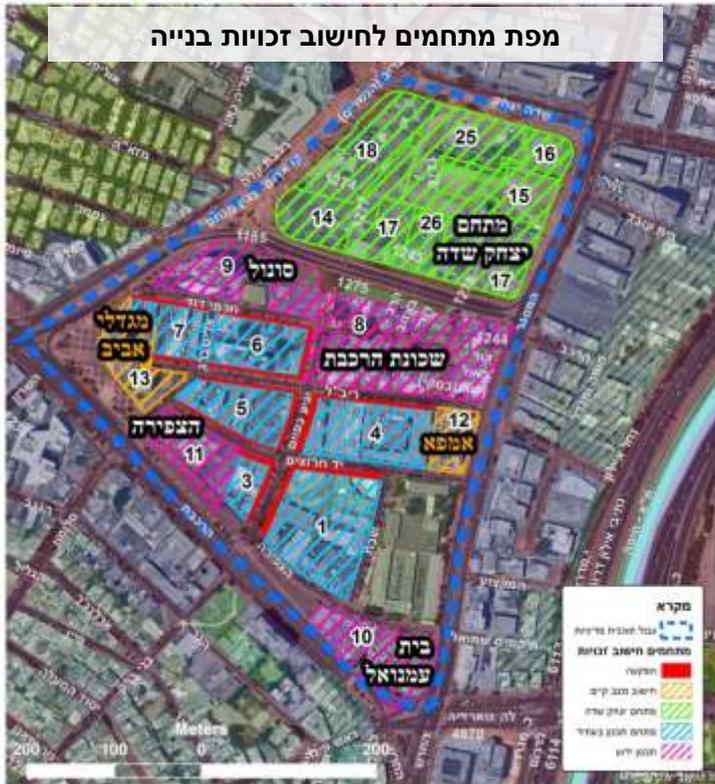
נספח 2

פרוגרמה לשטחי ציבור

להלן תקציר עבודה לבחינת שטחי הציבור הנדרשים במסגרת הכנת מדיניות ל"מרחב שבח". העבודה נערכה על מנת לבחון את המשמעויות של תוספת הזכויות לתעסוקה ולמגורים במרחב שבח מבחינת תכנון שטחי הציבור ושירותי הציבור שיידרשו לעת מימוש התכנון, ובהתאם להנחיות תוכנית המתאר תא/5000.

1. נתוני רקע:

- שטח תיחום מרחב התכנון: כ-240 דונם.
- גבולות המתחם - בין הרחובות יצחק שדה (מצפון), המסגר (ממזרח), מנחם בגין (מערב), הרכבת (מדרום).
- לצורך חישוב היקף הבינוי הפוטנציאלי, נערך מיפוי של המרחב הנ"ל לפי סטאטוס תכנוני של כל מבן/מגרש (ראה מפה וטבלה):



2. מאזן שטחי הציבור:

עבור תוספת האוכלוסייה הצפויה ותוספת התעסוקה הצפויה, חושבו צורכי הציבור הנורמטיביים לפי מדריך הקצאות קרקע של מינהל התכנון והנחיות תכנית המתאר. היקף הצרכים נבחן אל מול היצע שטחי הציבור הקיימים והמתוכננים הידועים במרחב. להלן עיקרי מאזן שטחי הציבור ושירותי הציבור:

שטח תעסוקה מתוכנן / פוטנציאלי	יח"ד מתוכננות / פוטנציאליות	מקרא
33,000 מ"ר		מגרשים לחישוב לפי מצב קיים בפועל
385,000 מ"ר	975 יח"ד	מתחם יצחק שדה
280,000 מ"ר	700 יח"ד	תכנון ידוע
270,000-390,000 מ"ר	1,100-1,625 מ"ר	תכנון בעתיד (פוטנציאל מתארי)
970,000 – 1,100,000 מ"ר תעסוקה	2,800- 3,300 יח"ד	סך הכל



מאזן נורמטיבי של שטחי ציבור – מצב מוצע:

מאזן צרכים	שטחים קיימים ומתוכננים	שטחים נדרשים (100% מימוש)	סוג הקבאה
9- דונם	27 דונם	36 דונם (לפי 5 מ"ר לתושב)	שטחים פתוחים (ש"פ + ש"צ)
2.6+ דונם	24.5 דונם (13.5 דונם ש"צ קיים + 11 דונם שטחים שווה ערך ל-30,000 מ"ר ש"צ בנוי)	22 דונם	ש"צ
4- דונם	-	3.8 דונם	שטחים ציבוריים בגין שימושי תעסוקה במגרשים לתכנון בעתיד (ש"פ, ש"צ, דרך)

מאזן שרותי ציבור עיקריים:

- לא קיימים כיום שרותי ציבור מקומיים במרחב. השב"צים הקיימים משמשים לשירותים כלל עירוניים.
- יידרש במרחב בית ספר יסודי של 12-18 כיתות. בית הספר במתחם חסן עראפה מתוכנן לתת מענה ל-18 כיתות יסודי.
- יידרשו במרחב כ-10 כיתות גן רגיל (שני אשכולות גנים) + 8 כיתות מעון.
- יידרש עוגן קהילתי – מרכז קהילתי קטן או שלוחה של מרכז קהילתי

3. מסקנות והמלצות:

- בהתאם למדיניות ולזכויות בתכנית המתאר תא/5000, מרחב שבח צפוי לשנות את פניו מאזור של תעשייה ומלאכה לאזור עירוני מעורב מוטה תעסוקה.
- ההיקף המתוכנן של השטחים לתעסוקה (עד 1,100,000 מ"ר) ובפרט למגורים (עד 3,300 יח"ד) מחייב היערכות עירונית על מנת לספק מענה לביקוש הצפוי לשטחי ציבור ושרותי ציבור במרחב.
- חלק ניכר מהמגרשים במרחב כבר נמצא בשלבי תכנון שונים וכולל בתוכו היקפים משמעותיים בעיקר של שטחי ציבור בנויים.
- מאזן שטחי הציבור עבור הצרכים הנורמטיביים לטובת יח"ד הצפויות מצביע על כך כי היקף שטחים חומים הקיימים והמתוכננים יכולים לתת מענה. אולם בפועל במאזן שטחי הציבור נכללים גם המגרשים החומים הקיימים במרחב – מגרש ביי"ס שבח (כ-13 דונם) ומבנה מכללת "אתגר" (כ-1 דונם) המשמשים כיום לצרכים כלל אזוריים ולא לטובת צרכים מקומיים – ולכן יש חשיבות לייצר שטחי ציבור נוספים לטובת הצרכים המקומיים.
- על פי המאזן הנורמטיבי עבור שטחים פתוחים קיים מחסור של 9 דונם. עיקר המחסור הוא בחלקו הדרומי של המרחב. צפון המרחב נהנה מ-כ-21 דונם מתוכננים בזיקת הנאה לציבור במסגרת תכנית יצחק שדה שישמשו כמרחב ציבורי פתוח.
- **בי"ס יסודי:** עבור האוכלוסייה הצפויה ידרש ביי"ס יסודי של 18 כיתות. הקמת בית ספר יסודי של 18 כיתות במתחם יצחק שדה צפוי לתת מענה.
- **המלצה:** הקמת ביי"ס יסודי בן 18 כיתות בתכנית מתחם יצחק שדה במסגרת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תכנית.
- **גני ילדים ומעונות יום:** נדרשות 10 כיתות גן רגילות (בתוספת כיתות חינוך מיוחד) ו-8 כיתות מעון יום. עבורם נדרש שטח לחצרות. היות וכך ההמלצה היא למקמם במגרש ציבורי (קרקע) ולא בשטחים הציבוריים הבנויים בפרויקטים סחירים.
- **המלצה:** להקצות שטח "חום" במסגרת המתחמים הנותרים לתכנון עבור 2 אשכולות גני ילדים ועבור כיתות מעון יום. יש ליצור מגרש רגולרי של לפחות 1.5-2 דונם עבור כל אשכול.

- **שירותי קהילה:** עבור היקף כה משמעותי של יח"ד במרחב מומלץ לייצר עוגן קהילתי במרחב זה. אופי וגודל השירות צריך להיקבע בהתאם למדיניות עירונית ולתפיסה המקצועית של מינהל קהילה. מומלץ לשריין לכך לפחות 3,000-3,500 מ"ר בשטח ציבורי בנוי.
- **שטחים פתוחים:** צפוי מחסור נורמטיבי של 9 דונם. **המלצה:** ככל הניתן יש להקצות שטח ציבורי פתוח במבננים הנותרים לתכנון. יש לייצר תפיסה עקרונית של שלד ירוק למרחב המתכתב עם סביבתו ולהטמיע בתכנון המבננים הנותרים, כולל לפחות גינה אחת משמעותית בסדר גודל של 3 דונם, אם באמצעות שצ"פ, ובמידה ולא ניתן, באמצעות שפ"פ עם זיקת הנאה.
- מוצע לשמר את מגרש שבח לשימוש "כלל עירוני" - בי"ס על-יסודי או שימוש אחר.
- את יתר השימושים הציבוריים הנדרשים מוצע למקם בשטחים הציבוריים הבנויים.
- על בסיס הנתונים שהוצגו בניתוח זה יש לבחון את היבטים נוספים מלבד שטחי ציבור הנובעים מתוספת הזכויות הצפויה במרחב ואת כושר הנשיאה מבחינת תנועה, תשתיות מים וביוב וכו'.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את המדיניות בכפוף לתנאים הבאים:

1. בהתאם להחלטת ועדת השימור מתאריך 20/08/2020, מבוקש כי לא תותר הריסת המבנים שהוצגו (ראה נספח רשימת מבנים).
2. מבוקש פטור ממדיניות לרחוב בגין ר-61, הנדרשת לפי תכנית המתאר כך שתכניות שיקודמו בתחום המרחב הנ"ל לא יידרשו בהכנת מדיניות לרחוב בגין: תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. במסגרת מדיניות מרחב שבח זוהו מוקדים לפיתוח ונוסחו עקרונות הבינוי. כמו כן, במפגש בין רחוב בגין למרחב שבח קיימים שני מוקדים, אשר משלימים את כל חזית בגין עם בינוי קיים.