

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0021-20 מיום 18/11/2020

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 18/11/2020 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות אפליקציית זום.

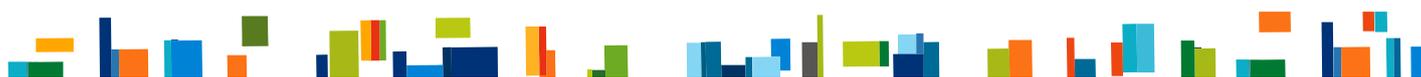
באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת ואיש מחשוב. חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.
חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.
שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.
קישור לזום אישי ישלח ביום ראשון/שני, הקישור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

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 20-0020 מיום 04/11/2020			
09:00	מרכז מסחרי ברחוב האוזנר 3-5 דיון בהפקדה (2) - בקשה מהועדה המחוזית לאמץ את הליכי התכנית	507-0599266	1	1.
	צפון התקווה - פרסום סעיף 77 + 78 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית	507-0450486	10	2.
09:30	שלהבת_אוטרמן - בר-לב דיון בהתנגדויות	507-0338632	17	3.
10:15	מדיניות תכנון מתחם המסילה דיון בעדכון ושינוי מדיניות אשר אושרה בתאריך 27.5.09 ועודכנה בתאריך 3.8.11		32	4.
11:30	המשתלה דרום מערב דיון פנימי לאחר סיור במקום	507-0706978	53	5.
	תוצרת הארץ מערב דיון בעדכון הועדה על הליך בוועדת ערר - דיון פנימי	507-0442822	63	6.

בכבוד רב,

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



פרוטוקול החלטות מספר 20-0020
י"ז חשון תשפ"א 04/11/2020 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 20-0019 מיום 21/10/2020
1.	1		הפקעת חלקות ביעוד דרך וטיפול נופי בגוש 6626 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	4		הפקעת בית הבאר - השומרון 6 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	6		מונטפיורי 7 ביטול הפקעה - דיון נוסף לתיקון שטח להפקעה
4.	9	507-0523845	פינוי בינוי אחי דקר - שכי' נווה שרת דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית
5.	37	507-0584706	בתי באר דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית
6.	55	507-0706978	המשתלה דרום מערב דיון נוסף - לאחר סיור במקום
7.	65		תנאים מגבילים קו מטר M2 דיון בדיווח התנגדות מה"ע
8.	72		מדיניות תכנון - מרחב כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון דיון באישור מדיניות
9.	89	507-0519413	העברת זכויות מהגלבוש 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50 דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 19.10.20

מס' החלטה	התוכן
18/11/2020	מרכז מסחרי ברחוב האזנר 3-5
1 - - '20-0021	דיון בהפקדה (2) - בקשה מהועדה המחוזית לאמץ את הליכי התכנית

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

מיקום: תל אביב, שיכון ל', ממערב שדרות לוי אשכול ונמל תעופה דב הוז, ממזרח רחוב יהודה בורלא וכביש מס 2.



כתובת: רחוב דב האזנר 3, 3א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7221			13-14	7

שטח התכנית: 2.028 דונם

חלקה 13 (0.944 דונם) וחלקה 14 (0.703 דונם) סה"כ 1.647 סחירים; ו-0.381 דונם בחלקה 7 (ביעוד דרך).

מתכנן: גל-אור פישביין אדריכלים

יזם: ישראל קנדה מגדלי יוקרה בע"מ

מטרת התכנית:

שינוי יעוד קרקע ממסחר למשרדים ומסחר בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 והכלת שימושים התואמים למוקד תעסוקה מקומי קיים ע"פ תכנית המתאר שמאפשרים להמשיך ולקיים מרכז מסחרי שכונתי בסטנדרטים עדכניים.

בעלות: חלקה 13 - קנדה ישראל מגדלי יוקרה.

חלקה 14 - קלנר מיכאל, גרבוט אסתר, הבר אביבה, אליסקו רבקה, גוטברג מלכה.

חלקה 7 - עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל: מרכז מסחרי בן שתי קומות מעל הקרקע ומרתף המשמש בחלקו כסופר שכונתי. במתחם יש ספר, מכבסה, בית קפה משרד תיווך ובנק.

מדיניות קיימת: תכנית 1435: יחידה מסחרית – חנויות מכל הסוגים לרשות עקרת הבית ו/או לצרכי משק הבית, מזנונים וקיוסקים, בתי מרקחת, מספרות ובנקים.

מצב תכנוני קיים: מבנה מסחרי בן קומה אחת וקומת מרתף.

מצב תכנוני מוצע: המבנה כולל 6 קומות מעל הקרקע (כולל קומת הקרקע) לשימושים מסחר ומשרדים, ו-4 קומות בתת הקרקע, ביניהן קומת משרדים ו/או מסחר במרתף עליון (1-) ו-3 קומות חניון תת קרקעי.



טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
----------	----------	--------

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
613%	52%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (על קרקעיות ותת קרקעיות)
10100	כ-850	מ"ר	
4118 מ"ר (250%)	כ-450 מ"ר (27%)		זכויות בניה על קרקעיות
5982 מ"ר (363%)	כ-400 מ"ר (25%)		זכויות בניה תת קרקעיות
42%	17%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
690	280	מ"ר	
6	2	קומות	גובה
31	6	מטר	
42%	42%		תכסית
כ-26 ועל פי התקן התקף	10		מקומות חניה



בינוי מוצע



בינוי קיים

חניה:

תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. במידה והבקשה להיתר תכלול שטחים נוספים אשר יבואו לידי ביטוי במרפסות מקורות (בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית), היום יידרש לבנות חניות ציבוריות בתשלום. היקף החניות, מיקומן ומחירן ייקבע בהסכם עם אגף הנכסים לפני אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התקבל פטור משיתוף ציבור בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 23.5.2019.

זמן ביצוע:

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

+	לפי סעיף 3.3.5 א"א לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים, בהם יחולו חוראות סעיף 3.3.6 הקובע רח"ק תואם לאזור היעד, בניה של עד 4 קומות בתכנית בניה קיימת.	יעוד כוללני - אזור מגורים בבנייה עירונית יעוד פרטני - "מוקד תעסוקה מקומי קיים" יעוד שקיים היום - יחידה מסחרית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	[X]
+	שימושים מותרים מקבץ ראשי: מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1 בהתאם לסעיף 3.3.2 (א) (1) (2).	לפי שימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש אזור תעסוקה מטרופוליני 3.3.2 (א)	קביעת שימושים עיקריים - 3.3.6 (ב)	[X]
+	רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4	תותר תוספת שטחי בניה בתכנית של שטח קומה טיפוסית קיימת ובגובה של עד 4 קומות (כולל הקומות הקיימות) ובלבד ששטחי הבניה לא יעלו על הרחק המותר באזור היעד ובהתאם לחוראות התכנית החלות בסביבה שבה מצוי המגרש.	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	[X]
+	סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יחוי בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. (ב) הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת נוסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר להיבטים סביבתיים הנובעים מכך. (ג) בנוסף לאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בתיקף של עד 6 רח"ק לחינוכים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתיות ולמנחרת תשתיות.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	[X]
+	בתאם לתכנית ע"1	עד 4 קומות	קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2)	[X]
+	קביעת קווי בניין הוראות בינוי וקווי בניין למרפסות	הוראות כלליות (סעיף 4.2.1) הנוגעות בדבר נטיעות ועצים (סעיף 4.2.4).	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) ו' 3.1.3 (ב))	[X]

<p>+ התכנית כוללת הוראות בנוגע לתקן חנייה וכן כוללת נספח תנועה וחנייה מנחה.</p>	<p>כללי 3.8.1 (ה) תקן חנייה 3.8.7 (א) תקן חנייה ייקבע בתכנית עפ"י התקן שיהיה בתוף במועד אישרה, למעט באזורים בהם אושרה תכנית לתקן מתחמי, או מקום בו אישרה הועדה, באישור הועדה המחוזית, להקטין את תקן החנייה. (ב) תקן החנייה התקף יקבע כתקן מחייב ומירבי בכפוף לכל דין.</p>	<p>נספח תנועה וחנייה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>תחבורה</p>
<p>+</p>	<p>לפי סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית</p>	<p>לפי סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>תחבורה</p>
<p>+ קיימות הוראות בנוגע לחלחול וניקוז</p>	<p>4.6.4 (א) בכל תכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית בחיפה של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% של שטח המגרש כשטח חזיר למים במקרים הבאים תוך הנמקת ההחלטה בכתב (2) בהעדר אפשרות תכנונית או הנדסית לעמוד בתקני חנייה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות – סעיף פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>תחבורה</p>

שימוש בסעיפי חוק בסיטיות בתוכנית המתאר – לפי סעיף 62א(ד)			
<p>(ד) – תוכנית בסיטיות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>			
מהות הסעיף	סעיף		
קווי בניין קווי בניין למרפסות	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)	●
הוראות בינוי ועיצוב	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)	●
תוספת 2 קומות בחקלה	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (יחקלות)	סעיף קטן (א)(9)	●
זיקת הנאה למעבר חולכי רגל	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע חנדרכת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)	●

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		3.09.2019
חיוץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438926-9		29.8.2019

תן בתום | 2017

העתיקים

גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לקבוע את תקן החניה ע"פ התקן התקף הלוקח בחשבון קו ירוק מאושר, כלומר מקום חניה 1 לכל 240 מ"ר.

כלל החניות במגרשים לא יוצמדו.

מומלץ על קביעת 15 חניות ציבוריות לפחות וביצוען יהיה תלוי בתוספת שטחים למרפסות. החניות הציבוריות תהיינה לצמיתות ותיקבענה בשלב תכנית העיצוב ובכפוף להסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א-יפו. החניות הציבוריות תושכרנה במחירי חניוני אחוזות החוף.

מומלץ לאשר ולהפקיד את התכנית בהתאם להערות שלעיל.

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

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

אדריכל גיל פישביין: מציג את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: לגבי החלוקה של קומות משרדים כמה מטר, האם בשעה 6 בערב המקום יהיה ריק?

אדרי' פישביין: כן.

ראובן לדיאנסקי: מקום כזה היה נכון לעשות בנין שיתופי לצעירים למגורים.

אורלי אראל: תוכנית המתאר אוסרת על מגורים במרכזי תעסוקה.

אודי כרמלי: היה צריך להוסיף בתחילת הדיון לגבי איך תוכנית המתאר רואה את המרכזים המסחריים

המקומיים בשכונות. התפיסה אומרת שכל המרכזונים המסחריים בתוך בשכונות נועדים להעצים את

המרכזים הללו כמוקדי תעסוקה. אלא לייצר מוקדים של תעסוקה מקומית. ההיקפים כאן עלויות

האחזקה זה משהו שישמש אנשים מקומיים, חברה מבחוץ לא תעשה את עניינה.

אני לא חושב בשיכון ל' לעשות עוד דירות מגורים. אנחנו רוצים שיהיה לתושבים המקומיים לפתוח משרד

קטן לדוגמא וככה יוצרים מינעד כמו משרד קטן ועד לתעסוקה גדולה.

ראובן לדיאנסקי: איך מבטיחים שמשרדים מקומיים יהיו לשירות הקהילה אם רוצים לחזק את הקהילה

בפאן המסחרי? כי לא כל המשרדים הם רופא או מטפל וכד'. אולי בשלב של ההיתר איך ממתאימים בין

התוכנית לבין הפרקטיקה.

תמיר קהילה: אחת הדרכים זה להגביל את שטח החניות ואורך החזית, מה שמכתב סוג מסוים של

החנויות. כמו כן יש את השימושים לפי מקבצי התעסוקה בתכנית המתאר, זהו דבר שיכול לעזור בזה.

בנוסף, יש הוראה בתוכנית המתאר המגבילה מגורים ונפחים והיו לכך שתי סיבות. הראשונה היא הסיבה

להשאיר תכסית קיימת- זאת כי המרכז משמש מוקד חברתי ציבורי ולכן אם למשל בין שני המבנים יש רחבה משותפת, גם כאן השארנו את הרחבה המשותפת בגלל התפיסה שהמקום משמש גם מה שימש בעבר. בנושא של השימושים למה לא מגורים - מכיוון שאם רוצים להכניס שימושים יכולים להפריע למגורים - לדוגמה קצב או ירקן - אם תשים מגורים זה יגרור התנגדות ויאלץ שימושים אלו מהשכונה. ראובן לדיאנסקי: אני מציע להכניס לתקנון של התוכנית שני תנאים שהשירות שניתן מיועד לקהילה, בהיקפים של (X).

אורלי אראל: זו פגיעה בחופש העיסוק.

ראובן לדיאנסקי: לצורך הענין 70% המשרדים שיושכרו יהיו לטובת שירותים ניתנים לקהילה הראלה אברהם אוזן: אפשר לקבוע תמהיל שימושים.

יזם-נועם: הכוונה היא להשאיר את הנכס כנכס מניב. אני צריך להתאים את עצמי לתב"ע.

הראלה: אתה רוצה שאחוז מהשימושים שהתבצעו שיהו מסוג מסוים של שימושים.

ראובן: אחוז מסויים.

אודי כרמלי: השאלה מה ההגדרה של שירות לקהילה שלא ניכנס לתביעות.

אורלי אראל: מבוקש שבהתאם להנחיות הועדה המקומית שהחניה לא תהיה של מנויים ולא מוצמדת ושהגובה מרתפי חניה יהיו בגובה כזה שיאפשר שימושים עיקריים לעתיד לבוא לפי שיקול הועדה, כלומר שכבר בתוכנית הזו לאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע והסבה של החניה לשימושים אחרים.

מיטל להבי: אבקש הבהרה לגבי החניה והתנועה.

תמיר קהילה: התוכנית קודמה עם רח"ק בסיסי (2.5) ולא נדרשות תועלות מעבר. בתהליך הובהר

שהמרפסות הם שטח עיקרי ולכן אם רוצים לעשות אותם צריך עוד שטח מסויים שנמצא שאפשר לתת אותו (רח"ק עם המרפסות כ- 2.7). אם יעשו את המרפסות הללו עם 400מ' תוקמנה חניות לציבור ואם לא השטח יעלם מהתוכנית.

מיטל להבי: מי מחליט על המרפסות עם חניה או לא.

אורלי אראל: ברגע שעולים מרחק המינימום אנחנו נדרשים לסוג של תועלת ציבורית. התב"ע תאפשר את זה מה שיקבע אם יש מרפסות או לא היא תוכנית העיצוב שתגיע לועדה ואז נראה. תוכנית העיצוב תקבע

אם יהיו מרפסות. אם יהיה מרפסת כתנאי לדיון בועדה היזם יחתום על הסכם שבו יהיה ברור ש X

מקומות החניה שיהיה חניה ציבורית במחירים של אחוזת החוף. אותם חניות יהיו במחיר של אחוזת

החוף. כרגע אי אפשר לקבוע זאת כי אנחנו לא בדיון של תוכנית העיצוב אנחנו בתבע מאפשרת.

ראובן לדיאנסקי: אם התב"ע מאפשרת ופתאום לא תרצי את המרפסות תצטרכי להביא נימוקים

משכנעים.

אורלי אראל: נכתוב בתקנון בצורה ברורה שהמרפסות בתוכנית העיצוב יהיו ויוצגו לשיקול דעת הועדה.

ראובן לדיאנסקי: ירשם בתקנון בתוכנית העיצוב שיש לנו דרך שלא לאשר את המרפסת אפילו שרשום

בתב"ע.

ליאור שפירא: מאחר ויש שם משרדים ואנשים יגיעו מרחוק האם אותם בעלי משרדים לא תהיה להם

חניה צמודה.

אורלי: נכון זאת ע"פ הנחיות הועדה שחניה לא תהיה מוצמדת ולא מסומנת, פתוחה לקהל הרחב. על

בסיס מקום פנוי.

ליאור שפירא: אם לא יהיה להם חניה הם יתפסו חניות בחוף.

הצעה של ראובן: אני בעד תקן חניה 0.

אורלי אראל: אנחנו מבקשים שהחניות יהיו לא צמודות ולא למיננים וגובה המרתף יהיה גבוה כדי שניתן

להפוך לשטח עיקרי של היזם, כדי שלא יצטרך לבוא לשינוי לועדה.

מיטל להבי: אני רוצה תקן חניה יותר גבוה בפרויקטים מסוג זה.

ראובן לדיאנסקי: יש מדיניות עיריה להפחית בחניה ופה מציעים להגדיל לא ברור מדוע כאשר 250 מטר

יש תחנת רכבת קלה אני בעד תקן חניה (0).

הצעת ראובן להוריד תקן חניה אפס

הצעה של ראובן: תקן חניה 0:

בעד: חן אריאלי ראובן לדיאנסקי

נגד: מיטל להבי אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר

מלי: אתם מסתכלים על המרחב כחניה ואני מסכלת כמרחב תת קרקעי. זה ניצול של שטח נוסף בשכונה

קיימת שהיום זה חניה ומחירתיים יהיה משהו אחר.

אורלי אראל: לכן הצענו שהגובה יהיה גבוה.

אסף הראל: לא צריך שיהיה בנפח גדול מידי.

מיטל להבי: אני מבקשת תקן חניה 1/120

יזם נועם: ברח' לוי אשכול יש קו ציר אופניים התכסית יושבת קצת יותר מדונם.

תמיר: ברח' בורלא אין שביל אופניים, בינתיים נוסעים על הכביש כי התנועה ממותנת.

מיטל להבי: אני יודעת שמיתון תנועה לא עובד.

גלי דולב : זכות הדרך הקיימת היא 22 מ' של האוזנר אנחנו מתקרבים אליה. יש 2 בנינים מגורים קיימים אם ירצו לעשות שביל אופניים בתוך השכונה יוכלו. כרגע המערכת עם השביל אופניים והקו הירוק ברח' אינשטיין במרחק 250. אם העיריה תרצה לעשות שביל אופניים העיריה תוכל לעשות.
מיטל : אני רוצה להבין את רצף התכנון.
דורון ספיר : תכנון כפי שתוכנן ורוחב המדרכה שתוכננה יהיה מספיק לשביל האופניים.

הצעה של מיטל תקן חניה 1/120 :

בעד : מיטל להבי, ליאור שפירא

נגד : אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דורון ספיר

בישיבתה מספר 0016-19' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחוות דעת הצוות המתוקנת ובתנאים הבאים :
תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או חניה 1 לכל 240 מ"ר תעסוקה ומשרדים ועוד חניה אחת לכל 50 מ"ר מסחר, הקטן מביניהם.

במידה והבקשה להיתר תכלול שטחים נוספים אשר יבואו לידי ביטוי במרפסות מקורות (בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית), היזם יידרש לבנות כ-15 חניות ציבוריות בתשלום (נוסף על תקן החניה).
החניות הציבוריות תהיינה לצמיתות ותושכרנה במחירי חניונים עירוניים כדוגמת אחוזות החוף.
כלל החניות בתכנית לא תוצמדנה ולא תסומנה.
היקף סופי של החניות הציבוריות, מיקומן ומחירן, ייקבעו בהסכם עם אגף הנכסים לפני אישור תכנית עיצוב בוועדה המקומית.

קומות מרתף החניה תהיינה גבוהות על מנת שניתן יהיה להסב אותן לשימוש עיקרי.

הסבת השטח מחינה לשימושים עיקריים יהיה לשיקול דעת הועדה.

יש להוסיף בהוראות התכנית אפשרות להסבת שטח שירות במרתף לשטח עיקרי במרתף בנוסף לשטח עיקרי מעל הקרקע.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, 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 286' לחוק

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית נידונה בוועדה המקומית והוגשו לה התנגדויות בנושא סמכות הועדה המקומית לאשרה.

תכנית המתאר התייחסה לשילוב המרכזים המסחריים בשכונות והגבילה תכנית בניה, קומות ושימושים כדי לשמר את השימוש הקהילתי-שכונתי במרכזים אלו.
בתכנית זו, נשמר שטח לשימוש הציבור בזיקת הנאה כדי לקיים את עקרון השימוש המסחרי-שכונתי-קהילתי במרכזים אלו כפי שנדרש בתכנית המתאר. בנוסף, החלקות שבתכנית מהוות מגרש קטן יחסית (כ-1.5 דונם).

כדי לאפשר התחדשות המרכז בשטח קרקע קטן ולשמור על עקרון שטח לטובת הציבור, התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה ומספר קומות בהסתבר בדיעבד העולות על הקבוע בתא/5000.

תכנית זו בעלת חשיבות גדולה להיצע המסחר והתעסוקה בשכונה בפרט ובשכונות צפון העיר בכלל. היא מחזקת את אפשרויות ההעסקה קרוב לבית ואת הנגישות למסחר שכונתי, מפחיתה את התלות של תושבי השכונה ברכב פרטי ונגישה גם לקווי מתע"ן.

לכן, אנו ממליצים לבקש מהועדה המחוזית לאמץ תכנית זו, לדון בהתנגדויות שהוגשו ולאשר את התכנית.

התוכן	מס' החלטה
78 + 77 פרסום סעיף 77 + 78	18/11/2020
דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית	2 - - '20-0021

דיון נוסף בבקשה להארכת תנאים להוצאת היתר בניה
 צפון התקווה, תא/4581, דיווח על העברת סמכות ובקשה על פרסום תנאים מגבילים
 לתכנית על ידי הסמכות המחוזית.

מיקום:
 צפון שכונת התקווה בגבולות:
 מצפון: רחוב ההגנה
 ממזרח: גבול מזרחי של חלקה 90
 מדרום: רחוב חנוך
 ממערב: שורת המבנים ממערב שוק התקווה וגבולות חלקה 9

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
53,321	85,89,87,88,89,90,9 1,92	חלק	לא מוסדר	6135
10	9	חלק	לא מוסדר	6979

מס' החלטה	התוכן
-	78 + 77 פרסום סעיף 77 + 78 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית

צוות התכנון:

בראשות מחלקת תכנון מזרח
עורכי התכנית – דרמן ורבקל אדריכלות.
תכנון תנועה – נתן תומר הנדסה.
שמאות מקרקעין- גלית אציל לדור.
שיתוף ציבור - ענת ברקאי נבו.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו.

בעלות: פרטיים, רמ"י, עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

מפגש הרחובות יגאל אלון והגנה והאצ"ל בכניסה לשכונת התקווה ולשוק התקווה יוצר התרחשות עירונית ייחודית ואזור שוק פעילות במפגש בין המטרופוליני, העירוני והמקומי. המרחב הציבורי הקיים בפועל הוא מפגש של קצוות מנותקים בין שכונות – התקווה ויד אליהו, ובין הרחובות יגאל אלון האצ"ל, ופעילויות - קצה שוק התקווה, במפגש עם רחוב ההגנה.

רחוב ההגנה מהווה חלק מהציר העירוני מזרח מערב. הרחוב מתחיל בחיבור הסטוטורי לאלוף שדה (ליד רמת הטייסים) מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה עובר את האילון מתחבר לרחוב שלמה ונגמר בשדרות ירושלים ביפו. זהו ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי עם חזית מסחרית, לאורכו מתוכננת מערכת להסעת המונים הקו הסגול)

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת-במושע' ללא פרצלציה או תכנון מוסדר, מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות וארוכות (בהתאם לחלקות החקלאיות ההיסטוריות). המחסור בשטחי ציבור האופייני לשכונה ולסיטואציה בה השטח היה בנוי כולו לפני ההסדרה התכנונית תוכנית שיקום התקווה אושרה בשנת 1992.. העדר הפרצלציה מנע עד היום את האפשרות לקידום תוכניות בניין עיר ואת האפשרות לפינוי שטחים לצרכים ציבוריים.

רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק מהווה עמוד השדרה / ציר מחולל לשכונת התקווה, והגבול המזרחי של השוק. זהו הרחוב היחידי המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לאורך שכונת התקווה.

שוק התקווה שוק ססגוני ותוסס מהווה מוקד פעילות ברמה רובעית והעירונית. השוק עבר שיפוץ מקיף- לפני כעשר שנים. השוק מתפקד ללא שטחי תפעול, מחסור בשטחים אלו גורם מטרד למגורים הסמוכים ומונע מהשוק למצות את מלוא הפוטנציאל.

מגרש מיוחד קולנוע דרום חלקה 9 גוש 6979 בחזית לרחוב ההגנה קימות מספר חנויות ובחלק הדרום מזרחי של החלקה עומד השלד של מבנה קולנוע דרום הישן והוא משמש בפועל למגרש חניה בתשלום ואזור פריקת סחורות שאינו מוסדר לדוכני השוק.

מצב תכנוני קיים:

תוכנית 724- הרחבה ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

מס' החלטה	התוכן
-	78 + 77 סעיף 77 - פרסום תקווה - צפון התקווה - 4581 תא/507 - 0450486 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא התרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

חלקה 90 גוש 6135 - אזור מגורים ב' בו 100% בנייה ואזור מגורים ב' מועדף בו 140% אחוזי בנייה, אחוזי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות גם יחד. גובה הבנייה 3 קומות עד 7.5 מ'. קווי בניין – קו קדמי אפס לרחוב לפי הרוזטות בתשריט, בנוסף יש להתחשב ברוחב הרחוב האפשרי למימוש. התוכנית נותנת טווח שבין 4-8 מ' לרוחב רחובות הפנימיים בקווי בניין אפס, רוחב של 10 מ' לרחוב חנוך וקו בניין בין 3-0 ורוחב של 20 מ' לרחוב האצ"ל עם קווי בנין בין 2-0. קווי הבניין הצדדים הם בין 3-0. קו הבניין האחורי הוא 5 מ'.

החזית לרחוב האצ"ל מסומנת בחזית מסחרית.

חלקה 9 גוש 6979 - אזור מגורים מיוחד אזור ללא זכויות בו נדרשת הכנת תוכנית מפורטת.

אזור השוק - אזור ללא זכויות בו נדרשת הכנת תוכנית מפורטת.

בנוסף אזורים ביעוד דרכים ושבילים להולכי רגל.

תכנית 1א2215' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998.

תוכנית אשר מטרתה הייתה לתמרץ את הוצאת היתרי הבניה בשכונה. התוכנית שינתה את הצפיפות בשכונה ואפשרה לכל יחידה תכנונית היא "מגרש משני" להגיש בקשה הכוללת 2 יחידות קטנות בשטח של 70 מ"ר ובנוסף איפשרה התוכנית לוועדה המקומית גמישות באישור הקלות בקווי הבניין הצידיים.

תוכנית 2751 שיפוץ השוק 1990 - אושרה בשנת 2000.

תוכנית בסמכות מקומית אשר הסדירה את הדרכים ואפשרה הוצאת היתרי שיפוץ, ללא זכויות.

תא/5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו - אושרה למתן תוקף

תמצית הנחיות תוכנית המתאר לאזור:

- אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה, רח"ק בסיסי 1 רח"ק מרבי 2.5. - הוראות התוכנית, אפשרות לבניה עד לגובה 4 קומות- נספח עיצוב עירוני.
- לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף- הוראות מיוחדות אזור 905.
- אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף להכנת תוכנית עיצוב- הוראות מיוחדות אזור 905.
- רחוב האצ"ל מוגדר כציר תנועה מעורב.

תמ"א 23/4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב. בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו

הסגול - קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב- יפו.

תכנית תת"ל 70א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א - "הקו הסגול - מקטע מערבי" - אושרה למתן

תוקף בשנת 2015 עדיין לא פורסמה. תוואי הקו: זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

עבודות הרכבת הקלה עתידות להפקיע ולהרוס קבוצת מבנים ברצועה הדרומית של ההגנה לטובת הרחבת הדרך למעבר המסילה ומיקום תחנת ההגנה

מס' החלטה	התוכן
-	78 + 77 סעיף - פרסום התקווה - צפון התקווה - 4581 תא/507-0450486 - דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון:

הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

1. ההפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתוכניות מאושרות ובתת"ל 70 א' להרחבת זכות הדרך ברחוב ההגנה לטובת מימוש קו הרק"ל הקו הסגול.
2. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך ניוו ואיזון זכויות במטרה להוביל להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק של הקהילה הקיימת.
3. פינוי שטחים בנויים ליצירה של מרחב ציבורי ואזרחי פתוח וזמין לצד השוק ככוח מאזן עבור שימושים של פנאי, מעבר ושהייה לטובת הקהילה.
4. יצירת חיבור מבוקר לשכונות המקיפות (יד אליהו ונווה צה"ל) תוך שמירה על אופי הבינוי המיוחד והמאפיינים הטיפולוגיים של הבינוי הקיים ומערך הרחובות.

מתווה לשיתוף ציבור :

מתווה שיתוף ציבור מוצע - יידוע

- פתיחת דף פרויקט עירוני
- פרסום בעלוניים מקומיים
- ברושורים ברחבי השכונה ובמוסדות תרבות
- אתר מנהלת הרובע
- אתר בית דני
- שליחת מכתבים רשומים להזמנת בעלים
- טלפונים אישיים להזמנת תושבים למפגשים עם מפונים חלקה 90 ו-9

תוכן	פירוט	לוח
פגישת עבודה בצוות מזרח של נציגי שכונת התקווה במועצה מקומית וברשות	שלמה מסלוואי, גל שרעבי, אריק שוע, טלי אזולאי	מאי 16
מפגש פעילי שכונה עם צוות התכנון	במהלך המפגש הוצגו מטרות התוכנית וסוגיות תכנוניות להתייחסות הפעילים	יוני 16
מפגש ציבורי – הצגת חלופות תכנון	מפוני חלקה 90 (כ-40 איש), מפוני חלקה 9 (5 אנשים), בעלי נכסים חלקה 90 (220 איש)	נובמבר 16
פגישות אישיות עם בעלי קרקע מפונים	לפי הצורך בצוות מזרח	דצמבר 16

התוכן	מס' החלטה
78 + 77 סעיף - פרסום סעיף 77 + 78 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית	-

ינואר 17	פעילי שכונה, נציגי רשות, אנשי קהילה, נציגי סוחרים	מפגש וועדת היגוי – הצגת חלופות תכנון וגיבוש חלופה סופית
פברואר 17	מפגש של סוחרים וכלל תושבי השכונה להצגת התוכנית להתייחסות	מפגש ציבורי להצגת תכנית – הצגת חלופה סופית

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות מזרח):

להמליץ על הודעה בדבר הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 וקביעת תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה:

1. הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק.
2. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק:
 - 2.1 היתרי בנייה יינתנו במסגרת מגרש על פי מבנה קיים, עד 3 קומות כולל הריסה ובנייה מחדש.
 - 2.2 לא יינתנו היתרי בנייה לשינוי מבנה מרקמי הגורם להפרעה לתכנון עתידי (על פי מדיניות תמ"א מתוקנת לאישור מהנדס העיר).
 - 2.3 לא יינתנו היתרי בנייה לאיחוד חלקות פנויות.
3. תוקף התנאים לפי סעיף 78 לחוק יוגבל ל-3 שנים מיום הפרסום

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אודי כרמלי: זוהי תב"ע הכוללת 3 אזורים. חלקה 90 בין רח' האצל וההגנה שם בעקבות תוכניות הקו הסגול מפונים אנשים. האזור השני הוא אזור שוק התקווה שלא ניתן לעשות שם כלום אולי לשפץ את המבנים הקיימים אך לא ניתן לקבל זכויות ואנחנו רוצים לתקן זאת. והמגרש על דרך ההגנה הקולנוע הישן ואנחנו רוצים לבחון מה אפשר לעשות איתו שיהיה מגרש רב תכלתי לשוק. התוכנית הזו תכלול הוראות של פרצלציה וזוהי תבע שאנחנו מטפלים בה כבר שנה. ארנון גלעדי: צריך להכניס את התווי של כל ההפקעות. אודי כרמלי: מה שחשוב הוא מתווה שיתוף הציבור. איך מיידעים את הציבור בתוכנית הזו. ארנון גלעדי: צריך לעשות פגישה בנפרד על תווי ההפקעות. אודי כרמלי: התושבים יקבל פיצוי מנתע. מיטל להבי: פרסום 77-78 הוא לא לפרסום תוכניות, התוכנית היא חלק מהמתווה אודי כרמלי: אלו הסעיפים להיתרי בניה בתקופת המעבר ע"פי ס' 78 לחוק. מיטל להבי: באזור הזה אמור להיות נת"צים במסגרת ההסתכלות שלכם יש להיות מסונכרנים עם הנתצ"ים כי נתצ"ים הם כמו שבילי אופנים.

הועדה מחליטה:

תקבע ישיבה אצל יו"ר הועדה בנושא תווי הרכבת והמשמעויות והתת"ל. לבקשת מיטל להבי יש להכניס בחינה תנועתית לנושא הנת"צים כי יש שם דופן לאוטובוסים.

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78

מס' החלטה	התוכן
-	78 + 77 סעיף פרסום התקווה - צפון התקווה - פרסום סעיף 78 + 77 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית

4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק:
- 2.1 היתרי בנייה יינתנו במסגרת מגרש על פי מבנה קיים, עד 3 קומות כולל הריסה ובנייה מחדש.
 - 2.2 לא יינתנו היתרי בנייה לשינוי מבנה מרקמי הגורם להפרעה לתכנון עתידי (על פי מדיניות תמ"א מתוקנת לאישור מהנדס העיר).
 - 2.3 לא יינתנו היתרי בנייה לאיחוד חלקות פנויות.
5. תוקף התנאים לפי סעיף 78 לחוק יוגבל ל-3 שנים מיום הפרסום.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

דיווח לוועדה המקומית:

דברי הסבר:

ביום 31/08/2016 הועדה המקומית דנה ואישרה פרסום סעיף 78 אודות תנאים מגבילים להיתרים וכן סעיף 77 על הכנת תכנית. בעת הדיון בסעיפים אלו סברנו כי התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

לאחר אישור פורום מה"ע לקידום התכנית, עקרונותיה של התכנית ותכולתה חורגות מתכנית המתאר ובסמכות הועדה המחוזית לאשרה. ואלה הם הנושאים בהם הינה חורגת:

1. שינוי ייעודי קרקע - נוכח שילוב תחנת שוק התקווה של הקו הסגול/ רק"ל וחיבור מערך דרכים.
2. רח"ק - איחוד וחלוקה ואיזון הזכויות בגין הדרכים המוצעות בתחום התכנית.
3. שינוי בגובה הבינוי - המותר בדופן דרך ההגנה.

חשיבות התכנית:

לצד הסדרת הבעלויות (רה-פרצלציה) מימוש התכנית יתרום לתפקוד המרחב השכונתי, העירוני והמטרופוליטני. ועל כן אנו ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הבקשה ולפרסם סעיפים 77,78 ומדווחים לוועדה המקומית:

1. דיווח על פרסום לפי סעיף 77 בדבר הכנת תכנית ותנאים מגבילים לפי סעיף 78 בסמכות הועדה המחוזית.
2. דיווח על העברת סמכות לוועדה המחוזית, מאחר והתכנון המוצע אינו תואם את הוראות תכנית המתאר תא/5000 לענין ייעודי הקרקע ונספח העיצוב העירוני החל במרחב התכנון. (אין שינוי במטרות התכנית ועיקריה)

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר להעביר הבקשה לפרסום לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 002-19/ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

טלי ברגל: התוכנית תהיה בסמכות מחוזית ומבוקש לפרסם את התנאים המגבילים בסמכותה.

החלטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם את התנאים מגבילים ל-3 שנים ע"פ חוות צוות.

- לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק:

מס' החלטה	התוכן
-	78 + 77 סעיף - פרסום התקווה - צפון התקווה - 4581/תא-507-0450486 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית

- 2.1 היתרי בנייה יינתנו במסגרת מגרש על פי מבנה קיים, עד 3 קומות כולל הריסה ובנייה מחדש.
- 2.2 לא יינתנו היתרי בנייה לשינוי מבנה מרקמי הגורם להפרעה לתכנון עתידי (על פי מדיניות תמ"א מתוקנת לאישור מהנדס העיר).
- 2.3 לא יינתנו היתרי בנייה לאיחוד חלקות פנויות.

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

דיווח לוועדת המשנה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו:

דברי הסבר:

ביום 06/02/2019 הועדה המקומית דנה ואישרה להמליץ לוועדה המחוזית על פרסום סעיף 78 אודות תנאים מגבילים להיתרים ל-3 שנים ופרסום סעיף 77 על הכנת תכנית.

ביום 23.7.2019 פורסמה ברשומות החלטת הועדה המחוזית בדבר אישור סעיף 78 תנאים מגבילים להיתרים ל-1.5 שנים בלבד.

בשל נושא הפינויים המבוצע ע"י נת"ע לצורך עבודות הרק"ל (הקו הסגול) אנו מבקשים מהועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את החלטתה בדבר אישור סעיף 78 תנאים מגבילים ל-1.5 שנים נוספות מיום 27.1.20 בו יסתיימו 1.5 שנים אותן אישרה. זאת, בהתאם להחלטתה של הועדה המקומית להמליץ על פרסום סעיף 78 לתקופה של 3 שנים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשרר, בהמשך להחלטת הועדה מיום 06.02.2019, את הפנייה לוועדה המחוזית לטובת הארכת תוקף ההחלטה ע"פ סעיף 78 לחוק בתחום התכנית.

מס' החלטה	התוכן
18/11/2020	507-0338632 תא/מק/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב
3 - - 20-0021ב'	דיון בהתנגדויות

דיווח לוועדה:

מבקשים לעדכן את הועדה כי בדיון קודם נשמט מהדראפט כי 10% או 14 יח"ד (הקטן מבין השניים) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (142 יח"ד) תהיינה עבור זירות בהישג יד שתהיינה בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין המרקמי.

רקע: בדיון שהתקיים טרם אישור תכנית המתאר העירונית (תא/5000) החליטה הועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. עם אישור תכנית המתאר התכנית חוזרת לדיון להפקדה בוועדה המקומית, תוך התאמתה להוראות תכנית המתאר העירונית.

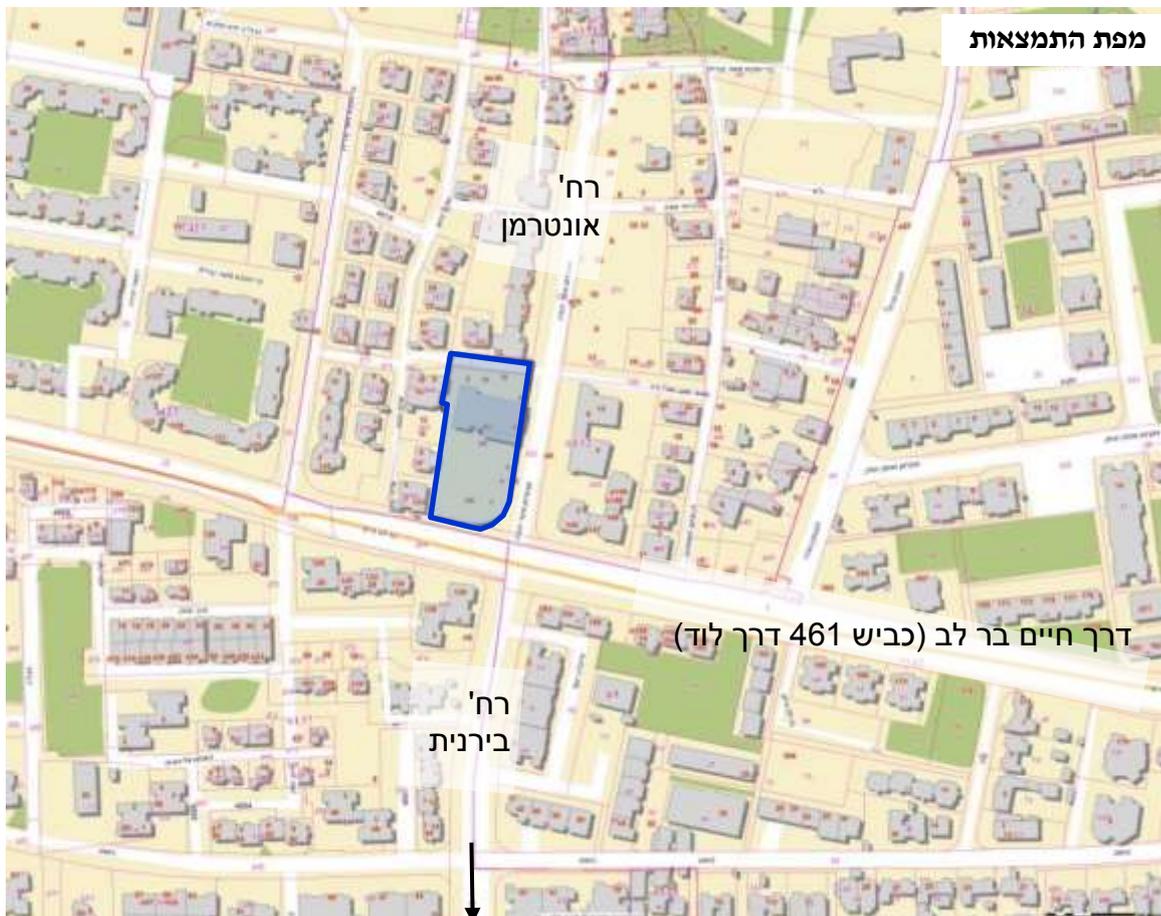
הסבר כללי: תוכנית בסמכות הועדה המקומית אשר חלה על שטח של 4.144 ד' בדרום מזרח העיר. התוכנית מציעה הריסת מבנה מסחרי קיים והקמת מבנה מגורים הכוללים 142 יח"ד בתמהיל מגוון ובעירוב שימושים הכולל שטחי מסחר במפלס ברחוב, בניית שטח ציבורי בנוי על קרקעי בהיקף של 800 מ"ר והפקעה 4 מ' להרחבת רחוב אונטרמן. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

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

מיקום:

מפגש הרחובות אונטרמן - בר-לב. סמוך לשכונת כפיר.

כתובת:



כניסה ראשית
לפארק בגין

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6132	מוסדר	חלק	355	342,

שטח התכנית: 4144 מ"ר

מתכנן: ד.מזו אדריכלים ומתכנני ערים – אדרי' דמטרי מזו

יזם: בעלי הקרקע – שלהבת בע"מ

בעלות: שלהבת בע"מ (פרטית), עיריית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל: קיים סופרמרקט פעיל במבנה ששימש לקולנוע שלהבת בעבר + שטח חנייה.

מדיניות קיימת: ע"פ תא/5000:

- אזור יעוד: מגורים בבניה מרקמית
- טווח רח"ק: עד 5 - בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.
- גובה מקסי' לבניין: 15 קומות + אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
- רח' אונטרמן הינו חלק ממערך הצירים הירוקים העירוניים ומהווה ציר גישה לכניסה הראשית לפארק בגין.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:

- תא/2390 – "כפר שלם"
 - יעוד קיים: מגורים ג', שבילים משולבים להולכי רגל
 - שטח התכנון: 3770 מ"ר - מגורים ג'
 - 374 מ"ר - שבילים משולבים להולכי רגל
 - זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
 - מס' יח"ד: 40 יח"ד
 - שטח עיקרי לדירה: 100 מ"ר.
 - צפיפות: 10.6 יח"ד לדונם.
 - סה"כ: 4000 מ"ר עיקרי.
 - שטחי שירות:
- תא/460
 - יעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד. זכויות בנייה ע"פ תכנית "ל"
- תמ"א 3
 - התכנית מגדירה את קו בניין לרחוב בר לב המוגדר בתכנית דרך אזורית 80 מטר מציר הדרך.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- פיתוח מרחב כפר שלם תוך ניצול מיקומו של המגרש: רח' אונטרמן המהווה ציר ירוק עירוני המקשר בין מרכז כפר שלם ופארק בגין, ודרך בר-לב המהווה ציר כניסה משמעותי לעיר ממזרח ומדרום המטרופולין.

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב	
דיון בהפקדה	

- תכנון פרויקט מעורב שימושים הכולל 142 יח"ד בתמהיל מגוון, שטחי מסחר במפלס הרחובות, שטח ציבורי בנוי על קרקעי והרחבת רח' אונטרמן לצורך יצירת זכות דרך רצויה.
- התכנית כוללת איחוד וחלוקה.

שטחי ציבור :

- הקצאת 800 מ"ר שטח בנוי בקומת קרקע לצרכי ציבור (כפי שייקבע בהוראות התוכנית).
- הרחבת רחוב אונטרמן בהפקעה לכל אורך המגרש ב-4 מ' נוספים.
- רישום זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור בכיכר בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר-לב (כפי שמופיע בתשריט).

שיתוף ציבור :

התכנית הומלצה ואושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה. התכנית חוזרת לדיון בהפקדה לאחר אישור תכנית המתאר ולכן לא נדרש הליך שיתוף ציבור.

מגורים :

שטח מגרש ביעוד מגורים : 3439 מ"ר.
 צפיפות : כ-46.0 יח"ד/דונם
 שטח ממוצע ליח"ד : **76.7 מ"ר עיקרי**, 88.7 מ"ר (כולל ממ"ד).

תמהיל יח"ד

- מספר יח"ד ששטחן 45-55 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) : 30
- מספר יח"ד ששטחן 70-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) : 30
- מספר יח"ד ששטחן 95-105 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) : 59
- מספר יח"ד ששטחן מעל 125-135 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) : 23

סה"כ יח"ד : 142

מסחר: שטח למסחר לא יפחת מ 2000 מ"ר עיקרי בחזית הכיכר וברחובות אונטרמן ובר לב.

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	שימוש
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
0	(1) 0	2	100	0	0	13	700	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
0	(3) 14300	6	3320	0	0	20	(2) 10670	מגורים	מגורים ג'
0	400	3	405	0	0	12	2000	מסחר	מגורים ג'

הערות לטבלת זכויות :

- (1) בנוסף על השטח הציבורי הבנוי העל קרקעי, יוקצו מקומות חניה הנלווים להם בתת קרקע.
- (2) הקצאת שטח ציבורי בנוי בהיקף של סך הכל 800 מ"ר למטרות ציבוריות מתוך סך שטחים העל קרקעיים.
- (3) 2000 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים ועוד 11130 מ"ר שטחי חניה וזאת בנוסף ל-400 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים למסחר.

סה"כ שטחים מעל הקרקע : 17195 מ"ר (עיקרי ושרות – רח"ק 5) שטחי מרפסות נוספים : 1704 מ"ר (לפי 12 מ"ר בממוצע ליח"ד). שטח ציבורי בנוי כפי שיפורט בהוראות התוכנית.

נתונים נפחים :

בניין 1 : (מגדל פינתי)

- סה"כ קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין : קומת מסחר + 20 קומות מגורים וקומה חלקית על הגג. סה"כ 22 קומות

מס' החלטה	התוכן
	תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה

- קומת מסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת נקבע לפי מפלס רחוב ד"ר מאור יעקב שב"י. פינת רחובות אונטרמן ובר לב בכ-4 מ' מתחת למפלס זה.
- גובה (על קרקעי): 85.0 מ'

בניין 2: (בניין מרקמי)

- סה"כ קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין: 6 קומות מגורים וקומה חלקית על הגג. סה"כ 7 קומות.
- קומת מסחר ו 800 מ"ר למטרות ציבוריות.

תכסית: עד 45% בשטח על קרקעי. עד 85% תת קרקעי בכפוף לתוכניות ולמדיניות העירונית.

קווי בניין:

- לרחוב בר-לב: 6 מ'
- לרחוב אונטרמן: 0 מ'
- צידי (מערבי): 4 מ'
- צידי (צפוני): 4 מ'
- הערה: קו הבניין לדרך בר-לב מבוסס על הקלה כפי שהתקבלה במועצה הארצית במסגרת עריכת תוכנית המתאר.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כניסת כלי רכב לפרויקט הינה מכיוון צפון (רח' ד"ר מאור יעקב שב"י) בלבד.
- הפקעת זכות דרך להרחבת רח' אונטרמן להשגת החתך הרצוי.
- פינוי אשפה יעשה מתוך החניון.
- כניסות הולכי הרגל לפרויקט הינה לבניין 1 ולבניין 2 מכיוון מזרח (רח' אונטרמן)
- רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם בצד המגרש הפונה לרחוב מאור יעקב שב"י.
- רחוב מאור יעקב שב"י יסומן בייעוד דרך.

עיצוב:

- בחלקו הצפוני של הפרויקט הבניה הינה בניה מרקמת כנגזרת של המשך הבניה המרקמית ברחוב אונטרמן. בחלקו הדרומי של הפרויקט (מפגש אונטרמן בר לב) יצירת בניין גבוה המושפע מציר בר לב ומשקיף דרומה לכיוון פארק דרום).
- חובת חזית מסחרית לאונטרמן ובר-לב בשטח שלא יפחת מהמצויין בהוראות התכנית.
- גובה הקומות הטיפוסיות ייקבע בהתאם למדיניות העירונית.
- יחולו הוראות בנייה ירוקה בהתאם למדיניות העירונית.

איכות סביבה:

- מגבלות גובה (תעופה): בהתאם לתמ"א/4/2.

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
142	40	מספר יחידות דיור	
5 מקסי	2.4	רח"ק	
2000 מ"ר עיקרי	0	שטחי מסחר	
500	119	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי / + שרות)
17195 מ"ר	4480	מ"ר	
23	15	אחוזים	זכויות בניה לקומה
716	560	מ"ר	
מסחר+20+גג	8	קומות	גובה
85		מטר	
45		תכסית	
ע"פ תקן בעת הוצאת ההיתר		מקומות חניה	

זמן ביצוע : שוטף.



מצב קיים - מבט מצומת בר-לב – אונטרמן צפונה



מוצע - מבט מדרך בר-לב מערבה

מוצע - מבט מרחוב אונטרמן דרומה



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0338632	שם התכנית קולנוע שלהבת תא/מק/4317	מגיש התכנית שלמה נבו, חברת קולנוע שלהבת בעם	עורך התכנית DMAZO אדריכלים (אדרי' דימיטרי מזו)
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שערך 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 המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של 4.1 דונם - והתכנית כוללת הריסת מבנה קיים והקמת מגדל בן 22 קומות ולצדו בניה מרקמית עבור 142 יחיד והתכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד וחלוקת בחסקמה, במסגרתה מוקצים לטובת העירייה שטחי ציבור ושטחים להרחבת דרך קיימת.	א. 62 (ג) חוק תו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתי"ס 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	תוראת רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלת 5.4) אזור מגורים בבניה עירונית	= יחולו הוראות התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2 לתכנית. = ניתן להגיע עד רחיק 5 (התכנית מפנה בניה היסטורית ולא מוסדרת, התכנית כוללת ערוב שימושים לפי בדיקה תכנונית מוקדמת, התכנית כוללת מנגנון להבטחת תחזוקת שטחים משותפים).
הוראת מיוחדת		קיים מסמך מדיניות מאושר +

<p>* 15,390/3089 - 4.98 (ר"ח"ק) 22 קומות</p> <p>+</p>	<p>* רח"ק 4+1</p>	<p>מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)</p>	<p>קביעת הוראות למתחמו תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חומי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בניו לשימור - הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>+</p>	<p>ייעוד קרקע: מגורים בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מרחש.</p>
<p>46 יחיד/ז' +</p>	<p>שימושים מותרים: מגורים בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>שימושים נוספים: מסחר 1 שימושים נלווים: מוסדות ציבור, דרכים ותשתיות.</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחזיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>רח"ק 4 + 1 + סעיפים 3.2.4 (5.3.2)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד 907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תא/5000 מאפשר להחיל הוראות הכנית נושאית קודמת בתכנית המפורטת החדשה</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>* הוכנית מחילה את הוראות ע/1</p> <p>+</p> <p>* גובה הבנייה המירבי בתכנית המפורטת: 22 קומות, כולל קומת מסחר, 20 קומות מגורים וקומת גג הלקית</p> <p>+</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 15 קומות.</p> <p>סעיף 5.3.2 (ד) (3) בהוראות התכנית מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (קרי: עד 25 בתכנית התחדשות במתחם המסומן כמתחם התחדשות.</p> <p>במקרה זה: בנייה עד לגובה מירבי של 22 קומות ולפי המורט בסעיף 4.2.5</p>	<p>מספר קומות מירבי: אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה: לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת היתרושים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר "בנייה נקודתית חריגה לסביבתה" ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ קיומים נוספי תנועה, תשתיות ואקלים לפי ס' 4.2.2. + קיים נספח עצום ע"ם חוק</p>	<p>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 - ס' 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>* חיקף החקצאות מתואם מול היחידה לתכנון אסטטוני.</p> <p>+</p>	<p>* התכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד וחלוקה בהסכמת, במסגרתה מוקצים לגובה העירייה שטחי ציבור בניינים בהיקף של 800 מ"ר, ויקת תנאה למעבר ולשהייה בשטח שלא</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצדפי ציבור - סעיף 4.1.1</p>

	יפחת ט-250 מי"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת.			
	לא רלוונטי	בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	
+	לא רלוונטי			
	סעיף 3.6.13 – ציר ירוק עירוני המסומן בנספח העיצוב העירוני	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת 'הגדרה מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני; שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית; ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהורה קניוני מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	מרחב ציבורי
	ציר ירוק אונטרמן: מובטחת רצועה לא בנויה ברוחב של 2- מ' ורצועת מדרכות שלא יפחתו מ- 8 מ' סה"כ רחוב עירוני בר-לב: מובטחת רצועת מדרכות שלא יפחתו מ- 8 מ' סה"כ			
	סעיף 3.8.2 (ג) (3) בדרך עורקית רב עירונית (דרך בר-לב) קו הבניין לא יפחת מ- 5 מ'.	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	
+	התכנית קובעת קו בניין של 6 מ' כלפי דרך עורקית רב-עירונית (דרך בר-לב). תכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושא שביל האופניים הגובל ומקומות חנייה לאופניים.			
	סעיף 4.4.1 ס.ק. (ב) התכנית גובלת בדרך עורקית רב-עירונית ס.ק. (ג) התכנית קובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לדרך עורקית רב עירונית ס.ק. (ח) התכנית מאפשרת בנייה של מעל 20 קומות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות 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	
+	קו מים קיים מדרום לתכנית לאורך דרך בר-לב	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מקד התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמול (4.6.6)	
+				

☆ לתשומת לב נוספת :

≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסימות - סעיף 4.2.2

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מאות הסעיף
	(א)1	התכנית כוללת טבלת הקצאה לאיחוד וחלוקה בחסכמה.
	(א)2	הרחבת דרך בתוואי מאושר.
	(א)4	קביעת קו בנין
	סעיף קטן (א)19	התכנית קובעת חריסת מבנה קיים, קביעת זיקות הנאה.

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עידו גבולי, אדריכל אזרי כליז'י	02 5332735		6.5.2019	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזון, עו"ד	2438976-3		6.5.2019	

ת' ברעם | 2017

העתיקים

נבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
תנאי להיתר הינו תכנית עיצוב ופיתוח לאישור הועדה.
תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:
1. ייקבע עומק מספק עבור המסחר בקומת הקרקע כלפי רחובות אונטרמן ובר-לב כך שלא יפחת מ-5 מ'.
2. יש להתייחס לאיכות ולעיצוב חזיתות המבנה הגבוה הפונות לדרך בר-לב מדרום ולרחוב אונטרמן ממזרח.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

בישיבתה מספר 0008-19'ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק: תוכנית התחדשות עירונית המציעה 142 יח"ד בצומת אונטרמן בר לב. התוכנית מציעה 142 יח"ד ומממשת ציר ירוק שנקבע בתכנית המתאר. דימיטרי מזו: מציג את התוכנית במצגת. אופירה יוחנן וולק: אונטרמן הוא רח' ששופץ אתם מדברים על הפקעה כדי להרחיב אותו? אתם הופכים את אונטרמן שהיה דו-סיטרי לרח' שיהיה עמוס מבחינה תנועתית, למה אין כניסה מבר לב? זה רח' ראשי. דימה: דרך בר לב היא דרך ברמה אזורית לא רצוי ולא ניתן לקבוע כניסה מכיוון זה. אודי כרמלי: דרך בר לב היא דרך ברמה ארצית היא מופיעה בתמ"א. דימיטרי מזו: המגרש הוא ניצב לדרך ולכן המרחק מהצומת יהיה קטן לכניסה מציר כל כך חשוב וזה עלול לפגוע בתפקוד הצומת, לכן הכניסה מבר לב היא לא אפשרית. ההפקעה תהיה לטובת הרחבת מדרכות ולשביל אופנים. אפירה יוחנן וולק: יש שם מדרכה רחבה עם שביל אופניים יואב זילברדיק: הסימון של ההפקעה נקבע על מנת לאפשר את החתך באופן המשכי. אפירה יוחנן וולק: אתם מתואמים עם אגף התנועה? יואב זילברדיק: כן אנחנו מתואמים.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, שולה קשת

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

דיווח לוועדה:

מבקשים לעדכן את הועדה כי בדיון קודם נשמט מהדראפט כי 10% או 14 יח"ד (הקטן מבין השניים) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (142 יח"ד) תהיינה עבור דירות בהישג יד שתהיינה בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין המרקמי.

בישיבתה מספר 0011-19'ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: הנושא הוא דיווח עם שינויים. יואב זילברדיק: לעדכן את הועדה ב4 נקודות הדורשות תיקון.
 א. בדיון קודם נשמט מהדראפט כי 10% או 14 יח"ד (הקטן מבין השניים) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (142 יח"ד) תהיינה עבור דירות בהישג יד שתהיינה בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין המרקמי.
 ב. היתה שגיאה בחישוב התכסית מתכסית של 56% לתכסית מקסימלית של 60%.
 ג. בנוגע לשטחי המסחר היו רשומים כ2000 מ"ר לשימוש זה. מבקשים לעדכן כי 1000 מ"ר יוגדרו כמינימום מחייב וניתן יהיה להמיר ולייצר גמישות לגבי 1000 מ"ר הנוותרים למסחר או לתעסוקה. אלו יוכלו להיות ממוקמים בקומת קרקע ובקומה הראשונה בלבד.
 ד. יותר להקים ממ"ק במקום ממ"ד. במקרה כזה, תתאפשר המרת הפרש שטחי הממ"דים לאחר הפחתת שטחי הממ"ק לשטח עיקרי לדירות, כל זאת ללא שינוי בסך השטחים למגורים בתכנית. אופירה יוחנן וולק: הממ"קים ליח"ד? זה מקלט זה הופך להיות מחסן. אורלי אראל: והממ"ד לא הופך להיות מחסן.

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה עם התיקונים הנדרשים.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8684 בעמוד 3708 בתאריך 10/02/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:
הארץ 27/02/2020
ישראל היום 27/02/2020
מקומון ת"א 27/02/2020

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

01 רשות שדות התעופה ת.ד. 137 נמל תעופה בן גוריון 70100
02 סימון טוסון עו"ד לידור שמש עו"ד דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

1	התנגדות מס' 1 רשות תעופה אזרחית	מענה:
א.	הטמעת סעיפים בנושא גובה מבנים ובטיחות טיסה תחת הוראות נוספות (פרק 6) לתקנון התכנית	יש לקבל את הטענה במלואה ולהטמיע את הנוסח המבוקש והמצורף בהתנגדות כלשונו.
2	התנגדות מס' 2 משרד עו"ד הרטבי בורנשטיין בסון ושות' בשם קולנוע שלהבת בע"מ	מענה:
ב.	תוספת יחידות דיור בהתאם לצפיפות שנקבעה בהחלטת הועדה ומזעור של שטח ממוצע ליח"ד סעיפים 7-12 להתנגדות	<p>אנו סבורים כי אין לקבל את התנגדות מלבד שינויים מינוריים הנדרשים לטובת הגמישות התכנונית הנדרשת כמפורט להלן:</p> <p>א. הצפיפות שנקבעה במסגרת החלטת הועדה להפקדת התכנית עומדת על כ-46 יח"ד/דונם. זאת, לצד העובדה כי בתקנון התכנית נקבע כי תותר הקמת עד 142 יח"ד וכן נקבע תמהיל תואם לכמות יח"ד זו, כמפורט בסעיף 4.1.2 (ג) (3) לתקנון התכנית.</p> <p>ב. תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית כמבוקש, מחייב תיאום מחודש של היקף ההקצאות לצרכי ציבור.</p> <p>ג. מתוך כלל הנתונים בדראפט לדיון להפקדה, הצפיפות המחושבת איננה נתון "יעד" אליו יש לשאוף, אלא דווקא כמות יחידות הדיור שנקבעה בתכנית זו, העומדת כאמור על 142 יח"ד, וזאת מבלי שנקבע שטח ממוצע ליח"ד אלא רק הוגדר תמהיל. יודגש כי כמות יח"ד זו (142) מופיעה בתקנון התכנית וחוזרת בהוראות הבינוי ובהוראות התכנית (טבלה 5) לתא השטח הנדון. יתרה מכך, חריגה ממנה אף נקבעה, בתיאום עם המתכננים מטעם היזם וכעמדה תכנונית של מחלקת התכנון, כסטייה ניכרת לתכנית זו (סעיף 6.6.1 לתקנון</p>

<p>התכנית).</p> <p>ד. לאור האמור לעיל - אין לסטות מנפחי הבניה, מס' יחידות הדיור ותמהיל השימושים המייצר עירוב שימושים חשוב החסר באזור. יצויין כי שטחי הציבור אותם מציעה התכנית הינם מצומצמים יחסית ביחס להיקפי הבינוי. זאת בשל ההיסטוריה התכנונית והסכמות עבר (התכנית קודמה לפני אישור תכנית המתאר). כל שינוי במספר יחידות הדיור ובנפחי התכנית, יחייב תכנון מחודש וחישוב מחדש של הקצאת שטחי ציבור נאותים.</p> <p>ה. עם זאת, ניתן לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין - הקטנת שטח ממוצע לדירה וקביעת תמהיל גמיש מהקבוע בתכנית המופקדת, וזאת בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הפרויקט ממוקם באזור המאופיין בדירות גדולות במבנים צמודי קרקע, ולכן ניתן להקטין את שטחה הממוצע של דירה בתכנית ל-80-75 מ"ר פלדלת (שטח התואם תכניות נוספת המקודמות באזור ומאפשר יצירת תמהיל דיור מגוון), על מנת להתאים את היקף הדירות בפרויקט להיקף שטחי הבניה למגורים מעל הקרקע. לצורך כך יש לקבוע את שטח הדירה הממוצע ל-80-75 מ"ר (פלדלת), מס' יח"ד עד 142 ולהתאים את שטחי השרות כך שיתנו מענה איכותי עבור 142 יח"ד. - תמהיל דיור: מוצע לקבוע כי עד 20% אחוז מהדירות יהיו קטנות מאד 35-50 מ"ר, ולפחות 15% מהדירות יהיו גדולות מעל 100 מ"ר פלדלת. תמהיל סופי ומגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות. <p>ו. יש להוסיף להוראות התכנית תחת סעיף 4.1.2 (ג) (3) כי שטח ממוצע ליח"ד ייקבע בין 75-80 מ"ר (עיקר+ממ"ד). יש לקבוע תחת סעיף זה את התמהיל המוצע לעיל כלשונו: עד 20% אחוז מהדירות יהיו קטנות מאד 35-50 מ"ר, ולפחות 15% מהדירות יהיו גדולות מעל 100 מ"ר פלדלת. תמהיל סופי ומגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות. תמהיל יח"ד הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>ז. יש להוסיף תת-סעיף תחת פרק 6.1: תכנית העיצוב תעסוק בקביעת תמהיל יח"ד הסופי.</p> <p>מומלץ: לדחות, למעט שינויים כמפורט לעיל.</p> <p>בהתאם להצעות היזם להלן מענה:</p>		
<p>א. צמצום שטחי תעסוקה והמרתם לשטחי שירות למגורים: צמצום שטחי תעסוקה ומסחר והגדלת שטחי המגורים - התכנית כוללת תמהיל מוטה מגורים 81% משטחי הבניה, 14% מסחר ותעסוקה, 5% ציבורי. לאור העובדה כי במצב הקיים כלל המגרש שימושי מסחר (סופר מרקט ובילוי - קולנוע בעבר) ומגמת תכנית המתאר לערב שימושים בוודאי לאורך דרכים ראשיות, ההמלצה היא שלא לצמצם שטחים אלו.</p> <p>ב. ניוד שטחי מתת-הקרקע לעל הקרקע יביאו לחריגה מהיקף השטחים המירבי המתאפשר מכח תכנית המתאר ומכאן שלא יומלץ.</p> <p>ג. תכנית המתאר קבעה רח"ק מירבי באזורי העיר השונים. הרח"ק שנקבע מהווה שטח כולל (עיקרי+שירות). בכל תכנית מפורטת אדריכלי התכנית</p>	<p>הגדלת שטחי שירות עיליים למגורים:</p> <p>סעיפים 13-18 להתנגדות</p>	<p>ג.</p>

		<p>בודקים את החלוקה כשמבחינת אגף התכנון יש מינימום שטחי שירות המפורטים בטבלה 5 לתקנון. בעת קידום התכנית הנוכחית, הוסבה תשומת הלב של המתכננים מספר פעמים ליחס החלוקה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים ובפרט למחסור אפשרי בשטחי שירות, ועדיין בחר המתכנן מטעם היזם שלא לתקן ולעדכן את מסמכי התכנית.</p> <p>מומלץ: לדחות את הטענה.</p>
<p>ד.</p> <p>א. במסגרת הגובה המירבי שנקבע עבור המגדל, אין מניעה לאפשר בנייה עד 25 קומות במגדל בלבד. בהתאם לתכנית המתאר, יש לוודא כי אין בתוספת הקומות לחייב פרסום 106ב'. יחד עם זאת, ראוי לציין כי תוספת קומות מחייבת שטחי שירות נוספים שגם כך טוען היזם שחסרים בפרויקט. גם במידה והועדה תאשר תוספת קומות מבוקרת, תוספת זו תתאפשר רק במסגרת הזכויות שהותרו.</p> <p>ב. על מנת לקיים בנייה מרקמית איכותית ככל הניתן ותואמת למבנה הקיים הסמוך, אין לאפשר תוספת קומות בבניין המרקמי ויש לתקן סעיף 6.6.1 כך ש: "כל תוספת יחידות דיור ותוספת קומות בבניין המרקמי... תהווה סטייה ניכרת..."</p> <p>מומלץ: לקבל חלקית את הטענה.</p>	<p>תוספת קומות בנייה</p> <p>סעיפים 19-26 להתנגדות</p>	
<p>ה.</p> <p>א. היזמים מבקשים לשנות את היחס בין שטחי השירות והשטח העיקרי המשמשים את השטח הציבורי הבנוי.</p> <p>ב. כמו כן מבוקש לקבוע יחס זה במסגרת תכנית העיצוב בהסכמה משותפת בין העירייה ליזמים.</p> <p>ג. יחס השטחים (שירות ועיקר) הציבוריים הבנויים ייקבע בהתאם לשימוש ולצרכי העירייה.</p> <p>ד. אגף הנכסים מתנגד לכל שינוי בהיקף וביחס השטחים אותם קובעת התכנית המופקדת.</p> <p>מומלץ: לדחות טענה זו, ולקבוע בסעיף 4.1.2 (ג) (6), תת-סעיף חדש לפיו שטח החצרות שיוצמד לשטחי הציבור הוא מעבר ל- 800 מ"ר שטחי הציבור שנקבעו בתכנית</p>	<p>הקטנת היקף שטחי הציבור הבנויים</p> <p>סעיפים 27-29 להתנגדות</p>	
<p>ו.</p> <p>מומלץ: לדחות טענה זו וכן להסיר סעיף 6.13 (ב) ובמקומו לכתוב "תותר הקמת קומת גלריה וקומה זו לא תחשב במניין הקומות הכולל".</p>	<p>מבוקש כי גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 7.5 מ' ברוטו במקום 6 מ' ברוטו.</p> <p>סעיף 30 להתנגדות</p>	
<p>ז.</p> <p>הוראות התכנית מאפשרות גמישות של עד 10% בכל קטגוריה בתמהיל יח"ד ללא שינוי בסך יח"ד המותר. גמישות זו מספקת ולא מומלץ לשנותה.</p> <p>מומלץ: לדחות טענה זו.</p>	<p>בסעיף 4.1.2 (ג) מבוקש לאפשר שינוי של עד 20% ממספר יח"ד בכל קטגוריה.</p> <p>סעיף 31 להתנגדות</p>	
<p>ח.</p> <p>מומלץ: לקבל חלקית טענה זו.</p>	<p>מבוקש לבטל הוראת סטייה ניכרת לגבי תוספת קומות וזאת כי תוספת הקומות ניתנה מכח תא/5000</p> <p>סעיפים 32,33 להתנגדות</p>	
<p>ט.</p> <p>א. יש לתקן ניסוח סעיף 4.1.2 (א) "מרפסות" (1) בהתאם לנוסח הבא: "שטחי המרפסות חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח</p>	<p>מבוקש לתקן את הניסוח בסעיף 6.6.2 כך שיתאם לניסוח שבסעיף 4.1.2 (א)</p> <p>סעיף 34 להתנגדות</p>	

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

	<p>העולה על 14 מ"ר יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. גג בלתי מקורה לא ייחשב כמרפסת או כגזזטה."</p> <p>ב. יש להוסיף בטבלה 5 לתקנון עמודת "מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)" בה יוצג שטח המרפסות הכולל ע"פ חישוב מספר יח"ד בתכנית במכפלת 12 מ"ר.</p> <p>ג. יש להוסיף כהערה ברמת הטבלה: שטחי המרפסות חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי שהשטח העולה על 14 מ"ר יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים.</p> <p>ד. יש לעדכן סעיף 6.6.2 לתקנון ע"פ הניסוח הבא: "תותר הקמת מרפסות בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5 לעיל. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו. גג בלתי מקורה לא ייחשב כמרפסת או כגזזטה."</p> <p style="text-align: center;">מומלץ: לקבל חלקית טענה זו.</p>	
	<p>מבוקש לשנות הוראת סעיף 4.1 (ג) (2) העוסק בתכנית על קרקעי לעד 70% במקום 60%.</p> <p style="text-align: center;">מומלץ: לדחות טענה זו.</p> <p style="text-align: right;">סעיף 35 להתנגדות</p>	י.
	<p>בהתאם להמלצה בסעיף 2 (ב) למענה להתנגדות, העוסק בתוספת שטח שירות על חשבון שטחי תעסוקה ומסחר, השינוי המבוקש מאפשר כ-1000 מ"ר שירות נוספים. לכן, במידה וייבנו ממ"קים במקום ממ"דים לחלק/כלל יחידות הדיור, הפרש השטחים הנוצר בין שטח ממ"דים לבין שטח ממ"קים, יוחזר כשטח עיקרי לטובת הגדלת שטחי התעסוקה ו/או המסחר.</p> <p style="text-align: center;">מומלץ: לדחות טענה זו.</p>	<p>מבוקש למחוק את המילה "הפרש" בהוראות סעיף 4.1 (ג) (3) סעיף 36 להתנגדות</p> <p style="text-align: center;">י.א.</p>

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

מומלץ לוועדה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל וכמפורט מטה לתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

1. לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה במלואה.
2. לקבל באופן חלקי את התנגדות היזם כלהלן:
 - סעיף 2 (ד) – סעיפים 19-26 להתנגדות
 - סעיף 2 (ח) – סעיפים 32,33 להתנגדות
 - סעיף 2 (ט) – סעיף 34 להתנגדות

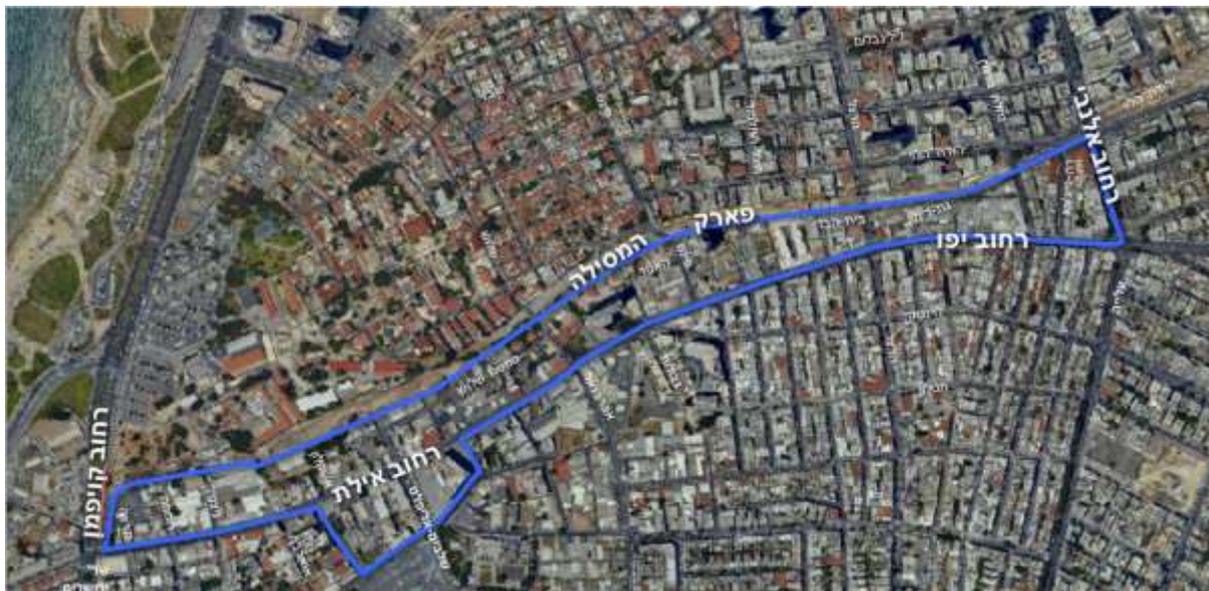
לדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל לתקן במסמכי התכנית סעיפים כמפורט (ב,ג,ה,ו, ט, יא) ולתת תוקף לתכנית.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/9032 - מדיניות תכנון מתחם המסילה	18/11/2020
דיון בעדכון ושינוי מדיניות אשר אושרה בתאריך 27.5.09 ועודכנה בתאריך 3.8.11	4 - - 20-0021

מסמך מדיניות – מרחב המסילה

א. כללי

מדיניות מרחב המסילה נערכה מחדש בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי "תכנית שאינה תואמת את מסמך מדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרחוב אילת, בצומת עם רחוב אליפלט" (טבלה 5.4 מתחם 502 רחוב אילת- בניה נקודתית חריגה מסביבתה). המדיניות המוצעת להלן מתבססת על עקרונות המדיניות המאושרת (מדיניות המסילה 9032 משנת 2009, עודכנה בשנת 2011), מחדדת ומעדכנת אותם.



מפה 1: מיקום מרחב המסילה

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות : הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום (מפה 1): המרחב שבין פארק המסילה (מצפון), רחוב יפו-אילת (מדרום), רחוב אלנבי (במזרח), רחוב קויפמן (במערב).

שטח התכנית : כ-135 ד'

מתכנן: עיריית תל אביב יפו : אגף תכנון העיר (מחלקת תכנון מרכז ומחלקת השימור), אגף התנועה.

יזם : ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

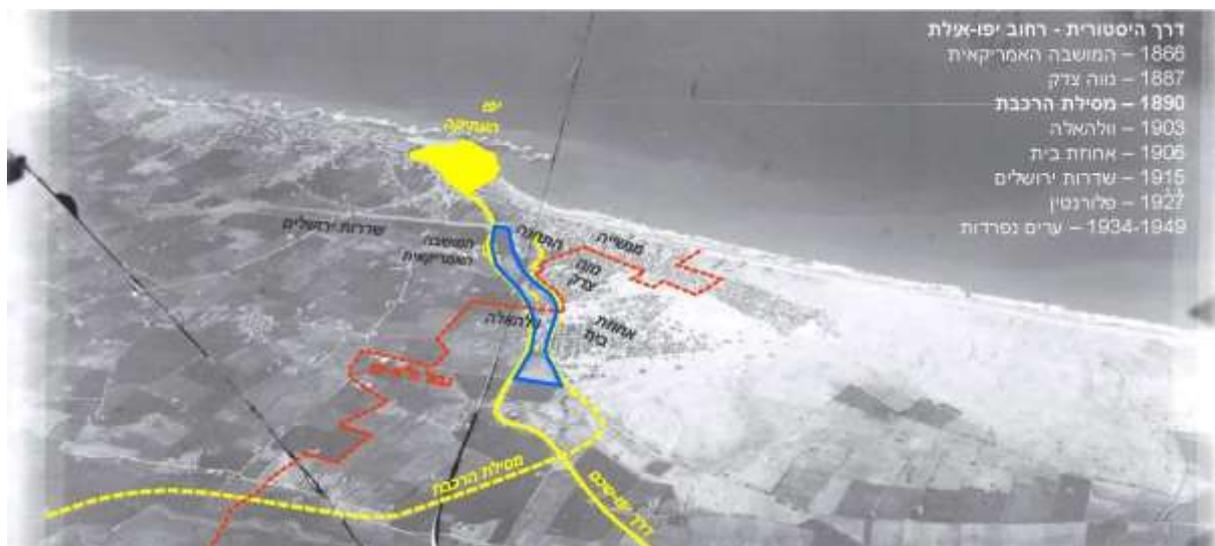
בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב יפו, רמ"י

ב. מצב קיים

1. רקע היסטורי (מפה 2)

מרחב המסילה התפתח בין הדרך ההיסטורית יפו-שכם (רחוב יפו-אילת היום) לבין מסילת הרכבת התורכית. בסמוך לדרך הוקמו במחצית השנייה של המאה ה-19 מספר שכונות מגורים (ביניהן המושבה האמריקאית ושכונות נווה צדק), בשנת 1890 החלו העבודות להקמת הרכבת מירושלים ליפו, ובתחילת המאה ה-20 הוקמה במרכז מרחב המסילה המושבה הטמפלרית וולהאלה (בין רחובות פינס ואלילפלט כיום). הקרבה לפסי הרכבת ולתחנת הרכבת מנשייה ('מתחם התחנה' כיום) משכה שימושי תעשייה ואחסנה למושבה הטמפלרית ולמרחב המסילה ככלל, בעיקר בחלקו המערבי.

בשנת 1906 הוקמה בסמוך לחלק המזרחי של מרחב המסילה שכונת אחוזת-בית שהתפתחה להיות הליבה של העיר תל אביב, צפונית למסילת הרכבת (מע"ר רוטשילד כיום). בין השנים 1934-1949 תל אביב ויפו תפקדו כשתי ערים נפרדות, והגבול ביניהן עבר סמוך למרחב המסילה, חוצה אותו מזרחית לרחוב פינס. הקרבה לגבול השפיעה רבות על ההתפתחות האורגנית של המרחב, השפיעה בתהליך התפתחות הרקמה האורבנית שלו, ואפשרה כניסה של שימושי שוליים. מאז איחודן של הערים תחת רשות מוניציפלית אחת שומר מרחב המסילה על תפקוד של מרחב שוליים, שבמובנים רבים ממשיך לתפקד גם כיום כחיץ בין חלקי העיר - בין מרכז העיר ודרומה בחלקו המזרחי, ובין תל אביב ויפו בחלקו המערבי.



מפה 2: סכמה היסטורית

2. מצב בפועל

מרחב אלנבי עד רחוב פינס: הרקמה העירונית מהודקת יותר בחלק המזרחי, היכן שהרחובות אלנבי, נחלת בנימין והרצל חוצים את מרחב המסילה והעיר מתפקדת באופן אינטנסיבי משני צדדיו. המגרשים בגדלים מגוונים והשימושים עירוניים מעורבים, כולל שימושי מסחר בקני מידה שונים, מלאכה, מגורים ובילוי. הבינוי ותיק ברובו חלקו במצב תחזוקתי ירוד, חלקו עבר התחדשות. במרחב זה מספר מבנים לשימור שאינו מחמיר, מרוכזים בעיקר בפינות רחוב יפו עם הרחובות החוצים.

מרחוב פינס עד רחוב שלוש: הרקמה העירונית פרומה יותר ונקטעת על ידי מתחמי המגדלים בשימוש מגורים - ליבר ונחשתן, ומתחם משרד העבודה והרווחה "המסוגר". דפנות החלק הזה פחות מקושרות לסביבתן - צפונה קיים הפרש טופוגרפי אל פארק המסילה וכלפי נווה צדק, המעברים מוגבלים ואינם כוללים רחובות מסחריים המשכיים. בתחומי התכנון של המגדלים נכנסו שימושי מגורים בטיפולוגיה חדשה במרחב המסילה, המרחב הפתוח התחדש, נוצרו מרחבים ציבוריים בייעוד קרקע (ליבר) או בזיקת הנאה (נחשתן), מבנה ציבור חדש נבנה (ליבר) ובניינים שומרו (נחשתן).

מרחוב שלוש עד רחוב אליפלט: לאורך רחוב אילת הבינוי רציף ברובו וכולל מבנים רבים לשימור. בעומק המרחב לאורך סמטת שלוש מבנים נוספים לשימור, יוצרים בינוי לא רציף שאפיין את המושבה הטמפלרית וולהאלה. חלק מהמגרשים אינם מבונים, הבינוי הקיים ותיק, ורובו במצב תחזוקתי ירוד. באזור זה מתקיימים זה לצד זה שימושי מגורים, מלאכה ומסחר שוליים מסוגים שונים. רחוב אליפלט, שחוצה את מרחב המסילה מדרום אל תחנת אליפלט העתידית של הרכבת הקלה (הקו האדום) והלאה לכיוון הים, מתוכנן במסגרת תכניות מנשיה ואליפלט מזרח.

מרחוב אליפלט עד רחוב קויפמן: בחלק המערבי של מרחב המסילה השלד העירוני הולך ומתפרק, הרחובות נקטעים והמרחב מחולק לחלקות גדולות. כלפי רחוב אילת נשמרת חזית מסחרית שמקוטעת לעיתים על ידי מגרשי חניה זמניים. בעומק המרחב מרוכזים שימושי אחסנה ותעשייה זעירה, והבינוי בהתאם. מצפון נמצא מרחב תחנת מנשיה ומוזיאון בתי האוסף (לשעבר), אך המעבר אליהם יהיה מוגבל בשל הרכבת הקלה שתעלה למפלס הקרקע, מתחנת אליפלט ומערבה והלאה לכיוון שדרות ירושלים.

רחוב יפו-אילת: רחוב היסטורי צר ופעיל בדופן הדרומית של מרחב המסילה, התנועה בו ערה ואף צפופה בשעות השיא. הפעילות המסחרית לאורכו מתפקדת בשתי הדפנות בחלק המערבי, והולכת ונחלשת מזרחה. מגוון השימושים גדול וכולל ריכוז של מסחר סיטונאי בעיקר חלק המערבי של הרחוב. המדרכות צרות והמיסעה כוללת 2 או 3 נתיבי רכב, אחד מהם נתיב תח"צ. מבנים לשימור רבים שומרים על צביונו של הרחוב, אך מגבילים את האפשרויות להרחיב אותו. בשתי דפנותיו תכניות התחדשות נמצאות בשלבי קידום שונים, שישפיעו על אופיו ותפקודו של הרחוב.

פארק המסילה: לאורך תוואי הרכבת התורכית הישנה מעל החלק התת קרקעי של הקו האדום, מוקם בימים אלה פארק המסילה כחלק מהטבעת הירוקה של תל אביב וחיבורה לים וליפו. בעוד קו הרכבת מחבר את מרחב המסילה לרשתות הסעת ההמונים, הפארק הליניארי שמעליו מגדיל משמעותית את הקישוריות של מרחב המסילה לרשתות תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים. תחום הפארק אינו נכלל בשטח מדיניות זו, אך ההשפעות ההדדיות ביניהם גדולות.

3. סקירה סטטוטורית

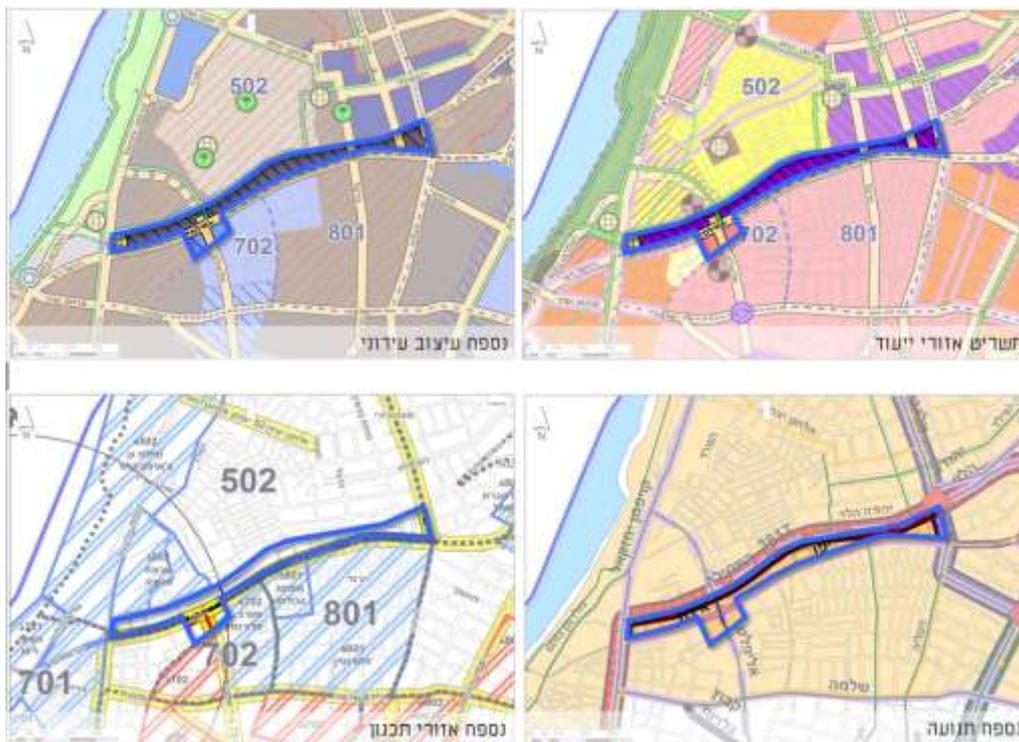
תכנית המתאר תא/5000 (מפה 3):

תשריט אזורי ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות הסעת המונים; שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2; שטחי הבניה הבסיסיים: רח"ק 4.2; שטחי הבנייה המקסימליים: רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ1.5 ד') או 12.8 (למגרש גדול מ1.5 ד').

נספח עיצוב עירוני – מרקם עד 8 קומות עם בנייה נקודתית חריגה מסביבתה, כיכר עירונית במפגש עם רחוב קויפמן.

נספח תחבורה – אזור העדפה להולכי רגל שמשורת על ידי מערכות תחבורה מגוונות. בדפנות מרחב המסילה דרכים עורקיות עירוניות קיימות ומוצעות, נתיב העדפה לתחבורה ציבורית לאורך רחוב יפו-אילת, קווי מתע"ן האדום והסגול, תחנת אלנבי סמוכה ותחנת אליפלט במרכז המרחב.

נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 502. חובת הכנת מסמך מדיניות חדש. בהוראות לרחוב אילת – בניה נקודתית חריגה מסביבתה: בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר על פי מסמך מדיניות ועד 40 קומות. ותכנית שאינה תואמת את מסמך מדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם ולמגרשים בצומת אליפלט (טבלה 5.4). הוראות ר-51 רחוב אילת. – הוראות לעיצוב רחובות וקוי בניין.



מפה 3: מרחב המסילה בתכנית המתאר

תמ"מ 1/5 (2003) ותמ"מ 4/1/5 (2013): תכנית תוואי הרכבת הקלה של הקו האדום, שיעבור בדופן הצפונית של מרחב המסילה. הרכבת מגיעה תת קרקעית מכיוון מזרח, דרך תחנת אלנבי הסמוכה ותחנת

אליפלט, שם היא עולה על פני הקרקע וממשיכה לאורך שדרות ירושלים. התכנית קובעת בין השאר הפקעות מהמגרשים הסמוכים לתוואי, מסמנת אל גבול מרחב המסילה בחלקו הצפוני.

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

תכנית השימור תא/2650 ב' (2008): התכנית חלה על מספר מבנים במרחב, רובם לשימור המאפשר תוספות בניה, שני מבנים לשימור בהגבלות מחמירות.

1200 (1975): התכנית הגדירה את מרבית מרחב המסילה וסביבתו כאזור לתכנון בעתיד. על פי סעיף 14 לתכנית זו, רשאית הוועדה להוציא היתרי בניה ע"פ תכניות תקפות קודמות, אם הבנייה אינה סותרת תכנון עתידי.

יפו A (1956): (מפה 4) תכנית לאזור מנשייה, חלה במרחב המסילה בחלק המערבי (מזרחית לרחוב פינס עד קויפמן במערב). קובעת את רוב השטח לאזור מסחרי, ובמרחב נחשתן-האטד קובעת אזור תעשייה, בשימושים מעורבים. עוד קובעת התכנית דרכים והוראות בנייה, וגובה של עד 5/4 מרוחב הדרך ועד 25 מ'. 44 (1941): (מפה 4) תכנית כללית לדרום תל אביב, חלה במרחב המסילה בחלק המזרחי (מזרחית מרחוב פינס ועד אלנבי במזרח). קובעת אזורים מסחריים לאורך אלנבי ורחוב יפו ומרכז מסחרי מיוחד בעורף, לכיוון תוואי הרכבת. השימושים מעורבים.



מפה 4: קומפילציה תכנית יפו A 44 במרחב המסילה

תכניות מאושרות

תא/2355 "מתחם נחשתן" (2000): תכנית בשטח של כ-7.2 דונם במרכז מרחב המסילה, שכוללת מגדל מגורים עד 38 קומות ושלושה בניינים לשימור. התכנית מומשה.

תא/3419 "מתחם ניבה" (2009): תכנית בשטח של כ-6.8 דונם במזרח מרחב המסילה, שעיקרה בייעוד מע"ר עם שימושים מעורבים, במגדל של עד 30 קומות, לצד שטח ציבורי פתוח ושפ"פ. התכנית לא מומשה.

תא/3596 "מתחם ליבר" (2010): תכנית בשטח של כ-6 דונם במרכז מרחב המסילה, שכוללת מגדל מגורים עד 34 קומות, מגרש למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. התכנית מומשה.

תא/2797 "מתחם אליפלט-אילת" (2008): תכנית בשטח של כ-7.8 דונם, דרום-מזרחית לצומת הרחובות אילת ואליפלט, שכוללת מבנה מגורים עד 13 קומות ומסד מסחרי. התכנית מומשה.

תא/4236 "אילת-אליפלט" (2018): תכנית בשטח של כ-10 דונם דרום-מערבית לצומת הרחובות אילת ואליפלט, שכוללת מסד מרקמי עד 8 קומות בשימושים מעורבים ומעליו מגדל מגורים עד 24 קומות, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנה ציבור ומבנה לשימור. התכנית לא מומשה.

תכניות בהכנה

תכנית רובע 5 ורובע 6 תא/4320: מרחב דה פיג'וטו נמצא תחת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה (פרסום 77 78 - 18 חודשים מיום 25.11.19) לתכנית רובע 5 ו-6. המרחב לא ייכלל בתחום תכנית רובע 5 ו-6, שתובא לדיון להפקדה.

4. מדיניות קיימת (תא/9032 מדיניות מתחם המסילה מתאריך 03.08.2011)

המדיניות הקיימת אושרה בוועדה המקומית ב-2009, ועברה עדכון בשנת 2011:

א. עקרונות המדיניות הקיימת –

"לאור הבעיות ביצירת מנופים לפיתוח המתחם הוחלט כי יש לקבוע עמדה השומרת על המרקם הייחודי של המתחם והסובב אותו, אולם שמאפשרת יצירת חללים ציבוריים תוך עליה נקודתית ולא רציפה לגובה, הדגשת נקודות ציון עירוניות, ושמירה על מרחב בנוי ופתוח נמוך יותר ביניהן.

לפיכך נקבעו עקרונות העל הבאים:

- יחזוק הרצף העירוני ע"י חיזוק הגריד העירוני (שמירה על חלוקה לבלוקים עירוניים) וחיזוק המעברים צפון דרום בעיקר להולכי רגל.
- השימושים בתוך המתחם יותאמו לרצף העירוני צפון דרום תוך שמירה על אופי עירוני הכולל מינונים שונים של עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה, מלונאות, מסחר, תרבות בילוי ופנאי (כולל שטחים ציבוריים).
- יישמר חתך דרך יפו רחוב אילת - הדפנות תיבנינה בתכנית גבוהה תוך שילוב המבנים לשימור, אולם לא תותר בניה גבוהה מעל ל-2 קומות (כ-20 מ') על דופן הרחוב אלא בנסיגה ממנו.
- בנקודות אסטרטגיות בלבד, לאורך הדופן הצפונית תותר בניה גבוהה (לאורך הדופן הדרומית קיימות תכניות מאושרות המתירות בניה בנקודות מסוימות עד לגובה של 13 קומות).
- חיזוק תנועת הולכי רגל - רחוב אילת יורחב בחלקו המערבי, בעיקר לטובת הרחבת מדרכות. בחלקו המזרחי, במקומות בהם ניתן, תורחבנה המדרכות ע"י קולונדות.

• תינתן משמעות אדריכלית לצומת שלבים וצומת קויפמן - פיתוח מוקדים עירוניים בצמתים- העיקריים.

• אופי השימושים הציבוריים יותאם לאופי הסביבה הגובלת ולשימוש העיקרי במתחם ובכל מתחם ייקבעו שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, בנוסף לשטחים פרטיים הפתוחים לציבור.

• באזור המזרחי, הקרוב למע"ר רוב השימוש יהיה לתעסוקה (כולל מסחר ומלונאות). במרכז, בקרבה לשכונות מגורים, השימוש העיקרי יהיה למגורים. בסמוך לתחנת הרכבת הקלה (אליפלט) יינתן משקל לתעסוקה ומערה מכך השימושים העיקריים יהיו למלונאות ומגורים.

• מירב השטחים הציבוריים הפתוחים ימוקמו מצפון למתחם ויקושרו לתוואי המסילה."

ב. המדיניות קובעת את הנפחים ושטחי הציבור לפי הטבלה הבאה:

שם המתחם	שימושים	% עיקרי	מס' יחיד (מ"ר)	מ"ר תעסוקה	קומות	שב"צ	שצ"פ	שפ"פ
ניבה-גת רימון	מסחר משרדים	400	עד 40 (3,000)	14,000	26	600 מ"ר בנוי	1 דונם	0.5
ליבר	מגורים או משרדים	300	עד 150 (13,600)	*13,600	עד 32	2 כיתות גן (על שפ"פ 1 דונם)	1 דונם	
האטד	מגורים, מסחר ומשרדים	350	עד 125 (10,625)	2,500	32	1500 מ"ר בנוי		
נחושתן	מגורים	365	כ-240 (20,550)		38			2 דונם
לורנץ, משרד העבודה	מבני ציבור		-----		2-4	4 דונם 2 כיתות גן		
לפיד	מגורים ומסחר	350	150 (12,750)	23,000 כולל מלונאות	עד 2 מגדלים	2 דונם 3 כיתות גן	2 דונם	1.5
אליפלט	משרדים, מסחר ומגורים	200	** (17,000)	50,000	עד 2 מגדלים	3 דונם 7 כיתות גן	5 דונם	
גוש גבוה	משרדים, מסחר ומגורים	75	** (6,375)	7,500				
פיגיוטו	מסחר משרדים			2,000				
המסילה	שצ"פ							12 דונם
קיים	מגורים מסחר ומשרדים		123	72,000				
נדרש						10.4 כולל 10 כיתות גן	19	
סה"כ מוצע			1,103 (94,355)	184,000		12.1 כולל 14 כיתות גן	21 דונמים	4 דונמים

* בתכנית 13,600 מ"ר - אופציה למגורים או תעסוקה
** שטח יחיד חושב לפי ממוצע של 85 מ"ר עיקרי

ג. המדיניות קובעת עקרונות תכנון למרחבי המשנה (מפה 5), להלן המרכזיים שבהם:

• לפיד – בינוי בתכנית נמוכה ותוספת זכויות בקרבה לרק"ל (2 מגדלים); הקצאת שטחים פתוחים לציבור שיכללו כיכר לכיוון שד' ירושלים (2.8 ד'); הקצאת כ 2 ד' שטח למבני ציבור; יצירת חיבור צפון דרום בין יפו למתחם התחנה; הרחבת רחוב אילת ושמירה על דופן הרחוב.

• אליפלט-שלוש – תוספת זכויות עקב קרבה לרכבת הקלה; בינוי המרכז זכויות לגובה בקרבת תחנת אליפלט; שמירה על 6.5 קומות לאורך רחוב אילת ולא יותר מ 6 קומות לכיוון נווה צדק; הקצאת לפחות 5 ד' שטחים פתוחים ציבוריים לאורך תוואי המסילה ובתוך המרחב; הקצאת לפחות 3 ד' למבני ציבור.

- הגוש הגבוה – תתאפשר תוספת קומות עד 7 קומות; תוספת זכויות תאפשר את חידושו של בית רומנו; חוץ ממגדל נחושתן הקיים יהיו שני מבנים נוספים הכוללים מגדל.
- ניבה-גת רימון – שמירה על רציפות רחוב יפו בגובה 6.5 קומות; תתאפשר הקמת מגדל בשימוש עיקרי לתעסוקה ומבנה בן כ 11 קומות בחלק המערבי.
- פיג'וטו – שימור האופי הייחודי של רחוב פיג'וטו ללא תוספות בניה מרובות.



מפה 5: מדיניות המסילה 2009, חלוקה למרחבי משנה

ד. בהחלטה מיום 03.08.2011 הבהירה הועדה המקומית את מדיניות מרחב המסילה לגבי תמהיל השימושים:

- מינימום 75% לתעסוקה, מקסימום 25% למגורים.
- ממוצע ליחיד לשטח עיקרי - 53 מ"ר, גודל יחיד מיני 35 מ"ר עיקרי. שליש מהדירות קטנות מהממוצע, שליש ע"פ הממוצע, ושליש גדולות ממנו.
- שליש מהשטח למגורים מיועד לדיור בר השגה (דב"י). תמהיל גודל יחיד בדב"י יהיה גם הוא לפי החלוקה המפורטת לעיל.

ג. מצב תכנוני מוצע

1. חזון

פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחיזוק הקשרים לסביבתה

2. מטרות

- בחינת המדיניות הקיימת ביחס לתכנית המתאר תא/5000, וקביעת הנחיות לתכנון בהתאם.
- שיקום השלד המרחבי – חיזוק צירי הרחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים (פארק המסילה ורחוב יפו-אילת), שיקומו ופיתוחו של ציר אורך פנים מרחבי.
- עיבוי הרקמה הבנויה – יצירת מרקם עירוני מחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמטית.
- חיזוק ההשפעות ההדדיות עם המרחבים השכנים – בטיפולוגיות בינוי, בשימושים, ובמשתמשים.

3. עקרונות למימוש המדיניות

המדיניות מחלקת את מרחב התכנון לשני סוגים של מרחבי משנה:

- מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות מדיניות זו.
 - מרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות תקפות על פי סעיף 14 בתכנית 1200, וזאת בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.
- פירוט המרחבים, הגדרתם והוראות מפורטות לכל אחד מהם מופיעים בפרק 5 למדיניות זו.

4. עקרונות תכנון במרחב המסילה

בכל מרחבי המשנה נדרש להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות המפורטים להלן, ככל שהם רלוונטיים:

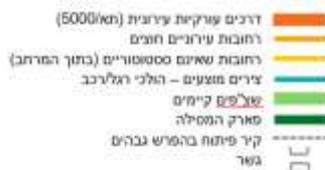
4.1. קישוריות

על מנת לפתח את מערך הקשרים של מרחב המסילה בתוך עצמו ולסביבתו - יש לחזק את השלד האורבני, לפתח מעברים הולכי רגל ורוכבי אופניים, רחובות לתנועת רכב ודפנות פעילות למרקם העירוני. ככל הניתן, כל תכנון במרחב יתייחס לקישוריות לפי הפירוט הבא (מפה 6):

א. שמירה על הרחובות חוצים: הרחובות המסחריים (אלנבי, נחלת בנימין והרצל) ושאינם מסחריים (פינס, שלוש ואלילפלט) ישמרו על תפקודם ברשת העירונית.

ב. מיסוד רחובות קיימים בפועל: רוב הרחובות הפנימיים במרחב המסילה אינם בייעוד דרך, אלא בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' לפי תכנית 1200. בתכניות קודמות ל-1200, יפא ו-44, מסומנים כולם כדרך. חלקם בבעלות עירייה, וחלקם בבעלות פרטית. רחובות אלא יקבעו כדרך סטטוטורית ככל הניתן, ותטופח הפעילות העירונית לאורכם. בכלל זה - רחוב דה-פיגיוטו; סמטת בית הבד; רחוב האטד; סמטת שלוש; לפחות אחד משני הרחובות אולשן או 3357; רחוב אשקלון; וקצות הרחובות ניצנה, רוחמה ותרצה. רחובות אלא ישמשו למעבר הולכי רגל ואופניים, ובמידת הצורך גם לרכב.

- ג. השלמת רשת הרחובות: במקומות בהם רשת הרחובות קטועה היא תושלם בכל מסגרת תכנונית שתקודם. בכלל זה - המשך סמטת שלוש ממזרח עד רחוב קויפמן; המשך הרחובות תרצה, רוחמה, ניצנה ואוארבך מדרום לצפון, עד מסילת הרכבת הקלה. רחובות ומעברים שלא יהיה ניתן לשמור עליהם או לפתוח אותם, יוחלפו בקישורים אחרים שיתרמו להתפתחות השלד המרחבי.
- ד. חיזוק הציר הפנימי: במרכז המרחב יפותחו הקשרים ליצירת מעבר רציף לאורך המרחב מזרח-מערב, מקביל לפארק המסילה ולרחוב יפו-אילת. המעברים יהיו להולכי רגל ו/או רכב, בהתאם למיקום ולתנאים.
- ה. שמירה על מעברים להולכי רגל: המעברים הקיימים להולכי רגל במרחב יישמרו בכל מסגרת תכנונית. בכלל זה - המעבר בין אלנבי לרחוב דה-פיגיוטו (חלקות 160 ו-161 גוש 6925); בין רחוב גת-רימון לפארק המסילה מצפון; בין סמטת בית הבד לפארק המסילה (בתוך חלקה 11 גוש 7421); בין סמטת בית הבד והחצר הפנימית בבית רומנו (מעבר מקורה קיים בין חלקות 11 ו-9 גוש 7421); בין השצ"פ הני"ל ורחוב פינס (מצפון למגדל ליבר); גשר הולכי הרגל בין נווה צדק למתחם נחושתן; זיקת הנאה למעבר הציבור במתחם נחושתן (מצפון לדרום וממזרח למערב).
- ו. פתיחה של מעברים נוספים: מעברים נוספים יתוכננו ככל הניתן בכל מסגרת תכנונית. בכלל זה - בין רחוב דה-פיגיוטו לנחלת בנימין (במסגרת התחדשות בחלקות שבמרכז הרחוב); בין רחוב גת-רימון להרצל (במסגרת תכנון מפורט, במידה ורחוב גת רימון לא ישמור על חיבור לרחוב יפו); בין החצר הפנימית בבית רומנו לשצ"פ שמערבית לו ולפארק המסילה (במסגרת כל תכנית או היתר בנייה לבית רומנו); בין פארק המסילה לשצ"פ שמערבית לבית רומנו; במתחם משרד העבודה והרווחה (כך שתתאפשר חצייה בין מתחם נחושתן ורחוב שלוש); מסמטת שלוש לפארק המסילה (על בסיס המשך רחוב אולשן או 3357).
- ז. פארק המסילה: כל תכנית בעלת דופן למרחב המסילה תשמור ככל הניתן על מעברים חופשיים לציבור, והבינוי והשימושים יתייחסו לחזית הפארק.



מפה 6: שלד קישוריות מוצע

4.2. בנייה מרקמית

מימוש מטרות מדיניות מרחב המסילה תלויה בהתחדשות בנייה מרקמית רציפה והמשכית. עקרונות התכנון לבנייה המרקמית יחולו על בנייה חדשה ועל בניינים קיימים עם תוספות בנייה.

העקרונות יחולו בכל מרחבי המשנה :

א. גובה הבינוי :

1. במרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות מספר הקומות וגובה הקומות לבנייה המרקמית ייקבע בתכנון המפורט בהתאם למיקום במרחב ולבניינים הסמוכים.
2. במרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה מספר הקומות יהיה על פי תכניות תקפות הקודמות לתכנית 1200.

ב. קווי בניין :

ככלל, קווי הבניין ייצרו בינוי מרקמי מלווה רחוב. קווי הבניין הקדמיים יתייחסו לקווי הרחובות הקיימים ולקווי הבניין של המבנים לשימור, יהיו המשכיים להם, וזאת למעט במקומות בהם יוחלט על הרחבת מדרכות במסגרת תכניות מפורטות.

ג. עיצוב :

בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית (ובכלל זה מסד), בחזיתות הקרקע המסחריות, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.

ד. קומות הקרקע :

1. קומות הקרקע יהיו בשימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב ולפארק המסילה, כל זאת לאורך לפחות 70% מחזית כל מבן, וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה.
2. רוחב יחידה מסחרית יהיה כ 10 מ' ולא יתאפשר איחוד יחידות, זאת כדי לשמור על פעילות מסחרית מגוונת לאורך הרחובות. גובה קומת הקרקע יהיה 5 עד 6 מ' ויקבע בתכנון מפורט בהתאמה למיקום הבניין ולחזיתות המסחריות הסמוכות לו.
3. תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים העיקריים המותרים.
4. עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות סמוכות.

ה. שימושים :

1. קומות הקרקע יכללו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, כאמור בסעיף זה, סעיף קטן ו'.
2. בקומות הבניה המרקמית שמעל הקרקע יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי.
3. לכיוון חזיתות הבניה המרקמית לא יתאפשרו שימושי אחסנה, שימושים טכניים, או כל שימוש אחר שיצור חזית אטומה.
4. תמהיל יח"ד יקבע בתכנון מפורט, בתיאום עם היחידה האסטרטגית.
5. מרתפים - תתאפשר הסבת חניה לשימושים עיקריים, על פי החלטת הועדה המקומית. יותרו כל השימושים שמעל הקרקע למעט חדרי מלון ומגורים.
6. שימוש בגגות – ככל הניתן יעשה שימוש בגגות לשימושים משותפים לרווחת הציבור והמשתמשים בבניין בפרט.

4.3. בנייה חריגה מסביבתה (מגדלים)

- בנייה חריגה מסביבתה תתאפשר במרחבי המשנה בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000. מיקום ומספר המגדלים יהיה על פי מדיניות זו, כמפורט בפרק 5.
- תכנון המגדלים יעשה תוך דגש על הטמעתם בתוך הבנייה המרקמית והפחתת מאפיינים מתחמיים מופנמים, כך שיתרמו לרקמה העירונית המתחדשת ולמימוש מטרות המדיניות:
- א. תכנון המגדלים יאפשר שמירה על מעברים וקישוריות לפי עקרונות השלד המרקמי (ראה 4.1).
 - ב. המגדלים יכללו מסד מרקמי לפי עקרונות הבנייה המרקמית (ראה 4.2).
 - ג. המגדלים יבנו בנסיגה של לפחות 8-10 מ' מקו הבניין הקדמי לאורך רחוב יפו-אילת, על מנת לשמור על גובה בנייה מרקמית לאורך הרחוב.
 - ד. שטח קומות מגדלים ברוטו, כולל גרעין וכולל מרפסות, יהיה מקסי' 1200 מ"ר.
 - ה. גובה הבנייה יהיה עד 40 קומות, על פי תכנית המתאר תא/5000.
 - ו. גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאם למדיניות העירונית לגובה קומות.
 - ז. זכויות הבנייה יהיו לפי תכנית המתאר, ונפחי הבנייה יהיו בהתאם לעקרונות אלה. לא תתאפשר חריגה מעקרונות אלה לטובת מימוש זכויות בנייה.
 - ח. השימושים יהיו לפי המותר בתכנית המתאר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (משרדים, מגורים עד 25%, מלונאות ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית, בעת אישור תכנית עיצוב). בקומות הקרקע והמסד יותרו השימושים לפי עקרונות הבניה המרקמית.

4.4 זכויות הבנייה

- א. בתחום מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות, זכויות הבנייה יהיו לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000, ובכפוף לעקרונות המדיניות.
- ב. מחוץ למרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות, זכויות הבנייה יהיו לפי תכניות קיימות, בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות, וזאת לפי סעיף 14 בתכנית 1200 שמאפשרת בנייה לפי תכניות קיימות כל עוד היא לא פוגעת בתכנון עתידי.
- ג. הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות בתוקף, במרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות, תבחן נקודתית בהתאמה לתכנון העתידי לפי סעיף 14 בתכנית 1200.

4.5 מבנים לשימור

- מרחב המסילה כולל מבנים לשימור, בעיקר לאורך רחוב יפו-אילת. בנוסף, מוצעים במסגרת מדיניות זו מבנים ואלמנטים מרחביים נוספים לשימור, כמפורט בעקרונות התכנון למרחבי המשנה בפרק 5. יחד הם יתפקדו כיעוגנים מרחביים שחשיבותם בשימור אופיו של המרקם המתחדש.
- א. במבנים מוכרזים לשימור יחולו הוראות תכנית השימור תא/2650.
 - ב. תכנון במבנה לשימור קיים או מוצע יחייב בחוות דעת מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו. כל שינוי, שימור ו/או תוספת תעשה בתיאום עם מחלקת השימור וידרוש הכנה של תיק תיעוד.
 - ג. בכל תכנית מפורטת ייערך סקר היסטורי לזיהוי בניינים ואלמנטים לשימור, שלא נכללו בתכנית 2650ב'.

4.6 רחוב יפו-אילת

- א. הבינוי לאורך הרחוב יהיה לפי עקרונות הבנייה המרקמית.
- ב. הרחבת הרחוב תבחן במסגרת תכנון מפורט במרחבי משנה ביחס לסביבה הקרובה, לתכנון המוצע ולצרכי תנועת הולכי הרגל, נטיעת עצים ושבילי אופניים.

4.7 תנועה

תכנון התנועה והחנייה במרחב המסילה מוטה מערכות תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית המתאר:

- א. המלצה לתקני חנייה מופחתים שיעמדו על מקסימום 1:350 חניות למ"ר תעסוקה, מקסימום 1:0.5 חניות ליח"ד בשטחי המגורים, מקסימום 1:15 (מ"ח לחדרי מלון) בשטחי המלונאות, כל זאת או על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מבניהם. זאת בשל הסמיכות המידית לתוואי הקו האדום שצפוי לפעול באוקטובר 2021. תקני החנייה יכללו התייחסות לחנייה לרכב חשמלי ורכב שיתופי, לפי ההנחיות העירוניות.
- ב. מיקום כניסות לרמפות יקבע בתכנון מפורט וככל הניתן לא יהיה מרחוב יפו-אילת, אלא מהרחובות הפנימיים במרחב. כניסות מרחוב יפו-אילת יתאפשרו בכניסה ויציאה ימינה בלבד, בכפוף למגבלות הנת"צ ברחוב.
- ג. כל תכנית שתקודם תתייחס בין היתר למיקום מעברי חצייה ולמיקום תחנות אוטובוס ממוקמות ומתוכננות.
- ד. בהיתרי בניה לפי תכניות בתוקף, לא יתאפשרו כניסות לרכב מכיוון רחוב יפו-אילת.
- ה. הפקעות להרחבת מדרכות, מרחב ציבורי ודרכים ייבחנו במסגרת תכנון מפורט.

4.4 מוקדים עירוניים

- א. במפגש רחוב אליפלט עם רחוב יפו, ועד תחנת אליפלט של הרכבת הקלה, יתוכנן מוקד עירוני. כל תכנית חדשה שתערך במקום זה תבחן את השטח הפתוח משני צדדי רחוב אליפלט.
- ב. במפגש רחוב אילת עם רחוב קויפמן, בכניסה לשד' ירושלים, תתוכנן כיכר עירונית. תכנית לפיד תתייחס למוקד זה.
- ג. כיכר המושבות, שבמפגש רחוב יפו עם רחובות אלנבי ועלייה, מתוכננת לעבור הרכבת הקלה והיא תתוכנן מחדש. התכנון יהיה לפי מסמך מדיניות לרחוב אלנבי שנערך בימים אלה.

4.5 שטחי ציבור

- א. בתחום כל תכנית יוקצה לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור, ככל הניתן. שטח זה יוקצה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויירשם על שם עיריית תל אביב-יפו. ניתן להחליף את ההקצאה לשטחי ציבור (קרקע) בשטחים ציבוריים בנויים, כפוף להוראות תכנית המתאר ובהתאם למדיניות מה"ע ואישורו.
- ב. שטחים ציבוריים הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה יקבעו ע"פ פרוגרמה לשטחי ציבור שתערך לכל תכנית מפורטת שתיערך במרחב. השטחים הציבוריים יחושבו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

ג. שטחים מבונים לצרכי הציבור ימוקמו בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. הכניסה אליהם תהיה נפרדת ככל הניתן ומיקומם הסופי יקבע במסגרת התכנית המפורטת בכפוף למדיניות העירונית ולהוראות גנריות של אגף מבני ציבור לשטחים ציבוריים בנויים.

4.6. תועלות ציבוריות

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

ב. שימוש מלונאות לא ייחשב כתועלת ציבורית במרחב המסילה.

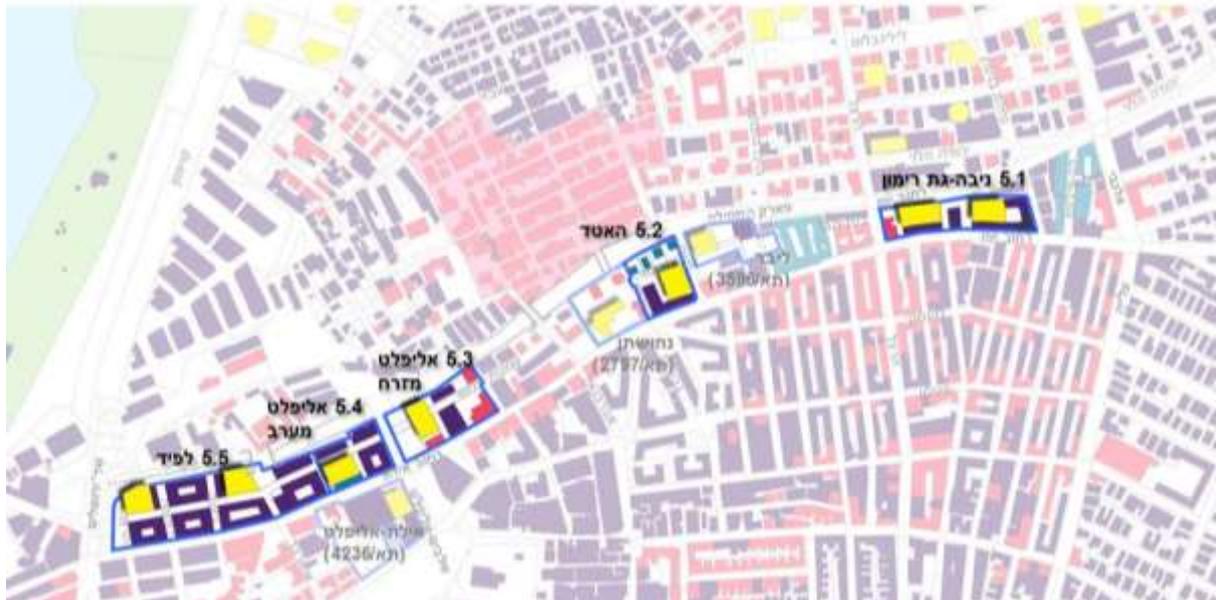
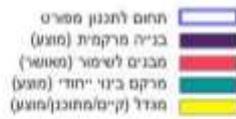
5. עקרונות תכנון למרחבי משנה:

מרחב המסילה חולק למרחבי משנה בהם יקודמו **תכניות מפורטת בסמכות ועדה מקומית** (מפה 7 מרחבי משנה 5.5-5.1) ומרחבים בהם **תותר הוצאת היתרי בניה בניה לפי תכניות תקפות** על פי סעיף 14 בתכנית 1200 (מפה 8 מרחבי משנה 5.8-5.6). העקרונות המפורטים שלהלן הינם בנוסף לעקרונות התכנון הכלליים המפורטים בפרקים הנוספים של מסמך זה.

במרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות מכוח תכנית המתאר, ובכפוף לעקרונות מדיניות זו. התכנון יתאפשר במידה ויכלול את תחום התכנון כולו כפי שמסומן ומפורט להלן ובכפוף לעקרונות המפורטים מטה. שינוי תחום התכנון יתאפשר באישור מהנדס העיר.

בכל השטח שמחוץ לתחומים הנ"ל בתחום המרחבים בהם תתאפשר הוצאת היתרי בניה לפי תכנית בתוקף. לא תתאפשר בנייה נקודתית חריגה מסביבתה והתחדשות הבינוי תהיה בכפוף לעקרונות המדיניות. **ככלל לא ינתנו הקלות לתוספת קומות ותמריצי תמ"א 38**, לשיקול דעת מה"ע לאפשר הקלה לתוספת קומות/תמריצי תמ"א במגבלה של מספר הקומות ככל שמפורט בהנחיות למרחבי התכנון השונים.

מרחבים לקידום תכניות מפורטות (מפה 7):



מפה 7: מרחבי משנה לתכנון מפורט

5.1. מרחב ניבה-גת רימון

- א. תחום: בין הרחובות נחלת בנימין במזרח, הרצל במערב, רחוב יפו בדרום ופארק המסילה בצפון (ניתן יהיה להחריג מתחום תכנית את מתחם א' המוגדר בתכנית תא/3419).
- ב. ישמרו מעברים מזרח-מערב וצפון-דרום, ככל הניתן על בסיס המעברים הקיימים, ובתוספת מעברים נוספים.
- ג. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה האסטרטגית ובכל מקרה השימוש המלונאי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.
- ד. תכנית שתקודם בתחום זה תבטל את הקולונדה על דופן רחוב יפו, אשר מוגדרת בתכנית התקפה, תא/3419.
- ה. הרחבת רחוב יפו, לטובת נטיעות והרחבת מדרכה, תבחן במסגרת תכנון מפורט.

5.2. מרחב האטד

- א. תחום: בין רחוב פינס במזרח, רחוב יפו בדרום, תחום תכנית נחשתן (תא/2355א) במערב, ופארק המסילה מצפון.
- ב. רחוב האטד ישמר ויסומן כדרך סטוטורית, ככל הניתן.
- ג. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.
- ד. תכנית שתקודם בתחום זה תקבע לשימור את ארבעת המבנים לאורך הדופן הצפונית של רחוב האטד (גוש 7385 חלקות 1, 2, 3, 4) ואת החומה ההיסטורית בדופן הצפונית של המגרשים. בניינים

אלה נותרו מהמושבה הטמפלרית וולהאלה ושימורם ישלים רצף מבנים לשימור לאורך הרחוב הראשי ההיסטורי של המושבה.

5.3. מרחב אליפלט מזרח

- א. תחום: בין רחוב אליפלט במערב, רחוב אילת בדרום, פארק המסילה בצפון וגבול חלקות 45 ו-53 במזרח, שבגוש 7041.
- ב. ככל הניתן יישמר מעבר לכל אורך סמטת שלוש עד רחוב אליפלט, כמו גם לפחות מעבר אחד בין רחוב אילת ופארק המסילה.
- ג. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.
- ד. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס למרחב הציבורי משני צדדי רחוב אליפלט לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו ותתייחס לקרבה לתחנת אליפלט של הקו האדום.
- ה. מבנים לשימור- תכנית שתקודם בתחום תשלב את תכנון המבנים לשימור בגוש 7041 שבחלקות 38, 43, 44 בתכנון המפורט.

5.4. מרחב אליפלט מערב

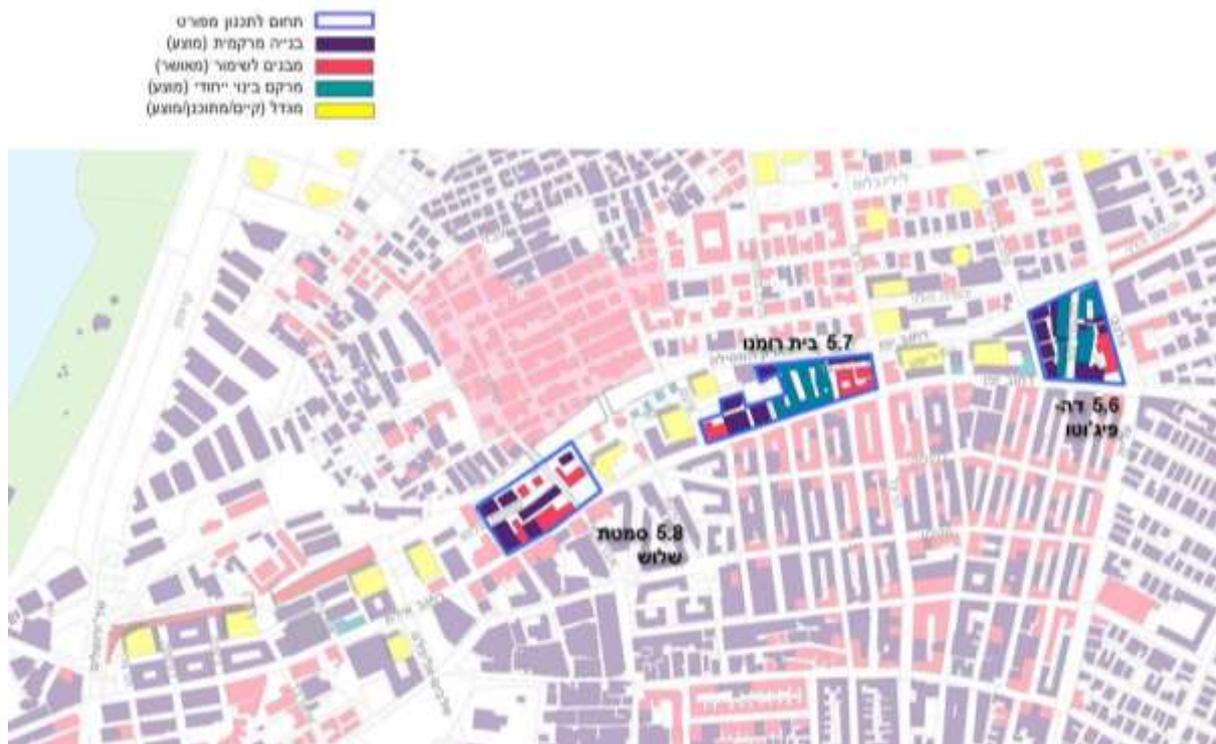
- א. תחום: בין רחוב אליפלט במזרח, רחוב אילת בדרום, רחוב אשקלון במערב ופארק המסילה בצפון.
- ב. ככל הניתן תכלול התכנית מעבר מזרח-מערב בהמשך סמטת שלוש. רחוב אשקלון יישמר.
- ג. בתחום זה יתאפשר קידום תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לנפחי הבנייה ע"פ מדיניות תא/9032 'מדיניות מתחם המסילה' מתאריך 03.08.2011, ללא תוספת זכויות לפי תכנית המתאר.
- ד. במסגרת התכנית ייבחן הצורך בהרחבת רחוב אילת לטובת הרחבת מדרכה, נטיעות עצים ושביל אופניים.
- ה. ככל שיתאפשר מבחינת הרחבת הרחוב, תכנית שתקודם בתחום זה תקבע לשימור שני מבנים. בדופן רחוב אילת בחלק המערבי, סמוך לצומת אליפלט (גוש 7041, חלקות 1, 3). המבנים מדגימים את הטיפולוגיה של החזית המסחרית שהתפתחה לאורך דרך יפו ההיסטורית. מולם, בדופן הדרומית של הרחוב נמצא בניין נוסף לשימור (גוש 7016 חלקה 128), כך שמכלול שימור של שלושתם יהיה בעל משמעות לאורך הרחוב ויהווה ערך לשימור הזיכרון המקומי. אזור זה במרחב המסילה הוא בעל פוטנציאל להרחבת הרחוב בתכנון עתידי. יש לבחון בתכנון המפורט שימור בניינים אלה תוך הצרה נקודתית במידת האפשר.
- ו. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס למרחב הציבורי משני צדדי רחוב אליפלט לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו, ותתייחס לקרבה לתחנת אליפלט של הקו האדום.

5.5. מרחב לפיד

- א. תחום: בין רחוב אשקלון במזרח, רחוב אילת בדרום, רחוב קויפמן במערב ופארק המסילה בצפון.
- ב. ככל הניתן ישמרו מעברים מזרח-מערב בעומק המרחב. מעברים צפון-דרום מרחוב אילת עד למסילה, יובטחו על בסיס המשך הרחובות מדרום לרחוב אילת.
- ג. בתחום זה יתאפשר קידום תכנית בהתאם לנפחי הבנייה ע"פ מדיניות תא/9032 'מדיניות מתחם המסילה' מתאריך 03.08.2011, ללא תוספת זכויות לפי תכנית המתאר ובסמכות ועדה מקומית.

- ד. הוספת מגדל שלישי ושינויי בינוי ותמהיל שימושים בחריגה מתא/5000, יבחנו במידה ויאפשרו פיתוחו של פרויקט בעל תועלת מלונאית בסטנדרט כדוגמת רשת המלונות הבינלאומית 'ארבע עונות', בעל משמעות בקנה מידה עירוני ותרומה משמעותית למרחב הציבורי. תכנית כזו תעמוד בשאר הוראות תכנית המתאר ועקרונות מדיניות זו, ותהיה בסמכות ועדה מחוזית.
- ה. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס לכיכר העירונית, במפגש רחוב אילת עם רחוב קויפמן בכניסה לשד' ירושלים, לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו.
- ו. במסגרת התכנית ייבחן הצורך בהרחבת רחוב אילת לטובת הרחבת מדרכה, נטיעת עצים ושביל אופניים.

מרחבים בהם תתאפשר הוצאת היתרי בניה לפי תכניות בתוקף סעיף 14 בתכנית 1200 (מפה 8):



מפה 8 : מרחבים בהם תתאפשר הוצאת היתרי בניה לפי תכניות בתוקף

5.6. מרחב דה-פיג'וטו

- א. תחום : בין הרחובות אלנבי, נחלת בנימין, יפו ויהודה הלוי, רחוב דה פיג'וטו חוצה את המבני.
- ב. זכויות הבניה ושימושים במרחב זה יהיו לפי תכניות תקפות, כפוף למפורט להלן.
- ג. רחוב דה-פיג'וטו (כולל מבנים הפונים ליהודה הלוי ויפו : חלקות 113, 112, 67, 94 בגוש 6925) הרחוב ייחודי בקנה המידה שלו, בצורת הבינוי והשימושים בו.
- תתאפשר בניה עד לגובה 3 קומות וקומה חלקית סה"כ- כפוף לתכניות תקפות. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו, כפוף לשמירה על הערכים האדריכליים האורבניים הקיימים :

חזיתות הבניין, חזית המסחרית וככל הניתן גם השימושים המקומיים, רצף המרפסות הבולטות לאורכו, רוחב חתך הרחוב הקיים, קו הבניין הקדמי הקיים בפועל וקו בניין הצידי משותף (קיר משותף).

קו בניין קדמי: מוצע לשמור על הקו על פי הקיים ברחוב. מומלץ לוועדה המקומית, במסגרת היתר בניה, לאשר הקלה לקו בניין קדמי- כך שיותאם למצב הקיים.

קו בניין צידי: מוצע לשמור על קו 0 משותף. תכנית 44 מאפשרת קו בניין צידי 0 משותף או 3.0 מ'. כיוון שרוב המגרשים ברחוב, הינם מגרשים צרים, הסבירות למימוש קו בניין צידי 3 נמוך מאד.

שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד'(ד) לחוק התכנון והבניה ("ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר) תוספת הבניה ותאושר על ידי מחלקת השימור העירונית. ימסר בתיק המידע שתנאי להגשת בקשה להיתר הינו תאום תוספת הבניה ואישור מחלקת השימור העירונית. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו.

ד. במבנים שפונים לכיוון רחוב אלנבי כולל דפנות יהודה הלוי ויפו: חלקות 66, 82 בגוש 6925) תתאפשר הריסה ובניה חדשה או תוספות קומות עד לגובה 6 קומות וקומה חלקית סה"כ- כפוף לתכניות תקפות. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו.

ה. במבנים שפונים לכיוון רחוב נחלת בנימין, (כולל דפנות יהודה הלוי ויפו: חלקות 55, 60, 132 בגוש 6925) תתאפשר הריסה ובניה חדשה או תוספות קומות עד לגובה 5 קומות וקומה חלקית סה"כ כפוף לתכניות תקפות. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו.

ו. ככלל לא יתאפשר הקלות לתוספת קומות, ותמריצי תמ"א 38. לשיקול דעת מה"ע לאפשר הקלה לתוספת קומות/תמריצי תמ"א במגבלה של מספר הקומות המפורט לעיל.

5.7 מרחב בית רומנו

א. תחום: בין הרחובות הרצל במזרח, יפו בדרום, פינס במערב ופארק המסילה מצפון, לא כולל תחום תכנית ליבר תא/3596.

ב. זכויות הבניה והשימושים במרחב זה יהיו לפי תכניות תקפות, כפוף למפורט להלן.

ג. בית רומנו (גוש 7421 חלקה 9): המבנה מהווה עוגן מרקמי מרכזי בחלק המערבי של מרחב המסילה. גודלו, תפקודו המגוון, והבינוי הייחודי שלו, משפיעים על המרקם העירוני סביבו. תתאפשר תוספת בניה עד 7 קומות סה"כ, כפוף לתכניות תקפות. כל תוספת בניה תבחן בראייה מרקמית, תוך התייחסות לכול המרחב לבניה מרקמית, כפי שמוגדר במפה 8, לבניינים והמגרשים הצמודים ולחצר הפנימית בבית רומנו. כל תוספת תותנה בהתחדשות ושיפוץ הבניין כולו, שמירה על המעברים הפתוחים לציבור כלפי מזרח (לסמטת בית הבד) וכלפי דרום (לכיוון רחוב יפו), ויפתחו מעברים חדשים לכיוון צפון (לפארק המסילה) ולכיוון מערב (לשצ"פ קיים).

שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד'(ד)
לחוק התכנון והבניה ("ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם
 המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי
 כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור
 בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר)
 תוספת הבניה ותאום ותאושר על ידי מחלקת השימור העירונית. ימסר בתיק המידע שתנאי
להגשת בקשה להיתר הינו תאום תוספת הבניה ואישור מחלקת השימור העירונית. כל תוספת
 תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו.

ד. בניינים הצמודים לבית רומנו, שבנויים בקיר אפס משותף (חלקות 11, 10, 6 בגוש 7421) תוספת
 בניה (למעט בניין הקיים בחלקה 8 גוש 7421 שלגביו תתאפשר תוספת בניה או הריסה ובניה
 מחדש בהתאם לתכניות תקפות). תתאפשר תוספת בניה עד 7 קומות סה"כ, כפוף לתכניות
 תקפות. תוספת הבניה ותאום ותאושר עם מחלקת השימור העירונית. ימסר בתיק המידע שתנאי
להגשת בקשה להיתר הינו תאום תוספת הבניה ואישור מחלקת השימור העירונית. כל תוספת
 תותנה בהתחדשות ושיפוץ הבניין כולו.

שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד'(ד)
לחוק התכנון והבניה ("ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם
 המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי
 כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור
 בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר)

ה. סמטת בית הברד תשמר כדרך בפועל בהתאם לתכנית 44.
 ו. בשאר החלקות שבתחום המרחב תתאפשר תוספת בניה/הריסה ובניה חדשה עד 5 קומות וקומה
 חלקית סה"כ בהתאם לתכניות תקפות.
 ז. ככלל לא יתאפשר הקלות לתוספת קומות, ותמריצי תמ"א 38. לשיקול דעת מה"ע לאפשר הקלה
 לתוספת קומות/תמריצי תמ"א במגבלה של מספר הקומות המפורט לעיל.

5.8. מרחב סמטת שלוש

א. תחום: בין רחוב אילת מדרום, פארק המסילה מצפון, קצה תחום תכנית נחושתן (תא/2355)
 במזרח, וקצה תחום מרחב אליפלט מזרח מצד מערב.
 ב. זכויות הבניה ושימושים במרחב זה יהיו לפי תכניות תקפות, כפוף למפורט להלן.
 ג. סמטת שלוש תשמר כדרך בפועל בהתאם לתכנית יפו A. העירייה תפקיע את הדרך לפי יפו A.
 ד. סמטת שלוש היא שריד לרחוב של המושבה הטמפלרית והתחדשות ותוספת בניה לאורכה יעשה
 תוך שימור עקרונות הבינוי המאפיינים אותה, בכלל זה - לא תתאפשר בניה רציפה על סמטת
 שלוש וקצב הבינוי יישמר, ישמרו קווי בניין קדמיים וצדדיים, כל זאת בכפוף לחוות דעת ותיאום
 עם מחלקת השימור העירונית.
 המגרשים הפונים לכיוון סמטת שלוש תתאפשר בניה עד לגובה 4 קומות וקומה חלקית סה"כ
 כפוף לתכניות תקפות.

המגרשים הפונים לכיוון רחוב יפו- אילת תתאפשר בניה עד לגובה 5 קומות וקומה חלקית סה"כ כפוף לתכניות תקפות.

שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד'(ד) לחוק התכנון והבניה ("ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר)

ה. תחום משרד העבודה והרווחה (חלקה 1, גוש 7384): המגרש בייעוד ציבורי, והוא כולל בניין לשימור לפני תכנית השימור העירונית, תא/2650ב'. המתחם מסוגר ומנותק מסביבתו ואינו מתפקד כחלק מהרקמה העירונית. יש לבחון הפקעת המגרש והקצאתו לטובת צרכי חינוך וקהילה. ככל הניתן, ייפתח המתחם לשימוש הציבור, בכלל זה יצירתו של מעבר רגלי ממרחב נחושתן לרחוב שלוש.

ו. ככלל לא יתאפשר הקלות לתוספת קומות, ותמריצי תמ"א 38. לשיקול דעת מה"ע לאפשר הקלה לתוספת קומות/תמריצי תמ"א במגבלה של מספר הקומות המפורט לעיל.

6. הוראות נוספות

כל תכנית במרחב המדיניות תעמוד בהנחיות הבאות:

6.1. איכות סביבה ובנייה ירוקה

- א. כל הבניינים בתחום התכנית (ובפרט המגדלים) יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים, בכלל זה המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה באגף אדריכל העיר, והרשות לאיכות הסביבה.
- ב. 15% משטח כל מגרש בתחום התכנית יהיו פנויים מבינוי מעל ומתחת לקרקע, וישמשו לנטיעות ולגינון וכן להשהיית מי נגר וחלחול.
- ג. 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), ניהול אנרגיה מתחמי (משותף). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.
- ד. כל מגדל יחויב בביצוע סקר השפעה על סביבתו ע"פי המתודולוגיה להערכת סנוור וקרינה, שפורסמה ע"י אדריכל העיר בפברואר 2010. מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

6.2. נטיעות עצים

- א. כל תכנית תעמוד בתקן הצל העירוני ע"פי מסמך המדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" שפורסם ע"י אדריכל העיר בנובמבר 2017.
- 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 השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב.

- ג. העצים שישתלו יהיו בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- ד. עצים שימשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

6.3. התייעצות עם הציבור

- א. בכל תכנית מפורטת שתקודם על פי המדיניות ייבחן הצורך בהליך שיתוף ציבור וייקבע המתווה.
- ב. המדיניות המוצעת מתבססת על המדיניות המאושרת ומטרתה בין היתר, להתאימה להוראות תכנית המתאר. במסגרת הליך אישור תכנית המתאר, נדון מרחב המסילה בפירוט במסגרת הליכי שיתוף הציבור ובדיוני הועדה המקומית. לכן הוחלט על ידי תת הועדה להתייעצות עם הציבור, כי אין צורך בהליך שיתוף ציבור נוסף למדיניות.

6.4. חריגה מעקרונות המדיניות

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
מדיניות מרחב המסילה נערכה ע"י צוות תכנון מרכז
מומלץ לאשר את המסמך

מס' החלטה	התוכן
18/11/2020	המשתלה דרום מערב - תא/מק/4868 - 507-0706978
5 - - '20-0021	דיון פנימי לאחר סיור במקום



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

דרום-מערב המשתלה (507-0706978 / תא/4868)

מיקום: שכונת המשתלה דרום מערב
ממזרח לרחוב משה סנה, מצפון לרחוב ענתות,
ממערב לגן הפיקוסים מדרום לרחוב מקס ברוד.

כתובת: ענתות 11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק	276	

שטח התכנית: 5.339 דונם

מתכנן: יער קורין ניהול ותכנון בע"מ

יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: מדינה – קק"ל ע"י רמ"י מחוז ת"א

מצב השטח בפועל: שטח חקלאי ודרך מאושרת. בית פרטי כחלק מזכות חכירה על חלק מהקרקע.

מדיניות קיימת: אזור מגורים בבנייה עירונית (ת"א 5000), עד 8 קומות, רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4. ציר ירוק עירוני.

מצב תכנוני קיים: תא/1488 – שטח חקלאי ודרך מאושרת, תא/722, תא/3260.

תכנון קודם על המגרש: על שטח זה, תכנית דומה ל-44 יח"ד הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בדצמבר 2013 בתנאי שגודל ממוצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר וכל היח"ד יהיו להשכרה. התכנית הועברה לוועדה המחוזית עם הסתייגות היזמים להחלטה בנוגע להשכרה. הוועדה המחוזית דחתה את התכנית ב-2015 כיוון שלטענתה מוצע בה בינוי בתחום ציר ירוק לפי תכנית המתאר תא/5000. כעת התכנית בסמכות מקומית ומומלץ לקדמה שוב. התכנית קובעת הצרה נקודתית של הציר הירוק, אשר לדעת אגף תכנון והשירות המשפטי מותרת לפי הוראות תכנית המתאר.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

- הקמת 50 יח"ד, **מחציתן להשכרה ארוכת טווח**, במבנים בני 5 קומות (4 קומות + קומת גג חלקית), מעל מרתפי חניה משותפים. כל יח"ד להשכרה תהיינה במגרשים A ו-B1.
- גדלי דירות לפי התמהיל המפורט להלן.
- התכנית מעגנת את הציר הירוק העירוני שנקבע בתכנית המתאר, אך רוחבו 13 מ' (12 מ' + 1 מ') במקום 20 מ', בהתאם לפירוט שלהלן.

פרוט יעודים/שימושים: מגורים בחלק הדרומי של התכנית, דרך מוצעת להרחבת דרך, שפ"פ ושצ"פ.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח"ק 2.73	שטח חקלאי -	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4,000 מ"ר עיקרי, 1,750 מ"ר שירות- סה"כ 5,750 מ"ר עיליים ו-4,188 מ"ר בתת הקרקע .	בית קיים - כ-90 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
5 (4 קומות + קומת גג חלקית)		קומות	גובה
	0	מטר	
60-68%			תכסית
1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית 40 לרכב פרטי + מקומות לנכים, 10 לאופנועים, 50 לאופניים	0		מקומות חניה

צפיפות: 24 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

מספר יח"ד ששטחן 35-45 : 0 יח"ד (0%)
מספר יח"ד ששטחן 45-90 : 28 יח"ד (55%)
מספר יח"ד ששטחן 90-120 : 12 יח"ד (25%)
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 : 10 יח"ד (20%)

סה"כ יח"ד : 50 יח"ד

מספר קומות : 5 קומות (4 קומות וקומת גג חלקית), מעל עד 3 מרתפי חניה

תכסית : 60-68%

קווי בנין : קדמי (צפוני) 3 מ' בקומת הקרקע, 0 מ' בקומות העיליות, צידי 0 - 3 מ', 0, אחורי (דרומי) 4 מ'

תקבע זיקת הנאה של 1 מ' לכיוון השצ"פ ע"מ להרחיב את השטח הפתוח לשימוש הציבור. בקומת הקרקע רוחב הכניסה למגרשים להולכי רגל יהיה 4 מ' (כולל 1 מ' בזיקת הנאה).

הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור החליטה לקיים ידוע הציבור לתושבים המתגוררים בקרבת מקום.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

ביום 20.7.2020 התקיים ערב ידוע לציבור התושבים המתגוררים בקרבת מקום. הוזמנו תושבי רח' ענתות (עד רח' אבוקה), רח' מקס ברוד 26-4 ושלוש לוי (שכונת המשתלה).

הדיון התנהל באמצעות "זום" בשל משבר הקורונה, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. הערב נוהל ע"י מינהל הקהילה, השתתפו כ-50 תושבים, מתכנני התכנית ויועצת התנועה, נציגי אגף התנועה ותכנון העיר מטעם העירייה, ויועצת לשת"צ בתכנון.

לאחר הצגת התכנית התפתח דיון סביב קשיי התנועה והחניה בשכונת גני צהלה הקיימים והחשש להחמרתם עם מימוש התכנית המוצעת, וכן גובה הבניינים המתוכננים ביחס לגני צהלה. התובנה המרכזית של נציגי אגף התנועה, אגף תכנון העיר ומינהל הקהילה, היא הצורך במציאת פתרונות לשיפור הסדרי תנועה וחניה בשכונה, בשיתוף התושבים, זאת בלי קשר לתכנית המוצעת.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

בניה מרקמית שאינה חורגת מהבניה הקיימת בסביבה, וקביעת ציר ירוק ציבורי (שצ"פ) המחבר חורשת הפיקוסים שממזרח עם רחוב משה סנה.

שצ"פ זה מהווה ציר ירוק עירוני להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כחלק מהשלד הירוק העירוני.

רוחבו 12 מ', שהוא רוחבו של ציר ירוק מקומי עפ"י תא/5000. אמנם תא/5000 קובעת רוחב של 20 מ', אך נקבע שהוועדה המקומית רשאית לצמצם את רוחבו במקומות מסוימים, ונימוקיה ירשמו בהחלטת הוועדה (ס' 3.6.13 (ב)(5)).

הנימוקים הם שלמעשה ציר ירוק זה מתאים יותר להגדרה של שביל ירוק מקומי (13 מ') הגובל בשכונות מגורים בנויות, ללא אפשרות לרצף מעבר לרח' משה סנה, אל שכונות נוספות.

ציר רחב מ-12 מ' (ועוד 1 מ' בזיקת הנאה) היה פוסל אפשרות של בניית 50 יח"ד, מחציתן להשכרה ארוכת טווח.

החתך ואופן הפיתוח יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

זכות הדרך כלפי רחוב משה סנה בהתאם למאושר מצפון לחלקה.

מס' מקומות החניה המוצע לפי התקן המרבי עליו הוחלט בוועדה המקומית בחודש יולי 2020, דהיינו 1:0.8.

מקומות חניה לאופניים ולדו-גלגליים עפ"י תקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

מרתפי החניה יהיו מתחת למגרשי המגורים ומתחת לשפ"פ בלבד, בתכסית שלא תעלה על 85%. לא תותר צמצום שטחים ללא בנייה עילית ותת-קרקעית לצרכי ניהול מי נגר. יותר מרתף שלישי אם יוכח כי נדרש. הערה: הגישה לחניה תינתן מתחום השפ"פ, ברמפה או במעלית לרכב, כפי שיוחלט בשלב תכנית העיצוב.

התאמה למדיניות עירונית (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה) :

תא/5000 – תשריט אזורי יעוד – אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.0
נספח עיצוב עירוני – עד 8 קומות

התאמה לתכנית המתאר :

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	אזור מגורים בבניה עירונית (מגורים ג')	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
+	שצ"פ	ציר ירוק עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
+	2.73	4	רח"ק מרבי	
	הסבר לגבי ההצרה ביחס לתא/5000 בגוף הדריפט	ציר ירוק עירוני (20 מ')	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	5 (4 קומות + קומת גג חלקית)	8	מספר קומות מרבי	
+	מגורים	מס' 206 מתחם מגורים רגיל	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
+	ללא הוראות מיוחדות	אזור מגורים בבניה עירונית – ללא הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	הוראות התוכנית, פרק 5
+	זכות הדרך עבור משה סנה הורחבה בהתאם לחלקה מצפון	בדרך משה סנה ממערב לחלקה יעבור הקו הצהוב (שהוקפא בינתיים)	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

תנאים להיתר בניה

1. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית, הכוללת הוראות בינוי, פיתוח, שלביות, תכנון ביצוע ותחזוקה השפ"פ, הוראות לבניה ירוקה וכד', לאישור הועדה המקומית
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה כשהם פנויים.
3. הבטחת רשום הערת אזהרה לגבי הבטחה לתכנון פיתוח ותחזוקת השפ"פ ואישור לעירייה לבצע עליו עבודות במידה והבעלים הפרטיים לא יעמדו בהתחייבותם לתחזוק.
4. הבטחת רשום זיקת הנאה לציבור למעבר בשפ"פ המרכזי.
5. תנאי לתעודת אכלוס רישום בפועל של ההתחייבויות המפורטות לעיל.

זמן ביצוע:

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

חוו"ד הצוות (מוגש ע"י מח' תכנון צפוף):

ממליצים לאשר להפקדה, בתנאים הבאים:

1. 25 יח"ד להשכרה תהיינה להשכרה לצמיתות, ובבעלות אחת. לא ניתן יהיה למכור אותם בנפרד.
2. תכנית העיצוב האדריכלית תכלול בנוסף למצוין בתקנון, את הנושאים הבאים:
 - פירוט הסדרי התנועה בכניסה מרחוב ענתות, כולל סימון אבני שפה, ופירוט תכנון הגישה למרתפי החניה בתחום השפ"פ, בין אם יוחלט על מעלית ובין אם על הרמפה, כולל עמדות המתנה.
 - פריסת הקירות/ הגדרות לכיוון המגרשים ברח' ענתות.
 - סימון החצרות הצמודות לדירות הגן בחזית בדרומית ובחלק קטן מהמרחבים בין הבניינים.
 - תכנית ניהול מי נגר כחלק מהפיתוח.
3. תיקונים טכניים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4868 507-0706978	שם התכנית המשתלה דרום מערב	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית טל יער-קוסט, יער-קורין ניהול ותכנון בע"מ
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 checked="" 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:			

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	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 206 אזור מגורים בבניה עירונית		לי"ר
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות		לי"ר
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: ציר ירוק ואזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 יעוד התואם את שימושים למגורים	+ יעוד מבאיות: מגורים ג' שפי"פ שצי"פ
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	שימוש ראשי: מגורים - סעיף 3.2.4(א)(1) סעיף 3.2.4(ג)(2)	+ + צפיפות נטו

<p>+ קביעת ציר ירוק / שצ"פ ברוחב 12 מ' + 1 מ' בזיקת האה. הציר הירוק העירוני המסומן בתא/5000 אינו יכול לשמש כציר עירוני שכן כלוא בין שכונות מגורים בטווח ואינו מאפשר מעבר מזורזת לשכונת המשתלח ומעבר למשה סנה. לפיכך הונו למעשה ציר ירוק מקומי ועל כן מבוקש לצמצם את רוחב הציר, לפי סי 3.6.13(ב)(5) כאמור לעיל. התכנית כוללת הרחבת רוחב משה סנה</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי 3.6.1(1) ו- (2) נספח מיתוח ועיצוב נומי - יש הוראות מפורטות בתקנון (סי' 6.2) לשלב תכנית מיתוח ועיצוב אדריכלי (כשמו הוא), כולל נושא מי נגר. 3.6.13 3.6.14 (ב)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: ציר ירוק עירוני רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>הרחבת רוחב משה סנה- מרחיבה את משה סנה בהתאם לקטע מצפון תקן חניה-0.8:1</p>	<p>3.8.1 3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</p>	<p>הוראות כלליות לתשתיות</p>
<p>לייך</p>	<p>3.8.7</p>		<p>שימור - סעיף 4.3</p>	
<p>הנחיות מרחביות ובנייה ירוקה- בהתאם להוראות אדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ובמועדי הוצאת היתר הבנייה</p>	<p>בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות 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 לתשתיות</p>
<p>לייך</p>		<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>	<p>הוראות כלליות לתשתיות</p>
<p>+ ניקוו (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך החול</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) חיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>הוראות כלליות לתשתיות</p>

(מס' יחיד/שטח המגרש בדי): 23.1				
+ התכנית קובעת שצ"פ בתחומה	שימושים כלליים: 3.1.1(ו) שימושים למרחב ציבורי		קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+ רח"ק 2.74	סעיף 3.2.4(ג): מגרשים בשטח שבין 0.5-1.5 ד"ר: רח"ק מירבני 3 מגרשים גדולים מ- 1.5 ד"ר: רח"ק מירבני 4	למי תשריט אזולי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה נדי לשטח הבניה המרכזי.	
+ +	סעיף 3.1.4(ה) תוספת רח"ק למרפסות סעיף 3.1.4(ו) תוספת רח"ק למצללות בשטח הציבורי		קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבני - 3.1.4	
זכויות ושימושים לפי ע-1	סעיף 3.1.5(א) בהתאם לתכנית ותקנות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	
+ 5 קומות (קומת קרקע + 3 קומות) + קומת גג חלקית	בהתאם לנספח העיצוב העירוני 4.2.2(א) גובה קומות לפי נספח עיצוב 4.2.2(ג) גובה קומת טיפוסית	מספר קומות מירבני: 8	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר	
+ +	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (סעיף 5) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (ס' 2.3.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	
• הרחבה של רח' משה סנח בדומה לקטע מצפון לו • זיקת הנאה לטובת הציבור • קביעת שצ"פ • התכנית קובעת כי מחצית מיחידות הדיור יושכרו לצמיתות	סעיף 4.3.2 ו-6.2		הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	

הוראות מנהל עיריית

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א)2) הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
+	סעיף קטן (א)4) קביעת קו בניין
+	סעיף קטן (א)5) שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מונדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		10.8.20	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		10.8.2020	

ת.ז. | 2017

העתיקיםגב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
אדרי פרנסיס דויד - מנהלת מח' תכנון צפון, אגף תכנון העירחוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/08/2020
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/08/2020**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 תיאור הדיון:**

פרנסיס דויד: מציגה את התוכנית - זוהי מובלעת ביעוד חקלאי, הקרקע בבעלות רמ"י. מבקשים להקים 50 יח"ד, מחציתן לשכירות לטווח ארוך, ולאפשר לפתח ציר ירוק עירוני מקומי. התוכנית הזו לפני כמה שנים הייתה בסמכות מחוזית אך לא קודמה ע"י מתכנת המחוז. היום אנחנו מגישים תוכנית אחרת בסמכות מקומית.

טלי יער- קוסט ממשרד יער אדרי: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.
פרנסיס דויד: ערכנו ביולי ערב יידוע הציבור בזום. השתתפו כ-50 בעלי ענין. ההערות היו בעיקר בנושא הבינוי ומס' הקומות. יש הפרשי גובה של 3-4 מ' לכיוון שכונת המשתלה, כלומר לא תמכו בעמדה שיתוכנו 5 קומות כאשר להם יש 2 קומות. הבעיה התנועתית הייתה החשש שלהם מ-40 כלי רכב בבוקר. כאשר העמקנו את השיחה הבנו שיש להם בעיות תנועתיות ביציאה לרח' צה"ל וכו'. לכן סיכמנו עם אגף התנועה לצאת איתם לסיור ב-9.9.20. מדגישה שזה לא קשור ל-40 כלי הרכב אלא רוצים לשפר את הסכימה התנועתית ביציאה משכונת גני צהלה.

מיטל להבי: קיבלתי חתימות של 25 אנשים שכתבו על בעיות התנועה ושלחתי שאלה לאגף התנועה - מה ההמלצה שלהם לכניסה מענתות, ולא כמו ששורטט. לא קיבלתי תשובה עד לרגעים אלו. אני חושבת ש-40

כלי רכב זו לא דרמה אבל לא בסדר שלא קיבלתי תשובה מהתנועה. למה לא ליצור יציאה מהרחוב הראשי ישר לפרויקט?

ליאור שפירא: איפה יחנו שאר הרכבים?

מיטל להבי: איפה יש ציר ירוק מעבר במשה סנה?

פרנסין דויד: מצביעה על הציר הירוק שמגיע עד משה סנה ולא ממשיך לכיוון קרית שאול ונקטע מול הדיור המוגן בשכונת המשתלה.

מיטל להבי: יש נגישות לתחבורה ציבורית? איפה תחנות של התחבורה הציבורית? פה יש מקטע דרך בלי מעבר חציה במקום הזה אי אפשר לחצות כי יש שם "מהיר לעיר". אני מבקשת להגיע לסיוור ב-9.9.

ראובן לדיאנסקי: ברצועה יש המשך. האם הוא גם שטח חקלאי?

פרנסין דויד: זהו שצ"פ שהוא חורשת פיקוסים.

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק מבניין שממול לבניינים והבניינים שמאחורה? מה התכנית של גג החניה? פרנסין דויד: 85%, לפי המדיניות, היות והמגרש גובל בשצ"פ. בתוכנית המתאר מסומן ציר ירוק עירוני

לצפון מזרח העיר וקריית שאול - זה היה החזון של תוכנית המתאר. בסופו של דבר אי אפשר לממש אותו מפני שבקרית שאול השכונה בנויה. ציר ירוק עירוני הוא ציר מרכזי, אבל פה הכוונה הייתה לציר ירוק מקומי כי הוא שכונתי. אנחנו רוצים להמשיך אותו ולפתוח אותו לציבור. אפשר יהיה לצרף את הרצועה הצפונית לגן הפיקוסים.

מציגים את ההדמיה

מיטל להבי: איך אפשר לשים זכויות על שטח חקלאי? זה שינוי יעוד של השטח?

פרנסין דויד: אנחנו מממשים את חזון תוכנית המתאר וזה בסמכות מקומית.

מיטל להבי: בפועל שטח חקלאי ודרך מאושרת. איך אפשר להפוך לכתום וצהוב?

עמי אלמוג: שטח חקלאי בכל המדינה משנים למגורים ויש החלטה של הועדה המחוזית משנת 1992 להרחיב את המקום הזה.

הראלה אברהם אוזן: חלק מהתוכניות בסמכות מקומית משנות את היעוד של שטחים. יכולים להיכנס מגורים ולהפוך לתעשייה, או להיכנס צהוב ולהפוך סגול. בתוכנית 5000 חובת הועדה המקומית היא לא להקטין שטחים חומים וירוקים. מבחינת תוכנית המתאר אין לנו בעיה לשנות יעוד של שטח חקלאי ליעוד אחר. שטח חקלאי זה לא שצ"פ ויש לנו סמכות לבטל גם דרכים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא מחייבים לבנות ואפשר להשאיר את זה כשטח חקלאי.

עמי אלמוג: אם יישאר שטח חקלאי אז בעצם השטח יישאר חסום, כי הוא חוסם את המקום הזה.

דורון ספיר: אתם רוצים לעשות סיוור במקום?

ראובן לדיאנסקי: אני בעד לקבל החלטה שהשטח החקלאי יישאר חקלאי ותהיה דרך מאושרת ונוכל לחשבו לפתח גינה קהילתי.

מלי פולישוק: אפשר לעשות משהו ציבורי.

אסף הראל: האם ניצלתם את מלוא הזכויות שלכם?

עמי אלמוג: לא, הרח"ק שם הוא 4 ואנחנו עם 2.7 גם בגובה אנחנו עם 5 ואפשר 8. זו קרקע שיכולה להשתנות. ויש לך תוכנית מתאר שמאפשרת לעשות מגורים.

מלי פולישוק: צריך לבדוק האם יש אפשרות לשינוי יעוד לשטח חום לתועלת ציבורית. מה זה 50 דירות? זה כלום.

דורון ספיר: הצוות אומר שיש עודף בשטחים חומים

פרנסין דויד: עפ"י בדיקה של היחידה האסטרטגית, יש עודף של שטחים חומים של 13 דונם בשכונת המשתלה.

טלי: השטח החום שנמצא פה הוא ריק. שכונת המשתלה ושכונת צהלה קרובות. ברמה המטרופוליטית יש הרבה שטחים ירוקים.

אסף הראל: מדוע לא ממצים ורוצים לבנות 4.5 קומות? אני חושב שאם יש שטח כזה ואפשר לעשות דיור בר השגה צריך למקסם. יהיה קצת יותר גבוה אבל נקבל דיור בר השגה ואתם צריכים לשקול זאת.

מהנדס העיר: השטח הוא לא שלנו אלא של רמ"י ויש שם חוכר שיש לו זכויות בשטח. בתוכנית כזו הפילטר הראשון הוא התועלת הציבורית. מהי? יש כאן 2 פרמטרים שתורמים לתוכנית. אחד זו פתיחת השטח - בלי התכנית לא הייתה יצירה של 13 מ' שצ"פים שמייצרים קישור לחורשת הפיקוסים שמנותקת מהמרחב וסוגרת את הרצועה הירוקה ויוצרת מרחב ירוק. דבר שני דיור להשכרה. ברגע שיש לנו דרך ליצור דיור להשכרה לצמיתות זה יאפשר למשפחות אחרות להיכנס לאזור הזה וזו הסיבה שברחנו לקדם את התוכנית. החלופה אחת היא לא לקדם תוכנית ולהישאר עם שטח סגור כשיש שם זכויות. אנחנו פחות מכירים את הנושא בנחלות חקלאיות ומעמדם של חוכרים ויש פסיקות שמלוות את הענין הזה. חלופה שניה היא הגישה של אסף שאמר תעלו בקומות. אנחנו מביאים כאן משהו מאוזן, תסתכלו על מגרשי המגורים שנותרו בסוף. זו לא תוכנית שתשנה את פני האזור כי השטח קטן. יש כאן מספיק תועלת ציבורית שמצדיקה את ההתערבות הציבורית כדי לקדם את התוכנית מצד אחד, ומצד שני המרקם האורבני וסוג בינוי הוא טוב. לכן אנחנו ממליצים על התוכנית הזו ואני מבקש לאשר כי האינטרס הציבורי

לא נפגע. אל תזלזלו בהשכרה לצמיתות כי זו בעלות אחודה ואנחנו בעד. יש כאן תנועת כניסה ויציאה של משפחות.
 ראובן לדיאנסקי: האם יש גישה לגינה?
 פרנסין דויד: לא יש גדר בדופן המזרחית של הנחלה שמונעת את המעבר ברגל.
 ראובן לדיאנסקי: בואו נעשה סיור.
 ליאור שפירא: למה קראתם את התוכנית משתלה דרום?
 פרנסין דויד: יש קשר סטטוטורי. תבע 1488 הופכת את כל החלק המערבי של שכונת המשתלה לשטח חקלאי. בשנות השמונים השאירו רק את המובלעת הזו כשטח חקלאי.
 ליאור שפירא: אין מעבר בין המשתלה למקום הזה לא ברגל ולא באוטו.
 עמי אלמוג: החלטה של אישור תוכנית 2069 ג שנקראת שכונת המשתלה (ההחלטה בסעיף 5 משנת 1992 של הועדה המחוזית) מדברת על כך שהיא חותכת את החלק הזה מהתוכנית הראשית שהוגשה.
 דורון ספיר: החלטה: סיור במקום
 חוכר: אנחנו חוכרים לדורות בכל ה-5.5 דונם ובמקרה של שינוי יעוד אנחנו נשארים עם הדונם והוא נשאר בידנו. הדונם הוא דונם עירוני מקורי לכן כל הנקודה שמתארים כשטח חקלאי הוא לא נכון.

בישיבתה מספר 0015-20ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

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

התקיים סיור של חברי ועדה בתאריך 15.9.20 בהשתתפות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אודי כרמלי, פרנסין דויד, פרדי בן צור

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-20ב' מיום 04/11/2020 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0020-20ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר הזמן הנושא לא נידון

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

מס' החלטה	התוכן
18/11/2020	507-0442822 תא/מק/4052 - תוצרת הארץ מערב
6 - 20-0021	דיון בעדכון הועדה על הליך בוועדת ערר - דיון פנימי

רקע לדיון:

במסגרת תוכניות המטרו 1M ו-2M נקבעה הפקעה במגרש תוצרת הארץ לטובת שימושי התחבורה ויצירת כניסה ויציאה לנוסעים והולכי הרגל. לאור זאת יזם התוכנית מבקש הקטנת החניון הציבורי.

תיאור כללי: תוכנית להקמת מבנה תעסוקה בן כ-80 קומות בפינת הרחובות תוצרת הארץ ויגאל אלון, התוכנית משלימה את חלקו המערבי של מתחם תוצרת הארץ וכוללת בנוסף קביעת תא שטח למבנה ציבורי, הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לכלל הציבור. **רקע:** התכנית בעקרונות דומים הובאה לדיון בוועדה המקומית בשנת 2012 והוחלט לקדמה לדיון בוועדה המחוזית (בכפוף לחתימה על כתב התחייבות). בהמשך, קודמה התכנית בשלבים - שלב 1: תכנית לאיחוד מגרשים וקביעת זכויות בנייה (תא/4051), שלב 2: תוספת מגרש נוסף בתחום התכנית (תא/4540). כעת מובאת התכנית השלישית והאחרונה להשלמת התכנית הכללית לאישור הועדה המקומית כשהיא תואמת את תכנית המתאר ובסמכות ועדה מקומית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: אזור תעסוקה נחלת יצחק, בין הרחובות דרך השלום, יגאל אלון ותוצרת הארץ.

כתובת: רח' תוצרת הארץ 2-8, רחוב יגאל אלון 114-118, דרך השלום 5-1

גושים וחלקות בתכנית:



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094			11,12,13,14,17,106	

שטח התכנית: כ-17 דונם.

מתכנן: רון ארד אדריכלים וי.א. ישר אדריכלים.

יזם: גב ים חברה לקרקעות, אמות השקעות, עיריית ת"א יפו.

בעלות: הקרקע בבעלות עת"א, מוחכרת ליזם התכנית.

מצב השטח בפועל: במזרח השטח (בחלקות 106 ו-17) נבנה מגדל בן כ- 33 קומות שבנייתו מושלמת בימים אלה לפי תוכניות תקפות. יתרת השטח פנויה ממבנים שנהרסו בתקופה האחרונה למעט מבנה אחד שהריסתו תושלם בחודשים הקרובים.

מדיניות קיימת: תוכניות קודמות במתחם הציגו מדיניות לכלל המתחם (תכנית ותכנית עיצוב תא/4051 משנת 2015), תוכנית זו משלימה את המדיניות כפי שהוצגה בתוכניות אלה ובהתאם להוראות תכנית תא/5000.

לפי תוכנית המתאר תא/5000:

אזור ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי – 12.8

מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

מתחם תכנון 'תוצרת הארץ' - 901א'

מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה:

- תוכנית תא/4051 (מתן תוקף 04/2015). תוכנית זו מאחדת חלקות (11,12,13,17,106) למגרש אחד בייעוד תעשייה וקובעת את שטחי הבנייה המירביים.
- תא/4540, (מתן תוקף 03/11/2016). תוכנית זו, בסמכות הועדה המקומית קבעה איחוד של החלקות המאוחדות עם חלקה 14 לחלקה אחת ('תא שטח 100'). התוכנית הגדירה את סך השטחים המותרים לבנייה בחלקה המאוחדת ואת מספר הקומות המירבי ל-34 קומות על קרקעיות ו-8 קומות תת קרקעיות.

יעוד קיים: תעשייה

שטח התכנון: כ- 17 דונם.

זכויות בניה מאושרות: תא שטח 100 : 53,069 מ"ר על קרקעי עיקרי ושירות, לפי תוכנית תא/4540. גובה עד 34 קומות. השימושים המותרים בתא שטח זה הינם לפי תוכניות תא/4051.

מצב תכנוני מוצע: התוכנית המוצעת הינה חלק מהליך תכנוני כולל אשר נועד לאפשר הקמת מוקד חדש

לתעסוקה במרחב התעסוקה המטרופוליני. השטח יפותח בזיקה לאזור תחנת השלום ומסדרון האיילון תוך ניצול מערך הנגישות המפותח הקיים והעתידי ממנו נהנה האזור, ולשכונת נחלת יצחק.

- התכנית קובעת את יעודי הקרקע ל'תעסוקה' ו'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי' (יעוד משולב) תוך קביעת התכליות והשימושים המותרים, זכויות הבניה, הנחיות לגובה הבניה המוצעת וקווי הבניין

ביעודים אלו. בנוסף, קובעת התוכנית הוראות לבנייה בתת הקרקע הכוללת הקמת חניון ציבורי במגרש.

- הבינוי נערך בהתאם למדיניות כוללת של רחוב יגאל אלון, הרחבת מדרכות ותוספת שבילי אופניים. כמו כן מתוכננת הרחבת המדרכות לאורך הרחובות תוצרת הארץ ודרך השלום.

- ע"פ התכנית יוקמו שני מגדלים, אחד בבנייה (מכח תכנית קודמת) ואחד במסגרת תוכנית זו, המבנים

יוקמו סביב מרחב ציבורי פתוח לרווחת כלל הציבור. גובה המגדלים הינו עד 33 קומות ו 80 קומות.

- מתוכננים במתחם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים: חלקם בתא שטח ובמבנה נפרד וחלקם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת מגדל התעסוקה המערבי.
- כל זאת מעל מערך חניונים תת קרקעיים, הכולל בין היתר, חניון ציבורי תת קרקעי ומערכת זיקות הנאה למגרשים שכנים.

תיאור מטרות התכנון

- קביעת יעודי הקרקע ל'תעסוקה' ו'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי' (יעוד משולב).
- קביעת השימושים המותרים בתא השטח ל'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי': בהתאם לתוכנית צ'.
- קביעת שימושים לתא השטח ב'יעוד 'תעסוקה' (התכנית אינה כוללת מגורים): (א) שימושים עיקריים על קרקעיים: משרדים, תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות, מרפאות וכל שימוש בהתאם להוראות תכנית המתאר למעט מגורים.
- (ב) שימושים נוספים על קרקעיים (בהתאם להוראות תכנית המתאר ובכפוף לאישורים הנדרשים): מלונאות, שימושים בהתאם לתוכנית צ', מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, אולמות ושטחים לאחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב, שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, מתקני ספורט משחק וכדומה וכל שימוש בהתאם להוראות תכנית המתאר למעט מגורים.
- (ג) שימושים תת קרקעיים: מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, חניונים לכלי רכב לרבות חניון ציבורי, דרכים וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב מסעות ותשתיות תת קרקעיות, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, תיאטראות, בתי קולנוע, מוכני כושר ובריכות שחיה, מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס ובתי קירור וייצור מזון.
- קביעת מספר המבנים המותר לבניה וגובהם - עד 80 קומות למגדל המערבי ו- 33 קומות למגדל המזרחי, 5 קומות למבנה הציבורי וכן 8 קומות תת קרקעיות.
- קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית: סה"כ 200,410 מ"ר על קרקעיים שטחים כוללים המהווים רח"ק 12.8 לפי תוכנית המתאר, לשימושים הסחירים השונים, מתוכם כ-3,000 מ"ר עבור שימושים ציבוריים.
- מגרש ציבורי בשטח של 702 מ"ר. במגרש זה ניתן זכויות בהיקף של 2,500 מ"ר בבניין בגובה 5 קומות לטובת שימושים לפי תוכנית תא/מק/צ.
- קביעת היקף שטחי המסחר בתוכנית בכללותה והיקפם המינימאלי בקומת הקרקע וכן, מיקומם בקומת הקרקע באופן שיפנה לשטחים הפתוחים ולרחוב יגאל אלון.
- קביעת סדרי התנועה והחניה ותקני החניה במתחם כולל מתן זכויות עבור הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בהיקף של עד 1,000 חניות אשר סדרי החניה בו ייקבעו בתיאום עם הרשות המקומית.
- קביעת הוראות בנושאי בינוי ופיתוח.
- קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל תחום התוכנית בין קירות המבנים.
- קביעת זיקת הנאה בתת הקרקע בהיקף המגרש עבור כל מטרה עירונית כולל נטיעות ומעבר תשתיות עירוניות.
- קביעת זיקת הנאה ברמפות ובתת הקרקע למעבר רכבים/הולכי רגל למגרשים השכנים כולל לרחוב יגאל אלון ליצירת מעבר למגרש 'קרן השלום' (מתחם גיבורי ישראל של חברת החשמל) כפי שיידרש.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ומתן אישורי איכלוס לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

שטחי ציבור :

- התוכנית מגדירה תא שטח (תא שטח 300) ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בשטח של 702 מ"ר. היקף הזכויות בתא שטח זה הינו 2,500 מ"ר עבור שימושים בהתאם לתוכנית תא/מק/צ.
- שטח ציבורי מבונה בהיקף של כ-3,000 מ"ר אשר יבנה במגדל המערבי.
- כיכר ציבורית בשטח של כ-2.5 דונם בפיתת הרחובות יגאל אלון ודרך השלום הפתוחה לציבור ולרווחתו.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בהמשך לרחובות הסובבים את התוכנית לצורך הרחבת מדרכות, הוספת שבילי אופניים וזיקת הנאה תת קרקעית לצורך העברת תשתיות בעומק שלא יפחת מ 3 מ' בהיקף התכנית.
- חניון ציבורי בהיקף של עד 1,000 חניות אשר הסדרי החניה בו יהיו בתיאום עם עיריית תל אביב.
- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרשים הסמוכים.

זכויות בניה :

קו בנין (מטר)	מספר קומות				אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי קובעת				
						130,840	130,840	56,660	140,750	15,657	100	תעסוקה ומסחר	תעסוקה
								600	2,400	15,657	100	מבנים ומוסדות ציבור	
						2,500	0	600	1,900	702	300	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	

* כ- 56,589 מ"ר במבנה המזרחי ו כ-143,821 מ"ר במבנה המערבי. סה"כ בשני מבני התעסוקה : 200,410 מ"ר שמתוכם יוקצו 3,000 מ"ר לשימושים ציבוריים.
יח"ד : - אין מגורים בתחום התכנית
צפיפות : לא רלבנטי.
פירוט יעדים/שימושים : בהתאם להוראות תוכנית תא/5000.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : עד 80 קומות מעל הכניסה הקובעת בקרקע, גובה קומות הקרקע ו-3 הקומות שמעליה לא יעלה על גובה של 6 מ' כל אחת, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. בנוסף, בקומות עליונות (עד ארבע קומות) יותרו קומות מיוחדות שגובהם לא יעלה על 8 מ'. כמו כן, יותרו 8 קומות תת קרקעיות (מתוכם נחפרו בשלב א' 4 קומות חלקיות מכח תכניות תקפות).

גובה: עד 350 מ' מגובה פני הים ו-337 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת.

תכנית: 60% בקומת קרקע ובקומה טיפוסית.

קווי בניין: קו בניין עילי לרחוב תוצרת הארץ – 5 מ', לרחוב יגאל אלון – 5 מ', לדרך השלום – 5 מ'.

למגרשים גובלים 4 מ'. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו קו בניין 0.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- מספר מקומות החניה בתחום התוכנית הינו בהתאם להוראות תוכנית 4540 ולהיתרי הבניה למרתפי החניה שהוצאו במקום + מקומות חניה שיתווספו עפ"י התקן התקף לתוספת שטחי הבנייה המבוקשים מתוקף תוכנית זו + תוספת מקומות חניה עבור חניון ציבורי בהיקף של עד 1,000 מקומות חניה חדשים.

- התוכנית קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע ועד לעומק של לפחות 3 מ' מתחת למפלס הקרקע עבור הרחבת הדרכים והמדרכות וכן לצורך מעבר תשתיות עירוניות, זאת בנוסף לזיקות הנאה לכלי רכב ותשתיות עבור גישה למגרשים השכנים כולל למגרש 'קרן השלום' (חברת חשמל). בנוסף התוכנית מציגה את הכניסה למרתפים התת קרקעיים, אזורי הפריקה והטעינה ומיקום החניות הציבוריות והפרטיות בתחומה.

עיצוב:

תוכנית עיצוב אדריכלי למתחם, אושרה ע"י הועדה המקומית ולפיה נבנה בימים אלה המבנה הראשון במתחם. לפי תוכנית זו (המוצעת) ייבנו במתחם 2 מגדלי תעסוקה ומבנה ציבורי. כמו כן, ניתן לאשר, בכפוף לאישור בתכנית עיצוב, בניית פביליונים למסחר בהיקף של עד 1,000 מ"ר עפ"י התוכנית התקפה תא/4051. התוכנית מגדירה כי כל שטח התכנית במפלס הולכי הרגל יהיה שטח פתוח לרווחת כלל הציבור בזיקת הנאה בין קירות המבנים ויפותח כך שישמר המעבר החופשי, אפשרות שהייה וגישה חופשית במשך כל שעות היממה לרווחת תושבי האיזור, באי המתחם והציבור כולו.

תנאי למתן היתר הבניה לתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לתוספת הבניה במתחם באישור הועדה המקומית. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-4.5 דונם.

תובטח אפשרות נטיעת עצים ופיתוח בכל שטח התכנית ע"י קביעת עומק אדמה לנטיעות בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ 22 קו"ב.

זמן ביצוע: זמן משוער למימוש התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

שיתוף ציבור: כחלק מקידום סדרת התוכניות לפיתוח האזור נערך הליך שיתוף ציבור בהתאם למתווה שאישרה הוועדה המקומית במסגרת ישיבתה מיום 21/03/2012. הליך זה כלל מפגש תושבים בו נכחו כ-50 תושבים וכן נציגי היזמים, צוות התכנון ונציג מחלקת התכנון בעירייה.

לקראת הדיון לוועדה ובהתאם להנחיית תת הועדה לנושא שיתוף ציבור מיום 14.6.2018 נערך מפגש ציבורי פתוח נוסף (25.7.2018) שמטרתו יידוע לגבי התכנון העדכני והנעת תהליך שיתוף לתכנים ולמאפיינים של השטחים הציבוריים (הפתוחים והבנויים) המוקצים במסגרת התכנית.



טמבר 2007



עם

חו"ד צוות:

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לנושאים הבאים:

- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של אדר' העיר לחוות הדעת האקלימית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של הרשות העירונית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח השימושים הנוספים (בהתאם להגדרות תכנית המתאר) לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים.
- תכנית העיצוב תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע'1 ותכנית המתאר העירונית.
- יש לנמק נחיצותו של קו בניין תת קרקעי 0 כלפי דרך השלום.
- אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תכנית זו, במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנטיעות ויובטחו בתי גידול נאותים לעצים, קרי, עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב.
- הרמפה הנוספת (המערבית) מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית הבניין.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום הפרוייקט
- השטחים הציבוריים המוקצים בתוך מגדל התעסוקה ייבנו וימסרו כך שמתאפשרת אליהם גישה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של מגדל התעסוקה ככל שיידרש לצורך השימושים הציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה מהרמפות והמרתפים למגרשים השכנים תכלול אפשרות מעבר לרכבים תפעוליים למגרשים ממזרח (תוצרת הארץ 10-16).
- תנאי להפקדת התכנית בפועל: השלמת טבלאות הקצאה (בהסכמת בעלים).
- תועלות ציבוריות כפי שייקבעו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ייועדו לקרן קירוי האיילון.
- תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0442822	שם התכנית תוצרת הארץ	מניש התכנית אמות השקעות בע"מ חברת גבי ים לקרקעות בע"מ	עורך התכנית ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (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 תלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	
מוסד התכנון המוסמך להסמיך את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מני-הסעיף בחוק לענין סמכות מקומית	תאור כללי של התוכנית המוצעת
סמכות תורת עמאות עם תולדות ממאד כוללת. בתל"ח-ח' לתוכנית תא/5000 (פחו תקיף 27.11.2015)	62 א. (ג חוק הת"י-2 התשנ"ח) 62 א 60 א 62 19 א (א)	תוכנית המוצעת, תא/4052, ממוקמת במערב תא השטח בין רח' תוצרת הארץ מצפון ובצורתו דרך השלום, מדרום ורחוב יטאל אלון, ממערב וסמוך חינו' כ-17 דונם. סמכות התוכנית הינה לאפשר חקמת מתחים חדש לתעסוקה הכוללת יעודך שימושים, תוך מוצגו ויתוונות חמקום בשומם זרמים ראשונה וקבלתה למתעור (מרכבת החבורה עתידת נוטעים) כגון תחנת הכנת השלום. פיתוח המתחים כאזור תעסוקה, מוגנת תחבורה ציבורית ותולכי רגל. תואם את תוכנית הממאר תא/5000 בה נכלל שטח התכנון בימתחם תכנון 901-ב תוצרת הארץ.

תוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית הממאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:				
הנשאים בהם התוכנית המפורשת עוסקת (סימן X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית הממאר	ויכוח השטח בתוכנית הממאר	הוראה רלבנטית בתוכנית הממאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
<input checked="" type="checkbox"/>	תוצרות מיוחדות – סבלה סעיף 5.4	901 ב - מתחים תוצרת הארץ בגושפא אזורי הממאר	במתחם תוצרת הארץ מנורה ניתן לאפשר חקמת מנורים וכלכו שחיקה השטחים לשימושים נוטפים במתחם התכנון ביול לא צפוי לעלות על 25%. החישוב ייעשה במתחם לאזור בהוראות תוכנית זו.	תרום תוכנית אזור כולל שימושי מנורים +
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת תוצרות למתחמי תכנון נושאים המפורשים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לצבו: - אזורי תעסוקה	סימון המתחמים לפי אחר אופוספכי התוכנית. תשריש יעודי קרקע: אזורי תעסוקה מסורפולני סמוך להסעת המונים	סעיף 5.3.3 - בוטוף על האמור בסעיף 5.2.1 לטיל, מסכך מדינות למתחם שיעודו אזור תעסוקה תתייחס בין השאר לחיבטום הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות טמא לזולכו רגל וטביב הבניינים, חמשת הציר חירוק המסורפולניו שלאורך האויילן וקישורים אכו.	הוצנח בעבר ואפשר מיעדה תוכנית על לכלל המתחם. במסגרת תכנית תא/4051 (מ.ת. 04/2015) ותכנית פיצוב תא/4051 (מ.ת. 06/2015).
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מנרט.	לפי תשריש אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסורפולניו סמוך להסעת המונים	סעיף 3.1.2 - אזור תעסוקה מסורפולניו - שימושים נוטפים עד 25% - מסחר 2 ותעסוקה 2.	תוכנית מנודירת יעודי קרקע בתנאם למקבצי השימושים המותרים: תעסוקה ותעסוקה ומכוני עיבור +
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 א) המותרים במתחם למקבצי השימושים כאזור היעוד.	לפי תשריש אזורי היעוד: אזור תעסוקה מסורפולניו סמוך להסעת המונים	סעיף 3.1.2 א) - אזור תעסוקה מסורפולניו - שימושים נוטפים עד 25% - מסחר 2 ותעסוקה 2.	יתור שימוש עקבי של של תעסוקה מסחר ומשרדים. במתחם למקבצי שימושים ראשו של מסחר 1 תעסוקה 1, משרדים.
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת שימושים נוטפים, כללים, תשיחות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ו)	לפי תשריש אזורי היעוד: אזור תעסוקה מסורפולניו סמוך להסעת המונים	סעיף 3.1.2 א) - אזור תעסוקה מסורפולניו - שימושים נוטפים עד 25% - מסחר 2 ותעסוקה 2. בוטוף, מקבצי שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 ב) + סעיף 1.6 - מלואות ומיודות ציבור.	+ תא שטח 100, רחיק 12.8
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת שטחי בניית - 3.1.2-3.1.3	לפי תשריש אזורי היעוד: אזור תעסוקה מסורפולניו סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 3.1.2 א) רחיק סמיב באזור תעסוקה מסורפולניו סמוך לכיר ממניין במגושן בן 1.5 דונם ומעלה: 12.8.	

תא שטח 300 רחיק 3.6	הוראות סעיף 3.5.1(ג).			
<p>+</p> <p>שטחי הבנייה בתת הקרקע אינם עולים על הזכויות מבח הזכויות הא/4540 התקפה.</p> <p>תכנית הבנייה בתת הקרקע (100%) תואמת הוראות בניה בתת הקרקע כבניית תקופת 14051 4540 ואשרה ב 9.12.2011 בהתאם לשיורי המלכת הירדנית.</p>	<p>לפני חוקף שטחי הבניה בתת הקרקע -</p> <p>לפי סעיף 3.5.1(א), שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בתנאים למותר על פי תכניות תקופת או עד 50% משטחי הבניה שמלל הקרקע, לפי הגזרה מבניהם.</p> <p>לפני תכנית הבניה בתת הקרקע - בתנאים לסעיף 4.4(א) - ניתן להחזיר תכנית מבניה בחוקף של פרדת מ- 15%, בגטיות הרלוונטיות כמפורט בסעיף.</p>	בכל שטח חקיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	
<p>+</p> <p>התוכנית מאפשרת בניית מגדל אחד בן 33 קומות ומגדל נוסף בן 80 קומות כולל קומת קרקע וקומת טכנית.</p>		מספר קומות נזריבי: מעל 40 קומות במספר העיצוב העירוני	קביעת גובה הבנייה והוראות נזריבי 'בניה זקוחות חריגה' לפיבנת'י ועליה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך השלוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 6.2.5)	
<p>+</p> <p>מסמכי התוכנית כוללים את הנספחים הבדישים (נספח ב'טו), התחבורה, תשתיות, אקלימטי, התקבלה תורת דעת אקלומית - אישור ונספחת התחנות תורת הודעת תחנה תמדי להפקדת התכנית בפועל.</p> <p>התכנית כוללת החזית ליוקת התנאה שבין המבנים.</p> <p>התכנית כולל נספח שפי מנוע לאיחוח.</p>	<p>4.2.2 • מספר קומות גובה הבניה - (א) (3) סקום שבו יקבע תכנית מספר קומות הגבוה בלמעלה מ-8 קומות מספר הקומות בבניין נביל, קיים או מתוכנן, תחילת העדה בדבר הפקדת התכנית במרף לבדיקה תכניתו מוקדמת בנוגע למתרחות אשורים לנישר על הפרשו הבחיים, כדוגמת באוד בובה בנייה, מבנה ציבורי, קר/רעזת שבים, רחוב רחב וכו'.</p> <p>(ב) תנאי להפקדת תכנית הכוללת בינוי העלה על 20 קומות היה עירוף המסמכים הבאים:</p> <p>(1) נספח בניו עירוני אשר יתוויש בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי בתות, ביקור, סאפויני טבידה, נאמרת, חוסרי בניה גמור</p> <p>(2) נספח התחבורה</p> <p>(3) נספח תשתיות</p> <p>(4) נספח אקלימטי</p> <p>4.2.3 • הוראות לבניה במרחב שבין קו הכניץ לגמל המגרש</p> <p>4.2.4 • תחנות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות למגים בוגרים</p>	כלל שטח התוכנית	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) הוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, השיעור ועצים.</p> <p>(קביעת קווי בנין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וד' 3.1.3 ב(ב))</p>	
<p>+</p> <p>• התוכנית פקדה בתא שטח 300 מגרש בייצוד מערב של תעשוקה ומבני ציבור וכו' זכויות בניה על</p>	<p>מהות התקנאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי העדה במרף לבדיקה תכניתו מוקדמת... כמפורט בסעיף 4.1.1 - בנין מגרש המיועד לשימושים סחורים שאינם למגורים חוקף ההקנאה למשה ציבורי מתוח רוא</p>	לפי תשריט אזורי יעוד אזור תעשוקה מטומוילוני שמך להישת המונים,	הקנאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 העדה תחילת תוספת הבניה הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייצוד שאינו	

			למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת לוח ליתוח של שטחים לשימושים ציבוריים השתנות.	
	לשטח לבניית ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית.			
	<ul style="list-style-type: none"> קרקעית של 2,500 מ"ר עבור שימושים ציבוריים בלבד. במקרה של 100 - הקצאת שטחים בגוים לשימושים ציבוריים בהיקף של כ-3000 מ"ר. קביעת ויקת הגנה לרווחות הציבור בהיקף של כ-6.2 דונם 			
	<ul style="list-style-type: none"> התוכנית מקצה תא שטח 300 ליעוד ייעודית ומבני ציבורי המאפשר שימושים ציבוריים בלבד. התוכנית מקצה כ-3,000 מ"ר לשטחים ציבוריים בגוים במתחם 100 במסגרת מבנה התעסוקה המשרבי. 	<ul style="list-style-type: none"> שטח 3.5 - מבני ציבורי כולל החנייה בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות עסקת, כולל הנכחה בדבר שינויי ייעוד (ד). 	<ul style="list-style-type: none"> לפי תשריט אזורי יעד אזור העסקה מטורפולני סמוך להשעת המגורים. 	<ul style="list-style-type: none"> הוראות למבני ציבור - שטח 3.5 תהוראות יהול על מגוש המסופן בתשריט כאזור למגורים. ציטר עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מסודר ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של יפתוח לניסוח, וכן על מגוש המועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת.
	<ul style="list-style-type: none"> רחובות עירוניים לפי תשריט אזורי יעד. לפי סעיף 3.6.14 (א) - הנהגה תחליט על הקדחתה של תוכנית כמפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בגוף לאפשרות להבטיח רוחב מדריכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני, ולהבטיח תשואות נאותות לשבילי אופניים. 	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.6.14 - רחוב עירוני, שבומתי או מקומי. הועדה תחליט על הקדחתה של תכנית במפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בגוף לאפשרות להבטיח רוחב מדריכות של 8-10 מ'. 	<ul style="list-style-type: none"> לפי תשריט אזורי יעד אזור העסקה מטורפולני סמוך להשעת המגורים. 	<ul style="list-style-type: none"> קביעת הוראות למרחב הציבורי שעיקרים 3.6.13 - 3.6.14 הוראות נוגעות למגוש אזוריים המאגדים התת התגדרה 'מרחב ציבורי
	<ul style="list-style-type: none"> התוכנית אינה משנה את קוי הבניין העיליים לרווחות שחוקף תוכנית פאזריות ובין הואמת את תמימי 5 / תמימי 3 התוכנית קובעת קו בנין על קרקע של 5 מ' מגדת הדרך המאושרת. התוכנית קובעת קו בנין תת קרקע 8 ליעול מיטבי לשטחי תת הקרקע ובהתאמת לתכנית תקפות תח/4051 ו- תח/4340. התוכנית קובעת חינוך ציבורי - ובן כ-3,000. 	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.8.2 (ז) (3) - דרך עורקית עירונית קו הבנין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך ... העדת רשאית לזקק את המרחק האמור משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לתתיחסות לנשא בבדיקה התכנונית המוקדמת. סעיף 3.8.6 - חניונים ציבוריים סעיף 3.8.7 - תקן חניה נספח התבורה - מסומן שביל אופניים. 	<ul style="list-style-type: none"> לפי תשריט אזורי יעד אזור העסקה מטורפולני סמוך להשעת המגורים. 	<ul style="list-style-type: none"> הוראות לשינוי תבורה 3.8 - כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לשינויים תכנוניים (3.8.2) הפרדות ממסות (3.8.3) קוו מתעיין (3.8.4) מרכזי תבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תבורה ציבורית (3.8.8)
	<ul style="list-style-type: none"> התקבלה חוות דעת סביבתית - אישור והשמת תחנית חוות הדעת 	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 4.4.2 - רובת הענת חוייד סביבתית. 	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית בעלת 	<ul style="list-style-type: none"> איכות סביבה - סעיף 4.6

השמה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (א), (ב), (ג) ו-4.4.1. (ד)	תחנה ונאי להסקרת התכנית בפרעל		
תשתיות – סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל חודמות בנושאים הבאים: ניקוז (4.6.4) כביש (4.6.5)	לפי תשרים אזורי יעד אזור המשק מסרופוליני סמך לחיסוף חמונים.	* לחייל את חודמות סעיפים 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4 ו-4.6.5	* מסמך התשתיות מביניים לשימושים הנדרשים למרוקט.
שימוש בסעיף חוק בסטייה מתוכנית המתאר: לפי סעיף 62א (ד)			
(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתנה את התוכנית הכוללת, הולם תורה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט משקאות (א), (ב), (ג), (ד) ו- (17) שבו.			
62א (א) לפי: (א) – קבלת או שינוי גובה וקומת, (ב) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעושים יעושים, (ג) – תחילת מספר יחיד, (ד) – תוספת שטחי בנייה ביישום עירונית.			
סעיף קטן (א)6	מחוזות הסעיף	קביעה או שינוי בקו בניין הקברות בתכנית	קביעת קווי בניין עיליים למבנים וחתול קרקעיים בתחום התכנית.
סעיף קטן (א)7	קביעת חודמות לעניין חריגות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחיבור... ולעניין הפקעת קרקע חדרות לצורכי חיבור... כדוחאם למסורת בסעיף.		קביעת יוקתו הנאה בחוקף המגורש לדרך הרחבת מדרכות ושימוש בתה הקרקע לעומק של 3 מי לכל צורך יעודו ומשתית.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082043		23/7/18
היועץ המשפטי לוועדה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם און, ש"ד	2428726-5		19.7.2018

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

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' רן ברעם: תוכנית 4052 בתוצרת הארץ היא תוכנית רביעית מתוך סידרה של תוכניות למתחם. הבינו יוצג על ידי אדר' אבנר ישר והוא כולל השלמת הקמת מגדל תעסוקה לצד מגדל תעסוקה נוסף מבוקש בתכנית זו. מבוקש לאשר את התכנית להפקדה.
אדר' אבנר ישר: מציג את התוכנית במצגת.
אדר' רון ארד: מרחיב לגבי התוכנית.
רן ברעם: אפשר לעשות מלונאות. אני מבקש מנציג של מודוס להציג את הדברים שהועלו בשיתוף ציבור. לעניין החניה: יש חניה לשטחי התעסוקה, בנוסף יש חניה ציבורית עד 1000 חניות. תקן החניה לתכנית קרן השלום יקבל מענה במסגרת ה'קופסא' של תוצרת הארץ (מרתפי החנייה), נדרש תכנון מפורט לדעת את המספר המדויק, -
אחרי שיבחן יושלמו מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן מתוך 1000 החניות הציבוריות.
דורון ספיר: בתוכנית העיצוב נדרוש נספח צל מחייב.
לביא היציג: למפגש ציבור הגיעו 80 משתתפים, בנחלת יצחק החשש העיקרי שלהם הוא שזהו אזור של תעשייה היה חשוב שהמקום (החניון הציבורי) יהיה פתוח לחניה של לילה. הטריד את התושבים נושא התחבורה ונפחי הפיתוח באזור.

הועדה מחליטה:

- להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של אדר' העיר לחוות הדעת האקלימית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של הרשות העירונית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
 - יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח השימושים הנוספים (בהתאם להגדרות תכנית המתאר) לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים.
 - תכנית העיצוב תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע'1 ותכנית המתאר העירונית.
 - אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תכנית זו, במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנסיעות ויובטחו בתי גידול נאותים לעצים, קרי, עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב.
 - הרמפה הנוספת (המערבית) מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית הבניין.
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום הפרוייקט
 - השטחים הציבוריים המוקצים בתוך מגדל התעסוקה ייבנו וימסרו כך שמתאפשרת אליהם גישה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של מגדל התעסוקה ככל שיידרש לצורך השימושים הציבוריים.
 - קביעת זיקת הנאה מהרמפות והמרתפים למגרשים השכנים תכלול אפשרות מעבר לרכבים תפעוליים למגרשים ממזרח (תוצרת הארץ 10-16).
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל: השלמת טבלאות הקצאה (בהסכמת בעלים).
 - תועלות ציבוריות כפי שייקבעו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ייועדו לקרן קירוי האיילון.
 - תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.
 - החניה הציבורית לא תפחת מ 900 מקומות חנייה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4260 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

13/12/2018	הארץ
13/12/2018	ישראל היום
13/12/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

פרוט	מתנגד	
11 חברי ועד שכונת נחלת יצחק. (עו"ד אורית עוזרי)	מר רונן אלפסי ואח'	1
תוצרת הארץ 9/13 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)	מר אלחנן ינקלביץ'	2
תוצרת הארץ 11 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)	גב' דפנה שפרנק	3
תוצרת הארץ 11 - מגדלי תל אביב (עו"ד אורית עוזרי)	מר דוד שפרנק	4
נחלת יצחק 14 - מגדל עין זיתים. (עו"ד אורית עוזרי)	מר יגאל בורנשטיין	5
תוצרת הארץ 9/101 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)	מר דוד מאורר	6
תוספת הוראות במסמכי התכנית.	התנגדות מהנדס העיר	7
טופז פלד - המפקחת על התעבורה / עו"ד אורנה רשף.	התנגדות משרד התחבורה	8

הטבלה המצורפת מרכזת את תמצית טענות המתנגדים, את התייחסות גורמי העירייה הרלבנטיים השונים ואת ההמלצה לגבי ההתנגדות: לדחות / לקבל / לקבל חלקית.

(מח' תכנון מזרח, אגף התנועה, אדר' העיר, הרשות העירונית לאיכות הסביבה, היח' לתכנון אסטרטגי, אגף נכסים, אגף רישוי ופיקוח)

מס'	מתנגד	תמצית הטענות	נימוקים להמלצה	המלצה
1	רונן אלפסי ואח' – ועד שכונת נחלת יצחק	<p>1. היקף הבנייה : מדובר בהיקפי בנייה שטרם נראו וביחס אליהם השטחים המוקצים לצרכי הציבור מועטים מאוד. 3,000 מ"ר שטחים בנויים בפרוייקט. מבקשים הקטנה של היקף זכויות הבנייה.</p> <p>2. שטחי ציבור (בנויים ופתוחים) – שכונת נחלת יצחק דלה בשימושים ציבוריים, מבוקש לתת דגש על הנושאים הבאים :</p> <p>א. הגדרת שטח פרטי פתוח (שפ"פ) : יש לקבוע את השטח הפתוח בייעוד שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) ולא שפ"פ לאור נסיון העבר עם שטחים פרטיים שמדירים את הציבור. 1.א. יש להבטיח שהשצ"פ יהיה ללא חומות, נעים לשהייה ולמשחק, מוצל, מוגן רוח, פתוח לרחוב, מרובה עצים וכולל מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ושטח לגינה קהילתית. כל זאת בסמוך למבנה הציבורי שיוקם ולא למקם את מירב השטח הפתוח באזור צומת יגאל אלון – דרך השלום. 2.א. ועד השכונה רוצה לקחת חלק פעיל עם העירייה בתכנון השצ"פ ולהבטיח את הפיתוח הנדרש בתכנית העיצוב.</p> <p>ב. שטחי ציבור בנויים : השכונה דלה בשטחי ציבור, וקיים חוסר בשטחים לחינוך ולבריאות ויותר מכל לימרכז</p>	<p>היקפי הבנייה בתכנית תואמים למסגרת הוראות תכנית המתאר העירונית ואינם חורגים ממנה, התכנית כוללת שטחי תעסוקה בלבד, ללא מגורים ולכן למעשה אינה מייצרת ביקושים למוסדות ציבור כגון מוסדות חינוך, קהילה, דת, רווחה וכדומה שאמורים לתת מענה לצורכי אוכלוסיית השכונה והעיר. על אף זאת, התכנית מקצה 3,000 מ"ר בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת הבניין החדש, לשטחים אלה תיוחד כניסה וגישה נפרדת, זאת בנוסף למבנה ציבורי נפרד בן 2,500 מ"ר על מגרש בייעוד ציבורי בשטח של כ-700 מ"ר. כלומר, סך כל השטח הבנוי המיועד לשימושים ציבוריים : 5,500 מ"ר. בנוסף קובעת התכנית שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור.</p>	לדחות את ההתנגדות
			<p>א. הגדרת כלל השטח בייעוד שצ"פ אינה מאפשרת הקמת מרתפים תת קרקעיים ואינה מביאה לידי ביטוי את גודל המגרש ומיקומו לצורך מימוש פוטנציאל הפיתוח במקום. יחד עם זאת, כל השטח הפתוח בתכנית עד לקירות המבנים סומן בזיקת הנאה לשימוש הציבור.</p> <p>1.א. מיקום הכיכר הציבורית ומבנה הציבור מביאים לידי ביטוי את השיקולים התכנוניים בהתייחס למרחב תחנת רכבת השלום מחד ולאזור המגורים של נחלת יצחק מאידך. בכל צד של התכנית שטחים המתאימים לפעילויות השונות (כולל חזית מסחרית לכיכר). השטח הפתוח יפותח באופן רציף, ללא מחסומים, מדרגות או גדרות כפי שמפורט בסעיף 6.4 בהוראות התכנית וכפי שייקבע בתכנית העיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית. מוצע להדגיש כי השטח יפותח ללא מדרגות.</p> <p>2.א. אופי פיתוח השטחים הפתוחים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב שתבצע בהליך נפרד ותובא לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>לקבל חלקית. יודגש כי השטח הפתוח יפותח ללא מדרגות וללא הפרשי גובה טופוגרפים משמעותיים המקשים על רצף הליכה. הפיתוח למדרכות הציבוריות הגובלות באופן רציף, פתוח לרחוב וללא הפרעות ככל הניתן. הפיתוח יכלול עצים להצללה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. בסביבת מבנה הציבור יפותח השטח הפתוח בהתייחס לשימושים כפי שייקבעו בו.</p>
			<p>התכנית מאפשרת שימושים ציבוריים מגוונים בשטחי הציבור הבנויים, כולל שימושים עבור האוכלוסייה הסמוכה - חינוך, רווחה,</p>	

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תרבות, קהילה ועוד. אופי השימושים שיאכלסו בסופו של דבר שטחים אלו ייקבע בהתאם למכלול שיקולים עירוניים ובהתאם לצרכים שיעלו בעת מימושם. התכנית המפורטת, בדומה לתכניות מפורטות אחרות אינה מקבעת שימוש זה או אחר באופן פרטני.</p>	<p>קהילתי. <u>מבוקש שהמבנה הציבורי בתחום התכנית יוגדר בתכנית לשימושים הנ"ל.</u></p>		
<p>לדחות את ההתנגדות (הטענה נענית בתכנית)</p>	<p>התכנית קובעת לפחות 4.5 דונם של שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור (סעיף 6.11 בהוראות התכנית). לאור מיקומו של הפרוייקט בסמוך למרחב תחנת השלום ותחנות המטרו העתידיות הכיכר המרכזית צריכה לפנות, לדעת הצוות המקצועי, לכיוון דרך השלום ויגאל אלון ולא לסגור את השטח בבניו. יחד עם זאת, כ- 1.5 דונם מהשטח הפתוח המסומן בזיקת הנאה ממוקם סמוך לאזור המגורים של השכונה ובסביבת מבנה הציבור המוצע. מאפייני פיתוח השטח ייקבעו בתכנית העיצוב שתובע לאישור הועדה.</p>	<p>ג. שטחי ציבור בשכונה: השכונה דלה בשטחים פתוחים. <u>יש להבטיח בתכנית העיצוב האדריכלי תוספת שטחים ציבוריים פתוחים עם דגש על זיקות הנאה לציבור כולל הגנה מפני סגירתם לתושבי השכונה, חלק גדול משטחים אלה צריכים לפנות מערבה לכיוון השכונה.</u></p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תקן החנייה בהתאם לתקן הארצי ולהחלטת הועדה. יחד עם זאת התכנית כוללת חניון ציבורי בן כ- 900 מקומות חנייה. בהסכם (ע"פ אגף נכסים) נקבע שהחניון הציבורי יופעל בשעות הלילה כחניון לילה לטובת תושבי הסביבה ללא תשלום. הקצאת מקומות חנייה לתושבי שכונה לאורך כל שעות היממה אינה מומלצת.</p>	<p>3. תקן חנייה – מספר מקומות החנייה בתכנית אינו מספק. גישת העירייה בדבר העדפה לתחבורה ציבורית אינה ריאלית בימים אלה, <u>מבקשים להוסיף תקן חנייה של לפחות 15% לחניית אשר תהיה לשימוש של תושבי השכונה בלבד לכל שעות היממה.</u></p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> התכנית מבוססת על מיקומה בסמוך למערכות הסעת המונים ולצד צירי תנועה ראשיים (כולל מהיר לעיר), גישת אופניים והולכי רגל. רמת השרות הנמוכה לרכב פרטי (כפי שיציג סקר) רק מגדילה את הצורך בפיתוח מוטה מערכות הסעה המונית. רמות השירות לרכב הפרטי הינן נמוכות במצב הקיים וישארו נמוכות גם לאחר הפיתוח. עם זאת ובהתאם למדיניות העירונית והארצית לעידוד תחבורה בת קיימא, משופרות התשתיות להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ונסיעה בתחבורה הציבורית. התכנית מביאה סדר עדיפויות זה לידי ביטוי וכוללת הרחבת מדרכות וקביעת שבילי אופניים. חשוב לציין שקיימת תכנית שדרוג רחוב תוצרת הארץ, הפיכה לדו 	<p>4. תשתיות תנועה ותחבורה – התכנית תגדיל את העומס ברחובות, לכן מבוקש: 4 א. סקר תחבורתי מקיף הכולל את כל התכניות הקיימות והעתידיות לאורך האיילון מגבול גבעתיים בצפון ועד לשכונת ביצרון, כולל.</p>		

		סטרי, הרחבת מדרכות וכו'.			
לדחות את ההתנגדות	מיקום ההפרדה המפלסית המוצעת אינו מפורט, יחד עם זאת, שינויים מסוג זה נעשים במהלכים שונים ונפרדים ולא במסגרת תכנית זו.	4 ב. הפרדה מפלסית כפי שבוצעה בצומת עזריאלי להתמודדות עם הפקקים הצפויים.			
לדחות את ההתנגדות	הירידה לאיילון צפון והרחבת המדרכות בצומת יגאל אלון אינן בתחום התכנית ומטופלות במסגרת תכניות שכנות (רמפה 300, תכנית קרן השלום במגרש חברת חשמל, אגן האיילון 2025). בתחום התכנית ישנה הרחבה משמעותית של כל המדרכות בהיקף התכנית.	4 ג. הרחבת הירידה לאיילון צפון והרחבת המדרכה בצומת יגאל אלון – דרך השלום.			
לדחות את ההתנגדות	הוראות הנוגעות לתהליך הבנייה, כמו גם הסדרי עבודה ותנועה באתר ובסביבתו נקבעים במסגרת התיאום ההנדסי של ההיתר כמו בכל פרויקט בניה בעיר. לעניין מטרדי אבק, רעש, פינוי פסולת, הפחתת מטרדים וכדומה - הבנייה באתר תהיה כפופה להוראות היתר הבניה המחייבות עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה, התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) וחוק העזר העירוני.	5. הפחתת מטרדים בזמן ההקמה – יש להבטיח בהוראות התכנית הפחתת רעש, אבק ותנועה ע"י איסור לעבודות לילה או מוקדם בבוקר והכנת תכנית הסדרי תנועה לזמן ההקמה.			
לדחות את ההתנגדות	ההדמיות שהוצגו בוועדה מייצגות את גובהו האמיתי של המבנה.	6. שקיפות מול תושבים – מבקשים הדמיות התואמות את המציאות מבחינת יחסי הגובה. ההדמיות כפי שהוצגו אינן מייצגות את הגובה האמיתי של המבנים.			
		כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי:	מר אלחנן ינקלביץ' רחוב תוצרת הארץ 9 – מגדלי תל אביב		
לדחות את ההתנגדות	מיקומו בתכנית של הבניין מאפשר לפתח כיכר ציבורית ראויה המשרתת את הולכי הרגל בסמיכות למרחב תחנת השלום. מענה לנושאים אקלימיים: 1. בהתאם לקריטריון ההצללה, המבוסס על תקן הבנייה הירוקה, אשר אומץ על ידי עיריית ת"א ולשכת התכנון המחוזית – תל אביב, מקובל לבדוק את השפעות הצל של הבינוי המוצע ביום ה-21 לדצמבר, היום בו השפעות הצל הן החמורות ביותר כמפורט בחוות הדעת האקלימית שנערכה אגב תכנון הפרוייקט. 2. חוות הדעת האקלימית נועדה לספק מענה לחשש ליצירת תנאי אקלים אשר עלולים להקשות על פעילות אנושית סביב הבניין, והיא מתייחסת באופן ספציפי להשפעת הצל והרוח על סביבת הפרוייקט.	מיקום המגדל בצד הצפון מערבי יחסום אור ואויר. הבניין צריך להיות מקביל לבניין הקיים.	2		

	<p>3. יוער כי המבנה ברח' תוצרת הארץ 9 (מגדלי תל אביב) אינו צפוי להיות מושפע כלל מצל התכנית בעונת החורף. מגדל תל אביב ברח' תוצרת הארץ 9 מרוחק כ-120 מ' מהבניין המוצע, כאשר במרחק זה תחום ההשפעה של הבניין המוצע על משטר הרוחות במגדל תל אביב ברח' תוצרת הארץ 9 הינו זניח.</p> <p>4. יתרה מכך, ממצאי חוות הדעת האקלימית לתכנית עולה כי לאורך רח' תוצרת הארץ לא מתקיימת כל חסימת אוויר.</p>			
	התכנית אינה עוסקת בהיבטים שמאים.	התכנית תביא לירידת ערך הדירות.		
		כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי:	גב' דפנה שפרנק רחוב תוצרת הארץ 11 – מגדלי תל אביב	3
לדחות את ההתנגדות	פתרון לפריקה וטעינה ופינוי אשפה יינתן בתת הקרקע. הרחוב עצמו מטופל ויחודש במסגרת פרויקט רח' תוצרת הארץ, התפעול לא אמור להשפיע על עומסי התנועה ברחוב.	מבקשת פרוט לגבי שטחי תפעול של משאיות, סחורה ופינוי אשפה מרחוב קטן מאוד – יוביל לעומסי תנועה לא הגיוניים.		
לדחות את ההתנגדות	<ul style="list-style-type: none"> בניין תוצרת הארץ הקיים הוקם מכח תכניות מאושרות שאינן התכנית המופקדת, ועל כן מובן שאין מקום לבחון במסגרת קידום התכנית המופקדת את המצב התכנוני המאושר. עם זאת, ראוי לציין כי למעלה מן הצורך, הן הדו"ח הסביבתי והן הדו"ח האקלימי התייחסו להשפעת הבינוי המוצע ומבנים קיימים המתוכננים בשטח התכנית וסביבתה. כאשר מבנה תוצרת הארץ הקיים מופיע בדו"ח האקלימי, לרבות בתרשימים ובמלל. לעניין זה נפנה את המתנגד לתרשים מס' 3 בדו"ח האקלימי, בבדיקות ההצללה בתלת מימד בעמודים 14, 15 ו-23. וכן לבדיקות הרוח בתלת ממד בעמודים 30 ו-36 בחוות הדעת האקלימית. 	<p><u>הדו"ח הסביבתי והאקלימי התעלם מקיומו של המבנה הקיים (המזרחי) בתחום התכנית בנושאי זרימות אוויר, רוחות החוזר קרינה ופליטות חום.</u></p>	מר דוד שפרנק רחוב תוצרת הארץ 11 – מגדלי תל אביב	4
	<ul style="list-style-type: none"> כבר במצב המאושר, סביבת התכנית רוויה במבנים גבוהים. השפעת המבנה המוצע על משטר הרוחות בגובה אינה צפויה להחמיר את המצב במגדלי תל-אביב, מקום מגוריו של המתנגד. 	<p>משטר רוחות: <u>הדו"ח לא מציג את משטר הרוחות הנוכחי כבסיס להשוואה.</u> הדו"ח מנתח זרימת אוויר בגובה הולכי הרגל ולא בגובה עשרות מטרים, <u>יש לבצע סימולציות רוחות בגובה 50-60 מ'. הגברת הרוחות בגובה תפגע בדירות</u></p>		

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • עוד יוער כי קריטריון הרוחות אשר אומץ על-ידי עיריית תל-אביב, המבוסס על תקן הבנייה הירוקה, מגדיר תנאים למצבים לא נוחים ומסוכנים להולכי רגל במפלס הרחוב בלבד. העירייה לא אישרה קריטריונים לחלונות ומרפסות. • מכל מקום, מקום מגוריו הנטען של המתנגד מרוחק מרחק של כ-150 מ' מהבניין המוצע וכ-120 מ' מהבניין הקיים. במרחק זה תחום ההשפעה של הבניין המוצע על משטר הרוחות במגוריו הינו זניח. • לבסוף ולמעלה מן הצורך יצויין, כי לא ניתן להתעלם מהמסקנה מחוות הדעת הסביבתית שקובעת באופן מפורש כי התכנית המוצעת עומדת בכל הקריטריונים. 	<p>הגבוהות במגדלי תל אביב ולא תאפשר לפתוח חלונות.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לקריטריון ההצללה שאומץ על-ידי עיריית תל-אביב ולשכת התכנון המחוזית - תל-אביב (שגם הוא מבוסס על תקן הבנייה הירוקה), נדרש לבדוק את היום הקצר בשנה, קרי ה-21 בדצמבר, כדוגמה למקרה קיצון שבו תרחיש ההצללה הוא המחמיר ביותר בעונת החורף. • חותם צל התכנית בעונת החורף מגיע עד לרחוב נחלת יצחק מצפון לשטח התכנית, ואף עובר אותו, אלא שעיקר ההשפעות הצל ברחוב זה מקורו במבנים גבוהים ובינוניים הממוקמים לאורך הרחוב, (לרבות בניינו של המתנגד). 	<p>הצללה: ניתוח ההצללה מתייחס ליום הקצר בשנה אך יש להציג בדיקה של הצל בימים רבים לפני ואחרי תאריך זה ולבדוק את הפגיעה.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • סוגיית זיהום האור בשטחים עירוניים אינה מוסדרת בחקיקה או בתקינה העירונית, גם לא בתקינה הארצית. • נכון הדבר גם ביחס למדינות נוספות בעולם, כאשר לא קיימת תקינה סדורה בנושא זיהום אור שמקורו במבנה, ועיקר ההנחיות והתקנות במדינות אלה ובמדינות נוספות נוגעות לתאורת חוץ (למעט בתקן LEED לבנייה מקיימת, שהוא תקן וולונטרי). • קיימות הנחיות ותנאים להיתרי בניה של מנהל הנדסה בנוגע לתכנון תאורה אדריכלית על מבנים המגבילה תאורת הצפה על המבנה. 	<p>זיהום (אור): יש לתת את הדעת לנושא תאורת פנים וחוץ של המבנה המתוכנן והקיים, התאורה במבנה הקיים (המזרחי) פועלת בכל שעות הלילה ומהווה זיהום אור.</p>		
		<p>כמות הרכבים והעומס התחבורתי</p>	<p>מר יגאל</p>	

		יעלו באופן משמעותי : העומס יצור צוואר בקבוק שלא יאפשר כניסה ויציאה מהשכונה	בורנשטיין רחוב נחלת יצחק 14 – מגדל עין זיתים	5
לדחות את ההתנגדות	<ul style="list-style-type: none"> רמות השירות לרכב הפרטי הינן נמוכות במצב הקיים וישארו נמוכות גם לאחר הפיתוח. עם זאת ובהתאם למדיניות העירונית והארצית לעידוד תחבורה בת קיימא, משופרות התשתיות להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ונסיעה בתחבורה הציבורית. חשוב לציין שקיימת תכנית שדרוג רחוב תוצרת הארץ, הפיכה לדו סטרי, הרחבת מדרכות והסדרת הצמתים ליגאל אלון ולדרך השלום. 			
	ראה/י סעיף מעלה.	הצומת ליד האיילון לא תוכל להכיל כמות כזאת של רכבים.		
		כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי.	מר דוד מאורר רחוב תוצרת הארץ 9 – מגדלי תל אביב	6
לדחות את ההתנגדות	מיקום הכיכר והעמדת המבנים נקבעו בהתייחס לצורך בכיכר ציבורית לכיוון צומת יגאל אלון ודרך השלום וקביעת שטח שקט יותר למבנה הציבורי ולשטח פתוח הממוקמים לכיוון שכונת המגורים.	יש למקם את השטח הציבורי הפתוח לכיוון רחוב תוצרת הארץ שיהיה קרוב יותר לתושבי השכונה.		
לדחות את ההתנגדות	מאפייני פיתוח השטח הציבורי ייקבעו בתכנית העיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.	בפיתוח השטח מסומנות מזרקות (הכוונה לבריכות נוי) מבקש להציב מתקנים לטובת הציבור.		
לקבל את ההתנגדות – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.	לאור הפיתוח הצפוי של קווי רכבת ישראל וקווי המטרו מתבקש, למרות מרחב אי הוודאות, להניח תשתית תכנונית שתאפשר בעתיד לבצע את החיבורים, המעברים והיציאות כפי שיידרשו בתחום זיקת ההנאה בתכנית.	תוספת הוראות שיאפשרו קישור מיטבי בין מערכות הסעת המונים סמוכות (רכבת ישראל, מערכת המטרו וכדו') למרתפי התכנית, למפלס הרחוב ולמרחב הציבורי.	התנגדות מהנדס העיר	7
לקבל את ההתנגדות – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.	סעיפים טכניים שנמסרו מלשכת התכנון המחוזית בבקשה להטמעה במסמכי התכנית, הסעיפים אינם משפיעים על מאפייני התכנית.	חמישה סעיפים לתיקונים טכניים במסמכי התכנית כפי שעברו מלשכת התכנון המחוזית.		
לקבל חלקית – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.	<ol style="list-style-type: none"> מקבלים את הצורך בהבטחת אפשרויות החיבור העתידיות, 1.1 לא מומלץ לקבוע מידות ספציפיות – אין עדיין תכנון מוקדם לנושאים אלה לכן מומלץ לסמן תחום עם הוראות מאפשרות בכל תחום זיקת ההנאה. מומלץ לתת הוראה תקנונית כללית שתאפשר את החיבורים והמעברים בתת הקרקע ולסמן תחום אפשרי להחלת ההוראה. ניתן להוסיף (ראה/י התנגדות מהנדס העיר) יש לקחת בחשבון שלוחות הזמנים לא יתאימו כך שלא 	<ol style="list-style-type: none"> יש להבטיח במסמכי התכנית שמירת מקום למעבר בין תחום התכנית לתחנת רכבת השלום ומשתמשי המטרו ע"י: <ol style="list-style-type: none"> מעבר/פיר יציאה ברוחב נטו של 6 מ' לפחות ו7 מ' מפני הקרקע למטה. יש לסמן את המעבר בנספח הבינוי ובנספח התנועה. להוסיף תנאי בהוראות התכנית שתכנית העיצוב תכלול מיקום המעבר בתאום משרד התחבורה 	התנגדות משרד התחבורה – ע"י טופז פלד המפקחת על התעבורה	8

	מומלץ להתנות את הנושא. (אישור תכנית העיצוב אינו מותנה באישור משרד התחבורה או גורם אחר מלבד הועדה המקומית).		
לדחות את ההתנגדות	זיקת הנאה מבטיחה הרחבה משמעותית של המדרכות, אין בינוי בפינת דרך השלום ויגאל אלון (מחוץ לקווי הבניין).	2. המדרכה בפינת יגאל אלון ודרך השלום ואי התנועה מצומצמים מדי אם מתייחסים לקווי הבניין וזכות הדרך. יש להרחיב את זכות הדרך ולצמצם את קווי הבניין.	
לקבל את ההתנגדות - נספח התנועה יציג רקע עדכני רלבנטי של פרוייקט "מהיר לעיר" בדרך השלום.	אין בעיה עקרונית לעדכן מסמכי רקע בהתאם לעדכניות התכנון של פרוייקט 'מהיר לעיר' יודגש שמדובר ברקע בלבד שאינו חלק מתחום הוראות התכנית.	3. חתך דרך השלום צריך לכלול נת"צ לשני הכיוונים לפי תכנית נתיבי איילון.	
לקבל חלקית - נספח התנועה יציג רקע עדכני רלבנטי של פרוייקט "אופני דן" במידה ויש ברחובות הגובלים.	נספח התנועה יציג רקע עדכני כולל פרוייקט "אופני דן", יודגש שמדובר ברקע בלבד שאינו חלק מתחום הוראות התכנית.	4. יש להרחיב את שביל האופניים לאורך דרך השלום מ 2.5 מ' ל 3.5 מ' כולל המשכיות בצמתים	
לקבל חלקית	לא ברור האם ההסתייגות היא לחניון הציבורי או למספר מקומות החנייה התקניות. לגבי החניון הציבורי – מדובר בהחלטת הועדה המקומית. • עם זאת, מומלץ לתקן את סעיף 6.6 (1) בהוראות התכנית כך שמספר החניות יותאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר ולא יהיה כפוף לנספח התנועה.	5. תוספת החניות לפי נספח התנועה (2,375 חניות כולל 900 חניות לחניון ציבורי) סותרת את מדיניות מוסדות התכנון ולא מאפשר עידוד שימוש בתחבורה ציבורית.	
לקבל חלקית - מוצע להוסיף סעיף בהוראות התכנית המאפשר, בשיקול דעת עירוני, את ביטול הרמפה מדרך השלום.	הרמפה אושרה ובוצעה מכח תכנית תקפה ונותנת מענה לכמות מקומות החניה בתת הקרקע. יחד עם זאת, לעת הקמת מערכת הסעת המונים ברחובות הסמוכים ניתן לשקול ביטול הכניסה מדרך השלום.	6. כניסה לחניון מדרך השלום בהיקפים אלו משליכה על תיפקוד הרחוב, הנת"צ שביל האופניים והולכי הרגל. יש לתכנן כניסות מתוצרת הארץ בלבד.	

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4260 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
13/12/2018 הארץ
13/12/2018 ישראל היום
13/12/2018 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אלחנן ינקלביץ	רחוב תוצרת הארץ 9 תל אביב - יפו 6789105
יגאל בורנשטיין	רחוב תוצרת הארץ 14 תל אביב - יפו 6789108
מאורר דוד	רחוב תוצרת הארץ 9/101 תל אביב - יפו 6789100
משרד התחבורה	ת.ד. 57109 תל אביב - יפו 6157002
נחמה גולדווטר	רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו 6744815
רונן אלפסי	רחוב בנימיני אהרון 5 תל אביב - יפו 6745905
שפרנק דוד	תוצרת הארץ 11 דירה 40 תל אביב 6789106
שפרנק דפנה	רחוב תוצרת הארץ 11 תל אביב - יפו 6789106

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כמפורט :

לקבל / לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט בטבלה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם :

1. (בהתייחס להתנגדות של רוני אלפסי ואחי)

להוסיף בסעיף 6.4 בהוראות התכנית כי 'השטח הפתוח יפותח ללא מדרגות וללא הפרשי גובה טופוגרפים משמעותיים המקשים על רצף הליכה. הפיתוח ייעשה בהתאמה למדרכות הציבוריות הגובלות באופן רציף, פתוח לרחוב וללא הפרעות ככל הניתן. הפיתוח יכלול עצים להצללה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. בסביבת מבנה הציבור יפותח השטח הפתוח בהתייחס לשימושים כפי שייקבעו בו.'

2. (בהתייחס להתנגדות מהנדס העיר)

יש לסמן בתשריטי התכנית תחום הוראות מיוחדות בכל השטח הפתוח הפונה לדרך השלום / יגאל אלון ממפלס הקרקע עד למרתף התחתון לגביו יחולו ההוראות הללו :

- עיריית תל אביב יפו רשאית לקבוע חיבורים ומעברים לשירות מערכות הסעת המונים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית לתכנית זו.
- תותר גישה ממגרשים סמוכים מכיוון דרך השלום ורח' יגאל אלון, ממערב ומדרום לתכנית זו (כולל שטחים ביעוד דרך) אל מרתפי התכנית לצורך מעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים ממערכות הסעת המונים סמוכות (רכבת ישראל, מטרו וכל מערכת ציבורית אחרת) ומשם אל מפלס הקרקע בכל תחום מגרש התעסוקה.
- תותר אפשרות להקמת מעברים, מעליות, מדרגות ו/או דרגנועים, לא יותרו שטחים סחירים ושימושים מסחריים.
- שטחי הבניה עבור מבנה היציאה/ות לא ייכללו במניין השטחים בתכנית זו.
- המופע העל קרקעי של מבני היציאה/כניסה יהיו מינימאליים ככל הניתן.

- ההחלטה בדבר קביעת חיבורים תת קרקעיים לשירות מערכות הסעה המונית וחיבורים בין תת הקרקע לעל הקרקע תיעשה לעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לתכנית זו.
- על מעברים אלה תחול זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור בשעות ובתנאים כפי שייקבע ע"י עיריית ת"א במסגרת אישור תכנית העיצוב.

בנוסף, בהתייחס להתנגדות מהנדס העיר, יש לבצע את התיקונים הבאים בהוראות התכנית:

- התכנית מציעה שימוש למלונאות, ולכן יש להוסיף לטבלה 1.6 את תמ"א 12/1 ביחס כפיפות. ולקבוע הוראות להבטחת היותו של האכסון המלונאי בבעלות אחודה.
- התכנית קובעת כי ניתן לבנות מרתפים עד גבולות המגרש, וזאת "בהתאם להנחיות תמ"א 34 בנושא, יש לדייק, כך שזה יהיה בכפוף להוראות תמ"א 34/ב/4.
- בסעיף 1.8.3 יש לציין אך ורק אם ישנה קרקע בבעלות מדינה, במידה ויש כזו יש למלא בשאילתא: קרקע בבעלות מדינה, במידה ואין אז הסעיף יישאר ריק.
- אין לפרט בסעיף 2.2 נתונים כמותיים.
- לוודא התאמה בין הנתונים בטבלה 5 לבין הנתונים הכמותיים העיקריים בתכנית (במבא"ת) יש לבדוק ולהתאים.

3. (בהתייחס להתנגדות משרד התחבורה)

- לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא אפשרות למעברים ממערכת הסעת המונים – ניתן מענה במסגרת התנגדות מהנדס העיר.
 - יש לשים את התכנון העדכני הרלבנטי של פרויקטי 'מהיר לעיר' ו 'אופני דן' ברקע נספח התנועה (למיטב הבנתנו תכנון אופני דן אינו רלבנטי).
 - יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי 'ניתן יהיה בשיקול דעת עירוני לסגור את רמפת הכניסה מדרך השלום באופן חלקי או מלא ו/או להגביל את שעות פעילותה'.
 - בסעיף 6.6 (1) בהוראות התכנית יש למחוק את הסייפא באופן הבא: "החניה לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. (למחוק: אך לא פחות מתקני החניה שבטבלאות מאזן החניה בנספח התנועה)".
 - להוסיף במסמכי התכנית (הערות לטבלה בפרק 5): 'בסמכות ובשיקול דעת הועדה המקומית לאשר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי המרת שטחי שרות המשמשים לחנייה בתת הקרקע לשטחים עיקריים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (ב) בהוראות התכנית.
 - לנושא החניון הציבורי תתווסף ההנחייה בתקנון התכנית:
- אי סימון ואי הצמדה של חניות ציבוריות.**
לא תותר הצמדה של החניות הציבוריות. בנוסף, לא יותר סימון או ייחודן של חניות אלו למשתמש מסוים. חניות ציבוריות יהיו פתוחות 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.

מומלץ לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 19-0009 ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רן ברעם: סוקר את התכנית בקצרה.
רון אלפסי: אנחנו לא מתנגדים לתוכנית. מבחינת היקף הבניה השטחים לשימוש ציבורי 1.2% זה לעג לרש. בנוגע לשטחים ציבורים אנחנו מתנגדים לשפ"פ זה לא עובד התושבים לא רוצים לתחזק את השטח אנחנו רוצים רק שצ"פ. אנחנו מבקשים מגרש קט רגל בגודל תקני לילדים רוצים ליצור דור המשך. אנחנו דורשים שהמבנה יהיה מרכז קהילתי. מבחינת חניות תקן 1/250 בנוי זה לא עובד אנחנו דורשים 15% לחניות לתושבי השכונה. יש תחנות אוטובוס אבל עדיין זה לא עובד. כל הפרויקטים שעומדים להיות, אנחנו מבקשים סקר חברתי והעומס גדול מידי. בצורה החיובית תודה על שבילי האופנים. מבוקש בצורה תקנונית איסור על עבודה בלילה והכנסת סידרי תנועה כדי שכן נוכל לחיות. יש עבודות בניה מסביב השכונה ואנחנו לא ישנים (יש) רעש בלתי פוסק והתינוקות שלנו סובלים. בנוסף תציגו מצגת אמיתית נכונה כי מה שאתם מציגים זהו שקר, המבנה שבמצגת יותר גבוה מכולם, זהו גובה של 36 קומות.

אלחנן יענקלביץ: הוזמנתי לשיתופי הציבור ולצערי שהמסקנה שהגעתי שלא הבנתי דבר ממה שהציגו, התחושה היא שהעירייה באה ליידע ולא לשתף. כמו שרון אמר, לי גם אין שום התנגדות לפיתוח העתידי בעיר. אבל נאמר שאנחנו מרגישים חנק כל התוכניות של הבניה ועם המבט למגדלי ת"א ימינה לעזריאלי זה נותן תחושה שעומדת להבנות חומה. האם אפשר להזיז את הבנין הגבוה קדימה כדי שהרחבה תתן אויר לתוצרת הארץ? עשיתם גינות אבל עדיין חסרות גינות שעשועים לעומת כמות הדיירים שבשכונה. שאלתי האם הצפיפות לוקחת התייחסות למצב בטחוני? לא קבלתי מענה, האם כל גוש הבנינים האלה מה יקרה אם ייפול טיל? לגבי עבודות לילה עובדים בשעות לא מקובלות חייבים להסדיר זאת.

דפנה שפרנק: אני גרה בתוצרת הארץ 11 במגדלים ואני רואה במערכת התנועה בתוצרת הארץ. יש שעות שאי אפשר להיכנס או לצאת מהרחוב לכיוון דרך השלום. אתם מדברים על הרחבה לשבילי אופניים. איפה אתם מתכוונים לעשות זאת הרחוב צר את מה תזיזו? איפה יכנסו המנופים המשאיות מנופים כשיבנו הרי זו מפלצת. במשך זמן הבניה אנחנו גרים שם איך שורדים את הבניה את הבטונרים וכל מה שכרוך בבניה?

בני שפרנק: יש עוד הטעיה בהדמיה על המסך המרחק בין שני הבנינים הוא 5 מ' זה מה שמשחק מהתוכנית המפורטת. כשכתבתי את ההתנגדות לא ידעתי חשבתי שמדובר ב15 מ'. נושא ההצללה והתסקיר הוא מדגיש שבימי החורף אורכו של הצל יהיה 700 מ' וזה יסתיר שכונות אפילו בר"ג. אין בתסקיר הסביבה שום התייחסות להחזר קרינה ופליטות חום בחזיתות הבנין, לכיוון מגדלי המגורים. מאחורי הבנינים יש ביניי מגורים ואנשים שגרים שם, הנושא הוא משטר הרוחות שיווצר בין שני הבינים הסמוכים. כיוון שהתסקיר עוסק רק בגובה הקרקע מה קורה בגובה של 60 מ' כאשר רוב ימות השנה הרוח היא מערבית לכיוון המגדלים, כבר היום אי אפשר לצאת למרפסות. החומה הזו תאיץ את הרוחות למהירויות מטורפות אין התייחסות בתסקיר הסביבה מה קורה בקומה 60. נקודה נוספת זיהום אור נוראי מדוע הנושא לא הוצף על ידי איכות הסביבה? רוב שעות הלילה הבנין יהיה עם תאורה וכל מי שגר לכיוון דרום בחדרי שינה לא יכול לישון בלי להגיף את התריסים כדוגמת בנין אלקטרה.

נחמה גולדוסר: בגלל הבניה המסיבית נחלת יצחק הפכה לפקק ענקי. אני מבקשת שתהיה הפרדה מפלסית בנוסף הרחבת ירידה לאיילון מצומת השלום עזריאלי והרחבת המדרכה. זה יפתור את בעיית הפקקים.

דוד מאורר: (רן מציג אותה) טענה על מיקום המגדל החדש - להעביר אותו לכיוון לדרך השלום ואת השטח הפתוח להעביר פנימה שיהיה באוריינטציה לשכונה.

משרד התחבורה שני משיח: בכניסה לעיר כרגע התוכנית לא מציגה את האפשרויות למימשק גם לתחבורה וגם לכבישים וגם לפתרונות תחבורה ציבורית. פרויקט למסילות 5,6 ותחנת המטרו אמורה להיות בסביבות של חברת חשמל אנחנו רוצים לשמור על אפשרות למעבר מתחם לקרקע, צריך להשאיר היתכנות סטטוטורית. אין התייחסות לנתצ"א כמו כן כל כניסה למגרש כזה פוגע בנת"צ. יכול להיות אפשרויות להרחבת מדרכה אבל קו הבנין לא מאפשר זאת הוא מייצר מדרכה צרה, צריך שקו הבנין יאפשר דיבור עם המרחב הציבורי הזה. לגבי החניות 900 חניות זה לא מדבר עם תכנון, הם מעבר לתקן וחניות ציבוריות צריך להיות אפס צריך להסתכל בראיה מרחבית.

רן ברעם: התנגדות מה"ע מורכבת מ2 חלקים, החלק העיקרי להבטיח את הנושא של החופש העירוני לזיקות הנאה להתחבר חיבורים עתידיים לתחבורה ציבורית, החלק השני של ההתנגדות הוא טכני.

רן ברעם: עונה מתוך הדרפט לטענות המתנגדים.

אסף הראל: לגבי המגרש הציבורי האם אנחנו בונים ולא היזם? האם מנצלים את כל האחוזים שיש לנו? האם אפשר עד שהמבנה שלנו יהיה בנוי נקבל את 3000 (המטרים) במגדל. מה היעוד שמתוכנן מה הבעיה להקים שם מרכז קהילתי.

רועי אלקבץ: אני מבקש שההדמיות יהיה מדויקות מאוד. החלפת השטח הפתוח והמבנה עצמו בקשת התושבים היא מאד הגיונית. כל היבט התחבורתי זו הצומת שתוקעת את כל איילון. המגדל יוסיף עומס ואם אפשר שנוכל להבטיח שהאזור הזה יפתח צפון ולהקל את העומס זהו נושא קריטי.

אופירה יוחנן וולק: מצטרפת לדברי רועי. למה לא להחליף את השטחים ולקבל את ההתנגדות חלקית ההתנגדות להחלפת השטחים.

ראובן לדיאנסקי: המבנה הציבורי מסומן והשאלה אם הוא מסומן בתקנון כמבנה לתעסוקה ומבנים למוסדות ציבור? אני מבקש שהדבר ישונה בתקנון למבנה ציבור לתועלת הציבור. שנית מצטרף לענין המעבר העתקה של הבנינים לדרך השלום פינת יגאל אלון. לגבי צ' למה לא מכילים את צ' על מבני הציבור כאשר הבנין הזה יקום מגרשי ספורט יוכלו להיות בקומות הבנין ועם כל השירותים. נושא השלבינות לדעתי ניתן שמבנה הציבור יהיה המבנה הראשון שיוקם כדי שיהיה אפשר לתת מענה לציבור. אופן תצוגת המידע אני הייתי מקבל התנגדות מס' 6 שעוסקת בשקיפות של המידע כלפינו. אני מבקש התייחסות לגבי הגינה אם יש סוג של איזה כיוון מה יהיה אחוז השטח המגונן והמבוטן. לגבי זיהום האור והתאורה שדלוקה במשך הלילה אז הגיע הזמן שלא יהיו בינוי זכוכיות. נושא הרוחות והצללות מה אומר אדריכל העיר.

מיטל להבי: מבקשת לקבל את התקנונים בכל תב"ע ההתנגדויות, ורואים שלכל שטח התוכנית קווי הבנין הם 5 מ' לרחובות הסובבים. ואני מבקשת את התקנונים באופן קבוע לתוכניות. תגדילו את השטח הירוק ליד המבנה ציבור אחרת אתם בונים כיכר ציבורית בלי תועלת. מגרש קט רגל ראוי להיבחן. חניון ציבורי יכול לשרת את תושבי השכונה. חניה לתושבים בהעדר מתע"ן במיוחד בשבת.

למרות שתוכנית התחבורה היא רק מנחה וההתנגדות של משרד התחבורה רוחב המדרכות היא צר ואין קיבולת לתושבים ולמעבר במדרכה בגלל קווי הבנין. החיבורים במעברים הם צרים והם הופכים בשלב מסויים לשוק והמעברים נעלמים תבטיחו לנו את המינימום להבטחת המעברים. אין הרבה תחנות אוטובוס אני מבקשת לדעת איפה תחנות מוניות או אוטובוס תציגו לנו איפה כל התחנות הללו. שנדע שהמענה בתחום התחבורה למתנגדים יש לו מענה אותנטי.

מלי: למה קופצים מ4 קומות ל-80 אולי כדאי 90 ולצמצם את התכנית? מה מתוכנן ממול האם גם מגדלים כי זה משמעותי לשכונה שנמצאת מזרחה. האם ניצולת הקרקע זה רק לחניות או למשל אולם ספורט מתחת לבנין הציבורי שינצל עוד שתי קומות למטה. אני לא הייתי מביאה את הילדים שלי לגינה ציבורית שנמצאת בצומת הכי מזוהמת. חייב להיות טיפול בירידה לאיילון וזו הזדמנות לטפל בכל המתחם הזה ומה קורה במגרש במערב.

מתנגדים:

רונן אלפסי: לגבי השטחים הציבוריים הצגתם לנו כמה צריך ובסופו של דבר עדיין יהיה חסר לנו כמה דונמים. לגבי השטח הירוק הגינה הוא יפה אבל בפועל לא נביא את הילדים שלנו לכן אנחנו דורשים שהמבנה הציבורי שיקום ראשון שיהיה מרכז קהילתי ויש לנו הבטחה מהמנ"כ כל אנחנו שכונה שגדלה מהר מאוד. תקטינו את הבניה יש תסכול וקושי ואתם לא מקשיבים אתם עובדים עלינו.

אלחנן יענקלביץ: אני פונה אליכם אנא מכן תחשבו מחדש, יש פה בעתיד 550 דירות שיהיו חנוקות, אל תהיו אטומים, תתחשבו בציבור שבחרים בעיריה. תתחשבו בנו, אנחנו נחנק.

דוד שפרנק: השקף היא הטעיה עצומה לציבור. מציג במצגת שטח שצבוע ירוק והוא למעשה בטון. אין שום התייחסות עם זרימות אויר בקומות גבוהות. יש סכנה שיגרום לרעש אפקט של משרוקית טרבולנסיה. אין שום התייחסות בתסקיר.

נחמה גולדוסר: היו כמה תאונות קשות ביגאל אלון זו שכונת מגורים צריך לשים לב שהכל יהיה בטיחותי.

תשובות

אלי לוי: בפרויקטים של שטחים ציבוריים אנחנו קובעים את השימוש הספציפי בזמן תוכנית העיצוב. צ' חלה פה אבל השטח הציבורי המגרש הוא 700 מ' העדפנו לבנות בקונטור ב700 על מנת לאפשר 5 קומות. לכן תכננו מראש את הבנין הזה ב5 קומות על 700 מ' כל קומה. במסגרת ההסכם השטח שקבענו בתוכנית עם קו 0 הוא יותר טוב מצ'.

ראובן לדיאנסקי: בתכנון אנחנו רוצים שיהיה 10 קומות ובבנינו שיהיה 5.

אלי לוי: השאלה אם זה לא דורש 106 ב. הבנין יבנה ראשון הוא חלק מההסדר הכולל של המקרקעין. אם תתאפשר הפרדת היתרים למשל בנו 7 קומות והבנין ממשיך ואפשר לעשות הפרדת היתרים בלי שיהווה סכנה אז נעשה. שטחי הציבור צריכים להיות תוך 4,5 שנים. בנושא החניות על פי ההסדר עם היזם לענין מחירי כניסה מוזלים לסביבה וגם חניית לילה לרבות שישי שבת. זהו מגרש בחכירה ואי אפשר בתעריף אחוזת חוף. לכן נקבע שזהו חניון שהיזם ינהל אותו והחניות לא יסומנו.

רן ברעם: מקריא את הסעיף על החניות שלא יסומנו. נוספה הוראה שתאפשר המרה עתידית של שימושי המרתפים לשימושים בתת קרקע מבחינה תב"עית. לגבי ההדמיות הן הדמיות נכונות. לגבי הבנין הפינתי: הכיכר היא לא גינה שכונתית היא נעשתה מתוך תפיסה עירונית עם נגישות למע"ר. כמות האנשים שנפלטים שרוצים להגיע לשכונות אנחנו רוצים ליצור מרחב ציבורי. בשכונת נחלת יצחק זהו איזור מלאכה ותעסוקה היסטורי אין שם מגורים. אם הבנין ימוקם צמוד לדרך השלום לא הרווחנו כלום. יעוד המבנה הציבורי הוא מיועד אך ורק לשימושים ציבוריים. הגינון בשטח מינימום 22 ק"ב בכל שטח התוכנית זה המון. חלונות זכוכית זה לא משהו שטיפלנו בנושא הזה. השימושים הוא למבנה ציבור. היעוד נקבע כאזור חום וסגול והשימושים ציבוריים בלבד. המדרכות לא קטנות הם 5-7 מ' נכנסות לזיקות הנאה. המדרכות לרח' השלום 50 מ' עד לנקודה שצריך להקים את הבנין. לגבי ה-80 מ' הבנין ככול שהוא גבוה יותר הוא צריך יותר תשתיות לטובת פירים ותשתיות, התכסית לא יכולה להצטמצם. מצפון אזורי תעסוקה ומלאכה שיפותחו למע"ר ובמזרח תוכנית תע"ש החדשה. ניצול שטחי תת הקרקע ניתן יהיה לכל שימוש שהתוכנית המתאר מאשרת. כל הדו"ח האקלימי אושר על ידי אדריכל העיר. נכון אין הנחיות לנושא בדיקת רוחות בגבהים. 80 קומות נעשה מתוך רעיון שלוקחים מנפחי הבניה 12.8 מהרח"ק המרבי ומנסים לשחרר שטח קרקע בככר, אי אפשר להפוך ל100 (קומות) ולהקטין תכסית ככל שהבנינים גבוהים יש עוד פירים והבנין רק גדל בתכסית הגענו למצב שיש לנו 2.5 דונם כיכר עירונית. דונם וחצי שטח אינטימי יותר צמוד למבנה הציבורי.

דיון פנימי

מיטל להבי: נת"צ ברוחב 3 מ' לא ראלי?

רן ברעם: זה מה שמהיר לעיר עושים זה לשרטוט שלנו של מהיר לעיר.

ראובן לדיאנסקי: לגבי המבנה ציבור - שיהיה כתוב שהבנין הזה יהיה לגובה של 5 קומות אבל בתוכנית שיהיה רשום 10 קומות. זה לא גובה מחירים לקידום תב"ע עתידית.

אורלי אראל: אין לנו זכויות לזה.

מיטל להבי: כל עוד התוכנית לא אושרה אפשר לשנות אותה.

הראלה אברהם אוזן: זה לא פרויקט שבא הצוות ואומר שלא מצאנו את הזכויות של ה5000, התוכנית הזו מצתה את התקרה במסגרת 5000.

אודי כרמלי: זה מבנה ציבורי של 2500 מ"ר מבנה ענקי 5 קומות בתכסית 700 מ'.

רועי אלקבץ: המרחב הציבורי רוצים שיהיה מקום לכל מי שמשתמש בתחבורה הציבורית אבל עדין אני חושב שעניי עירנו קודמים. יותר נכון לעשות חלק ממנו לשכונה.

איל רונן: הדרישה מקבלת מענה בתע"ש השלום.

רועי אלקבץ: כאחד שמשתמש במרחב צומת השלום - צומת נוראית, חייבים לתת פתרון לצומת.

ראובן לדיאנסקי: אם מורידים זכויות מהמגדל ומעתיקים למבנה הציבורי זה ניתן היה.

אורלי אראל: בכל תוכנית יש פרוגרמה.

ראובן לדיאנסקי: התנאי שהמבנה הציבורי יוקם ראשון אנחנו יודעים מתי ההיתרים יוצאים אבל אין לנו אפשרות לעקוב על קצב הבניה אלא אם תתנה שטופס האיכלוס ניתן שהמבנה הציבורי יהיה קיים.

אלי לוי: כל יזם חותם על הקמה בשלביות כשמדובר בפרויקטים גדולים. אם תגיע עד חצי הבנין הוא אמור תוך 3 שנים לגמור את הבנין שלי וזה תנאי לאיכלוס.

אסף הראל: אולי כדי לעשות בבנין שהוא 80 קומות להקדיש 2 קומות לתעסוקה ברת השגה.

ראובן לדיאנסקי: צריכה להיות הבנה שהמקום הנכון להקים את המגדלים לשים בפינה.

דורון ספיר: האם יש נגישות הציבור לפרויקט בקטע של מוניות, צריך לשריין לזה מקום בתב"ע חניה לאופניים, אוטובוסים ולעגן אותם בשלב תוכנית העיצוב וללמוד מהטעויות של מגדל הקריה למשל. כבר עכשיו צריך למנוע בעיות, שלא ייווצר מצב שאי אפשר להוריד נוסעים. נרצה לראות את הדברים הללו בשלב תוכנית העיצוב, גם בנושא ההצללה.

אירית מאגף התנועה: אין שום דרך להוריד את עומסי התנועה.

דורון ספיר: לבנות כניסה ויציאה ולא לחזור על הקטסטרופות שיש בבנין הקריה אין איפה להוריד

נוסעים. אם צריך לבנות עוד כניסה ויציאה נוספים אז לעשות. הצללה של הורדת הנוסעים

מיטל להבי: בכל 1400 מקומות החניה יש 36 מקומות חניה לנכים זה מעט מאוד.

מלי פולישוק: חייבים להרחיב את הצומת זו טעות להשאיר באותו תוואי.

עמית גולדשטיין: זהו המקום הכי מוטה תחבורה, תוספת של 900 מקומות חניה ציבוריים זה רק יחמיר

את המצב. צריך לשאוף שיגיעו יותר בתחבורה ציבורית.

אסף הראל: מה עם ההתייחסות לתעסוקה ברת השגה?

אודי כרמלי: תעסוקה בר השגה זה רעיון שאנחנו דנים כבר 3 שנים וזה רעיון שמעודדים וברגע שמוסיפים

את ההיבטים קניינים יש בעיה עם החקיקה בנושא הזה. כמו כן אנחנו מנסים להכניס זאת כהנחיה תבעית

ולהטמיע באשכול התועלות מה שנקרא תועלת ציבורית.

דורון ספיר: לא נאשר תוכנית עיצוב אם היא לא תתן מענה לבעיות תחבורתיות .

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בחו"ד ולתת תוקף לתוכנית.

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

דיווח לוועדת המשנה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו:

דברי הסבר:

בתכנית המופקדת נקבע כי בנוסף לחניות הדרושות על פי התקן, יוקם חניון ציבורי שלא יפחת מ-900 מקומות חניה (סעיף 6.6 – 2).

- לאחר אישור למתן תוקף לתוכנית ע"י הועדה המקומית, הוגש ערר לוועדת הערר ע"י נציג ועד תושבי נחלת יצחק. ועדת הערר טרם פרסמה החלטתה בנושא.
- במקביל מקודמת תוכנית המטרו M1 ו-2M תת"ל 101 ו-102 אשר פורסמו להן תנאים מקבילים ובמסגרתם נקבעה הפקעה ממגרש תוצרת הארץ עבור יציאת הולכי הרגל מהתחנה. נוכח ההפקעה והקטנת שטחי תת הקרקע מבקש יזם התוכנית הפחת החניה הציבורית וקביעתה שלא תעלה על 500 מקומות חניה. היזם מבקש את תמיכת הועדה בנושא זה.
- כמו כן מבקש היזם לאפשר המרת שימושי החניון הציבורי לשימושים תחבורתיים נוספים לאחר תחילת הפעלת קווי המטרו M1 ו-M2 (תחנת מוניות חשמליות, תשתיות טעינה, שימושים ללוגיסטיקה, אחסנה וכיוב').

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בשל מגבלות המטרו (קווים M1 ו-M2) וההפקעות הנדרשות, יומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לתמוך בעמדת היזם כפי שהועברה לוועדת הערר.

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