

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0024-20 מיום 16/12/2020

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 16/12/2020 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 בשיבה.
חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.
שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.
קישור לזום אישי ישלח ביום ראשון/שני, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי.
יהיה קישור נוסף שיפורסם לציבור הרחב לצפיה בלבד.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 20-0022 מיום 24/11/2020			
	אישור פרוטוקול 20-0023 מיום 02/12/2020			
09:00	חלק מחלקה 85 בגוש 6984 דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	1.
	בית בן גוריון דיווח לוועדה המקומית לגבי החלטת ועדת ערר	507-0559526	3	2.
	שיכון העיתונאים - תכנית שימור דיון בארכת לפרסום סעיפים 77 + 78	507-0774570	20	3.
09:30	מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בהתנגדויות	507-0544247	25	4.
10:15	בתי באר דיון בהתנגדויות	507-0584706	45	5.
11:30	בגין 114 דיון בהפקדה	507-0456426	76	6.
12:00	תכנית עיצוב בית יעקב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		96	7.
	גני ילדים מושיע - הירדן דיון בעיצוב ארכיטקטוני		101	8.
12:30	המשתלה דרום מערב דיון בהפקדה (5) - דיון פנימי לאחר סיור	507-0706978	108	9.

בכבוד רב,

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



פרוטוקול מספר 20-0022
ח' כסלו תשפ"א 24/11/2020 14:00 - 18:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
.1	1		עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה - דיון פנימי

פרוטוקול החלטות מספר 20-0023
ט"ז כסלו תשפ"א 02/12/2020 09:00 - 13:00

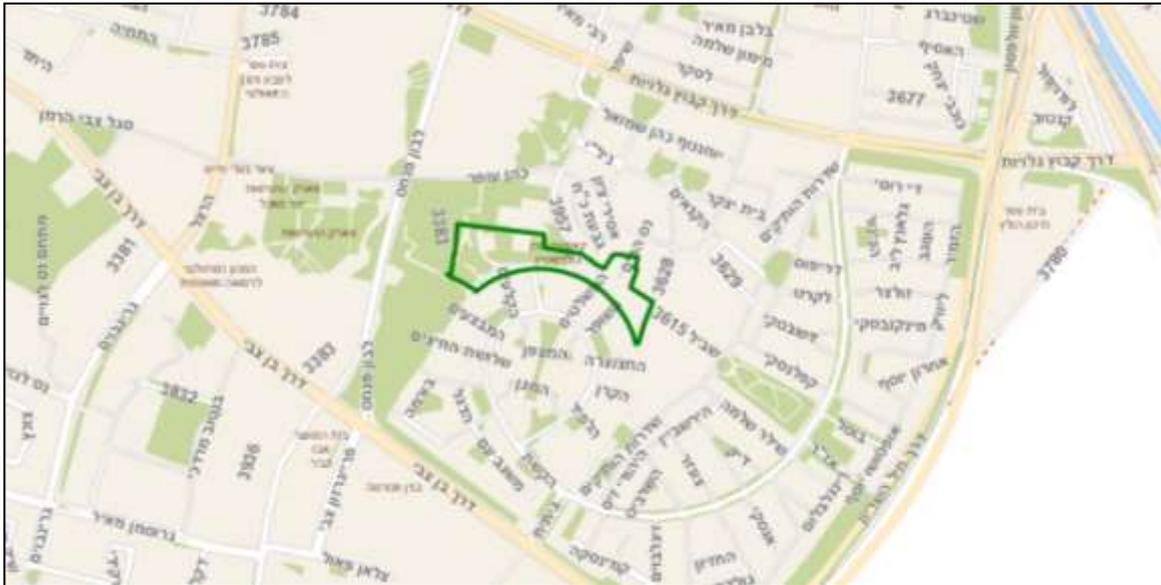
באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			18/11/2020 אישור פרוטוקול 20-0021 ב מיום
.1	1		הפקעה חלק מחלקות 63,71 ו-80 בגוש 6970 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3		חלק מחלקה 14 בגוש מ7055 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	5		פינסקר 6 - ביטול הפקעה והגדרת מגרש חדש דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה
4.	7	507-0623108	דפנה ארלוזורוב מתחם 6 דיון בהתנגדויות מדיניות לח"י-בר לב דיון באישור מדיניות
5.	14		התחדשות עירונית שדרות ירושלים 203,205,207 דיון בהפקדה
6.	27	507-0365191	שד"ל יבנה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
7.	39		סלוניקי 17 דיון נוסף
8.	57		תבואות הארץ דיון בהפקדה
9.	73	507-0406959	המשתלה דרום מערב דיון פנימי לאחר סיור במקום
10.	83	507-0706978	

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום: שטח ציבורי - קרית שלום

מפת סביבה:



מפת הפקעה:



מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
תפוס בחלקו- מבנים המיועדים להריסה, המחזיקים יקבלו פיצוי בגין פינויים בהתאם לזכויותיהם. יתרת השטח בחזקת העירייה – דרכים ומרכז ספורט גורן גולדשטיין	מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ דרך ו/או טיפול נופי	25,946 (כולל שטח שהופקע בעבר)	29,524	קק"ל רשפ"ת מדינת ישראל עיריית תל אביב יפו	85	6984

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך עפ"י :
תב"ע 1816 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2606 מיום 21/02/1980 ד' אדר תש"מ.
תב"ע 503 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 801 מיום 17/11/1960 כ"ז חשוון תשכ"א.
תב"ע 3922 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 6669 מיום 7/10/2013 ג' בחשוון התשע"ד.

מצב חוקי :

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

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 85 בגוש 6984 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, ולאחר פינוי השטח יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

התוכן	מס' החלטה
4666/מק/תא/507-0559526 - בית בן גוריון	16/12/2020
דיווח לוועדה המקומית לגבי החלטת ועדת ערר	2 - - 20-0024

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: בית בן גוריון שדרות בן-גוריון 17, תל-אביב

כתובת: שדרות בן-גוריון 17- רחוב לסל 18



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6902	מוסדר	91,76	175
6968	מוסדר		187

שטח התכנית: 1,030 מ"ר

מתכנן: אפרת-קובלסקי אדריכלים

יזם: עמותת בית בן גוריון

בעלות: בית בן גוריון (בהתאם לשרט הקדש).

מצב השטח בפועל: בניין לשימור המשמש כמוזיאון בן-גוריון בחלקה 91, מבנה חד קומתי בחלקה 76.

מדיניות קיימת: מימוש תוכנית 2650 ב – מבנים לשימור בתל אביב יפו ומימוש נפחי הבניה עפ"י תכנית תכנית צ' ובהתאם לתכנית רובע 3

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה: 887, תא/5000, 507-0271700 (תכנית צ') תא/2650/ב (תכנית שימור), תא/ע/1

יעוד קיים: מגורים א'

שטח התכנון: 902 מ"ר (מגורים א')

זכויות בניה:

מגרש מס 76 רחוב לסל

שטח מגרש: 437 מ"ר

היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית

שימושים: מגורים

זכויות בניה: לפי תכנית רובע 3 באזור ההכרזה

הפקעה של 1 מ' לטובת הרחבת רחוב לסל דרך מתוקף תכנית 887

מגרש מס 91

שטח מגרש: 449 מ"ר

היעוד: בניין לשימור באזור מגורים בבניה עירונית

שימושים: בית בן גוריון

40% בניה לקומה, סה"כ 3 קומות + קומה בנסיגה.

מצב תכנוני מוצע :**תיאור מטרות התכנון:**

פיתוח מרכז חינוכי ומוזיאלי למורשת בן-גוריון ב-2 מגרשים הגובלים בחזית האחורית: המגרש בשד' בן גוריון הוא בית בן גוריון, המהווה בניין לשימור יחובר למבנה חדש הממוקם במגרש העורפי לו הפונה לרחוב לסל באמצעות מבנה גשר במפלס קומה עליונה. בין המבנים יפותח גן פנימי. הכניסה מרחוב לסל תפותח כמעבר פתוח לציבור כולל שימושים מסחריים נלווים בקומת הקרקע (בת קפה, חנות מוזיאון וכיו"ב).

פירוט שימושים:

מגרש רחוב לסל: מוזיאון, משרדים, מרחבי עיון ועבודה, חללי תצוגה, שימושים מסחריים נלווים לצרכי

המוזיאון הכוללים בית קפה/מסעדה. יותרו שימושים מסחריים נוספים בהיקף שלא יעלה על 13% מסך

אחוזי הבניה המותרים בתא שטח זה.

בתת הקרקע: אודיטוריום ושטחים נלווים.

מגרש בית בן גוריון: שימור בית בן גוריון כמוזיאון ושימוש נלווה למשרד.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2 (*)		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר		%	מ"ר	%		מ"ר
23	100	-	-	1780	137%	600	270%	1180	מבנים ומוסדות ציבור
40	180	-	-	669	-	-	149%	669	מבנים ומוסדות ציבור

(*) שטחים תת קרקעיים מתוקף ע שימורו לטובת אודיטוריום (שטח עיקרי) בתת הקרקע מתוקף צ'.

יח"ד: ל"ר

צפיפות: ל"ר

שטח ממוצע ליח"ד: ל"ר

נתונים נפחיים:**מגרש רחוב לסל:**

מספר קומות 5 קומות וקומה חלקית

תכסית: 60%

קווי בניין: קידמי – עפ"י תכניות תקפות, (כולל הפקעה של 1 מ' מתוקף תכנית 887). המרווח הקדמי יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל.

צידי – 2.5 מ' (בהתאם לתכנית צ')

אחורי – 0 (חיבור למבנה המגשר במגרש בית בן גוריון)

תכסית מרתף (אודיטוריום) 85%

מגרש בשד' בן גוריון
מבנה לשימור עפ"י מצב קיים
קווי בניין: ללא שינוי

אחורי – ק"ק – לפי הקיים, קומה עליונה-0קו בניין לטובת מעבר מקשר

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הקמת מבנה ציבור למרכז בן גוריון:

1. קביעת יעוד קרקע מ"מגורים א" למבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית המתאר.
2. שינוי קווי בניין: קו בניין אחורי בשני המגרשים מ-4.5מ' ל-0מ', עפ"י סעיף 62א(א)4,
3. הטמעת הרחבת דרך עפ"י תכנית 887 וקביעת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי.
4. קביעת שימושים למרכז פעילות ציבורי ושימושים נלווים עפ"י תכנית המתאר.
5. קביעת גובה קומה טיפוסית 4.10 מ' עפ"י סעיף 62א(א)5.
6. קביעת הוראות שימור למבנה בית בן גוריון.
7. במגרש בית בן גוריון שינוי תכנית קומה טיפוסית מ-40% ל-505 לטובת הקמת מבנה מקשר.
8. קביעת הוראות להריסת מבנה במגרש הפונה לרחוב לסל וכן הריסת תוספת בניה עורפית במבנה הפונה לרחוב בן גוריון בהתאם לתיק התייעוד ובאישור מחלקת שימור עפ"י סעיף 62א(א)19.
9. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

תחבורה, תנועה, תשתיות: בהתאם לחו"ד אגף התנועה- הורדה והעלאה עבור מבקרי המוזיאון תקבע במסגרת הסדרי תנועה ובאישור אגף התנועה.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

צורתו ונפחו של המבנה המוצע הינם בהתאם לתכנית רובע 3 וכן יאפשרו מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון ולהזמין שהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון.
הגג המשופע של המבנה החדש מתחיל בנקודה הגבוהה ברחוב לסל ומשתפל לכוון בית בן גוריון הנמוך.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

המבנה החדש בעל חזות של מבנה ציבור הכולל רחבה ציבורית אלכסונית המתקשר למבנה בית בן-גוריון באמצעות מבנה מגשר מינימלי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): בהתאם לחו"ד היחידה לאיה"ס.

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

טבלת השוואה:

חלקה מס 76 הפונה לרחוב לסל (תא שטח 3):

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
1,180 מ"ר עיקרי (מתוקף תכנית צ' ככל שבמבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר משטחי שירות לעיקרי וההפך בתנאי שסה"כ שטחי הבניה לא יעלו על 270%). שטחים תת קרקעיים: 700 מ"ר עיקרי + שירות בתת הקרקע (המרה של שטח שירות מתכנית 1ע לשטח עיקרי מתוקף תכנית צ') סה"כ 1,880 מ"ר	רח"ק 2.7 = 1,180 מ"ר	סה"כ זכויות בניה מ"ר
4 קומות גבוהות בהתאם לשימוש	5 קומות וקומת גג חלקית (בהתאם	קומות

המבנה, סה"כ הגובה תואם לתכנית רובע 3 באזור ההכרזה	לאזור ההכרזה)		
60%	60%	תכנית	
אין	700 מ"ר (לפי ע1)	מקומות חניה	

חלקה 91 הפונה לשד' בן גוריון (תא שטח 4)

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	149%	סח"כ זכויות בניה	אחוזים
תוספת שטח מבנה מקשר	669	מ"ר	
ללא שינוי	3	קומות	גובה
50% בקומה עליונה לטובת מבנה מקשר	40%		תכנית
ללא שינוי	אין		מקומות חניה

זמן ביצוע: 5 שנים

התכנית נדונה בוועדת השימור, להלן פרוטוקול הדיון:

נושא מס' 9: מרכז בן-גוריון תכנית מס' - 507-0559526

התוכנית עוסקת בחידוש והרחבת מרכז בן גוריון, וכוללת את בית בן גוריון המקורי ומגרש אחורי ברחוב לסל שהיינו בבעלות מרכז בן גוריון.

התכנית מציעה לשנות את יעוד שני המגרשים מייעוד מגורים א' ל"מבנים ומוסדות ציבור", לפתח מרכז פעילות חינוכית, מוזיאלית וחברתית למורשת בן-גוריון, לשמר את מבנה המגורים המקורי של בן-גוריון ולחברו למבנה חדש ברחוב לסל באמצעות מבנה מגשר בחזיתות האחוריות, המבנה החדש יבנה בהתאם לנפחי הבניה של תכנית הרבעים.

לצורך זה מוצע שינוי קווי בניין לקו בניין אחורי 0, וזאת במטרה לאפשר מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון, וליצור הזדמנויות לשהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון. המבנה החדש מקרין נוכחות של מבנה ציבור, ומותאם למרקם השכונתי הסובב אותו בתחום העיר הלבנה.

המלצת מחלקת השימור: מבנה בית בן גוריון מוכרז לשימור שאינו בהג"מ בתוכנית 2650. התוכנית החדשה מאפשרת את הרחבה הפעילות למרכז בן גוריון תוך שיקום המבנה ללא תוספות שטחים וקומות (למעט הגשר). המבנה הציבורי החדש ברחוב לסל שומר על הרקמה האורבנית של העיר הלבנה.

התייחסויות:

נתן אלנתן: המבנה המוצע לא מתאים לסביבה.

ירמי הופמן: המבנה המוצע היינו מבנה ציבור ייחודי, ובהתאם לכך מראהו ייחודי ושונה מיתר מבני המגורים בסביבה המבנה המוצע אינו נצפה מהשדרה.

מאירה קובלסקי: מדובר במרחב ציבורי רציף משד' בן גוריון ועד רחוב לסל המאפשר מעבר פיסי ופתיחות וויזואלית המגדירים את הפרויקט הציבורי. בהיבט נפחי/מרקמי קיימת התייחסות והתאמה למרקם הקיים.

הראלה אברהם אוזן: התכנית לא מציעה תוספת של זכויות בניה.

החלטה:

חברי הוועדה מחליטים לשוב ולדון בתכנית לאחר ביצוע של מספר בדיקות, הנושא יוצג לראש העירייה לפני דיון נוסף בוועדת השימור ובוועדה המקומית.

התכנית הוצגה לרוח"ע וניתנו הנחיות עיצוביות ע"י מה"ע על מנת להתאים את המבנה לסביבתו.

הנחיות מה"ע:

1. הסגת קו בנין קדמי עפ"י התכניות התקפות
2. נסיגה בקומת הגג על מנת להתאים את נפחי הבניה באופן מדוייק לתכנית רובע 3

ההנחיות הוטמעו בתכנית ובתאריך 1.7.18 הוצגה התכנית בשנית בוועדת השימור העירונית. וועדת השימור אישרה את התיקונים המוצעים, בעת עריכת הדראפט טרם פורסם פרוטוקול הדיון, הפרוטוקול יוצג בדיון לפקדת התכנית.

חו"ד צוות :

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות היחידה לאיה"ס.
2. פרוט עיצוב המבנה יהיה במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח אשר אישורה ע"י הוועדה המקומית יהווה תנאי להיתר בניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

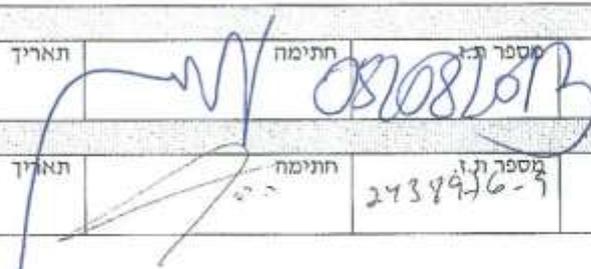
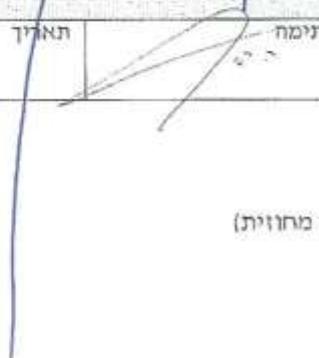
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0559526	שם התכנית תא/4666	מגיש התכנית בית בן גוריון	עורך התכנית ליאת איינזורן
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלח התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת כשטח התכנית	
תל אביב יפו	עירונית	כפרית	יש אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית כוללת 2 מגרשים המצויים בין רחוב בן-גוריון ורחוב לסל בתל אביב, הגובלים זה בזה בחזית אחורית, ועניינה חידוש והרחבת מרכז בן גוריון זאת ע"י שינוי יעוד שני המגרשים ל"מבנים ומוסדות ציבור". התכנית משנה את יעודם של שני המגרשים מ: מגורים א' ל: מבני ומוסדות ציבור. התכנית מאפשרת פיתוח מרכז פעילות חינוכית, מוזיאלית וחברתית למורשת בן-גוריון לצד שימור מבנה המגורים המקורי של בן-גוריון, וחזקתו למבנה חדש על רחוב לסל, הגובל בו בחזית אחורית באמצעות מעבר מקורה המבחר בין החזית האחורית של המבנה לשימור בחלקה 91 (רח' בן-גוריון) ובין המבנה החדש בחלקה 76 (רח' לסל). התכנית משנה קווי בניין וזאת במטרה לאפשר מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון, ולייצר חודמויות לשהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון.	62 א. ג) חוק התנו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתיחה לתוכנית תא/5000) (מתן תוקף 22.12.2016).

<p>+</p> <p>+</p>	<p>תא שטח 4 (מונה לרח' בן גוריון) - אין תוספת רח"ק, שטחי הבניה בהתאם לתכנית השימור</p> <p>תא שטח 3 (מונה לרח' לסל) - רח"ק 2.7 בהתאם לסעיף 3.5.1 (ב) החל גם על מגרש מיועד למבנה ציבור על פי תכנית מכוחה של תכנית המתאר מתוכנס עד 13% לשימושים נוספים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>לי"ר אין חריגה מרח"ק מרבי</p>	<p>לי"ר</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>3.1.4 קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p> <p>בהתאם לזכויות של תכנית צ ותכנית 1c</p>	<p>בהתאם לסעיף 3.1.5 (א) זכויות בהתאם לתכניות תקפות</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מספר קומות מירבי- 5.5 נמוך מהמספר המירבי הואיל ובאזור ההכרזה נובה קומה טיפוסית עד 4.40 מ' בהקלה</p>	<p>מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצוי התכנית, בהתאם לסעיף 4.2.2 (א) לתכנית המתאר.</p> <p>גובה הבניה המרבי יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' בהתאם לסעיף 4.2.2 (א) לתכנית המתאר.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>לי"ר</p>	<p>לי"ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>שימוש למבנה ציבור ושימושים נוספים למסחר עד 13% משטחי הבניה</p>	<p>בהתאם לסעיף 3.5.4 ייחולו על מגרש שנקבע בתכנית עתידית כמגרש המיועד למוסד ציבורי, הזוראות הבאות:</p> <p>(א) ייעודים ושימושים כאמור בסעיף 3.5.1 (א) לתכנית המתאר.</p> <p>(ב) שטחי בניה כאמור בסעיף 3.5.2 (ב) לתכנית המתאר.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>3.5 הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חתורות יחולו על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>

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) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – ונוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מנחות הסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחקלות)
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין חפקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה:			
שם ושם משפחה עודד גבול, אדרי	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	08108108		8/7/18
חיוני המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברחם איון, עו"ד	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	2438976-9		28.6.2018

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/06/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/06/2018

בישיבתה מספר 18-0014 ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
הנושא ירד מסדר היום בשל חוסר הזמן.

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסבורג: התוכנית המוצעת ממוקמת ב-2 חלקות. התוכנית משנה יעוד ממגורים ליעוד מבנה ציבור ומתירה את בית בן גוריון. נפחי הבניה הם ע"פ תוכנית צ'. אלי לוי: המדינה קנתה את הדירה? רן מנהל הפרוייקט: כן המדינה קנתה ב-1974, אנחנו בונים מרכז תוכן על ברכי בן גוריון, הבית הוא תאגיד סטוטורי שהוקם מתוקף החוק. מאירה קובלסקי: מציגה את הפרוייקט אופירה יוחנן וולק: איפה יהיה בית הקפה? מלי פולישוק: האם בית הקפה יהיה מתחת למגורים? ליאור שפירא: למה לא עושים מרפסת לכיוון הגינה? דורון ספיר: העיצוב שמוצג כאן לא מחייב מבחינת האלמנטים של זכוכית וכו' מדובר בתב"ע ולא בתכנית עיצוב. תוכן תוכנית עיצוב שצריכה להתייחס לגינה, בית הקפה מול בית המגורים צריך את הרגישות כלפי המגורים שבאזור. בית קפה צריך להיות מוגדר כקפטריה פנימית ולא חיצונית. עודד גבולי: דרשתי מרפסת שיוצאת מהקומה העליונה. גילה גינסבורג: תנאי להפקדה לפועל המצאת כתב שיפוי.

הועדה מחליטה:

- להפקיד את התכנית בכפוף לחוות דעת הצוות ולתנאים הבאים והערות שהועלו בדיון לעיל:
1. תנאי להפקדה בפועל המצאת כתב שיפוי על ידי היזם.
 2. השלמת חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות היחידה לאיה"ס.
 3. תכנית העיצוב והפיתוח אשר תאושר בועדה תתוכנן כך שלא ייגרם מטרד לתושבים הגרים לצד המבנה.
 4. בית הקפה יופעל כקפיטריה פנימית לשירות מבקרי המקום ולא תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות מחוץ למבנה.

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

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, נתן אלנתן, סוזי כהן צמח.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8083 בעמוד 6414 בתאריך 17/01/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/01/2019 ידיעות אחרונות

18/01/2019 מעריב הבוקר

17/01/2019 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דורית לב ארי ומוטי אסאבן	רחוב לסל 20 תל אביב - יפו 6340920
זיו אלון	רחוב גרינברג אורי צבי 10 תל אביב - יפו 6937916
יניב ארז	רחוב לסל 16 תל אביב - יפו 6340918
ענת רייס	רחוב לסל 22 תל אביב - יפו 6340921
אריאל ודניאל וכסלר (עו"ד רונית שאולי ברנאי)	שד' בן גוריון 15 ת"א
גבי ואבי רוזנברג	רחוב לסל 16 ת"א
ליזי מאירי	רחוב לסל 22 ת"א
חנה זינגר	רחוב לסל 16 ת"א
ריינר דן	רחוב לסל 20 ת"א

נושא	התנגדות	מענה והמלצה
תכנון ותיפקוד עתידי	<p>א. התכנית אינה תואמת את הבניה באזור הכרזת אונסקו.</p> <p>ב. הקמת מבנה ציבור גדול בין בניינים קטנים יפר את האיזון הקיים במקום, גובה הקומה המוצע גבוה מהקומה הטיפוסית והגובה הכולל המותר לפי תכנית רובע 3, יש לקבוע נסיגה אחורית בקומת הגג.</p> <p>ג. עיצוב הבניין- חזית קיר הבטון אינו מתאים לשפה האדריכלית בקיימת, לא משתלב בסביבתו.</p> <p>ד. קיר הזכוכית המזרחי יהווה פגיעה בפרטיות דיירי הבנין הסמוך וכן לא נבדקה ההשפעה הסביבתית</p>	<p>א. נפחי הבניה המוצעים בתכנית הינם בהתאם לתכנית 5000. מדובר במבנה הכולל 4 קומות וקומת גג חלקית. היות ומדובר בבניין ציבורי בעל שימושים מגוונים, גובה הקומות הינו כ-4 מ', אך מס' הקומות (4) וקומת גג חלקית) נמוך ממס' הקומות המתאפשר בסביבתו העומד על 5 קומות וקומה חלקית.</p> <p>ב. עוד יצויין כי המבנה אושר במסגרת וועדת השימור העירונית. לאור האמור לעיל, מימדי הבניין והעמדתו משתלבים בסביבתו ותואמים את הכרזת אונסקו.</p> <p>ג. מדובר בבניין ציבורי אשר מתוקף תיפקודו אינו בעל חזות של מבנה מגורים ולפיכך עיצובו שונה מעיצוב בנייני המגורים בסביבתו. יחד עם זאת יש לציין כי נספח הבינוי מחייב אך ורק לנושא קווי בניין וגובה, ותנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ד. קיר הזכוכית בחזית המזרחית נועד להכנסת אור למבנה. יצויין כי בכל מקרה הזכוכית לא תהיה שקופה וכי חומרי הגמר יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי המהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>ה. שינוי קו בניין אחורי נדרש לצורך יצירת קשר מבני בין המבנה החדש לבין בית בן גוריון הקיים. שינוי זה נשקל נוכח הבינוי המוצע ב-2</p>

<p>החלקות, הכולל הקמת מבנה חדש לצד שימור מבנה בית בן גוריון הבנוי ב-2 קומות בלבד, וביניהם מרווח של 7.20 מ'. יצויין כי הוראות תכנית רובע 3 חלות על מגרשים המיועדים למגורים ואינן חלות על מגרשים בייעוד למבני ציבור.</p> <p>ו. מבנה הגשר המקשר הינו במימדים ובמפלס שלא יפגעו בפרטיות דיירי הסביבה.</p> <p>ז. היקף הבניה במגרש המיועד למבני ציבור הינו עפ"י תכנית צ', המאפשרת מתן מענה מיטבי לצרכי ציבור במסגרת מלאי המגרשים הציבוריים המוגבל בעיר. לפיכך בנייני הציבור בעיר בו קיים חוסר בשטחי ציבור נבנים תוך ניצול מקסימלי של המגרשים.</p> <p>ח. שימוש הבניין: בית בן גוריון פועל מתוקף חוק בן גוריון ופנתוח לביקורים ופעילות החל משנת 1974. בשנת 1982 נוסף לבית בית הלל הכהן הממוקם בעורף המגרש. המקום משמש כבר היום למגוון פעילויות כגון הרצאות, סדנאות, פעילות קהילתית, ימי עיון, בנוסף לביקורים בבית בן גוריון. לפיכך, השימוש הקיים והמתוכנן הינו ייעודי לפעילות מרכז בית בן גוריון ואילו מרכז גורן גולדשטיין מהוה בניין ציבורי למטרות ציבוריות כלליות. במתחם מתקיימת פעילות ציבורית רציפה מזה שנים והמבנה החדש יאפשר לפעילות ציבורית זו להתקיים בתנאים ראויים. לא יהיה מעבר חופשי של הולכי רגל בין שדרות בן גוריון לרחוב והכניסות לבניין יהיו מבוקרות.</p> <p>בית הקפה המתוכנן מיועד לשרת את באי המקום ויהיה בהיקף פעילות המצומצם לשעות פעילות המבנה. שימוש האודיטוריום יבוטל לטובת חלל פעילות רב תכליתית.</p> <p>ט. בית בן גוריון, המיועד לשימור, מייצג את הערכים ההיסטוריים והאורבניים של התפתחות השדרות, ושכונת הפועלים ההיסטורית. בית הלל אינו מבנה מוכרז לשימור. יחד עם זאת ייקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד למבנה בית הלל. משפ' כהן תומכת בקידום התכנית אשר מטרתה לקדם את הנצחתו וחזונו של דוד בן גוריון.</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד לבית הלל ואישורו ע"י מחלקת השימור.</p>	<p>ה. שינוי קו בניין יהווה חסימת אויר ואור ומנוגד להוראות תכנית רובע 3.</p> <p>ו. הגשר המקשר בין המבנים יהווה פגיעה בפרטיות.</p> <p>ז. בנייני ציבור צריכים להיות נמוכים מסביבתם ואין צורך במבמנה ציבור נוסף על מרכז גורן גולדשטיין הממוקם ברחוב לסל.</p> <p>ח. התכנית תיצור משיכת מבקרים אשר יפרו את השקט לרבות מעבר הולכי רגל, שימושי בית הקפה והאודיטוריום יהוו מטריד לסביבה ויגדילו את מצוקת החניה. בנוסף, שינוי ייעוד למבנה ציבור בסביבת מגורים חסרת חניה יגרום לפגיעה בשל ריבוי עובדים ומבקרים</p> <p>ט. לסל 18 הא הבית המקורי האחרון של שכונת פועלים א, היה בעבר ביתו של הלל כוהן, מוקף בעצי הדר מקוריים ויש לשמרו כחלק מהכרזת אונסקו. בנוסף, משפחת כהן בחרה לתרום את ביתם בהיותו גובל בבית בן גוריון כחלק מהנצחת המקום והאיש וכחלק מצביון השכונה.</p>	
--	--	--

		מסמכי התכנית שיתוף ציבור	
א. התכנית נדונה בוועדה לשיתוף ציבור ונקבע כי היות מדובר במגרש ציבורי אשר מוסיף להתקיים בהתאם למטרה והשימוש הקיים במקום. אין צורך בהליך שיתוף ציבור.	א. לא התקיים שיתוף ציבור		
ב. תיפקוד הבניין יהיה המשכי לתיפקוד הקיים. מבנה ציבור בשימוש זה ובסדר גודל זה אינו צפוי להוות גורם משפיע על למערך התנועה הקיים.	ב. לא הוצגה השפעה תנועתית		
ג. כתובת המתנגדים הינה בשד' בן גוריון ואכן בית בו גוריון נותר בעינו למעט מבנה הגשר הנקודתי.	ג. רכשו את דירתם בידיעה שהמגרש כולל בינוי נמוך שאינו אמור להשתנות.		
ד. הקמת הבניין החדש אכן תאפשר את קיום הפעילות המתקיימת בחצר בתוך הבניין.	ד. לאור הבינוי החדש מבקשים לצמצם את הפעילות ברחבה.		
ה. על הבניין יחולו הנחיות למניעת זיהום אור.	ה. הבניין החדש יגרום לזיהום אור.		

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה כלהלן, ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד לבית הלל ואישורו ע"י מחלקת השימור.

בישיבתה מספר 0011-19ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**מהלך הדיון :**

גילה גינסברג : סוקרת את התוכנית לחברי הוועדה.

מאירה קובלסקי : מציגה את התוכנית במצגת

מוטי אסבאן : אנחנו צמודים לבית בן גוריון . אתם רוצים ליזום מעבר להולכי רגל ובית קפה שהדבר לא מקובל עלינו. גובה הבנין שאתם מבקשים לבנות יותר גבוה מהבנין שלנו וזה לא הגיוני שיבנו בנין יותר גבוה משלנו. אתם מבקשים לבנות אודיטוריום שלמעשה יש בבית ספר גורדון אודוטוריום. הרחוב הוא צפוף וצר ולא עומדת להיות שם חניה דבר שיקשה מאוד על עומס החניה באזור. היזם רוצה להיצמד בנין לבנין דבר שגורם לחסימת אוויר, זרימת אויר לא תהיה שם.

זיו אלון : בניית הבנין נוגדת את כל המטרות של אזור ההכרזה של אונסקו. כל פרמטר של הבנין שתוכנן לא קשור לרובע 3 למרות שבועדה של 2018 כתוב תואם את רובע 3- שום דבר מהבנין לא תואם את רובע 3. סתיו העמודים מקו הבנין נסיגה פנימה דבר שעומדים על כך -אין את זה. בניגוד לאזור ההכרזה הבנין הזה גבוה יותר במטר וחצי ובסטיה ניכרת, גם אם יגידו שזהו מבנה ציבורי. הרי ברובע 3 בנינים צריכים להיות עם חזית של טיח, המרפסות צריכות להיות לא יותר מ2/3 מהחזית הכל לשמר את הרוח של העיר הלבנה. הבנין הזה יכול להיות בכל אזור בעיר, אין שום צניעות, אין שום קשר לרחוב. המבנה הזה רחוק מלהראות את תכונות ומורשת בן גוריון. גובה הקומות לפי תכנית הרובעים 3.30 מ' כאן 4.10. אין קשר בין הבנין לאזור מגורים מובהק, כל האופי של הרח' משתנה. זה לא תואם את הרחוב. קירות הזכוכית והמסעדה או אוכל- מי צריך במבנה ציבורי. מבני ציבור הם יותר נמוכים ממבני המגורים ופה זה הפוך. הבנין ממול של גורדון הוא מרוחק מהמדרכה 12 מ' יש רחבה ירוקה ופה 3 מ' מקו המגרש מתחיל הבנין.

עו"ד רונית שאולי: דיירים שגרים ליד בית בן גוריון - בניה בקו אפס תיגרום לצפיפות ומחנק, הבינוי יגרום לפעילות נרחבת ברחבה. הגשר מטריד את מרשיי - לא יעלה על הדעת שהבנין יצפה על הבנין של מרשי. גרים שם אנשים מבוגרים ויש אופי שקט לאזור ובנית הבנין יגרום לשינוי כל זה. נושאים כגון זיהום אור, צימצום פעילות נסיגה משמעותית מקו הבנין לפחות שיהיה 3 מ' לא קו האפס שזה מאוד מטריד, פגיעה בפרטיות, זיהום אור והאור.

ליזי מאירי: אני גרה בבנין 22, תמיד היתה תנועה דלילה בבית בן גוריון ולא ברור למה בונים. במדרכה אין רוחב למעבר של יותר מבן אדם אחד. בעתיד לבוא הלא רחוק יעבור הקו הסגול מה שיצמצם את התנועתיות שלי, איך אני אצא מהבית. בחרתי לגור בשכונה שקטה וכך היה הצביון עד היום. הבנין זה לא עומד בחוקי אונסקו ואיך פתאום זה אפשרי. יש פעילויות כיום ללא אוכל בבית בן גוריון אם תכניסו בית קפה יהיה יותר לכלוך וזהם.

ריינר דן: אני דייר בלסל 20 הבנין הצמוד לתוכנית. זהו רח' חד סטרי אינטימי וצר, אין אפשרות לחנות בשני צידי הרחוב. המדרכה היא ברוחב של 1 מ' רק הולך רגל אחד. ממול יש את המרכז של גורן גולדשטיין ושם יש מרכז ציבורי אשכול שלם עם מרכז תרבות ותנועה של אנשים שמפריעים. בכביש מכונות שצופרות ואין מקום לחניה. בן יהודה נמצא 3 ד' שיש שם 4 בתי קפה מי צריך עוד בתי קפה. חברת החשמל לא מוכנה להגדיל את תשתית החשמל, פנינו אליהם והם אמרו שהם לא ישנו את התשתית הזו ברחוב הזה. תחשבו על זה שעומדים לבנות מגדל בלי חשמל. הבנין נושק לאחורים של בית בן גוריון החצר של בית בן גוריון, נערכים בו אירועים, תזמורות, אנשים. הרעש הוא בלתי נסבל ואין פתרון. המגדל הזה יחסום את כל האויר. מדוע צריך את הבנין הזה כאשר ממול יש מרכז שעושה אירועים.

יפעת קליין: הפרויקט כבר עכשיו עם פעילויות עם מגברים מאוד מפריע ואתם רוצים להכפיל את הפעילות הזו וזו חוסר התחשבות בדיירים ובתושבים. הבנין ישקיף לתוך הסלון ו/או חדר השינה.
גילה גינסברג: מקריאה את ההתנגדות של המתנגדים שלא הגיעו- יניב ארז ענת רייס וחנה זינגר מענה:

רן וולף מנהל הפרויקט: בית בן גוריון פועל מעל 40 שנה, המבנה יהיה צנוע וזאת בהתאמה למורשת של בן גוריון, כל נושא האודיטוריום ירד, וגם בית הקפה. הכל יהיה צנוע, זו שכונה שקטה אבל נמצא בה בית של בן גוריון וזהו מקום שיהיה בו מרכז של תוכן.

מאירה קובלסקי: בנוגע למעבר בין הבתים - לא יהיה מעבר בין לסל לבן גוריון. הכניסה היחידה תהיה רק מבן גוריון ודרך הגשר לאגף החדש. המרחק בין הבנין הקיים לבין המוצע הוא 7 מ'. נכון שקו הבנין הוא 0 עדין יש מרווח של 7 מ' מה שאומר שמעבר האויר והאור לא יזוקו כתוצאה מהתכנית. לגבי הפרטיות אנחנו מוכנים לשקול להשתמש בחומר אטום בגשר. הגשר קרדינלי לתוכנית כי הוא מחבר את הספרייה של בית בן גוריון עם אותה קומה שאפשר לעבור מהספרייה אל החלל העיקרי של המרכז. רן וולף: הגשר יצור תנועה פחותה בחוץ ובניית המרכז יגרום לתנועה בתוך המרכז ולא בחוץ.
מאירה קובלסקי: לא תהיה כניסה מלסל. אנחנו לא חוסמים את האויר ו הגשר משאיר את כל קומת הקרקע פנויה. קו בנין לרח' לסל 4 מ' כולל הפקעה. קו מגרש אחורי הוא אפס למגרש של בית בן גוריון, הרווח לבין המבנה הקיים למבנה החדש נשאר 7.20.

גילה גינסברג: לגבי התנועה אין כוונה ליצר מרתפי חניה ולא לזמן נסיעות ברכב פרטי וזאת בהלימה לתפיסה התכנונית בכל שטחי הציבורי בעיר. ההגעה תהיה בתחבורה ציבורית בהתאם למה שנעשה היום, אין כוונה להעמיס את המקום לכלי רכב וליצור חניונים.

רן וולף: אירועים בחצר מתקיימים אירועים אבל הכוונה להעביר את האירועים למבנה ולא בחוץ. בנוגע לתאורה נשמור על פרטיות התושבים לא ניצור זיהום אור או סינוור.

גילה גינסברג: התוכנית הופכת מגרש מגורים למגרש ציבורי ועל כן אנחנו מחילים על המגרש את צ' שילוב צ' אזור ההכרזה ותוכנית המתאר מייצרים את הגבהים שמונחים לפניכם היום ללא סטיה מאזור הכרזת אונסקו- נטען שהקומות גבוהות ביחס לתוכנית הרובעים אבל מס' הקומות מצומצם ולכן זו לא בעיה. מדובר במבנה צבוע שההנחיות העיצוב של של אזור ההכרזה מתוקף רובע 3 לא חלות עליו. הבנין כולל 4 קומות כאשר כל קומה גובה 4 מ', לכן גובה אבסולוטי תואם את הגובה שהיה ניתן לכאורה בתוכנית הרובעים, אבל אנחנו לא בתוכנית הרובעים, אנחנו פועלים מכוח תוכנית צ' ובהתאמה לתוכנית המתאר ולפיכך התוכנית לא פוגעת בהנחיות הכרזת אונסקו.
חן אריאלי: מה הגובה אבסולוטי?

מאירה קובלסקי: הגובה הוא 22.80 שהגובה המותר הוא 21.50 ואחת הסיבות שחרגנו מהגובה כי רצינו להוריד את החלק האחורי כלפי בית בן גוריון גודל ולא להראות מפלצתי וגודל קומה בפרויקט הוא 200 מ'.

ראובן לדיאנסקי: תורידו קומה בנסיגה ותעשו גג ירוק תקבל תועלת ציבורית וגם תפתח את המקום לקהילה וזה יהיה פרויקט לדוגמא.

ציפי: נושא חריגת הגובה רחוק מלהיות פתור ולא ברור נושא הדלתות שהוא לא תואם את תקנות העיר הלבנה.

יזם: חוויית המבקר שהוא נכנס לבית הפרטי ועובר למרכז החדש ויוצא דרך בן גוריון.
ליאור שפירא: למה החלטת לבטל את המעבר?

מאירה קובלסקי: התחשבנו בתושבים. אסף הראל: לדעתי להוריד את קיר הסיפורה של בן גוריון בעיני לא לענין זו פגיעה מהותית בחלל. למה לא משתמשים בתת הקרקע של בן גוריון ואפשר לחבר את המבנה, ועל ידי כך להוריד את הקומות וכך לעשות צדק של בית כהן ולחבר אותם מתחת. כך יתן לפרוייקט את הנפחים שאתם צריכים. בהינתן שזו הפרוגרמה הנכונה זה יכול לתת מענה לצד השימורי לסביבה ולהרבה תושבים. רועי אלקבץ: אני לא חושב שהבניה קשורה למורשת בן גוריון. באיזון לחדשנות לבין הספירה ומה שנראה לעין יש כאן הפרה של האיזון. בנושא הגובה צריך לקחת בחשבון ואת הלחץ ממרכז רבין ואח' אני לא יודע אם יגיעו כל כך הרבה אנשים שווה לשקול את האיזונים כדי שזה לא יהיה פיל לבן. זיו אלון: תושב: למה לא נשמר סתיו העמודים הקדוש? שיתוף הציבור לא היה אין שיתוף ציבור איך יכול להיות? גם לפי תוכנית צ' שמוש מסחרי יכול להיות רק 10% התכסית של מגרש למגורים היא 50% פה זה 60% אפשר לעוות הכל.

תושבת: חלונות הזכוכית הם פונים לתוך הדירות של בן גוריון 15. גבי רוזנברג: עכשיו רק יוגבר הלכלוך של כוסות הקפה שאנשים משאירים. מוטי אסאבן: להגיד שאתה משאיר 7 מ' זה לא נכון לא יהיה לנו אויר, האוויר בא מהים. בנוסף חלונות זכוכית הם צפייה ישירה לכיוון הבית שלי לכיוון הפרטיות שלי.

רן וולף: הפרוגרמה שומרת על בית המגורים של בן גוריון אין שום פגיעה. היום יש תוספת אחורית שמייצרת מרפסת לא קשורה שמאפשרת לצאת מהספרייה באותה יציאה אין שום פגיעה במקום. אנחנו חושפים את בית בן גוריון לעוד בני נוער. אנחנו בונים מתחם של 455 מ' קטן כדי שלא יהיה פיל לבן. גילה גינסברג: רוצה לציין כי מה שנידון כאן עוד ידון במסגרת העיצוב האדריכלית. בנוסף הקירות של הצד המזרחי לא יהיו שקופים.

מאירה קובלסקי: אורלי אראל: הכרזת אונסקו ניתנה על המרקם הת"א והתייחסה לבנינים מגורים ולא למבני ציבור. כאשר מגיעים עם מבנים של בתי ספר אנחנו חושבים שאפשר לפתח שפה שונה. זה לא סותר את נושא ההכרזה שדיברה על נפחים וגובה, זה לא סותר את המהות של הכרזת אונסקו. נהפוכו, עצם יצירת מבנה ציבורי חדש שהוא לא צריך לעמוד בשום סטנדרט של מבנה מגורים למעט בנפח שלו באזור ההכרזה. לנושא סתיו העמודים מבני הציבור לא התאפיינו באזור ההכרזה בסתיו עמודים, ואין להם שום קשר לאיך נראים מבני מגורים ותבוא לדיון תוכנית העיצוב לסגירת נושאים אלו. אסף הראל: האם היתה התייחסות לתת קרקע. רן וולף: אי אפשר להתייחס לתת קרקע הדבר יהרוס את המבנה של בית בן גוריון.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: ראשית אני רוצה לוודא שלא תהיה אפשרות עתידית לקפיטריה שום שימוש מבחוץ רק בפנים. בצד הצפוני (רח' לסל) של הבנין אתם לוקחים חלק מתוך המגרש ומרחיבים את המדרכה? גילה: לפי תוכנית 8887 זה כי של רחבה לפני הבנין.

ראובן לדיאנסקי: לענין הגשר כהמשך של הספרייה הוא אמור להיות חיבור ישיר בין הספרייה של פעם לבין המרכז של היום ויוצר חיבוריות בין העבר לעתיד. הכנסה מלסל לתוך הבנין אבל ברגע שתהיה דלת אז כניראה אפשר לפתוח לפי דרישה זה יכול ליצור אימפקט קהילתי. מה שבאמת מפריע הבנין שסמוך לסל 20 יש חסימה של אויר למרות שמגיע לגשר יש מעבר של אויר אבל הוא לבן גוריון 19. אני מבקש שיהיה כתוב שהחלונות לא יהיו שקופים להכניס את זה לתקנון התוכנית, איך פותרים את ענין האויר? ליאור שפירא: אין הגיון לבטל את המעבר בין לסל ובן גוריון וגם לא לאפשר כניסה מרח' לסל. בנוגע לחלונות כן צריכים להיות שקופים.

רועי אלקבץ: כל מה דובר זה לא נראה קשור לא לבן גוריון ולא לרחוב אני ממליצה לחשוב שוב על התוכנית.

אסף הראל: בלי להיות במקום יש חשש לפגיעה מהותית בספירה הזו. מי שנמצא בספרייה יראה את הבנין השני ויאבד את המשמעות של הספרייה אין חוויה אינטימית של הספירה. יש קיר והוא הופך להיות סוף של מסדרון מדובר בבנין לשימור. לא ברור לי איפה מחלקת השימור זה לא בסדר. זה מקום בעל ערך היסטורי, זה שימור שיש לו ערך רב. בשם חיבור החדש והישן פוגעים בספרייה.

מלי פולישוק: זה לא נראה דלת זה משהו הרבה יותר גדול.

דורון ספיר: יש סתירות בדיווחים. הקיר בספרייה מה פתחו?

הדס גולדשטיין: הספירה זה לא הבית המקורי זהו בנין שהוספו לו עוד חלקים והספרייה הוא הדבר הנפלא. הגשר מאפשר סירקולציה בין שני המבנים הענין הוא שהות בבית בן גוריון ומעבר לבנין החדש. מדובר בשני אלמנטים יש פתח ויש את הגשר. לא נכנסנו לרזולוציה של גודל הפתח הנכון, נוסף חלל ועוד חלל מן המשכיות. במסגרת ההיתר הדיוק של הדלת ורוחב הגשר יבחנו באופן יותר ספציפי. כל הפנים של המבנה יש לו חשיבות וערכים גם מוחשיים וגם לא מוחשיים. לכן הכניסה לבנין היא כניסה אחת מקומת הקרקע.

אסף הראל: למה אני צריך שהספרייה תהיה מעבר, אין התאמה בין המצגת לשטח.

גילה גינסברג : בית בן גוריון הוא בית לשימור סגור וקטן וצנוע וישנם הבדלים בין תפיסה אלטרנטיבית לשימור לבין תפיסה שאומרת שנפתח לשם משהו חדש וחוויה אחרת.
דורון ספיר : אני מציע לעשות סיור.
ציפי ברנד : אני מתנגדת
אביגדור פרויד : אני מציע לבדוק את ענין הגובה של הקומות ולקצץ מהם הדבר יוריד חלק מההתנגדויות
חבל שזה ימשך הרבה זמן כי ציבורית זה יהיה לזכות העיר.
אסף הראל : אני מסכים

הועדה מחליטה :

לצאת לסיור

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-19 ב' מיום 28/08/2019 תיאור הדיון :

אסף הראל : הסיור חיזק את עמדתי, מה גם שדיברתי עם מנהל הפרוייקט אני מקבל אם באמת לא רואים את המבנה.

גילה גינסברג : התוכנית מאפשרת כניסה מרחוב לסל המבקר הוא מדרך בן גוריון, אבל כניסת המבקרים צפויה משד' בן גוריון. בכל מקרה אין מעבר פתוח בין שד' בן גוריון לרחוב לסל.

דורון ספיר : אין אפשרות לעשות שביל ציבורי פתוח אין מספיק רוחב למעבר.
אסף הראל : אני מתנגד נחרצות לגשר, ולאחר הסיור במקום לא השתכנעתי שהדלת לא תפגע בספריה. אני מעדיף את הכיעור של התוספת הקיימת עם המדרגות ותחושות האינטימיות של הספריה, מאשר את החיבור בגשר שזה יפגע בתחושת האינטימיות כפי שהיה. לא צריך לעודד ציבור להגיע לבית בן גוריון מי שמגיע מגיע בזכות המבנה.

ודורון ספיר : אני חולק עליך אפשר להיכנס למקום ולראות את המעבר ולסדר בצורת דלת נסגרת ונפתחת ובצבעים נכונים אפשר ליצור את אווירת האינטימיות. אפשר ליצור באמצעים מאוד פשוטים את המעבר.
דורון ספיר : לגבי בית הקפה מסכימים שלא יהיה חיצוני.

הדס גולדברשט : בענין המעבר - אם מסירים את הגשר צריך להוסיף תשתיות גם למדרגות וגם את המעלית בסופו של דבר אחרי שמסיימים את השהות בסיפריה הקהל יצא החוצה וירד במדרגות או יעבור בגשר.

אסף הראל : יש מוזיאון ויש מבנה לשימור וכל אחד מהם הוא בנפרד.
אודי כרמלי : אתה כן נותן למבנה הדרת כבוד, מה גם שזה יאלץ ליצור מערכת תנועה חדשה. חווית הרצף נקטעת.

אסף הראל : יש ייחוד למבנה הזה. זה נגד כל תחושת האינטימיות שבמבנה. גשר כאן הוא אנטי שימורי.
אם המחיר הוא הגשר הזה אני מתנגד לפרוייקט.

הצבעה - חו"ד צוות:

בעד : דורון ספיר ורועי אלקבץ

נגד : אסף הראל

בישיבתה מספר 0015-19 ב' מיום 28/08/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל

דיווח לוועדה על החלטת ועדת הערר

להלן עידכון החלטת ועדת הערר בעררים שהוגשו על ידי מתנגדים כנגד החלטת הועדה המקומית לאשר את תכנית תא/מק 4666 בית בן גוריון. ועדת הערר קבעה כי העררים יתקבלו חלקית לפי הפירוט שלהלן וקבעה כי התכנית תאושר בכפוף לתיקונים שנקבעו בהחלטתה.

הטענות שהתקבלו חלקית והתיקונים שהחליטה עליהם ועדת הערר:

1. ועדת הערר קיבלה באופן חלקי את טענת העוררים בעניין קו בניין אחורי 0 שנקבע בתכנית וקבעה כי הגם שצודקת הועדה המקומית בעמדתה כי מרגע ששונה יעוד המגרש ממגורים למבנה ציבורי לא יחולו עליו הוראות תכנית רובע 3, לעמדת ועדת הערר עדיין יש לשמור על המרקם של תכנית הרובע ואין הצדקה להפר את קווי הבניין המותרים בו. כמו כן קיבלה ועדת הערר את טענת העוררים לכך שאישור קו בניין אחורי 0 יגרום לשינוי וחסומות מערך זרימת האוויר של הבניינים הסמוכים וזאת ללא טעם תכנוני. אי לכך קבעה הועדה כי קו הבניין האחורי יהיה בהתאם למותר בתכנית רובע 3- דהיינו קו בניין 4.5 מ'.
2. כמו כן ומאותו הטעם קבעה ועדת הערר כי קווי הבניין הצדיים ייקבעו ל- 2.7 מ'.
3. מהות השימוש במרתף- ועדת הערר קיבלה את טענת העוררים לפיה אין מקום לאשר אודיטוריום או אולם או מרחב הרצאות בקומת המרתף (ואף לא ניתן להותיר שימוש לחלל רב תכליתי כפי שהוצע כתיקון) והורתה לתקן את התכנית כך שתיקבע כי השימושים המותרים במרתף יהיו חינוך, תרבות וקהילה הנלווים לשימושים העל קרקעיים.
נוכח השינוי בשימושים המותרים הורתה ועדת הערר לתקן את גובה קומת המרתף כך שתותר עד גובה של 4 מ' בלבד (ולא 7.83 מ' כפי שהוצע).
4. כמו כן הורתה ועדת הערר לתקן בהוראות התכנית מספר התנגדויות שכן התקבלו בהחלטת הועדה המקומית עצמה ולא באו מספיק לידי ביטוי בהחלטת הועדה המקומית (קבלת התנגדויות בנושא אי מעבר בין שד' בן גוריון לבין רחוב לסל; השימוש במרתף והגבלת הפעילות של בית הקפה כקפיטריה).

יתר טענות העוררים נדחו לפי הפירוט להלן:

1. נדחו טענות העוררים לגבי אי הלימת המבנה את מורשת בית בן גוריון ואת צוואתו. ועדת הערר קיבלה את עמדתנו כי התכנון עומד בקנה אחד עם מטרות חוק בן גוריון ונעשה בהתאם להסכם ההרשאה בין בית בן גוריון ובין רמ"י.

2. נדחו טענות העוררים בעניין גובה המבנה ושינוי אופי הסביבה. הועדה קיבלה את עמדת הועדה המקומית כי הגובה דומה למותר על פי תכניות תקפות ודווקא בינוי נמוך יהיה חריג לסביבתו.
3. עוד קבעה ועדת הערר כי מקובלת עליה טענת הועדה המקומית לפיה בנין ציבורי מעצם טיבו וטבעו שונה בעיצובו ובחזותו מבניין מגורים.
4. נדחתה טענת העוררים לפיה אין מקום להתיר את הגשר המתוכנן המקשר בין שני הבניינים. ועדת הערר סברה כי קיומו של הגשר הינו הכרחי לפעילות תקינה של בנייני הציבור שמטרתם משותפת לחיבור איכותי בין שני הבניינים שימוש שיאפשר שימוש נכון ומאוזן ויפחית את השימוש בחצרות העורפיות לצורך מעבר.
- לפיכך קבעה ועדת הערר שהמעבר יתוכנן אך באופן שלא ניתן יהיה לצפות ממנו אל בתי המגורים הסמוכים אליו ותישמר פרטיות בתי המגורים הסמוכים (דבר אליו הסכימה הועדה המקומית ממילא).
5. נדחתה טענת העוררים לפיה אין מקום להביא לאזור את היקף המבקרים הצפוי ולא מובן הצורך במספר מבני ציבור בסביבה. ועדת הערר קבעה כי השימוש המוצע דומה לשימוש הקיים במקום וקיומם של מבני ציבור סמוכים דווקא מחזקת את המסקנה כי אישור התכנית אינה פוגעת באופייה של הסביבה שהינה סביבה בה מלכתחילה קיים עירוב שימושים למגורים ומבני ציבור.
6. נדחו טענות העוררים בכל הנוגע להסדרי התנועה. ועדת הערר קבעה כי בניגוד לטענת העוררים, הועדה המקומית בחנה את הסוגיה התחבורתית ועוד קבעה כי מבנה ציבור בסדר גודל המוצע לא צפוי להיות גורם משפיע למערך התנועה באזור. כמו כן דחתה הועדה את טענת העוררים לפיה לא ניתנה התייחסות לדרישות תא/5000.
7. עוד נדחתה טענת העוררים לפיה הוראות העיצוב ייקבעו כנושאים מחייבים בהוראות התכנית. ועדת הערר קבעה כי פרטי עיצוב המבנה וחומרי בנייה אינה פריטים שנקבעים בתכנית אלא בתכנית עיצוב והיתרי בניה. יחד עם זאת ציינה כי התכנית תכלול הוראה לפיה ככל שיותר קירות זכוכית, הם לא ייגרמו לפגיעה בפרטיות הבניינים הסמוכים (כפי שהובהר גם על ידי הועדה המקומית).

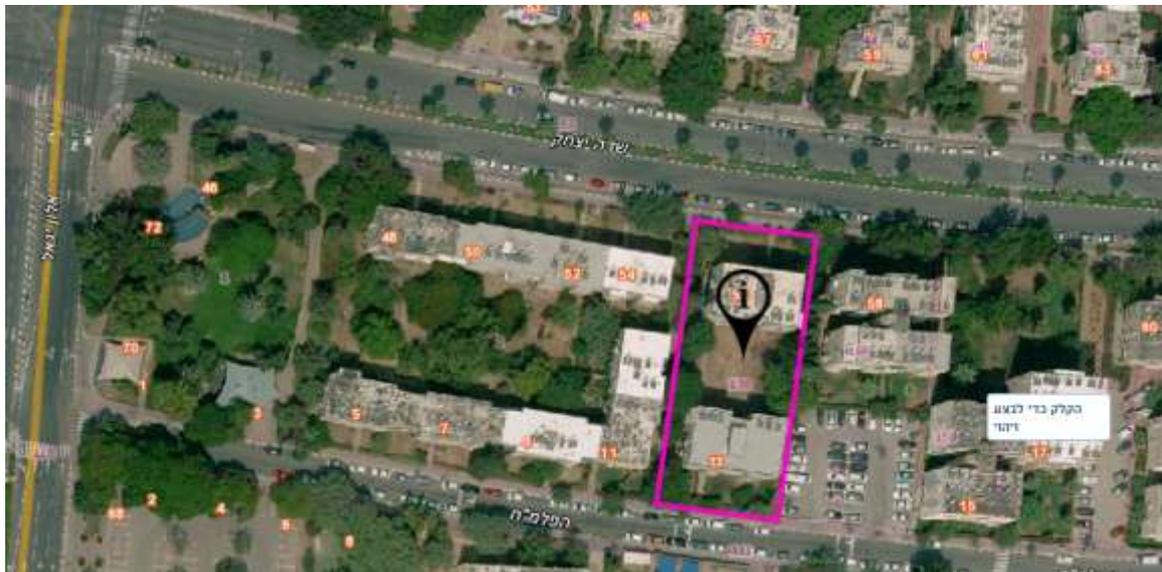
חו"ד צוות:

לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטת וועדת הערר.

התוכן	מס' החלטה
507-0774570 - תא/מק/5061 - שיכון העיתונאים - תכנית שימור	16/12/2020
דיון בארכת לפרסום סעיפים 77 + 78	3 - - 0024-20

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:



כתובת:

שדה יצחק 56, הפלמ"ח 13 תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097	מוסדר	חלק מהגוש	130	

שטח התכנית: 1.99 דונם

מתכנן: אגף תכנון העיר, מנהל הנדסה

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

שיכון העיתונאים בשכונת יד אליהו הוא אחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות וארגונים מקצועיים במשק. המבנים תוכננו עבור אגודת העיתונאים בקרבת מערכות העיתונים שפעלו באותן השנים. השיכון כולל שני מבני מגורים ותוכן ב-1964 ע"י האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני. המבנים מדגימים את המגוון האדריכלי האיכותי של בתי השיכון שנבנו בשנים שלאחר קום המדינה בעיר תל אביב-יפו.

בין המבנים קיים מרחב פתוח. המבנים אינם תאומים, אך זהים באפיונם ובפרטים האדריכליים הייחודיים להם. שימור המבנים עולה בקנה אחד עם המגמה לשימור ערכים מאדריכלות של שנות ה-50' וה-60' של המאה ה-20'.

מצב תכנוני מוצע:

תחום התכנון המוצע נדון חמש פעמים בוועדת השימור העירונית, לראשונה ב-07.2013. בהתאם לדיון האחרון בוועדת שימור מיום 26.05.2019 הוחלט, כי יש לפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים ע"פ ס' 77 לחוק התו"ב וכן לפרסם תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק. לאחר בחינה מקיפה של חישוב השטחים ואופן מימושם במגרש, הומלץ לקדם תכנית נקודתית לשימור המבנים בהמלצת מח' השימור, מח' תכנון מזרח ובאישור ועדת השימור.

להלן התנאים לפי סעיף 78:

1. תיאסר הריסת המבנים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת. בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ומחלקת שימור)

בהתאם להחלטת ועדת השימור מיום 26.05.2019 (ישיבה מס' 1901), מומלץ לפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

להלן רשימת התנאים המוצעת:

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
 2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת. בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
 3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.
- מבוקש כי תוקף התנאים יהיה לשנתיים מיום ההחלטה.

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

הדס נבו גולדברשט: מציגה את המבנים לשימור שמבוקש הכנת תוכנית לשימור המבנים ע"פ סעיף 77 לחוק התו"ב, וכן לפרסם תנאים להוצאת היתר לפי סעיף 78 לחוק אופירה יוחנן וולק: מדובר בדרום מזרח העיר איך זה ישפיע על התושבים?

הדס נבו גולדברשט: יש 14 יח"ד בשני המבנים, שתי דירות בקומה, הדירות מרווחות. כל תוכנית כזו נבחנת גם כלכלית- נבחנים התמריצים הנדרשים לשימור המבנים והדיירים לא מוצאים כספים מכיסם.

הכנת התוכנית נועדה לבדוק את המצב האופטימלי מבחינה אדריכלית וכלכלית תוך כדי שיתוף הדיירים. דורון ספיר: מבקש יותר פירוט למהלכים שנעשו.

הדס נבו גולדברט: בשנת 2013 הוגשה בקשה למימוש הזכויות במסגרת תמ"א 38 ובסופו של דבר לא קידמו את הוצאת ההיתר. יזם מטעם התושבים החלו בקידום תוכנית חדשה לפי תמא 38 והתוכנית נדונה בוועדה אך נשללה, ממספר סיבות רישויות וגם מבחינה אדריכלית כי לא נשאר זכר לבניין המקורי. העירייה יזמה בדיקה של מימוש הזכויות במסגרת ההיתר תוך שימור הערכים האדריכליים, ובמסגרת בדיקה זו הבנו שכדי לממש את הזכויות ולשמר את ערכי הבנין אנחנו צריכים להכין תוכנית. חן אריאלי: אז אין שימור ואין תוכנית.

דורון ספיר: ועדת השימור דנה בפרויקט מספר פעמים לאורך השנים והתרשמה מחשיבות המבנה וערכי המבנה, מה שחשוב לשמור על המבנה. התוכנית שהציגו המבקשים לא היטיבה עם המבנה ולכן הוחלט לקדם תוכנית לפי סעיף 77-78. לאפשר את הבדיקה אך לשמור באופן מיטבי ולהעביר את הזכויות למקום אחר, דבר שהתבקש לפי חו"ד המקצועיות בגלל הערכים המיוחדים. אופירה יוחנן וולק: ובהנחה ויאשרו לבנות על המבנה זה יובא לוועדה? איל רונן: אנחנו מבקשים להמליץ לאשר תנאים להוצאת היתר והודעה על הכנת תוכנית. דורון ספיר: אנחנו רוצים למנוע פגיעה במבנה. היזם הציג תוכנית שהקשר בין שימור חזית המבנה לחזית למה שהוא הציג הוא מקרי בהחלט. אופירה יוחנן וולק: התושבים רוצים בנין אחר לגמרי. ואנחנו רוצים להשאיר את הבנין. איל רונן: במזרח העיר ישנם מספר מוקדים וערכים שחשוב להבטיח ולשמר אותם. בבנין והתחדשות בתוך כל המרחב של מזרח העיר יש מס' מקומות וערכים שחשוב לנו לשמור את המורשת שכבר לא רואים אותה היום.

הדס נבו גולדברט: לנו לא היה קשר ישיר עם התושבים והרעיון בעת הכנת תוכנית הוא גם לייצר דיאלוג ישיר עם התושבים דרך העיניים שלהם, ולא רק של היזם. אופירה יוחנן וולק: התושבים יודעים על הדיון היום. הולכת להיות בניה מסיבית, האם אתה מנסה לייצר אי של העבר? של השימור? ואיך זה יקרה כשמשנים את הכל ומשאירים את המבנה. ירמי הופמן: אני לא בעד להקפיא עיר ואנחנו בודקים כל מקרה לגופו. אופירה יוחנן וולק: האם יש חשיבה אדריכלית שהמבנים "ידברו אחד עם השני"? ירמי הופמן: לפי זה פרופרציות המבנים אורלי אראל: הסקר שנעשה לפני הרבה מאוד שנים במרכז העיר ברובעים 3,4,5,6 והביא לשימור מבנים ולהכרזה של אונסקו, הסקר נעשה כעת באזורים נוספים בעיר. איל רונן: התוכנית שתקודם תקבע את ההנחיות לאותו מגרש אם הוא לשימור מחמיר או לא.

בישיבתה מספר 0012-19'ב' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם להחלטת ועדת השימור מיום 26.05.2019 (ישיבה מס' 1901), יש לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

להלן רשימת התנאים המוצעת:

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת.
3. בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.

תוקף התנאים יהיה לשנתיים מיום ההחלטה.

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

עדכון סעיפים 77-78 ודיווח על החלטת ועדת ערר

בתאריך 10.07.2019 החליטה ועדה מקומית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לשימור מבנים בכתובת הפלמ"ח 13/ יצחק שדה 56 ותנאים מגבילים מכח' סע' 77-78. בתאריך 1.8.2019 פורסמו תנאים מגבילים.

על החלטה זו והתנאים המגבילים הוגש ערר מטעם חלק מבעלי הדירות בבניינים ומטעם אדריכל ועורך התוכנית לתוספת בניה מטעם העוררים.

בתאריך 24.02.2020 התקיים דיון בוועדת ערר. עיקר הטענות בערר כווננו כנגד היותם של המבנים מבנים ראויים לשימור, כאשר לעמדת העורר לצורך פרסום התנאים המגבילים היה על הועדה המקומית להכין תיק תיעוד וניקוד בהתאם לתכנית השימור.

בתאריך 08.03.2020 התקבלה החלטת ועדת ערר ואילו עיקריה:

1. ועדת הערר דחתה את טענות העוררים וקבעה כי מדובר במבנים אשר מסמלים את הבניה הברוטליסטי והם ראויים לשימור.
2. ועדת הערר קבעה כי ועדת השימור יכולה להמליץ ולפרסם תנאים מגבילים מבלי שנערך ניקוד ומבלי שנקבעה סופית רמת השימור של המבנים וכי הועדה המקומית יכולה להורות על פרסום תנאים מגבילים בהתבסס על החלטת ועדת השימור מבלי שזו ערכה ניקוד כאמור.
3. ועדת הערר קבעה כי התנאים המגבילים שפורסמו בסופו של יום חורגים מהמלצת ועדת השימור, זאת מאחר וועדת השימור קבעה כי תוקף התנאים המגבילים יהיה לשנה וכן קבעה כי ניתן להתיר בניה במגרש באישור מחלקת השימור, כאשר התנאים שפורסמו פורסמו לתקופה של שנתיים וכן נקבע בהם כי תיאסר כל בניה מעבר למעטפת הבניין הקיים.

לפיכך יש לתקן את התנאים המגבילים כפי שפורט בהמלצת מחלקת השימור:

- א. התנאים המגבילים יעמדו לתקופה של שנה עד לתאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.
- ב. סע' 2 בפרסום ישונה לנוסח הבא: "תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית".

חוו"ד הצוות:

בהתאם להחלטת ועדת ערר מתאריך 08.03.2020 יש לפרסם הודעה מתוקנת על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בניה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב, כמפורט:

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.
4. תוקף התנאים יהיה לשנה עד תאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.

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

שירה ספוקויני: מציגה במצגת את המבנה והחלטת ועדת ערר. ועדת ערר קיבלה את הערר שלנו שהמבנה הברוטליסטי ראוי לשימור ושאינן צורך בניקוד על מנת לפרסם 77-78. הועדה קבעה שהניסוח של ה-77-78 לא היה מדויק ושלחה נוסח מדויק שצריך לפרסם בפרסום חוזר.

דורון ספיר: עבודה יפה שקבלו את טענותינו.

אסף הראל: למה בקשנו רק שנה?

דורון ספיר: היה יזם שהתעכב וראינו לנכון לקדם את התוכנית מהר ובסדר עדיפות גבוה.

הדס נבו-גולדברשט : הערר נבע מהיזום, אותו יזם ניסה לקדם את התוכנית ולכן היה דיון ארוך ומקיף וקיבלנו תמיכה של ועדת הערר.
אסף הראל: האם הוא יכול לחכות עוד שנה ומה יקרה אז?
דורון ספיר: אנחנו מקדמים תוכנית בימים אלו.
אודי כרמלי: עוד חודשיים שלושה נביא תוכנית להפקדה.
הדס נבו-גולדברשט: העבודה שנעשתה עד כה נעשתה מול היזם
דורון ספיר: הועדה רשמה לפנייה את החלטת ועדת ערר.

בישיבתה מספר 0007-20' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם להחלטת ועדת ערר מתאריך 08.03.2020 יש לפרסם הודעה מתוקנת על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב, כמפורט:

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.
4. תוקף התנאים עד תאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

התוכן	מס' החלטה
507-0544247 תא/מק/4858 - מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בהתנגדויות	16/12/2020 4 - - '20-0024

מספר התכנית: 507-0544247

שם התכנית: תא/מק/4858 – צפון מזרח מעוז אביב

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



מיקום: שכונת מעוז אביב, מתחם צפון מזרחי

כתובת: בני אפרים 217 א-ד, 219 א-ד,

מבצע קדש 26,28,30,32 וקדש ברנע 1.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	853	
6625	מוסדר	חלק	854	

שטח התכנית: 12.6 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים

יזם: אביב במעוז אביב בע"מ (מייצג מעל 80% מבעלי הזכויות בקרקע)

בעלות: קרן קיימת לישראל, עיריית תל אביב יפו ובעלים פרטיים:

פויאסטרו אברהם, עיני נעמי, חדד מוסלו, חדד כרמלה, שטרייכמן בת שבע, בן עמי רחל מוטולה סניורה, מוטולה סניורו, טוב עמנואל, טוב מלכה, באר אבן תמיר, באר אבן לימור, ויינרב רש שושנה, גבסו שמעון, לסטיגזון יוסף, לסטיגזון שמואל, אופק שרה, איסרוב איה, שטרן אירית, נבו שרון, גלאי יעל, פרץ חיים, פוס ערן, אורקיבי מיכל, חסון חיים, פרנגי או רלו אברהם, שרייבר עדינה, ברגר יואל, הררי טל רוויטל, חי אוליביה, חי אורנה, גרשון אברהם, דיקורי תמר, דיקורי רוברטו, פכט שירלי, ליננברג מילכה, אבידור חיים, אבידור מרים, "קבוץ יטבתה", מימרן אוהד, שיינברג מיכל, וידבסקי משה, וידבסקי פנינה, לויכטר שושנה, גליק שרה, לדיאנסקי אוה, בוגין תומר, בוגין רינת, גונן מינה, גונן אריה, עמר נחמיה, עמר סמדר, הרשברג יעקב, תם איילת (הרמינה), רווה מיכאל, רוה אניטה, תמרי שי, שופט איילת, צדיקרו חיה, צדיקרו יוסף, אופק שלמה, אופק לירי, בבו צלאח, בבו שפירה, לרנר מאיר, לרנר רינה, בלו מנשה לילך, בלו ירון, בית-אל אילנה, הדדי ציון, הדדי יוסף, אדדי רינה, ברגר אמירה, ברק חגית, רוקח הדר, שמואל שמואל, שמואל רחל, ניימן גיורא, עישבי ליאת, ריבק מיכאל, ריבק מיכאל, מינץ חדוה, דה לנגה בר, בן יאיר אסתר, בן יאיר דוד, צדיקרו נגבה, צדיקרו שמואל, אייזנהמר מישל מרסל, בורשטין אורלי, רחמן דוד, גונן יוסף, גונן יהודית,

אזיקרי רחל, קפלוטו משה, נגלר דוד ליאון, נגלר מיכאל, בן יאיר עדית, צימרינג חנוך, למור לאה, בניש ענת, אומן ורדית, חרצק צבי, חרצק נצחיה, מרכוס אדריאן, מרכוס רינה, רינסקי דבורה, רינסקי שלמה, פרידמן סהר אלונה, סהר אלון, דביר תמנע, מניקוביץ שמעון, קונסטנטין יואנה, גרינברג גל ברוך, קול שרון נטלי, גולומביק גדעון, בנימין גד, בנימין נורה, שקד דרור, ברוקמן קציר לואד, קציר איתי, קוטאל מרים, גפשטיין עופר, לוי דנה.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית נמצא בפינה הצפון מזרחית של שכונת מעוז אביב וכולל מגרש בייעוד מגורים ומגרש בייעוד שב"צ. במגרש המגורים 3 מבני שיכון בני 4 קומות אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20, ובהם 96 יחידות דיור, ללא פתרונות מיגון, נגישות וחניה. בהיבט הנכסי/הארגוני, בניינים אלו אינם חלק מאגודה שיתופית מעוז אביב. במבנה שבקדש ברנע 1 פועלת מכולת בקומת קרקע. השב"צ ממוקם בפינת הרחובות בני אפרים וקדש ברנע ומשמש כיום כמגרש חניה.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא 5000 מסמנת את מעוז אביב כמתחם 203א. נספח עיצוב עירוני מאפשר גובה בינוי עד 4 קומות עם בניה חריגה לסביבתה הקובעת עלית מדרגה לגובה בינוי עד 8 קומות. לפי נספח אזורי יעוד, רח"ק מירבי 3, מתחם א203 מסומן כמתחם להתחדשות עירונית ולכן מתאפשר בו **רח"ק מירבי 4**. **מסמך המדיניות למעוז אביב** מתייחס לתחום התכנית באופן שונה מיתר השכונה, שמוגדרת כמרקם בנוי לשימור, ומגדיר אותו לפינוי-בינוי עם בניה גבוהה בפינה הצפון מזרחית: "התכנית תשמר את אופי הבינוי וההעמדה הקיימים תוך הרחבה ותוספת קומות וכן תוספת מבנה גבוה בן עד 15 קומות". המסמך מזהה מחסור עתידי בשטחי ציבור בשכונה (גני ילדים ומעונות יום) וממליץ לתת לכך מענה בתכניות חדשות. המסמך ממליץ על תקן חניה 1:1 וכן על בחינת פניה חופשית ימינה מרחוב מבצע קדש לבני אפריים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 803 ותכניות להרחבות 2827, 2308א, 2308

בנוסף חלות תכניות עירוניות: ל, ג1

זכויות בניה: לפי הקיים- 96 יח"ד ב-3 מבני שיכון בני 4 קומות.

שטחי דירות קיימים כ 67-68 מ"ר. תכנית הרחבות מאפשרת הרחבה לעד 103.2 מ"ר ליח"ד.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות עירונית ע"י הריסת שלושת מבני המגורים הקיימים ובניית מתחם חדש בו 265 יח"ד, הכולל בניין מגורים בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, מרתפי חניה והגדלת המגרש למבנים ומוסדות ציבור.

תיאור מטרות התכנון:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- התחדשות מבני המגורים תוך שמירה על מאפייני הבינוי בשכונה: בניינים טוריים שביניהם מרחבים ירוקים משותפים.
- שיפור מיקום והגדלת השטחים הציבוריים בתחום התכנית לכדי מגרש רגולרי המאפשר את מגוון השימושים הציבוריים. בעל נגישות גבוהה לתחבורה וקרבה למוסד ציבורי קיים.

- הגדלת מצאי יחידות הדיור ויצירת תמהיל יחידות דיור מגוון, וזאת בניגוד לגודל דירות אחד בשכונה.
 - תוספת שטח מסחרי בפינת הרחובות בני אפרים ומבצע קדש.
 - פרויקט מוטה קיימות שיהווה מודל להתחדשות השכונה.
 - שמירה על מרחבים ירוקים רצופים ללא דירות גן וללא גדרות.
 - מבוקש רח"ק 3.0 ובנוסף שטחי מרפסות עפ"י התקנות.
 - תוספת שטח תת קרקעי שוות ערך רח"ק 1.5.
- הסבר: תכנית על אשר מעניקה זכויות בניה תת קרקעיים בכל העיר, אינה תקפה במעוז אביב. בהתאם לתכנית תא/5000 מתאפשרות זכויות לבניה מתחת לקרקע בהיקף חצי מהרח"ק בתכנית.

ייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)	הבדל (מ"ר)
מגורים	11363	9756	- 1607
שב"צ	1255	2452	+ 1197
דרך	--	410	+ 410
סה"כ	12618	12618	0

זכויות בניה:

ייעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	20468	209.8%	8400	86.1%	14439	148%	20468	
מסחר	300.0	3.07%	100	1%	195	2%	300.0	
שב"צ	4904	200%	1716.4	70%	3310.2	135%	4904	

- בנוסף יתאפשרו 400 מ"ר שטחי שירות לקירוי חוץ.
- יתאפשר יציע למסחר בהיקף 50% מהשטח במפלס הקרקע. יציע זה לא יספר במניין הקומות.

נתונים נפחיים:

סה"כ יח"ד: 265

שטח ממוצע ליח"ד: 78 מ"ר עיקרי

תמהיל גודל יח"ד:

שטח "פלדלת" (מ"ר)	יח"ד	אחוז מכלל יח"ד
עד 55	65	25%
56-75	19	7%
76-95	30	11%
96-110	132	50%
110-120	9	3%
מעל 120	10	4%

תכסית מגרש מגורים: עד 45%

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	113% (שטח מגרש : 11363)	300% (שטח המגרש : 9756)
	מ"ר	כ-10,000 מ"ר	29,268 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר	1686=3x562	550/740/980/980
גובה	קומות	4	עד 9 קומות מרקמי, עד 11 ק' בניין גבוה
	מטר	12	32 מ' מרקמי, 45 מ' גבוה
תכסית (מעל הקרקע)		19%	עד 45%
מקומות חניה		אין	תקן חניה עד 1:1

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התחדשות עירונית תוך שמירה על בינוי מרקמי ועל המרחב הפתוח ומעברי הולכי רגל בזיקת הנאה בין הבניינים. בפינת בני אפרים-מבצע קדש בניין גבוה למגורים הכולל דופן מסחרית במפלס הקרקע.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

הפרויקט ממוקם על צומת רחובות בני אפרים ומבצע קדש. ברחוב בני אפרים מתוכנן נתיב ושביל אופנים. הקצאה של שטח ברוחב 2.3 מ' לאורך רח' מבצע קדש מאפשרת הרחבת הדרך. שבילי הולכי רגל קיימים מזרח מערב בין הבניינים נשמרים, ומתווסף להם שביל הולכי רגל צפון-דרום. מוצעים כניסה ויציאה לחניון הפרויקט מרחוב מבצע קדש וכן רמפת יציאה בלבד בפינה הדרום מערבית לרחוב בני אפרים. במתחם הפרויקט מתוכננות סככות אופנים לעידוד נסיעה באופניים של דיירי הפרויקט.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

בינוי מרקמי תוך שמירה על חצרות בין הבניינים ותוספת של בניין מגורים גבוה (11 קומות) בקרן הרחובות בני אפרים ומבצע קדש, הבינוי המוצע הינו ע"פ המדיניות ותא/5000.

התייחסות לסביבה:

איכות סביבה:

- מי נגר- תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש ותאפשר חלחול מי נגר לקרקע טבעית מגוננת בלפחות 15% משטח המגרש למגורים.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים בעומק גנני מינימלי, כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של 1.5 מ' נפח השתילה המזערי עבור עצים.
- העצים שיינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחובות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

6. מאפייני בניה ירוקה תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה
7. הכנות עבור הטענת רכבים בחנייה התת קרקעית.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

תקבע זיקת הנאה בתחום המגרשים בהתאם למסומן בתכנית תירשם זכות מעבר להולכי רגל במרחבים שבין הבניינים בהם לא תהינה גדרות . פיתוח מוקד שכונתי בעל אופי מסחרי בצומת הרחובות מבצע קדש ובני אפרים הפיתוח יכלול התייחסות לצמחיה ולעצים לשימור כפי שנמצאו בסקר עצים שנעשה, והדרישה לעומק גנני שיאפשר שתילת עצים בוגרים ושטחי הלחול נדרשים .

מגרש השב"צ יימסר לעירייה כשהוא ריק מבניה ומפותח מבחינה גנטית בהתאם לדרישת אגף הנכסים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מסמך המדיניות לשכונה אושר בשנת 2016 ולווה בהליך שיתוף ציבור נרחב, שכלל דיון מעמיק מול נציגי השכונה.

מפגש יידוע ציבור התקיים בתאריך 25.7.19. נכחו כ-85 תושבים ממעוז אביב ומשכונת תל ברוך דרום. החשש העיקרי שהעלו התושבים היה שהתכנית תגרום לגודש תחבורתי ולמצוקת חניה:

א. בתכנית הוצעה יציאה נוספת מהחניון לרח' בני אפרים – הצוות המקצועי של העירייה שולל זאת בגלל מסלול תח"צ ("מהיר לעיר") שיעבור ברחוב.

ב. בתכנית הוצעה תוספת פניה ימינה ללא רמזור בצומת בני אפרים-מבצע קדש – בוצעה מטעם העירייה בדיקה של כמויות רכבים בצומת ואין לכך הצדקה. פניה כזו תפגע בשירות להולכי הרגל.

ג. דרישת העירייה לתקן חניה 1:1 – הוסבר שהדבר נובע ממדיניות עירונית להפחתת כלי הרכב בעיר.

זמן ביצוע: שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0544247	שם התכנית תא/מק/4858 - מעוז אביב - מתחם צפון מזרח	מגיש התכנית אביב במעוז אביב בע"מ	עורך התכנית שגיא מורשטיין - ברעלי ליוצקי כסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
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"/> אר
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input checked="" type="checkbox"/> תכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק נושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> תכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק נושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
התחדשות עירונית ע"י הריסת שלשה מבנים קיימים בהם 96 יחיד וכנית מתחם חדש בו 267 יחיד הכולל בניין מגורים בזהו בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ובגלריה, 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, מרתמי הגיה והגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.	62 א. (ג) חוק התרי"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר פוללית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 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	התאמת התראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 203 א-מעוז אביב	+ התחדשות עירונית יחול הוראות מתחם כמצוין בסעיף 5.3.2 מסמך מדיניות.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנבי - מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	+ קיים מסמך מדיניות לשכונת מעוז אביב, מאשר מיום 20.12.2016
		+ התכנית כוללת 4 מבנים - 3 מבנים בבניה מרקמית בני 9 קומות ובנין נוסף בן 11 קומות.

עיריית ירושלים	<p>נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות ומרקם בו בניה נקודתית הרורה לסביבתה, קפיצת מדרגה ל-8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון - מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני כך שיתרו עד 8 קומות.</p>	<p>מתאפשרות 8 קומות מתוקף מתחם התחדשות עירונית, המאפשר קפיצת מדרגה מ-4 ל-8 קומות. ובנוסף עד עוד 3 קומות נוספות עפ"י סעיף 62 א(א) 9.</p>
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגיש.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה נמוכה לפי סעיף 3.2.3 וסעיף 3.1.1 (ג) - מגורים. דרך מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 3.1.1 (ג).	+ יעוד מבאית- מגורים ג', דרך ומבנים ומסדות ציבור.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סי-3.2.3 (א) מגורים סעיף 3.2.3 (א) (2) שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש יגרום מסרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל	+ + + סעיף 3.2.1 (א) (2)
קביעת שימושים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד במקבץ להגחיות המפורטות.	שימושים נוספים- לפי סעיף 3.2.3 (א) (4) בקומת הקרקע- מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש יגרום מסרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב	+ שימוש למסחר 1 בקומת הקרקע בתחום הבניין הגבוה + התכנית כוללת העברת מגרש ביעוד מבני ציבור לשטח אחר בתחום התכנית והנדלתו במסגרת איתוד וחלוקה
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	לפי סעיף 3.2.3 (ג) רחיק בסיסי 1 רחיק מירבי 3 לפי נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, התחדשות עירונית רחיק מירבי 4 צפימות הבניה לא תהות מ-12 יחיד לדונם נטו במפורט בסעיף 3.2.3 (ג) 1	+ רחיק 3 זכויות הבניה בסבלה הם 29,268 מי"ר מעל הקרקע 267 יחיד בשטח 9,756 ר"י 27.16 יחיד לדונם.
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי באזורים	סעיף 3.1.4 (ג) התחדשות עירונית סעיף 3.1.4 (ה) תוספת רחיק עבור מרפסות בולטות מקירותיו האזעוניים לשימושי מגורים סעיף 3.1.4 (ה) תוספת רחיק למבצלות או	+

	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיף</p>	<p>סככות צל בשטח הציבורי עד 50% משטח הבנייה שמעל הקרקע, בהתאם להוראות סעיף 3.1.5 (א)</p>	<p>+ 2 רחוק + רחוק 1 לא מנוצל מעל הקרקע שמועבר בהקפלה ללחם הקרקע</p>
	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב האירוני (עד 4 קומות). אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לטובתה': לפי סימון בנספח העיצוב האירוני אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 (א, ב)</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב האירוני ובהתאם לסעיף 4.2.6 (א) ו- (ב)</p>	<p>+ התכנית כוללת 4 מבנים, 3 מבנים בבנייה מוקדמת בני 9 קומות ובנין נוסף בן 11 קומות. סתאמשרות 8 קומות מתוקף מתחם התחדשות עירונית, המאפשר קפיצת מדרגה מ-4 ל-8 קומות. ובנוסף עד עוד 3 קומות נוספות עפ"י סעיף 62 א (א) 9.1</p>
	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) גובה מירבי וגובה קומת טיפוסית</p>	<p>+ בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) ועצים (4.2.4) נטיעות</p>
	<p>הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>מהות ההקצאה לערכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף מבדיקה תכנונית מקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>+ תואם חוות דעת יחידה אסטרטגית. התכנית כוללת הקצאה לדרך ולמבנים ומסודות ציבור בשיעור 14.14% מהשטח המגרש למגורים במצב הנוכחי</p>
	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1 (ו) הוספת יעד למבני ציבור. סעיף 3.5.1 (א) שימושים ממקצף השימושים המתורים למוסדות ציבור סעיף 3.5.1 (ב) רחוק סעיף 3.5.1 (ג) סעיף 3.5.1 (ד) הגבלת שינוי יעד</p>	<p>+ רחוק 1.8 + רחוק 1 להצללה וכיוות הבניה בסבלה הם 4413.6 מ"ר מעל הקרקע (2452X180% מ"ר) תנאי לחיתור אישור תכנית עיצוב התכנית כוללת העברת שטח ביעוד מבני ציבור לשטח אחר בתחום התכנית ובגדילה את שטחו</p>
	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת הגדרת 'מרחב ציבורי' רחוב מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב האירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעדים הרלבנטיים בתוכנית מאפשרות</p>	<p>סעיף 3.6.14 (ב) רחוב מקומי</p>	<p>+ התכנית כוללת הרחבת רחוב במצע קדש</p>

תוכנית אזורית, תחום אזורי מגורים, תוכנית עיצוב

<p>+ קיימת תווית דעת החברתית לאישור הועדה המקומית הרחבת דרך מקומית מבצע קדש</p>	<p>סעיף 3.8.1(ה) סעיף 3.8.2(ה1)</p>	<p>דרך מקומית</p>	<p>5.8 תוראות למרכיבי תחבורה - כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנישאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעייץ (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תענונים ציבוריים (3.8.6) תנן חנייה (3.8.7) שניבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ החכנית תואמת חווידי סביבות</p> <p>+</p>	<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 הואיל ומצויה על דרך עורקית עירונית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4.1 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לתפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6.1 מרק התשתיות כולל תוראות בנושאים (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות (4.6.2) הנחיות כלליות להכנת תוכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>שימוש בשיעפי חוק בסיסיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מיוסמנת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (ג) למעט: (א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (ב) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (ג) - הגדלת מספר יחיד, (ד) - תוספת שטחי בנייה ברשות יעודיות</p>	<p>מהות הסעיף</p> <p>סעיף קטן (א)(1)</p> <p>סעיף קטן (א)(2)</p> <p>סעיף קטן (א)(3)</p> <p>סעיף קטן (א)(4)</p> <p>סעיף קטן (א)(5)</p> <p>סעיף קטן (א)(9)</p> <p>סעיף קטן (א)(19)</p>
<p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד</p> <p>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף</p> <p>הגדלת שטח ביעוד מבני ציבור</p> <p>קביעת קו בניין</p> <p>נמושות בגובה קומות</p> <p>הקלה בגובה הבניין המירבי ב- 30 ס"מ לצורך מעקה גג</p> <p>הקלה במספר קומות- תוספת של 3 קומות וקומה טכנית בגובה של עד 2.20 מ'</p> <p>הקלה להעברת שטחי בניה מעל הקרקע לתת הקרקע</p> <p>תפקוד לדרך, זיקות תנאי והריסות מבנים</p>	<p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד</p> <p>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף</p> <p>הגדלת שטחים שנקבע בתכנית לצרכי ציבור</p> <p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p> <p>שינוי תוראות בדבר בינוי או נישוב אדריכליים</p> <p>כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)</p> <p>קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין תפקוד קרקע הגדרות לצרכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.</p>	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של דתכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף 3) בטופס זה.			
מחנדיס הוועדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
ארז כרמלי, אורי		0297707	
תאריך:	1.9.19		
היועץ המשפטי לוועדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
הראלה אברהם ארזן, עו"ד		2438726-9	
תאריך:	27.8.2019		

ת"ב 2012

העתיקים
 גב' אילנה סולמזן – ראש ענף (מחשבוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

הפרויקט מהווה מימוש ראשון למדיניות מעוז אביב שבמוקדה פיתוח השכונה כמודל עירוני לשכונה מקיימת. בפרויקט שולבו עקרונות קיימות כדוגמת שילוב מערכת לייצור חשמל, עידוד הליכתיות ושימוש באופניים ועוד.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בהערות הבאות :

- 1) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פינוי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פינוי-בינוי בתקנות התכנון והבנייה.
- 2) התקנון יאסור דירות גן וכן גדרות שאינן בהיקף המגרש.
- 3) יש לשנות תקן חניה לעד 1:1 לכל יח"ד. חניות למסחר בהתאם לתקן התקף.
- 4) יש לבטל כניסות/יציאות למרתפי חניה מרחוב בני אפרים.
- 5) יש לתכנן חתכי רחוב עקרוניים בתאום עם אגף התנועה.
- 6) יש לתאם נספח תנועה וסעיפי תנועה וחניה בתקנון מול אגף התנועה.
- 7) יש לאפשר בנוסף לזכויות המבוקשות 400 מ"ר שטחי שירות לקירוי חוץ עבור זיקת ההנאה המשרתת את המסחר וחניות האופניים.
- 8) מבוקש שכל החניות בפרויקט יכללו הכנות חשמליות לעמדות הטענה לרכב חשמלי.
- 9) מוצע לשלב בפרויקט גגות ירוקים.
- 10) יש להטמיע בתכנית את ההנחיות המרחביות העירוניות בנושא עצים, כולל תכנון בתי גידול ומצע מנותק.
- 11) יח"ד שבבעלות עמידר/חלמיש לא יורחבו במסגרת ההתחדשות ונדרש לצמצם את שטחי התמורה התיאורטיים שלהן מהשטח העיקרי למגורים.
- 12) תנאי להפקדת התכנית בפועל, הצגת חוו"ד בעל עניין בקרקע (אישור פניה להכרזה כמתחם פינוי בינוי).

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19-0021 מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :

חבר הועדה ראובן לדיאנסקי לא משתתף בדיון עקב חשש לניגוד עניינים ערן וקסלר :נותן דברי הסבר לתוכנית שגי ממשד ברעלי ליצקי כסיף אביב מציג את התוכנית דורון ספיר : מה לגבי מתן אפשרות לפניה חופשית ימינה ופתוחה עם או בלי רמזור. אירית לבהר גבאי אגף התנועה : עשינו ספירה תנועה במקום וראינו שאין הצדקה של הוספת פניה חופשית גם כמות הדירות היא קטנה ותקן של 1/1 ואנחנו מתנגדים להוספת הפניה וגם החיבור של בני אפרים לא מקובל על מתי התנועה. אלחנן זבולון : באופן שיטתי אני רואה כי תקן החניה לא שוויוני בין צפון העיר לדרום העיר. בדרום העיר 0.8 ובצפון העיר 1/1 המדיניות צריכה להיות שיוויונית. פרנסיין דויד : אנחנו לא כותבים בתקנון כמה תקן החניה הנספח התנועה הוא מנחה וההיצע יהיה אחד לאחד. דורון ספיר : האם תקן החניה תקף בעת הוצאת ההיתר. אורלי אראל : אנחנו מציגים 2 חלופות כאשר תקן החניה התקף הקטן מביניהם. אירית לבהר גבאי : כן לקבל את התקן במספר ושיהיה שיווני. אסף הראל : שמירת האווירה הקיבוצית והמרקם השכונתי חשובה. לכאורה עם הערכים האלה אם יש מגדל של 14 קומות הבנין הגבוה יצמד ונקבל חזית לבני אפרים שנותנת אוירה לשכונה. לשים את המגדל בחזית הפרויקט ולשמור על האווירה הקיבוצית . ערן וקסלר : השכונה בנויה כמו הספרה 8 כשבנייני השיכון בנויים סביב שב"צ אחד ושצ"פ אחד. זיהנו שדוקא בפניות של השכונה ובחיבורים של ה-8 יש מקום לתוספות. לדוגמה במיקום של המרכז המסחרי הקיים (קפה מטילדה) ובתחתית השכונה שם יכולים לקבל תוספת עיבוי. התוכנית הזו היא פינוי בינוי, מה

שמצריך תוספת נפח, והעדפנו להוסיף בניין שעולה ל-11 קומות ולשמור את הבניינים השיכוניים יותר נמוכים. בסוף הגענו ל-8.5 קומות בשיכוניים. הבניין הגבוה מספק את עיקר הדירות הקטנות. אסף הראל: מדוע המגדל יהיה בחזית? ערן וקסלר: רצינו להעניק לצומת הזו נקודת ציון. גם במרכז המסחרי (איפה שמטילדה) תתאפשר עליה לגובה. פרנסין דויד: זה תכנון כוללני שמתייחס לא רק למגרש, אלא ממפה נקודות פוטנציאליות בשכונה. אסף הראל: יתקבל דגש במטילדה ובפינה ברוקח? ליאור שפירא: מפליא כל כך שתושבי שכונה ששמרו על צביון השכונה בחרו את המגדל הזה. ערן וקסלר: 80% מהשכונה מאוגדים באגודה שיתופית שבחרה להקפיא מצב – זה מה שעלה בשיתוף ציבור של מסמך המדיניות. המגרש המדובר אינו חלק מהאגודה והבעלים שלו הביעו רצון לכל אורך הדרך לקדם פרויקט התחדשות. גל – נציגו/יו"ר הדירים (66 בעלים): רכשנו במתחם הזה דירה. אנחנו בתחילת התהליך ובהצגה לדיריים מול האגודה הלכנו למצוא את האיזון הנכון בין כלל הצרכים. חשוב היה לנו לייצר את האופי השכונתי בלי דירות גן בלי גדרות, וכן יש כאן התאמה לאופי השכונה. התכנית כוללת הקצאות נכונות של שטחים ציבוריים שדרושים לשכונה - זו בשורה משמעותית. ליאור שפירא: גרות שם משפחות רחבות שנהנות מהמדשאות ושבת הנשיא זו שכונה מושלמת ותוקעים שם מגדל, לא בטוח שזה הדבר הנכון. דורון ספיר: אני לא חושב שהם עושים טעות. אסף הראל: מה מתוכנן מפה ועד רוקח מבחינת הגובה. פרנסין דויד: התחדשות מינימלית בפרויקטים כאלה. שאר בנייני המגורים יהיו לפי תוספת של 2.5 בתמ"א 38. אסף הראל: אם כל המבנים יהיה בגובה מסוים, אנחנו צריכים שתהיה גם לפרויקט הזה חזית אחידה וצריך להתאים את הבניינים הפינתיים. אביגדור פרויד: הרי הזכויות ישמרו. השאלה במקום 9 יהיו 11 השאלה מה רוצים 11 קומות או מרקמית רק בפינה. אסף הראל: מדוע להחריג את שני הבניינים ולא להעביר לקו המגרש? ערן וקסלר: שקלנו את המיקום של הבניין הגבוה גם בכיוון השכונה והעדפנו את למקם אותו יחד עם המסחר שלו בפינה כדי להדגיש את הצומת. הנימוק שבקצוות ניתן לעשות תכנונית משהו חריג. 11 קומות משאיר אותנו בסמכות מקומות והשאלה צריכה להיות אם הפרויקט יהיה איכותי ומשתלב בשכונה והוא משתלב. אסף הראל: אני חושב שטוב לשכונה שתהיה אחידה עם מבנים קטנים. דורון ספיר: היא לא תהיה אחידה. ערן וקסלר: השאיפה שלנו היתה שגם אם כשנוסעים על בני אפרים לא תהייה אחידות, בתוך השכונה תהיה אחידות. דורון ספיר: אני ממליץ לאשר את התוכנית. אסף הראל: אני מתנגד. אלחנן זבולון: אני מתנגד בגלל תקן החניה אני רוצה שיהיה רשום 0.8 דורון ספיר: אני מציע על תקן חניה 1.1 אסף הראל: אם התוכנית עוברת המבנים הבאים על בני אפרים יש בהם מסחר? בין מטילדה למבנה הפינתי יש מסחר? ערן וקסלר: המסחר הוא נקודתי לאורך הרחוב. אביגדור פרויד: החזית היא לא על רוקח הבניינים עומדים בניצב על רוקח, שלושה מגדלים על רוקח אחד מטילדה אבל תראה את הבניינים האורכיים. אם יורדו את הזכויות תקבל את רוב השכונה בגובה סביר. דורון ספיר: תקן החניה הנמוך מבניהם. לגבי הסדר התנועה בפניה ממצע קדש לבני אפרים יקבע במסגרת הסדרי תנועה דורון ספיר: הצעת החלטה לתקן החניה: 1/1 או תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר הנמוך מביניהם ולקיים דיון לגבי התקן בצפון העיר. ערן וקסלר: היקף של המגרש נשאר פנוי מחניון בהתאם לסקר העצים שיישארו. דורון ספיר: תקן החניה יהיה בעת אישור התוכנית בהתאם לתקנות החניה.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי
נגד: אסף הראל

דורון ספיר: לאשר את תוכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד צוות בנוסף תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת החניה).

אודי כרמלי : אפשר לאפשר בתוכנית תקן מחייב אבל זה לא נכון לעשות והיא לא קו המגמה לכן מה שיקבע היה התקן. יכול להיות שהתקן יהיה 0.6.

הראלה אברהם אוזן : בתכנית 5000 יש הוראה לתקן החניה לפי התקן התקף שהוא התקן שקבוע בתקנות החניה במועד אישור התוכנית. אנחנו עובדים לפי תוכנית המתאר. ההבהרה שקבלנו מהועדה המחוזית היתה שההוראה בתכנית המתאר מפנה לתקן בתקנות החניה ולא לפי תוכנית ח'. כמו כן אם תקנות החניה תתקנה ובזמן הוצאת היתר הבניה יקטן התקן הכוונה ללכת לפי התקן היותר קטן דהיינו המגמה היא להקטין את תקן החניה.

אורלי אראל : בתוכניות במזרח העיר ודרום העיר הבאנו תוכניות שסעיף תקן החניה היה 1/0.8 או התקן התקף בתקנות הקטן מביניהם.

הראלה אברהם אוזן : בתקנות החניה המאושרות משנת 2016 יש מרווח ואנחנו קובעים לפי המספרים הנמוכים.

אורלי אראל : השאלה היתה למה בתוכנית צפון העיר קובעים 1.1 או התקף הנמוך מביניהם ולא תקן לפי 0.8.

הראלה אברהם אוזן : תקן החניה משקף את התקן שקובעות תקנות החניה 2016 והועדה המקומית בחלק מהתוכניות בתוך המרווח היא קובעת תקן יותר נמוך או גבוה.

עמית גולדשטיין : יש בתקנות אפשרות לועדה המקומית לתת תקן חניה נמוך מהתקן שבתקנות הראלה אברהם אוזן : נכון.

אורלי אראל : השאלה היא מדוע פה התקן נמוך והיא שאלה תכנונית אך מבחינתי להוריד את תקן החניה דורן ספיר : אני תומך בהחלטה הזו אבל צריך לעשות זאת בקביעת מדיניות. אך בתוכנית הזו כן לאשר תקן חניה 1/1 ולקיים דיון מקדמי להורדת התקן אבל כן לאשר בתוכנית זו תקן 1/1.

חן אריאלי : יש כאן 3 חברי ועדה שהם בעד תקן חניה של 0.8 מדוע לא לאשר זאת? צריך להיות צדק חלוקתי אבל זה לא לדיון הנוכחי.

ליאור שפירא : למה צריך שוויון דורן ספיר : יש הרבה משתנים שצריך להתייחס אבל לא בדיון הנוכחי.

אודי כרמלי : התחלנו כבר בעבודה על מסמך חניה הדיון יכול להיות בחודש הקרוב רק כדי לגבש החלטה. אשמח לשמוע עמדה הנוכחית של חברי הועדה על ידי דיון מקדמי.

דורן ספיר : לקבוע דיון מקדמי לגבי תקן חניה בצפון.

בישיבתה מספר 0021-19' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

- לאשר את תוכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד צוות בנוסף תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה ובכפוף להערות הבאות :
- 1) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פינני בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל.
 - 2) תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פינני-בינוי בתקנות התכנון והבניה.
 - 3) התקנון יאסור דירות גן וכן גדרות שאינן בהיקף המגרש.
 - 4) יש לשנות תקן חניה לעד 1:1 לכל יח"ד. חניות למסחר בהתאם לתקן התקף.
 - 5) יש לבטל כניסות/יציאות למרתפי חניה מרחוב בני אפרים.
 - 6) יש לתכנן חתכי רחוב עקרוניים בתאום עם אגף התנועה.
 - 7) יש לתאם נספח תנועה וסעיפי תנועה וחניה בתקנון מול אגף התנועה.
 - 8) יש לאפשר בנוסף לזכויות המבוקשות 400 מ"ר שטחי שירות לקירוי חוץ עבור זיקת ההנאה המשרתת את המסחר וחניות האופניים.
 - 9) מבוקש שכל החניות בפרויקט יכללו הכנות חשמליות לעמדות הטענה לרכב חשמלי.
 - 10) מוצע לשלב בפרויקט גגות ירוקים.
 - 11) יש להטמיע בתכנית את ההנחיות המרחביות העירוניות בנושא עצים, כולל תכנון בתי גידול ומצע מנותק.
 - 12) יח"ד שבעלות עמידר/חלמיש לא יורחבו במסגרת ההתחדשות ונדרש לצמצם את שטחי התמורה התיאורטיים שלהן מהשטח העיקרי למגורים.
 - 13) תנאי להפקדת התכנית בפועל, הצגת חו"ד בעל עניין בקרקע (אישור פניה להכרזה כמתחם פינני בינוי).

משתתפים : דורן ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8881 בעמוד 6185 בתאריך 26/05/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מערב	27/05/2020
מערב הבוקר	28/05/2020
מקומון ת"א	28/05/2020

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

עו"ד ארז שפירא	יגאל אלון 67 תלאביב 6744317
עו"ד גדרון מיכה	ד. מנחם בגין 7 רמת גן 5268102

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

עדכון :

1) התקבלה הודעת הוועדה המחוזית לפיה התכנית נמצאה כטעונה אישור השר מכיוון שהגובה המקסימלי על פי תכנית המתאר תא/5000 הינו 8 קומות. לעמדתה שילוב הקלה לתוספת קומות אינה בסמכות הוועדה המקומית. זוהי סוגיה שלגביה קיימת מחלוקת בין הוועדה המקומית לוועדה המחוזית.
2) מאחר והתכנית הופקדה והתקבלו כנגדה התנגדויות, התכנית מובאת לצורך שמיעתן.
3) עם זאת יצוין כי הועלתה בקשה מצד היזם להעברת התכנית לטיפול הוועדה המחוזית לאור הזמן שעבר מאז הגשתה וקבוע דיון הכנה בוועדה המחוזית ביום 20.12.2020

מענה לשתי ההתנגדויות שהתקבלו :

מתנגדים	בא כוח	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
אגודה שיתופית מעוז אביב	עו"ד ארז שפירא	19	התכנית חורגת מתכנית המתאר הכוללת תא/5000	לדיון בוועדה המקומית צורפה חו"ד סמכות מקומית מטעם השירות המשפטי המאשרת את התאמת התכנית לתא/5000. התכנית לפינוי בינוי אינה ממקסמת את זכויות הבניה שמאפשרת תא/5000 : מוצע רח"ק 3.0 בעוד שהרח"ק המקסימלי בתכנית המתאר הינו 4.0. מבחינת מספר הקומות : עמדת הוועדה המקומית הינה כי מוקנית לה הסמכות בחוק התכנון והבניה לאשר כל מה שניתן לאשר כהקלה על פי סעיף 147 לחוק, במסגרת תכנית בסמכותה וזאת על פי סעיף 62א(א)(9) וסעיף 62א(ד) לחוק ובסמגרת זו קיימת הסמכות לאשר את מספר הקומות המוצע בתכנית. יצוין כי	לדחות את ההתנגדות.

	כאמור קיימת מחלוקת בין הועדה המקומית לוועדה המחוזית לגבי סמכות הועדה המקומית להטמיע הקלות במספר הקומות בתב"ע בסמכות מקומית (ראו בהמשך התייחסות מפורטת לסוגיה).				
לדחות את ההתנגדות.	מסמך המדיניות לשכונה המליץ שהתכנית תכלול בניה עד 15 קומות. למרות זאת התכנית מציעה בניה עד 11 קומות בלבד.	התכנית חורגת ממסמך המדיניות			
לדחות את ההתנגדות.	המגרש המתוכנן מוגדר בתא/5000 כבניה חריגה לסביבתה. מה שמאפשר לעלות בגובה מעבר ל-6.65 קומות (שהוא הגובה שמסמך המדיניות צפה בפרויקטים של תמ"א 38 בשכונה). גובה 6.65 קומות אינו מאפשר כדאיות לפרויקט במתכונת פינוי-בינוי, וספק אם יאפשר פרויקט במתכונת תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש (לאור הצורך בהקצאת שטחים למוסדות ציבור).	התכנון אינו תואם את המרקם. יש להנמיך את הבינוי מ-9 קומות ל-6.5 קומות.	20		
לדחות את ההתנגדות.	תוספת 4 קומות לבניין הגבוה אינה שוות ערך לגריעה של 2 קומות בשלושה בנייני ה"רכבת".	יש להגביה בניין גבוה מ-11 ל-15 קומות ולהנמיך את היתר 6.5 ל-6.5 קומות.	21		
לדחות את הטענה.	מסמך המדיניות ציין 206 יח"ד עבור פרויקט במתכונת תמ"א 38, אבל המסמך אפשר גם פרויקט במתכונת פינוי-בינוי שמצריך ומאפשר מטבעו יותר יח"ד, אך בצדו תועלות ציבוריות כגון הקצאת שטח לצרכי ציבור. מתוך מסמך המדיניות: <i>"במתחם הצפון-מזרחי, שמתנהל באופן נפרד מהאגודה, מבחינה ארגונית אבל בעל מאפיינים זהים, המדיניות ממליצה על עריכת תכנית להתחדשות במתכונת פינוי-בינוי או מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש. בתכנית מכוח תמ"א 38, המתווה המומלץ..."</i>	יש להפחית כמות דירות ל-206 בהתאם למסמך המדיניות.	22		
לדחות את ההתנגדות.	הכניסה/יציאה למרתף החניה של הפרויקט היא לרחוב מבצע קדש - ממוקמת חיצונית לשכונה. לגבי צומת מבצע קדש-בני אפרים התכנית תאפשר (בכפוף לאישור אגף התנועה) פניה מהירה (ללא רמזור) ימינה לרחוב בני אפרים שתקצר זמני המתנה. לגבי מצאי החניה, יש לזכור שהבניינים הקיימים לא כוללים מקומות חניה.	התכנית תגביר עומסי תנועה וחניה קיימים	23		
לדחות את ההתנגדות.	ראו חוות דעת אגף התנועה.	חוות דעת איננו רות	24		

		לב-רן שבמרכזה טענה להגברת העומס בצומת בני אפרים- מבצע קדש. בבוקר תור המכוניות מגיע עד ל- 120 מ' מהצומת ולאחר מימוש התכנית יגיע ל-185 מ'.			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית תאפשר מגוון שימושים ציבוריים למגרש השב"צ על מנת לאפשר גמישות בעתיד. קביעת השימוש בו תעשה בבוא העת ובהתאם לצרכים. עמדת היחידה לתכנון אסטרטגי: שכונת מעוז אביב נסמכת על מרכז קהילתי בית פרנקפורט שבהדר יוסף. נכון להיום גודל אוכלוסיית השכונה אינו מצדיק הקמת מרכז קהילתי עצמאי.	לקבוע במגרש הציבורי שימוש מרכז קהילתי	25		
לדחות את ההתנגדות.		חזרה על טענה 20	44-49		
לדחות את ההתנגדות.	מרחב התכנון מסומן בנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר כבנייה נקודתית חריגה לסביבתה. נבחנה גם חלופת בניין גבוה בן 15 קומות ובניינים טוריים בני 7.65 קומות, אך על מחלקת התכנון מועדפת חלופת בניין גבוה בן 11 קומות + בניינים טוריים בני 8.65 קומות. יצוין כי הקמת מבנה בן 15 קומות היתה חלופה אשר אינה תואמת את תכנית המתאר ואינה בסמכות ועדה מקומית. ויתרה מכך יובהר כי בינוי מרקמי בגובה 6.65 קומות היה המלצת מסמך המדיניות עבור פרויקט במתכונת תמ"א 38 בלבד שהינו מצומצם יותר מבחינת זכויות בניה. אין בתכנון המוצע חריגה ממסמך המדיניות מכיוון שהמסמך, למרות שאפשר פרויקט במתכונת פינוי-בינוי, לא התייחס למספר הקומות במקרה כזה.	חריגה מגובה 8 לגובה 9 קומות מצדיקה "נימוקים תכנוניים כבדי משקל התומכים בכך"	50-69		
לדחות את ההתנגדות.	בהמשך למענה לגבי מספר הקומות, מסמך המדיניות לא התייחס למספר יח"ד בפרויקט פינוי-בינוי. הסיבה לכך היא שבניגוד לתמ"א 38 בה הכללים ברורים, בפינוי בינוי קיימת יותר מורכבות. מספר יח"ד נובע גם מהרצון לאפשר בפרויקט דירות קטנות שכיום אין מצאי שלהן בשכונה.	חריגה ממספר יח"ד ביחס למסמך המדיניות	70-73		
לדחות את ההתנגדות.	הרח"ק העל קרקעי הינו 3.0 והרח"ק הנוסף 0.6 מנוייד בתכנית לתת הקרקע	הרח"ק בתכנית 3.6	74-77		

	<p>בהתאם לסעיף 3.1.5 בתכנית תא/5000 (ראו טופס אישור סמכות מקומית) ולפיכך אינו מוסיף נפח לבינוי העל קרקעי. יחד עם זאת התכנית עומדת בכל הקריטריונים:</p> <p>א. הבינוי משתלב במרקם בהתאם למסמך המדיניות ועל כך מעידות זיקות ההנאה הרבות שבתחום התכנית.</p> <p>ב. שיקולים תחבורתיים הנחו את מיקום הגישה למגרש והרחבת רחוב מבצע קדש.</p> <p>ג. התכנית משפרת ומגדילה מיקום מגרש ציבורי ותורמת למרחב הציבורי הפעיל באזור צומת מבצע קדש-בני אפריים.</p>	<p>וחרגה מרח"ק 3.0 מצריכה לפי תכנית המתאר עמידה בתבחינים:</p> <p>א. השתלבות במרקם.</p> <p>ב. שיקולים תחבורתיים.</p> <p>ג. תרומה למרקם ולמרחב הציבורי.</p>			
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה לסעיפים 50-69.	יש לשנות את התכנית לבניין בן 15 קומות ושלושה בניינים בני 6.65 קומות ולקדמה בסמכות מחוזית.	78-80		
לדחות את ההתנגדות.	ראו חו"ד אגף התנועה.	חזרה על טענה 24.	81-86		
לדחות את ההתנגדות.	<p>המרחק בין הבניינים בשכונה, לאחר מימוש תכנית ההרחבות, נע בין 22-35 מ'. המרחק המתקבל בתכנית בין בני אפריים 215 לבני אפריים 217 למעלה 25.0 מ'. בנוסף, בין הבניינים שורת עצים ממסכת שתמנע קשר עין ישיר ביניהם.</p>	יש להגדיל את קו הבניין הדרומי ולהגדיל את המרחק בין הבניין הדרומי לבני אפריים 215.	87-89		
לדחות את ההתנגדות.	<p>ראו מענה לטענה 25.</p> <p>בנוסף, המיקום החדש של השב"צ נועד ליצור מצב שבו הוא יהיה בתוך השכונה ולא בפאתיה ובסמוך לצומת הסואנת. זאת במיקום מרוחק מהצומת הסואנת ומתוך אמונה שלמוסדות הציבור יש תפקיד בעידוד תחושת הקהילתיות השכונתית.</p> <p>השימוש במגרש הציבורי יקבע בשלב תכנית העיצוב ולפי תכנית צ למבני ציבור. הקביעה כי מוסד חינוך במקום זה יתרום לגודש תחבורתי מתבססת על ההנחה שהגישה אליו תהיה מבוססת רכב. גם לאורך רחוב רפידיים יתוכננו מגרשים בייעוד מבני ציבור שיתנו מענה לצרכים העתידיים של השכונה והרובע.</p>	כדי למנוע עומסי תנועה, להעתיק את מגרש השב"צ לרצועת רפידיים ולקבוע בו שימוש בלעדי למרכז קהילתי לטובת תושבי השכונה.	90-94		
מתנגדים	בא כוח	סעיף	טענה	מענה	המלצה

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>המתחם אינו מסומן בתא/5000 כחלק ממרקם בנוי לשימור וכן מסומן בתור מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. כך, מתאפשר לעלות בתחום המגרש מדרגת גובה אחת ולהגיע ל-8 קומות ובהקלה ל-9 ו-11 קומות. בנוסף ההגדרה כמתחם להתחדשות עירונית מאפשרת עליה מרח"ק מקסימלי 3.0 לרח"ק 4.0. בניגוד לאמור בסעיף 2.7, לא רק חלקה 854 סומנה כבנייה חריגה לסביבתה אלא כל תחום התכנית, כפי שניתן לראות:</p> 	<p>התכנון סותר תא/5000</p>	<p>2</p>	<p>עו"ד מיכה גידרון</p>	<p>בעלי דירות ברחוב קדש ברנע 3</p>
	<p>אמנם ההתנגדות אינה מפרטת טענה זו אך למען הסדר הטוב יצוין כי עמדת הועדה המקומית הינה כי מוקנית לה הסמכות בחוק התכנון והבניה לאשר כל מה שניתן לאשר כהקלה על פי סעיף 147 לחוק, במסגרת תכנית בסמכותה וזאת על פי סעיף 62א(א)(9) וסעיף 62א(ד) לחוק ובמסגרת זו מוסמכת היא לאשר את מספר הקומות כפי שהתכנית מציעה הכולל קומות בהקלה אשר אינן עולות לכדי סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002, כפי שיפורט להלן:</p> <p>לפי סעיף 62א(ד) לחוק רשאית הועדה המקומית לכלול בתכנית גם את העניינים הקבועים בתתי הסעיפים בחוק אשר לא הוחרגו על ידו וזאת <u>על אף</u> האמור בתכנית המתאר הכוללנית.</p> <p>סעיף 62א(ד) לחוק לא מחריג את סעיף 62א(א)(9) ולכן על פי לשון הסעיף, בין העניינים שהתיר המחוקק לוועדה המקומית לאשר תוך סטיה מהוראות בתכנית הכוללנית, הותר <u>כל דבר שניתן לבקשו כהקלה</u>, לפי סעיף זה. ודוק: ככל שהועדה המקומית רשאית לפי שיקול דעתה להתיר עניין מסוים בהקלה בשלב הוצאת היתר בניה אף שהוא סוטה מהתכנית החלה (ככל שאינו עולה לכדי סטיה ניכרת), קל וחומר כי היא רשאית לקבוע עניין זה כמותר בתכנית עצמה, ובלבד שיפחתו הזכויות שהוספו מכח ההקלה כך שלא יתקבלו פעמיים (הן בתכנית והן בהיתר כהקלה נוספת).</p> <p>ויובהר העובדה לפיה ניתן בשיקול דעת</p>	<p>התכנון סותר את תכנית המתאר ולפיכך אינו בסמכות הועדה המקומית</p>			

	<p>להוסיף קומות מעבר למספר הקומות הקבוע בתכנית הכוללנית תא/5000, מכוח סעיף 62א(א)(9) לחוק, בכפוף לכך שהתוספת לא תעלה על מספר הקומות שניתן להוסיף בהקלה, הייתה ברורה כבר בשלב התכנון והאישור של תא/5000 ועלתה גם מדברי חוקר ההתנגדויות של התכנית וגם על ידי הועדה המקומית בהליכים משפטיים שהתנהלו כנגד התכנית.</p> <p>ויצוין עוד כי אין דין סעיף 62א(א)(9) לחוק כדין סעיף 62א(א)(4) לחוק. סעיף (9), בניגוד לסעיף (4), הינו סעיף שכל מטרתו הינה מתן מידת גמישות מסוימת במקרים בהם נדרשים שינויים בהיקף קטן, בתכנון לצורך הטבתו והתאמתו לצרכי המגרש הספציפים ולמצב התכנוני הדינמי. לפיכך מלכתחילה הקנה המחוקק לכל הועדות המקומיות את האפשרות לאשר בתכניות בסמכותן עניינים שניתן לאשר בהקלה ואשר ממילא ניתן היה לאשר במסגרת הליך הרישוי.</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ראו חו"ד אגף התנועה.</p>	<p>לפי חוות דעת עדי זלינגר התכנית תגרום לעומסי תנועה בלתי נסבלים.</p>	<p>3</p>	

לאור האמור, מומלץ לדחות את כל ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

חו"ד תנועתית (מטעם אגף התנועה):

1. עיריית תל אביב מקדמת תפיסת תכנון תנועה ותחבורה בת-קיימא, המבוססת על עקרון היפוך הפירמידה. הולכי הרגל בראשה, לאחר מכן התחבורה הציבורית, אופניים ובתחתית הפירמידה כלי הרכב הפרטיים. עיקרון זה מתווה את אופן התכנון וקידום התכניות בעיר. תקן החניה בתכנית תא/מק/4858- מעוז אביב, הוא 1:1 ונחשב לתקן גבוה מכיוון שהתכנית תוכננה ואושרה להפקדה טרם אישור מדיניות החניה החדשה תא/9130, בה הוחלט על הפחתת התקן ל-0.8 ברובע 2 בתכניות חדשות
2. ספירות תנועה: כלל נתוני ספירות התנועה בהתנגדויות וספירות התנועה העירוניות נבחנו לא רק מול ההנחיות לתכנון רחובות בערים אלא גם מתוך שיקולים עירוניים מקצועיים ותפיסתיים. הנתונים מספירות התנועה אמנם יכולים להעיד על נפחי תנועה ברמות שירות נמוכות אך מדובר בפרקי זמן קצרים בשעות שיא ובעומסים לא ברמה שאינה סבירה ומקובלת ברחבי העיר. השינוי בהסדרי התנועה לטובת שיפור רמת שירות לרכב פרטי יבוא בהכרח על חשבון משתמשי הדרך המועדפים ולכן אינו תואם את המדיניות.

3. פנייה ימינה ביציאה מהשכונה דרומה מרחוב מבצע קדש לרחוב בני אפרים :
הצומת נבדק בעזרת ספירות תנועה של העירייה וגם נבחנו ספירות התנועה במסמכי ההתנגדות
וכן בהתייעצות על מח' ניהול ובקרת תנועה באגף התנועה.
נפחי התנועה נמוכים מאד לא נמצא צורך בהוספת פנייה חופשית, גם עם תוספת כלי רכב הצפויה
אין צפי להגיע לגבול קיבולת הנתיבים.
עם זאת, בצומת יש ירוק משותף לרכב פרטי עם הולכי הרגל, וקיים פרויקט עירוני של הקדמת
הירוק לה"ר
ע"מ להגדיל את נראות ובטיחות החוצים. דבר זה יביא גם לפינוי מהיר יותר של מעבר החציה
ולקיצור זמן ההמתנה של הפונים ימינה.
4. יציאת רכב פרטי לבני אפרים :
לא תתאפשר. מדיניות העירייה היא לא לאשר גישות חדשות לחניונים מצירים ראשיים,
מה גם שברחוב בני אפרים מקודם פרויקט להעדפת תחבורה ציבורית (נת"צ במסגרת "מהיר
לעיר") אשר הפנייה תפגע בתפקודו.
כמות החנייה בתכנית אינה מצריכה יותר מרמפה אחת.

התוכן	מס' החלטה
4715/תא-507-0584706 - בתי באר דיון בהתנגדויות	16/12/2020 5 - 20-0024

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע 8-7 ו9

כתובת:
בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

גושים וחלקות בתכנית: בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

מתכנן: אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו דרום, היחי' ליישום השימור ומחלקת השימור.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: עיריית תל אביב – יפו ושונים

רקע היסטורי:

הבייארה (בית הבאר) הינה מכלול מבנים שהתפתחו בד"כ בסמוך לשטחי הפרדס במאה ה-19 בא"י, במטרה לתת מענה לצרכי המשק. תחילתו של טיפוס בניה חקלאי זה הייתה בבניית בבאר, בריכת אגירה ומערכת תעלות ששימשו להשקיית גידולים. החל ממחצית המאה ה-19, היציאה מחומות יפו אפשרה לבעלי הפרדסים להתגורר בשטחי הגידול עצמם, וכך התפתח המודל כאשר בסמוך / על גבי הבארות נבנו בתי קיט מפוארים אשר הפכו עם השנים למגורי קבע.

תופעת הביארות הינה ייחודית בשל העובדה כי הינה תופעה מקומית וייחודית במרחב יפו. בניה אשר התפתחה באופן הדרגתי ללא תכנון אדריכלי / סביבתי מוקדם אלא על פי חוקיות פנימית של החקלאים בעלי הפרדסים דאז כאשר המבנים מאפיינם את המקום עצמו, החומרים המצויים בו, תנאי האקלים, ואורח החיים שהיה דאז.

חשיבותם של הביארות בהיותם חלק מהותי מהתפתחות העיר יפו ות"א במאה ה-19 וחלק ממורשת הבנייה הערבית המקומית. היום נותרו כ-70 בתי באר המרוכזים בעיקר בדרום ת"א וביפו.

הבאר הייתה הראשונה להיחפר בשטח הפרדס. מתקן האנטיליה- מערכת שאיבת המים עשויה גלגלי עץ – הותקן לצד הבאר וסביבה נחפרו תעלות השקיה פתוחות מסויידות. השלב הבא היה בניית מערך מבני שירות, אחסנת כלי עבודה, מבנים לחיות משק ועוד. בשלבים הראשונים עוד לא שימשו הבתים למגורי אדם. בהמשך נוספה לבית הבאר יחידת מגורים שאילצה את בעלי הבתים, מטעמים ביטחוניים, להקיף את המערך בחומה שיצרה בידול על רקע הנוף היפואי. לצד החומה הותקן סביל לרווחת עוברי האורח. התפתחות מבנה המגורים סביב בית הבאר החלה במבנה חד קומתי - סדרת חדרים פשוטים בגימור צנוע ביותר, לא כל החדרים קורו ולא כולם טויחו והפלאחים ישנו במחיצת בהמות העבודה. הצפיפות ביפו ופתיחת החומות הובילו לבניית קומות שניות בבתי הבאר, אז הופרדו מגורי האדם והבהמה, והחל השימוש בבתי קיט ונופש.

בראשית הדרך שימשו הוילות כבתי קיט – הרחק מהצפיפות במרכז העיר (בין החומות), ועם צמיחתה של יפו, הפכו אלה לבתי קבע. הפרדסים המוריקים ובלבם חומה שהקיפה את המתחם הבנוי, היו חלק מהנוף שסבב את חומות העיר טרם התפתחותה אל מחוץ לחומות. שטחי הגינות והפרדסים הכתיבו את התפתחות העיר ואת קביעת רשת הדרכים העירונית ומכאן חשיבותם להתפתחות האורבנית העתידית.

העיר יפו חוותה תהליך מואץ של מחיקת הזהות החקלאית והפיכתה למרקם אורבני מיושב, צפוף ובנוי תוך פרק זמן קצר. לאורך המאה ה-20 ניתן לראות בבירור כיצד בנייה מואצת אל מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית - צפונה לכיוון תל אביב, וכן מזרחה ומערבה (לכיוון חולון ובת ים דהיום) מחקו למעשה את תבנית הנוף הירוקה והעלימו אותה תחת מפעל הבנייה האינטנסיבי. כיום, למעשה, לא נותר כמעט זכר למרקם זה, למעט אזכורים בודדים בדמות בתי הבאר ושרידיהם הנמצאים עד היום לצד הדרכים ההיסטוריות אותן הגדירו.

מדיניות קיימת:

קידום התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה תוך שילוב בין הבנוי לפתוח ע"י קביעת הוראות לשימור ופיתוח המרחב הבנוי והציבורי באופן המחייב ראיה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם ובינם לבין יעודי הקרקע שסביבם.

לאחר עבודה סקר מקיפה של מחלקת השימור ומחקר שערכו ד"ר אבי ששון ואדר' טל קציר בו נסקרו כל בתי הבאר בתל אביב (כ- 100 בתי באר), הוועדה המקומית דנה והמליצה בתאריך 06.06.12 לוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיפים 77-78. בתאריך 29.10.2012 הוועדה המחוזית אישרה פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה לבחינת שימור 32 בתי באר ולתיעוד 11 בתי באר נוספים. כמו כן קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה בבתי באר אלו ע"פ סעיף 78. תוקף התנאים נקבע לשלוש שנים. הוועדה המחוזית האריכה את תוקף הפרסום בשלוש שנים נוספות, עד לתאריך 30.08.2018.

במהלך תקופת הפרסום צוותי התכנון באגף תכנון העיר בחנו את כל רשימת בתי הבאר אשר המחוז קבע, ובחינת הטיפול בבתי הבאר נעשה במספר מהלכים מקבילים. ככל שהדבר התאפשר במידה וקודמה תכנית נקודתית אשר כללה בתוכה בית באר, בית הבאר נכלל בתוכנית ושימורו עוגן. במקביל נעשתה עבודת חקר לסיקור, מיפוי והעמקת מחקר כל תופעת בתי הבאר והדרכים בהם ניתן יהיה לחשוף את הסיפור ההיסטורי של התופעה החקלאית בנוף האורבני המתחדש.

להלן פירוט מסמכי ותתי הנושאים שנחקרו במסגרת הליך זה:

- א. הוכן מסמך המלצות למדיניות עירונית כוללת להנכחת תופעת בתי הבאר במרחב (בלווי משרדו של רן וולף)
- ב. הוגדרו ערכי השימור וגיבוש הנחיות לשימור ולבתי הבאר (בסיוע אדר' נאור מימר ואדר' נוף טל קציר)
- ג. פיתוח מתודה לתמרוץ שיקום בתי הבאר (בסיוע אינג' מאיר רוני, שפר-רוני מהנדסים)
- ד. בחינה שמאית (ע"י השמאי מאיר צור)

מתוך כל התהליכים שפורטו שלעיל, צוותי התכנון באגף תכנון העיר גיבשו תכנית לשימור בתי הבאר בתל אביב-יפו אשר קובעת את בתי הבאר לשימור תוך יצירת דרכים וכלים לתמרוץ הטיפול בבתי הבאר בפועל לאחר ניתוח והבנה של המבנה, המרחב המידי ומיקומו בעיר.

במסגרת סקר בתי הבאר שנערך ע"י ד"ר אבי ששון ואדר' טל קציר, נסקרו כ- 100 בתי באר, מתוכם:

- כ- 35 בתי באר לא הומלצו לשימור / דורגו בהערכה כללית נמוכה.
 - כ- 25 בתי באר נמצאו כמוגדרים לשימור בתוכניות תקפות.
 - כ- 40 בתי באר הוגדרו כראויים לשימור בדרגות שונות.
- במסגרת ההליך התכנוני של תוכנית זו נותחו כל 40 בתי הבאר כאשר אלו הם למעשה מרבית בתי הבאר עליהם פורסמו הודעה בגין 77-78.
- בהחלטת הוועדה המחוזית על פרסום הודעות לפי סעיף 77-78 הוגדרו 32 בתי באר שכמבנים המיועדים לשימור וכ- 11 בתי באר אשר מיועדים לתיעוד בלבד.

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להלן רשימת בתי הבאר אשר נדרשו לבחינה ע"פ ההחלטה לפרסום הודעות לפי סעיף 77-78, הסטטוס התכנוני שלהם והמלצות צוות התכנון של התכנית בנוגע לכל בית באר:

מספר בהחלטת ו.מחוזית	מספר בדו"ח הסקר	כתובת	שם	סקר בעלויות	תכנית תקפה	סטטוס תכנוני	המלצה צוות התכנון
3	4	רח' בני ברק -24 26, איגר 3, הגר"א 20	משפחת נבולסי	פרטית	תכנית F ייעוד קרקע אזור מסחרי	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
4	6	חזנוביץ 5-7 פ.שיבת ציון 6	חזנוביץ 5	פרטית	תכנית 663 ייעוד קרקע מגורים תכנית שימור בהליך	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
9	26	רח' הינריך הינה 16	פארק החורשות- ביארה צפונית	עירייה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
10	27	רח' הינריך הינה 12	פארק החורשות- ביארה דרומית	עירייה, מתרוכה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
11	28	דרך בן צבי 63/ הרצל 161	פארק החורשות- ביארת אמזלג- ביארה מערבית	ממ"י	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
12	29	רח' פנחס לבון 16	פארק החורשות- ביארת מוסאי	פרטית וממ"י	תכנית 222 ייעוד קרקע ספורט ונופש	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
13	31	דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79	פארק החורשות- ביארת סכנת א- תורכ ביארת סכנת א-סביל	ממ"י, קק"ל	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
14	43	דרך בן צבי 22	בן צבי 22	פרטית	תכנית 720 ייעוד קרקע תעסוקה	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו

לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 2707 ייעוד קרקע שצ"פ	ממ"י	טורי זהב	רח' טורי זהב 15	22	21
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 720 ייעוד קרקע דרך מוצעת ושצ"פ	ממ"י	בן צבי 20א	דרך בן צבי 20 א	42	23
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 446 ייעוד קרקע מלאכה תעשייה זעירה	פרטית	שדרות הר ציון	שד' הר ציון 66-68	16	25
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 2707 ייעוד קרקע מסחר	ממ"י	סלמה 158	רח' שלמה 158, התיבונים 42	17	26
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 2580 ייעודי קרקע מבנה לשימור א	ממ"י	שדרות הר ציון-החאן	משה דיין 41	58	31
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית F ייעוד קרקע אזור מסחרי	פרטית ועירייה	משפחת רוק	שומרון 6	3	2
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 483 תכנית אב מבואות יפו ייעוד קרקע מלאכה	פרטית	חנות חדרים	רח' שלמה 48	11	6
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 2736 ייעוד קרקע יחידה מסחרית- היה מיועד להריסה	פרטית	הרצל 140	רח' הרצל 140	13	7
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית		פרטית, עירייה	סכנת עראין- הרצל פינת שלמה			20
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 1172 ייעוד קרקע תחבורה - מיועד להריסה	פרטית	שרירא גאון	שרירא גאון 26	40	29

לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 92 ייעוד קרקע שצ"פ	עירייה	פרדס גולדברג חוות תלמי אביב	קוסובסקי 73	62	
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2498 ייעוד קרקע מבנה לשימור ב יעד מגרש מיוחד, חזית מסחרית לדרך אילת. שימושים מוסדות חינוך/ מוזיאון לתולדות המושבה.	ממ"י	אילת 16	אילת 16	1	1
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית מכבי יפו 2725 1780 מיועד לשימור בתכנית בהכנה	ממ"י	ביירת וורדה	עזה 90	44	15
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2725 מכבי יפו, 852 א' להריסה - תכנית חדשה מיועד לשימור	עירייה	ביירת באראקת	עזה 55	45	16
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 250 ציבורי מסחר, 500 תחום תכנית בניני ועדה מקומית	ממ"י	מתחם מע"צ בזק	הרצל 180	57	19
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2498 ייעוד קרקע תחבורה תכנית 2606 שימור ב	פרטית	פזריה 13	פזריה 13	10	24
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2523 מבנים לשימור	עירייה, ממ"י	נס לגויים	נס לגויים 49-51	38	28 ?
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	2650 ב לשימור	ממ"י	ביירת אבו חדרא	אילת 54	2	32
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2659 ייעוד מבנים ומוסדות ציבור	פרטית, עירייה,	ביירת הקונסול הצרפתי פיליברט	תל גיבורים 18	33	27 ?

			ממ"י				
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתוכנית תקפה (חלק מהמבנים מוגנים וחלק לא בתכנית תקפה)	לא תותר תוספת בנייה	פרטית וממ"י	משפחת מוראד	שלמה 6, 8	9	5
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתוכנית תקפה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	עירייה	פארק החורשות - ביארת לה קורטיליה חאן הכנסיה	רח' הינריך הינה 19-21	25	8
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.			בית קברות טאסו	תל גיבורים 11	50	17
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.			חברת ה"מרזב"	מרקיש פרץ 4	52	18
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	תכנית 1816 ייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור	עירייה, ממ"י	המשלטים 12	המשלטים 12	24	22
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור. מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	תכנית 1927 א ייעוד קרקע מגורים מיוחד	פרטית	רחוב 3874	3874 מספר 5 טוביה הרופא 5,	49	30

מעיון בטבלה ניתן לראות כי –

- 10 בתי באר כבר הוגדרו לשימור בתוכניות תקפות.
- 5 בתי באר נמצאים בהליך הכרזה לשימור במסגרת תוכניות נקודתיות אשר מקודמות בימים אלו.
- 13 בתי באר מומלצים להיכלל בתכנית זו לצורך הגדרתם כמבנים לשימור.
- שימורם של 4 בתי באר הומלצו להיבחן בתוכניות עתידיות אשר יקודמו בכל אזור בהתאם לתכנית המתאר.

להלן רשימת בתי הבאר אשר הוגדרו בהחלטת הוועדה המחוזית על פרסום הודעה 77-78, כמבנים המיועדים לתיעוד, סטטוס התיעוד שלהם בפועל והמלצת צוות התכנון: הביארות אשר הומלצו לתיעוד הינם שרידי ביארות אשר הימצאותם אינה בעלת השפעה על המרחב הציבורי ועלכן הומלצו לתיעוד בלבד.

מספר בהחלטת ו.מחוזית	כתובת	סטטוס ביצוע תיעוד	המלצת צוות התכנון
1	לבנדה 26	לא תועד	לתיעוד
2	חזמביץ' 10	בוצע תיעוד. נהרס	לא לתיעוד
3	ישראל מסלנט 50	בוצע תיעוד מתחמי	לא לתיעוד
4	ישראל מסלנט 46	בוצע תיעוד מתחמי	לא לתיעוד
5	שכונת קריית שלום, שמעון הצדיק 79	בוצע תיעוד, נהרס	לא לתיעוד
6	הרצל 186	בוצע תיעוד	לא לתיעוד
7	הרצל 168	לא תועד	לתיעוד
8	אד קוץ' 2	לא תועד	לתיעוד
9	רח' 1,3,5 1251	בוצע תיעוד. נהרס	לא לתיעוד
10	יהודה הלוי 135	מוגדר לשימור – חובת התיעוד מוגדר בתוכנית השימור	להוציא מהתוכנית
11	יפת 155	לא תועד	לתיעוד

סיכום:

בהתאם למפורט בטבלאות שלעיל נותרו 15 בתי באר אשר שימורם לא מובטח בתכנית תקפה וצוות התכנון ממליץ על הגדרתם כמבנים לשימור וכן נותרו 4 בתי באר אשר לא תועדו ויש להבטיח בתכנית את ביצוע התיעוד בהם בטרם יהרסו.

מצב תכנוני קיים + מצב השטח בפועל:

תכנית זו תכלול 13 בתי הבאר המפורטים להלן:

1. מכלול פארק החורשות:

הביארות הנ"ל נמצאים בתוך פארק החורשות, חלקן שרידים של רכיבי ביארה כגון בריכות, חלקן מבנים שלמים, חלקן מתחמים שלמים.

שם וכתובת בית הבאר	גוש	חלקה בשלמות	חלקה בחלקיות	בעלות	תכנית תקפה	ייעודי קרקע	זכויות בניה
דרך בן צבי 63/הרצל 161	7063	-	6,5	עיריית תל אביב יפו	ל,222	שצי"פ	10%
דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79	7065		46,48	- מדינת ישראל - קק"ל	ל,222	שצי"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%
משעול הינריך מנדלסון 12	7063		19,20	עיריית תל אביב יפו	ל,222	שצי"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%

10%	שצ"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	ל, 222	עיריית תל אביב יפו	39,40		7063	משעול הינריך מנדלסון 16
10%	דרך, שצ"פ מיועד להריסה	ל, 222 נמצא בתחום תת"ל 71 א - קו ירוק	- מדינת ישראל - קק"ל	46,48 48		7065 7063	רח' פנחס לבון 16

2. בייארות לתכנון מפורט:

בייארות אשר נמצאים במרקם העירוני, כאשר המצב הסטאטוטורי התקף אינו מתייחס לבייארות בתחומם: חלקם מסומנים להריסה או שנמצאים ביעוד דרך, חלקם חולקו למגרשים שונים חלקם נמצאים על שצ"פ.

מס' קומות	זכויות בניה	ייעודי קרקע	תכנית תקפה	בעלות	חלקה בחלקיות	חלקה בשלמות	גוש	שם וכתובת בית הבאר
2.5	1g+66%	מגורים ב, דרך	Mיפו+ 1g	פרטיים	95,8	90-91, 38	6975	חזונביץ 5- פ. שיבת ציון 6
9	7000 מ"ר עיקרי 3200+ שירות (64) יח"ד	מגורים	2580	- עיריית תל אביב יפו מדינת ישראל	341	-	6130	משה דיין 41
		שצ"פ (בניין להריסה)	301	- עיריית תל אביב יפו מדינת ישראל	68,69	-	6131	
4.5	162.5% עיקרי + 35% שירות + 1g	מגורים מלאכה ואומנות	1g+ F	- פרטיים עיריית תל אביב יפו	-	35-, 30-33, 45-46, 36, 189-191, 212, 209	6977	רח' בני ברק 24-26, איגר 3, הגר"א 20
4	187.5% עיקרי + 35% שירות	תעסוקה	1043					
	10%	שצ"פ, שב"צ	2472	עיריית תל אביב יפו	66,28	-	6973	רח' טורי זחב 15
5.5	180% עיקרי + שירות	מסחר, מגורים	1g + 2472	מדינת ישראל עיריית תל אביב יפו פרטיים	244, 64, 63	-	6973	רח' שלמה 158, החיבונים 42

3. בייארות מורכבות:

הבייארות הנ"ל הינם מתחמים אשר, המצב הסטאטוטורי התקף קשורים לחלקות/ מגרשים נוספים. לא ניתן להפרידם מתא השטח שהוגדר סביבם ולרוב הינם ללא זכויות והוראות בניה. המצב הסטאטוטורי התקף מנחה להכנת תכנית מפורטת לצורך קביעת כל הפרטים הנוגעים לתקנות בנייה - אחוזי הבנייה, גובה הבנינים, קווי הבנייה ושאר יתר הוראות הבינוי והפיתוח. במתחמים אלו לא ניתן כיום להוציא היתרי בניה.

זכויות בניה	ייעודי קרקע	תכנית תקפה	בעלות	חלקה בחלקיות	חלקה בשלמות	גוש	שם וכתובת בית הבאר
	שצ"פ	720	מדינת ישראל	-	5-10	7089	דרך בן צבי 20 א
	דרך, שצ"פ	720	פרטיים				דרך בן צבי 22
ללא זכויות - יקבע בתוכנית מפורטת, אזור לאיחוד וחלוקה מחדש	מלאכה תעשייה זעירה	446	פרטיים עיריית תל אביב יפו	,241-244, 246, 251-257, 261-265, 302	,247-250, 258-259	6972	שד' הר ציון 66-68

מצב תכנוני מוצע:

קידום תכנית לשימור בתי הבאר ביפו ובדרום העיר ומתן תימרוץ לשיקום בתי הבאר ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.

מטרות התכנית:

1. ליישם את השימור כמנוף לשמירת הזיכרון והערך התרבותי-ההיסטורי- הנופי והחברתי של בתי הבאר הקדומים המצויים בעיר אשר מייצגים תק' של אדריכלות ללא אדריכלים, בנייה עממית בארץ ישראל העות'מאנית והמנדטורית (עדות לחקלאות עירונית), תוך חשיפתם לציבור הרחב.
2. להפעיל את השימור כמנוף לשימור נופי תרבות לצורך שמירה על שטחים פתוחים וקידום התחדשות עירונית ובין היתר לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית לדרום העיר.
3. ליצור תמריצים לשיקום ושימור בתי הבאר ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.
4. לשם כל האמור לעיל, לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת החקלאית הבנויה של העיר יפו במאה 19, באמצעים הבאים:
 - א. קביעת בתי באר לשימור, מיקומם וסיווגם.
 - ב. קביעת הוראות לתיעוד בתי הבאר.
 - ג. קביעת הוראות לשימור בתי הבאר על ידי מניעת פגיעה בהם, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן.
 - ד. קביעת תמריצים לשימור
 - ה. שמירת השטחים הפתוחים כחלק משימור תופעת בתי הבאר.

1. קטגוריית מכלול בתי הבאר פארק החורשות:

- דרך בן צבי 63/הרצל 161,
 משעול הינריך מנדלסון 12,
 משעול הינריך מנדלסון 16,
 רח' פנחס לבון 16,
 דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79 (סכנת א-תורכי)

התכנית הנוכחית מבקשת:

1. לקבוע את הביארות המפורטות מעלה לשימור.
2. זכויות בניה – יותר חישובם של רכיבי הביארה שנמצאו ע"פ תיק התיעוד כשטח עיקרי הנוסף לשטחים העיקריים המותרים בפארק, בנוסף מתן זכויות לניוד ע"פ מס' רכיבי הביארות לשימור.
3. התרת שימושים בעלי זיקה ציבורית.
4. לבון 79- נדרשת הכנת סקר שימור על כל סכנת א-תורכי לאחר פינוי התפיסות.

2. קטגוריה בייארות בתכנון מפורט-נקודתי:**א. טורי זהב 15:**

- ה"ביארה" ברח' טורי זהב 15 נמצא על מגרשים בעלי ייעוד קרקע שונה, אחד שצ"פ ואחד למבנים ומוסדות ציבור.
- התוכנית הנוכחית מגדירה מגרש חדש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו בייארה לשימור בהגבלות מחמירות. בנוסף התוכנית קובעת:**
1. איחוד וחלוקה מחדש של השטח החום וקביעת ייעוד משולב לשצ"פ ומבני ציבור וקביעת תנאי שהשטח הפתוח לא ייפחת מהשטח הפתוח במצב הנכנס.
 2. קביעת הוראה מיוחדת אשר תתיר מימוש נוסף של 160 מ"ר במגרש.
 3. קביעת זכויות בניה – יתרת זכויות תקפות לניוד +תמריצים,
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - חובת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לצורך קביעת נפחי הבניה ושילובם עם בית הבאר באישור מחלקת השימור לאישור מה"ע.

ב. שלמה 158:

- ה"ביארה" ברח' שלמה 158 מתפרש על 3 מגרשי יעודי קרקע: שצ"פ, מסחרי ומבנים ומוסדות ציבור.
- התוכנית הנוכחית מחליפה את פריסת יעודי הקרקע ומגדירה מגרשים חדשים ביעוד מסחרי ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. זאת ע"י:
1. **איחוד וחלוקה מחדש** לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים ומסחר, השני ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **ביארה לשימור**.
 2. **לקבוע את הביארה המפורטת מעלה לשימור**.
 3. **קביעת זכויות בניה** למגרש ביעוד מגורים ומסחר בהיקף הדומה ל-3 רח"ק בחתך של 8 ק'.
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לשני המגרשים.
 5. תנאי לקבלת טופס אכלוס למגרש ביעוד מסחר ומגורים – סיום עבודות השימור והפיתוח למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **הביארה לשימור**.

ג. משה דיין 41:

- הביארה ברח' משה דיין 41 נמצאת על שני מגרשים במגרש ביעוד שונה האחד מגורים והשני שצ"פ. מגרש המגורים הינו מגרש ריק עם זכויות בניה תקפות לא מנוצלות למגורים, הביארה מסומנת להריסה. במסגרת התכנית הנוכחית מבוקש:
1. **איחוד חלקות והגדרת מגרש חדש** ביעוד מגורים עם שפ"פ בזיקת הנאה ומעבר לציבור.
 2. **לקבוע את הביארה המפורטת מעלה לשימור**.
 3. קביעת תחום השפ"פ כתחום עם **מגבלות חפירה**.
 4. קביעת זכויות בניה: התרת מימוש מלא של זכויות הבניה התקפות בתוספת זכויות בהיקף של 2,500 מ"ר שטח כולל.
 5. **קביעת הוראות בינוי**: צמצום קווי בנין: דרומי ומערבי- 5 מ', מזרחי וצפוני עם השצ"פ, 2.70 גובה הבינוי ע"פ התוכנית התקפה (קרקע+9)
 6. חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לצורך קביעת נפחי הבניה ושילובם עם בית הבאר באישור מחלקת השימור לאישור מה"ע. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ייקבע מיקומו וצורתו הסופית של השפ"פ ובתנאי ששטח השפ"פ לא יפחת מ-1300 מ"ר וקביעת הנחיות לפיתוח אשר יוטמעו בתכנית העיצוב.
 7. התרת שימושים בעלי זיקה לציבור לבית הבאר.
 8. תנאי לקבלת טופס אכלוס למגרש ביעוד מסחר ומגורים – סיום עבודות השימור והפיתוח למגרש ביעוד שפ"פ ובו **הביארה לשימור**.

ד. חזנוביץ 3, חזנוביץ 5-7:

- ה"ביארה" ברח' חזנוביץ 3, חזנוביץ 5-7 מתפרשת על 4 מגרשים ביעודי קרקע של מגורים ודרך התוכנית הנוכחית מגדירה שני מגרשים אחד ביעוד מגורים ואחד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וביטול דרך. זאת ע"י:
1. **איחוד וחלוקה מחדש** לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים, השני ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **"ביארה" לשימור**.
 2. **לקבוע את הביארה המפורטת מעלה לשימור**.
 3. **קביעת זכויות בניה למגרש ביעוד מגורים** בהיקף הדומה ל-2.5-3 רח"ק בחתך של 6.5 ק'.
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרש המגורים- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לשני המגרשים.
 5. **קביעת זכויות בניה למגרש ה"ביארה"** – יתרת הזכויות התקפות לניוד + תמריצים, הזכויות התקפות אשר ינויידו שייכות לבעלי הקרקע ערב הפקעת המגרש במסגרת תוכנית זו. ניוד זכויות הבניה התקפות לא יהיו מותרות בביצוע השימור.

ה. מתחם "ביארת נבולסי" (בני ברק 24-26, איגר 3 / הגר"א 20)

1. **איחוד וחלוקה מחדש** למגרשים ביעוד מגורים ומסחר, מגרש ביעוד תעסוקה ומסחר ומגרש ביעוד שפ"פ ובו מתחם ביארה לשימור.
2. **קביעת הוראות להבטחת ביצוע שימור הביארה** בפועל כתנאי למימוש זכויות מכוח תא/5000 שימור הביארה תהווה אחת מהתרומות למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/5000.

3. קביעת זכויות בניה - בהיקף הדומה ל 3.5 רח"ק בחתך של 8-10 ק'.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרשי מגורים והתעסוקה- חובת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לכל המגרשים.
5. הוראות בינוי: קווי בניין, תכסיות, תמהיל
6. היקף השטח המינימלי הפתוח מסביב לבייאהר
7. התרת שימושים בעלי זיקה לציבור לבית הבאר.

3. קטגוריית בייארות מורכבות:

בן צבי 20א+בן צבי 22, הר ציון 66-68

התכנית הנוכחית מציעה לקבוע אזורים לתכנון עתידי המכילים בתוכם מתחמי בייאהר לשימור. התכנית קובעת מנגנון להבטחת ביצוע שימורם וקובעת חובת שמירה על השטח הפתוח הנמצא מסביב לבתי הבאר. שימור בתי הבאר ושמירה על השטח הפתוח סביבם ישולבו עם הכנת התוכנית העתידית למתחם התכנון ויוגדרו כתועלת ציבורית במתחם ע"פ תכנית המתאר תא/ 5000.

1. קביעת מתחם בייאהר לשימור.
2. קביעת אזור תכנון ופיתוח עתידי הכוללים את מתחם בתי הבאר לשימור.
3. קביעת הוראות לתוכנית עתידית מכח תכנית תא/ 5000- מגרשי הבניה, ייעודי הקרקע, זכויות הבניה והוראות הבינוי ייקבעו בתכנית עתידית. להלן עקרונות התוכנית:
 - a. הבטחת ביצוע שימור בית הבאר בפועל כתנאי למימוש זכויות מכוח תא/5000
 - b. שימור בית הבאר תהווה אחת מהתרומות למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.
 - c. הבטחת שמירת השטח הפתוח שמסביב לבית הבאר- שטח זה יכלול את כל רכיבי בית הבאר וכן את השטח הפתוח שסביב בית הבאר. ניתן יהיה לשנות את מיקומו וגבולתיו של המתחם לשימור ובתנאי ששטחו הגאומטרי לא יפחת מהאמור מטה ובכפוף לעריכת תיק התיעוד ובתיאום עם מחלקת השימור.
 - i. הר ציון 66-68: היקף השטח הפתוח מסביב לבית הבאר לא יפחת מ- 500 מ"ר.
 - ii. בן צבי 22: לצורך יצירת מעבר רציף לציבור תקבע זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור במבנה בית הבאר בקומת הקרקע. היקף השטח הפתוח מסביב לבית הבאר ומרחקי הבניה העתידיים יקבעו בתוכנית העתידית.
 - iii. בן צבי 20א: היקף השטח הפתוח וצורתו מסביב לבית הבאר ייקבע בעת הכנת התכנית העתידית.
 - d. איסור השימוש במבנה למגורים והרחבת השימושים במבנה לכל שימוש בעל זיקה ציבורית = כל שימוש קרקע שאינו למגורים והינו בעל גישה לציבור (כגון: מסחר, מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 בחוק). השימוש בעל הזיקה הציבורית ייקבע בהתאם לחו"ד מה"ע ובאישור מחלקת השימור להתאמת אופי השימוש לערכי השימור במבנה.

הוראות כלליות:

1. הוראות לתיעוד הבייאהרות:
 - a. כל בייאהר תתועד בתיק תעוד המפרט את ערכיו היחודיים של הבייאהר על כל מרכיביה, הכל ע"פ הפורמט הרשמי והמעודכן של מחלקת השימור.
 - b. כל פעולה בבייאהר הטעונה היתר ע"פ כל דין או אישור ע"פ הוראות תוכנית זו, תותנה בהגשת תיק תיעוד ע"י מבקש ההיתר.
 - c. תיק התיעוד יאושר ע"י מח' השימור ויהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה.
 - d. תוכנית זו כוללת באיירות המחוייבות בתיעוד מלא. התיעוד יהיה בהתאם לפורמט העירוני התקף באותה העת. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים אלו יהיה אישור מחלקת השימור לתיק התיעוד.
2. הוראות לשיקום ושימור הבייאהרות:

- a. לא תותר הריסת באיירה או חלקים ממנה. ולא תותר לגביה כל תוספת למעט במגרשים אשר פורט בהם אחרת.
- b. הביארה על כל רכיביה תשוקם ע"פ הוראות השימור של תכנית זו כפי שמפורט בנספחי השימור והשיקום של תכנית זו ובכפוף לאישור מחלקת השימור.
- c. שיקום ושימור הביארה על כל רכיביה יכלול עבודות שימור ושיקום למבנים ובכללם שימור טכנולוגית הבניה, שימור מעטפת, שימור רכיבים קונסטרוקטיביים.
- d. שימור הביארה יכלול פיתוח השטח הפתוח סביב הביארה בהתאם להנחיות הפיתוח המפורטות בנספחי התכנית.
- 3. תמרוץ לשיקום הביארות:**
תוכנית זו מאפשרת שימור הביארות בשני אופנים האחד שימור בתחום מתחם ביארה והשני ע"י העברת זכויות בניה ותמריצים.
- a. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הביארות בתחום המגרש:** (שלמה 158, משה דיין 41, בני ברק 24-26, בן צבי 20א+בן צבי 22, הר ציון 68-66) התוכנית מקנה את הזכות לרח"ק המירבי ובמקרים מסויימים מעל הרח"ק המירבי כאשר שימור הביארה תהווה אחת מהתרומות במגרש למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.
- b. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הביארות ע"י העברת זכויות בניה:** במגרשים הבאים (הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות בניה למגרש אחר (מגרש מקבל) באמצעות תוכנית בסמו"ק.
1. העברת זכויות הבניה מהביארה תכלול את יתרת השטחים ע"פ התכניות התקפות ערב אישורה של תוכנית זו בתוספת התמריצים המפורטים בנספח Y (טורי זהב 15, חזנוביץ 5,7, מכלול פארק החורשות) מתן זכויות לניוד ע"פ מס' רכיבי בתי הבאר ומימושן יותנה באמור להלן.
 2. הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות הבניה למגרש אחר (להלן: מגרש מקבל). ההעברה כאמור תיעשה באמצעות תכנית שבסמכות ועדה מקומית.
 3. ניתן יהיה לנייד את זכויות בניה לכל מגרש מקבל בעיר.
 4. תנאי לניוד זכויות בניה הנובעות מתמריצי תוכנית זו- הבטחת ביצוע השימור בפועל ותנאי לקבלת טופס 4 במגרש המקבל.
4. **תוכנית עיצוב ופיתוח:** בבאיירות הנמצאות בקטגוריית התכנון המפורט יקבע כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לביארות. פיתוח האתר וסביבתו יעשה באלמנטים הלקוחים מנוף הפרדסים ובתי הבאר, שחזור אלמנטים חקלאיים טיפוסיים לבתי הבאר, פיתוח שטח ונטיעות בצמחייה טיפוסית לבתי הבאר והפרדסים. פיתוח הביארות ייעשה תוך שימת דגש על הגברת הנצפות של המבנים במרחב הציבורי, שימוש בשילוט ותאורה מדגישה, וקישוריות האתרים אל מערכות שבילים (הולכי רגל אופניים וכו') ודרכים.
- בהתאם לאמור לעיל, התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר:
- a. פריסת השימושים במגרש.
 - b. נפח והעמדת המבנים (כולל מרחקים למבנה הקים והמוצע)
 - c. פירוט חומרים (חומרי גמר למבנים החדשים ולרכיבי השימור. חומרים התאומים את רוח התקופה של הביארות)
 - d. השתלבות התוספת והבניה במגרש תוך התייחסות לקשרים בתוך המגרש, להיקף ופריסת השטח הפתוח אשר מהווה חלק ממתחם הביארה ולמרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת.
 - e. הצגת תכנון חניה, כניסות ויציאות לרכב ממנוע כולל נושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
 - f. הצגת תכנון רחבת כיבוי אש, במידה ונדרש ע"פ דרישות הבטיחות וכיבוי אש.
 - g. כל נושא נוסף שידרש ע"י מהנדס העיר.
- תנאי להגשת תוכנית העיצוב והפיתוח יהיה אישור מח' השימור לתיק התייעוד לביארה.
5. **רישום שטחים ציבוריים:** השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום ויפו והיח"י ליישום תכנית השימור) ממליצים להעביר לדיון על הפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

בישיבתה מספר 0016-18' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שלומית זונישטיין: הציגה את התפתחות האורבנית של התופעה, מדובר בתוכנית לשימור בתי הבאר ביפו ובדרום ת"א יפו. התפיסה התכנונית, היא להחזיר את המרחב הירוק שהיה בפרדס ועל ידי כך להשיג שתי מטרות, שימור מבנים ושמירה על המרחב הפתוח. בסקר בתי הבאר נסקרו כ-100 בייארות: 35 בתי באר לא הומלצו לשימור, 25 מוגדרים לשימור בתוכניות תקפות ו-40 הוגדרו כראויים לבחינה שימורית. במסגרת העבודה התכנונית צוות התכנון בחן את 40 בתי הבאר ומצא כי: 10 בתי באר הוגדרו לשימור בתוכניות נקודתיות, 5 בתי באר נמצאים בתהליך 13 בתי באר מומלצים בתכנית הזאת 4 בתי באר במצב סטטוטורי מצב נכסי בעייתי, לכן יומלצו בתוכניות אחרות. הציגה את כל 13 בתי באר שבתוכנית.

נתן אלנתן: המגרש בטורי זהב לא חוס? תוסיפו עוד זכויות למגרש החוס. כמה זכויות יש למגרש הזה? כמו כן מבקש לקבל הסבר על התמריצים כלכליים שהתוכנית מעניקה. שלומית: המגרש חצוי לשני יעודי קרקע התוכנית מבקשת להפוך את כל שטח המגרש למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

הסבר על חישוב השוויים יוסבר בסוף ההצגה. מדואל: לגבי הזכויות, לגבי משה דיין, מה היקף הזכויות במגרש הזה? האם התכנית הזאת מקיפה את כל בתי הבאר שיש בעיר?

מיטל: מבחינה רעיונית תוכנית מבורכת. צריכים לשמור על בתי באר בעיר. זה מקנה יותר שצפיי"ם. אנחנו לא דנים פה בתי באר, אנחנו דנים פה למעשה ב 30 תוכניות שמאפשרים להם תוספת זכויות. אני רוצה להבין מה אנחנו מאשרים פה? אנחנו פשוט כובלים את ידינו בתוכניות בניה עם זכויות שבמקרה יש בה גם בת באר.

נתן אלנתן: לא היה כאן הסבר של התמריצים.

אופירה: מבוקש הסבר יותר מפורט על בית הבאר במשה דיין 41.

מלי: איך אתם קובעים את הגודל את השטח סביב הבאר שקובעים 77 + 78?

רות ארבל: משה דיין 41, מגרש בבעלות רשות פיתוח. במגרש יש תכנית תקפה עם זכויות תקפות.

במסגרת התכנית הנוכחית (תוכנית מפורטת שמכוחה יוכלו להוציא היתרי הבניה) אנו קובעים קווי בנין ושימור בית באר ובנוסף ממליצים לאשר מתן תוספת זכויות בניה של כ 2500 מ"ר.

אופירה: יש חלקה אחת לא בנויה והשאר איך הכל פנוי? אתם מדברים רק על החלק הפנוי

דורון ספיר: מדובר בתוכנית מורכבת לאור סדר היום העמוס מבקש להמשיך לדון בשבוע הבא, בנושא מהנקודה בה הדיון הופסק.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון מאותה הנקודה שהדיון הופסק.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו

בישיבתה מספר 0017-18' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: יש לתת עקרון מתווה וכללי לכל בתי הבאר. יש בית באר מדהים שנמצא ברח' גרוסמן (בית קאשר) והוא ניצל בזכות העובדה שהיה שם בסיס צבאי. הבית עומד שומם בכלל שיעוד הקרקע שהוא ציבורי. לדעתי יש לבחון בית באר כזה להפוך אותו לבית מגורים. יש לחשוב על שימושים אחרים ולא העיקר לקבוע אותו לאופי ציבורי. האופי הציבורי הוא הכלאה לא לכאן ולא לכאן. צריך לבחון בית באר כזה להפוך לבית מגורים.

רות ארבל: צוות התכנון הבין שמדובר בתופעה מרחבית שצריך לנתח אותה. לכן נעזרנו במשרדו של אדר' רן וולף וגייבנו מסמך עבודה להסתכלות כוללת לצורך הנכחת התופעה במרחב. מסמך זה שימש את צוות התכנון לצורך גיבוש התפיסה התכנונית- מרחבית. כאשר התוצאות של המסמך הוטמעו בתכנית המוצגת בפניכם על יתרת בתי הבאר אשר נותרו ללא הגנה. בית קאשר באופן ספציפי מוגדר לשימור בתכנית תקפה אבל אולי אכן יש צורך להכניס אותו לתכנית שלו ולבחון את השימושים המותרים בו.

שלומית זונישטיין: המטרה של התוכנית לא רק לשמר את המבנים אלה גם לייצר שטח פתוח ושטחים פתוחים בדרום העיר ויפו כאשר בתוכם יש את הביארות לשימור.

סוקרת ומציגה את התוכנית.
נתן אלנתן: משה דין 41- תוספת של 160 מ"ר פותר להם עלויות בית הבאר?
רות ארבל: התבע התקפה קובעת 64 יח"ד כאשר 110 מ"ר עקרי + 50 מ"ר שרות עבור כל דירה באותה מנגנון כדי לא להגביר את הצפיפות.
שלומית זונשטיין: 160 מ"ר זה שטח כולל ליח"ד בודדה.
עמי אלמוג: תמחקו את הכולל
נתן אלנתן: שלמה 158, זו קרקע סחירה רגילה. איך מבחינת איכות הסביבה אי אפשר להקים שם בנין מגורים גדול.
רות ארבל: תוכנית המתאר צבעה מגורים במסגרת התכנית שלנו אנחנו גם ממליצים על שימוש למשרדים.
נתן אלנתן: האם בדקתם שהדבר יהיה כלכלי לעשות את הפרויקט ולהקים את הבנין.
רות ארבל: כן
נתן אלנתן: חישובתם למגורים ואולי אם יהיו משרדים זה לא יהיה כלכלי.
אופירה יוחנן וולק: חזונוביץ- למה כתבם שהזכויות לא יהיו מותלות בביצוע של השימור?
רות ארבל: החלק הצפוני של המתחם צבוע למגורים וראינו שנכון להגדיר אותו באופן עצמאי למימוש זכויות ע"פ תוכנית המתאר ללא קשר לסמיכותו לביארה.
נתן אלנתן: במגרש הצפוני לא הכנסתם זכויות?
שלומית זונשטיין: לא. ייעוד הקרקע נשאר בהתאם למצב הקיים. יכול להיות שמגרש זה ישמש כעתודת כרגע לפרויקט להתחדשות בבניינים הסמוכים.
שלומית זונשטיין: בן צבי+ הר ציון- התוכנית שלנו לא נכנסת לתכנון מפורט במגרשים האלה וקובעת את המגרשים הללו לשימור כחלק מהתועלת הציבורית הנדרשת ע"פ תכנית המתאר.
נתן אלנתן: היום קובעים לשימור אנחנו לא מונעים מימוש?
שלומית: אי אפשר להרוס אותם. הביארות נמצאות על שצ"פ. המגרשים האלה אין להם זכויות בניה תקפות אי אפשר להוציא היתר בניה.
נתן אלנתן: היתה עוד קבוצה של בניינים שהיו שהכנסתם לתוכניות נקודתיות. כמה כאלה היו.
רות ארבל: יש עוד 30 בזמן שנעשה הסקר היו בתוכניות תקפות. אנחנו טיפלנו ביתרה.
חשוב להבין את מקדמי עלויות השימור והנחיות של תוכנית השימור. תוכנית השימור היא למעטפת של הבנין שימור של בית באר הוא שימור של טכנולוגית הבניה לבתי הבאר ולכן לא נוסף קומות מעל בית הבאר. נעזרנו באינג' מאיר רונן שערך מסמך אשר אפיין את כל רכיבי הביארות וכימת את כל הנתונים לעלויות לפי כל רכיב. סופרים כמה רכיבים יש בביארה כאשר לכל רכיב נקבע מקדם עלויות שונות המתאים לו. עלפי מקדם זה יחושבו התמריצים הישירים בגין השיפוץ השימורי שהתכנית קובעת כנדרש.
נתן אלנתן: המחירים הללו כוללים מע"מ? ואיך מתמודדים עם עליית מחירים מה שלא עשינו בתוכנית השימור.
רות ארבל: לא כולל מע"מ. זו הסיבה שבתוכנית השימור נוסף התמריץ של ה-5% החל מתחילת השנה החמישית שאם יהיה בעלית מחירים או ירידה ערך משווי הקרקע אזי לוועדה המקומית תהייה הסמכות והאפשרות להעניק תוספת זכויות.
נתן אלנתן: מדוע ששמאי התוכנית לא יעשה בדיקה פרטנית לכל מבנה בעת הגשת היתר הבניה ויבדוק האם עלות הרכיבים השתנה פר מטר. זה תחשיב פשוט.
שעושים שימור על 1000 בניינים אי אפשר להיות מדויקים אבל מס' נמוך של בתי באר אפשר לכמת את עלויות השימור המדויקות לכל מבנה ומבנה.
רות ארבל: זו התמחות שונה. השמאי הוא לא כמאי זו התמחות.
נתן אלנתן: לא מבין מדוע אי אפשר שבשלב שרוצים לממש את התמריצים, בדיוק כמו שמוציאים שווי לערך הקרקע אז אותו כמאי מהנדס שליווה אותכם ימשיך לוות גם עד לעת מימוש התמריצים וכך הוא יגיע שווי אמיתי נכון למועד המימוש, כך התחשיב יהיה הכי מדויק שניתן.
רות ארבל: יש לבחון את הצעתך גם מבחינה משפטית, האם ניתן לאשר מתן תמריצים תמהיל קבוע באופן מפורט את היקף התמריצים..
נתן אלנתן: למה התוכנית בסמכות מחוזית
רות ארבל: אין לנו סמכות לקבוע ניוד זכויות ולכן זה בסמכות מחוזית.
דורון ספיר: הנושא חשוב יש כאן מבנים לא מוגנים ולכן חשוב לאשר היום העברה התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדה.

הועדה מחליטה:

לאשר להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ומוצע לבחון את ההצעה של חבר הועדה נתן אלנתן.

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

דיווח החלטת מליאת ועדה מחוזית מספר 876 מתאריך 22.7.19 להלן ההחלטה:

פרוטוקול מישיבת מליאה מספר 876
שהתקיימה ביום 22.7.2019 בנושאי הוועדה המחוזית ת"א**החלטת:** להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. קביעת מבני הביארות לשימור עפ"י קטגוריות לשימור:
 - א. מבנים לשימור מחמיר – המבנים בפארק החורשות (תא שטח 8-12), חזנוביץ (תא שטח 2) וטורי זהב (תא שטח 5), אשר הזכויות יתקבלו במגרש אחר. תידרש תכנית נוספת למתן הזכויות העודפות (לרבות תמריצים) במגרש אחר.
 - ב. מבנים לשימור בשני מסלולים תכנוניים להבטחת השימור:
 - 1) מסלול א' - קביעת אזור תכנון מינימלי ועקרונות תכנון מפורטים לתכנית עתידית. מסלול זה כולל את ביארת נבולסי (תא שטח 1), שלמה (תא שטח 3) ומשה דיין (תא שטח 700), ומאפשר מימוש הזכויות והתמריצים בתחום תא השטח. תידרש תכנית נוספת לקביעת נפחי הבנייה של בית הבאר.
 - 2) מסלול ב' - מבנים לשימור בהר ציון (תא שטח 4) ובכך צבי (תא שטח 7) להם נדרשת תכנית נוספת בהתאם לתא/5000.
 - ג. מבנים לתיעוד – ביארות אשר התכנית מבטיחה את ביצוע התיעוד בהן טרם הריסה, כתנאי להיתר בניה. במסלול זה ביארת משה דיין, לבנדה 26, הרצל 186, אד קוץ, בית קאבטן וביארת נס לגויים 45-47.
2. יעודים, שימושים ותכליות:
 - א. שימושים:
 - 1) מגורים, מגורים ד', מגורים ומסחר:

יתרו שימושים של מגורים, מסחר, במבנה לשימור ותאפשרו שימושי מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, דת, בריאות ורווחה, הכוללים גישה לכלל הציבור.
 - 2) שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

יתרו שימושים של חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים. יתור שילוב של שימושים מסחריים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה לשימוש באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, בשיעור של עד 20% מזכויות הבניה במבנה.
 - 3) שצ"פ:

במבנה לשימור יתרו שימושים נלווים לשצ"פ - מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, תרבות וספורט, הכוללים גישה לכלל הציבור.
 - ב. המבנים בפארק החורשות - תא שטח 8-12 – יסומנו בייעוד שצ"פ.
 - ג. תא שטח 1 (נבולסי) ו-700 (משה דיין):
 - 1) יקבע יעוד "מגורים ומסחר" (במקום שצ"פ) ובמבנים לשימור יתרו שימושים של: מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, תרבות וספורט, הכוללים גישה לכלל הציבור.
 - 2) יתקבע זיקת הנאה להולכי רגל, בשטח המסומן בתשריט כאתר מתחם לשימור. סימון סופי של זיקת הנאה יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי נופי, באישור הוועדה המקומית.
 - ד. תא שטח 4 (הר ציון) ו-7 (בן צבי), המסומנים בתשריט ב- "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת", יקבעו לשימור, כאשר תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת לצורך הבטחת שימור המבנה. ימחקו מהוראות התכנית תוספת שימושים בייעוד זה, והנושא ייבחן במסגרת התכנית המפורטת. התכנית המפורטת תחייב תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר.
 - ה. תא שטח 2 (חזנוביץ) יקבע בייעוד "מגורים", עם סימון לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית. המבנה לשימור יקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות. יעוד המבנה לשימור והשטח המקיף אותו יבחנו במסגרת התכנית העתידית.

**פרוטוקול מישיבת מליאה מספר 876
שהתקיימה ביום 22.7.2019 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

1. מבנים אשר נקבעו לתיעוד בלבד: משה דיין, לבנדה 26, הרצל 186, אד קרין, בית קאבטן ונס לגויים 45-47, יסומנו בתשריט כתאי שטח בתחום הקו הכחול של התכנית.
2. תנאי להיתר בניה למבנים אלו יהיה תיק תיעוד מלא המפרט את ערכיו הייחודיים של המבנה על כל מרכיביו. יוסף להוראות התכנית נספח "דרישות לתיעוד מבנה לשימור", שיערך בהתבסס על נספח ב' בתכנית השימור תא/2650/ב'.
- ז. מנגנון זכויות עודפות במגרש אחר למבנים לשימור בהגבלות מחמירות, אשר יחול לגבי תאי שטח 8-12, 5, 2:

 1. שטחה של התכנית יהיה כקבוע בתכנית השימור, כלומר מרחב התכנון המקומי של העיר תל אביב.
 2. בהתבסס על מנגנון תכנית השימור תא/2650/ב', ניתן בתכנית לקבוע מתן זכויות עודפות במגרש אחר. הזכויות יכללו את ייתרת הזכויות מכוח תכניות תקפות וכן תמריצים לביצוען של עבודות השימור.
 3. תנאי למתן הזכויות עודפות יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
 4. לא ניתן להעביר את הזכויות הקיימות בשצ"פ במסגרת מנגנון זה.

2. **זכויות בניה:**
 - א. כל זכויות הבניה הקבועות בתכנית זו ביחס למסלול א' (תאי שטח 1, 3, 700) יהיו תוספת זכויות ואינן מתייחסות למבנה לשימור, ויקבעו במטרים.
 - ב. תתאפשר תוספת של עד 300 מ"ר עבור שיחזור אלמנטים/רכיבים בכל מבנה לשימור, בהתאם לתיק התיעוד המלא. לא תותר כל תוספת בניה בתחום תא השטח למעט תוספת זו.
3. **תנאים להיתר בניה:**
 - א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לתא השטח בשלמותו.
 - ב. תנאי להיתר בכל תא שטח יהיה ביצוע השימור של בית הבאר באותו תא שטח.
4. **תיאומים ואישורים - בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:**
 - א. תמא/18 – תא שטח 10, במרחק של כ- 50 מ' מתחנת התדלוק ברחוב דרך בן צבי 61. רדיוס מגבלות התמ"א יסומן בתשריט התכנית.
 - ב. אישור רשות המים לאזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי לפי תמא/34/ב/4, ככל הנדרש ולנושא החיבור לכיוב.
 - ג. העברת מסמך התיאום עם נת"ע לנושא סמיכות לקרוי מתע"ן לשכת התכנון.
 - ד. הטמעת חו"ד יועץ השמאי לוועדה המחוזית, בתיאום עם לשכת התכנון.
5. **כללי:**
 - א. יוסרו הוראות הקובעות סמכות למחלקות או אנפים ברשות המקומית, וכן יוסרו הגדרות לא רלוונטיות מהתכנית, בתיאום עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
 - ב. יוסרו הפניות לתכניות, למעט הפניה לתכנית השימור.
 - ג. תמחק מסעיף 4.6.2 ג' (2) ההוראה לעניין בעלות על הזכויות. בנוסף, סעיף 4.6.2 ג' (6) יוסר מהוראות התכנית.
 - ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית.
 - ה. סעיף 6.2 במקום "תנאים להכנת תכנית מפורטת" יבוא " תנאים להכנת תכנית מפורטת או להוצאת היתר בניה".
 - ו. תיאום עם הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
 - ז. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

התכנית פורסמה להפקדה עפ"י סעיף 89 בעיתונים ושילוט עפ"י הפירוט הבא :
שילוט הוצב בתאריך 8.9.20.

27/08/2020
27/08/2020
28/08/2020

ישראל היום
The Marker
מקומון ת"א

להלן דיווח עיקרי ההתנגדות מהנדס העיר לתכנית:

תוכנית הבייארות מבקשת לשמר חלק מהבייארות של יפו. התוכנית קובעת שימורן של 12 בייארות ומסווגת כל אחת מהן לאופי הפיתרון המותאם לה בהתחשב בשיקולי מיקום, מצבה פיזי והסטטוטורי וכו'. לכן התוכנית מחלקת את הבייארות ל-3 קטגוריות, כך שיתאפשר יישום השימור לכל ביארה בנפרד ללא תלות באחרות.

בייארות לשימור בהגבלות מחמירות: תמרוץ השימור בבייארות אלה נעשה באמצעות מנגנון ניווד זכויות. לבייארות אלה התוכנית מאפשרת להוציא היתר בניה לשימור הרכיבים.

בייארות לשימור- מסלול א - קביעת אזור תכנון מינימלי ועקרונות תכנון מפורטים לתוכנית העתידית. התוכנית קובעת יעוד קרקע, זכויות בניה והנחיות בנייה.

בייארות לשימור- מסלול ב' קביעת אזור מינימלי לתכנון עתידי לפי תוכנית תא 5000

בפועל התוכנית אינה מבחינה בשונות בין הבייארות בין שני המסלולים א' וב' ולכולן נדרש קידום תוכנית מפורטת. אנו מבקשים כי תוכנית זו תהיה בעבור חלק מהמגרשים התוכנית מתארית ובעבור חלק אחר תוכנית מפורטת. במקומות בהם מוסד התכנון גיבש חו"ד תכנונית מפורטת הכוללת שינוי יעוד, הוראות בנייה מפורטות, זכויות בניה, קווי בניין, צפיפות וכדומה נכון יהיה להקנות לבעלי המגרשים ודאות ולתמוך ביישום השימור, בהליך מהיר וודאי, המשיג את מטרות התוכנית ולא מחייב הליכי תכנון סטטוטוריים נוספים, אשר איך בתכליתם להוסיף להבטחת השימור.

1. מבוקש כעת להבחין בין המגרשים שאינם מפורטים למגרשים שמוסד התכנון נתן דעתו עליהן: תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח - 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי. התוכנית קבעה לתאי שטח אלה יעוד קרקע, הוראות בנייה, זכויות בניה, קווי בניין. אנו מבקשים לתקן את סעיפי התוכנית בהתאם לזאת ולהוסיף למגרשים אלה: הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה, לצורך כך מבוקש:

א. לקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית.

ב. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.

ג. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע את תחום הבייארות המסומן בתשריט כשפ"פ.

ד. בתא שטח 5 לקבוע קווי בניין וגובה בניה.

2. תא שטח 2 - חזנוביץ - התוכנית קובעת את הבייארות לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הבייארות ופריסתם במרחב וחשיבות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטטוטוריים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הבייארות. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת. אנו מבקשים לקבוע את יעוד הקרקע כיעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת, כאשר התחום המינימלי של הבייארות לשימור היה כמסומן בתשריט תוכנית ותחול עליו הוראות סעיף 6.3 "הנחיות מיוחדות" ונספח ב' - "העברת זכויות בניה ממבנה לשימור - תנאים והיקפים" שבתוכנית זו. התחום המינימלי להכנת תוכנית מכח תא 5000 היה כל תא שטח 2, התוכנית העתידית תקבע את התחום הסופי של הבייארות לשימור בהגבלות מחמירות.

3. תא שטח 8-12 - פארק החורשות - תיקון טעות סופר - לשנות סעיף 4.3 (ד) - תנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר בניה.

4. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.

5. לקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.

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

שלומית זוננשטיין: מציגה את התנגדות מה"ע לנושא לאחר סקר מקיף ועבודה תכנונית לתת פתרון לכל בית באר במסגרת המרחב שבו הוא נמצא, נשאר מס' בתי באר שלא נמצאו להם פתרון ולכן קודמה התוכנית ל21 בתי באר.

אסף אראל: האם הרשימה שלך כוללת את כל בתי הבאר או שיש עוד בתי באר שלא נכללו. אורלי אראל: ההתנגדות מוגשת לאחר החלטת ועדה המחוזית שמכל המכלול נשארו 12 מבנים לשימור מכל המכלול הביארות שנשארו ואנחנו מגישים התנגדות ל21 הללו.

שלומית זוננשטיין: רוב בתי הבאר נמצא במרחב סטאטוטורי אחר וכל בית באר במצב פיזי שונה, ניסנו לפתור את השימור שלהם במסגרת המרחב הסובב, ה21 שנותרנו לא הגיעו לכדי קידום תוכנית ולכן קידמנו את התוכנית הכוללת.

דורון ספיר: כמה בתי באר מוגנים יש סה"כ? שלומית: 30 בתי באר לשימור בתוכנית תקפות ועוד כמה בתהליכים דורון ספיר: היו 20 ועוד 12 בערך.

אסף: 30 מאושרים ולא הומלצו לשימור בעצם סוגרים רשימה של 70 בתי באר. אופירה יוחנן וולק: האם יש לך גישה לבתי הבאר. בתוכנית שאושרו אושרו אבל המתווה הפרוגרמטית של בתי הבאר שבעצם שזה יהיה מקום שלציבור יהיה אפשרות להיכנס כדוגמת סלמה 6. אופירה מה עם משה דיין 41

שלומית זוננשטיין: כל בתי הבאר שבתוכנית הם אמורים לאפשר כניסה לציבור גם אלו שהגדרנו כשטחים ציבורים וגם כאל שיכולים להיות כחלק ממכלול של מתחם עם מרחב פתוח מסביבו.

אופירה: לא כל בתי הבאר אין לכם גישה פיזית ולכן איך את מחליטה אם אתם לא יודעים מה תמצאו? מה יקרה אם תפתחו ותראו שאין שם כלום.

שלומית זוננשטיין: נערך סקר מקיף מהסקר ניתנו ההמלצות מה לשימור ומה לתיעודבמשה דיין יש מה לשמר צריך תיק תיעוד בשלב תכנון מפורט. יש סקר ראשוני על כל הביארות ונכנסו לשם. מדוע יש כאלה שלא נכסו לשימור כי לא היו שם קריטריונים לשימור.

רינת מילוא: היינו בכל אחד מהמאה המבנים והסוקר שלנו הכין כטיס וזיהה ואנחנו יודעים מה יש לא הכנו תיק תיעוד מפורטים. יש לנו לדוגמא בפנחס לבון 16 שמתמודדים עם הפקעה שלו והוא עובר אלינו ואנחנו במו"מ כדי להרחיב את התיעוד.

אסף הראל: יש אפשרות להציג לי לא במסגרת הועדה את 30 בתי באר שלא נכנסו לרשימה.

רינת מילוא: כן

שלומית זוננשטיין: 12 הביארות קוטלגו ל3 קטגוריות ויש ביארות לשימור מחמירות וביארות לשימור ב2 מסלולים. ממשיכה בהצגת ההתנגדות.

אסף הראל: בשניהם אפשר לנייד זכויות שלומית זוננשטיין: לא, רק ביארות לשימור בהגבלות מחמירות ניתן לנייד זכויות. בביארות לשימור התוכנית עצמה מאפשרת את יישום השימור כי ניתנות זכויות למשל במסלול ב' מתוקף תא5000. שימור לביארות ניתן כאשר יש מס' רכיבים מאוד מאוד גדול ובעצם יש הבדל לביארות האלה לאחרות זה המנגנון והוא יצר דיפרנציזיה.

אורלי אראל: אנחנו רוצים להקל על הבירוקרטיה שלא תהיה עוד תוכנית.

אסף הראל: מה שחשוב לי הם שה30 שלא מופיעים.

דורו ספיר: נרשמה הודעת מה"ע על הגשת ההתנגדות.

בישיבתה מספר 20-0020 ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

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

פרטי תהליך האישור:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/08/2020 ישראל היום

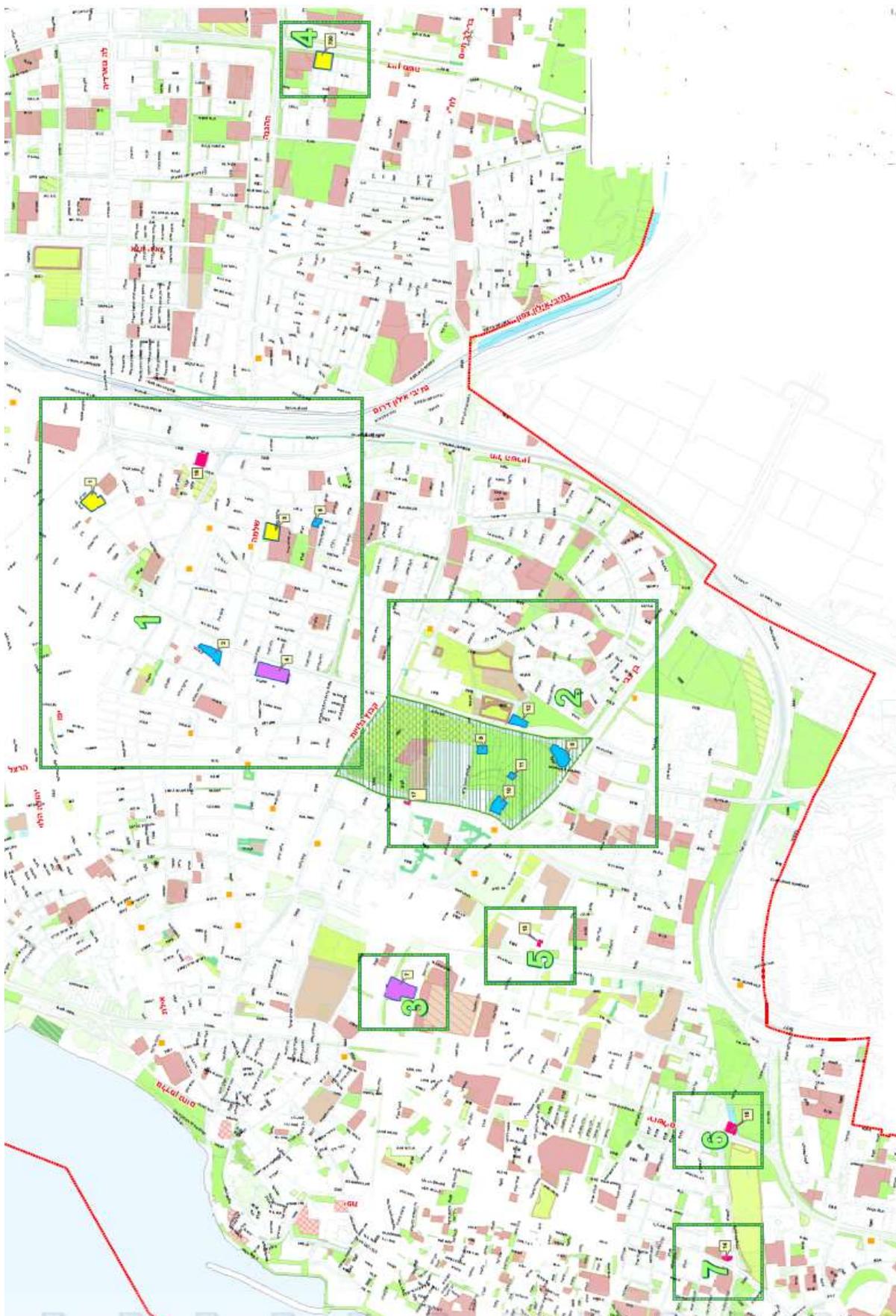
27/08/2020 The Marker

28/08/2020 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. יעקב קראוס בשם איתי הורוביץ, עידו שרעבי ואריאל רובינוב
2. התנגדות עו"ד איל אוליקר וצבי שוב בשם יובלים סיטי בוי
3. תמיר וגנר עו"ד בשם איוב נוה שאנן
4. רון צין עו"ד בשם חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ
5. עו"ד אברהם פורטן וקירה לרנר בשם חברת דוראן שיבת ציון בע"מ וחברת מעונות חזנוביץ פינת שיבת ציון בע"מ
6. אלעד אלעזר עו"ד בשם צדוק יפת בעל זכויות בבית ברח' משה דיין 41
7. אדר' אודי כרמלי – התנגדות מה"ע



התנגדות מס' 3
התנגדות מס' 2 ו 51

מס' גליון	מספר אזור *	נתיב באר	כמות	ייעוד מצב קיים	ייעוד מצב מתוע	תא שנת בנאים	סיווג	הוראות לשימור והיעוד			
גליון 1	4	השפחה גבולות	בני ברק 24-26 / אינר 18-22 הנ"א 3-1	מגורים + תעמולה * מלאכה * אופנת	מגורים + מסחר	1A	שימור - מסלול א	חבתי היעוד + שימור			
								דרך פועת	1D		
								מגורים	2A		
								דרך מאשרת	2B	שימור בהגבלות משמרות	
								מגורים	2C		
17		שלה	דרך שלמה 158-160	אזור מסחר + של"פ מבני ציבור	מגורים ומסחר	3B	שימור - מסלול א	חבתי היעוד + שימור			
18		הר ציון	שדרת הר ציון 54-70 / רח' חזקיהו 14-22 / רח' אליקים 2-26 / רח' בר יחזאי 27-29	תחנת תחבורה + מלאכה ותעמולה	ייעוד ע"ס תכנית מאשרת אחרת	4	שימור - מסלול ג	חבתי היעוד + שימור			
22		שני זנב	טור זנב 15	של"פ מבני ציבור	של"פ מבנים ומסחר	5	שימור בהגבלות משמרות + תעמולה מלאכה מאשרת	חבתי היעוד + שימור			
3		לבונה 26	לבונה 26, החרש 17	דרך קיסמית + דרך פועת	ייעוד ע"ס תכנית מאשרת אחרת	16	היעוד	חבתי היעוד בלבד			
גליון 2	31	ביארת סנהא-הנור	דרך בן צבי 77 / ממס לבט 79	של"פ	של"פ	8	שימור בהגבלות משמרות	חבתי היעוד + שימור			
									26	ביארת צמנית	9
									28	ביארת אמולג	10
									27	ביארת דרוסית	11
									29	ביארת מסאי	12A
37		הרצל 168	הרצל 168	דרך	ייעוד ע"ס תכנית מאשרת אחרת	17	היעוד	חבתי היעוד בלבד			
גליון 3	42-43	בן צבי	בן צבי 20-22	של"פ, תעמולה, דרך	ייעוד ע"ס תכנית מאשרת אחרת	7	שימור - מסלול ג	חבתי היעוד + שימור			
גליון 4	58	משה דיין	משה דיין 41	מגורים די + של"פ	מגורים + מסחר	780A 700B	שימור - מסלול א	חבתי היעוד + שימור			
גליון 5	39	נס לניים 45-47	נס לניים 45-47	מגורים ד'	ייעוד ע"ס תכנית מאשרת אחרת	12	היעוד	חבתי היעוד בלבד			
גליון 6	55	אד קוק'	אד קוק' 2	מגורים + של"פ * אפיק פיס + שטח למתקני הדפסה	ייעוד ע"ס תכנית מאשרת אחרת	15	היעוד	חבתי היעוד בלבד			
גליון 7	63	בית קאבסון	סמט 155 / שול הכשל 1-3	מגורים ו'	ייעוד ע"ס תכנית מאשרת אחרת	14	היעוד	חבתי היעוד בלבד			
גליון 8		השונים כלל עירוני- תחום גיד ונחיות בעיר חול אביב יפו		לסי מצב קיים	ייעוד ע"ס תכנית מאשרת אחרת	1000	תחום היעוד זכיות עתידי				

התנגדות מס' 4
התנגדות מס' 6

טענה	מענה	המלצה
1.1 הוספת אתרים במזרח העיר : משיגים על מיעוט ההתייחסות לביארות במרחב שמזרחית לנחל הירקון. להערכתנו, מחקר נוסף באיזור זה, ראוי לעשות זאת לפני מתן תוקף לתוכנית הביארות ולצורך שילוב בה. א. משה דיין 41 – כלול בתוכנית. ב. דרך בר לב 126 – אינו כלול בתוכנית הנוכחית	התוכנית משמרת בביארות משמעותיים, בנוגע לשרידים התוכנית קבעה כי הם לתייעוד בלבד, בימים אלו מותנע ע"י מח' השימור סקר שימור ברובע 9 כך שיערך מחקר נוסף. אם זאת צורך השעה היא אישור התוכנית, ככל שימצאו שרידים או מבנים נוספים הם יעלו לדיון להחלטת ועדת השימור העירונית. א. בר לב 126 – במסגרת הסקר שנערך לבתי הבאר המבנה הני"ל קיבל הערכה כללית נמוכה ולא זוהה כביארה לכן לא רואים הצדקה לשלב אותו בתוכנית. ב. ההגנה 88 : במסגרת הסקר שנערך לבתי הבאר המבנה הני"ל קיבל הערכה כללית נמוכה לכן לא נכלל	לדחות את ההתנגדות

	בתוכנית. לאור הגילויים החדשים בימים אלה נבחן שימור בית הבאר במסגרת תוכנית תא/4581 צפון התקווה.	ג. ההגנה 88 (השכל 6-2). אינו כלול בתוכנית הנוכחית
לדחות את ההתנגדות	ציון הביארות במרחב הינו חשוב אך אם זאת לא נכון כי מבנה שנהרס ייכלל בתוכנית שימור בתי הבאר.	1.2 ציון אתרי ביארות שנהרסו, מבקשים להוסיף כלים והנחיות גם לציון אתרים שאינם קיימים עוד.
לדחות את ההתנגדות	במסגרת הסקר נסקרו כ-100 מבנים וקודמו תוכניות לפי המלצות הסקר, כאשר היום 50 ביארות מוכרות לשימור או בהליכים סטאטוטוריים להכרזה לשימור מתוכם 12 לשימור בתוכנית זו, 32 ביארות מוכרזות לשימור, 6 ביארות לשימור בתוכניות בהליכים. 14 ביארות הומלצו להריסה מתוכם 5 ביארות מיועדות לתיעוד בתוכנית זו. 34 ביארות לא נבחנו ונותרו ללא סטטוס, חלק קטן מבנים מורכבים ללא גישה ולא יכולת לסקור אותם ורובם שרידים.	1.3 הוספת ביארות מתוך הסקר מוטרדים מירידה המשמעותית במספר הביארות.
2. התנגדות עו"ד איל אוליקר וצבי שוב בשם יובלים סיטי בוי בעלי הזכות להירשם כבעלים של חלקות 90,91 בגוש 6975 חלק מתא שטח 2 – חזנוביץ		
	טענה	מענה
לקבל את ההתנגדות בחלקה	2.1 איחוד וחלוקה בחלקה 38 (שהינה בבעלות שונה) יביא לפגיעה אנושה ביכולת לממש את שימור בית הבאר. ומנגד פירוק המתחם לשתי תוכניות נפרדות ושמירה על שטח התוכנית בהתאם לבעלויות יכולה להביא לביצוע השימור בפועל מבקש לבצע הפרדה במתחם בית הבאר לשתי תוכניות נפרדות.	מדובר בביארה משמעותית וחשובה אשר בתוכה מכלול רב של רכיבים המתפרש על 5 חלקות בבעלויות שונות, לאחר בחינת האפשרות לקדם תכנון של שתי יוזמות נפרדות (התחדשות עירונית ברח' הר ציון ושימור הביארה) נמצא כי היכולת לתת מענה ראוי לשתי היוזמות הוא באמצעות גיבוש תפיסה אחידה לכלל המבנן, לאור עובדה זאת התוכנית מנחה על הכנת תוכנית איחוד וחלוקה. מרחב התכנון המינימלי נקבע מתוך רצון למצוא פתרון תכנוני וודאי וישיר לחובת ביצוע בשימור והנכחת השימור בשטח, בצורה שתשפיע על כל הסביבה מעבר לגבולות מרחב התכנון המינימלי. יחד עם זאת לאור ההתנגדות ערכנו בחינה תכנונית מחודשת בשל חוסר היכולת להגיע להסכמת שני הצדדים (ראו מענה להתנגדות מס' 5) לקדם

	<p>תוכנית משותפת מוצע לאפשר בתוכנית הביארות קידום שתי התוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע להלן:</p> <p>1. תא שטח 2C (חלקה 38 בבעלות דורן שיבת ציון- התנגדות מס 5) לא תאוחד עם החלקות במתחם זה ותתווסף הוראה כי בתוכנית המפורטת יקבע כי חלק מהחלקה או כולה תהיה ביעוד שטח ציבורי פתוח, כך שיתחבר עם הביארה הסמוכה.</p> <p>2. תאי שטח 2B ו-2C - במסגרת קידום תוכנית מפורטת תבחן האפשרות למימוש חלקי של זכויות הבניה מתוקף תא 5000 לשיקול דעת הועדה, לממש בתוך המגרש ובתנאי שנשמרים עקרונות תוכנית הביארות, שימור הרכיבים והאפשרות ליעד את מבני הביארה לשטחים ציבוריים. ככל שימומשו זכויות בניה במגרש הם יהיו ביעוד מסחרי, מגורים ומשרדים. בנוסף תישאר האפשרות של מנגנון ניווד הזכויות התקפות, ערב אישור התוכנית המפורטת (בהפחתת השטחים שיממשו במגרש) והתמריצים בגין עלויות השימור.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>ההדמיה נראית להמחשה בלבד ואינה נתמכת בנתונים תכנוניים בסיסיים המאפשרים התייחסות קונקרטית במיוחד לאור העובדה כי ההדמיה איננה מתייחסת לפוטנציאל התחדשות העירונית במגרשים הצמודים והעוטפים אותו.</p> <p>בנוסף חו"ד המצורפת הינה ראשונית והיא מציפה את הערכים הייחודיים של הביארה אשר הביאו להכרה בצורך להכריז על המתחם כמתחם לשימור, אך מציינת כי איננה מפורטת דיה ונדרשת בחינה מפורטת של הממצאים בתיק תיעוד מפורט.</p>	2.2 להורות להחריג את רכיבים EDF מהשטח של הגבלות מחמירות ויתאפשרו בו בניה. בהתאם לחו"ד מומחה השימור
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראה מענה בסעיף 2.1	2.3 להורות על הוספת שימושים סחירים נוספים כגון משרדים ומגורים
לדחות את ההתנגדות	<p>א. תוכנית זו אינה פוגעת בפוטנציאל התכנוני מתוקף תא 5000 יתרה מזאת עצם הגדרת המתחם לשימור הינו מייצרת ודאות לגבי התועלת הציבורית שהועדה המקומית תדרוש במסגרת קידום תוכנית מכוח תא 5000. הזכות הבעלים לקדם תוכנית מכוח תא 5000 עומדת להם בכל עת גם לאחר אישור תוכנית זו.</p> <p>ב. תמריצי השימור אשר נועדו</p>	2.4 לאשר במסגרת התוכנית המפורטת העתידית את מלוא הזכויות מכוח תא 5000 והן תמריצי השימור וכן לעדכן את ערכי תמריצי השימור.

	<p>להבטיח את התכנות ומימוש השימור בפועל של הביארה מוקנים לבעלי המגרשים כבר במסגרת תוכנית זו (תמריצים להעברת זכויות) ובכך מרחיבים את הפתרונות הסטטוטוריים בתוכנית המפורטת אשר תקודם מכוח תא 5000.</p> <p>ג. תמריצי השימור שומרים על ערכם בכל עת כיוון שנשענים על ערכי שווי הקרקע ובמסגרת תוכנית זו ונקבע כי שווי הקרקע יקבע במועד הדיון על הפקדת התוכנית המפורטת להעברת זכויות.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>בהתנגדות מה"ע סעיף 7.2 נכתב כי, התוכנית קובעת את הביארה לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הביארה ופריסתם במרחב וחשיבות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטטוטוריים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הביארה. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת ולכן מבוקש בהתנגדות מה"ע לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת, כך שאין שינוי של יעוד הקרקע בין המצב הנכנס למצב היוצא התוכנית אינה משנה את הזכויות התקפות ואין צורך להוסיף סעיף לשימור זכויות באיחוד וחלוקה.</p>	<p>2.5 יש להוסיף לתוכנית סעיף "שימור זכויות" ביחס לתוכניות איחוד וחלוקה. טעות ביעודים בתשריט המצב המוצע בתוכנית, חלק מבתי הבאר בנויים על שטח ביעוד דרך.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>ראה מענה בסעיף 2.1. לעניין אי ערכים שימוריים. בנוסף כפי מדובר בפרקטיקה שמבוצעת בתוכנית השימור 2650ב על מנת לוודא כי השימור יבוצע חייב להתלות את מימוש הזכויות בביצוע השימור. לשם כך ניתנו בתוכנית הביארות את האיזונים הנדרשים ותמרוצים לביצוע השימור.</p>	<p>2.6 אין להתלות את מימוש הזכויות המוקנות בשימור בית הבאר. בחלק הדרומי הכולל את מירב חלקה 91 ובחלק המזרחי של חלקה 90 אין ערכים שימוריים משמעותיים ויש לאפשר לממש בו זכויות בנייה המוקנות היום ואין להתנות בשימור בית הבאר.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>הזכויות שיממשו במתחם הם לטובת ביצוע השימור, הזכויות יינתנו בגין ביצוע השימור ולא בגין בעלות בקרקע. בכל מקרה מגרשי הבניה והדרכים יוסדרו במסגרת התוכנית המפורטת שתכלול איחוד וחלוקה.</p>	<p>2.7 יש לקבוע בהוראות התוכנית כי כל בעלי הזכויות בשטח בית הבאר יחויבו בחלקם היחסי בעלויות השימור.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>התוכנית מבקשת לשמר את הביארות של יפ באופן שיחשוף את סיפורו ההיסטורי של האזור ע"י הפיכת הביארות לעוגנים המשמשים כמבנים בעלי זיקה ציבורית שמסביבם שטחים פתוחים. הגדרת</p>	<p>2.8 יש להבהיר את ההוראה בדבר שימור השטחים הפתוחים בתוכנית. לא ברור מהוראות התוכנית מהם אותם "שטחים פתוחים מסביב לביארה" שכן אין שטחים כאלה פרט לחצר</p>

	קטנה.	השטח הפתוח הינו חלק משימור הבייאר, לא מדובר רק על חצר אלא על זיכרון הפרדס. שטחו ומיקומו יוגדר בתוכנית המפורטת.
3. התנגדות אופיר דביר בשם איוב נוה שאנן בעלים של גוש 6977 חלקות 32,33,190 חלק מתא שטח 1, משפחת נבולסי		
המלצה	מענה	טענה
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 7.1.	הועדה המחוזית שהיא מוסד התכנון קבע בתוכנית זו הוראות תכנוניות מפורטות לעניין יעוד קרקע, זכויות בניה, הוראות בינוי מחייבות וקווי בניין ואף לעיתים תכסיות לבניה. בנוסף להוראות אלו התוכנית מחייבת בקיום הליך תכנוני נוסף של תוכנית מפורטת. ראי טענה בהתנגדות מה"ע סעיף 7.1 בו אנו מבקשים לשנות בתוכנית הבייארות את ההוראה המחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולקבוע כי תוכנית זו היא תוכנית מפורטת ולהוסיף הנחיה המחייבת עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה.	3.1 מבקשים כי התוכנית תתוקן ותהיה מפורטת לעניין גובה הקומות המותרות ולעניין ההפקעות
לדחות את ההתנגדות	התוכנית מגדירה שימוש בעל זיקה ציבורית: "כל שימוש קרקע בעל אופי ציבורי שאינו מגורים ומשרדים והינו בעל גישה לציבור כגון: מסחר פתוח לציבור, מבני ציבור וקהילה, חינוך, דת, שירותי תרבות וספורט...." ההגדרה כבר מכילה את השימושים המוצעים ע"י המתנגדים	3.2 להרחיב את הגדרה "שימוש בעל זיקה ציבורית" ולהבהיר שיותר שימושי מסחר, שירותי קהל, בית קפה, גלריה"
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בהתנגדות מס 2 בסעיף 2.8	3.3 אין סיבה להגדיר את כל השטח של השפ"פ (1400 מ"ר) כאזור מתחם לשימור, השטח שצריך להיות מוגדר כשימור הוא בית הבאר ושטח החצר בהתאם לתיק התיעוד, סה"כ 500 מ"ר
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 3.1	3.4 לקבוע את הסימון הסופי של זיקת ההנאה בתוכנית המפורטת ולא בתוכנית
לקבל את ההתנגדות	ממליצים למחוק את קו הבניין האחורי ולהוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד 1.2 מ'	3.5 תיקון קווי הבניין אין קו בניין אחורי, להוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין
לקבל את ההתנגדות	ממליצים להבהיר כי תכנית הבניה מחושב מכלל השטח הסחיר כולל השפ"פ.	3.6 להבהיר כי תכנית הבניה 65% מחושב מכלל תא השטח
לקבל את ההתנגדות	ממליצים לתקן בהתאם להחלטת פורום מה"ע ולקבוע זכויות בהיקף 14,410 מ"ר. לשנות את גודל יח"ד ל 58 מ"ר עיקרי	3.7 לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לסיכום פורום מה"ע: א. להוסיף לזכויות הבניה 210 מ"ר- סה"כ 14,410 מ"ר שזה 397% לא 390%. ב. לשנות את גודל יח"ד ל 58

		מ"ר עיקרי ולא 64 מ"ר עיקרי.
לדחות את ההתנגדות	על מנת לערוך תצ"ר נדרשת תוכנית איחוד וחלוקה לכן רישום השטחים שיועברו לעירייה בכל מקרה יהיו בשלב הכנת תוכנית איחוד וחלוקה.	3.8 לתקן את ההוראה כך שהדרך לרישום ההפקעות יהיה במסגרת תצ"ר
4. התנגדות עו"ד רן צין בשם חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ בעלים של בן צבי 20 - 22, גוש 7089 חלקות 10,9,8 תא שטח 7, בן צבי		
המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	תוכנית 2650 אינה חלה על המקרקעין ואינה רלוונטית. תוכנית הבייארות מייצרת ודאות תכנונית ונותנת בהירות ספציפית לגבי התועלות הציבוריות אשר ידרשו במסגרת קידום תוכנית עתידית מכוח תא 5000. כך שהודאות לגבי הגעה לרח"ק מירבי עולה משום שנקבע כי השימור הינו אחת מהתועלות הציבוריות אשר ידרשו בתוכנית המפורטת.	4.1 התוכנית המופקדת מטיילה מטלות ציבוריות נוספות על הקבוע בתוכנית 2650 ועל תא 5000
לדחות את ההתנגדות	מבחינה תכנונית מדובר בחטיבת שטח אחת, מרכיב הבעלויות הינו נתון אחד מתוך שיקולי תכנון רבים ונוספים הקיימים במתחם זה שהינו חלק מהתחדשות דרך בן צבי אשר מהווה בעצמה רכיב הסטורי של סיפור הבייארות לאור היותה דרך היסטורית שהובילה לירושלים. מרחב התכנון המינימלי נקבע מתוך רצון למצוא פתרון תכנוני וודאי וישיר לחובת ביצוע בשימור והנכחת השימור בשטח, בצורה שתשפיע על כל הסביבה מעבר לגבולות מרחב התכנון המינימלי. יחד עם זאת התוכניות התקפות במבנן ובחינה תכנונית שנעשתה נמצא שאין זה נכון לבודד את מרחב הבייארות מהמבנים הסובבים אותה. לאור ההבנה כי תחום הבייארות הינו מרחב אשר עשוי לתת מענה תכנוני בלב המבנן ויש בו את היכולת לקדם ולתמוך בהתחדשות העירונית של כל המבנן, הן מבחינת השטחים הפתוחים, הן מבחינת הקישוריות ומאפשר איזונים נפחיים במבנן, יצירת איכויות אורבניות למבנן ויצירת מתחם ייחודי. יתרה מזאת הרח"ק (רח"ק מקסימלי 5) והוראות הבינוי ושימושי הקרקע (במגרש הנוכחי שינוי מתעשיה למגורים) אשר יגזרו מתא 5000 נועדו להבטיח התחדשות ושימור ערכי מורשת כחלק מההתחדשות עירונית. הוצאה מלאכותית של הבייארות ממתחם התכנון תאיין את האפשרות להשיג את שימור הבייארות	4.2 אין לכרוך את שימור הבייארות המערבית יחד עם מקרקעי המתנגדת על רקע הבעלויות השונות. ככל שמטלות השימור של הבייארות ימשיכו להיות כרוכות בתא שטח 7 יש לקבוע למקרקעי המתנגדת זכויות בניה נוספות לצורך ביצוע מטלות שימור אלה.

	והפיכתם לחלק אינטגרלי מתהליכי ההתחדשות.	
לדחות את ההתנגדות	יעוד הקרקע של הביארות יקבע במועד הכנת התוכנית המפורטת ובהתאם לשימוש בפועל שיקבע בביארה. ככל שיקבעו שימושים סחירים פרטיים בביארה תחום הביארה יכלל בחישוב הרח"ק בתוכנית המפורטת.	4.3 היעוד להפקעה לדרך צריכה להתבטל שכן הדרך לא תסלל תוך הריסת בית הבאר, שטח הדרך כולה צריכה להיות חלק מחלקת המתנגדת לצורך חישוב הרח"ק בתוכנית המפורטת.
לדחות את ההתנגדות	אין צורך להחיל הוראה זו כיוון שניתן לשנות יעוד דרך מתוקף תוכנית תא 5000. במידה ושינוי זה ימצא לנכון זה יקבע בתוכנית המפורטת.	4.4 יש להחיל הוראות סעיף 11.1 לתוכנית 2650ב. המאפשר ביטול שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס 4 בסעיף 4.2	4.5 התוכנית איננה קובעת תמריצים ביחס לשימור הביארות הנמצאות בתא שטח 7 אלא מטלות בלבד.
לקבל את ההתנגדות	"שטחי הביארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו יתווספו אל שטחי הבניה המותרים בתא שטח הראשי..." – מוצע לתקן סעיף זה: שטחי הביארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו או מכוח תוכנית מפורטת בהתאם לתא 5000 יתווספו אל שטחי הבניה בתא שטח הראשי בו הביארה נמצאת....	4.6 להבהיר נוסח הוראה בטבלה 5
לדחות את ההתנגדות	מטרת סעיף זה הינו להבטיח שיחזור והסדרה סטטוטורית של אלמנטים שיתגלו בעת הכנת התוכנית המפורטת או בעת הכנת תיק התיעוד. בעניין המענה הכלכלי ראה מענה בסעיף 4.2.	4.7 הערה ב בטבלה 5 המאפשרת תוספת של 300 מ"ר עבור שיחזור אלמנטים בביארה הינה קביעה גנרית ואיננה נותנת מענה כלכלי לשימור המבנים
לדחות את ההתנגדות	תוכנית הביארות הבטיחה את נושא השימור בלבד על מנת למנוע הריסתם. תוכנית זו בעבור תא שטח 7 הינה תוכנית מתארית המגדירה את ערכי השימור, במידה ויזם התוכנית יקדם תוכנית מפורטת עם מידע קונקרטי זה יאפשר מענה מפורט לסוגיות אלו כולל דיון בהתאם לסעיף 4.1.1 (ד)(2)(ז). ככל תוכנית להתחדשות עירונית, ללא קשר להימצאות מבנים לשימור, נושאים אלו יוסדרו במהלך קידום הכנת התוכנית המפורטת.	4.8 יש לייצר מנגנון לפיצוי יזם שנדרש לפינוי מחזיקים/תחזוקה/העברת המבנה לראשות העירונית. בתוכנית עתידית לא תדרש הפרשה נוספת לצורכי ציבור לאור קביעת הביארות לשימור.
לדחות את ההתנגדות	חישוב עלויות ההשבחה יעשו בהתאם לתוכנית המפורטת. עלות הפינוי אינה חלק מנתוני המקרקעין וממילא חלה. גם לולא הייתה מאושרת התכנית היה עליהם לפנות פולשים. לגבי השימור, מנגנון העצמת הזכויות בכל מתחם, כלל התקזזות	4.9 קיזוז עלויות השימור מהשבחת המקרקעין ועלויות הפינוי

	עם רכיבי השימור. השימור למעשה נקבע כמטלה לצורך העצמת הזכויות.	
5. התנגדות עו"ד אברם פורטון וקירה לרנר בשם חברת דוראן שיבת ציון בע"מ וחברת מעונות חזנוביץ פינת שיבת ציון בע"מ - בע לת זכויות בחלקה 38 בגוש 6975, חלק מתא שטח 2, חזנוביץ		
טענה	מענה	המלצה
5.1 מסיבה שלא ברורה למתנגדים חלקה 38 נכללה בתוכנית המופקדת. חלקה המהווה חלק מפרויקט פינוי בינוי אינה קשורה – לא תכנונית, לא פיזית, ולא קניינית מבקשים לגרוע את חלקה 38 מתחום התוכנית המופקדת לאור העובדה כי הכללת חלקה זו יפגע ויסקל את פרויקט פינוי הבינוי המקודם עליו ובבנייני המגורים לאורך שדרות הר ציון.	ראי מענה להתנגדות 2 סעיף 2.1 תחום הבייארה איננו הרכיבים הבנויים בלבד אלא גם השטח הפתוח שסביב הרכיבים. היקף השטח הפתוח אשר ישומר כחלק ממתחם הבייארה יקבע באופן סופי בעת הכנת התוכנית המפורטת מכוח תא 5000.	לדחות את ההתנגדות
5.2 הוראות התוכנית המופקדת מתעלמות מבעלויות במקרקעין ויוצרות אנומליה תכנונית שתמנע מימוש של פרויקט פ.ב. המקודם ע"י חברת דוראן	ראה מענה להתנגדות 2 סעיף 2.1	לקבל את ההתנגדות בחלקה
5.3 במסגרת פרסומי 77 78 לא נכללה חלקה 38	פרסום לפי סעיף 78 מטרתו הגבלת הוצאת היתרי בניה והריסה במגרשים בהם לועדה המקומית קיימת ידיעה קונקרטית על רכיבים לאשר ברצונה להכריז עליהם בעתיד לשימור. מטרת פרסום סעיף 77 לחוק הינו ידוע הציבור בהתחלת תהליכי תכנון על אותם המגרשים. מובן מאליו כי בעת הכנת תוכנית תחום הקו הכחול של התוכנית משתנה בהתאם לבחינה התכנונית שנעשית כאשר אין כל חיוב כי תחום הקו הכחול של התוכנית היה זהה למגרשים עליהם פורסמו סעיפים 77,78.	לדחות את ההתנגדות
6. התנגדות עו"ד אלעד אלעזר בשם צדוק יפת בעל זכויות בבית ברח' משה דיין 41 גוש 6131 חלקה 69 חל מתא שטח 700 לא הוגשו כל טענות		
7. אדר' אודי כרמלי - התנגדות מה"ע		
טענה	המלצה	
7.1 מבוקש להבחין בין המגרשים שאינם מפורטים למגרשים שמוסד התכנון נתן דעתו עליהן: תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח – 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי. מוסד התכנון אמר את דברו וקבע בתוכנית זו הוראות תכנוניות מפורטות לעניין יעוד קרקע, זכויות בניה, הוראות בינוי מחייבות וקווי בניין ואף לעיתים תכסיות לבניה. בנוסף להוראות	לקבל את ההתנגדות	

	<p>אלו התוכנית מחייבת בקיום הליך תכנוני נוסף של תוכנית מפורטת. אנו מבקשים לשנות את הוראה מחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולהמירה, בחיוב עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה. לתקן בהתאם את סעיפי התוכנית ולהוסיף למגרשים אלו הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בהתאם לכך מבוקש:</p> <p>א. לשנות את טבלה 5 ולקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית. ולקבוע שטחי בניה תת קרקעיים לפי תוכנית ע1.</p> <p>ב. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.</p> <p>ג. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע בתשריט שפ"פ בתחום מגבלות הבניה כמסומן בתשריט.</p> <p>ד. בתא שטח 5 טורי זהב - לפרט קווי בניין (3 מ' לכל הצדדים) להגדיל שטח תוספת הבניה ל320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. מיקום תוספת הבניה יקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה 1. לא לבטל את החלוקה לתאי שטח. 2. להוסיף לתוכנית את האפשרות לקדם שתי תוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע במענה להתנגדות מס 2 סעיף 2.1</p>	<p>7.2 תא שטח 2 – חזנוביץ :</p> <p>התוכנית קובעת את הבייאהר לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הבייאהר ופריסתם במרחב וחיבורות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטטוטוריים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הבייאהר. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת. כיוון שלא מבוקש שינוי יעוד ולא נקבעו הוראות מפורטות, מבוקש לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת ולהעביר בייאהר זו מקטגורית מספר 1- בייאהר לשימור בהגבלות מחמירות המאפשרת מימוש מידי ע"י הוצאת היתר בניה, לקטגוריה מספר 3 שימור במסלול ב' חיוב הכנת תוכנית מכוח תא 5000, עם קביעה תכנונית כי הבייאהר תהיה בייאהר לשימור בהגבלות מחמירות אשר תאפשר ניווד זכויות לפי סעיף 6.3 ונספח ב שבתוכנית זו. לתקן בהתאם את מסמכי התוכנית:</p> <p>ביטול חלוקת תאי השטח וקביעת תא שטח אחד : תא שטח 2.</p> <p>סעיף 4.1.2 (ב) הנחיות מיוחדות – למחוק "תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת.... שבתוכנית זו." משפט זה מופיע בסעיף קטן (ג).</p> <p>סעיף 4.1.2 (ג) למחוק : " חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הבייאהר והשטח הפתוח מסביב לבייאהר" מופיע בתחילת הסעיף.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>7.3 מבוקש לתקן את מסמכי התוכנית תיקון טעויות סופר ותוספת הבהרות כמפורט להלן :</p> <p>1. הוספת יחס של שינוי לתוכנית ח' בסעיף 1.6 לתוכנית ולקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.</p> <p>2. סעיף 1.9- להוסיף להגדרת הבייאהר לשימור בהגבלות מחמירות : בא לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת.</p> <p>3. לשנות כותרת סעיף 4.3 (ד)- תא שטח 8-12 - פארק החורשות : מתנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר.</p> <p>4. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.</p>

	<p>5. תיקון סעיף 6.4 (2) - כי תנאי בהיתר בניה בכל ביארה יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל.</p> <p>6. להוסיף תנאים למתן היתר אכלוס המחייב אישור על סיום עבודות השימור בביארה.</p> <p>7. להוסיף הוראות בדבר עריכת תוכניות איחוד וחלוקה והתנאים לקידום.</p> <p>8. להוסיף הוראות לתחום מגבלות הבניה - לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותרת תוספת.</p>
--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את חלקן בהתאם להמלצות המובאות לעיל ולהעביר המלצות אלה לדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית.

1. **תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח – 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי.** לשנות את הוראה מחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולהמירה, בחיוב עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הוועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה. לתקן בהתאם את סעיפי התוכנית ולהוסיף למגרשים אלו הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בהתאם לכך מוצע:
 - 1.1. לשנות את טבלה 5 ולקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית. ולקבוע שטחי בניה תת קרקעיים לפי תוכנית ע.1.
 - 1.2. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.
 - 1.3. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע בתשריט שפ"פ בתחום מגבלות הבניה כמסומן בתשריט.
 - 1.4. בתא שטח 5 טורי זהב - לפרט קווי בניין (3 מ' לכל הצדדים) להגדיל שטח תוספת הבניה ל320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. מיקום תוספת הבניה יקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
2. **בתא שטח 1 - משפחת נבולסי**
 - 2.1. למחוק את קו הבניין האחורי ולהוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד 1.2 מ'.
 - 2.2. להבהיר בתוכנית כי תכנית הבניה מחושב מכלל השטח הסחיר כולל השפ"פ.
 - 2.3. לקבוע זכויות בהיקף 14,410 מ"ר.
 - 2.4. לשנות את גודל יח"ד 58 מ"ר עיקרי.
3. **בתא שטח 2 – חזנוביץ**
 - 3.1. לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת ולהעביר ביארה זו מקטגורית מספר 1-ביארה לשימור בהגבלות מחמירות המאפשרת מימוש מידי ע"י הוצאת היתר בניה, לקטגוריה מספר 3 שימור במסלול ב' חיוב הכנת תוכנית מכוח תא 5000, עם קביעה תכנונית כי הביארה תהיה ביארה לשימור בהגבלות מחמירות אשר תאפשר ניווד זכויות לפי סעיף 6.3 ונספח ב שבתוכנית זו.
 - 3.2. ביטול חובת איחוד וחלוקה.
 - 3.3. סעיף 4.1.2 (ב) הנחיות מיוחדות – למחוק "תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת.... שבתוכנית זו. " משפט זה מופיע בסעיף קטן (ג).
 - 3.4. סעיף 4.1.2 (ג) למחוק: " חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הביארה והשטח הפתוח מסביב לביארה" מופיע בתחילת הסעיף.
 - 3.5. לאפשר בנוסף לנאמר בתוכנית הביארות, קידום שתי התוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע להלן:
 - 3.5.1. תא שטח 2C (חלקה 38) ככל שיקודמו שתי תוכניות נפרדות חלקה זו לא תאוחד עם החלקות במתחם זה, תתווסף הוראה כי בתוכנית המפורטת יקבע כי חלק מהחלקה או כולה תהיה ביעוד שטח ציבורי פתוח, כך שיתחבר עם הביארה הסמוכה.

- 3.5.2. תאי שטח 2B ו2C - במסגרת קידום תוכנית מפורטת תבחן האפשרות למימוש חלקי של זכויות הבניה מתוקף תא 5000 לשיקול דעת הועדה, לממש בתוך המגרש ובתנאי שנשמרים עקרונות תוכנית הביארות, שימור הרכיבים והאפשרות ליעד את מבני הביארה לשטחים ציבוריים. ככל שימומשו זכויות בניה במגרש הם יהיו ביעוד מסחרי, מגורים ומשרדים. בנוסף תישאר האפשרות של מנגנון ניווד הזכויות התקפות, ערב אישור התוכנית המפורטת (בהפחתת השטחים שיממשו במגרש) והתמריצים בגין עלויות השימור.
4. תיקון הערה סעיף א בטבלה 5 : שטחי הביארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו או מכוח תוכנית מפורטת בהתאם לתא 5000 יתווספו אל שטחי הבניה בתא שטח הראשי בו הביארה נמצאת....
5. הוספת יחס של שינוי לתוכנית ח' בסעיף 1.6 לתוכנית ולקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.
6. סעיף 1.9 - להוסיף להגדרת הביארה לשימור בהגבלות מחמירות : בא לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותרת תוספת.
7. לשנות כותרת סעיף 4.3 (ד) - תא שטח 8-12 - פארק החורשות : מתנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר.
8. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.
9. תיקון סעיף 6.4 (2) - כי תנאי בהיתר בניה בכל ביארה יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל.
10. להוסיף תנאים למתן היתר אכלוס המחייב אישור על סיום עבודות השימור בביארה.
11. להוסיף הוראות בדבר עריכת תוכניות איחוד וחלוקה והתנאים לקידום.
12. להוסיף הוראות לתחום מגבלות הבניה - לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותרת תוספת.
- בנוסף מבוקש לתקן תיקון טכני בתוכנית ולמחוק את סימון הצורך להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה **בתא שטח 5 טורי זהב ותאי שטח 8-12 בפארק החורשות**, שהינם שטחי ציבור. המגרשים הנ"ל בבעלות העיריה או בהליך הפקעה ואין צורך באיחוד וחלוקה.

יועץ סביבתי : greengineering- אביעד בראון
 אגרונום : לב גנים וגנים-אהרון מנירום
 יועץ אקוסטי : א.עדי אקוסטיקה בע"מ- עדי אלון
 יועץ אינסטלציה : דיזה הנדסה בע"מ-גודי ויורל
 הידרולוג : אליעזר בלינסון
 שמאי : ז.כ למדידות והנדסה בע"מ

יזם : דינסהיל פרופטיס.

מגיש התכנית : דינסהיל פרופטיס

בעלות : דינסהיל פרופטיס-חלקה 338
 עיריית תל אביב- חלקה 339.

מצב השטח בפועל :

בניין קיים בן 5 קומות בשימוש מסחרי- חנות אופניים בחזית ומעל משרדים.
 המבנה ממוקם על גבי עורק ראשי דרך מנחם בגין ומהווה את חזיתה החיצונית של שכונת מונטיפיורי
 כלפי נתיב התחבורה הראשי העובר בימים אלה חידוש עירוני ושדרוג המרחב הציבורי ברחוב עם הקמת
 הקו האדום בתת הקרקע, במסגרת עבודות שדרת הקרייה.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/1602, תא/1602א', ע'1.

יעוד קיים : אזור מסחרי

זכויות בניה :

סה"כ שטחי בניה : 190% משטח מגרש, מחולק ל- 5 קומות שוות .

קווי בניין : צדדי : 3 מטר בדרום, 3.5 מטר בצפון, ניתן לבנות בקיר משותף עם חלקה צמודה. קו בניין
 קדמי 0.

מספר קומות : 5

תכנית מתאר תא/5000 :

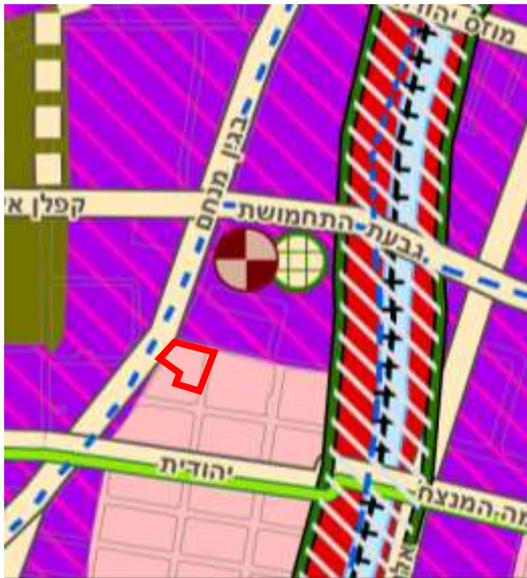
אזור תכנון : מתחם 602 א', 602, ר-61- שכונת מונטיפיורי, מסמך מדיניות.

תשריט אזורי ייעוד : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

נספח עיצוב עירוני : בנייה 8 קומות+ מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.

רח"ק מירבי : 10.4 (אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים).

602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת				
	אזור תעסוקה מטרופוליני	+			יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 .
	שכונת מונטיפיורי	+	7	3.5	<ul style="list-style-type: none"> במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' הנציב, בלבד. במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%. גובה : עד 7 קומות.
	נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	ראו הערות	<ul style="list-style-type: none"> באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה : בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.



תשריט יעודי קרקע
 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.



נספח עיצוב עירוני
 8 קומות +מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.



תכנית התנועה העתידית- קו המטרו ממזרח
 והקו האדום ממערב, לרכבת הקלה.



נספח תחבורה

מדיניות קיימת: תא/9011-תכנית אב לשכונת מונטפיורי-שאושרה על ידי הועדה המקומית 09/2009 ועודכנה בתאריך 09/01/2019

- המגרש ממוקם במתחם מס' 3-הדופן, המוגדר כחיץ מפריד בין פנים השכונה לחוץ הסואן.
- מתחם לפיתוח מע"רי בהיקפי בניה בינוניים במטרה ליצור מעטפת בינוי היקפית וחזית חדשה לשכונה.
- יעודי הקרקע הינם תעסוקה מסחר בדופן הפונה החוצה ושילוב מגורים בדופן הפנימית.
- שימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו תעסוקה, בילוי, פנאי ומסחר בלבד.
- מגורים יותרו רק בדופן הפנימית הפונה לכיוון השכונה.
- עד 14 קומות .
- לא תותר גישת כלי רכב למגרשים מדרך בגין אלא מהרחובות הפנימיים בלבד.
- תקן חניה מופחת.

מסחר תעסוקה ומלונאות בדופן החיצונית והפנימית
בדופן הפנימית יותרו מגורים בתנאים מסוימים



מצב תכנוני מוצע:

תיאור התכנון:

הריסת הבניין הקיים והקמת בניין משולב מלונאות, מסחר, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים. מטרת התכנית- חיזוק דופן רחוב מנחם בגין ועידוד התחדשות שכונת מונטיפיורי על ידי בניית בית מלון עירוני בשילוב עם מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים.

המבנה כולל 14 קומות משולבות מלונאות ומגורים. הבניין יושב בפינת הרחובות דרך בגין ויוסף קארו אשר נמצאים בהפרש מפלסי של כ- 4 מ'. בתכנון הבניין ניתנת התייחסות לאופן חיבור הרחובות כך שייצר כניסה אל השכונה וכן התייחסות לשת החזיתות לרחובות אלו ולתפקודם השונה: החזית הפונה לדרך מנחם בגין מציעה לובי כניסה למלון להולכי הרגל ולבאים ברכבת הקלה, ומסחר הפונה לחזית הרחוב. החזית במפלס רח' יוסף קארו מאפשרת לובי כניסה לדיירי הבניין ומתן נגישות לשכונת המגורים. במפלס זה גם ממוקמים שטחי הציבור בנויים לטובת השכונה. בנוסף בתחום המגרש מתוכננת מעלית לטובת הציבור להנגשת הפרשי הגובה בין רחוב קארו לבגין. כמו כן תינתן זיקת הנאה במפלסי הרחובות הגובלים.

יש לציין שלא מנוצל מלוא הרח"ק המותר עלפי תא/5000 במסגרת התכנית המוצעת, בגין מגבלות מספר הקומות: התכנון מגיע לרח"ק של 9.9 שטחים על קרקעיים.

פירוט יעדים/שימושים:

יעוד: אכסון מלונאי משולב מגורים ומסחר.

שימושים מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

קומות מרתף- ישמשו לחניה, מתקנים טכניים, תברואה ותפעול, אחסנה, שטחי שירות, שימושים נלווים לשימושים המותרים מעל לכניסה הקובעת. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שטחים לשימושים עיקריים-לא יותרו חדרי מלון ומגורים בקומות אלו.

קומת כניסה ממפלס רח' יוסף קארו- מבואות כניסה למלון ולמגורים, שטח ציבורי עירוני בנוי, מעלית רכב ואזור תברואה ותפעול.

שימושים מעל למפלס הכניסה הקובעת:

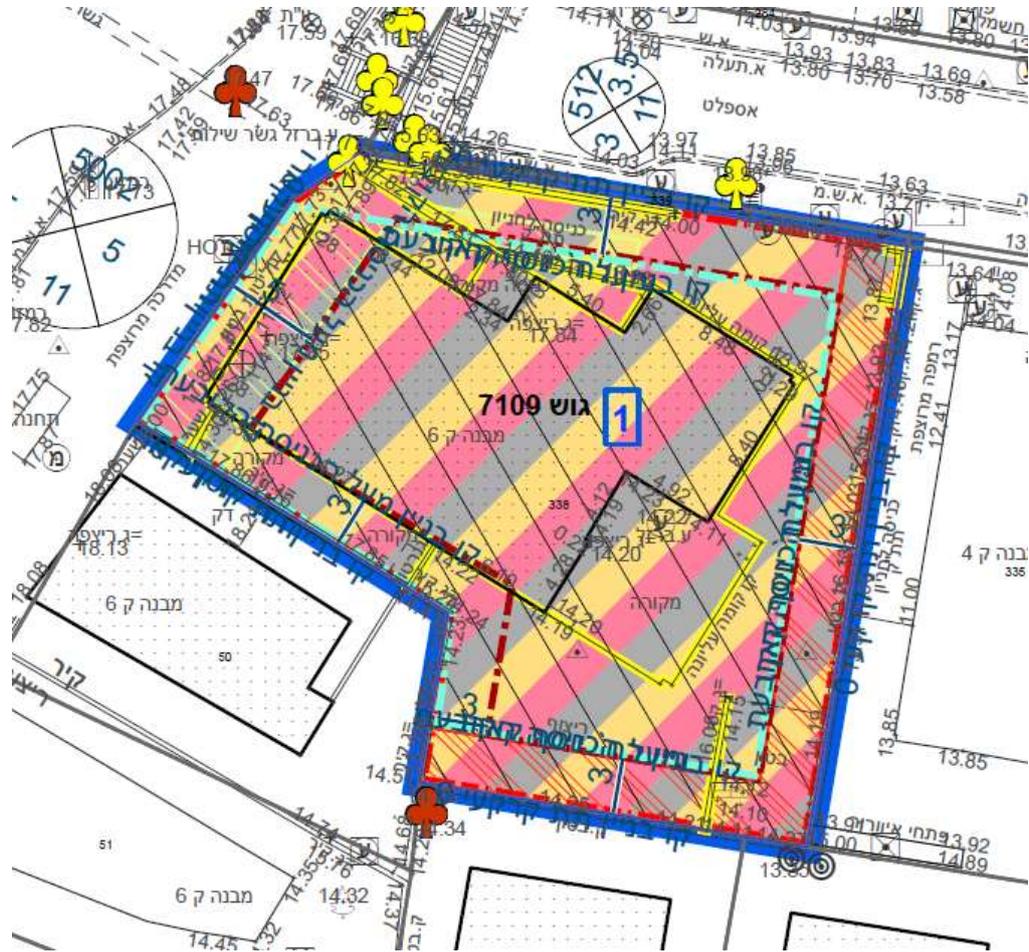
קומת כניסה ראשית ממפלס רח' בגין- מבואות כניסה למלון ולמגורים, מסחר ושירותי הסעדה.

אכסון מלונאי- חדרי מלון, שרותי מלון וכל שימוש נלווה למלונאות.

מגורים- דירות מגורים וכל שימוש נלווה למגורים.

שטחי שירות- לכל השימושים יותרו שטחי שירות.

תשריט מצב מוצע:

**רח"ק: 9.9**

סה"כ שטחי בנייה על קרקעי: עיקרי + שירות: 9,000 מ"ר.

תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב מאושר: 7,288 מ"ר

שטח בנייה מוצע למלונאות ומסחר (77%): עיקרי + שירות בסה"כ 7,000 מ"ר.

שטח בנייה מוצע למגורים (22%): עיקרי + שירות בסה"כ 2,000 מ"ר. 22% מתוך השטחים הסחירים.

שטח ציבורי בנוי: 370 מ"ר שטח כולל.

המבנה המלונאי יהווה חטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בתוך הקומות או ביניהן.

יח"ד: לפחות 160 יח"ד מלונאות, עד 30 יח"ד מגורים.

שטח ממוצע ליח"ד: 53 מ"ר נטו. 66 מ"ר ברוטו.

מספר יח"ד ששטחן 45-35 מ"ר: 29 דירות.

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: דירה 1.

סה"כ יח"ד: 30 יח"ד מגורים.

ממ"דים : פתרון ממ"קים

צפיפות: 33 יח"ד לדונם.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
מוגרים מסחר ותיירות	מסחר	ייעודי קרקע	
990%	190% משטח המגרש	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
שטח עיקרי- 7,600 מ"ר שטח שירות- 1,400 מ"ר סה"כ 9,000 מ"ר	1710	מ"ר	מעל מפלס הכניסה
לא מוגדר לקומה	40%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	360	מ"ר	
14 קומות	5 קומות	קומות	גובה
קומת קרקע מסחרית 6 מ' ברוטו גובה קומת רחוב יוסף קארו 4 מ' נטו. גובה קומה טיפוסית 3.80 מ' ברוטו		מטר	
64%		תכסית	
33 חניות.		מקומות חניה	

יקוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			הכסית שטח (%)	מספר חז"ר	גובה מנבא- מעל המניפה הקובעת (מטר)	מספר קוטות	קו בנין (מטר)	
				שטח שירות	שטח עיקרי	שטח עיקרי					צידו- ימני	צידו- שמאלי
מגורים מסחר (אכסון) והתיירות	מגורים	1	901	6000	1000	(1)	(2) 64	(3) 160	(4) 14	6	(5) (5)	(5) (5)
											מגורים מסחר	מגורים
מגורים מסחר	מגורים	1	901	1600	400	(1)		30	(4) 14	6	(5) (5)	(5) (5)
מגורים מסחר	מגורים	1	901			(1)				1	(5) (5)	(5) (5)

הערה ברמת הטבלה:
א. גובה הבניין הינו לפי המצוין בנספח הבנייה המוגשת. הגובה אינו כולל קומה טכנית ובה בריכת שחייה ושירותי מלון וכן ארזבה בגובה 2 מטר מעל תג העליין לפירים במידה נדרש.
ב. ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.
ג. ניתן להעביר זכויות בניה מעל פני הקרקע אל מתחת בכפוף למס' קומות, תכנית וקווי בנין.
ד. ניתן להסב שטחי מגורים לשימוש מלאות ולהפך בתנאי שיקף המגורים יהיה עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בכל תחום התכנית.
ה. בסוף לשטחים האמורים בטבלה, תותר תוספת שטח עבור מרפסות בכפוף לסעיף 4.1.4. א.
ו. זכויות שאינן ניתנו ליצור במסגרת מגבלת מספר הקומות בטבלה.
ז. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שיוקמו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתכנית העיצוב, במסגרת שטחי התפעול של דירות המגורים והמלון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 4500 מ"ר שטח כולל תת קרקעי. עבור כל השימושים. (50% מהשטח המותר מעל הקרקע).
- (2) התכנית כוללת את סך אחוזי הבניה עבור כלל השימושים בתא שטח 1.
- (3) תותר תוספת חדרי מלון באישור ועדה מקומית בעת מתן היתר בניה, עד 200 חדרים.
- (4) מומפלט רחב בגוון+גג עליון.
- (5) לפי תשריט כולל קו בנין למרתפים. כפוף לסעיף 4.1.2 (א) תא וסעיף 6.5.
- (6) השטח הינו כולל עיקרי ושירות, השטח ממוקם בקומת הכניסה התחתונה מרחוב יוסף קארי לפי נספח הבנייה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 14 קומות ממפלס רח' בגין + גג עליון.
מקומת קרקע עד קומה 13 -מלון. מקומה 9 עד קומה 14 מגורים ומלון.
גובה קומה טיפוסית 3.80 מ' ברוטו
גובה קומת קרקע במפלס דרך בגין עד 6 מ' ברוטו.

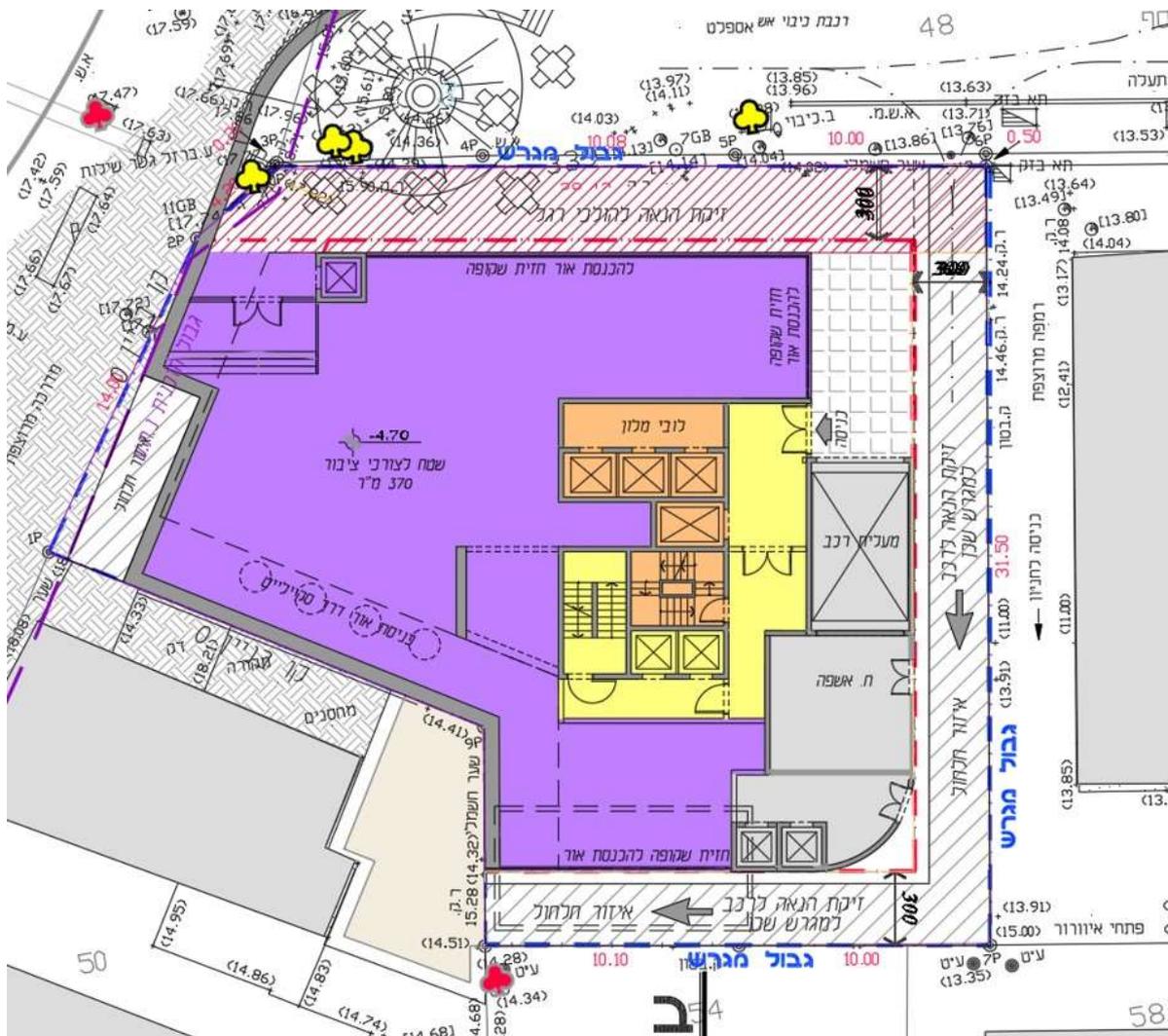
תכסית: 64% כולל מרפסות

קווי בניין: קו בניין קדמי- 5 מטר

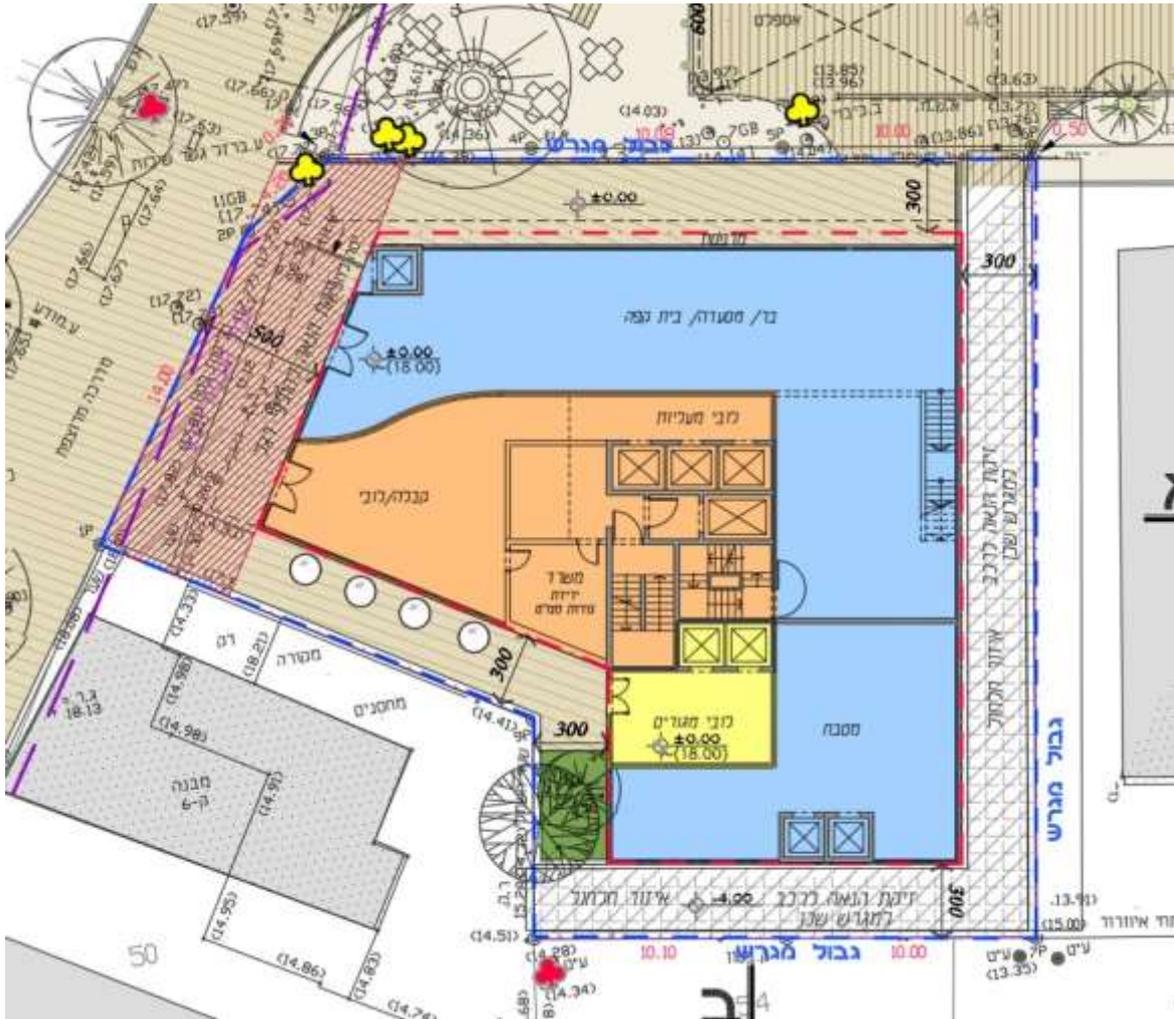
קו בניין צידי- 3 מטר

קו בניין לרחוב קארו - 3 מטר.

קומת כניסה מפלס רחוב יוסף קארו



קומת כניסה מפלס רחוב מנחם בגין-



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

חניה ותנועה:

תקן החניה לרכב פרטי יהיה 1:15 ליחידה מלונאית, 0.5 חניה ליחידת מגורים, או בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה. כניסת ויציאת רכבים פרטיים, פריקה, טעינה ופינוי אשפה יתבצעו מרח' יוסף קארו. לא תותר כניסה לרכב מרחוב בגין.

חניה לשטחים הציבוריים תהיה במפלס קומת המרתף העליונה. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר בניה, בהתאם לשימוש שייקבע.

התכנית גובלת בתוואי הרכבת הקלה בקו האדום – התחנה ממוקמת דרומית לחזית המבנה. גבול התכנית חודר לתחום רצועת המסילה תמ"מ 1/5.

התכנון מאפשר זיקת הנאה לרכב לצד החזית המזרחית והדרומית של המבנה, ע"מ לאפשר מעבר למגרש שכן-בגין 112 חלקה 7109 מגרש 50.

התכנית מתואמת מול אגף התנועה ונת"ע.

עיצוב:

הפרויקט משתלב ברחוב בגין, גובה הבניינים המתוכננים ברחוב בגין בשנים הקרובות יוגבה משמעותי, מגדל מונטיפיורי בית קלקא ושפע טל מייצרים קו רקיע גבוה של 40 קומות.

מרחב ציבורי

זיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס רחוב יוסף קארו לשימוש בכיכר העירונית וכן במפלס קומת דרך מנחם בגין למרפסת באזור המסחרי. זיקת הנאה תהיה למעבר ושהייה ללא גידור. בנוסף, יינתן מעבר חופשי לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה במעלית המגשרת על פער המפלסי בין דרך מנחם בגין לרח' יוסף קארו ושכונת מונטיפיורי.

עצים בוגרים:

בגבול התכנית ישנם 4 עצים בוגרים (ברחוב קארו). בהתאם לחוות דעת אגרונום העירוני, ההחלטה לגבי כריתה/שימור תתקבל בשלב תכנית העיצוב בהתאם לתכנית המפורטת באישור האגרונום העירוני.

איכות סביבה:

בהתאם לחוות דעת של הרשות לאיכות הסביבה שניתנה בתאריך 04.06.2019, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות בנושאים הבאים:

1. הגשת חו"ד אקוסטית.
2. הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. עריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.
5. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות מערכות הפירים המובילים אליהם ופסולת למיחזור.
6. קרינה: נדרש חיזוי קרינה מהמשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת היתר בניה. לא יותקנו חדרי טרנספורמציה בצמידות לשימושים רגישים/ שהיה ממושכת.
7. אוורור החניונים והגנרטור ומנדוף שטחי המסחר והמטבחים יבוצע ע"י ארובה במיקום שיואשר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
8. יבוצע מפריד שומנים משטחי מסחר ומלונאות.
9. במידה ויתגלו ממצאי אסבסט, יש לפעול לפי חוק האסבסט באמצעות קבלן אסבסט מורשה.
10. יש לבחון את הצורך בשפילת מי תהום ואישור רשות המים במידת הצורך.
11. שמירת עומק בית גינון של 1.5 מטר לכל הפחות.
12. במבנה ייעשה שימוש במקורות אנרגיות גז וחשמל ו/או מקורות בלתי מתכלים.

בניה ירוקה:

במסגרת תכנית העיצוב יוצגו פתרונות אדריכליים לנושא בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281.

ניהול מי נגר:

בכל שטח התכנית תשמר תכסית פנויה של לפחות 15% ללא בניה, חופפת מעל ומתחת לפני הקרקע עבור לחלול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

שטחי ציבור ותועלת ציבורית :

בהתאם לחו"ד של מחלקת תכנון אסטרטגי מתאריך 2.7.2018 נדרש הקצאה של 450 מ"ר. שטח המבנה הציבורי הותאם להוראות הגנריות של מח' מבני ציבור ואושר על ידם. התכנון מקצה שטח בנוי של לפחות 370 מ"ר לציבור בקומת הקרקע של רח' יוסף קארו. השטח המוקצה למבני ציבור הינו שטח קומה מקסימלית למעט לובאים וחדר טכני. שטח זה מקבל רחבה/ כיכר ממול חזית הכניסה לשטח המאפשרת מקום ישיבה (הקטנת השטח הציבורי בהתאם להחלטת מה"ע, אדר' עודד גבולי, בפורום מה"ע מתאריך 18.11.18).

על מנת לגשר על הפער המפלסי בין דרך בגין לרח' יוסף קארו אנו מציעים הקמת מעלית חיצונית ברחוב בגין לצורך נגישות הציבור לרחוב יוסף קארו. בנוסף ניתן שטח שירות נוסף בקומת המרתף.

תועלת ציבורית :
כיוון ששימוש מלונאות במע"ר מהווה תועלת ציבורית לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000 לא נדרשת תועלת נוספת במעבר מרח"ק האמצע לרח"ק המירבי.

תנאים להיתר בניה :

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה יהיו כדלקמן :

1. תאום ואישור התכנון מול הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו בהתאם לסעיף 6.2 לתכנית.
2. הבטחת ביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ומעבר הציבור.
3. תנאי להיתר בניה לאכסון מלונאי יהיה תיאום עם משרד התיירות, להבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים ולעמידה בתמ"א 1/12.
4. אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
5. אישור נתיבי תחבורה עירוניים.
6. יבוצע סקר גזי קרקע כתנאי להיתר בהתאם להנחיות הרשות/ המשרד לאיכות הסביבה.
7. רישום הערה לטובת עיריית תל-אביב- יפו המבטיח את השימוש בשטחים המיועדים למלונאות, לשימושים מלונאים בלבד.
8. תאום ואישור משרד הבריאות.
9. תנאי להיתר בניה הינו הצגת פתרונות אדריכליים לנושא בניה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
10. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד

המגרש לפי תכנית זו עבור שימושים ציבוריים ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.

11. הבטחת הריסה ופינוי של המבנה המיועד להריסה.

12. תנאי למתן היתר בניה לקומות המגורים, הוא מתן היתר בניה לשטחים המלונאיים.

תנאים לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה :

1. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

2. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור

הוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור :

בתאריך 1.7.19, התכנית הוצגה לוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור. על פי החלטת הוועדה המצומצמת אין צורך בהליך שיתוף ציבור. התכנית תוצג לפעילי השכונה, לא לצורך שיתוף ציבור אלא בהליך של יידוע ללא תלות במועד הדיון בוועדה המקומית.

נושאים להחלטת הוועדה המקומית ועמידה בתנאים להכנת תכנית על תא/5000 :

א. **תכסית:** מבוקשת הקלה בתכסית הבניה עד 64% לפי סעיף 62א(א)(5) (במקום 60% על פי הוראות תכנית המתאר) תוך שמירה על תכסית קומת הקרקע במפלס רחוב בגין של 58%, הואיל ומדובר במגרש בניה קטן יחסית, הכולל שימוש מעורב למלונאות, מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים.

ב. **ר-61:** מבוקש פטור ממדיניות לרחוב בגין ר-61, לפי תכנית המתאר. תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. במסגרת תכנית אב מונטיפיורי נוסחו עקרונות הבינוי.

ג. **מספר קומות-** על פי מדיניות מונטיפיורי הבנייה בדופן השכונה, מותרת בניה עד 14 קומות. התכנית קובעת 14 קומות במפלס בגין (כולל קומת קרקע גבוהה) + קומת גג עליון לטובת מתקנים טכניים ובריכת שחייה. במפלס רחוב קארו, בשל הפרש המפלסים הקיים בין רחוב קארו לרחוב בגין (כ- 4') ממתוכננות קומת כניסה תחתונה מרחוב קארו + 14 קומות + גג עליון.

זמן ביצוע: זמן ביצוע משוער 10 שנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0456426	שם התכנית תא/מק/4801- בנין 114 - מלון ומגורים	סוג התכנית דינשהיל פרופטוס	עורך התכנית יחודה פייגין - פייגין אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית 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 המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית (בהתייחס לתוכנית תא.5000) (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. ג) ו-ה) חוק התכנון והשכיה	התכנית נועדה להקמת מרכז מושלם במלונאות מגורים ולמסחר, במסגרתו יוקם מבנה בן 14 קומות לבניין רחוב בנין 4 קומות נג עליון עבור מתקנים טכניים אשר יכלול כ- 30 יחידות דוור וכ- 160 חדרי שטן.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיי עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המואר הכללית תא.5000, כמפורט להלן:			
התאמות ההוראות בתוכנית המוצעת	הזרחה רלבנטית בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
<p>קיימת מדיניות מאושרת לשכונת מונטיפיורי סיום 12.2.2019 ומתנייחסת אל דופן דרך בנין.</p> <p>רצועת הקרקע המוגדרת בתשריט אזור היעד באזור העסקה מטרופוליטני ובנספח העיצוב העירוני כגבול חריפה, באזור זה, אמורה לחול על חוק תראשון של חבנינים המונים למטחם בנין וזאת לשם יצירת רצף של בנייה נבונה משני צדי הרחוב.</p> <p>לא נדרשת מדיניות ספציפית לרחוב הואיל וחלה תכנית פיתוח שדרת הקריה אשר כוללת את דרך בנין שענה להיבטים העיצוביים הספורטיים בסעיף ואף מדיניות מונטיפיורי מתנייחסת לביטי בדופן הרחוב.</p>	<p>יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות סעיף 5.3.3.</p> <p>אזור המסומן כמרקס ובו גניה נקודתית חריפה לשכיבה: גניה חריפה מסביבתה תותר בדחייק מורבי של אזור העסקה מטרופוליטני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.</p> <p>שימוש בסעיף 1.4.4 מקום שתשריט התכנית קובע אינור שאינו מאפשר דיוק במקום בגודל ובגבול אלו יקבעו בתכנית עמידית ולא יזווח בכך שיעוי לתכנית זו.</p> <p>יחולו הוראות עיצוב רחובות למי סעיף 5.3.5 אשר על פי המסכל דרוש המעלה שיקול דעת לגבי האורך במדיניות</p>	<p>602</p> <p>4602</p> <p>שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת</p> <p>י-61 בנין</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p>מדיניות שכונת מונטיפיורי קובעת החזית בנוגע למיתוח קומת קרקע להולכי רגל.</p>	<p>סעיף 5.3.3 אזורי תעסוקה במידה ונדרש מדיניות זה יתייחס להיבטים של מיתוח קומת קרקע וריקות הטאה להולכי רגל.</p>	<p>תשריט יעודי קרקע: אזור העסקה מטרופוליטני</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין: - אזורי תעסוקה</p>

<p>יעד מבאיית מגורים משחר ומלונאות</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) שימושים מותרים מסחר 1 תעסוקה 1 ומגורים</p> <p>בהתאם לסי 3.1.1 (ו) לתכנית בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כללים שימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים בתנאים הקבועים בסעיף.</p> <p>שימושים כללים כוללים שימוש למלונאות</p>	<p>על פי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>המגרש נקבע לשימוש ראשי של מלונאות בהתאם לסעיף 3.1.1 (ו)</p> <p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 שימושים ראשיים מסחר ותעסוקה</p> <p>בהתאם לסי 3.1.1 (ו) לתכנית בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כללים שימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים בתנאים הקבועים בסעיף.</p> <p>סי 3.7.1 מגרש ביעוד מלונאות</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>הנספת שימוש מגורים מיעוד של עד 25% (2000 מ"ר עיקרי ושירות), שימושים כללים: שטח למלונאות</p> <p>שטח לשימוש ציבורי בטוח עיקרי של כ- 370 מ"ר.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) שימושים נוספים למגורים, לפי סעיף 3.1.1 (ד) מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בתוראות התוכנית.</p> <p>שימושים כללים: סעיף 3.1.1 (ו) - הוספת שימושים לשימושים כללים ביניהם מבנים ומסדרות ציבור ומלונאות</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ולנוח - בכל אזורי הייעוד במסוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים לנוח - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>שטח המגרש 0.91 דונם רחיק מוצע 10.4</p> <p>מבוקשות תכנית בינוי עד 64% ואת סכח טמכות על פי סעיף 510א62 לחוק החבנון והבניה והאיל (מדובר במגרש</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (ב) רחיק בסיוס: 4.2 רחיק מרבי: 10.4</p> <p>סעיף 3.3.2 (ג)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה שטחי קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבנייה המרבי.</p>

<p>יחסית קנה המידה שימושים מעורבים- מסחר, מלון, מגורים שטח ציבורי בנוי אשר השילוב ביניהם מייצר דרישות לניצון יחסית גדול.</p>			
<p>+</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ה) מרמזות למגורים ולמלונאות</p>	<p>סעיף כללי לאנן זהו באוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המורבי - 3.1.4 מרס 8 תנורושים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>הבניה העלילים + עד 50% משטח</p>	<p>3.1.5 (א) שטחי בהתאם לסעיף הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחו הבניה שמעל הקרקע לפי הצורה מבניהם.</p>	<p>כלל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>סעיף 14 קומות במפלס רחוב בנין + מתקנים טכניים בלבד. לפי מדיניות שכונה מונטיפיורי עד 14 קומות. בעל הפרשי נובת בטלח המגרש נזרות קומה נוספת. שמוחה קומת מרתף נלויה מתחת למפלס הבניה הקבוע הנלויה לניצון רחוב קארז</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) סכמה 5.4 מאפשרת עד 40 קומות בשטח התכנית. סעיף 4.2.2 (א)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נסמח העיצוב העירוני עד 15 קומות בסימון של בניה חריגה לסביבתה</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע מנסמח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 4.2.2 (ב) נובת קומה טיפוסית</p>		
<p>+</p>	<p>סעיף 4.2.2 (ג) קומה עליונה בסימון</p>		
<p>+</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטישת ואצים.</p>
<p>+</p>	<p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>		
<p>חוויד היחודה לתכנון אסטריטגי חוטה: הקנאה של 450 מיר שטח ציבורי בניו במדיקט. השטחים הנבויים יהיו ככל הניתן בקומות הססד ובחומים להנחיות צוות התכנון. לאחר בדיקת מהגדס העיר את יכולת הקיבולת של המגרש וזכח השיקול של קבלת שטחים ציבוריים איכותיים בקומות הקרקע התחתונה</p>	<p>בהתאם לסעיף 4.1.1</p>	<p>אזור תעסוקה מטריפוליני בניה חריגה בסביבתה</p>	<p>הקנאה למרכז ציבורי - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להספיד הכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או מורת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליישוד למגורים, רק אם נקבעו כח הוראות בדבר הקנאה לטו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>הוחלט כי יסגנו 370 מי"ר שטחים עיקריים. תכנית קומה במפלס רחוב קארל נטו (כלי נרעין), מעלית רכב וחדר אשפה) 437 מי"ר. מתוכה נקבעו 370 מי"ר לשטח ציבורי, ולובי סגרים ולובי מלון.</p>			
<p>דרך מקומית-כניסה וצינור לחניה</p> <p>סמוך לקווי מתעין הקו האדום הרכבת הקלה - תיאום כניסה של חרקיל לשטח התכנות.</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.8.2(ה)</p> <p>סעיף 3.8.4</p> <p>סעיף 3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקי חניה (3.8.7)</p>
<p>חייב טיובות למי סעיף 4.4.2 תוצג בכלי תועדה המקומית</p> <p>+</p> <p>תנאי להוצאת היתרי אישור תכנות עיבוד</p> <p>+</p>	<p>4.4.1 בהתאם לסעיף (כ) ו-(ד) תכנית הקובעת שיטתים מערבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה/מסחר/מל וטאות מצד שני.</p> <p>בניה ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>תנאים להפקדה (4.4.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות טיובח - סעיף 4.4 הנדרות תכנית בעלת השפעה טיביתית (4.4.1) חוות דעת טיביתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמונת לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>ייקבעו 15% שטחים פנויים בעל חתת הקרקע מכל מגרש קיים נספח תשתיות וקיים אישור של חברת מי אביבים</p>	<p>סעיף 4.6.4 ניקוז</p> <p>סעיף 4.6.5 ביוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי סגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א דז	
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), (א2), (א3) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(17) שבו.
	62א (א) לפעיל: (א4) - קביעה או שינוי צבת וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בניה ברשות יצרנית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי משטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בגין הקבוע בתוכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר ביטול או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריגות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לעעברה... ולעניין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית החסבות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (למסוק את הסותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופם זה.				
סוגים הנוגעים:				
שם וז"ס משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אחוד במל, אדר א"ה ל"א	025747858		08.12.20	
הרושק המשפחתי לעדה:				
שם וז"ס משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, עו"ד	2439946-9		6.12.2020	

ת. ביטול | 0024

הערת
גב. אילנה סילמן - ראש שף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
בוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
2. לתקן את הוראות התכנית לעניין מרפסות- לא יותרו מרפסות בקומת גג עליון. ולקבוע יחס של שינוי לתכנית ע'1.
3. שטחי הבנייה בקומת הכניסה ממפלס רח' יוסף קארו, יחושבו כשטחי בנייה תת קרקעיים ויוגדרו כמרתף גלוי. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.
4. לתקן את נספח העצים ולהגדיר את העצים הבוגרים לכריתה/שמירה.
5. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/12/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/12/2020

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2707(1) - תכנית עיצוב בית יעקב	16/12/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - '20-0024

תעא/צ/2707(1) – "תכנית עיצוב בית יעקב"

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

מיקום: המגרש נמצא בדרום העיר, גובל במערב ברחוב ישראל מסלנט וממזרח ברחוב גולומב. במגרש קיימים 2 מבנים המשמשים את בית הספר "בית יעקב" וכן מספר מבנים ניידיים.



כתובת: רחוב ישראל מסלנט 42

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7066	חלק	חלק	118	123

שטח התכנית: 3.731 דונם

מתכננים: אדר אופנהיים, גריל אופנהיים אדריכלים
יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים מספר מבנים:
מבנה בית ספר 1: בעל 3 קומות, המבנה משמש כיום עבור 14 כיתות ושטחו כ- 1,823 מ"ר.
מבנה בית ספר 2: בעל 3 קומות+גג טכני, המבנה משמש כיום עבור 5 כיתות ושטחו כ- 1,146 מ"ר.
חדר אשפה: חדר לא מקורה בגודל 24 מ"ר המכיל 4 פחי אשפה 1100 ליטר בחזית רחוב ישראל מסלנט סביב המבנים הראשיים ממוקמים מספר מבנים ניידיים, סככות וחצרות. קיימים עצים בוגרים

מדיניות קיימת:

תכנית תא/2707 – "שכונת שפירא" ותכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע הינו הוספת קומה למבנה קיים הכולל ממ"מ, 3 כיתות חינוך מיוחד ושירותים. הריסת ביתן אשפה ומיקומו מחדש בחלק המערבי ובתוך קונטור המבנה.
 א. להשלמת הקומה יפותחו התשתיות המתאימות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו'.

ב. מבנה חדר אשפה יתוכנן לפי הוראות תכנית צ' – כחלק מן המבנה, מקורה ובנוי.
נתונים נפחיים למבנה הקיים + השלמת קומה :
 מספר קומות: 3 קומות קיימות + השלמת קומה
 גובה: כ-9.5 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
 תכסית: כ-304 מטר

קווי בניין:

קו בניין קדמי (אל רחוב ישראל מסלנט): 5 מטר

קו בניין צידי צפוני (אל שצ"פ): 4 מטר

קו בניין צידי 2 דרומי (אל מגורים): 2.5 מ'

קו בניין קדמי (אל רחוב גולומב): 5 מטר

טבלת השוואה :

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה גובה
270%	72.61%	7.91%	64.70%	מ"ר	4
10,073.7	2,709	295	2,414	קומות	מטר
-	4	1	4	מטר	8.15 (המבנה הגבוה ביותר)
	9.05 מ'	0.85 מ'			
60%=2,238.6	29.05%=1,084	0.54%=20+	1,064 = 28.5%	תכסית במ"ר	

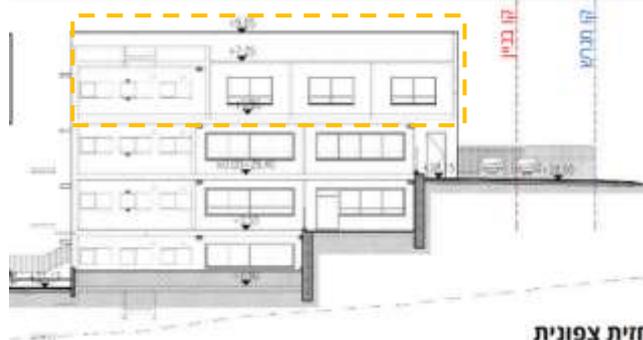
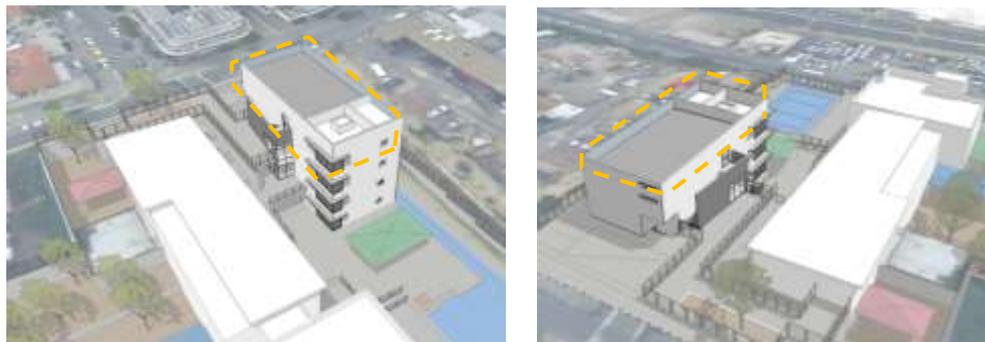
הדמיות המבנה:

מצב קיים-



מצב מוצע-





חזית צפונית

תכנית פיתוח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנה בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מבנה בית הספר "בית יעקב" הינו מבנה קיים בעל 3 קומות ועליו מבוקשת השלמת קומה רביעית. המגרש ממוקם ע"ג טופוגרפיה היוצרת הפרש של כ-9 מ' בין רח' ישראל מסלנט לרח' גולומב. הפרש המפלסים מגושר על-ידי גרמי מדרגות ופיתוח, כולל כניסות חיצוניות ל-3 הקומות הקיימות ישירות ממפלס הפיתוח.

- ב. גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים : מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע. גובה הקומות הקיימות ברוטו 3.55 מ' ובהשלמת קומה 3.85 מ'
- 1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**
- א. חומרים – רוב חלקי הבנייה יחופו בטיח בגוונים בהירים. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.
- ב. הצללות – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- ג. שילוט- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.
- ד. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג
- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה העליון.
 - תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.
- 1.3 קומת הכניסה**
- א. כניסות המבנים
- כניסה 1 - בקומת קרקע מפלס 7.10- ישירה מתוך מפלס הפיתוח של חצר ביה"ס.
 - כניסה 2 - בקומת החצר המשותפת מפלס 3.55- - ישירה מתוך מפלס הפיתוח של חצר ביה"ס.
 - כניסה 3 – כניסה ראשית לקומת הכניסה מפלס 0.00, מכיוון רחוב ישראל מסלנט.
- ב. קומת הכניסה מרח' ישראל מסלנט
- אזור הכניסה למבנה ילווה ברחבת כניסה פתוחה לרחוב.
 - כל הגדרות בהתאם להיתר הבנייה ולהנחיות אדריכל העיר.
- 1.4 נגישות**
- תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- 1.5 מערכות:**
- א. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
- ב. גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך. על פי מיקום בתכנית.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות :

- מי נגר- יתוכנן חלחול טבעי ב- 15% משטח המגרש לפחות.
- הוראות לשתיילת צמחייה ונטיעת עצים – בצמחיה גננית שאינה עצים, מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 0.5 מ'. עבור עצים – עומק גנני של 1.5 מ' עומק ובית גידול של 22 מ"ק לכל עץ בוגר.

3. מאפייני בניה ירוקה

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

4. גמישות:

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
מומלץ לאשר את התכנית העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
16/12/2020	תא/תעא/צ/2215(1) - גני ילדים מושיע - הירדן
8 - 20-0024	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

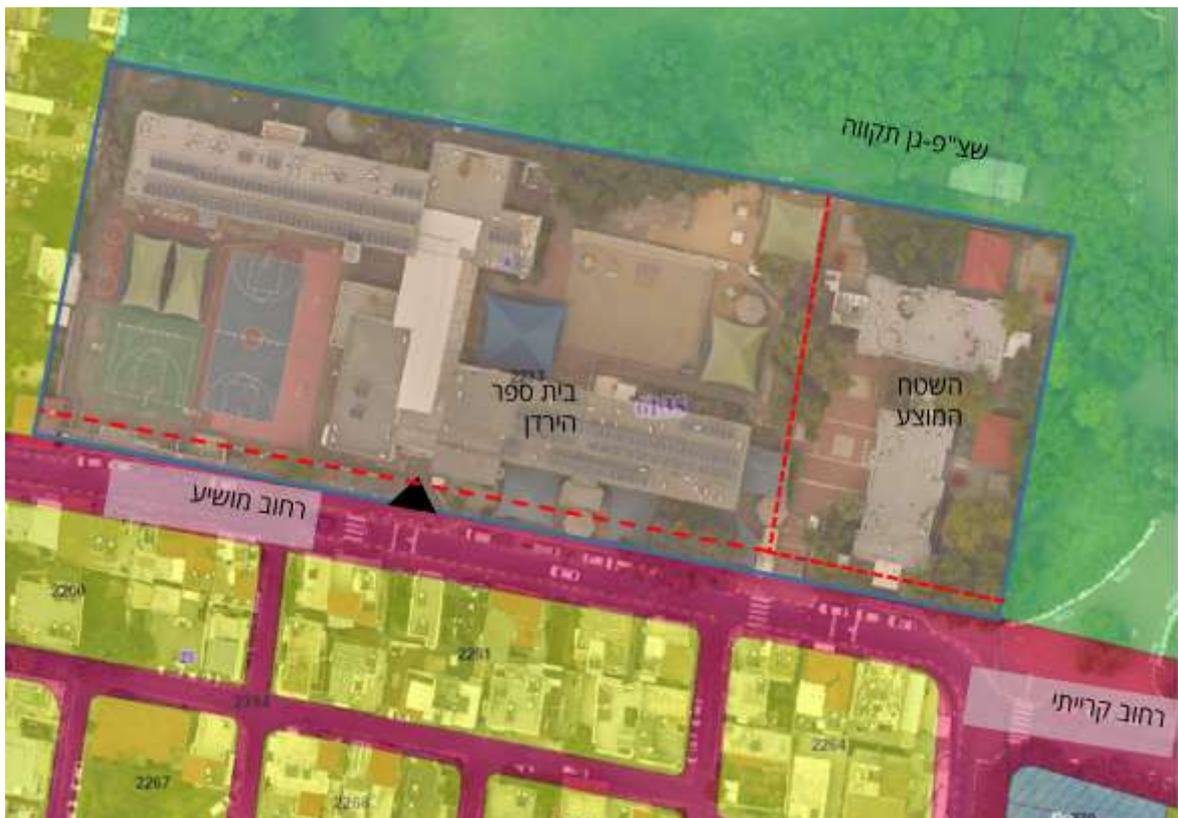
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

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

הסבר כללי:

שני אשכולות גני ילדים הבנויים כצמד מבנים בני 4 קומות וכוללים 8 כיתות גן כל אחד.

מיקום: המגרש נמצא בשכונת התקוה, בסמוך לגן התקוה. גובל מצדו הצפוני והמזרחי בשצ"פ גן התקוה וממערב בבית הספר הירדן (קיים) ומדרום רח' מושיע ושכונת המגורים.



כתובת: המושיע 23

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק		4
6135		חלק		328

שטח התכנית: 8.980 דונם

מתכנן: אדר אופנהיים, גריל אופנהיים אדריכלים
צוות תכנון: מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלים
 יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי בע"מ

יועץ תנועה : אחלאם יעקוב

יזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות : עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל :

בתחום הקו הכחול של תכנית העיצוב קיימים מספר מבני ציבור : בחלק המזרחי, שני מבנים בעלי קומה אחת עבור שתי כיתות גן בתכנית של כ- 270 מ"ר כל אחד. בחלק המערבי, מבנה 'בי"ס הירדן' בן 3 קומות, בתכנית של כ- 1950 מ"ר. במגרש קיימים עצים בוגרים וכן תחנת טרפו זעירה.

מצב תכנוני קיים :

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- תא/2215- תכנית שיקום שכונת התקוה.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע :

התכנון המוצע כולל שני אשכולות גנים עבור 8 כיתות גן כל אחד. סה"כ 16 כיתות גן. מתוכננים שני מבנים בעלי 4 קומות כל אחד : קומת כניסה הכוללת 2 כיתות גן, מנהלה, חלל רב תכליתי, מטבח, מחסן, שירותים, ממ"מ, שומר וחדר אשפה. בקומת הכניסה יציאה ישירה לחצר מכל כיתה גן ומהחלל המשותף. קומות 1+2+3 כוללות 2 כיתות גן ומרפסת משותפת, בכל מבנה.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 4 קומות
גובה : כ-17.65 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
תכסית : כ-3,047 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה

קווי בניין :

קו בניין קדמי – לכיוון רחוב מושיע : 3 מטר
קו בניין צידי – מערבי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים : 2.5 מטר
קו בניין צידי – מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ : 0 מטר
קו בניין אחורי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ : 0 מטר

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב קיים להריסה	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	72%	5.8%	49.7%	115.9%	270%
גובה	3	1	4	4	-
תכסית במ"ר	6,467	520	4,460	10,407	24,246
	13.6	3.12	17.65	17.65	-
	= 2,547 28.4%	5.8%=520	14.25%=1,280	36.8%=3,307	60%=5,388

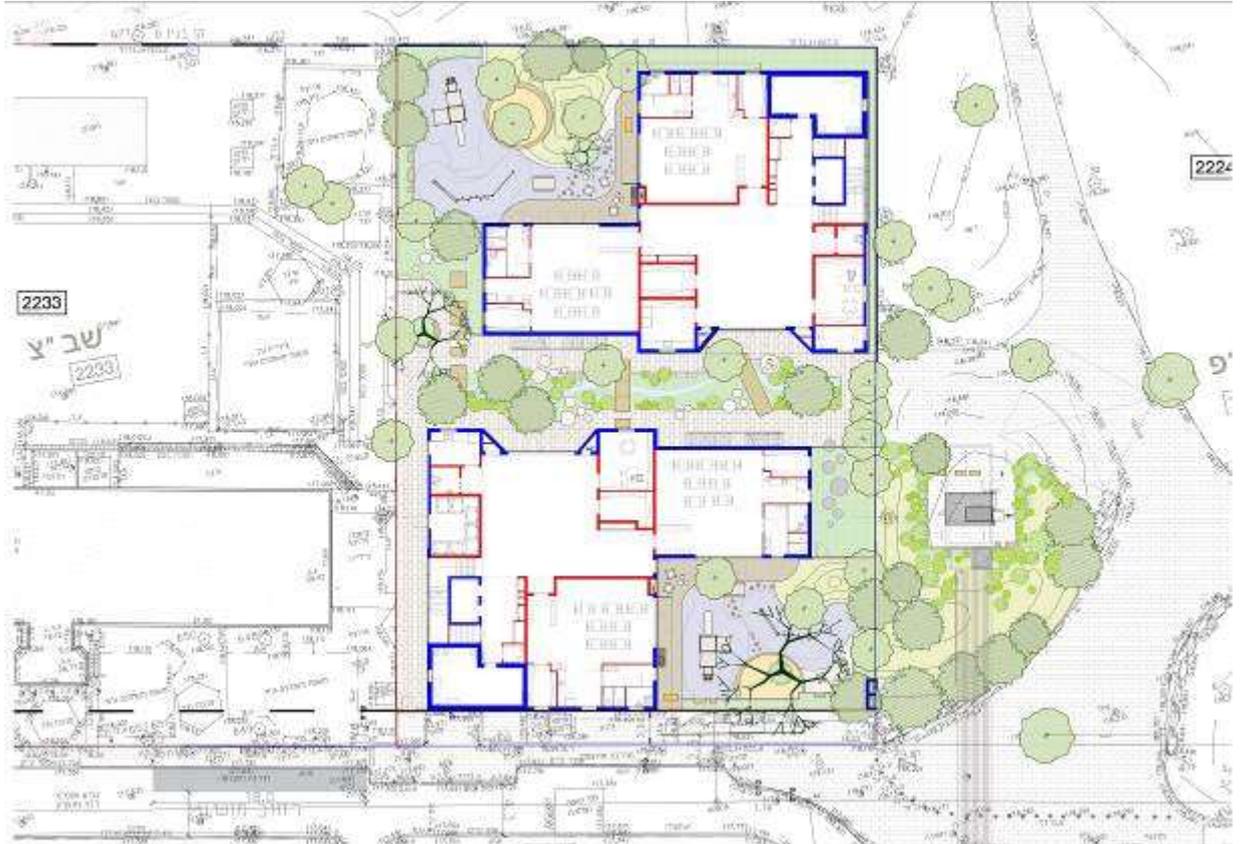
שלביות:

הפרויקט יבוצע בשלב אחד. תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- ג. **תיאור כללי** – מתוכננים 2 מבנים בחלק המזרחי של המגרש. בין שני המבנים מעבר על ציר מזרח - מערב המחבר בין הכניסה המזרחית למתחם מכיוון גן התקווה לבין בית הספר הירדן ממערב.
- ד. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – שני המבנים בני 4 קומות כולל קומת הקרקע.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ה. **חומרים** – רוב חלקי הבנייה יחופו בטיח בגווני בהירים.
- ו. **מרפסות** – מרפסות החצרות יהיו בקונטור הבניין ויקרו זו את זו, היקפן יחופה בחלקו בלוחות רשת/אלומיניום מחורר. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת תנאי מקדים לפתיחת בקשה להיתר בניה ובאישור אדריכל העיר.

ז. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- הסתרה של מתקנים טכניים על הגגות תעשה באמצעות מעקות גג בנויים. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

- תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.
- גודל כל אחד מהגגות הינו כ- 300 מ"ר, יבוצעו הכנות לתאים פוטו-וולטאים.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

ג. כניסות המבנים

- הכניסה הראשית למתחם תהיה מכיוון השצ"פ ממזרח – גן התקוה.
- כניסות לכל מבנה יבוצעו מתוך השביל הפנימי המקשר בין הכניסה הראשית מהשצ"פ לבין בית הספר הירדן.
- כניסה אפשרית נוספת ממערב מכיוון בית הספר הירדן.

ד. קומת הקרקע

- הגדרות במתחם בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
- ככל שחזית הבנין בקו בנין, תשמש כגדר ללא גדר נוספת.
- באזור המפולש בכניסה למבנה תתוכנן חניית עגלות לבאי המתחם.
- יתוכננו חניות אופניים שיספקו את כמות החניות הנדרשת עפ"י התקן של עיריית ת"א באזור השצ"פ.

1.4 אצירת אשפה:

- יתוכנן חדר אשפה אחד לשני המבנים אשר ימוקם במבנה הדרומי. המבנה יהיה מקורה ובנוי בתוך גבולות הבניין המתוכנן. לחדר האשפה יוביל שביל גישה צידי מכיוון רח' המושיע ממערב לבניין.

1.5 תנועה וחניה:

- אזור הורדה והעלאה של נוסעים קיים ברח' המושיע בצמוד לבית הספר, ימשיך לשמש עבור המבנה המתוכנן.
- יתווסף אזור העלאה והורדה בהמשך רח' קרייתי, ממזרח למגרש.
- תתוכנן רחבת כיבוי אש ודרך עבור רכב חירום עבור המבנים החדשים ממזרח בתחום שצ"פ גינת התקוה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** באדמה חופשית כולל הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גנטית בתת הקרקע.

ב. הצללות הפיתוח:

- הצללת החצרות בקומת הקרקע תעשה באמצעות עצים בוגרים קיימים וכן באמצעות שתילת עצים חדשים. כמו כן יתוכננו הצללות בד בהתאם לצורך.
- ג. ניהול השחיית והחדרת מי נגר:

- **מי נגר:** קו הרכס עבור מי הנגר במגרש נמצא במרכז השביל המרכזי שבין שני המבנים. מנק' זו מתנקזים המים לכיוון מזרח ומערב. מי הנגר בפרויקט יורחקו מהמבנים ויופנו אל אזורים מגוננים ו/או בורות חלחול באישור יועץ הקרקע. לפחות 20% מתכסית שטח המגרש יאפשר חלחול טבעי.

3. מתקני חשמל בתחום המגרש:

בחלקו הדרומי של המגרש קיימת תחנת טרפו זעירה (תט"ז) אשר תועתק טרם הבנייה אל מחוץ למגרש לאזור השצ"פ.

4. מאפייני בניה ירוקה (פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

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

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

ראה נספח בניה ירוקה מצורף.

ב. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי נגר

- התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש במגרשים מבונים ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
- יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.

ד. איורור החדרים

יש להראות סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות- ראה נספח בניה ירוקה

ה. דו"ח תרמי עקרוני

ראה נספח בניה ירוקה מצורף

ו. ריצוף חוץ

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

5. נגישות

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

6. שילוט בתחום המגרש:

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

7. גמישות:

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

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ומשרד אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה כקבוע בתכנית ראשית מאושרת תא/2215 הקובעת בטבלת הגבלות וזכויות הבניה, נוהל הגדרת מגרש משני לצורך מתן היתר בניה/ שיפוץ במסגרת בקשה לקבלת תיק מידע. יש להגיש בקשה בהתאם.

מס' החלטה	התוכן
16/12/2020	507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב
9 - - 20-0024	דיון בהפקדה (5) - דיון פנימי לאחר סיור



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 A1 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 ושלוס 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 לשתי"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 ולרכבי 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 צפון) :

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 זרום מערב	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית טל יער-קוסט, יער-קורין ניחול 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		ל"ר
			ל"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	לפי תשריט אזורי יעד: ציר ירוק ואזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 יעד התואם את שימושים למגורים	+ יעד מבאיית: מגורים ג' שפי"פ שצי"פ
	לפי תשריט אזורי היעד: 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 הנאה. הציר הירוק העירוני המסומן בתא/5000 אינו יכול לשמש כציר עירוני שכן כלוא בין שכונות מגורים בניו ואינו מאפשר מעבר מזורזית לשכונת המשתלה ומעבר למשה סנה. לפיכך הינו 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.</p> <p>3.6.13</p> <p>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 ההגדרה '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>הרחבת רחוב 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>3.8.7</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</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 ובמועני 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 הנדרת 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>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>+ ניקוו (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך החול</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 תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) חיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

(מס' יח"ד/שטח המגרש בד'): 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 (ז-ח) (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 אזורי 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		קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבני - 3.1.4
+	סעיף 3.1.4(ו) תוספת רח"ק למצללות בשטח הציבורי		
זכויות ושימושים לפי ע-1	סעיף 3.1.5(א) בהתאם לתכנית תקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+ 5 קומות (קומת קרקע + 3 קומות נג חלקית)	בהתאם לנספח העיצוב העירוני 4.2.2(א) גובה קומות לפי נספח עיצוב	מספר קומות מירבני: 8	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר
+	4.2.2(ג) גובה קומת טיפוסית		
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (סעיף 5)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.
+	הנחיות בדבר נטיעות ועצים (ס' 2.3.4)		
<ul style="list-style-type: none"> • 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 תכנוניות

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	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.
	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 בינוי 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.
קביעת זיקת הנאה והפקעה	

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) 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. ברעם | 2017

העתיקיםגב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
אדרי פרנסיס דויד - מנחלת 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 הדין:**

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?
 פרנסיין 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?
 פרנסיין 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 0015-20' 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, פרנסיין דויד, פרדי בן צור

בישיבתה מספר 0020-20' 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

בישיבתה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אסף הראל יצא לסיור עם נציג רמ"י עמי אלמוג הנושא יובא לדיון פנימי בעוד שבועיים להחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מאיה נורי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-20' מיום 02/12/2020 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0023-20' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה

16/12/2020

9 - '20-0024

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן