מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 21-0015 מיום 23/06/2021

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 23/06/2021 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 21-0013ב מיום 30/05/2021	
			אישור פרוטוקול 21-0014ב מיום 09/06/2021	
.1	1		3616א.הארכת מועד - ב- 89 תביעות פיצויים דיון בפיצויים	09:00
.2	6	507-0157305	מתחם טרה נחלת יצחק דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית	
.3	31	507-0706978	המשתלה דרום מערב דיון בהתנגדויות	09:30
.4	53		מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (6) - רמת הטייסים	
.5	56	507-0634626	פינוי בינוי מתחם רמה אדירים דיון בהפקדה	11:00

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,
יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

פרוטוקול החלטות מספר 21-0013
י"ט סיון תשפ"א 30/05/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:29
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, מאיה נורי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0011ב מיום 12/05/2021
.1	1	507-0351593	צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בהתנגדויות- דיון פנימי - מסקנות החוקרת
.2	23	507-0469593	צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת
.3	45	507-0437954	צפון מערב ת"א מתחם מס' 3 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת
.4	67	507-0509646	צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת
.5	89	507-0446757	צפון מערב ת"א מתחם מס' 5 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

פרוטוקול החלטות מספר 21-0014
כ"ט סיון תשפ"א 09/06/2021

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0012ב מיום 26/05/2021
			אישור פרוטוקול 21-0013ב מיום 30/05/2021
.1	1		צ - דוד ילין 9 דיון בפיצויים
.2	14		3866.רחוב אחד העם מס' 6 / רחוב עין גנים מס' 8 דיון בפיצויים. הארכת מועד
.3	17		3866. רחוב ראשונים מס' 5 דיון בפיצויים.הארכת מועד
.4	19		דפנה ארלוזורוב מתחם 5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.5	33	507-0843813	שוק האתרוג (מחוז) דיון בהתנגדויות
.6	67	507-0498568	פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה דיון בדיווח
.7	84	507-0667253	שדרת קאנטרי גלילות דיון בהפקדה
.8	99		מתחם דבורה הנביאה ב' דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.9	111	507-0487439	העברת זכויות מ- 4 מבנים לשימור למתחם יצחק שדה 4, 6, 6א דיון שינוי תנאים בהיתר איכלוס
.10	127	507-0361469	שכונת מנשיה דיון בהפקדה (2)

רקע:
מחודש ינואר 2021 ואילך הוגשו לוועדה המקומית 89 בקשות לתביעות פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הדיון הוא בהארכת מועד ראשונה למתן החלטה ב89 תביעות פיצויים .
הבקשות מתייחסות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תא/3616א' שפורסמה למתן תוקף בתאריך 24.1.2018.

פרטי הנכסים נשוא התביעות:

מס'	כתובת	עו"ד ועדה	שמאי בעלים	עו"ד בעלים - בא כוח התובע	תאריך קבלת תביעה	סכום תביעה בש"ח
1	הבשן מס' 6	אילנה בראף	בועז ברזילי	דור נוריאל	06/01/21	319000
2	אוסישקין מס' 16	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	400000
3	ארלוזורוב מס' 37	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	640000
4	שלמה המלך מס' 77	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	700000
5	ישעיהו מס' 56	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	520000
6	ישעיהו מס' 17	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	690000
7	עזריה מן האדומים 4	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן	23/02/21	600000
8	האלקושי מס' 6	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	1700000
9	בילו"ו מס' 51	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	780000
10	רופין מס' 21	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	755000
11	אוסישקין מס' 88	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	579000
12	לוין שמריהו מס' 14	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	840000
13	אוסישקין מס' 56	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	570000
14	יהושע בן נון מס' 6	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	1240000
15	ז'בוטינסקי מס' 76	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	570000
16	אלחריזי מס' 12	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	642000
17	בילו"ו מס' 41	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	703000

18	סמטת גור אריה מס' 4	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן	07/01/21	1714000
19	שד' ח"ן מס' 22	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	1010000
20	רות מס' 7	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	560000
21	אוסישקין מס' 52	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	710000
22	רחוב בזל מס' 43	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	740000
23	בילי"ו מס' 51	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	780000
24	יודפת מס' 4	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	508000
25	אלחריזי מס' 12	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	583000
26	סוקולוב מס' 77	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	510000
27	אוסישקין מס' 96	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	550000
28	אמסטרדם מס' 8	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	780000
29	רופין מס' 21	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	854000
30	שד' מוצקין מס' 12	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	620000
31	הפרדס מס' 16	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	490000
32	סוקולוב מס' 66	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	560000
33	עמוס מס' 23	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	370000
34	מרמורק מס' 11	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	560000
35	שד' עמנואל הרומי מס' 9	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	600000
36	מהר"ל מס' 8	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	720000
37	שד' נורדאו מס' 80	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	570000
38	זלטופולסקי מס' 10	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	460000
39	ספיר אליהו מס' 10	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	820000
40	ספיר אליהו מס' 8	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן	23/02/21	560000

				מנחם		
530000	23/02/21	עו"ד קורן	חננאל ברהום	איריתיומטוב	ספיר אליהו מס' 8	41
720000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	אלכסנדר ינאי מס' 23	42
820000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	איריתיומטוב	אסתר המלכה מס' 17	43
800000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	איריתיומטוב	אסתר המלכה מס' 17	44
660000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	איריתיומטוב	אוסישקין מס' 102	45
590000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	דיזנגוף מס' 237	46
650000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	נצח ישראל מס' 14	47
610000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	איריתיומטוב	בחור אליהו מס' 3	48
620000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	איריתיומטוב	בחור אליהו מס' 3	49
627000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	ארלוזורוב מס' 70	50
700000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	איריתיומטוב	ישעיהו מס' 3	51
630000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	וורמיזה מס' 12	52
670000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	איריתיומטוב	הפרדס מס' 9	53
600000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	שד' נורדאו מס' 53	54
400000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	זלטופולסקי מס' 10	55
620000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	אלחריזי מס' 4	56
510000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	שד' נורדאו מס' 75	57
560000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	קורולנקו מס' 3	58
830000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	איריתיומטוב	ארלוזורוב מס' 36	59
470000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	איריתיומטוב	נתן החכם מס' 10	60
550000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	איריתיומטוב	ארלוזורוב מס' 32	61
490000	23/02/21	עו"ד קורן	חננאל ברהום	אילנה בראף	זלטופולסקי מס' 7	62

				מנחם		
590000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	עזריה מן האדומים 9	63
520000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	שדרות נורדאו מס' 81	64
590000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	שד' נורדאו מס' 81	65
730000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	מהר"ל מס' 12	66
630000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	בילי"ו מס' 68	67
610000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	יוחנן הורקנוס מס' 27 / א	68
650000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	יוחנן הורקנוס 27 / א	69
640000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אירית יומטוב	שדרות מוצקין מס' 12	70
740000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אירית יומטוב	שלמה המלך מס' 90	71
650000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	שד' בן גוריון מס' 85	72
550000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	יחזקאל מס' 26	73
780000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אירית יומטוב	שלמה המלך מס' 96	74
520000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אירית יומטוב	יהושע בן נון מס' 30	75
900000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	קלונימוס מס' 16	76
760000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	קלונימוס מס' 16	77
590000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	עזריה מן האדומים מס' 4	78
700000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אירית יומטוב	גורדון יהודה ליב 75	79
550000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	שד' עמנואל הרומי 18	80
670000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	יחזקאל מס' 26	81
590000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	שד' נורדאו מס' 92	82
1250000	23/02/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	ביירון מס' 7	83
800000	23/02/21	עו"ד קורן	חננאל ברהום	אירית יומטוב	יוסף אליהו מס' 12	84

		מנחם				
1040000	02/03/21	גולדפרב אינה	קמיל טרשנסקי	אירית יומטוב	האלקושי מס' 2	85
605000	07/03/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	אד"ם הכהן מס' 20	86
670000	07/03/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	שד' נורדאו מס' 92	87
510000	07/03/21	עו"ד קורן מנחם	חננאל ברהום	אילנה בראף	זלטופולסקי מס' 7	88
790000	03/01/21	קנטי אביגדור	ערן לס	אירית יומטוב	אוסישקין מס' 88	89
60159000						

פירוט סכום הפיצויים:

סה"כ כ-60 מ' ₪ (בהתאם לפירוט הנ"ל).

<u>חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב</u> :

מחודש ינואר 2021 ואילך הוגשו 89 תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורה של תכנית 3616א', על ידי בעלי זכויות בדירות בקומות העליונות במבנים הקיימים:

- מדובר בתביעות רבות מסמכים, שהוגשו בסמוך לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית תא/3616א', הכוללות חוות דעת שמאיות מפורטות ונספחים שונים;
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לכל לתביעה;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, וכן, בעקבות המצב הביטחוני במדינה אשר התקיים בחלק מהתקופה, אשר הקשו על עבודה סדירה, נוצר עומס עבודה מצטבר חריג.

לאור כל המקובץ, **<u>מבוקשת ארכה, בת 240 ימים</u>**, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית

מוגשת בזו התנגדות מהנדס העיר לתכנית המופקדת.

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית:

תכנית מרחב תכנון טרה נדונה בועדה המקומית בתאריך 14/09/2016 בה הוחלט להעביר את התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדתה. בתאריך 18/04/2019 הושלמו תנאי הסף לקליטת התכנית בלשכת התכנון. בתאריך 25.11.19 נדונה התכנית בועדה המחוזית.
הועדה המחוזית החליטה על מספר שינויים תכנוניים למסמכי התכנית והורתה על הפקדת התכנית בכפוף למילוי תנאים מטה.

מטרת הדיון ופירוט מקצת התנאים להפקדה:

1. עדכון ודיווח הועדה המקומית על כלל השינויים בתכנית מיום הדיון בוועדה המקומית ועד להפקדת התכנית.
2. הצגת ואישור טבלאות השמאות למתחמי איחוד וחלוקה בתחום התכנית.
3. הצגת ואישור וועדת מקרקעין, וועדת נכסים ומועצת העיר של טבלאות האיחוד והחלוקה.
4. אישור הוועדה המקומית.

עיקרי הדיון:

1. **עדכון הועדה המקומית על שינויים בתכנית המופקדת לאור החלטות הועדה המחוזית ולשכת התכנון**:

א. **היבטים תכנוניים**:

1. שינוי הבינוי וקווי הבניין בתכנית.
2. שינוי בשטח המגרש הציבורי בתכנית: קביעת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 2,100 מ"ר והיקף זכויות בניה של 13,800 מ"ר שטחים עיקריים ו9,200 מ"ר שטחי שירות במבנה בן 7 קומות. זאת בשונה ממגרש בשטח של 500 מ"ר והיקף זכויות של 1724 מ"ר שטחים עיקריים ו776 מ"ר שיטחי שירות אשר אושרו בועדה המקומית.
3. שינוי מספר הקומות המירבי המותר לבניה בתא שטח 103. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית שונה מספר הקומות המירבי בתא שטח 103 מ-55 קומות ל-65 קומות.
4. עדכון תקני החניה: "תקן חניה לרכב פרטי יהיה 0.6 למגורים, 240 :1 לתעסוקה/מלונאות, 0 למסחר ובהתאם לתקן התקף למבני ציבור. לא תותר הצמדת חניות לשימושים השונים".
5. כניסות ויציאות למתחם: הכניסה והיציאה מרמפה 300 יהיו לרכב תפעולי בלבד. לא תותר כניסה למתחם מרחוב יגאל אלון. הכניסה והיציאה לרכב פרטי תתאפשר מרחוב מוזס (מתחם בן שמן צפון). התכנית תגדיר כניסה זמנית ממתחם מוטורולה.
6. ביטול הוראות לשלביות מימוש יחידות הדיור.

ב. **היבטים סטוטוריים/שמאיים**:

1. שינוי יעוד הקרקע הסחיר בתכנית – לצורך התאמה לנוהל מבא"ת שונה יעוד הקרקע בתחום התכנית מיעוד "תעסוקה" כפי שאושר בועדה המקומית ליעודי קרקע מעורבים "מסחר ותעסוקה" ו"מגורים ומסחר ותעסוקה".
2. שינוי בשטחו של מגרש בן שמן דרום (תא שטח 103), לאחר תיאום מול נתיבי איילון לא אושר ביטול ההפקעה לדרך שטרם מומשה.
3. סימון מגבלות בניה בתחום התכנית – בהתאם לתכנית תמא/18/4 לתחנות תדלוק סומנו מגבלות בניה בתחום התכנית המוצעת.
4. מתחמי איחוד וחלוקה – התכנית המופקדת כוללת שלושה מתחמי איחוד וחלוקה. מתחם בהסכמה לאורך רחוב יגאל אלון הכולל את תאי מגרשי טרה, מוטורולה והמגרש הציבורי. מגרש בן שמן דרום (תא שטח 103) מתחם איחוד וחלוקה בהסכמה, ומתחם ללא הסכמת כלל הבעלים במתחם בן שמן צפון (תא שטח 102).

5. תוספת שטחים בגין חלקה 536 בבעלות רמ"י.
6. הסרת הפניות למחלקות העירייה והוראות הקובעות אחריות לביצוע.

בהתאם לסעיף 9.ב בהחלטת הועדה המחוזית מתאריך 25.11.2019 "החלטת מועצת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות לכל טבלה בהסכמה שכוללת מקרקעין של הרשות המקומית כתנאי להפקדה", יש לאשר 2 טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים טרם הפקדת התכנית. יש הציג את הטבלאות בועדת מקרקעין וועדת נכסים טרם הדיון במועצת העיר.

מטרת הדיון:

5. תיקון החלטה ודיווח:

א. נערך הליך לעדכון נוסחי ההסכמים הנלווים לתכנית בנושא הקצאת שטחי הציבור והתועלות הציבוריות באופן התואם את תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף. הסכמים כאמור נחתמו בעבר עם החברה המרכזית למשקאות, הבעלים של מתחם טרה ונציגות בעלי הקרקע מתחם בן שמן צפון.

ב. העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה תותלה בחתימה על הסכמים בנוסח מועדכן התואם את תא/5000. בתכנית ארבעה מתחמי תכנון. בעלי הקרקע של כל מתחם נדרשים לחתום על הסכמים נפרדים הנוגעים לכל מתחם בנפרד. ככל שלא ייחתמו הסכמים כאמור, הוראות התכנית יגדירו את מתחם התכנית כמתחם אשר חלות עליו הוראות ברמה מתארית ללא הוראות של תכנית המפורטות. ככל שבעלי הקרקע של כל מתחם נפרד יחתמו הסכמים ותערך טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, הוראות התכנית יגדירו את אותו המתחם כמתחם אשר חלות עליו הוראות ברמה מתארית ושל תכנית המפורטת.

6. תיקון החלטת הועדה המקומית הקודמת כמפורט להלן:

א. שינוי יעוד הקרקע בתא שטח 400 מיעוד "דרך משולב בשצ"פ" ליעוד תעסוקה". מטרת השינוי לחדד את הגבול בין המרכיבים הציבוריים למרכיבים הפרטיים של הבנייה החדשה במתחם, כאשר מובהר שהבנייה העתידית בתת הקרקע בתחום תא שטח 400 היא פרטית ותירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת המגרשים הגובלים בה בתכנית. יובהר כי במפלס פני הפיתוח תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. בתא השטח ישולבו בתי גידול לעצים עתירי צל ויחולו עליהם אותן הוראות פיתוח כמו ביתר השטחים הפתוחים לציבור במתחם.

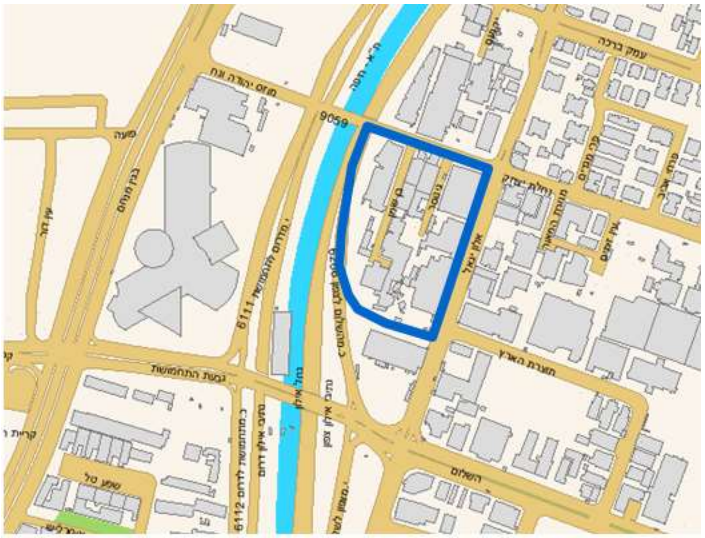
ב. תוספת שטחים בהיקף 4,000 מ"ר מבונה כולל אשר תאפשר הקמת 40 יח"ד נוספות במתחם בן שמן דרום. מטרת תוספת שטחי מגורים אלה היא לתמרץ את סגירת ופינוי של מפעל גורדון גז על מנת להבטיח זמינות של השטחים הנדרשים להקמת מערך התנועה ותפעול התת קרקעי המשותף לארבעת מתחמי התכנון בתכנית. תוספת זו תותלה באמור בסעיף 1. ב' לעיל, משמע חתימת בעלי הקרקע במתחם על הסכמים נלווים לתכנית ועריכת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.

ג. תיקון טעות במסגרת פירוט מספרי גוש חלקה במתחם בן שמן צפון כמפורט להלן: גוש 7093. חלקות 188, 189, 190, 284, 311, 308 (חלקי חלקה), 536 (חלקי חלקה).

להלן ההחלטות הקודמות של הועדה המקומית:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

מיקום: מרחב השלום. השטח התחום בין הרחובות מוזס בצפון, יגאל אלון במזרח, נתיבי איילון במערב ומגרש חברת החשמל מדרום.



כתובת:
רחוב יגאל אלון - 115,117,119,121,123.
רחוב מוזס - 18,20,22,24,26,28.
רחוב בן שמן - 1-11.
רחוב גינוסר - 1-8.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	174-176,186,188-191,193,195,284-289,294,295,310,311,357-359,362,364,365,398	266,196 ,530 ,308
7094	מוסדר	חלק	-	1

שטח התכנית: 22.78 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: חברת טרה אגודה חקלאית שיתופית.

בעלות: רוב הקרקעות ביעוד סחיר בבעלות פרטית, בתחום התכנית שטחי דרך בבעלות עירונית. בבעלות העירייה כ-800 מ״ר שטח ביעוד סחיר המוחכרים לטרה.

מספר גוש	מספר חלקה	בעלים
7093	174	"טרה"
7093	175	"טרה"
7093	176	"טרה"
7093	186	"טרה"
		גורדון גז וכימיקלים בע״מ
7093	188	מזרחי שלמה
7093	189	תגרי אליעזר, תגרי חיים יונה
7093	190	יוסף שאול

יוסף יהודית		
גדליהו ארנון		
גורדון גז בע"מ	191	7093
בן שמן 11 בע"מ	193	7093
עיריית תל אביב-יפו	195	7093
עיריית תל אביב-יפו	196	7093
בנטוב דבורה	266	7093
קחטן מאיר		
מזרחי שלמה	284	7093
חברת גורדון להשקעות תעשיתיות בע"מ	285	7093
עיריית תל אביב-יפו	287	7093
"טרה"	288	7093
עיריית תל אביב-יפו	289	7093
בן שמן 11 בע"מ	294	7093
עיריית תל אביב-יפו	295	7093
בעלויות מרובות	308	7093
עיריית תל אביב-יפו	309	7093
עיריית תל אביב-יפו	310	7093
עיריית תל אביב-יפו	311	7093
עיריית תל אביב-יפו	358	7093
עיריית תל אביב-יפו	359	7093
בעלויות מרובות	364	7093
אחוזת יוסף אפלויג בע"מ	365	7093
נכסי ישראל אפלויג בע"מ		
דוד אישוני בע"מ		
מדינת ישראל	398	7093
מדינת ישראל	530	7093
עיריית תל אביב- יפו	286	7093
עיריית תל אביב- יפו	363	7093
עיריית תל אביב- יפו	362	7093
עיריית תל אביב- יפו	357	7093
עיריית תל אביב-יפו/ "טרה"	1	7094
עיריית תל אביב-יפו	103	7094
חח"י	2	7094

מצב השטח בפועל: בתחום שטח התוכנית מבנים קיימים בשימוש משרדים, מלאכה ותעשייה ובכלל זאת מחלבות טרה ומפעל גורדון גז. ברח' בן שמן 6-4-2 מבנה תעשייה בן 6 קומות, ופינת הרחובות יגאל אלון ומוזס מבנה משרדים בן 3 קומות ("בניין מוטורולה"). רובם של יתרת המבנים הם בני קומה אחת או שניים. יצוין שמחלבות טרה בהליכי מעבר לאיזור תעסוקה נעם בדרום הארץ. בתוכנית כלולים שטחי רחובות בן שמן וגינוסר.

מדיניות קיימת: עיקרי התכנית המוצעת משקפים את עקרונות תכנית המתאר המופקדת תא/5000 ל"אזור תעסוקה מטרופוליני".

מצב תכנוני קיים:
<u>שטח התכנון</u>: כ-22.78 דונם.

תב"ע תקפה (שם ומספר): על מרבית שטח הפרויקט חלה תוכנית 618. תוכנית 1205 (נתיבי איילון) חלה על חלקה המערבי של התוכנית. כמו כן חלות על חלק משטחי התכנית תוכניות 1043 ו1043א'.
יעוד קיים: תעשיה, דרכים, שצ"פ מלווה דרך ושטח לתכנון בעתיד ע"פ תוכנית 1205. יש לציין כי בשטח התוכנית קיימות הפקעות לדרך, לשצ"פ ולשצ"פ מלווה דרך שלא מומשו מזה עשרות שנים.
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): ע"פ תוכנית 1043א' - 200% שטח עיקרי + 40% שטח שירות לקומה. גובה עד 17 מ' ב- 5 קומות. יצוין כי נהוג לאשר הקלות לגובה והקלות כמותיות בהיקף של עד 16% באזור זה. שימושים מותרים לתעסוקה, בכלל זה משרדים, בהתאם לתוכנית 1043א'.

האזור נמצא בסמיכות לתחנת רכבת השלום ולתחנת הרק"ל העתידית (קו אדום) מעברו השני של גשר מוזס ומוגדר כ"אזור מוטה תחבורה ציבורית" ע"פ הנחיות תוכנית המתאר המחוזית וכאזור תעסוקה מטרופוליטני ע"פ תמ"מ 5 (תכנית מתארית למחוז תל אביב).

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

מטרת התוכנית הינה לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). במסגרת הוראות התכנית יקבעו הוראות לעניין הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל. כמו כן יוקצו שטחים עבור שימושים ציבוריים.

בהתאם קובעת התוכנית:

א. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המתחם כאזור מוטה הולכי הרגל בדגש על זיקה לתחנת רכבת השלום.
ב. קביעת הוראות מתאריות לשינוי יעוד ותוספת זכויות לכלל שטח התוכנית והוראות מפורטות למתחם טרה (מתחם מס' 1).
ג. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת עיצוב אדריכלי.
ד. קביעת מתחמי תכנון חדשים.
ה. קביעת יעודי קרקע, הוראות שונות בכלל זה לעניין רישום זיקות הנאה עבור מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור.
ו. התווית מערך הנגישות לכלי רכב, קביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי והפקעות והפרשות להרחבת דרכים בהיקף הפרוייקט.
ז. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במתחם טרה.
ח. קביעת הקף שימושים למגורים בשיעור של 25% מסך השטח העיקרי בכל מגרש כמפורט בטבלאות להלן.
ט. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים פתוחים
י. קביעת הוראות לשילוב שטחים לשימושים ציבוריים בבניינים.
יא. קביעת הוראות לתיאום תשתיות במתחם.
יב. התווית מערך הנגישות לכלי רכב וקביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי.

פירוט יעדים/שימושים

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו תעסוקה. השימושים המותרים בייעוד זה הינם לתעסוקה מסחר ומלונאות. בנוסף מוצע להתיר שימושים למגורים בהיקף של 25% מסך כל השטחים העיקריים. במסגרת המגרשים ביעוד תעסוקה, מוגדרים שטחים פתוחים עם זיקת הנאה לרווחת כלל הציבור. תחת שטחים אלו תותר הקמת דרכים וחניות תת קרקעיות. כמו כן מוגדרים שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים וכן דרכים תת קרקעיות ומעברי תשתיות.

זכויות בניה מוצעות

במסגרת התכנית מבוקשות זכויות בנייה בשיעור רח"ק שנע בין 12 (במתחם בן שמן צפון) ל22 (במתחם טרה). חישוב הזכויות בכל ארבעת מתחמי התכנון נעשה באותו האופן. נעשה חישוב של השטח ביעוד תעשייה לאחר הפקעות ע"פ מצב תכנוני מאושר, ברח"ק המקסימלי לפי תא/5000 תכנית המתאר בהליכי קידום של תל אביב. לאור שיעור ההפקעות וההפרשות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המוצעת הגדול במתחם טרה ומתחם מוטורולה (36% ו23% בהתאמה), מתקבל במסגרת המצב התכנוני המוצע, שיעור הרח"ק החורג מתקרת הרח"ק שנקבעה במסגרת תא/5000 (רח"ק 16 ו22 בהתאמה). לאור מיקום התכנית בסמיכות לתחנת רכבת השלום, אישר מה"ע בקשה חריגה זו. במסגרת התכנית המוצעת מבוקש לאפשר מימוש מלוא שיעור המגורים שמתירה תא/5000 – עד 25% מכלל השטחים. שטחים שלא ימומשו בשימוש

מגורים, ניתן יהיה למשש בשימוש משרדים. להלן מטה פירוט זכויות הבנייה המוצעות בכל מתחם בנפרד ובסה״כ.

סה״כ בכל שטח התכנית:

בכל שטח התכנית								
יעוד/ שימוש	**שטח עיקרי**				**שטחי שירות**			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה״כ	מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
	מ״ר	%	מ״ר	%	מ״ר	מ״ר	%	מ״ר	%
תעסוקה	(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
משרדים	115,851		0		115,851				
מגורים	38,617		0		38,617				
ציבורי מבונה	4,207		0		4,207				
סה״כ תעסוקה	154,468	1050%	0		154,468	69,511	45%	73,500	500%
שב״צ	1,724	345%	0		1,724	776		2,500	500%
סה״כ תעסוקה ושב״צ	**156,192**		**0**		**156,192**	**70,287**		**76,000**	

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם טרה								
יעוד/ שימוש	**שטח עיקרי**				**שטחי שירות**			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה״כ	מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
	מ״ר	%	מ״ר	%	מ״ר	מ״ר	%	מ״ר	%
תעסוקה	(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
משרדים	41,124		0		41,124				
מגורים	13,708		0		13,708				
ציבורי מבונה	0		0		0		0		0
סה״כ תעסוקה	54,832	1518%	0		54,832	24,674	45%	18,050	500%
שב״צ	1,724	345%	0		1,724	776	45%	2,500	500%
סה״כ תעסוקה ושב״צ	**56,556**		**0**		**56,556**	**25,450**		**20,550**	

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם מוטורולה								
יעוד/ שימוש	**שטח עיקרי**				**שטחי שירות**			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה״כ	מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
	מ״ר	%	מ״ר	%	מ״ר	מ״ר	%	מ״ר	%
תעסוקה	(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
משרדים	13,582		0		13,582				
מגורים	4,780		0		4,780				
ציבורי מבונה	760		0		760				
סה״כ תעסוקה	**19,122**	**1105%**	**0**		**19,122**	**8,605**	**45%**	**8,650**	**500%**

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם בן שמן צפון								
יעוד/ שימוש	**שטח עיקרי**				**שטחי שירות**			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה״כ	מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
	מ״ר	%	מ״ר	%	מ״ר	מ״ר	%	מ״ר	%
תעסוקה	(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
משרדים	25,945		0		25,945				
מגורים	9,223		0		9,223				
ציבורי מבונה	1,724		0		1,724				
סה״כ תעסוקה	**36,892**	**860%**	**0**		**36,892**	**16,602**	**45%**	**21,500**	**500%**

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם בן שמן דרום

יעוד/ שימוש		שטח עיקרי						שטחי שירות			
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה״כ		מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
		מ״ר	%	מ״ר	%	מ״ר		מ״ר	%	מ״ר	%
תעסוקה		(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)									
	משרדים	30,992		0		30,992					
	מגורים	10,906		0		10,906					
	ציבורי מבונה	1,724		0		1,724					
סה״כ תעסוקה		**43,622**	**862%**	**0**		**43,622**		**19,630**	**45%**	**25,300**	**500%**

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

<u>נתונים נפחיים</u>

מספר קומות: במגדלים- עד 55 קומות, למעט המגדל בפינת הרחובות יגאל אלון ומוזס שגובהו עד 40 קומות. בבניה נמוכה- 6 קומות (כולל קומת קרקע).

גובה: גובה בניה מקסימאלי בתחום התוכנית הינו 255 מ׳ ממפלס פני הים.

תכסית: על קרקעית – 60% למעל במתחם תכנון טרה שהו תותר תכסית עד 90% משטח המגרש. תת קרקעית- 90%.

קווי בניין: מצפון - רחוב מוזס : 2 מ׳.
ממזרח - רחוב יגאל אלון : 4 מ׳.
ממערב - נתיבי איילון : 0 ע״פ התשריט .
מדרום - לרמפת הירידה לאיילון : משתנה ע״פ התשריט.

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים</u>

מתוך כלל השטח לתכנון (כ- 23 דונם), השטח בבעלות חברת טרה יוזמת התוכנית, הינו כ- 5.5 דונם. בהנחיית אגף תכנון עיר, הורחב הקו הכחול של התכנית לכלל חטיבת הקרקע התחומה בין הדרכים הראשיות על מנת לאפשר תכנון כוללני ואחוד לכלל תא השטח. הליך התכנון הכוללני נערך בתיאום עם הרוב המכריע של בעלי הקרקע בתחום שטח התכנית, לרבות לעניין קביעת התיחום של מתחמי התכנון המוצעים. להלן פירוט החלקות לפי מתחמי האיחוד המוצעים:

	שם מתחם התכנון	גוש	חלקה
1	**מתחם טרה**	7094	1 (חלק)
		7039	174
			175
			176
			186 (חלק)
			288
			530
			365
2	**מוטורולה**	7093	364
3	**מתחם בן שמן צפון**	7093	308
			189
			190
			188
			284
4	**מתחם בן שמן דרום**	7093	193
			294
			266
			186(חלק)
			191
			285

התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטות. כל זאת למעט מתחם טרה (מתחם מס׳ 1) . תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה

חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטות כולל איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

בתחום התוכנית, במתחם טרה, מוצע מגרש למבני ציבור בשטח של כ- 500 מ״ר. מיקום המגרש בדופן רחוב יגאל אלון והכיכר המרכזית. בנוסף, יוקצו בכל מגרש שטחים ציבוריים בנויים, בהיקפים כמפורט בהמשך.

בהתאם להוראות תוכנית המתאר העירונית תא/5000, מבוקש כי 25% מהשטחים העיקריים ישמשו למגורים. מספר הדירות המוצע בתוכנית הינו עד כ-600 דירות. הדירות ימוקמו בקומות העליונות של כל מגדל למעט במתווה אשר במסגרתו תבוצע הצרחה של שטחי מגורים עם שטחי תעסוקה למתחם מוטורולה, בכפוף להסדרים והסכמות בין המגרשים השונים כמו גם מול העירייה. ביחד עם שטח המגורים תבוצע הצרחה של שטחי ציבור, בשיעור שיקבע בהמשך ע״י היחידה לתכנון אסטרטגי, על מנת הבטיח מענה הולם לצרכי ציבור.

<u>תחבורה, תנועה, תשתיות</u>

מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס בעיקרו על מערך הדרכים הקיימות. כל הדרכים במתחם העתידי תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה. רמפות הכניסות לדרכים התת-קרקעיות תהינה משולבות בבינוי העתידי ולא במערך השטחים הפתוחים. קומת החניונים העליונה תכלול זיקות מעבר הדדיות בין כל מתחמי האיחוד המוצעים וכן ביחס למגרש חח״י הנמצא מדרום לפרויקט מעבר לתוואי לרמפה 300.

במסגרת מערך התנועה העתידי מוצעות 3 כניסות ויציאות למתחם:

1. מרח׳ מוזס מכיוון צפון. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
2. מרמפה 300 מכיוון דרום. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
3. מרח׳ יגאל אלון מכיוון מזרח. כניסה זו תשרת רכב פרטי בלבד.

מגרש חח״י: במסגרת מערך הדרכים העתידי, יתאפשר מעבר בזיקת מעבר לרכב תפעולי ורכב פרטי למגרש חברת החשמל ממתחם טרה.

הרחבת זכות דרך: במסגרת התכנית מוצעת הרחבת זכות דרך באמצעות שינוי יעוד לפי מצב מאושר ליעוד דרך וקביעת זיקת הנאה, של דרך ברח׳ יגאל אלון ורח׳ מוזס למטרת הוספת נתיב נסיעה ברח׳ יגאל אלון אשר ישמש כנתיב השתזרות המשרת את הכניסה והיציאה למתחם מכיוון מזרח (ברח׳ יגאל אלון) וכן מכיוון דרום (מרמפה 300), הוספת נתיב חנייה ברח׳ מוזס והרחבת מדרכות בשני רחובות אלה אל מנת לאפשר סלילת שבילי אופנים ושיפור הרווחה ורמת השירות של הולכי הרגל.
ברח׳ יגאל אלון רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ׳, והרחבת המדרכה באמצעות רישום זיקת הנאה כ- 4 מ׳. ברח׳ מוזס רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ׳ והרחבת המדרכה באמצעות זיקת הנאה כ- 2 מ׳.

<u>להלן חוו״ד אגף התנועה בהתאם לתיאום שנערך עם מנהלת מדור תכנון ארוך טווח באגף התנועה מירב גרידי בתאריך 09/06/2013:</u>

1. אגף התנועה ממליץ לקבוע במסגרת הוראות התכנית תקן חנייה מופחת לפי יחס של 130:1 לשטחים בשימוש תעסוקה. השיקולים לקביעת תקן חנייה זה הם מספר הכניסות המצומצם למרתפי החנייה, שלא יעלה על 3 ועשוי לעמוד על 2 ככל שלא תאושר בסופו של דבר הכניסה מרמפה 300, עומסי התנועה במערכת הדרכים ההיקפית והקירבה לתחנת רכבת השלום ולתחנת שאול המלך של הקו האדום.
2. אגף התנועה מאשר הבאת התכנית לדיון בהפקדה בכפוף לכך שבמסגרת החלטת הועדה יקבע תנאי המחייב השלמת התיאום מול האגף כתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה לעניין הנושאים המפורטים מטה:

א. יש לבצע בדיקה של מיקום קו השפד״ן וקו הניקוז ע״ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח״י חופשי מתשתיות אלה.

ב. יש לבצע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע״מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.

ג. יש לבצע תיאום של התכנית עם צוות בדיקת ההתכנות לקירוי האיילון.

ד. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית.

ה. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.

ו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלביות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים מרח' יגאל אלון.

ז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.

ח. אין להתלות שלביות ביצוע של רמפה 300 באף אחד מהמתחמים לאור מעמדה הבעייתי.

ט. יש להרחיב את זכות הדרך ברח' מוזס לטובת סימון נתיב חנייה לכל אורכו. לאור האילוצים התכנוניים והתכנית התנועתי, אין לסמן נתיבי חנייה לאורך רח' יגאל אלון. תפקידו של נתיבי החנייה לאפשר העלאה והורדה של נוסעים.

י. יש להציג בפני מירב גרידי את התכנית על רקע התכנון המפורט של פרויקט "הנתיבים המהירים".

<u>תיאום אגף הנכסים</u>:
לאור מרכיב הקרקע בבעלות העירייה בתחום התכנית, נדרש יזם התכנית לחתום על כתב התחייבות מול אגף הנכסים במסגרתו הוגדרו הליכי שיתוף הפעולה בין הצדדים לקידום התוכנית על כל היבטיה.

<u>עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים)</u>
הבינוי המוצע ומערך השטחים הפתוחים במסגרת התכנית נקבעו לאור ראיית האיזור בו ממוקמת התכנית כאיזור מוטה תחבורה ציבורית, אשר יש להבטיח בתחומו רמת שירות טובה להולכי רגל ומשתמשי התחבורה הציבורית.

היקף שטחי הבנייה ושימושים המוצעים משקפים את יתרונות המיקום בסמיכות מיידית לתחנת רכבת השלום. נפחי הבנייה כוללים מגדלים אשר גובהם עד כ- 55 קומות, לצד אגפים הצמודים להם למטרת יצירת דופן אשר יגדירו באופן ברור את החללים העירוניים, בכלל זה הרחובות התוחמים את שטח התכנית ואת החללים הציבוריים החדשים שבתחומו. ע"פ תכנית הבינוי תתאפשר בניית ארבע מגדלים, כאשר שניים ממוקמים בדופן כביש נתיבי האיילון ושנים בדופן רחוב יגאל אלון.
התכנית תחייב מימוש שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבנייה החדשה על מנת להבטיח נגישות לשירותי מסחר לאוכלוסיית המועסקים העתידית, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. התכנית תתיר שטחי מסחר בשתי הקומות הראשונות של כל מבנה בתחומה.

התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו את האפשרות העתידית למימוש קירוי כביש נתיבי האיילון הגובל בתכנית. הבינוי המוצע נערך מתוך ראיה כוללנית הכוללת את האפשרות שיבוצע קירוי של האיילון במקום.

הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללנית אשר תאפשר חיבור עתידי של המתחם, דרך מגרש חברת החשמל, לתחנת רכבת השלום על מנת להבטיח נגישות ברמת שירות גבוהה להולכי רגל ורוכבי אופניים מקהל נוסעי הרכבת.

<u>איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')</u>
ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו הוכנה חוות דעת סביבתית לעניין הצללה ורוחות. חוות הדעת הוכנה ע"י יועץ הסביבה של התכנית ד"ר רון לשם ממשרד לשם שפר. הדו"ח טרם הוגש. להלן פירוט ממצאי חוות הדעת בתמצית שהוצגה במסגרת מפגש התושבים. ייתכנו במסגרת ממצאי והמלצות הדו"ח במסגרת הליך התיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.
רוחות: משטר הרוחות בסביבת הבניין נבדק במפלס הולכי הרגל (גובה 1.5 מ' מעל פני גובה מפלס הפיתוח). ממצאי הבדיקה מראים על עמידה ביעדי נוחות תנאי הרוח של התכנית. קיימת הסתברות נמוכה של רוחות לא נוחות (פחות מ- 15% מהזמן) או קשות (פחות מ- 3% מהזמן). לצמחייה העתידית בשטחים הפתוחים צפויה תרומה חיובית ליצירת תנאי אקלים רוח נוחים יותר. בהוראות התכנית ישולבו הנחיות להבטחת שיפור אקלים הרוח בשטחים הפתוחים.
הצללות: בדיקת ההצלה מראה שתוספת הצל בגין הבנייה המוצעת הינה מעטה למעט לגבי 6 מבנים, אשר 3 מתוכם הם מבני משרדים. תוספת ההצללה על מבני המגורים נעה בין 1.5-2.75 שעות בחורף בתלות בגובה קומה הנבחנת. בקיץ, תוספת ההצללה הינה שולית. תוספת זו, הינה תוספת סבירה באזורים עם פיתוח אינטנסיבי בהם קיימת ומתוכננת בניה לגובה.

<u>ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר</u>:

טרם הוגש דו״ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ״א 34/ ב/4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.

<u>מטלות ציבוריות ומשימות פיתוח בסביבת הפרוייקט</u>
כאמור לעיל, התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטות. כל זאת למעט לגבי מתחם טרה בהתאם למפורט להלן. תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטות לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח. במסגרת סל משימות הפיתוח יכללו משימות תחבורתיות, פיתוח המרחב הציבורי, כמו גם השתתפות במימון של פרויקט קירוי האיילון לכש וכאשר ביצועו יצא לפועל.

בנוסף לכך, בהתאם לתיאום התכנית עם היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור, במסגרת הבינוי העתידי בכל אחד מארבעת מתחמי התכנון יוקצו שטחים ציבוריים בהיקפים שלא יפחתו מן המפורט להלן:

במתחם בן שמן צפון ומתחם בן שמן דרום יוקצו ויבנו ע״י היזם כ- 2,500 מ״ר שטחי בניה (עיקרי+ שירות) לצרכי ציבור. במתחם מוטורולה יוקצו ויבנו ע״י היזם לרווחת הציבור כ- 1,100 מ״ר שטחי בניה (עיקרי+שירות). כפי שיוסדר בהסכם משימות הפיתוח.
כל זאת בנוסף למגרש ביעוד שב״צ בשטח של כ- 500 מ״ר אשר יוקצה בתחום מתחם טרה היקף הזכויות במגרש זה יהיה רח״ק 5, משמע 500% שטח מבונה כולל.

ההיקף הסופי של שטחי הציבור, במסגרת השב״צ ומבני התעסוקה, יקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי, טרם העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה (שטח עיקרי)	אחוזים	200%	860% - 1518%
	מ״ר	33,684 מ״ר	156,192 מ״ר
גובה	קומות	5 קומות	עד 55 קומות
	מטר	17 מ׳ מפלס הכניסה	255 מ׳ מפני הים
תכסית		40%	60% - 90%
מקומות חניה		ע״פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה המהווה 1120 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.	1:130 המהווה 1305 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.

התכנית במתחם טרה תהיה 100% בגין הפקעות להרחבת זכות דרך. התכנית מכל עבריה בשטחים ביעוד ציבורי (דרך ושב״צ).

הליך קידום התכנית עד כה:

בישיבתה מספר 0029-12ב׳ מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
פאר ויסנר: מתחם טרה מתפנה ב-2016 . יש שם מבנים שיכולים לשמש לדברים ציבוריים לחברה צעירים. אפשר להשתמש בהם עד שהמתחם יתפנה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
מאשרים פה אחד לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תוכנית ותנאים לפי סעיף 78.
אלי לוי יבדוק את האפשרות להשתמש במבנים הקיימים במקום עם פינוי המפעל, לשימושים ציבוריים וידווח לוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל ופאר ויסנר.

הליך שיתוף ציבור:

ב28/05/2013 נערך מפגש לשיתוף ציבור בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבתה מספר 0029-12ב׳ מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) כמפורט להלן:

1. מטרת הליך השיתוף יהיה ידוע במסגרת מפגש בהשתתפות נציגי העירייה, המתכננים, ויזמי התכנית. כל זאת שכן התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 כפי שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית וכן מכיוון שנעשה כבר עיבוד תכנוני מפורט המבוסס על מתחמי האיחוד המוצעים כפי שגובשו עם בעלי הקרקע.
2. הזימון למפגש יתבצע באמצעות מעטפות בתיבות הדואר והדבקת מודעות ע"ג לוחות מודעות ברחבי שכונת נחלת יצחק ואיזור התעסוקה נחלת יצחק. הזימון באמצעות מעטפות יעשה באיזור אשר נמצא בקרבה לשטח התכנית ואשר השפעת התכנית עליו צפויה להיות רבה יותר, בתחום האיזור התחום ע"י קו מקווקוו בתרשים הסביבה מטה.
3. חברי הועדה יקבלו הודעה על תאריך ומיקום המפגש.
4. סיכום המפגש יופץ לחברי הועדה כנספח לדרפט לדיון בהפקדה.

זמן ביצוע:
זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
להמליץ בחיוב על הפקדת התכנית כאשר העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית תיעשה בכפוף למפורט להלן:

1. חתימה על כתב התחייבות והסכמים נלווים מול אגף נכסי העירייה לגבי מתחם טרה בלבד (שכן לגביו התכנית היא ברמה מפורטת).
2. תיאום הקו הכחול של התכנית עם חברת נת"א ועדכונו בהתאם לצורך, בכלל זה לבחינת אפשרות לביטול יעוד דרך לשטחים שסומנו להפקעה במסגרת תב"ע 1205 בגבול המזרחי של התכנית וכן לעניין פרויקט הנתיבים המהירים.
3. תיאום לעניין החיבוריות לתחנת רכבת השלום והתכנית בהליכי קידום במגרש חברת החשמל והשתתפות במענה לפרוגרמה התפעולית העתידית של תחנת הרכבת, בכלל זה לעניין הקמת חניון חנה וסע לכלי רכב בזיקה לתחנת הרכבת בתחום הפרויקט.
4. תיאום ועדכון בעלי הקרקע בתחום התכנית.
5. תיאום נוסף עם הצוות לבדיקת התכנות לקירוי האיילון לפי הצורך לרבות לעניין חיוב בניית ארובות לאיוורור עבור מנהרות הקירוי והקצאת שטחים לחדרי מכונות ואנרגיה ככל שידרש במסגרת פרויקט הקירוי.
6. בחינת אפשרות להרחבת הקו הכחול כך שיכלול את השטח מדרום לגשר מוזס, ויאפשר הרחבתו במקום לצורך ביצוע שצ"פ. היקף השטח המוצע לקירוי בהקשר זה יעמוד על כ- 8 דונם או יותר.
7. תיאום רוחב המדרכות מול צוות התכנון מטעם העירייה לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון וצוות התכנון המפורט להרחבת רח' יגאל אלון מטעם נת"א, כמו גם תכנית העיצוב האדריכלי בתחום ידיעות אחרונות, וביצוע עדכונים בנושא זה במסמכי התכנית בהתאם לצורך, לרבות הרחבות נוספות, הן של רוחב זכות הדרך והן של השטח בזיקת הנאה וקו הבניין של רח' יגאל אלון ורח' מוזס.
8. הגשת חוות הדעת הסביבתית לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות מאת הרשות לאיכ"ס התכנית בהתאם לצורך.
9. הגשת דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 34/ ב/4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.
10. תיאום עם אדריכל העיר ועדכון התכנית בהתאם לצורך בהתאם למפורט להלן:

א. תיאום התכנית עם מדיניות הועדה המקומית לפיתוח רח' יגאל אלון אשר נמצאת בהליכי עריכה לעניין חתכי רחוב יגאל אלון ורח' מוזס ועם צוות התכנון המפורט לרח' יגאל אלון שנערך ע"י חברת נתיבי איילון.

ב. הוראות התכנית יכללו התייחסות לעניין שלביות מימוש לגבי גובה מפלס הפיתוח הסופי, הקמת קירות תמך והפרשי מפלס פיתוח סופי בין מתחמי האיחוד השונים בבעלויות שונות אשר הבנייה בהן תבוצע בזמנים שונים.

ג. תיאום הוספת סעיף לתקנון התכנית לפיו תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת בתיאום ואישור אדריכל העיר לכל שטח התכנית,

כולל ארבעת מתחמי האיחוד ובתיאום למגרש חח"י ותחנת רכבת השלום. גובה מפלסי הכניסה והפיתוח המחייבים יקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח זו.

ד. הוראות התכנית יכללו הנחיות לבנייה ירוקה .

11. תיאום נוסף מול אגף התנועה ועדכון מערך התנועה בהתאם לצורך בהתאם למפורט מטה:

יא. ביצוע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.

יב. ביצוע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.

יג. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית לאחר השלמת התיאומים הנדרשים מול נת"א ומול צוות התכנון לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון.

יד. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.

טו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלביות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית באופן עצמאי ככל הניתן מן הבנייה במתחמים האחרים. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים בלבד מרח' יגאל אלון.

טז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.

בישיבתה מספר 0012-13ב' מיום 17/07/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

ניר כהן: מציג את הנושא. התוכנית נמצאת באזור המע"ר.

אבנר ישר: מציג את התוכנית.

ניר כהן: במסגרת משימות פיתוח יכלל גם גשר לחיבור המתחם דרומה למגרש חברת החשמל, משם ניתן יהיה לבצע חיבור לתחנת רכבת השלום.

שמואל: למה כל הבנינים לא באותו גובה?

אבנר ישר: 3 מתוך 4 בנינים באותו גובה. הפרש הגבהים נובע מכך שמתחמי התכנון מתבססים על הפרצלציה הקיימת. שטחו של מתחם מוטורולה קטן יותר ולכן הוא יהיה נמוך יותר. לכן לכל מתחם נקבעו זכויות בהיקף שונה.

אודי כרמלי: התכנית נערכה בשיתוף והסכמת כל בעלי הקרקע בתחומה, למרות מצב מוצא של ריבוי בעלויות. הדבר הזה התאפשר הודות לכך שמתחמי האיחוד נקבעו כך שהם מתבססים על הפרצלציה הקיימת. כפועל יוצא מכך, היקף הזכויות הוא פועל יוצא של שטח מתמחי האיחוד. למרות זאת, הושגה אחידות רבה ומופע אדריכלי נאות.

דורון ספיר: יש לקבוע במסגרת הוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתרי בנייה מכח התכנית יהיה ביצוע בדיקות קרקע בהתאם למדיניות והחלטות הועדה. בנוסף יש להטמיע בתכנית הוראות בניה ירוקה ודיור בר השגה בהתאם למדיניות דיור בר השגה ומגורים במע"ר .

אורלי אראל: יש הנחיות לבניה ירוקה.

דורון ספיר: לאור המיקום וקנה המידה הגדול של התכנית, יש לחייב בנוסף, במסגרת התנאים למימוש התכנית הצגה לועדה לפחות 2 חלופות של תכנית העיצוב.

אורלי אראל: עפ"י החלטת הועדה בנושא הקצאת דיור בר השגה במע"ר, יש להקצות יח' דיור לדיור בר השגה במספר המבטא 10% מן ההפרש המתקבל מהפחתת סה"כ שטח הדירות הגדולות בשטח יח' דיור נדרשת עבור דב"י (65 מ'). התכנית תאפשר בניית עד 600 יח' דיור בשטח של 65 מ' בממוצע. כלומר, יש להקצות כ- 22 יח' דיור להשכרה בהתאם למדיניות של מועצת העיר ל-10 שנים לדיור בר השגה .לאחר 10 שנים מופנים לשוק הפרטי.

כרמלה עוזרי: מבקשת הבהרה לעניין המענה הבטיחותי במקרה שריפה עבור קומות מעל קומה 12.

יורי, נציג הרשות לכיבוי אש: חילוץ חיצוני באמצעות סולם אפשרי עד קומה 12. לקומות מעל יש פתרונות אחרים. מציין שמסגרת הצגת התכנית לא הוצגו דרכי גישה ורחבות כיבוי.

אסף זמיר: כל הדרישות של יורי ספציפית לפרוייקט הזה צריכים להיות מובאים במסגרת דיון אחר.

דורון ספיר: אין אישור של בנין ללא אישור של כיבוי אש. אם לא יקבל אישור הוא לא יבנה.

ניר כהן: מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הנושאים הבאים, בהתאם לתיאומים תכנוניים שנעשו לאחר הפצת הדרפט. 1) בשונה מהמפורט בדרפט, היות ובוצעה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות מאת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון, אין מניעה שהתוכנית תהיה עם הוראות של תכנית מפורטת גם לגבי מתחם

זה. 2) בתאום עם היחידה האסטרטגית מומלץ לקבוע תנאי לפיו מימוש מעל 260 יח׳ דיור יתאפשר בכפוף ליצירת שטח ציבורי חדש בהיקף של 8 כ- דונם מעל איילון.
חדוה פיניש: לגבי שטחי ציבור נבדקו 3 חלופות, אני מציעה שהפירוט הסופי יעשה בהמשך, לפני אישור התוכנית להפקדה. קבענו היקף של שטחי ציבור. איך בדיוק יחולק וכו׳ נעשה את זה בתאום לפני הפקדה. נושא נוסף הוא נושא דיור בר השגה בד״כ נעשה בדיקת כלכלית מול מטלות אחרות וההחלטה הסופית תהיה בהתאם לבדיקות.

דיון פנימי:
דורון ספיר: רוצה להבין את נושא המגורים בשצ״פ ואת ההגבלה המוצעת על מימוש מלוא היקף המגורים.
עודד גבולי: צריך לבדוק אם יש מענה הולם של שטחי ציבור או לא למגורים.
דורון ספיר: כאן מדובר על דרישה להתלות מימוש ביצירת שצ״פ ולא שב״צ.
עודד גבולי: יש לאפשר בדיקה של הנושא לפני העברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית.
שמואל מזרחי: אני רוצה להבין למה אם לא יהיה קירוי לא יהיו מגורים.
דורון ספיר: אם שוקלים את דיור בר ההשגה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
ממליצים להמליץ בחיוב על העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בכפוף לתנאים הבאים, חוות דעת הצוות, חוו״ד מהנדס העיר:

1. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה עריכת בדיקות קרקע וטיפול בקרקע בהתאם לנוהל הועדה המקומית.
2. יישום הנחיות בניה ירוקה במסגרת תוכנית העיצוב .
3. הועדה מנחה בהמשך לחוו״ד מהנדס העיר לחייב דיור בשכירות ע״פ החלטות מועצת העירייה בפרויקט בהתאם למדיניות הועדה במע״ר. תנאי להעברת התוכנית לוועדה המחוזית יהיה חתימה על הסכם בענין בין בעלי הקרקע לעירייה.
4. מהנדס העיריה יבדוק טרם הפקדת התוכנית את המענה לשטחי הציבור ואת המלצת הצוות להגביל את הפרויקט ל-260 דירות בלבד אם לא ימצא מענה ראוי לצרכי הציבור, ולהביא לועדה לאישור את הנושא לפני הפקדת התוכנית בפועל.
5. הואיל ומדובר בפרויקט משמעותי בעיר יוצגו לוועדה במסגרת תוכנית העיצוב לפחות 2 חלופות.
6. תנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה השלמת חתימת בעלי הקרקע על כתב שיפוי והסכם משימות פיתוח להנחת דעת מה״ע.

אושר פה אחד
משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ערן לב, אסף זמיר, שמואל גפן

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מזרח)

1. להתנות את העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בחתימת בעלי הקרקע על הסכם עם העירייה לפיו לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוקצו לדיור בר השגה בשכירות ע״פ החלטת מועצת העיר בנושא.
2. תיקון תיאור מצב תכנוני מאושר בשטח התכנית: באותם שטחים בתחום שטח התכנית בהם חלה תא/1205 ״נתיבי איילון״, שהם ביעוד ״שטח לתכנון בעתיד״ אין זכויות בנייה כלל.
3. לאור חתימת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון על כתב שיפוי וכתב התחייבות, להוסיף הוראות של תכנית מפורטת למתחם זה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ״י סעיף 86ד׳ לחוק.

בישיבתה מספר 0014-13ב׳ מיום 31/07/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

דורון ספיר: תיקון ההחלטה הקודמת כך שיחידות הדיור בשכירות בהתאם לקריטריונים של מועצת עיריית ת"א-יפו יהיו בשיעור של לפחות 10% מסך יחידות הדיור הקטנות יותר בתכנית המהוות 60 יח"ד בתכנית זו, ובכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטת הועדה הקודמת.
אורלי אראל: בנוסף מבוקש להביא לתשומת לב הועדה שנפלה טעות בתיאור המצב התכנוני המאושר במסגרת הדרפט המצגת בדיון הקודם בועדה המקומית ב17/07/2013. בניגוד למה שהוצג, השטח הסחיר בתחום תא/1205 (נתיבי איילון) אינו נושא זכויות בנייה כלל.
ניר כהן: בנוסף לכך, מבוקש לקבוע כי התכנית תכלול הוראות של תכנית מפורטת גם בתחום מתחם בן שמן הצפוני שכן בעלי הקרקע חתמו על כתב שיפוי וכתב התחייבות מול העירייה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לקבל את התיקונים כמפורט לעיל, ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לכל התנאים בהחלטת הועדה מיום 17.7.2013.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ושמואל גפן.

חו"ד הצוות לדיון ב10/08/2016: (מוגש ע"י צוות מזרח)
להמליץ בחיוב על העברת התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף ולאחר הטמעת השינויים כמפורט לעיל במסגרת פירוט מטרות הדיון ובכפוף לאמור להלן מטה:

1. הטמעת תיקונים בתקנון ומסמכי התכנית בהתאם לשינויים המבוקשים במסגרת דיון זה.
2. צירוף למסמכי התכנית לוח הקצאות וטבלת איזון בתיאום ואישור מה"ע.

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0021-16ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר

<u>מהלך הדיון:</u>
ניר דוד כהן: התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית להפקדה בועדה המחוזית לפני כ3 שנים. מציג את עיקרי את התוכנית. התוכנית המוצעת מציעה לעדכן את יעודי הקרקע ואת הזכויות והשימושים בהתאם לתוכנית המתאר החדשה של העיר תל אביב תא/5000. התוכנית חורגת מ תכנית המתאר בעניין היקפי שטחי הבנייה וזאת בגין הקרבה שלה לתחנת רכבת השלום. הרח"ק הוא מעל הרח"ק המרבי שנקבע במסגרת תכנית המתאר – 12.8 , התוכנית כוללת הוראות של איחוד וחלוקה בשניים מהמתחמים אחד בהסכמה מתחם 100 והשני ללא הסכמה במתחם 102.

התיקונים:
תיקון 1 – תא השטח שביעוד דרך משולב בשצ"פ, אשר מתחתיו תעבור דרך תת קרקעית שמזינה את מרתפי החנייה של ארבעת המתחמים ישונה ליעוד תעסוקה ע"מ שיוקם וינוהל ע"י בעלי הקרקע ולא יהיה באחריות ותחזוקה עירונית.

תיקון 2 בנוגע למתחם 103 – מציעים לתמרץ את סגירת מפעל גורדון גז באמצעות הקצאת זכויות בנייה נוספות בהיקף של 4,000 מ״ר. קביעת התמריץ נעשתה בתיאום עם כל בעלי הקרקע. קביעת התמריץ תאפשר לקבוע תאריך סגירה ברור וחד משמעי למפעל ותאיץ את מימוש הבניה החדשה בתחום התכנית.

תיקון 3 – לאפשר את העברת מסמכי התוכנית במתחם 102 בכפוף לחתימה על הסכמים ולא בכפוף לאיחוד וחלוקה בהסכמה ובלבד שבעלי הקרקע החתומים על ההסכמים לוקחים על עצמם את כל המחויבות במסגרת ההסכמים, גם בשם בעלי הקרקע שאינם מסכימים לתכנית.

אודי כרמלי: התוכנית שאושרה ע״י הועדה נמצאת על השולחן כבר 3 שנים, דבר שלא צריך לקרות. הדבר קרה בגלל הסיבות שבגינם אנחנו מבקשים את התיקונים המבוקשים. אנחנו רוצים שמימוש התכנית יעשה ע״י בעלים פרטיים עם חלוקה מסודרת ללא תלות במערכת עירונית.
ראובן לדיאנסקי: מדוע 40 יחידות גדולות ב4000 מ״ר ולא 60 יח״ד קטנות יותר.
אודי כרמלי: אין מניעה לאפשר מספר דירות גדול יותר, ללא תוספת שטחים מעבר למוצע.. כל השינויים המוצעים נסמכים על הסכמות עם החלק הארי של בעלי הקרקע. החלק השלישי מדבר על הקלה מתחם 102 שיש שם 60 בעלי קרקע שונים. נתחייב שהתנאי בהתחייבות של 80% שייקחו את המחויבויות של ה100%.
ראובן לדיאנסקי: בנוגע לנושא תיאום הדרך האם היא בתאום עם היועץ המשפטי? מדוע הבעלים לקחו את האחריות על הדרך התת קרקעית? .
אורלי אראל: יש לראות את הדרך כחלק ממרתפי החנייה התת קרקעיים ולא כדרך שכן היא תשמש כדרך גישה למרתפי החנייה בלבד, ולא למעבר תנועה עוברת. לכן מצאנו לנכון להטיל את הקמתה על הבעלים הפרטיים, ללא מעורבות של העיריה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התיקונים ולהעביר לועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי , אפרת טולקובסקי, שמואל גפן

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מזרח)

תנאי לאישור מועצת העיר לטבלאות האיחוד והחלוקה הינו עדכון ההסכמים שנחתמו עם כל אחד מיזמי התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20ב׳ מיום 19/08/2020 תיאור הדיון:

דורון ספיר: זהו דיווח שכולל שני נושאים: אחד הנושאים הקנייניים שאמור להגיע בעקבותיו עידכון והחלטות של מועצת העיריה. ודיווח על הנושאים התכנונים שתוקנו על ידי הועדה המחוזית
בת אל אונגר: סורקת את התוכנית בקצרה ואת התיקונים של הועדה המחוזית.
גלי דולב מרחיבה
מיטל להבי: למה עירוב שימושים במגדל הוא לא טוב? האם ישנה איזו תפיסה חדשה שלא לערב שימושים במגדל?
גלי דולב: זה לא תפיסה שלא לערב זו ראיה תכנונית אחרת. הגיוון התאפשר פה בגלל ההסכמות.
אסף הראל: אם זה כל כך טוב שלכל מבנה יש שימוש אחד אז מדוע מלכתחילה הצוות עירב את השימושים בתוך המגדלים עצמם ואם זה לא טוב מה לא טוב בזה?
אורלי אראל: ענין של תפיסה. יכול להיות שעירוב שימושים בתוך בנין מוסיף לגיוון העירוני זו התפיסה של מה״ע והצוות. אולם מודעים לכך שליזמים יוצר הרבה מגבלות עם שינוי של מערכות כפולות. פה בגלל שהתוכנית גדולה והיזמים הגיעו עם הסכמות ויש שני בנינים אז זה בסדר וכתוצאה מזה קבלנו מגרש ציבורי יותר גדול.
גלי דולב ובת אל ממשיכות להציג את השינויים
אורלי אראל: יש כמה מהחלטות של הועדה המחוזית שאנחנו חושבים שהם לא נכונות. אנחנו נפקיד את התוכנית אבל נבוא אליכם עם הצגה של התנגדות מה״ע שנגיש לתוכנית בעיקר לנושא המגורים. הביטול של ההתניה של המגורים לקירוי איילון לא נראית לנו.
אגף הנכסים צריך להביא את טבלאות איזון לאישור ועדת נכסים ואח״כ לאישור מועצת העיר, צריך לעדכן את ההסכמים של העיריה עם היזם. אנחנו מתנים את הדיון במועצת העיר בעדכון ההסכמים,

היזמים מבקשים לדחות את זה עד למתן תוקף התוכנית. אנחנו לא מסכימים כי הועדה המחוזית לא מכירה בהסכמים כאלה, והיא לא מאשרת שום דחיה בדיונים על הסכמים חתומים או לא מבחינתנו תנאי לאישור במועצת העיר זה עדכון ההסכמים. היזמים טוענים היות והעיריה נכנסת לטבלאות איחוד וחלוקה וזה בהסכמה אנחנו יכולים לא לחתום על הטבלאות ועל התוכנית ובכך לעכב את העברה של המסמכים למתן תוקף. היות שועדה מחוזית לא מוכנים לחכות אנחנו לא מעבירים תוכניות לועדה מחוזית אם אין הסכמים חתומים כמו שצריך, זו עמדת אגף הנכסים והכנסות.
מיטל להבי: האם הדרך שבה מתנהלים להפקדה להסכמים של איחוד וחלוקה היא דרך העקרונית או שזה רק נועד לתוכנית הזו? אם האמירה להיבטים הסטטוטוריים השמאים היא אמירה עקרונית לסוג כזה של תוכניות?
הראלה אברהם אוזן: אין כאן אמירה עקרונית. יש כאן מצב שהעיריה נכנסת לתוכנית עם קרקע סחירה. העמדה המשפטית של הועדה המחוזית שבהתאם לסעיף 89 לחוק לעמדת העיריות בגלל שמדובר בקרקע סחירה בבעלות העיריה לא די באישור הועדה המקומית אלא צריך גם את אישור מועצת העיר מכיוון שמדובר בקרקע בבעלות העיריה. הסיבה לכך קרתה בגלל שאושרו תוכניות להפקדה במקומות אחרים בארץ דרך ועדות התכנון הכשירו עסקאות בקרקע עירונית שנמצא שהתוכניות לא ראויות. בגלל שזו קרקע בבעלות העיריה האישור חייב להגיע לאישור מועצת העיר. מדובר בקרקע סחירה.
ראובן לדיאנסקי: נראה לי הזדמנות לעלות יותר בקומות. לא ראיתי התייחסות למרחב הציבורי.
אורלי אראל: הועדה המחוזית מחכה להחלטת מועצת העיר . הועדה המחוזית עשתה כל מיני שינויים.
ראובן לדיאנסקי: לא זוכר שדיווחו כאן את השינויים
אורלי אראל: השינויים הוצגו, יחד עם זאת אנחנו נציג את ההתנגדויות שאנחנו רוצים להגיש לועדה המחוזית על התוכנית.
ראובן לדיאנסקי: במסגרת הדיון שהתקיים האם הועדה המחוזית התייחסה לכל הנושאים הסביבתיים הירוקים.
עמית גולדשטיין: התוכנית כן מקצה שטחים ירוקים.
דורון ספיר: תעבירו לראובן את כל השינויים בנושאים הסביבתיים הירוקים ואת המצגת למיטל.
גלי דולב: יש 3 הסכמים חתומים התוכנית לא עברה למחוז בלי שהיו הסכמים חתומים על התועלות הציבוריות שהיתה תועלת לקרן לקירוי איילון. העיריה היום מבקשת לעדכן את ההסכמים החתומים יש הסכם לבניית מטר ציבורי.
רוני קינסברונר: מתוך 4 מתחמים 3 מתחמים חתומים אתנו על הסכמי תועלות כשבעצם שהתועלת שנחתמה שם היא לקירוי איילון. למדנו שתועלת שהיא תשלום לקרן היא תועלת שעשויה להיות בעייתית גם לעיריה וגם ליזם גם מהצד המשפטי ולא נוכל לקדם את קירוי איילון. לכן אנחנו נותנים סל של תועלות ציבוריות מעבר לקירוי איילון. אנחנו מבקשים להוסיף תועלת ציבורית נוספת של תוספת שטחי ציבור נוסף על ההקצאות כך אנחנו נוהגים. הבקשה שלנו היא לעדכן את ההסכם כך שיופיע נוסף על תשלום הקרן גם אפשרות של בקשת הוספת שטחי ציבור והכל לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
גלי: אין ליזמים התנגדות לשינוי אבל בגלל שיש דד ליין עד אוקטובר להפקדה. אין לנו מניעה לחתום על השינוי אבל כדי לעשות זאת אחרי שתהיה החלטה בועדה אחרי ההתנגדויות ותהיה ודאות ולא לעשות שינוי פעמיים. כרגע ההסכם מתעדכן כתוב לפי התוכנית שתהיה בתוקף אז היזמים מוכנים לחתום שלא יהיה אישור לתוקף בלי שיהיה הסכם חתום ויתן לנו קצת יותר זמן .
רוני קינסברונר: אם היזמים ישתפו פעולה אפשר לעבוד על כך בלוח זמנים קצר ולכן לא הייתי ממליץ להיענות לבקשה הזו.
דורון ספיר: כרגע לא נשנה את ההחלטה ואם תהיה בעיה תחזרו אלינו לועדה.

בישיבתה מספר 0015-20ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה רשמה את הדיווח

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

תכנית תא/4068 'מתחם טרה בנחלת יצחק' – דיון בדיווח הגשת התנגדות מה"ע

מספר מבא"ת 507-0157305

תאריך הפקדת התכנית: 13.04.2021 | מועד אחרון להגשת התנגדויות: 23.6.2021

להלן תמצית ופירוט התנגדות מהנדס העיר (המשלבת הערות מינהל הנדסה ואגף נכסים), לתכנית שבנדון:

תמצית ההתנגדות:

1. **תא שטח ציבורי 200:** הוספת שימושים בתת הקרקע והגדרת גובה קומות מרתף עליונות (על מנת לאפשר שימושים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, ע"ב פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), הצמדת חצרות לשימושים ציבוריים, תיקון מספר קומות ומגבלת גובה לטובת ניצול מיטבי, איפשור המרת שטחי שירות לשטחיים עיקריים ולהיפך בשטח הציבורי מעל הקרקע ובתת הקרקע, החרגת השטח הציבורי מהנחיות לניהול מי נגר עלי, תיקונים טכניים לשימושים הציבוריים.
2. **שטחי מגורים:** המרת שטחי מגורים מתוך סך שטחי המגורים בתכנית לשימוש דב"י/ דיור מיוחד להשכרה לצמיתות ובתקן חניה 0, קביעת 20% יחידות דיור קטנות כמינימום.
3. **שטחי תעסוקה:** תוספת שימושים בשטחי התעסוקה בהתאמה לשימושים במתאר תא/5000, הוספת שימושים בתת הקרקע והגדרת גובה קומות מרתף עליונות על מנת לאפשר שימושים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (ע"ב פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), תוספת מתקני שירותים ציבוריים בקומת הקרקע של מגדלי משרדים.
4. **שטחי ציבור בנויים:** תוספת שטחי ציבור המשקפת את ההסכמים שנחתמו בין היזמים הבעלים והעירייה ועל מנת שניתן יהיה למשש את ההסכמים הללו, הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, תוספת הוראות גנריות.
5. **שטח ציבורי פתוח:** מחיקת שימושים שאינם מתאימים לשטח בייעוד שצ"פ כגון מעבר לרכב חירום, קירות תומכים, מעקות; הוספת שטח השצ"פ לאיחוד והחלוקה.
6. **תנאים למתן היתר בנייה:** בנוגע להריסה ובנייה, רישום והקמת שטחים ציבוריים, רישום זיקת הנאה, תיקון טכני להוראות התכנית.
7. **קביעת חזיתות מסחריות לרחובות ראשיים:** תיקוני ניסוח וסימון.
8. **חניה ותנועה:** תקן חניה לתעסוקה 1:350 בהתאם למדיניות העירונית, חניון ציבורי יהיה בבעלות העירייה, הסדרת הנגישות לחניון הציבורי במסגרת היתרי הבנייה לתאי השטח 101-100, נספח תנועה – תיקון חוסר התאמה בין מסמכים.
9. **זיקות הנאה:** הכלת זיקות הנאה על כלל קומות המרתף, תיקון טכני למספור הסעיפים בכדי שהגדרת זיקות ההנאה תהיה כללית ולא בתוך סעיף נקודתי אחר, נפח בתי גידול לעצים.
10. **הריסות ופינויים:** תיקון ניסוח.
11. **רישום שטחים ציבוריים:** תוספת סעיפים וניסוח.
12. **תנאים למתן היתרי אכלוס:** תוספת סעיף תנאים למתן היתרי אכלוס – רישום בפועל של השטחים הציבוריים, זיקות ההנאה, ומסירת השטחים הציבוריים הבנויים לעירייה.
13. **הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל הרחבת גשרים וקירוי האיילון.**

14. **איחוד וחלוקה:** תיקון תשריט מצב מוצע כך שכל השטחים יכללו באיחוד וחלוקה, ריכוז זכויות העירייה במגדל התעסוקה בתא שטח 100, תיקון לוחות ההקצאה בהתאמה לשינויים.

פירוט הסעיפים, להלן:

מס'	הבקשה ומשמעות השינוי במסמכי התכנית	נימוק
1	**שטח למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח ציבורי 200**	
1.1	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף ולתקן את סעיף 4.3.1. (מבנים ומוסדות ציבור – "שימושים") ס"ק ב' הנוגע לתא השטח הציבורי 200 – "מתחת למפלס הקרקע: חניונים תת קרקעיים לשימושים ציבוריים, **שימושי לוגיסטיקה, תפעול עירוני, תשתיות עירוניות, תשתיות תחבורה ואחסנה".**	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 200), שימושים לשטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (הכנת תשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור).
1.2	מבוקש להוסיף בסעיף 4.3.2.א' (מבנים ומוסדות ציבור – "הוראות בינוי") – ס"ק כלהלן: - גובה שתי קומות המרתף העליונות בתא שטח 200 לא יפחת מ-4.5 מ' וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. - תותר הצמדת חצרות לשימושים ציבוריים בדופן הפנימית של מבנה הציבור.	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים.
1.3	יש לתקן את סעיף 4.3 ("מבנים ומוסדות ציבור"), כדלקמן: – יש לבטל את סעיף 4.3.1 ג' (תוכן הסעיף אינו רלוונטי וכולל איסור על שימושים שבכל מקרה לא אפשרי לקיימם, לדוג': בית כלא), ובמקומו **יש לציין כי השימושים במקום בפועל יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.** – יש לתקן את סעיף 4.3.2 ג' - ולמחוק את המילים "לשימושי תעסוקה". המדובר במגרש חום ציבורי, כאשר כלל השימושים והחניות במקום יהיו למטרות ציבוריות בלבד. המעברים ייקבעו בתכנית העיצוב בכפוף לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור, בהתאם להסדר שייקבע ויסוכם עם עיריית תל אביב-יפו.	תיקון טכני – שטחי ציבור.
1.4	יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן: – לתא שטח 200 (ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור"), יש להגדיל את מספר הקומות המותרות לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ב-5 קומות נוספות (סה"כ 15 קומות), היות ולא ניתן לנצל את זכויות הבניה העיליות המוקנות בתכנית בתא שטח זה (18,000 מ"ר עיקרי + שרות עילי), לאור מגבלות תכסית וקווי בניין. עם הגדלת מספר הקומות המותרות לבניה בתא שטח 200, **יש להגדיל בהתאם גם את הגובה הניתן לבניה.** הגדלת מספר הקומות הניתנות לבניה משמעותית מאוד לצורך גמישות ובינוי מיטבי של השטחים הציבוריים. – תוספת הערה לטבלה: **"תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך, מעל הקרקע ובתת הקרקע, לשימושים כמפורט בתכנית, בתא שטח 200 המיועד למבנים ומוסדות ציבור".**	תיקון מספר קומות ומגבלת גובה התא השטח הציבורי על מנת לאפשר את ניצול זכויות הבנייה באופן מיטבי, ולאור מגבלות תכסית וקווי בניין. איפשור המרת שטחים לטובת ניצול מיטבי של השטחים בתא השטח הציבורי.
1.5	יש לתקן את סעיף 6.8 ס"ק 3 "הוראות פיתוח" ולרשמו כדלקמן: "... לצורך ניהול מי נגר **<u>למעט מגרש 200</u>**".	
2	**שטחי מגורים**	
2.1	מבוקש המרת שטחי מגורים בהיקף של לפחות 11,115 מ"ר מסך השטחים בשימוש מגורים, לשימוש דב"י ודיור מיוחד להשכרה לצמיתות שיוגדר כלהלן, בחלוקה של 5,558 מ"ר לדב"י לפי הגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ו-5,557 מ"ר לדיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל גדלי היחידות יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. בהתאמה מבוקש להוסיף את הגדרת מונח 'דיור מיוחד' בסעיף 1.9 כלהלן: דיור מיוחד המבוסס על מודל קהילתי שיתופי חלקי. המודל יבוסס על העקרונות הבאים:	בהוראות התכנית שנקלטו במחוז לאחר תנאי סף נכתב כי תנאי למימוש יותר מ-300 יח"ד בתחום התכנית הינו הבטחת קירוי האיילון או לחליפין במידה ולא תתאפשר חלופת הקירוי – הבטחת הקצאת שטחים ציבוריים נוספים בתחום התכנית וסביבתה בתיאום עם מהנדס העיר. בנוסף נכתב כי 10% מסך היח"ד יהיו דירות דב"י. בהוראות התכנית

	1. בעלות וניהול על ידי בעלות אחודה, ללא אפשרות למכירה בנפרד של יחידות המגורים. 2. יחידות הדיור יושכרו בשכירות חופשית לתקופות ארוכות וקצרות. 3. לפחות 50% משטחי הדיור המיוחד ישמשו ליחידות דיור קטנות (עד 50 מ״ר מירבי). 4. שירותים שונים יינתנו באופן משותף (״מרחבים משותפים״). הוספת סעיף תחת 6.4 ״הוראות בינוי״ כלהלן: הוראות לשימוש ׳דיור מיוחד׳ 1. דיור מיוחד ישמש להשכרה בלבד ויהיה בבעלות אחודה. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות/ השטחים המשותפים/ מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע״ב – 2011, בנוגע להוראות התכנית בעניין ״דיור מיוחד״, לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור המכירה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב׳דיור מיוחד׳ שלא בהתאם לסעיף ב׳ לעיל. 4. דיור מיוחד כולל ״מרחבים קהילתיים משותפים״ לכלל דיירי המתחם: – המרחבים הקהילתיים המשותפים לא יקטנו מ-10% מהשטח הכולל לשימוש ׳דיור מיוחד׳. – המרחבים הקהילתיים המשותפים יכללו שטחים ציבוריים תומכים, הכוללים את כל השירותים הנלווים הנדרשים לצורך דיירי הפרויקט (לרבות מועדון, חדר כושר, מטבח, חדר אוכל, חדר כביסה, ומרחבים לצרכי חינוך דת תרבות וקהילה). – המרחבים הקהילתיים המשותפים ימוקמו בקומות המגדל הראשונות ומעל לקומות המסד ככל שניתן, על מנת לאפשר שימוש בגגות ירוקים/מגוננים ופעילים עבור הדיירים. 5. בשימוש דיור מיוחד תותר הקמת ממ״ק בלבד (ולא ממ״ד). שטחי הממ״ק ירשמו כשטחים משותפים וייועדו לצרכי הדיירים בכפוף להוראות פיקוד העורף. 6. תקן החניה לדיור מיוחד יהיה תקן 0. תקן חניות האופניים יהיה לפחות 2 מקומות עבור כל יחידת מגורים. 7. השימוש לדיור מיוחד או דב״י יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. 8. הוראות סעיף זה הינן מחייבות. כל סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.	המופקדת כעת נוספו יח״ד ללא הבטחת הקצאות השטחים הציבוריים הנדרשים וללא דב״י. התכנית משנה את תכנית המתאר תא/5000 בהיקף המגורים המותר בשטחי אזור תעסוקה מטרופוליני (שימושים נוספים בהיקף של עד 25%). בתכנית 79,420 מ״ר עילי למגורים, שמהווים כ-29% מסך השטחים העליים בשימושים סחירים. לכן, מבוקש לכל הפחות להמיר את הפער (כ-4%) מיחידות דיור ״רגילות״ ליחידות דב״י לפי התוספת השישית לחוק התו״ב ויחידות דיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל היחידות לדיור מיוחד ודב״י יהיה לשיקול הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
2.2	מבוקש לתקן סעיף 4.2.2.א תמהיל יחידות הדיור ס״ק 2.א. **לפחות** 20% יחידות דיור קטנות.	במרחב האמור רצוי לעודד מגוון יח״ד ותמהיל המעדיף יח״ד קטנות. לפיכך מוצע לקבוע מינימום 20% דירות קטנות. מוצע לקבוע תמהיל יחידות דיור מגוון הכולל בנוסף התייחסות למאפייני יחידות הדיור (דב״י/ דיור מיוחד בהשכרה לצמיתות), לשיקול דעת הוועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.
3	**שטחי תעסוקה**	
3.1	מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.1. (מסחר ותעסוקה – ״שימושים״) – ״על הקרקע״ אחרי ס״ק ו׳ – סעיפי שימושים נוספים: ״מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, שירותי תוכנה.״ ״תת הקרקע״ – תוספת שימושים: ״לוגיסטיקה ותשתיות עירוניות, כולל תשתיות תחבורה ואחסנה.״ להוסיף בסעיף 4.2.1 (מגורים מסחר ותעסוקה – ״שימושים״) – כנ״ל.	פירוט שימושים בשטחי תעסוקה לפי מקבצי השימושים בהוראות תכנית המתאר תא/5000.
3.2	על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (על בסיס פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.2.א׳ (מסחר ותעסוקה – הוראות בינוי – גובה שתי קומות המרתף העליונות לא יפחת מ- 4.5 מ׳ וכפי שייקבע	על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, כתשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם

	במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.	גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור.
3.3	מבוקש להוסיף בסעיפים 4.1.1 (מסחר ותעסוקה – הוראות) ו- 4.2.1 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות), סעיף נוסף – "מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה", הכולל הוראות כדקלמן: 1. בכל מגדל תעסוקה יוקצה שטח בקומת הכניסה למתקן שירותים ציבוריים, הכולל כניסה נפרדת – נצפית, מוארת ונגישה מהמרחב הציבורי הפתוח, כך ששעות ואופי פעילות המתקן לא יושפעו וישפיעו על פעילות מבנה התעסוקה. 2. שטח השירותים הציבוריים יהווה חלק מזכויות ההקצאה לשטחי ציבור ויהיה בבעלות העירייה. 3. מתקני השירותים הציבוריים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני לנושא זה, לרבות הנחיות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה.	מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.
4	**שטחי ציבור בנויים**	
4.1	מבוקש תוספת זכויות לשטחי הציבור כלהלן: מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.1.2 (מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות": **שטחי ציבור בתא שטח 100:** יוקצו 2,446 מ"ר (עיקרי + שירות) על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי, שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 2,446 מ"ר על קרקעי ל-4,892 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 4,892 מ"ר תת קרקעי ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.2.2 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות": **שטחי ציבור בתא שטח 101:** יוקצו 1,970 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 770 מ"ר על קרקעי ל-1,540 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 770 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. **שטחי ציבור בתא שטח 102:** יוקצו 4,223 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,423 מ"ר על קרקעי ל-2,847 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,423 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. **שטחי ציבור בתא שטח 103:** יוקצו 4,265 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,465 מ"ר על קרקעי ל-2,931 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,465 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. **מבוקש בהתאם לתקן את טבלה 5 בהתאמה לפירוט לעיל.** כמו כן להוסיף הערות לטבלה 5: שטחי ציבור בנויים על פי הסעיף הרלוונטי "שטחי ציבור".	בהתאם להסכמי תועלות שנחתמו עם בעלי הקרקע בתאי שטח 100 (מגרש טרה), 101 (מגרש מוטורולה), 102 (מגרש בן שמן צפון) ו-103 (מגרש בן שמן דרום), ועל מנת שניתן יהיה לממש את ההסכמים הללו, נדרשת תוספת זכויות לשטחי הציבור כפי שיומלץ על ידי מוסדות התכנון. תוספת הסעיפים נועדה לאפשר המרה לתועלת ציבורית חלופית (דוגמת השתתפות בעלות קירוי האיילון ו/או הרחבת גשר השלום/ גשר מוזס) ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית. **התוספת משקפת את ההסכמים שנחתמו בין היזמים הבעלים והעירייה.**
4.2	יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן: בהתאם להערה (1), יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח 101 - 103, שטחי שרות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים. זכויות הבניה הציבוריות בתת הקרקע, יהיו בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.	הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.
4.3	יש להוסיף ולתקן את סעיף 4.2 ("מגורים מסחר ותעסוקה"), כדלקמן: לסעיף 4.2.2, יש להוסיף את כל הוראות הבינוי הגנריות ביחס	הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכניות.

	לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף אחד - סעיף 4.2.2 ב' "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים": 4. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר. 5. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים. 6. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. 7. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב. 8. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. 9. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. 10. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. 11. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. 12. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים. 13. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב. 14. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים. 15. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע. 16. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).	
5	**שטחים ציבוריים פתוחים**	
5.1	יש לתקן את סעיף 4.4 ("שטח ציבורי פתוח"), כדלקמן: – יש להתאים את השימושים שבסעיף 4.4.1 לשימושים המאפיינים שטח ביעוד שצ"פ, ולמחוק שימושים כגון: מעבר לרכב חירום, קירות תומכים, מעקות. – שטח השצ"פ (תא שטח 500) לא מסומן בשטח לאיחוד וחלוקה, יש לסמנו ולהוסיפו ללוח ההקצאות או לתא שטח 101 או 102.	תיקון טכני – שצ"פ.
6	**תנאים למתן היתר בנייה**	
6.1	יש לתקן את סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה", כדלקמן: – יש לתקן את סעיף קטן ג' 3, ולרשמו כדלקמן "... ובשטחים הציבוריים הסמוכים לו, **כולל הריסה ופינוי המבנים בשטחי חלקות המקור שבבעלות מבקש ההיתר**".	

	– יש למחוק את סעיף קטן ד' 3, ובמקומו יש לרשום 3 סעיפים נוספים, כדלהלן: 1) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה (הכוונה לתאי השטח ביעודים ציבוריים: שצ"פ, מב"צ, דרכים וכיוצ"ב). 2) הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, והבטחת רישומם בבעלות העירייה. 3) הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.	
6.2	מבוקש לתקן סעיף 6.3 ס"ק ח' – להוריד "...ובתיאום עם משרד התחבורה".	תיקון תכני, כפל דרישה לתיאום –קביעת מיקומו הסופי של המעבר למגרש הממוקם מדרום לתחום התכנית (חברת החשמל) ו/או לתחנות מטרו עתידיות – בסעיף 6.1 תנאים למתן היתר בנייה מחויב תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין קו המטרו ותחנת המטרו לרבות תיאום תשתיות.
7	**קביעת חזיתות מסחריות לרחובות ראשיים**	
7.1	מבוקש להוסיף בסעיף 6.4. ס"ק י' – "תחוייב חזית מסחרית... **לאורך 70% לפחות מהבינוי בכל תא שטח וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.** ..." יש להשלים בתשריט מצב מוצע, בהתאם לסעיף זה, **סימון בתשריט של חזיתות מסחריות פעילות לאורך הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות לכיכר המרכזית.**	קביעת חובת חזית פעילה לכיוון הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות כלפי הכיכר המרכזית.
8	**חניה ותנועה**	
8.1	מבוקש לתקן בסעיף 6.6.א.2 תקן חניה לרכב פרטי **"לתעסוקה/מלונאות יהיה תקן מקסימלי 1:350 חניה למ"ר."**	מדיניות החנייה העירונית לאזור זה אשר נהנה כיום מרמת שירות אשר תשתפר עוד יותר בעתיד הינה – 350 :1 תקן מקסימלי.
8.2	יש לתקן את סעיף 6.6 ו' "חניה", ולרשמו כדלקמן: "... ינוהלו כחניון ציבורי, **בבעלות העירייה,** לרווחת הציבור הרחב. הנגישות לחניון הציבורי תוסדר במסגרת התנאים בהיתר הבנייה **לתאי השטח 100 - 101, ובכפוף לסעיף 4.3.2 ג'** ".	
8.3	יש לתקן את נספח התנועה, כדלקמן: ישנה אי התאמה בשטחים העיקריים המצוינים בנספח התנועה אל מול השטחים העיקריים הרשומים בתקנון התכנית, בשל אי התאמה זו הקצאת מקומות החניה בנספח התנועה איננה מדויקת ויש לתקנה.	תיקון טכני, אי התאמה בין מסמכים.
9	**זיקות הנאה**	
9.1	מבוקש לתקן ולהוסיף לסעיף 6.9 ("זיקת הנאה") החלפת ס"ק 5 – "תסומן זיקת הנאה בכלל קומות המרתף במגרשים השונים בתכנית שתבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים". ס"ק נוסף – "שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ללא הגבלה ויסומנו כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולרוכבי אופניים. תירשם הערת אזהרה בדבר זיקת ההנאה."	יש לעגן את זיקות ההנאה בהוראות התכנית ולא בתכנית העיצוב האדריכלי. זיקת ההנאה נדרשת בכלל קומות המרתף ולא רק בקומה העליונה. הסעיף הנוסף נוגע לכלל זיקות ההנאה ולכן לא צריך להיות חלק מסעיף 5 כפי שמופיע כיום.
9.2	מבוקש להוסיף לסעיף 6.8 ס"ק 7 – "לצורך נטיעת עצי צל במרחב הציבורי יובטח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו **ומינימום נפח בתי גידול רציפים לעצים של 22 מ"ק ובהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות,** מעל גגות החניונים, ומפלסי חוץ מגוננים במגדלים."	בהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות.
10	**הריסות ופינויים**	
10.1	יש לתקן את סעיף 6.12.1 "הריסות ופינויים", ולרשמו כדלהלן: "הריסת המבנים המיועדים להריסה, תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה בתחום תא שטח נשוא ההיתר ובתחום השטחים הציבוריים הכלולים בלוח ההקצאות של אותו תא שטח".	
11	**רישום שטחים ציבוריים**	
11.1	יש לתקן את כותרת סעיף 6.13 "חלוקה ו/או רישום" ולרשמה מחדש - "רישום שטחים ציבוריים", כמו כן יש לתקן תוכן הסעיף כדלקמן:	

	– יש להוסיף סעיף נוסף, כדלהלן: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא". – יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "העירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית". – יש למחוק את תוכן סעיף קטן ג', ובמקומו יירשם סעיף כדלהלן: "רישום השטחים בבית משותף, ייקבע במסגרת הסכמים שייערכו בין עיריית תל אביב-יפו לבין יזמי התכנית". – יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית". רישום בית משותף הינו רישום קנייני המתבצע מספר רב של שנים לאחר אכלוס המבנה, כמו כן ישנם מקרים בהם כלל לא נרשם בית משותף. **לכן, היות והתכנית הינה לאיחוד וחלוקה, יש לוודא רישום של כלל השטחים הציבוריים, בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית.**	
12	**תנאים למתן היתרי אכלוס**	
12.1	יש להוסיף סעיף נוסף - "תנאים למתן היתרי איכלוס", ולרשום כדלקמן:- – "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה". – "רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור". – "רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102 ו- 103".	
13	**הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל הרחבת גשרים וקירוי האיילון**	
13.1	מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום "**הנחיות מיוחדות**" כלהלן: - **שימושים:** - במפלס הקרקע: 1. מרחב ציבורי פתוח הכולל שבילי הליכה, שביל אופניים, טיילת, גינון, מתקני הצללה, מתקני משחקים, ריהוט רחוב וכל הנדרש לפיתוח אטרקטיבי של מרחב הציבורי. 2. אמצעי התחברות למפלסי הקירוי והגישור, וכל הנדרש להבטחת הקירוי והגישור ולהסדרת היבטים סביבתיים, כולל יציאות מילוט, פירים וכדומה. - בתת הקרקע: 1. תשתיות ומבנים הנדסיים הדרושים לביסוס הקירוי והגישור, תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך הקירוי והגישור. - לא יותרו בתחום ההנחיות המיוחדות שימושים פרט לשימושים המפורטים לעיל. - בתחום המגרש הגובל ברצועת האיילון תובטח אפשרות השענה של הרחבה קונזולית של המרחב הציבורי מעל לאיילון ברוחב של 5 מטרים. - **הוראות בינוי:** - בתחום "הנחיות מיוחדות" במפלס הקרקע תהיה טיילת, שביל לרוכבי אופניים ושדרת עצים כפולה, כולל התנאים להבטחת נטיעתם ושגשוגם של עצים בוגרים. - הטיילת ושביל האופניים יהיו רציפים לכל אורך תחום ההנחיות המיוחדות, כולל הבטחת חיבורם ושמירת רציפותם עם טיילות ושבילי אופניים במגרשים הגובלים. - **הוראות – תנאים למתן היתר בניה:**	תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.

	- תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום של זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע, וזיקת הנאה המאפשרת ביצוע עבודות תשתית וביסוס בתת הקרקע כולל גישה לתחזוקת השטח ולתחזוקת התשתיות בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע ובתת הקרקע. - אופן הקמתם, רישומן ואחזקתם של התשתיות והמתקנים ההנדסיים שיוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, יקבעו בהסכם מול עיריית תל אביב יפו. **- הנחיות לניהול מי נגר עלי:** - תחום ההנחיות המיוחדות לא יחושב במסגרת השטח הנדרש להבטחת החדרה, חלחול והשהיית מי הנגר העלי.	
13.2	מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום המגרש שאינו כלול בתחום הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל קירוי האיילון כלהלן: **- הוראות – קוי בנין:** - קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון במפלס הקרקע ועד לגובה 9 מטר ממפלס הכניסה הקובע, יהיו 5 מ' מקו תחום הנחיות מיוחדות וסך הכל במרחק שלא יפחת מ-12 מ'. - כל קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון בתת הקרקע ובגובה שמעל 9 מטר ממפלס הכניסה הקובעת, יהיו במרחק שלא יפחת מ-7 מטר. **- הוראות בינוי:** - חזית הבנין בקומת הקרקע הפונה לכיוון טיילת האיילון תיועד לשימושים פעילים ותבטיח את האפשרות לדופן פעילה כחלק מפיתוח טיילת האיילון ו/או קירוי האיילון. - לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כניסות לחניות ולשירותים ודרכי שרות בחזית הפונה אל האיילון. - מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יהיה בהתאמה למפלס הקירוי העתידי לעת הקמת הקירוי, באופן שייצור חיבור ומרחב ציבורי רציף עם הגישור ו/או מרחב הקירוי. **- הוראות – תנאים למתן היתר בניה:** - לא יינתן היתר בניה אלא אם כן תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בחזית הפונה לדופן האיילון במפלס קומת הקרקע.	תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.
14	**איחוד וחלוקה**	
14.1	יש לתקן את תשריט "המצב מוצע" של התכנית, כדלקמן: יש לסמן את כלל השטחים הציבוריים בתחום לאיחוד וחלוקה.	תיקון טכני – בכדי לאפשר לתקן את לוחות ההקצאה בהתאם למפורט בהמשך.
14.2	יש לתקן את לוח ההקצאות לתאי שטח: 100 - 101, כדלקמן: – בהתאם לזכויות העירייה הסחירות, בחלקות: 289 ו363 בגוש 7093 ביעוד "תעשייה", וחלקה 1 בגוש 7094 ביעוד ל"שטח לתכנון בעתיד", ומיקומן הפיזי ב"מצב הנכנס" בתא שטח 100 (בחלקה 1 ישנה זכות חכירה לטובת חברת טרה), הוקצו לעירייה ב"מצב היוצא" זכויות הן במגרש 100 והן במגרש 101. **אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" <u>בתחום תא שטח 100 בלבד</u> בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה "במצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות.** – בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים ביחס לתאי שטח 100 - 101 ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.	אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" <u>בתחום תא שטח 100 בלבד</u> בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה "במצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. + תיקון טכני.
27	יש לתקן את לוחות ההקצאה לתאי שטח 102 ו- 103, כדלקמן: בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים, ביחס לתאי שטח 102, 103, ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.	תיקון טכני.

חוו״ד (צוות מזרח):
ממליצים על העברת התנגדות מהנדס העיר לוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 896 מיום 21/12/2020 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9544 בעמוד 4996 בתאריך 18/04/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	23/04/2021
מעריב	22/04/2021
מקומון ת״א	23/04/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דויד פרידר	רחוב בן שמן 4 תל אביב - יפו 6744228

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 ב2015 כיוון שלטענתה מוצע בה בינוי בתחום ציר ירוק לפי תכנית המתאר תא/5000. כעת התכנית בסמכות מקומית ומומלץ לקדמה שוב. התכנית קובעת הצרה נקודתית של הציר הירוק, אשר לדעת אגף תכנון והשירות המשפטי מותרת לפי הוראות תכנית המתאר.

מצב תכנוני מוצע:
מטרות התכנון:

- הקמת 50 יח"ד, **מחציתן להשכרה ארוכת טווח**, במבנים בני 5 קומות (4 קומות + קומת גג חלקית), מעל מרתפי חניה משותפים. כל יח"ד להשכרה תהיינה במגרשים A 1 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:

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

צפיפות: 24 יח״ד/דונם
שטח ממוצע ליח״ד 80 מ״ר כולל ממ״ד.

מספר יח״ד ששטחן 45-35 : 0 יח״ד (0%)
מספר יח״ד ששטחן 90-45 : 28 יח״ד (55%)
מספר יח״ד ששטחן 120-90 : 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 יידוע לציבור התושבים המתגוררים בקרבת מקום. הוזמנו תושבי רח׳ ענתות (עד רח׳ אבוקה), רח׳ מקס ברוד 26-4 ושלום לוין (שכונת המשתלה).
הדיון התנהל באמצעות ״זום״ בשל משבר הקורונה, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
הערב נוהל ע״י מינהל הקהילה, השתתפו כ-50 תושבים, מתכנני התכנית ויועצת התנועה, נציגי אגף התנועה ותכנון העיר מטעם העירייה, ויועצת לשת״צ בתכנון.
לאחר הצגת התכנית התפתח דיון סביב קשיי התנועה והחניה בשכונת גני צהלה הקיימים והחשש להחמרתם עם מימוש התכנית המוצעת, וכן גובה הבניינים המתוכננים ביחס לגני צהלה.
התובנה המרכזית של נציגי אגף התנועה, אגף תכנון העיר ומינהל הקהילה, היא הצורך במציאת פתרונות לשיפור הסדרי תנועה וחניה בשכונה, בשיתוף התושבים, זאת בלי קשר לתכנית המוצעת.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
בניה מרקמית שאינה חורגת מהבניה הקיימת בסביבה, וקביעת ציר ירוק ציבורי (שצ״פ) המחבר חורשת הפיקוסים שממזרח עם רחוב משה סנה.
שצ״פ זה מהווה ציר ירוק עירוני להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כחלק מהשלד הירוק העירוני.

רוחבו 12 מ׳, שהוא רוחבו של ציר ירוק מקומי עפ״י תא/5000. אמנם תא/5000 קובעת רוחב של 20 מ׳, אך נקבע שהוועדה המקומית רשאית לצמצם את רוחבו במקומות מסוימים, ונימוקיה ירשמו בהחלטת הוועדה (ס׳ 3.6.13 (ב)(5)).
הנימוקים הם שלמעשה ציר ירוק זה מתאים יותר להגדרה של שביל ירוק מקומי (13 מ׳) הגובל בשכונות מגורים בנויות, ללא אפשרות לרצף מעבר לרח׳ משה סנה, אל שכונות נוספות.
ציר רחב מ-12 מ׳ (ועוד 1 מ׳ בזיקת הנאה) היה פוסל אפשרות של בניית 50 יח״ד, מחציתן להשכרה ארוכת טווח.
החתך ואופן הפיתוח יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
זכות הדרך כלפי רחוב משה סנה בהתאם למאושר מצפון לחלקה.
מס׳ מקומות החניה המוצע לפי התקן המרבי עליו הוחלט בוועדה המקומית בחודש יולי 2020, דהיינו 1:0.8.
מקומות חניה לאופניים ולדו-גלגליים עפ״י תקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

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

התאמה למדיניות עירונית (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה):
תא/5000 – תשריט אזורי יעוד – אזור מגורים בבניה עירונית, רח״ק מרבי 4.0
נספח עיצוב עירוני – עד 8 קומות

התאמה לתכנית המתאר:

מסמך לבדיקה		תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית (מגורים ג')	+
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	ציר ירוק עירוני	שצ"פ	+
	רח"ק מרבי	4	2.73	+
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	ציר ירוק עירוני (20 מ')	ציר ירוק עירוני (12 + 1 מ')	הסבר לגבי ההצרה ביחס לתא/5000 בגוף הדרפט
	מספר קומות מרבי	8	5 (4 קומות + קומת גג חלקית)	+
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	מס' 206 מתחם מגורים רגיל	מגורים	+
הוראות התוכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	אזור מגורים בבניה עירונית – ללא הוראות מיוחדות	ללא הוראות מיוחדות	+
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה	בדרך משה סנה ממערב לחלקה יעבור הקו הצהוב (שהוקפא בינתיים)	זכות הדרך עבור משה סנה הורחבה בהתאם לחלקה מצפון	+

מס׳ החלטה
<tr_yeshiva>
<ms_yeshiva>
<seif>

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 לתחזקו.
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, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

<u>חוו״ד הצוות</u> (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 דרום 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)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח 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 כנושאים 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 כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את הוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 206. אזור מגורים בבניה עירונית		ל"ר.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות			ל"ר
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** ציר ירוק ואזור מגורים בבניה עירונית	**לפי סעיף 3.2.4 יעוד התואם את שימושים למגורים**	+ יערד מבא"ת: מגורים ג' שפ"פ שצ"פ
שימושים	**קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית.	**שימוש ראשי: מגורים – סעיף 3.2.4(א)(1)** **סעיף 3.2.4(ג)(2)**	+ + צפיפות נטו

	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת 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)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** ציר ירוק עירוני רחוב עירוני	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי'** **3.6.1(ג)(1) ו- (2)** ***ונספח פיתוח ועיצוב נופי- יש הוראות מפורטות בתקנון (ס'6.2) לשלב תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי (כשמו הוא), כולל נושא מי נגר.*** **3.6.13** **3.6.14 (ב)**	+ 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 בנויות ואינו מאפשר מעבר מזרחית לשכונת המשתלה ומעבר למשה סנה. לפיכך הינו למעשה ציר ירוק מקומי ועל כן מבוקש לצמצם את רוחב הציר, לפי ס' 3.6.13(ב)(5) כאמור לעיל. התכנית כוללת הרחבת רחוב משה סנה
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8	**נספח תחבורה**	**3.8.1** **3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית** **3.8.7**	הרחבת רחוב משה סנה- מרחיבה את משה סנה בהתאם לקטע מצפון תקן חניה-1:0.8
	שימור – סעיף 4.3			ל"ר
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)	הנחיות מרחביות ובנייה ירוקה- בהתאם להוראות אדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ובמועד הוצאת היתר הבנייה
	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	**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.		ל"ר
	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) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	ניקוז (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך חלחול	+

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

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכניות הכוללניות, 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 (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח״ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	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, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר׳	025332735		10.8.20

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו״ד	24389476-9		10.8.2020

רן ברעם | 2017

העתקים
גב׳ אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
אדר׳ פרנסין דוידי – מנהלת מח׳ תכנון צפון, אגף תכנון העיר

חוו״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 0015-20ב׳ מיום 19/08/2020 תיאור הדיון:

פרנסין דוידי: 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 מתכננת המחוז. היום אנחנו מגישים תוכנית אחרת בסמכות מקומית.
טלי יער- קוסט ממשרד יער אדר׳: מציגה את התוכנית ע״פ מצגת.
פרנסין דוידי: 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 שיתוכננו 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 לכניסהמענתות, 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 דוידי: 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 לסיור ב-9.9.
ראובן לדיאנסקי: ברצועה יש המשך. האם הוא גם שטח חקלאי?
פרנסין דוידי: זהו שצ"פ שהוא חורשת פיקוסים.
ראובן לדיאנסקי: מה המרחק מבניין שממול לבניינים והבניינים שמאחורה? מה התכסית של גג החניה?
פרנסין דוידי: 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 דוידי: 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 לתעשיה, 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 סיור 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 דוידי: 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 המטרופולינית יש הרבה שטחים ירוקים.
אסף הראל: מדוע לא ממצים ורוצים לבנות 4.5 קומות? אני חושב שאם יש שטח כזה ואפשר לעשות דיור בר השגה צריך למקסם. יהיה קצת יותר גבוה אבל נקבל דיור בר השגה ואתם צריכים לשקול זאת.

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

ציבורית שמצדיקה את ההתערבות הציבורית כדי לקדם את התוכנית מצד אחד, ומצד שני המרקם האורבני וסוג בינוי הוא טוב. לכן אנחנו ממליצים על התוכנית הזו ואני מבקש לאשר כי האינטרס הציבורי לא נפגע. אל תזלזלו בהשכרה לצמיתות כי זו בעלות אחודה ואנחנו בעד. יש כאן תנועת כניסה ויציאה של משפחות.
ראובן לדיאנסקי: האם יש גישה לגינה?
פרנסין דוידי: לא יש גדר בדופן המזרחית של הנחלה שמונעת את המעבר ברגל.
ראובן לדיאנסקי: בואו נעשה סיור.
ליאור שפירא: למה קראתם את התוכנית משתלה דרום?
פרנסין דוידי: 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 1992של הועדה המחוזית) מדברת על כך שהיא חותכת את החלק הזה מהתוכנית הראשית שהוגשה.
דורון ספיר: החלטה: סיור במקום
חוכר: אנחנו חוכרים לדורות בכל ה-5.5 דונם ובמקרה של שינוי יעוד אנחנו נשארים עם הדונם והוא נשאר בידנו. הדונם הוא דונם עירוני מקורי לכן כל הנקודה שמתארים כשטח חקלאי הוא לא נכון.

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

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

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

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

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

מפאת חוסר הזמן הנושא לא נידון

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

בישיבתה מספר 0021-20ב' 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 0023-20ב' מיום 02/12/2020 תיאור הדיון:

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

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20ב' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון:

עמי אלמוג: יצאנו לסיור בשטח והיום יותר מתמיד אני משוכנע שהתוכנית הזו טובה. גם הבניינים שעומדים בצד הדרומי זו החזית האחורית וזה לא מפריע לדיירים גם אם היינו עושים עוד 4 קומות.
אסף הראל: הייתי בשטח ודיברתי גם עם החוכר ובזום עם התושבים השכנים. אני חושב בעצם אין מניעה הגיונית לא לאשר תוכנית כזו. ניצול ל-25 יח"ד להשכרה עדיף על שטח שהוא כרגע מגודר. אני לא חושב שיש טיעונים אמתיים כבדים. כן שמעתי את קול התושבים לגבי החניות ומיקום הפרויקט. האם השצ"פ הציר הירוק יהיה מצפון ו/או מדרום לפרויקט? היתה להם התייחסות לענין החניות והדבר המהותי כפי שציינת, דורון, זה החשש שהוא יהווה בסיס למשהו מעבר, ועל כן אנחנו וצריכים לחשוב מה היכולת המקסימלית לקבע את הגבהים והנפחים, כי הפרויקט כפי שהוא עכשיו מידתי לסביבה וחברתי נכון לסביבה. 25 יח"ד להשכרה הוא חברתי. מדובר על נפח תחבורה קטן.
מלי פולישוק: מאיזה כיוון יצאו?
אסף הראל: מרח' ענתות.
ראובן לדיאנסקי: אני חושב שלא על כל שטח זה צריך לשים את היד ולבנות. יש שם שטח כלוא, סוף או תחילת שכונת המשתלה, יש מן חומה מפרידה. אין כאן ערך חברתי משמעותי מיוחד.
פרנסין דוידי: זו השכרה לצמיתות.
אופירה יוחנן וולק: זו השכרה רגילה.
פרנסין דוידי: 80 מ"ר ממוצע ליח"ד בכל הפרויקט.
אסף הראל: גם דיור להשכרה לצמיתות הוא דבר שקשה למצוא בעיר.
אורלי אראל: זה מאפשר לאנשים שרוצים לגור בעיר ולהשכיר ולא יכולים להרשות לעצמם לקנות דירה בגלל המחירים עדיין לגור בעיר ולא יחששו שיוציאו אותם מהדירה.
ראובן לדיאנסקי: הייתי מוכן לוותר על העקרונות ולא לבנות בכל תא שטח פנוי. אם היו עושים משהו שיש לו ממד ציבורי חברתי הייתי מוותר על האמירה שלא צריך לבנות על כל חלקה פנויה.

אסף הראל: לגבי החניות, התושבים יותר מוטרדים שלא יחנו ברחוב שלהם והם ביקשו שתקן חניה יהיה גדול יותר מתקן חניה מקסימום 0.8. ראובן, אפשר להפוך את הדירות לבר השגה. אם זה מה שיגרום פה אחד.
אורלי אראל שואלת את עמי בטלפון: האם תהיו מוכנים להפוך 25 דירות ל- 20 שנים דב"י ואח"כ שכירות לצמיתות במחירי השוק?
עמי אלמוג (טלפונית): בסדר גמור.
אסף הראל: 14 דירות הולכות לחוכרים. אין כאן מפתח ייחודי. אנחנו מקבלים 25 דירות דב"י.
דורון ספיר: תקן חניה 0.8.
פרנסין: אנחנו מבקשים החלטה לפי חוו"ד הצוות. אם היינו מתכננים את השצ"פ בצד הדרומי, מעבר לכך שזה היה מבודד אותם, הגישה מדרום הייתה חוצה את השצ"פ וכל היחידיות היו פונות לחומה מול העניינים. זה לא הגיוני - גינה של 4 מ' וחומה של 4 קומות.
אסף הראל: האם לא יותר נחמד ללכת בשצ"פ מאשר לאורך חומה?
פרנסין דוידי: שצ"פ זה שצ"פ. אפשר לשים צמחים מטפסים במקום "לתקוע" 25 יח"ד מול חומה של 4 קומות.
דורון ספיר: אני רוצה להגביל את תוקף התכנית ל-5 שנים
הראלה אברהם אוזן: למה? משקיעים זמן ומאמץ וכסף. למה לכלות את התב"ע הזו? למה לעשות תב"עות מתכלות ולהכניס לסעד זמנים? כמו כן הוסבר כשתא/5000 תיכנס לתוקף המסגרת התכנונית תהיה ברורה ולא יהיה אינטרס להכין תכנית ולמכור הקרקע ללא מימושה. צריכים סיבה מאוד טובה כדי לעשות תב"ע מתכלה.
ראובן לדיאנסקי: איך מקבעים את ההודעה לענין הדב"י? שינוסח בהחלטה. האם צריך הסכם בין אלי לוי לרמ"י?
אורלי אראל: פועלים לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
ראובן לדיאנסקי: ע"פ נציג רמ"י לפי דרישת הועדה.
הראלה אברהם אוזן: יהיה כתוב בתקנון. זו הוראה תקנונית.

בישיבתה מספר 0024-20ב' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר סיור של חברי הועדה במקום הוחלט לאשר את התכנית להפקדה, בתנאים הבאים:

1. 25 יח"ד תהיינה לדב"י ל-20 שנה עפ"י תיקון 120 לחוק ובתום 20 שנה תהינה להשכרה לצמיתות וזאת ע"פי הודעת נציג רמ"י. שימוש שלא להשכרה ו/או תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
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 בתאום עם מהנדס העיר.
4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

פה אחד

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, נפתלי לומברט, חן אריאלי.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9451 בעמוד 3904 בתאריך 01/03/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	05/03/2021
מעריב	04/03/2021
מקומון ת"א	05/03/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. יהונתן פרי	רחוב ברוד מקס 20 תל אביב - יפו 6962144
2. רוני אורון	רחוב ברוד מקס 6 תל אביב - יפו 6962133
3. וילצ'יק	אבא הלל 14 ר"ג 5250607
4. אמיר בט	רחוב הברזל 71 תל אביב - יפו 6971000

מס' החלטה
<tr_yeshiva>
<ms_yeshiva>
<seif>

גוש: 6615	**חלקה: 329**	**כתובת: מקס ברוד 6**
שם מתנגד: יהונתן פרי וחיה פרי ליברמן		
מהות ההתנגדות		**התייחסות**
	רקע - מגיש ההתנגדות מתגורר בשכונת המשתלה, מצפון ובצמוד לתכנית המוצעת.	
1.	**התכנית צריכה לידון בועדה המחוזית**	תכנית זו הינה בסמכות הוועדה המקומית בשל התאמתה לתכנית המתאר תא/5000 על כל היבטיה. תא/5000 מגדירה את שטח התכנית בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית" בו מותרת בנייה עד גובה 8 קומות ורח"ק מירבי 4, כחלק משכונת המשתלה. השתייכות תחום התכנית לשכונת המשתלה מקבלת ביטוי כבר בשנת 1992, כאשר בהחלטתה של הוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות לתכנית שכונת המשתלה 2069ג' (שהייתה תכנית ול"ל). אז נקבע, במענה להתנגדות גב' בט על אי הכללת השטח בתחום 2069ג', כי "*על הוועדה המקומית בשיתוף עם בעלי הזכויות, להגיש תכנית נפרדת נקודתית, כדי להשלים רצף תכנוני ואורגני [...]*". יצוין כי התכנית המובאית לדיון אינה מתקרבת לגובה המרבי (5 קומות לעומת 8 המותרות) או לרח"ק (2.73 לעומת 4 המותר).
2.	**התאמת התכנית לכללי העיצוב בשכונת המשתלה:** 2.1 שמירת "פעמון הבינוי" כאשר גובה הבניינים פוחת לכיוון השוליים 2.2 מניעת הסתרה לבניינים סמוכים 2.3 התאמת גובה הבנייה למגרשים הגובלים בתכנית (2 קומות מעל הקרקע) 2.4 רמ"י נהנית מעליית ערך המגרש , שונה מהתכנון המקורי של השכונה.	הגבלת מספר הקומות ל-5 (4 קומות וקומת גג חלקית) מצביעה על הרצון לא לבלוט מעבר לסביר ביחס לבנייה הנמוכה הנפוצה במגרשים מדרום לתכנית, אלא בכשתי קומות. ביחס לבנייה ברח' מקס ברוד הבניה המוצעת תבלוט בכקומה וחצי (קומה טיפוסית וקומת גג חלקית) בשל הפרשי הגובה של כ-3-4 מ' בין שכונת המשתלה ושטח התכנית. הפרש זה אינו סותר את עקרון "פעמון הבינוי" שאומץ ע"י אדר' יער, ואם להתייחס באופן כללי לגובה המוצע, אין לדעתנו חריגה מיוחדת שיש לשנות. הטענה שרמ"י "יהנה מעליית ערך המגרש" אינה לגיטימית, מה גם שהיא איננה תכנונית. בסעיף 1 לעיל מוזכר שהחוכרים מרמ"י ביקשו להיכלל בתכנית שכונת המשתלה, אך סורבו בשל היותה "[...] *תכנית ול"ל, לגביה שיקול לצמצם ניגודים לצורך זירוז הליכי תכנון", היו בבסיס קביעת גבולות התכנית* [...] (אותה החלטת הוועדה המחוזית משנת 1992).
3.	שמירה על תקנון העיצוב של השכונה	התכנית המוצעת הינה ברוח שכונת המשתלה. לא מדובר בשינוי בקנה מידה או באופי הבינוי, בניגוד לתכניות שלעיתים מקודמות לאור צרכי השעה לצופף בינוי בתוך ערים.
		המלצה: לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה
<tr_yeshiva>
<ms_yeshiva>
<seif>

גוש: 6615	**חלקה: 329**	**כתובת: מקס ברוד 6ג'**

שם מתנגד: רוני אורון

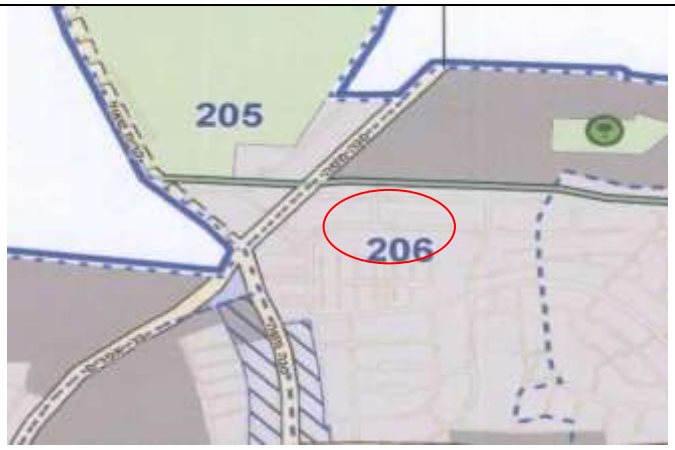
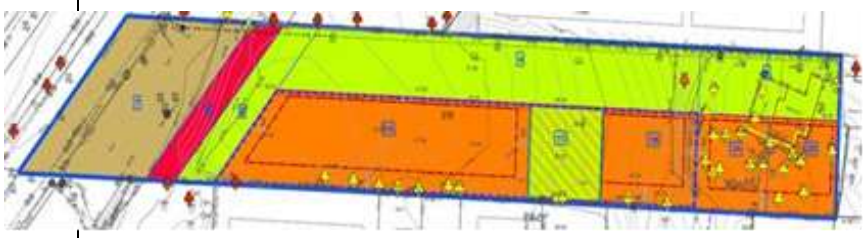
	מהות ההתנגדות	**התייחסות**
	רקע - מגיש ההתנגדות מתגורר בשכונת המשתלה, מצפון ובצמוד לתכנית המוצעת.	
1.	**בתכנית המתאר השטח מיועד** לציר ירוק, לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות ושטחים פתוחים. אין בסמכות הוועדה המקומית לדון בשינוי לתכנית תא/5000.	בתכנית המתאר <u>חלק</u> משטח התכנית מיועד לציר ירוק עירוני להולכי רגל ורוכבי אופניים. - ישנה החלטה קודמת לתא/5000 המורה על עריכת תכנית נקודתית למגורים (החלטת המחוזית לעיל, מענה להתנגדות 1) - בקנ"מ קנ"מ 1:12,500 קשה לעיתים לדייק. - עורכי תכנית המתאר צפו מצבים כאלה, ובדברי ההסבר "אזורי ייעוד (פרק 3)", מובהר כי *"... אין בהגדרה זו כדי לשנות את הייעוד של כל מגרש ומגרש....'אזור היעוד' מגדיר את תחום שיקול הדעת של הועדה המקומית בעת שתאשר את התכנית המפורטת , הן ביחס ליעוד הקרקע והשימושים שיותרו מכוחו, הן בנוגע לשטחי הבנייה שיאושרו במסגרתו והן בנוגע להוראות נוספות שיחולו עליו."* לגבי הציר הירוק העירוני, אמנם נקבע בתא/5000 שרוחבו לא יפחת מ-20 מ', אך "הוועדה המקומית רשאית לצמצם את רוחבו במקומות מסוימים, ונימוקיה ירשמו בהחלטת הוועדה (סעיף 3.6.13 ב (5)). הנימוקים הם שלמעשה היה נכון להגדירו כציר ירוק מקומי בשל אופיו ותפקידו. הוא ציר פנימי החוצה שכונות מגורים בנויות ובשוליים שלהן, ברוחב משתנה וללא אפשרות של רצף מעבר לרח' משה סנה לכיוון קרית שאול. גם מזרחית לשטח התכנית, הציר מקוטע ליד הדיור המוגן שנבנה לפני תא/5000. אין באופיו יכולת להוות ציר ירוק בעל חשיבות רובעית, אך הוא בהחלט חשוב בקנה מידה מקומי. לאור זאת סביר לצמצם אותו ל-13 מ', כאמור תוך הפעלת סעיף גמישות מתאים הנקבע בתא/5000.
6.	**בחלק המזרחי להמשך הציר הירוק שיתחבר לרחוב יעקב שבתאי 17, רוחב הציר הקיים שווה בגודלו לכל רוחב הרצועה.**	תכנית המתאר אינה מחייבת ציר ירוק ברוחב זהה לכל אורכו. חשיבות הציר הירוק היא הבטחת מעבר הולכי רגל, ברוחב מיטבי וכל הניתן. במקרה זה, הציר הירוק היום חסום ולא ניתן לעבור כלל, כך שפתיחת הציר, גם אם ברוחב משתנה, משפרת את המרחב הציבורי ומאפשרת את מימוש חזון תכנית המתאר.
7.	**פגיעה באיכות החיים -** בקו הרקיע, רעש והפרעת המנוחה, אבק ולכלוך, ופגיעה בזרמי האוויר.	מטבע הדברים מטרדים אלה אופייניים לאתרי בנייה כלשהם, והם חולפים עם השלמת הבנייה. לא נמצא ש"שינוי קו הרקיע" איננו מתקבל על הדעת.

	המלצה: לדחות את ההתנגדות.	

גוש: 6615	**חלקות: 233,234,243,212,211,230 208,207,206,205,204,201,201,199 220, 223,224, 225,226, 149**	**כתובות: הענתות 5-9, 13-15, 17, 19- 22, 24, 26, 27, 29, 31-32. עיר שמש 46, 50.**
המתנגדים: 40 מתנגדים משכונת גני צהלה. **מיוצגים ע"י משרד עורכי הדין כהן, וילצ'יק ושות'.**		

	מהות ההתנגדות	**התייחסות**
	רקע - קבוצת המתנגדים ברובה מתגוררת ברחוב הענתות הגובל מדרום עם שטח התכנית.	
א	**התכנית סותרת את תא /5000 – הן נוכח פגיעתה ב"ציר הירוק" והן לאור זכויות הבניה המוצעות בתכנית, ולכן הוועדה המקומית אינה מוסמכת להפקידה.**	ראו מענה להתנגדויות 1 ו-2.
א.1.	**פגיעה ב"ציר הירוק" העירוני -** התכנית קובעת ציר ירוק ברוחב של כ-12 מ' במקום 20 מ' וזאת בניגוד לקבוע בתכנית תא/5000 ולכן אין בסמכות הוועדה המקומית לאשרה. כמו כן הוועדה המקומית אינה יכולה לקבוע כי הציר הירוק מתאים יותר לשימוש מקומי ולבטל את הציר העירוני שככול הנראה מטרתו היא לחבר בין רצועת הנופש ממערב לרצועת הנופש ממזרח. כמו כן, בעבר הוועדה המחוזית דחתה תכנית דומה לתכנית המוצעת, כאשר הסיבה העיקרית היתה חשיבות הצירים הירוקים.	לגבי התאמת התכנית לתא/5000 – ראו מענה להתנגדויות 1 ו-2. לגבי הצרת הציר הירוק העירוני ל-13 מ' והנימוקים לכך – ראו מענה להתנגדות 2. יצוין שלא ניתן לממש ציר ירוק כלשהו ללא אישור תכנית חדשה שתבטל את היעוד החקלאי. היום שטח הנחלה החקלאית מגודר בצד מזרח, ואין מעבר בין גן הפיקוסים והשטח בתכנית בו הוועדה המקומית מעוניינת לממש שצ"פ מכח התכנית הנדונה. לגבי התכנית שנדחתה ב-2015 ע"י הוועדה המחוזית, הדבר צוין לדיון בהפקדה. מאז אושרה תכנית המתאר הכוללנית, וסמכות הוועדה המקומית לדון מחדש בתכנית, תוך איזון בין שיקולים שונים.
א.2.	**המישור השני - הבינוי המוצע סותר את הוראות תא /5000 לבינוי באזור זה – לגבי ההשתלבות הנדרשת האופי ומרקם הבינוי הקיים.**	ראו מענה להתנגדויות 1 ו-2.

ב	**לא מולאו תנאי תכנית תא /5000 לקידום תכנית מפורטת לאזור מגורים**	התכנית המוצעת עברה התאמות ותיאומים עם קידומה, ע"ב ניתוח הזכויות המפורט במענה להתנגדות 1 (ס' 1). התכנית נבדקה ע"י הצוות המקצועי והיועצת המשפטית של הוועדה המקומית ונמצאה תואמת לתכנית המתאר. תא/5000 מגדירה את תחום התכנית בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית" בו מוגדרת בנייה עד גובה 8 קומות בנספח תבנית הבנייה. הוראות תכנית המתאר תא/5000 סעיף 3.2.4 מגדירות צפיפות מגורים שלא פחות מ 18 יח"ד לדונם ורח"ק של עד 4. התכנית המוצעת מגדירה צפיפות של כ- 24 יח"ד לדונם ברח"ק של 2.5.
ג	**גם לו ייטען כי התכנית אינה סותרת את תא/5000 , עדיין אין מקום לתכנון המוצע.**	
	תכנית תא/5000 קובעת מסגרת לתכנון - לרבות קביעת רח"ק בסיסי ורח"ק מקסימלי. כל שכן אין לאשר סטייה מהרח"ק הבסיסי בהיעדר הצדקה ראויה. התרומה הציבורית הקיימת בציר ירוק עירוני גדולה מהיעדר התרומה בתכנית המוצעת.	התכנית מציעה רח"ק בסיסי (2.74 לעומת 2.5). למרות ההפרש המזערי בין הרח"קים, התכנית קובעת תועלות ציבוריות משני סוגים: 1. אפשרות לממש ציר ירוק רציף, גם אם לא ברוחב הרצוי ע"י המתנגדים. 2. הקמת 25 יח"ד (מתוך 50) להשכרה לצמיתות, לטווח ארוך ובגדלים שונים. זהו מוצר שכמעט אינו זמין בעבר הירקון. מטרתו ליישם גם בשכונות אלה את המדיניות העירונית לעידוד מגוון אוכלוסיות ומגוון צורות דיור.
ד.	**החובה לשקול חלופות תכנון וחלופות התכנון המוצעות על ידי המתנגדים.**	
ד.1	**על החובה המנהלית לשקול חלופות תכנון -** למקרא סיכומי הדיונים עובר להפקדת התכנית נראה כי כלל לא נבחנו חלופות תכנון לניצול מיטבי של השטח עבור דיור בר השגה, ובפרט חלופות שלא תפגענה ברוחבו והתפקודו של הציר הירוק העירוני.	חלופות התכנון נבחנו בשלבים הראשונים של התכנית. חלופות התכנון התבססו על העקרונות הבאים - 1. חיזוק המרחב ציבורי – המשך פיתוח ציר ירוק לאורך משה סנה, ויצירת/ מימוש ציר ירוק מזרח מערב המחבר את משה סנה לחורשת הפיקוסים. ברוח זו נבחנה האפשרות למקם את הציר הירוק בסמוך לגבול הדרומי של התכנית והמגורים בחלק הצפוני. חלופה זו לא קודמה כי יצרה ניתוק של שורת הבתים המתוכננים הן בצד הדרומי (השצ"פ היה חוצץ בינם ולבין השכונה) והן מצפון בשל הפרש גובה של 3-4 מ' עם שכונת המשתלה, כאשר הבתים פונים לחומה גבוהה. כמו כן השצ"פ בחלק הדרומי היה נקטע באמצע ע"י כביש גישה לבתים. 2. בינוי גבוה על חלק קטן של המגרש, לטובת הגדלת השטחים ירוקים ו/או הרחבת הציר הירוק עד ל-20 מ'. גם חלופה זו לא קודמה בשל חריגתה לסביבה הבנויה הקיימת.
ד.2.	**חלופות תכנון אפשריות שכלל לא נבחנו** ניתן לרכז את הזכויות לדיור בר השגה בדופן משה סנה בקרבה לנתיב 'מהיר	התחום בו הוגדר בתכנית המתאר כ"מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה" אינו סמוך או בתחום התכנית המוצעת ולכן לא קודמה אפשרות של ריכוז כל יח"ד ברב קומות על רחוב משה סנה. להלן קטע מנספח עיצוב עירוני של תכנית המתאר תא /5000 -

	לעיר' ותחבורה ציבורית. בתא/5000 נקבע כי לאורך הרחובות פנחס רוזן ומשה סנה תותר בניה חריגה לסביבתה ותוספת של עד רח"ק 1 בנקודות מסוימות.	 בנוסף לכך, בניה לאורך משה סנה אינה אפשרית בשל איסור כניסות למגרשים ממשה סנה, וכן איסור חציית השצ"פ הסטטוטורי.
	חלופה נוספת שהוצגה בחוות הדעת התכנונית המצ"ב היא של חילופי קרקע עם שטח למבנה ציבור ברחוב ענתות ושילוב מבנה לצרכי ציבור עם הציר הירוק העירוני מחד, ורצף שטחים המיועדים למבני ציבור לאורך משה סנה.	לאורך ציר משה סנה שמורה רצועת שצ"פ כחלק מרצף שמאפשר להפוך את הרחוב לשדרה עירונית. הבינוי המוצע בחלופה זו היה קוטע את הציר הירוק החשוב למתנגדים, וגם לא היה מאפשר גישה למבנה ציבור. כל אלה מנוגדים לעקרונות התכנון לשטחים אלה.
	יש לבחון שינוי מיקום השטח המיועד לבינוי ביחס לציר הירוק – באופן שישמרו העצים מחד והציר הירוק לא יתחם בחומה של 3 מ' מצפון. חלופה זו תמנע את עקירת העצים המתוכננת בדרום שטח התכנית (כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח 3 – סקר העצים).	חלופה זו נבחנה – גישת כלי רכב בתכנית המוצעת הינה מרחוב ענתות. החלופה המוצעת אינה מאפשרת גישת כלי רכב למגרש, ומפנה את כל היח"ד המתוכננות לחומה גבוהה שתמנע מבטים וזרימת אוויר. לגבי עקירת העצים בדרום השטח – יש אמנם אישור של פקיד היערות, אך בשלב היתר הבניה תיעשה בחינה מדוקדקת במטרה למזער את הכריתות.
ה.	**התכנית תיצור קשיי תנועה וחניה. יש להורות על הוספת כניסה ישירה מרחוב משה סנה וכן על תוספת מקומות חניה בתוך שטח התכנית –**	בהתאם לחוו"ד אגף התנועה, תוספת של 50 יח"ד לשכונה של מעל 6,000 תושבים (פחות מחצי אחוז) לא תשפיע על עומס התנועה בשכונה.
ה.1	**היבטי תנועה וההכרח ליצור גישה ישירה מרח' משה סנה**	

		דרך משה סנה הינה דרך עירונית עורקית – תכנית המתאר תא 5000 קובעת בסעיף 3.8.2 ד (5) – "ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה תכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במערך התנועה אל או מרשות גובלת" . תכנית התנועה תואמה עם אגף התנועה בשנת 2018 ונקבע בין יתר הדברים, כי לא תהיה כניסה ממשה סנה והשצ"פ לאורכו לא יופר. אגף התנועה מוסר שהפרויקט הנדון מצריך דרך גישה ברוחב של 11-14 מ', דהיינו גריעת מחצית מרצועת השצ"פ , בניגוד למטרות התכנית. כמו כן, ההנחיות המרחביות המעודכנות אינן מותירות גישה דרך שצ"פים אלא אם נקבע במפורש בתכנית. במקרה שלנו, גישה ממשה סנה אינה אפשרית מסיבות נוספות: א) לאורך משה סנה מתוכנן נת"צ שמטרתו העיקרית להבטיח מעבר רציף ללא הפרעות ועיכובים של קווי שירות. כל הפרעה נוספת גורעת מאיכותו של הנתיב. ב) מתוכנן במסגרת פרויקט "אופנידן" שביל אופנים בדופן זו. חציית הדופן לטובת כניסה למגרש מסכנת את הרוכבים ופוגעת בבטיחותם של הנהגים. אמנם לאורך משה סנה ישנן כניסות ישירות למגרשים פרטיים, אך אלה מתוקף תכניות ישנות שאינן משקפות את המדיניות והתפיסה העירונית להיפוך הפירמידה התנועתית ותיעדוף שונה של משתמשי הדרך. תכנית חדשה זו משקפת את השינוי המקודם בימים אלו לטובת תיעדוף תח"צ ורוכבי האופניים בכניסות / יציאות ראשיות לעיר. לאור העובדה שלא מתאפשרת גישה מכיוון צפון או מזרח, הכניסה תהיה מרחוב ענתות.
	רחוב עיר שמש בקטע המערבי לרחוב אבוקה, הינו רחוב צר מאד. רחוב ענתות הינו מדרחוב צר ומפותל, ללא מדרכות, בו משחקים ילדים והולכים הולדי רגל. רחובות אלו אינם מתוכננים להיקפי תנועה גדולים, ואין כל מקום לתוספת תנועה. לתוספת התנועה השלכות גם מהפן הבטיחותי.	התכנית קובעת 40 מקומות חניה בתחום המגרש, כאשר רח' ענתות מסתיים מולה ואין בו תנועה עוברת. ברחוב זה קיים שטח למבני ציבור פנוי מכל בניה (חלקה 209). מגרש זה יכול לשמש למשחקי ילדים בטוחים כל עוד הוא פנוי. עם מימוש התכנית, השפ"פ הממשיך את רחוב ענתות והציר הירוק יהוו מקומות בטוחים נוספים במרחב הציבורי.

	הכניסה המתוכננת לכל החניות המתוכננות באמצעות רמפה/ מתקן חניה ישירות מרחוב ענתות, הינה מתכון לפקקים ולחיכוך. בצמידות לכניסה זו ממקומת הירידה הצרה לחניון הבית ברחוב ענתות 9 . כבר כיום הכניסה צרה מאד ומצריכה ביצוע סיבוב על מנת להתיישר לירידה.	אגף התנועה ממליץ להסדיר את הרחבה עם מדרכות כחלק מהסדרת הכניסה למגרש.
	הכניסה המתוכננת לכל החניות המתוכננות באמצעות רמפה/ מתקן חניה ישירות מרחוב ענתות, הינה מתכון לפקקים ולחיכוך. בצמידות לכניסה זו ממקומת הירידה הצרה לחניון הבית ברח' ענתות 9 . כבר כיום הכניסה צרה מאד ומצריכה ביצוע סיבוב על מנת להתיישר לירידה.	אגף התנועה ממליץ להסדיר את הרחבה (ואולי רח' ענתות) עם מדרכות כחלק מהסדרת הכניסה למגרש.
	פינוי אשפה	נערכה ישיבת תיאום עם אגף תברואה ב 4.10.2018 והוסכם על אופן פינוי האשפה. כמו כן בפורום מהנדס העיר הוחלט כי תכנון מפורט יעשה כחלק מתכנית העיצוב האדריכלי.
ה.2	**יש לעגן בהוראות התכנית באופן חד משמעי כי התנועה בתקופת הבנייה תהיה ממשה סנה, ולא דרך רחובותיה הצרים והפתלתלים של השכונה**	מומלץ שבקשה זו תבחן כחלק מהסדרי תנועה זמניים הנקבעים עם קבלת היתר הבניה, בהתאם למציאות התחבורתית הקיימת באותה עת והאילוצים הסטטוטוריים. ניתן להוסיף תנאי בתכנית שהסדרי התנועה במהלך הבניה ייבחנו, לרבות האפשרות לכניסה לאתר ישירות דרך משה סנה.
ה.3.	**יש להוסיף מקומות חניה בשטח התכנית –** תקן החניה בתכנית משמעו פחות ממקום חניה ליחידת דיור, כך שברור שחלק מכלי הרכב של דיירים יחנו ברחוב, מה גם שיש להניח כי דיירי הפרויקט צפויים להחזיק יותר ממכונית אחת ליח"ד.	התכנית סמוכה לציר מתע"ן במשה סנה. מדיניות העירייה והתקן הארצי מפחיתים תקן חניה בסמיכות לצירי מתע"ן. מטרתה העיקרית של מדיניות החניה החדשה שאושרה ב-08.07.20, היא למתן את ביקוש החניה, כאשר המענה הארוך טווח מתבסס על פחות רכבים למשק בית, העלאת השימוש בתחבורה ציבורית, שימוש באופניים, הליכה ברגל וחניה בשולי השכונה ולא "צמוד לבית". הביקוש לכלי הרכב הפרטיים עולה באופן מתמיד, ואין אפשרות לספק היצע תואם והולם. עיריית תל אביב מקדמת בכל התכניות החדשות בעיר שינוי תפיסה תחבורתית ותנועתית עם השפעה ארוכת טווח ובראשה הפחתה של תקני החניה ע"פי רובעים, ובהתייחסות למטרות תא/5000.
		המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף תנאי בתכנית

		שהסדרי התנועה במהלך הבניה ייבחנו, לרבות האפשרות לכניסה לאתר ישירות דרך משה סנה.

גוש: 6615	**חלקה: 276**	**כתובת: משה סנה 60**
שם מתנגד: אמיר בט		

	מהות ההתנגדות	**התייחסות**
	רקע - המתנגד הינו בעל זכויות בקרקע.	
1.	**רישום מקרקעין -** רישום היורשים כבעלי עניין בקרקע.	יירשמו הבעלים בלשכת רישום המקרקעין על פי חלקם היחסי.
2.	**בניה במגרש 1B -** התניית מתן ההיתר למגרש 1B במגרשים 2A, 2B בשל העדר גישה לרכב במידה ומגרש 1B יבנה לפניהם.	שאיפת היזם הינה כי שיווק כל המגרשים יעשה בבת אחת. במקרה שהדבר לא יתאפשר, נושא השלביות יוסדר במסגרת תכנית העיצוב או הבקשה להיתר בניה למגרשים B1, 2A או 2B כך שתמנע עד כמה שניתן תלות בין המגרשים.
3.	**חדר שנאים –** חדר השנאים יהיה תת קרקעי במגרשים 1A ו/או 1C. יתר המגרשים קטנים וחדר שנאים יתפוס מקום רב יחסית. חדר השנאים בצמוד לכביש טוב למתחם כולו ולחח"י.	התכנית מאפשרת גמישות למיקום חדר השנאים : סעיף 4.1.2 ט': "תותר הקמת חדרי שנאים במרתף בכל אחד מהמגרשים לצורך החשמלי ועל פי דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להיתרי בנייה". תכנית העיצוב האדריכלי תקבע את מיקומו לפי סעיף 6.1 בהוראות התכנית.
4.	**ביטול רישום בית נטוש –** בית המגורים ראוי לשימוש והגדרתו כבית נטוש עלול להשפיע על היטל ההשבחה.	יתוקן ברקע תכנית המדידה.
5.	**תנאים למתן היתר בנייה –** התנאים לרישום זיקות הנאה לציבור ולדיירים יכולים להעשות רק לאחר סיום הבנייה. לא יתכן לא לאכלס את הדירות עד לסיום רישום הבית המשותף, אשר יכול לקחת שנים. יש להמיר את הדרישה בקבלת ערבות כל שהיא.	התנאים לאכלוס הינם לגבי רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה, רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בשפ"פ ופיתוחו של השפ"פ. אלה תנאים שמחייבים את הרישום בפועל של השטחים הציבוריים על שם העירייה, לאו דווקא את רישום הבית המשותף.
6.	**רישום תכנית R/6 כחלק ממצב תכנוני קודם –** יש לתקן את תשריט מצב מאושר כך שמגרש א' יסומן כמגורים לפי תכנית R/6 ומגרש ב' יסומן כשטח חקלאי. הגדרה זו	יעוד חקלאי שבמצב הסטטוטורי המאושר הינו מתוקף תב"ע 1488 המאושרת משנת 1972, המיעדת את שטח התכנית כולו לאזור חקלאי מיוחד עם זכויות בסך 2% עבור חווה חקלאית. תב"ע 1488 מאוחרת ל-R/6.

	חשובה לעצם נכונות תשריט מצב מאושר, והן במישור היחסים מול הועדה המקומית ורמ"י בעניין היטל השבחה ודמי היתר.	
.7	**התאמת שטח דירות החוכרים -** מבוקשת הגדלת שטח יח"ד במגרשים B2+A2 לשטח של 100-90 מ"ר (כולל ממ"ד) ללא תוספת קומות. הגדלה זו תקטין את הפגיעה בשווי ערך יח"ד במגרשי החוכרים ויזרים לשכונה משפחות חדשות. טיעון זה תואם למדיניות מה"ע (פרוטוקול ישיבת הוועדה המקומית לאישור התכנית להפקדה).	הגדלת שטח הדירות תגדיל את נפח הבינוי, או ע"י תוספת מספר הקומות, או ע"י צמצום מספר יח"ד. החלופה הראשונה אינה טובה לפרויקט (ראו מענה להתנגדויות 1 עד 3). החלופה השניה אינה נותנת מענה למדיניות העירייה ליצירת מלאי דירות גדולות פחות מהגודל הנפוץ בסביבה, במטרה ליצור תמהיל ומגוון דיור בסביבה המשופעת ביח"ד גדולות וגדולות מאד עבור משפחות.
.8	**תקן החניה -** הניידות בסביבה מחייבת רכב אחד לפחות. המצב הצפון העיר אינו דומה לזה במרכז העיר. מבוקש תקן חניה של לפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד.	ראו מענה להתנגדות 3.
.9	**רוחב הציר הירוק –** רוחב הציר הירוק (13 מ'), הינו מוגזם ופוגע בחלקה ובתכנית. מדובר בהפקעה רבת מימדים ביחס לחלקה, ע"ח הגינות הפרטיות. ביטול הציר הירוק ישיג מטרה ציבורית שהוגדרה ע"י הועדה המוקמית כחשובה יותר, והיא דירות להשכרה בהישג יד. קיים כיום ציר ומעבר להולגי רגל ואופניים ברחוב ענתות. ניתן להקטין את קו הבניין לכיוון הציר מ- 3 מ' ל-1 מ' ובכך להקטין את הפגיעה בדירות הגן, ולהגדיל את המרחק מהבתים ברחוב ענתות.	הציר הירוק קבוע בתא/5000 ויש הצדקה מבחינה תכנונית לציר זה, שיפתח לציבור תוואי ירוק ללא רכב בהמשך לגן הפיקוסים שהוא בעל ערכיות גבוהה.
.10	**אי הריסת בית המגורים** – מבוקש שירשם שלא ניתן להרוס את הבית עד שיוצאו היתרי בנייה למגרשים A2, B2. כמו כן שלא תהיה דרישת הפקעה של הציר הירוק לפני שיוצאו היתרי הבנייה האמורים.	ממליצים לקבל את ההתנגדות. תתווסף הוראה בסעיף 4.1.2 - הריסת המבנה הקיים לא תחויב עד להוצאת היתר בנייה.
.11	**חלוקה בעין –** מבוקש שיירשם בתכנית שהמגרשים A 2 ו-B2 מיועדים לחוכרים, כאשר העדפת המתנגד היא למגרש 2B.	התכנית אינה עוסקת בנושאים קניינים.

	המלצה: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא ביטול "בית נטוש" ברקע המדידה, ואי חיוב הריסת המבנה עד להוצאת היתר בניה. לדחות את התנגדות ביתר הנושאים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לקבל את ההתנגדויות כדלקמן:

1) <u>התנגדות 3</u>: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף תנאי בתכנית שהסדרי התנועה במהלך הבניה ייבחנו, לרבות האפשרות לכניסה לאתר ישירות דרך משה סנה.
2) <u>התנגדות 4</u>: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא מחיקת המילים "בית נטוש" ברקע המדידה, וכן להוסיף בתכנית הוראה בסעיף 4.1.2 - הריסת המבנה הקיים לא תחויב עד להוצאת היתר בנייה.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עדכון המדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכח תמ"א 38 תיקון 3 א' - תוספת אזור תכנון לשכונת רמת הטייסים

יתווסף אזור תכנון שמספרו 16 א' וגבולותיו שכונת רמת הטייסים בלבד, כפי שמצוין מטה.
להלן גבולות המתחם:

להלן רשימת הגושים והחלקות של אזור התכנון המוצע:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר	חלק מהגוש	11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 147, 148, 218	

בטבלה 5 יתווסף אזור תכנון מספר 16 א' וההוראות לגביו בשני מסלולי התמ"א – תוספת בנייה והריסה ובנייה – יהיו כדלקמן:

"זכויות הבנייה יהיו מתוקף תכניות מאושרות בלבד. יתאפשר חיזוק המבנים ותוספת ממ"ד. לא יתאפשרו תמריצים מכח תמ"א 38 על תיקוניה".

מצב השטח בפועל:

שכונת רמת הטייסים קמה בשנות ה-50 ומאופיינת בחמישה טיפוסי בינוי למגורים. השכונה, היא "שכונת כיס" שגבולותיה ברורים מאוד והיא מורכבת חלקות גדולות בייעוד מגורים שבנויות בצפיפות נמוכה.
במרכז השכונה קיים שלד ציבורי משמעותי של שטחים בייעוד למבני ציבור ושטחים פתוחים ובנוסף יש בה מרכז מסחרי קטן. צפיפות המגורים בשכונה היא מהנמוכות בעיר (4.3 יח"ד ברוטו 7.3 יח"ד נטו)

והיא יוצרת איכות ורווחת מגורים טובות, מעין "קיבוץ בעיר". השכונה תוכננה ביוזמת חברת "שכון, חברה לשכונות עובדים בע"מ" על פי תכנית 400 שאושרה ב-1956 ומהווה תיקון לתכנית K המנדטורית. מבנה השכונה מאופיין בחלוקה למעגל פנימי וחיצוני, כאשר טיפוס הבינוי הנפוץ ביותר הוא בניין שיכון טורי בן 3 קומות ו-18 יח"ד. בנוסף, חלה על השכונה תכנית 2327 (בתוקף מ-1985) שמאפשרת את הרחבת כלל הדירות בשכונה. נכון להיום, במבנים רבים בשכונה מומשה התכנית להרחבת הדירות. עם זאת, רבים מהמבנים בשכונה לא תוחזקו לאורך השנים ומצבם הפיזי דורש התערבות.

מצב תכנוני קיים:
תא/400 (21.09.1956) – התכנית לפיה נבנתה השכונה
תא/2327 (09.10.1986) – תכנית ההרחבות התקפה
תא/5000 (22.12.2016) – תכנית המתאר לת"א-יפו

סטטוס תיקי מידע ובקשות להיתרי בנייה

תיקי מידע

- בשנתיים האחרונות הופקו בשכונה 16 תיקי מידע בנושא בנייה למגורים (כולם לתוספות בניה מכח תכנית ההרחבות תא/2327). נכון ליום הדיון, אין תיקי מידע בתוקף, שמאשרים בקשות מידע לקידום היתרים מכח תמ"א 38.

היתרי בנייה

- כיום קיימות 2 בקשות פעילות להיתרי בנייה לתוספת בנייה מכח תכנית ההרחבות 2327. שינוי זה אינו מגביל את הרחבות המגורים.
- כיום קיימת בקשה אחת לבנייה חדשה מכח תמ"א 38 ברח' עודד 4 / אשרמן 32. היוזמה כבר נדונה בוועדה המקומית לרישוי בנייה ולא תושפע מהשינוי המוצע.

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

המלצת מחלקת התכנון היא לאשר את העדכון המוצע למדיניות העירונית לתמ"א 38.

בימים אלה, נמצא בהכנה מסמך המדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים (תא/מק/9127). המסמך יקבע אזורי תכנון וינחה הכנת תכניות בניין עיר חדשות להתחדשות עירונית בשכונה.
קידום יוזמות מכח תמ"א 38, יפגע משמעותית באפשרות לממש את המדיניות שבהכנה ולקדם התחדשות באמצעות תכניות.

מטרות מסמך המדיניות להתחדשות השכונה כפי שהוגדרו בהזמנת העבודה:

- התחדשות - בחינה ומתן חלופות להתפתחות והתחדשות מערך המגורים תוך התייחסות לשלד הציבורי העשיר של השכונה וקביעת סל כלים להתחדשות ושמירה על אופי השכונה והקהילה הקיימת.
- בסיס לתיאום בין פעולות תכנוניות שונות קיימות ו/או עתידיות, מתוך ראייה תכנונית כוללנית.
- יצירת וודאות תכנונית לתושבים, למוסדות התכנון וליזמים.

לוח זמנים משוער להשלמת העבודה:

- דיון בפורום מהנדס העיר - ספטמבר 2021
- דיון בוועדה המקומית ת"א-יפו – דצמבר 2021-ינואר 2022

תכנית תא/4669 , מס' 507-0634626
מתחם רמה-אדירים, נווה שרת, תל אביב

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שכונת נווה שרת, תל אביב

כתובת: רחוב רמה 7 – 19, פילדלפיה 3, אדירים 2- 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	133 - 129	134 ,93 ,90

שטח התוכנית: 11.79 דונם.

מתכנן: אמיר מן, עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: קבוצת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

בעלות: פרטי/חכירה מרמ"י + שטחי ציבור בבעלות עירייה

מצב השטח בפועל: 173 דירות ישנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר לדירה, לא כולל מרפסות, בשני מבני "רכבת" בגובה 4 קומות ובנין אחד בגובה 8 קומות מעל קומת קרקע (מפולשת בחלקה).

מדיניות קיימת: באפריל 2014 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות להתחדשות השכונה הקובע עקרונות לתכנון התחדשות עירונית כגון פתיחת צירי תנועה בשכונה, יצירת רצף שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, תמהיל דיור (גדלי דירות וטיפוסי בינוי) ופיזור המסחר בשכונה.

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: **תב"ע 2389** (1990) – הרחבת דירות (מומשה בדירות בודדות)
יעודי קרקע קיימים: **מגורים, מגורים רב קומות, שצ"פ, שביל הולכי רגל, שב"צ, זכות דרך**

זכויות בניה: מצב קיים, כ-15,760 מ"ר כולל מרפסות וחדרי מדרגות.
לפי תכנית ההרחבות התקפה: 173 יח"ד X 119 מ"ר/יח"ד= 20,587 מ"ר

מצב תכנוני מוצע

התכנית מציעה קביעת זכות דרך עבור הרחוב המרכזי העתידי בשכונה (המחבר בין כל מרחבי התכנון). עקב כך קרקע ביעוד שצ"פ קטנה. בנוסף, בכדי לאפשר תמורות ע"פ המדיניות העירונית (12 מ"ר) זכויות הבניה ביחס לשטח קרקע מצומצם, יוצרות רח"ק העובר את המתאפשר בתכנית המתאר, ומספר קומות המתאפשרות עם הקלה.
משלושה היבטים אלה (הקטנת שצ"פ, רח"ק גבוה וקומות בהקלה) המושפעים אחד מהשני, התכנית בסמכות הועדה המחוזית.

א. בינוי של 4 בנייני מגורים בתמהיל יחידות דיור מגוון מעל קומת קרקע פעילה המשלבת מסחר. 2 בניינים של עד 30 קומות, 21 בניינים של עד 10 קומות.

ב. היצע בינוי חדש, כמענה לסוגי אוכלוסייה שונים:

- בינוי מרקמי הכולל קומת קרקע פעילה לאורך רחוב אלמגור החדש.
- בינוי מגדלי על רחוב פילדלפיה.
- סה"כ 445 יח"ד חדשות במקום 173 יח"ד קיימות.

ג. יצירת גן שכונתי ביעוד שפ״פ עם זיקת הנאה למעבר ולשהייה לציבור 24/7, אשר משתלב כחלק ממרחב פתוח רצוף כלל שכונתי.

ד. הקמת מבנה ציבור חדש המייעל את השימוש בקרקע למוסדות ציבור (1.5 דונם).

ה. קביעת שטחי ציבור בנויים.

ו. קביעת שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע של בנייני המגורים.

ז. קביעת דרך חדשה לחיבור המשך רחוב אלמגור כחלק מפתרון תנועתי שכונתי כולל, כפי שנקבע במסמך המדיניות לשכונה.

ח. פתרון חנייה תת קרקעית לכלל דיירי מרחב התכנון על פי התקן שקבעה הועדה (1:0.8) או ע״פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הקטן מבינהם.

טבלת השוואה:

א. ייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר (מ"ר)	%	**מצב מוצע (מ"ר)**	%
מגורים	6,334	53.7	**3880**	**40.6**
מגורים, מסחר ומוס"צ	-	-	**906**	
שצ"פ	2,041	17.3	**793**	**6.7**
שפ"פ (בזיקת הנאה לצבור)	-	-	**1499**	**12.7**
שב"צ	1,491	12.7	**1516**	**12.9**
דרך (מאושרת ומוצעת)	1,240	10.5	**3196**	**27.1**
שביל	694	6	**-**	**-**
סה"כ	11,791	100	**11,791**	**100**

ב. זכויות בניה, מצב מוצע:

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	**35,600** לא כולל מרפסות מקורות ומרפסות גג מקורות.		**-**		**35,600** לא כולל מרפסות מקורות ומרפסות גג מקורות.		**16,465**	**47%**	**46,047**	**573%**
מסחר	**700**				**700**		**300**		**-**	
שטחי ציבור בנויים	**500**				**500**		**180**			
מוס"צ	**3293**				**3258**		**800**		**4540**	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע כולל השפ"פ

הערות:

א. זכויות המגורים מחושבות לפי שטח קרקע 6,285 מ"ר (מגורים+שפ"פ) לפי רח"ק 8.28 =52,065 מ"ר שטח כולל (לא כולל מרפסות מקורות), לא כולל מסחר ולא כולל שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים.

ב. מזה שטח שירות משותפים לפי 445 יח"דX 25 מ"ר ממוצע ליח"ד ללא ממ"ד= 11,125 מ"ר.

ג. ממ"דים: 445X12=5,340 מ"ר

ד. סה"כ שירות מעל הקרקע: 16,465 מ"ר

ה. שטח עיקרי: 52,065 - 16,465 = 35,600

ו. 25% לפחות מיח"ד יהיו בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) עד 75 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר.

יח״ד, מצב מוצע:
צפיפות: **כ-71 יח״ד/ד׳** (כולל שפ״פ)
שטח ממוצע ליח״ד: **80 מ״ר עיקרי**
תמהיל עקרוני זה יהיה בכל אחד ממגרשי המגורים. תמהיל מדויק ייקבע בתכנית העיצוב:
יח״ד ששטחן עד-50 מ״ר כולל: כ-10%
יח״ד ששטחן בין 51 ועד-75 מ״ר כולל: כ-15%
יח״ד ששטחן בין 76 ועד- 100 מ״ר כולל: כ-55%
יח״ד ששטחן 101 מ״ר ומעלה: עד 20%
סה״כ יח״ד: **445**

נתונים נפחים:
מספר קומות: **מ- 10 עד 30** (על פי תכנית המתאר + 5 קומות שניתן לבקש כהקלה)
גובה: **ברחוב אלמגור עד 40 מ׳; בבנייה הגבוהה עד 110 מ׳.**
תכסית: **עד- 85% במגרשים הסחירים**

קווי בניין: **3 מ׳ -5 מ׳** לרחובות הגובלים.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

א. **יצירת מרחב מגורים המשלב שני סוגי מגורים שונים:**
(א) בנייה מרקמית בגובה עד 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בחלק הדרומי של האתר, תוך יצירת חזית המשכית פעילה לאורך רחוב אלמגור החדש,
(ב) בנייה גבוהה בחלקו הצפוני, לאורך רחוב פילדלפיה. המגדלים מאפשרים ליצור שטח פתוח נרחב יחסית.

ב. **מגוון גדלי דירות:**
כל המבנים ישלבו גדלי דירות שונים ע״פ התמהיל. התמהיל הסופי יוגדר בתכנית העיצוב בהתאם לחוו״ד היחידה לתכנון אסטרטגי.

ג. הצרחת שטח למבנה ציבורי, כמו כן פתיחת הרצף הירוק השכונתי בכיוון דרום-צפון. שטח פתוח זה יוגדר כשפ״פ עם זיקת הנאה למעבר ולשהייה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.

ד. תחבורה, תנועה, תשתיות:

- החניה למגורים ולשימושים השונים תהיה תת קרקעית במלואה, לפי תקן החניה למגורים 1 :0.8 או לפי התקן התקף עם הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם. לשטחי הציבור ולשטחי המסחר, התקן יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
- הגישה לחניונים מוצעת מרחוב רמה.
- גישת רכב לחדרי אשפה: למגדלים בתת הקרקע. לבנייה המרקמית במפלס הרחוב.

ה. **עיצוב**:
עיצוב המבנים במרחב התכנון יהיה בשפה דומה, ויפורט בתכנית העיצוב.

ו. **התייחסות לסביבה:**
התכנית המוצעת יוצרת מבנן מוקף בארבעה רחובות, ובליבו שטח פתוח בזיקת הנאה משמעותי הן לתושבים והן לרשת הירוקה השכונתית.

ז. **איכות סביבה:**
נערך סקר עצים ונערכה בדיקת הצללה, הבינוי עומד בתקן. הנושא יחודד בתכנית העיצוב.
סה״כ 39 עצים מומלצים לשימור, 3 להעתקה ו-39 מומלצים לכריתה.

ח. **משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**
הפרשה ליעוד דרך עבור רחוב אלמגור, פיתוח השטחים הפתוחים ופתיחת השפ״פ לציבור.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
ב-23.5.2019 התקיימה תת ועדה להתייעצות עם הציבור.
מסיכום הועדה: תת הוועדה מאשרת את המתווה המומלץ כחלק מהתסקירים החברתיים. בין יתר ההמלצות, מוצע שהתהליך התכנוני ילווה מתחילתו ע״י נציגויות מקרב התושבים, לאחר בחירתן והכשרתן. הסיבות לכך מפורטות בתסקירים עצמם.

לתוכנית נערך נספח חברתי ע״פ ההמלצות שעלו בנספח החברתי הוצגו במספר מפגשי שיתוף ציבור והוטמעו בתכנית. ביניהן אפשרות לדיוריות בתקנון, שימושים משותפים לטובת הדיירים בקומות הקרקע, הוראות לקרן תחזוקה ואשרור/בחירת נציגויות להמשך התהליך.
מאז עריכת הנספח החברתי, הצגת ממצאיו לציבור ובחירת/אשרור נציגויות בחלק מהבניינים, גדלו אחוזי ההסכמות לתכנית והם עומדים על 55%, 79%, 80% בשלושת הבניינים שבקו הכחול.

זמן ביצוע:
שוטף.

מס׳ החלטה
<tr_yeshiva>
<ms_yeshiva>
<seif>

חוו״ד רמ״י
בתכנית המתהווה שטחי החצר מהווים **שפ״פ** (המהווה שטח סחיר לכל דבר) הנושא זכויות בניה – שטחי הרח״ק הסופי מחושבים לפיו, הרי שבעצם השטח הסחיר של התכנית גדל ועל כן יהיה צורך בגביית תשלום לאחר שומה לגבי התכנית כולה וכתנאי לאישורה.
הדבר מתבסס על כך שגם אם היום, שטחי השצ״פ הקיימים רשומים ע״ש העירייה, הרי שעם שינוי ייעודם צריכים לחזור לבעלים הקודם שכן היו הפרשה לצרכי ציבור.
נושא השפ״פ מסבך מאוד את התכנית ומעמיד בסימן שאלה את היתכנותה הכלכלית.

* לאור חוות דעת רמ״י נערכו שינויים בתכנית והשטחים הסחירים המאושרים והמוצעים זהים.

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות צפון)

ע״פ תצהיר עו״ד היזם, לתכנית רוב כנדרש בחוק (60% לפחות של הסכמות מבעלי הדירות במרחב התכנון וגם 50% לפחות הסכמות בכל בניין). עדיין, 46% מהקרקע בתכנית בבעלות העירייה, לכן נדרשת הצטרפות הועדה המקומית כמגישה.

מומלץ לועדה להצטרף כמגישה לתכנית ולהעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לאחר עדכון כלל המסמכים וסבב הערות נוסף (עקב שינויים שנעשו לדרישת רמ״י) ומילוי התנאים הבאים:

שטח למרפסות יהיה עד 12 מ״ר ליח״ד עפ״י התקנות.
תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מבינהם.
להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ״ר. לפי בדיקה חוזרת.
לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל- 52,065 מ״ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ״ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני).
לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
לקבוע אפשרות לממ״קים ע״פ ניסוח עירוני.
בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
להציג בנספח הבינוי/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
הצגת אישור פקיד היערות לסקר עצים מעודכן.
לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורם.
סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר׳ העיר.
הטמעת הנוהל המעודכן **״הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית״** במסמכים הרלוונטים.
עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ׳ נטו בלפחות 30% משטחי השפ״פ בזיקת ההנאה באופן רציף.
תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

הטמעת המלצות הנספח החברתי:
התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספק הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח׳ מסחרית ואורך חזית.
הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ׳.
הגדלת תקן החניה לאופניים.
הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
יש להגביל את גובה קומת הקרקע.עד 4.5 מ׳ ברוטו (עד 6 מ׳ ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).