

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0016-21 מיום 07/07/2021**

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 07/07/2021 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 23/06/2021 מיום 21-0015			
09:00	2500 ב דיון בנושא הארכת מועד למתן החלטה בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 2500		1	.1
	אופטושו - ליוויק דיווח על הגשת התנגדות מה"ע	507-0623314	3	.2
09:30	בקשה לאיחוד חלקות 10,11 בגוש 6915 רחוב יונה הנביא 39, 39 א דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות		18	.3
10:00	בתי כנסת ומבני ציבור ברחוב הרב ניסים דיון בעיצוב ארכיטקטוני		21	.4
	מרכז פוסט טראומה- אוניברסיטת תל-אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		30	.5
10:30	הרברט סמואל 18-24 דיון בהפקדה	507-0476747	38	.6
11:00	פינוי בינוי מתחם רמה אדירים דיון נוסף	507-0634626	52	.7

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](mailto:davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il)

בכבוד רב,

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

**פרוטוקול מספר 21-0015**  
**י"ג תמוז תשפ"א 23/06/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:21  
בנוכחות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, זבולון אלחנן,

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 21-0013 ב מיום 30/05/2021			
אישור פרוטוקול 21-0014 ב מיום 09/06/2021			
3616א. הארכת מועד - ב- 89 תביעות פיצויים דיון בפיצויים		1	.1
מתחם טרה נחלת יצחק דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית	507-0157305	6	.2
המשתלה דרום מערב דיון בהתנגדויות	507-0706978	31	.3
מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (6) - רמת הטייסים		53	.4
פינוי בינוי מתחם רמה אדירים דיון בהפקדה	507-0634626	56	.5
מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 א דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית	507-0753012	63	.6

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2500 -</b>	<b>07/07/2021</b>
<b>דיון בנושא הארכת מועד למתן החלטה</b>	<b>1 - 0016-21</b>
<b>בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 2500ב</b>	

**רקע:**

בתאריך 18/03/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 2500ב.

**פרטי הנכס התובע:**

**ככר המדינה – מעגל פנימי**

**בא כוח התובעים: עו"ד כספרי אמיר מרחוב רחוב אחד העם מס' 31, תל אביב - יפו 6520204**

**פירוט סכום הפיצויים:**

**111,135,458 בש"ח**

**כתב השיפוי:**

בגין התכנית ניתן כתב שיפוי, החתום ע"י 90% מבעלי הזכויות במקרקעין נכון למועד חתימתו (31.10.2016). בכתב השיפוי מצוין כי הוא ניתן "אך ורק בקשר עם תוספת שטחי השירות", והוא כולל התחייבות שלא לתבוע לפי סעיף 197 בגין התכנית "למעט בגין כל מה שנוגע למבני הציבור".

**חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין בתיה בראף ומירב קנזי נאמן**

נדרשת ארכה בת 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, בגין תכנית 2500ב (להלן: "התכנית"), על ידי הוועדה המקומית, מהנימוקים כדלקמן:

- התביעה הוגשה ע"י 239 תובעים, אשר הם, לטענתם, הבעלים של המקרקעין, המצויים במעגל הפנימי של כיכר המדינה בתל אביב, ואשר שטחם המצטבר הוא כ- 27 דונם.
- סך התביעה עומד על כ- 111 מיליון ₪.
- נדרשת בחינה מעמיקה של התביעה, ביחס לכל תובע, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית (לרבות בחינה האם כל אחד מהתובעים היה בעל זכויות במועד הקובע).
- בחינת התביעה לעומקה נדרשת, בין היתר, בהינתן המצב התכנוני הקודם, לרבות תכנית צ'.
- כמו כן, נדרשת בחינת המשמעות של כתב השיפוי אשר ניתן ע"י בעלי זכויות בכיכר הפנימית, בקשר עם תכנית 2500ב - האם הוא משליך על התביעות וכיצד.
- בהמשך לכך, יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט לתביעה, ביחס לכל התובעים.

לאור כל המקובץ, מבוקשת ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

**חו"ד מה"ע:**

נוכח המורכבות שהוצגה בהכנת המענים לתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין תכנית 2500ב, הועדה מאשרת ארכה בת 240 יום להבאת התביעה לדיון בוועדה המקומית.

**החלטת הוועדה:**

התוכן	מס' החלטה
4677/1 תא/507-0623314 - אופטושו - ליוויק	07/07/2021
דיווח על הגשת התנגדות מה"ע	2 - 0016 - 21

**מטרת הדיון:** דיווח לוועדה המקומית לגבי החלטת הפקדה של הועדה המחוזית בתכנית הנ"ל אשר נדונה בוועדה המקומית ב-27.6.2018. לאחר העברת התכנית לדיון בוועדה המחוזית התבקשו ע"י לשכת התכנון לבצע מספר שינויים. בהמשך הדראפט מובאים השינויים בתכנית כפי שהוחלטו ע"י הועדה המחוזית.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המחוזית

**מיקום:**

**שכונת קרית שלום**

1. מגרשים לפינוי:  
 צפון: רח' גוז'יקוב  
 מזרח: דרך חיל השריון  
 דרום: רח' אז"ר ושצ"פ (חלקות 5,6,7 גוש 6986)  
 מערב: רח' ליוויק ואופטושו

2. מגרש לבינוי:  
 צפון: דרך קיבוץ גלויות  
 מזרח: שד' ישראל גורי  
 דרום: שד' הותיקים  
 מערב: רח' אסירי ציון

**כתובת:**

תל אביב - יפו

1. פינוי: רח' אופטושו יוסף 10-2, רח' ליוויק 28-2 (רק מספרים זוגיים)
2. בינוי: דרך קיבוץ גלויות פינת רחוב ישראל גורי



שטח התכנית מורכב משני מתחמים בשכונת קריית שלום. מתחם אחד (פינוי) כולל את מבני המגורים הקיימים ברחובות אופוטושו ליויק אותם מציעה התכנית לפנות, ובמקומם לקבוע יעוד לשצ"פ/ שב"צ. מתחם שני (בינוי) כולל את מגרש הכדורגל וצומת הכניסה לשכונה (רח' קיבוץ גלויות פינת ישראל גורי) בהם מציעה התכנית שטח לבינוי ביעוד מגורים והסדרה סטטוטורית של הכניסה לשכונה.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6982	מוסדר	חלק מהגוש	281, 279, 277, 264 196, 291, 292	
6985	מוסדר	חלק מהגוש	135, 137, 138	
6983		חלק מהגוש	75, 76	85, 94, 77, 84, 25

**שטח התכנית:**

מתחם 1- לפינוי : 8,825 מ"ר (שטח תכנית המקביל לאיילון)  
 מתחם 2- לבינוי : 10,214 מ"ר (שטח התכנית המקביל לקיבוץ גלויות)  
 סה"כ: 19.0 ד'

**מתכנן:** יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב

**מצב השטח בפועל:**

מתחם 1- לפינוי :  
 רחובות ליוויק ואופוטושו נמצאים בצמוד לרצועת נתיבי איילון. קיימים 4 בנייני רכבת בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, 10-8 דירות בקומה, סה"כ 118 יח"ד בשטח של כ 75 מ"ר ממוצע. הבניינים בנויים משלד בטון ובלוקים, טיח וצבע עם גג שטוח מבטון. המבנים ישנים במצב תחזוקתי רעוע ואף לפני מספר שנים התמוטט אגף שלם בבניין ברחוב אופוטושו. יצוין כי בצמוד למבנים אלה קיי קיר אקוסטי שהוקם לאורך נתיבי אילון בניסיון להתמודד עם מפגע הרעש וזיהום האוויר הנובע מנתיבי אילון. בנוסף, רצועת שצ"פ צרה אשר אינה אפקטיבית ומתאפיינת בנגישות מועטה לשכונה. הקרבה לנתיבי איילון משפיעה באופן משמעותי על איכות החיים ומצבם הפיזי של הבניינים.  
 מתחם 2- לבינוי : בתחום רחובות דרך קיבוץ גלויות מצפון וישראל גורי ממזרח. במגרש המוצע קיים מגרש ספורט שאינו בשימוש. ממערב אליו, מגרש הנוער העובד והלומד מדרום מתחם בית יצקר (חלקה במושע) אשר מאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע. מצפון, דרך קיבוץ גלויות ובית הקברות המוסלמי.

**מדיניות קיימת:**

**תכנית תא/5000:**

**נספח אזורי יעוד** – מתחם לפינוי : מוגדר למגורים.  
 מתחם לבינוי : מגורים

**נספח עיצוב עירוני** - מתחם לפינוי - 4 קומות. התכנון מוגדר כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. מתחם לבינוי- עד 8 קומות- בניה לאורך רחוב ק.גלויות.

**רח"ק מאושר-**

מתחם לפינוי : 1+1 (מתחם להתחדשות עירונית)

מתחם לבינוי: 5 (ציר לאורך ק.גלויות ר-82)

**מצב תכנוני קיים:**

בתאריך 27.11.2017 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א לפרסום התכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק תו"ב. מודעה התפרסמה ע"פ חוק בעיתונים.

תב"ע תקפה:  
מתחם 1- לפינוי:

- 22230-ב קרית שלום ג'
- 22205-ב נתיבי איילון
- 1205
- 3578 – שינוי קו בניין בתחום תבע 2230, שינוי חזיתות מסחריות
- 312 - קרית שלום

מתחם 2- לבינוי

- 312 - קרית שלום
- 2230
- 3578 – שינוי קו בניין בתחום תבע 2230, שינוי חזיתות מסחריות

כלל עירוני

- ג 1 – גגות
- ע 1 - מרתפים

**מצב תכנוני מוצע:**

תכנית להתחדשות עירונית המאפשרת שיפור בתנאי המגורים במבנים הקיימים לאורך דרך איילון ובינוי חדש בסמוך לקיבוץ גלויות זאת ע"י:

- א. פינוי 118 יח"ד הקיימות לאורך דרך איילון והקמת מבנים חדשים עם כ-360 יח"ד לאורך קיבוץ גלויות.
- ב. שינוי יעוד משב"צ למגורים, וממגורים לשב"צ.
- ג. קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות, לייעוד מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים.
- ד. הסדרת סטטוטורית של צומת הכניסה לשכונת קריית שלום (רחוב קיבוץ גלויות/ רחוב ישראל גורן)
- ה. הרחבת זכות הדרך ברחוב קיבוץ גלויות לטובת הרחבת המדרכה בקטע המתוכנן.
- ו. קביעת זכות דרך חדשה לקישור עתידי מרח' ישראל גורי לרח' אסירי ציון.
- ז. הגדרת גובה בינוי חדש בין 9-30 קומות.

**זכויות בניה:**

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות		סה"כ		סה"כ	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	28,156	92.875	12,960*		14,400	341.96%	41,116	
מסחר	760	2.506	190		760	18.04%	950	
שב"צ	1,400	4.618	600		-		2,000	
<b>סה"כ</b>	<b>30,316</b>	<b>100%</b>	<b>13,750</b>	<b>0</b>	<b>15,160</b>	<b>0</b>	<b>45,066</b>	<b>0</b>

1 - מהשטח העיקרי  
2 - משטח הקרקע=שטח המגרש ביעוד מגורים= 4211 מ"ר  
3 - מסה"כ השטח העיקרי (30,316 מ"ר)

\*לא כולל מרפסות

**צפיפות:**

(פלדלת)

שטח ממוצע ליח"ד : 90 מ"ר  
 מס' יח"ד ששטחן 50 מ"ר – 54  
 מס' יח"ד ששטחן 80 מ"ר – 90  
 מס, יח"ד ששטחן 87 מ"ר - 118  
 מס' יח"ד ששטחן 125 מ"ר – 86  
 מס יח"ד ששטחן 130 מ"ר - 12

**סה"כ יח"ד: 360**

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 9 עד 30

שני מגדלים של 30-28 קומות (6 יח"ד בקומה), ובינוי מרקמי של 9 קומות (8 יח"ד בקומה).

גובה: עד 105 מ'

תכסית: 55%

קווי בניין: צפון - 3 מ'

מזרח- 3 מ'

מערב- 0 מ'

דרום- 0 מ'

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
30,316 (עיקרי כולל שב"צ)	12,036	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	גובה
שני מגדלים עד 30 קומות בניה מרקמית של 9 קומות	3 מעל קומת קרקע חלקית	קומות	
105	12	מטר	
55%	38%		תכסית
379	אין		מקומות חניה

רח"ק מוצע: 9.04 (רח"ק ללא שטחי ציבור 8.63).

**טבלת שטחים: ייעודי קרקע:**

מתחם מוצע לבינוי (דונם)(מגרש הכדורגל)

שטח (דונם) מצב מוצע	שטח (דונם) במצב המאושר	ייעוד קרקע
2.874	0.762	דרך מאושרת
1.004	3.252	דרך מוצעת
-	4.657	שב"צ
4.097	0.150	מגורים
-	1.393	שצ"פ
0.774	-	שפ"פ
1.464		דרך משולבת
<b>10.213</b>	<b>10.214</b>	<b>סה"כ שטח</b>

מתחם לפינוי (אופטושו ליוויק)-

שטח (דונם) מצב מוצע	שטח (דונם) במצב המאושר	ייעוד קרקע
-	1.128	שצ"פ
1.499	0.5	שפ"פ
-	7.197	מגורים
7.345		שב"צ/שצ"פ
<b>8.844</b>	<b>8.825</b>	<b>סה"כ</b>

### תחבורה, תנועה, תשתיות:

הרחבת דרך קיבוץ גלויות ב2 מ', קביעת רחוב משולב זו כיווני מדרום למגרש הבינוי למעבר של כלי רכב והולכי רגל. רחוב זה יאפשר נגישות אל רמפת החניונים של המגורים המוצעים, גישה אל שימושי השב"צ, ובעתיד אף אפשרות לחיבור תנועת אל רח' אסירי ציון. המשך נתיב האופנים על דרך קיבוץ גלויות דרומה לרח' שדרות ישראל גורי. תקן חניה יקבע לעת הוצאת היתר בניה ע"פ התקן התקף. פינוי השטח באופטושו ליוויק יאפשר יצירת המשך של שצ"פ/שב"צ בגבול המזרחי של השכונה ויצירת מחסום זיהום קול עם נתיבי איילון.

חות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי -

חלופה נבחרת: 2,000 מ"ר שטח ציבורי בנוי תוך בחינת האפשרות למיקום גני ילדים והחצרות הנדרשות.

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- תאריך פרסום הכנת תכנית ברשומות: 09/01/2018. מס' ילקוט פרסומים: 7668. עמוד: 4034. שנה עברית: התשעח
- בתאריך 5.6.2017 התקיים מפגש שיתוף ציבור ראשון עם תושבי המתחם (אופטושו) לפני דיון ועדה מקומית לבחירת מתווה לקידום התכנית ובחירת מגרש שיוצע ביעוד מגורים במקום השטח הסמוך לנתיבי איילון.
- בתאריך 6.5.2018 התקיים מפגש אישור מתווה לשיתוף ציבור ע"י יו"ר ועדה מקומית דורון ספיר, ומהנדס העיר בו הוחלט כי יש לקיים מפגש שיתוף ציבור נוסף לדיירי המתחם לפני דיון ועדה מקומית.
- בתאריך 20.6.2018 התקיים מפגש הצגת עיקרי התכנית לדיירי המתחם (אופטושו-ליוויק).
- מפגש נוסף יתקיים לדיירי המתחם ולבעלי עניין גובלים לפני דיון להפקדה בועדה המחוזית.

### זמן ביצוע:

20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

- התכנית בעלת חשיבות עירונית, קהילתית וחברתית רבה ועל כן, הגורמים בעירוניים התגייסו על מנת לאפשר פתרון לדיירי המתחם, אשר סובל רבות לאור הקרבה לנתבי איילון.  
אנו ממליצים לקדם את התכנית לדין בועדה המחוזית בתנאים הבאים:
- יעשה נספח חברתי בהתאם לנוהל העירוני.
  - תיאום סופי עם היחידה האסטרטגית ואגף מבני ציבור בנוגע לתמהיל הדירות, שטחי הציבור גודלם ואופן מימושם.
  - יש לבחון את מספר יח"ד ותמהיל. לאחר מכן, יש לבחון שוב את התחשיב הכלכלי.
  - קביעת הוראות לבינוי ופיתוח בהתאם לחלופה המוצעת. יש להתייחס לקישוריות לסביבה ופיתוח הרחובות הסובבים (נטיעות וכו')
  - יש להשלים ולבצע בדיקת איכות הסביבה (תוך התייחסות למשטר רוחות, הצללה וניהול מי נגר בהתאם להנחיות היחידה לאיכה"ס) כתנאי להעברה למחוז.
  - קביעת סופית של רוחב זכות הדרך המוצעת בין 12-14 מ', בהתאם לחו"ד אגף תנועה.
  - יש לערוך תיאום הנדסי והכנת נספח תשתיות כתנאי להעברה למחוז.
  - הכנת מסמכי איחוד וחלוקה כתנאי להעברה למחוז.

**בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

עדי בסיס: תוכנית התחדשות עירונית, מתחם אופטושו תוכנית בסמכות מחוזית המקודמת ע"י הועדה המקומית.

גלי דולב: מציגה את התוכנית במצגת. מתחם לפינוי: מתחם אופטושו - ליוויק, הבניינים על דופן איילון. מתחם לבינוי חדש-מגרש כדורגל על קיבוץ גלויות פינת גורי. הכוונה לעשות בינוי-פינוי. מדואל אהרון: האם לדיירים הנוכחים תהיה להם עדיפות לדירות בבניינים החדשים? גלי דולב: תהיה להם עדיפות, ככל הניתן. מיטל להבי: מדובר בפרויקט חריג של פינוי בינוי והשאלה היא איפה הדיירים יגורו? איך הדיירים יוכלו לשלם את דמי הניהול ש למגדל? אם בתוך כל התהליך החברתי שעושים לא תהיה נדידה של דיירים בגלל חוסר יכולת לשלם דמי אחזקה. נתן אלנתן: אני רוצה להודות למינהל על שיתוף הפעולה וכמו כן תוספת של 12 מ' על אף שעל פי החוק היו צריכים לקבל את השטח חזרה. בנוסף לא דובר על קרן ההונית חשוב להוסיף אותה. כאן צריך לעשות קרן הונית חריגה כי עלות האחזקה תהיה גבוהה, לכן אני מציע לעשות קרן הונית למשך 20 שנה לדיירים הוותיקים שתממן את עלות מיסי הועד. המשמעות היא שלוקחים בערך 2-3 דירות שתממן את קרן ההונית. הסטטיסטיקה אומרת בערך 60 דיירים. ליאור שפירא: כמה לדעתך שמים בקרן הונית? נתן אלנתן: שתהיה חו"ד כלכלית נדע. אהרון מדואל: יש ענין של הארנונה בפרויקטים של פינוי בינוי שהדיירים המקוריים של אותו פינוי בינוי משלמים את אותה ארנונה. מרכיב הארנונה לא פחות כבד, אני מבקש שהעירייה תכיל את אותו חיוב ארנונה על אותם דיירים. מיטל להבי: אני מציעה שאחרי החו"ד כלכלית שקרן הונית ל-20 שנה היא לא מספיקה, אני מציעה לתת לדיירים קיימים אכלוס בבניינים הנמוכים כדי להפחית עלויות אחזקה. דורן ספיר: כרגע לא דנים בנושאים הכלכליים אנחנו רוצים לאשר את התוכנית ולקדם אותה. עודד גבולי: מדובר בפרויקט היסטורי, הועדה צריכה להכריז על פטור מכל התסקירים המיותרים כלכלי עצים וכד'. אני מציע שתתנו לנו את האחריות לבדוק את הנושאים שהעלתם לכל מה שקשור לתחזוקה ואחזקה ואפשרות לזכות על בניה ישנה כולל מה שצריך ונעשה את זה, זה חשוב. נתן אלנתן: מה עם היטל השבחה? גלי דולב: המתווה כלכלי אומר שהתוכנית תעמוד בתנאים לפטור שיהיו באותה עת בעיריית ת"א. הועדה החליטה על מדיניות לפטור מהיטל השבחה, אם דירת התמורה לדיירים הפרויקט יהיה זכאי לפטור והסכום הזה משתנה מעת לעת. נתן אלנתן: לכן צריכים להמליץ על פטור להיטל השבחה. אילנית לווזון: היטל השבחה יגבה כחוק ככול שיהיו קריטריונים לפטור מה שינתן נפעל בהתאם.

דורון: מדובר בפרוייקט חשוב ודחוף לכן יש לראות איך אנחנו מקדמים את הפרוייקט תכנונית ע"י קבלת החלטה לאשר את התוכנית היום. בנוסף הטיל על מ"הע והצוות לבדוק את הנושא הכלכלי ויכולת התחזוקה של הדיירים הנשארים בעתיד כולל כל ההיבטים שנאמרו כאן ולענין ההשבחה להמליץ למועצת העיר לתת פטור.

#### הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, מיטל להבי, אהרון מדואל.

## להלן עדכון הועדה בדבר השינויים

בהמשך להחלטת הועדה המקומית הועברה התכנית לדיון בועדה המחוזית ואושרה בדיון להפקדה בספטמבר 2020. התכנית אושרה במתווה שונה מכפי שאושר בועדה המקומית הכולל שינוי מהותי באופי הבינוי והקפי הבניה ועל כן, אנו מביאים לועדה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.

במסגרת בדיקות של לשכת התכנון ושמאי המחוז, לאחר: 1. אישור מתן הפטור מהטל השבחה\* 2. הקצאת הקרקע ללא תמורה, נבחן הדוח הכלכלי על ידי כלל הגורמים המקצועיים על מנת להטיב את איכות התכנון, תוך שמירה על תמורות הדיירים והבטחת קרן הונית לתקופה של עשר שנים. כתוצאה מכך, התאפשרה הפחתת זכויות הבניה כנגזרת מהדו"ח הכלכלי.

\* החלטה לפטור מהטל השבחה התקבלה בישיבת מועצה מס' 30 שהתקיימה ביום 14.9.20 (החלטה מס' 245).

הועדה המחוזית החליטה בהחלטתה ביום 7.9.2020 (ישיבה מספר 893) על השינויים הבאים:

- צמצום מספר יחידות הדיור ועדכון תמהיל דירות המגורים הכולל יח"ד קטנות, בינוניות וגדולות.
- הפחתת סך שטחי הבניה (עיקרי ושירות) והפחתת שטחי הציבור הנדרשים לבניה במסגרת מגדל המגורים.
- הקרקע המפונה תהפוך לקרקע ציבורית הכוללת כ- 14,880 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים (שאינם רגישים) בגובה של כ-4-5 קומות תוך יצירת רצף פארק ליניארי לטובת השכונה.
- שינוי בתאי השטח וחלוקת המגרשים לטובת תכנון גמיש ומטבי המאפשר שינוי באופי הבניה.
- צמצום תקן החניה בהתאם למדיניות עירונית 0.8 ליח"ד.
- הרחבת הקו הכחול לטובת יצירת מתחם אחד, רציף גאוגרפית לאיחוד וחלוקה, בהתאם לדרישת מינהל התכנון. הרחבת התכנית אינו משנה יעוד לשימושים ואינו בעל השפעה תכנונית וכלכלית על התכנית. השטח הנוסף הינו שטח דרך ופיתוח נופי לאורך קבוץ גלויות. שטח תכנון כולל 29.4.
- צמצום תוקף התכנית ל-7 שנים עם אפשרות הארכה בכפוף לאישור הועדה המקומית.

## חלופת בניה



אושר בועדה המקומית 2018		מאושר בועדה המחוזית	
118 יח"ד	מספר יח"ד קיים	118 יח"ד	מספר יח"ד קיים
360 יח"ד	מס' יח"ד מוצע	335 יח"ד	מס' יח"ד מוצע
41116 מ"ר	סך שטח בני' למגורים	34190 מ"ר	סך שטח בני' למגורים
76 מ"ר פלדלת	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	65 מ"ר פלדלת	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
שני מגדלים בני כ 30 קומות ומבנה בגובה 8 קומות (כולל קומה ציבורית וקומת קרקע מסחרית)	מס' מבני מגורים	מגדל מגורים בגובה 30+גג. (כולל קומה ציבורית וקומת קרקע מסחרית) שלושה מבנים בגובה 9+גג (קומת קרקע מסחרית)	מס' מבני מגורים
2000 מ"ר	שב"צ	1000 מ"ר	שב"צ
760 מ"ר עיקרי +190 מ"ר שירות	מסחר	760 מ"ר עיקרי +190 מ"ר שירות	מסחר
תקן 1:1 למגורים	תקן חניה	תקן מקסימלי של 1:0.8 למגורים	תקן חניה

12 מ"ר ליח"ד+ חניה+ מרפסת  
קרן הונית ל 10 שנים

תמורה  
לדיירים

\*ללא שינוי בתכנית בניה

מבט מרחוב קבוץ גלויות לכיוון דרום-מערב





מצב מוצע :  
בינוי בהתאם להחלטת הועדה המחוזית 2020



### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל : אנחנו מדווחים על החלטת הועדה המחוזית להפקדת התוכנית היא בשונה להחלטת הועדה המקומית שהתקבלה לגבי התוכנית הזו. התוכנית מייצרת תוכנית של בינוי פינוי. פינוי הבניינים לאורך נתיבי איילון שהושפעו כנראה מסלילת נתיבי איילון ובינוי של פרויקט חדש לאורך קיבוץ גלויות. התוכנית הוצגה בוועדה ואושרה. במסגרת העבודה על התוכנית הזו רמ"י שהמגרש בו הזכויות שנתנו לבניה הוא בבעלותו, הסכימו לתת את המגרש ללא תמורה בתנאי שהועדה/העיריה תוותר על היטל השבחה. כתוצאה וההפחתה מכך שהמגרש ניתן ללא תמורה והחלטת מועצת העיר שלא נגבה היטל השבחה אפשרו לנו להוריד את היקפי הבניה בצורה משמעותית. החלטת הועדה המחוזית שהיא תוצאה של הבדיקה הכלכלית אשר מראה שאנחנו יכולים להוריד מגדל אחד במקום שניים. ולהסתפק בבינוי מלווה רחוב במקומו. אנחנו ממליצים לאמץ את ההחלטה של הועדה המחוזית ולהפקיד את התוכנית. ראובן לדיאנסקי : כמה שפ"פ/שצ"פ נשאר פנוי בפרויקט שאושר כאן וכמה יש בתוכנית שהומלץ ע"י בוועדה המחוזית?

עדי בסיס : התכסית לא השתנתה. השטח הפתוח לא פחת והוגדר בתקנון מינימום דונם המפותח בצורה איכותית לטובת הציבור. יתרות המעברים והשבילים יהיו זיקות הנאה (בעלי ערך ציבורי שכונתי מופחת).

כלומר התכסית נשארה אותה תכסית מינימום 55% והשטח הפתוח האיכותי מעוגן בתקנון . למרות שסטטוטורית הוא נראה אחרת (יעוד הקרקע) ליאור שפירא : קבלנו את הדיווח.

**בישיבתה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה מחוזית. הועדה מאמצת את החלטת מליאת הועדה המחוזית מספר 893 מתאריך 7.9.20 כלשונה.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

**פרטי תהליך האישור :**

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 893 מיום 07/09/2020 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9565 בעמוד 5584 בתאריך 27/04/2021

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :  
29/04/2021 The Marker  
29/04/2021 ישראל היום  
30/04/2021 מקומון ת"א

**לכבוד :**

הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

הנדון : הגשת התנגדות מהנדס העיר לתכנית אופטושו ליוויק תא/ 4677/1 , 507-0623314

התנגדות מה"ע מובאת בזאת בבקשה לתיקון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראות לענין : עדכון הנחיות בניה ירוקה, דיוק השימושים והוראות בינוי, הגדרת תנאים להוצאת היתר ואכלוס ותיקונים טכניים.

**שטחי ציבור :**

- א. 4.1.1 "מגורים ד-שימושים" ו 4.1.2 "מגורים ד-הוראות בינוי" סעיף קטן 3 - יש להוסיף למיקום השימושים הציבוריים המתאפשרים בקומת הקרקע וקומה ראשונה את הקומה השניה על מנת לאפשר גמישות לעת תכנית העיצוב ותכנון המבנה המפורט, תוך אפשרות לתוספת קומה וגובה הבינוי בהתאמה, ללא תוספת שטחים מעבר למאוסר .
- 4.1.1 "מגורים ד-שימושים" - תוספת שימושים לשטחים ציבוריים מבונים : תרבות, משרדי עירייה ודיור מוגן לצרכים מיוחדים.
- ב. בסעיף 4.1.2 א. "מגורים ד-הוראות בינוי" סעיף קטן 1,
- מבוקש גמישות לעניין מספר גרעינים סופי
  - גמישות בנוגע לרציפות קומת הקרקע המסחרית בין בנין ג,ד בעת תכנית העיצוב על מנת לאפשר תכנון מטבי , תוך שמירה על תמהיל הדיור, כיווני אוויר ואיכות הדירות.
- ג. תוספת לסעיף 4.2.1 סעיף קטן 1 "מבנים ומוסדות ציבור- שימושים"- תוספת שימושים : מסחר (בהתאם להיקף השטחים המצויין בטבלה 5)

- ד. **בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5)** בתא שטח 101 "מבנים ומוסדות ציבור" יש לאפשר תוספת שימוש מסחרי נלווה לשטח הציבורי בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטח המאושר.
- ה. **תיקון 4.2.2 (א) "הוראות בנינו-מבנים ומוסדות ציבור" סעיף קטן 1** החלפת הנוסח הכתוב בנוסח כדלקמן: "השימושים במקום בפועל יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו"
- ו. **בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5)** - תא שטח 101 "מבנים ומוסדות ציבור" יש להוסיף תוספת שטחי מרפסות בהיקף סופי שלא יפחת מ-320 מ"ר כשטח נלווה לשטחי הציבור המבונים על מנת לאפשר שימושים להם נדרשים שטחי חוץ מוצמדים. (כגון גני ילדים)
- ז. **בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5)**, תא שטח 201, ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יש להגדיל את תכסית המותרת לבינוי ל-50% ואת מספר הקומות המותרות לבניה ל-5 קומות כך שתתאפשר גמישות בעת מימוש הבניה ואפשרות ניצול כל הזכויות העיליות המוקנות בתכנית זו.

#### סעיף 6.1 סעיף קטן 1. "עיצוב אדריכלי" יש להוסיף:

- מתן גמישות לקידום תכנית עיצוב ל"מרחב הבינוי" ו"מרחב הפינוי" בנפרד (בהתאם להגדרת התקנון סעיף 1.9) בכפוף לחו"ד מה"ע או מי מטעמו לעת תכנית העיצוב.
- יש להוסיף כי "שלביות הביצוע והפינויים תיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי".

#### שטחי תת הקרקע:

- א. **בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) – בהמשך להערה 3- הערה לטבלת הזכויות, להוסיף הערה כי "תותר קומת גלריה במפלס החניה העליון – שלא יבוא במניין הקומות בתת הקרקע על מנת לייעל את תכנון החניה".**
- ב. **בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) – הערה לטבלת הזכויות בתא שטח 101** אפשרות המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר לטובת שימושים סחירים, ללא תוספת שטח או קומות.
- ג. **סעיף 6.1 סעיף קטן 12 "עיצוב אדריכלי" – להוריד "בתחום הרחבה הפתוחה"**

#### זיקות הנאה ותנאי להוצאת היתר:

- א. **סעיף 4.1.2 (ד) " מגורים ד- זיקת הנאה" סעיף קטן 2:** זיקת הנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע לתכנית הינה ללא חיבור לדרכים הגובלות עם המגרש. יש להגדיל את זיקת הנאה בקומת הקרקע כך שתאפשר שטח פתוח נוסף ואיכותי לטובת השכונה וקישוריות נוחה להולכי הרגל. ( ולסמן בהתאמה בתשריט מצב מוצע)
- ב. **יש לתקן את סעיף 6.4 "זיקת הנאה" סעיף קטן 2** כדלקמן: "...תרשם הערה בלשכת הרישום המקרקעין לזיקת הנאה לטובת הציבור"
- ג. **יש לתקן את סעיף 6.9 "איחוד וחלוקה" כדלקמן:** יש למחוק סעיפים קטנים 3 ו-4 מהסעיף (תנתן התייחסות לרישום השטחים הציבוריים בתכנית בסעיף 6.12).
- ד. **בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף קטן 2ב,** יש לעדכן את נוסח כדלקמן: "הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 101 והשטחים המוצמדים להם בבעלות עירייה", כך שיכללו את החניות, חצרות ושטחי שירות בתת הקרקע.

ה. בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה" **"סעיף קטן ג' יש לשנות את הרשום ולרשמו מחדש כדלהלן:**  
**"הבטחה לפינוי המגורים בתאי שטח 201 ו-401 (בהתאם לשלבויות שתקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי), כולל**  
**הריסת המבנים/גדרות ופינוי כל פסולת הבניה, ע"י וע"ח מגיש ההיתר".**

**ו. בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה"**

- יש להוסיף את הסעיפים כדלקמן: "הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה" ו-  
 "הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור".
- יש להעביר את סעיף קטן 9 להערות לטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) היות ואינו מהווה תנאי למתן היתר.

**סעיף 6.2.4 "איכות הסביבה"** – הורדת הדרישה ל"הנחיות בנושא מיגון אקוסטי סביבתיות מחייבות", והפיכתם ל"מנחה" על מנת לאפשר גמישות עתידית להתאמה לתקן התקף ולא בהתאם לנספח הסביבתי שהינו רלוונטי לעת כתיבתו.

**תכנון בר קיימא:**

**פרק 4 סעיף 4.1.2. א' – "הוראות בינוי": יש להוסיף סעיפים אלה:**

- **חזית חמישית:** יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("גג ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("גג כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות בתחום התכנית (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). מפרט הביצוע בתיאום ובכפוף לאישור אדריכל העיר.
- **סככות פאנלים סולאריים:** על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה דינה כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

**פרק 4 סעיף 4.1. ג' – קווי בנין: יש לתקן את סעיף 2 לנוסח הבא:**

15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי קרקע אטום (ריצוף). שטח זה ישמש לחלחול וניהול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. חריגה מהיקף שטח זה ו/או שימוש בריצוף מחלחל יבוצע בתיאום עם המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במינהל הנדסה לאחר הצגת פרטי חיפוי מאושרים ע"י אדריכל העיר.

**פרק 6 – הוראות נוספות: סעיף 6.1. עיצוב אדריכלי – יש לתקן את הסעיפים הבאים:**

**סעיף קטן 6.** הבנייה בתחום התכנית תעמוד בתקן לבנייה ירוקה, ראה הנחיה בקובץ הוראות זה.

**סעיף קטן 13.** תכנית הפיתוח תכלול תכנית הנדסית לניהול מי נגר, ר' בפרק "ניהול מי נגר" בקובץ הוראות זה.

**במקום סעיפים קטן 15+14 יש להוסיף את הסעיפים הבאים:**

- תכנית העיצוב אדריכלי תכלול פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקני"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השחייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

- תכנית העיצוב אדריכלי תכלול תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

**פרק 6 – הוראות נוספות: תוספת סעיף "בניה ירוקה" והוספת הסעיפים כדלקמן:** תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או ביתר דרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

**פרק 6 – סעיף 6.6. "דרכים תנועה וחניה" סעיף קטן 5** – יש לתקן את הניסוח באופן הבא: מספר החניות המיועדות לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו התקפות לעת הוצאת היתר ויוצגו בשלב תכנית העיצוב ופיתוח.

- יש להוסיף סעיף- עמדות טעינה לרכב חשמלי יותקנו בחניונים בהתאם למדיניות יחידת אדריכל העיר לעת הוצאת היתר.

**פרק 6.7 "הוראות נוספות" - "ניהול מי נגר" – יש למחוק את 2 הסעיפים הקיימים ולשלב במקומם את את אלה:**  
פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:

- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- בתחום התכנית ישולבו אמצעים לחלחול ו/או השהיית מי נגר למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
- כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
- לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי, כגון אדמה פורזיבית, חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינות.
- הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

- יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקייה יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

#### פרק 6.8. שמירה על עצים בוגרים – יש להוסיף את הסעיפים הבאים :

- בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

#### סעיף 6.10 תנאים למתן היתר בניה יש להוסיף את התנאים הבאים :

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

#### יש להוסיף "תנאים להיתר אכלוס" הכוללים את ההנחיות כדלקמן:

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור.
- הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס.

#### תיקונים טכניים:

- א. סעיף 1.9- הגדרות בתכנית- תוספת הגדרה ל"תכנית בינוי" כך שלא תכלול שטח מרפסות
- ב. 4.1.2 א (9)- "מגורים ד-הוראות בינוי", תוספת כי "אופי עיצוב החזיתות הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי".
- ג. 6.10.3 , 6.10.12- מחיקת אחד מהסעיפים - כפילות סעיף
- ד. תיקון המושג "תכנית פיתוח" ל"תכנית עיצוב אדריכלי" בכל מקום בו מופיע בתקנון.
- ה. 4.1.1 "מגורים ד-שימושים" הושטו שימושים מותרים בתת הקרקע, יש להוסיף שימושי חניה, מחסנים, מערכות טכניות וכד'..
- ו. סעיף 4.3.1 "שימושים-שטח ציבורי פתוח" סעיף קטן 2 : לתקן את מספרי תא השטח מתאי 601,602 לתאי 401,402,301

ז. סעיף 6.1 "הוראות נוספת-עיצוב אדריכלי" סעיף קטן 16: העברת הסעיף לסעיף 6.6 "דרכים, תנועה וחניה"

**תיקון טכני בתשריט "מצב מוצע" של התכנית :**

1. יש לסמן את כלל שטח התכנית לתחום איחוד וחלוקה.

**תיקון בטבלת ההקצאות כדלקמן :**

1. בשורות מספר 235 ו-236 במצב הנכנס של הטבלה, יש לתקן את מספרי הגוש מ-6985 ל-6982.
2. יש לתקן את יעוד הקרקע של מגרש 201 במצב היוצא מ-"שטח פתוח ומבני ציבור" ל"מבנים ומוסדות ציבור" בהתאם להגדרת המבא"ת.
- ח. יש לתקן את **נספח התנועה** כדלקמן:
  1. תיקון מספר מגרש התמורה של תא השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" למגרש 201.
  2. בנוסף לכך, ישנה אי התאמה בשטחים העיקריים המצויינים בנספח התנועה אל מול השטחים העיקריים הרשומים בתקנון התכנית בתא שטח זה, בשל אי התאמה זו הקצאת מקומות החניה בנספח התנועה איננה מדויקת ויש לתקנה בהתאם.

בברכה

אדרי' אהוד כרמלי

מהנדס העיר ת"א-יפו

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר הגשת התנגדות זו לועדה המחוזית לתכנון ובניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד חלקות 10,11 בגוש 6915 רחוב יונה הנביא 39, א39 דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	07/07/2021 3 - - '21-0016

**במוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה**

**מיקום:**



**כתובת: יונה הנביא 39-39א' תל אביב**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6915		חלק	10,11	

**שטח התכנית: 0.441 ד'**

**מתכנן: רבין אדריכלים בע"מ**

**יזם: נצח ארביב**

**בעלות: פרטי ( מוגש עם 100% הסכמות)**

**מצב השטח בפועל:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד חלקות 10,11 בגוש 6915 רחוב יונה הנביא 39, 39א דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	07/07/2021 3 - 0016-21ב' - 3

2 חלקות קטנות וצמודות הנמצאות ברובע 5 אונסק"ו. החלקות בנויות כיום בקיר משותף. חלקה 10 בגודל 216 מ"ר בשטחה בנוי בניין מגורים בן 2 קומות, חלקה 11 בגודל 225 מ"ר בשטחה בנוי בניין בן קומה 1. ייעוד הקרקע הינו מגורים וחזית מסחרית.

#### מדיניות קיימת:

תנאים מגבילים לפי סעיף 77-78

**מצב תכנוני קיים:** 2 מגרשי מגורים לפי תב"ע 44 ומ'. ניתן לבנות 4 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית לפי 2510 וחדרי יציאה לגג.

#### מצב תכנוני מוצע:

איחוד שני מגרשים למגרש בנייה אחד בגודל של 441 מ"ר, ללא שינוי בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר.

#### זמן ביצוע:

מייד.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
מיכל ריזל	יונה הנביא 37	שרון אברהם ויס
בעלי דירות בבניין הסמוך: זוהר האגן יובל בן דרור ציפורה הגדוש יואב חבקין רחל גוטסמן	יונה הנביא 37	אתגר- משרד עורכי דין
ביום 29.4.21 התקבלה תגובה להתנגדות מטעם חב' "יונה הנביא 39 תל אביב בע"מ"		עו"ד יעל פוסטלניקו

#### סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות מיכל ריזל	הערות	המלצה
האיחוד המבוקש ייפגע בזכויות השימוש ובזכויות הקנייניות שלי.	אין באיחוד המבוקש כדי לשנות בשלב זה את הבנוי במקרקעין או מהמצב התכנוני המותר אלא אך לאחד שתי חלקות אשר כבר בנויות כיום בקיר משותף באופן בו בעתיד ניתן יהיה להקים בניין אחד על חלקה מאוחדת תחת שני מבנים בקיר משותף על שתי חלקות נפרדות כאשר האיחוד אינו משנה את קווי הבניין המותרים.	לדחות את ההתנגדות
בעורף הבניינים 37-39 קיימות חניות ששתיים מתוכן רשומות על שמי בלשכת רישום	עיון בנסח רישום המקרקעין של החלקות שבנדון מעלה כי אין כל זכות מעבר רשומה. מדובר במחלוקת קניינית בין הצדדים והוועדה אינה מוסמכת להכריע בסוגיה זו.	לדחות את

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>- בקשה לאיחוד חלקות 10,11 בגוש 6915 רחוב יונה הנביא 39, א39</b>	<b>07/07/2021</b>
<b>דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות</b>	<b>16-0016-21' - 3</b>

ההתנגדות	<p>מדובר בטענה קניינית אשר הוועדה אינה עוסקת בה. למעלה מן הנדרש, אין מדובר בחניות בהיתר בניה ואין מקומה של טענה זו בשלב איחוד החלקות אשר אין בו בכדי לשנות מן הקיים/מותר במגרש וככל שתוגש בקשה להיתר עתידית אשר תכלול פרסום, יהיה בידי המתנגדים להגיש התנגדותם התכנונית למבוקש.</p> <p>כפי שהובהר לעיל, אין באיחוד בכדי לשנות את הבניה המותרת במגרש אשר מתאפשרת כבר כיום ללא איחוד חלקות וככל שתוגש בקשה להיתר עתידית אשר תכלול פרסום, יהיה בידי המתנגדים להגיש התנגדותם התכנונית למבוקש.</p>	<p>המקרקעין. חניות אלו משורתות ע"י המרווח הקיים בין הבניין ביונה הנביא 37 לבין א39.</p> <p>מעבר זה קיים משנת 1989 ומעולם לא הוגשה התנגדות לגביו.</p> <p>התכנון המבוקש הכולל בניית חניון תת קרקעי ובניית חצר פרטית על מחצית המעבר יימנע את המעבר לחניות אלו.</p>
		<b>התנגדות בעלי דירות בבניין השכן, יונה הנביא 37</b>
לדחות את ההתנגדות	<p>מדובר בטענה קניינית אשר הוועדה אינה עוסקת בה. ניתן לפנות לערכאות המוסמכות להכרעה בנושא.</p> <p>כפי שפורט לעיל, האיחוד המבוקש אינה משנה את הבניה המותרת במגרש ואת קווי הבניין המותרים ובשלב זה אין לדון באיחוד כאילו מדובר בבקשה להיתר. ככל שתוגש בעתיד בקשה הכוללת פרסום, הרי שניתן יהיה להתנגד למבוקש במסגרתו.</p>	<p>אישור הבקשה עלול לפגוע בזכויות הקנייניות של דיירי הבניין ביונה הנביא 37.</p> <p>התכנון העתידי המבוקש יחסום את הכניסה של דיירי הבניין ביונה הנביא 37 לחניה שנמצאת בעורף הבניין, כניסה זאת ממוקמת במרווח הצידי שבין שני הבניינים ומשותפת להם.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>מדובר בטענה קניינית אשר הוועדה אינה עוסקת בה. כפי שפורט, זכות המעבר אינה רשומה.</p>	<p>הדרך המשותפת מהווה מעבר יחיד ונמצאת בשימוש מעל 30 שנה.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>כפי שפורט לעיל, האיחוד המבוקש אינה משנה את הבניה המותרת במגרש ואת קווי הבניין המותרים ובשלב זה אין לדון באיחוד כאילו מדובר בבקשה להיתר. ככל שתוגש בעתיד בקשה הכוללת פרסום, הרי שניתן יהיה להתנגד למבוקש במסגרתו.</p>	<p>הדרך המשותפת נקבעה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית תל אביב – יפו ויש למתנגדים בה זיקת הנאה</p>

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את איחוד החלקות המוצע.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/1770א(4) - בתי כנסת ומבני ציבור ברחוב הרב ניסים</b>	<b>07/07/2021</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>4 - - '21-0016</b>

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

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

**הסבר כללי:**

מגרש ביעוד ציבורי על לפי התכנית תא/1770א "דקל-בבלי". מדובר בתוספת בניה לשימוש בית כנסת נוסף מעל מבנה המשמש מתחם בתי כנסת בן קומה אחת מעל מרתף.

**מיקום:** שכונת בבלי



**כתובת:** רחוב הרב ניסים 10

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6107	מוסדר	חלק		210, 207, 204

**שטח התכנית:** כ- 3 דונם

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: גל נאור אדריכלים בע"מ  
 מתכנן פיתוח ונוף: אלון שבתאי  
 יועץ בניה ירוקה: ניסן מלכה, רטרופיט ייעוץ לבניה ירוקה  
 יועץ תנועה: ג'פרי וייל, מ.ת.ן הנדסה תנועה ותחבורה בע"מ

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

**מצב השטח בפועל:**

בחלקו הדרומי של המגרש קיים מבנה חד קומתי בגובה 6.30 מ' המשמש ל-3 בתי כנסת. בצמוד אליו בחלקו הצפוני קיים מבנה שרותים ונישת אשפה בגובה של כ-3.00 מ'.

במקביל לדופן הדרומית של המגרש ישנה רמפה למרתף קיים. ממפלס המרתף העליון יורדת רמפה נוספת הממשיכה לתוך מנהרה מתחת לרחוב הרב ניסים ומתחברת למרתף 2- של מגדלי המגורים במגרשים 1-6 עפ"י התכנית הקובעת. במרתפים קיימים 6 מקומות חנייה ורמפת המעבר שהוגדרה בתב"ע בזיקת הנאה עבור כניסה שניה למרתפי המגדלים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/1770א(4) - בתי כנסת ומבני ציבור ברחוב הרב ניסים דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>07/07/2021 21-0016 - - 4</b>

פיתוח השטח כולל ריצופי חוף ממזרח למבנה הבנוי, המשרת את באי בתי הכנסת לארועי חוף, גינה קדמית מערבית, שטחי ריצוף מצפון למבנה הקיים, המוביל לגרם מדרגות חרום מהמרתפים וגרם מדרגות חרום נוסף מהמרתפים בפניה הדרום-מזרחית של המגרש.

חלקו הצפוני של המגרש פנוי ממבנים/עצים ומיועד לבניה עתידית, מוגדר בתכנית העיצוב: "שטח לתכנון בעתיד".

### מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/1770 א – "בבלי - דקל" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

### מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה הוספת בינוי מעל מבנה קיים.

חלקו הדרום מזרחי של המגרש פנוי מבינוי לטובת שימושי חוף להתכנסויות ואירועים עבור בתי הכנסת הקיימים.

במסגרת תכנית העיצוב:

במפלס הכניסה הראשית תוספת מבואת כניסה, גרם מדרגות, מעלית וחדר אשפה בצמוד ומצפון למבנה הקיים, ביטול נישת פחי האשפה הקיימים בצמוד למבנה השרותים, ובמקומם גרם מדרגות חרום נוסף. תוספת בינוי של קומה כפולה לשימוש בית הכנסת החדש: חלל תפילה מרכזי גבוה (כ-7 מ' נטו), מבואה, חדר לימוד, מטבחון, מרחב מוגן מוסדי, שרותי גברים/נשים/נכים מעל מבנה השרותים הקיים בקומת הקרקע, מרפסת סוכה לא מקורה וכ-70 מ"ר שטח לשימוש העירייה. המבנה יאפשר גמישות תכנונית לעתיד, מבחינה קונסטרוקטיבית יתוכנן לשאת תוספת שתי קומות בנויות מעליו.

מגרש לתכנון בעתיד:

בתכנית עיצוב נפרדת תתאפשר השלמת בינוי על ידי השלמת קומות מעל המבנה הקיים ו/או בניה בחלק הצפוני הפנוי של המגרש, המחובר למבנה הדרומי באמצעות מבואה המשותפת במפלס הכניסה. מתחת למפלס הכניסה, תתאפשר השלמת קומות מרתפי החנייה, תושלם הגישה לרמפת הירידה למרתף 2- הקיימת בדופן הדרומית של המגרש.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות כפולות

גובה: כ- 14.00 מטר

תכסית: כ- 870 מ"ר

קווי בניין:

קו בניין קדמי – מערבי, לכיוון רח' הרב ניסים: 5

קו בניין אחורי – מזרחי, לכיוון איילון: 15

קו בניין צדי – צפוני, לכיוון מגרש בייעוד מסחרי: 5 מטר

קו בניין צדי – דרומי, לכיוון מגרש בייעוד שרותים ציבוריים: 5 מטר

### טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים בפועל	תוספת בתע"א	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	26%	30.6%	56.6%	270%
זכויות בניה מ"ר	788 מ"ר	930 מ"ר	1718 מ"ר	כ- 8,300 מ"ר
גובה קומות	1 כפולה	1 כפולה	2 כפולות	עד 10 קומות

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1770א(4) - בתי כנסת ומבני ציבור ברחוב הרב ניסים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	07/07/2021 4 - - 21-0016

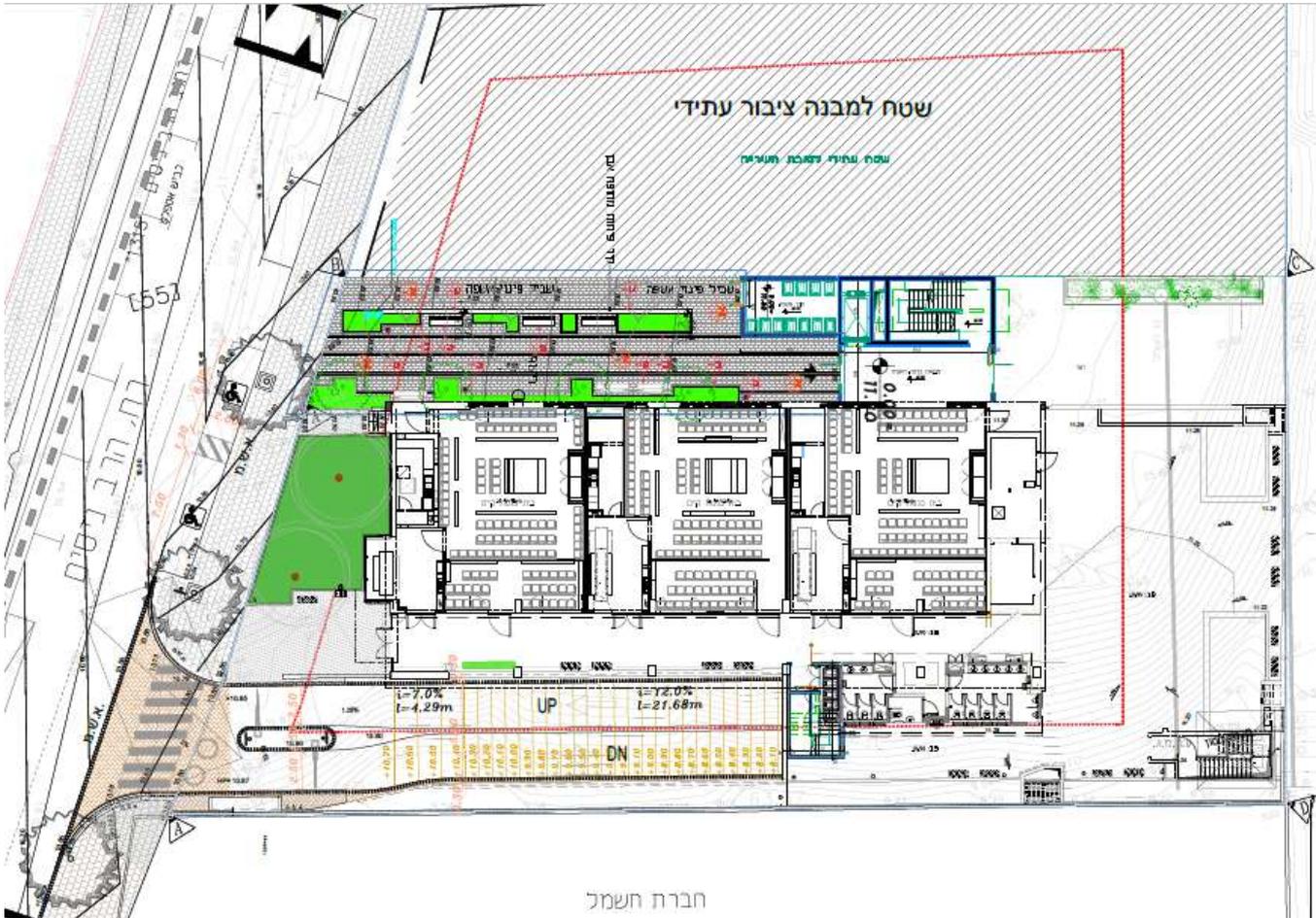
עד 40 מ'	כ-14 מ'	+7.50	+6.30	מטר	
1,840 מ"ר (60% כ-)	870 מ"ר	113 מ"ר	757 מ"ר	תכסית במ"ר	





התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1770א(4) - בתי כנסת ומבני ציבור ברחוב הרב ניסים	07/07/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 21-0016

תכנית פיתוח:



## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 1. העיצוב האדריכלי

#### 1.1 אפיון המבנים בפרויקט

##### א. תיאור כללי –

הכניסה הראשית למבנה מובילה לתוך מבואת כניסה משותפת ממנה ניתן לצאת לחצר אחורית (מזרחית). הכניסה מתוכננת במרכז המגרש, בקו התפר בין שני האגפים (הקיים והעתיד) ותשרת את המתחם כולו. בין שני האגפים ישמר מרווח של לא פחות מ-4.00 מ' רוחב בגובה כפול על מנת להדגיש את המעבר המקורה למבואה הראשית.

##### ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים –

2 קומות כפולות שוות ערך ל 4 קומות (ניתן להוסיף מעל 2 קומות נוספות בעתיד).  
סה"כ גובה כ- 14 מ'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/1770א(4) - בתי כנסת ומבני ציבור ברחוב הרב ניסים</b>	<b>07/07/2021</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>4 - - 21-0016</b>

## 1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים –**  
המבנה יתוכנן כמיקשה אחת עם אותם חומרי גמר אשר אושרו למבנה החד-קומתי הקיים (טיח). ניתן לשלב אלמנטים עיצוביים נקודתיים לאישור אדריכל העיר.
- ב. מערכות טכניות –** ישולבו בנפח המבנים ויטופלו להסתרה מיטבית ו/או ימוקמו על גג המבנה באזורים מוסתרים. לא ימוקמו מערכות טכניות ומערכות מ"א על חזיתות המבנים.
- ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- בהיקף הגג מעקה בנוי מחופה טיח תואם לחזיתות המבנה. לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקות הגג.
- יותר ביצוע גגות מגוננים על חלק או כל גגות המבנים. בתאום היחידה לבניה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת.
- תבוצע הכנה לתאים פוטו וולטאים. ביצוע על פי הנחיות העירייה לעת הגשת בקשה להיתר בניה.

## 1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה למבנה הקיים בדופן הדרומית תישמר.
- כניסה נוספת לתוך המבואה החדשה, המשרתת את התוספות המבוקשות בתכנית זו, תמוקם בקו התפר בין האגף הדרומי הקיים והחדש לבין האגף הצפוני שיבנה בשלב מאוחר יותר. גישה למבואת הכניסה החדשה תהיה מרחוב הרב ניסים, דרך מעבר פתוח לשמיים במרווח בין אגפי המבנה. האגף הצפוני יתוכנן כך שהכניסה תהיה נגישה וברורה לכל באי המתחם.

## 1.4 אצירת אשפה:

- חדר אצירת האשפה ימוקם בסמוך למבואת הכניסה המשותפת, באישור אגף התברואה.

## 1.5 תנועה וחניה:

- הכניסה והיציאה מהמגרש לצורך כניסת רכבים לחנייה התת קרקעית תישמר ברמפה קיימת לאורך הדופן הדרומית של המגרש.
- מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לנספח תנועה וחנייה המאושר, עפ"י שלביות הפרוייקט ובתאום עם אגף התנועה.

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### פיתוח השטח

- א. עצים וצמחיה:**
- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
  - **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית כידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/1770א(4) - בתי כנסת ומבני ציבור ברחוב הרב ניסים</b>	<b>07/07/2021</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>4 - - 21-0016</b>

חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

ב. הצללות הפיתוח:

▪ **הצללות:** הצללת החצרות תעשה ע"י המבנה עצמו ונטיעות.

ג. ניהול השחיית והחדרת מי נגר:

▪ **מי נגר:** המגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.

### 3. מתקני חשמל בתחום המגרש:

ארונות החשמל וריכוז המונים למבנה הקיים ולקומות המרתף ממוקמים במבנה השרותים החד קומתי הקיים במגרש. בקומת המרתף העליון, בפינה הדרום מזרחית של המגרש קיים חדר גנרטור. לצורך הקמת התוספת המבוקשת נדרש חיבור ח"ח בארון מניה בגודל 3\*160 אמפר בסמוך לארון ח"ח הקיים. בנוסף יתוכנן ארון עבור פילר "0" ח"ח + ארון למפסק אבטחה. ארונות אלו יתוכננו כחלק אינטגרלי בתוספת המבוקשת, בסמוך לארונות הקיימים. בדף המידע מח"ח לא נדרש חדר טרנספורמטור למגרש.

### 4. חיבורי מים:

קיים מד מים ראשי עבור כל מע' אספקת מי שתיה, כבוי אש וספרינקלרים לכלל מגרש בדופן הדרומית של רמפת הירידה למרתפים (על גבול המגרש הדרומי).

עבור מי צריכה קיים מד מים משנה בקוטר 1" וצינור אספקה של 1 1/2", שיספק מים גם לתוספת הבנייה המבוקשת. אין צורך בתוספת נישא למד מים מעבר לקיים. צינורות הביוב יתחברו לקולטנים הקיימים ולחיבור ביוב הקיים במגרש, כנ"ל לגבי צינורות מי הגשם.

### 5. שילוט בתחום המגרש:

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

### 6. מאפייני בניה ירוקה

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

▪ **תאים פוטו-וולטאים:** ביצוע תאים פוטו וולטאים יהא עפ"י דרישת העירייה לשלב ההיתרים.

#### א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

#### ב. יעילות אנרגטית

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

ג. ניהול מי נגר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/1770א(4) - בתי כנסת ומבני ציבור ברחוב הרב ניסים דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>07/07/2021</b>
	<b>21-0016 - - 4</b>

- התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש במגרשים מבונים ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).

- יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.

- יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקו.

#### **ד. איזור החדרים**

יש להראות סכמה עקרונית של איזור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

#### **ה. דו"ח תרמי עקרוני**

יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: [http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard\\_num=1052820100](http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100)).

#### **ו. ריצוף חוץ**

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

#### **7. נגישות**

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

#### **8. גמישות:**

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

#### **ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה, אישור מחלקת בניה בת קיימא ואנרגיה ביחידת אדריכל העיר.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/2642(6) - מרכז פוסט טראומה - אוניברסיטת תל-אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	07/07/2021 5 - - 21-0016

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

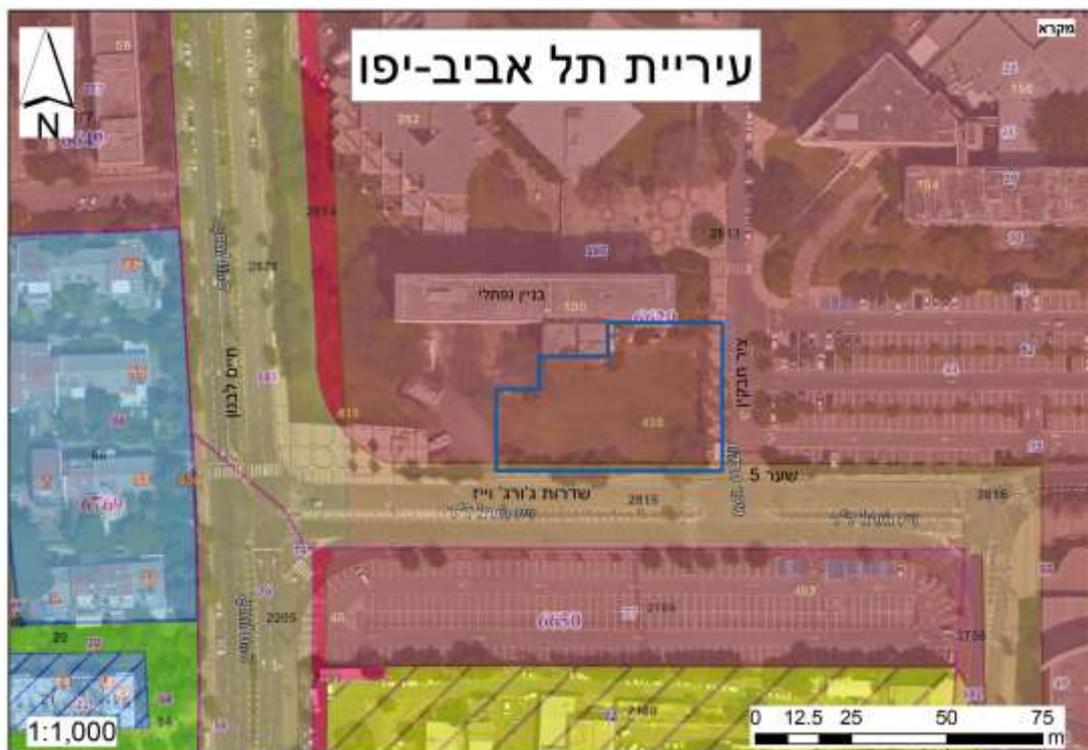
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו  
"מרכז פוסט טראומה" תע"א/צ/ 2642 (6)

**הסבר כללי:**

בניין עבור המרכז לחקר פוסט טראומה וחוסן, מבנה מחקר אשר ישמש גם קליניקה טיפולית.  
הבניין יבנה בשטח המדשאה הקיימת, דרומית לבניין נפתלי ובסמוך לשער מס' 5 כבניין גדר  
במקביל לרח' ג'ורג' ווייז.

**מיקום:**

הבניין ממוקם בתוך קמפוס אוניברסיטת ת"א.  
גבולות תכנית העיצוב:  
צפון: בניין נפתלי, דרום: רחוב ג'ורג' ווייז, מזרח: ציר חבקין ושער כניסה 5 לקמפוס  
האוניברסיטה, מערב: כביש תפעול פנימי של האוניברסיטה וחצר בניין נפתלי.



**כתובת:** אוניברסיטת תל אביב, חיים לבנון 30

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר	חלק		180

**שטח התכנית:** כ- 2.28 דונם

**מתכננים:**

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642(6) - מרכז פוסט טראומה - אוניברסיטת תל-אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	07/07/2021 5 - - /ב'1-0016

אדריכל התכנית: ארז שני אדריכלים  
מתכנן פיתוח ונוף: צור וולף אדריכלי נוף  
יועץ בניה ירוקה: גרינר קיימות ובניה ירוקה בע"מ

**יזם התכנית:** אוניברסיטת תל אביב

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

### **מצב השטח בפועל:**

- מדשאה על רוב שטח התכנית.
- גדר מוסדית בגבול הקמפוס מצד דרום על רחוב ג'ורג' ווייז.
- אזורי גינות עם צמחיה בשיפולי המדשאה ובסמוך לגדר הקמפוס.
- עצים במגרש כמסומן בסקר העצים.
- מבנה שער כניסה וביתן שומר בתחום התכנית.

### **מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:**

- תכנית מתאר מס' 2642 – "אוניברסיטת תל אביב"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

### **מצב תכנוני מוצע:**

- הבניין ישמש כמרכז לחקר פוסט טראומה וחוסן וישלב שני תחומים: מחקר וטיפול במודל שמטרתו לייעל תהליכים מחקריים ע"י חיבור בין שתי הפונקציות.
- בהתאם, יכיל המרכז חללי מחקר לצד קליניקה שתשמש לטיפול עבור משתתפי המחקר. בנוסף מתוכננים חדר כנסים, משרדים וחדרי ישיבות.
- המבנה בן 4 קומות, מכיל שני אגפים מלבניים, צפוני ודרומי הניצבים אחד לשני ויוצרים עם בניין נפתלי השכן חצר פנימית הפתוחה לכיוון מערב.
- במפגש בין שני האגפים ממוקם גרעין הבניין, הכולל אטריום בגובה המבנה המקשר בין מבואות הכניסה בקומות השונות, מערכת תנועה ורטיקלית הכוללת מהלך מדרגות פתוח ומעלית, מרחב מוגן קומתי ומערכות טכניות.
- הבניין מהווה "בניין גדר" לאורך רח' ג'ורג' ווייז עד לשער 5. כך מאפשרת כניסה ישירה לאורחים ולמקבלי הטיפול במרפאה באופן מוצנע.
- החזית הדרומית המלווה את הרחוב על ציר מזרח מערב, בנוייה ברובה קירות מסך מזכוכית המאפשרים מבט לתוך הבניין והחוצה וע"י כך מייצרים חיבור בין הבניין למפלס הרחוב.

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	תא/תעא/צ/2642(6) - מרכז פוסט טראומה- אוניברסיטת תל-אביב
5 - - 'ב'1-0016	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מערכת הצללה ייחודית מאלומיניום מחפה את קירות המסך ומקנה למבנה חזית ייצוגית עבור המגיעים לקמפוס מכיוון דרום ומזרח מרח' חיים לבנון ושד' ג'ורג' וייז.
- החזית המזרחית משמשת חזית כניסה לבניין למגיעים מכיוון שער 5 ומרחבי הקמפוס. בחזית זו שני חלקים: בצידה הדרומי ממוקם גרעין השירות בנוי קיר בטון ומנגד האגף הצפוני של הבניין מחופה באלומיניום.
- באזור הכניסה לבניין חלל פתוח בגובה 3 קומות המדגיש את הכניסה למבנה.
- החזיתות הפנימיות הפונות לכיוון החצר הפנימית, מחופות באלומיניום ועוטפות את החצר הפנימית.
- קומת הקרקע המפולשת מתחת לאגף הצפוני מאפשרת מעבר בין ציר חבקיין המקביל למבנה מצד מזרח ובין החצר הפנימית. הרחבה בכניסה משמשת אזור שהייה לנכנסים לבניין ולחדר הכנסים.
- הפיתוח משמר את הטופוגרפיה הטבעית של המדשאה הקיימת ומאפשר הקטנת תכסית הקרקע על ידי יצירת אזורים מפולשים מתחת לבניין.
- המדשאה בחצר הפנימית יורדת בשיפוע הדרגתי לכיוון מערב ומחברת בין מפלס הכניסה לבניין ומפלס הרחוב המשופע בנקודה הנמוכה ביותר שלו בתחום התכנית. בצידו המערבי של המבנה בסמוך לחדר הכנסים אזור מפולש נוסף עם מדרגות ישיבה המחברות בין רחבת החצר הפתוחה במפלס הכניסה ובין המפלס התחתון של המדשאה.

#### נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 4 עם אפשרות לתוספת עתידית של 2 קומות.
- גובה: כ-18.00 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
- תכסית: כ-600 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.
- שטח בניין: 1800 מ"ר.

#### קווי בניין:

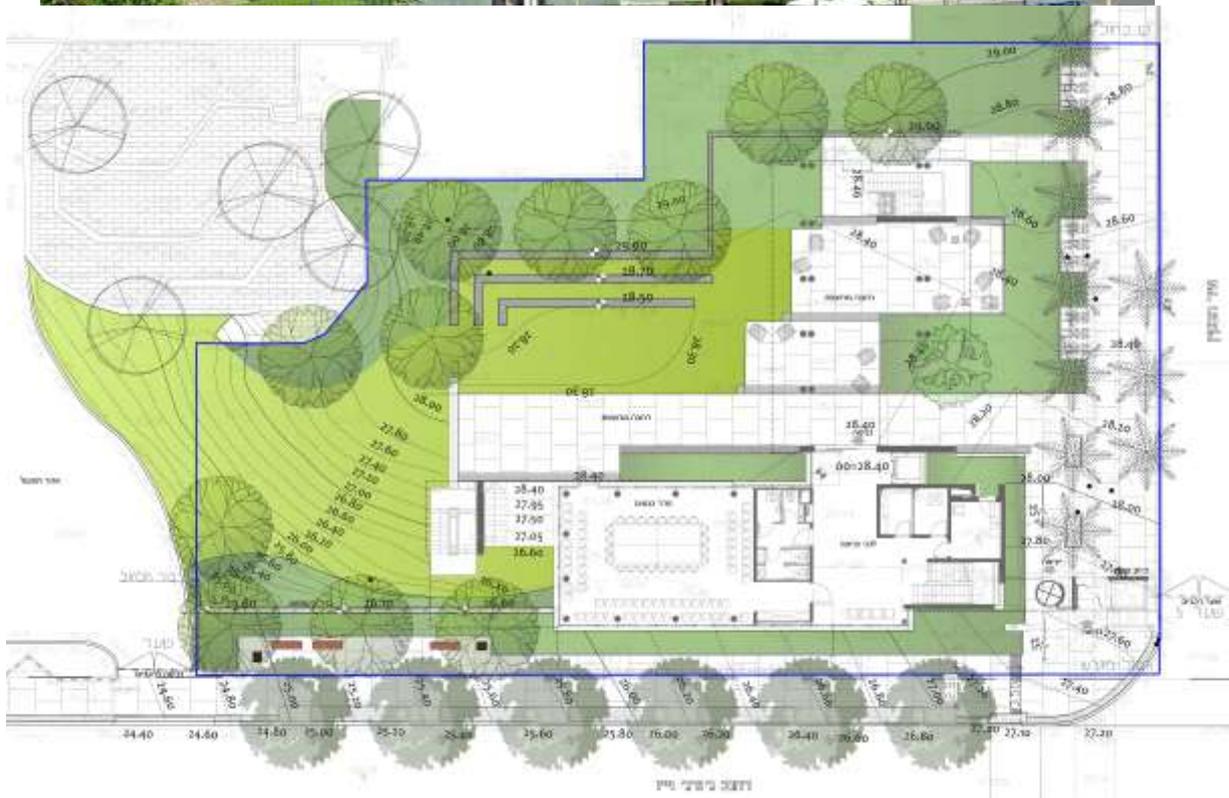
- הבניין נמצא בתוך תחום חלקה 180 בקמפוס האוניברסיטה ואינו מושפע מקווי הבניין המוגדרים על ידה, פרט לקו הבניין הדרומי שנושק לקו המגרש וגובל עם רח' ג'ורג' ווייז.
- הבניין ימוקם בנסיגה מציר חבקיין ומבניין נפתלי בהתאם למופיע בתכנית הפיתוח המצורפת.

#### שלביות:

- תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע וע"פ החלטת היזם לתוספת עתידית של 2 קומות- ללא הכנת תכנית עיצוב נוספת.

#### הדמיות המבנה





<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/2642(6) - מרכז פוסט טראומה- אוניברסיטת תל-אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	07/07/2021 5 - - 'ב'1-0016

## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 9. העיצוב האדריכלי

#### 1.1 אפיון המבנים בפרויקט

##### ג. תיאור כללי

מבנה בגובה 4 קומות, מורכב משני אגפים אורכיים ניצבים, מקבילים לרחובות חבקין וג'ורג' וייז, הבניין ממוקם דרומית לבניין נפתלי ובסמוך לשער כניסה מס' 5. הבניין משמש בניין גדר ומהווה דופן לקמפוס על רחוב ג'ורג' וייז, מבנה שער 5 ישולב כחלק אינטגרלי במבנה. קומת הקרקע מפולשת ברובה כך שמתאפשר מעבר ישיר מציר חבקין במזרח לחצר הפנימית בצידו המערבי של האגף הצפוני.

##### ד. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים

מס קומות: 4, גובה המבנה 18 מ' מעל מפלס קומת הקרקע, גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ', גובה קומה טיפוסית 3.8 מ' ברוטו.

#### 1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

##### ד. חומרים:

בטון חשוף, קירות מסך מזכוכית, חיפוי אלומיניום, רפפות הצללה מאלומיניום, רפפות הצללה פח אלומיניום מחורר.

##### ה. מרפסות:

- 3 מרפסות בקצה האגף הדרומי לכיוון מערב יהיו מרפסות קלות מקונסטרוקצית פלדה מהוות המשך רציף לפודסט מדרגות המילוט בקצה הבניין. הצללתן תעשה באמצעות רפפות אלומיניום לכיוון דרום. המעקות יהיו ממסגרת ברזל בשילוב לוחות אלומיניום מחורר.
- מרפסת גג ביציאה לחדר ישיבות בקומה השניה, תהיה פנימית לחלל המפולש ומקורה, מעקה המרפסת יהיה בנוי, עם מאחז יד מפלדה בגובה תקני.
- מרפסת גג בקומה השלישית באגף הדרומי של הבניין, תהיה מחופה ע"י רפפות אלומיניום שהן המשך של אלמנט הצללה המחפה על כל החזית הדרומית. מעקות המרפסת יהיו מזוגגות בהמשך לקיר המסך של הקומות מתחתיה.

##### ו. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

גג המבנה יהיה בנוי בטון, מערכות טכניות יותקנו על גג האגף הדרומי של המבנה בנסיגה מקו החזית הדרומית ויוסותרו ע"י מעקה בנוי של הגג, כך שלא יחשפו לכיוון הרחוב. בנוסף יבנה מסתור קל סביב המערכות כדי להקטין את החשיפה למבנים הגבוהים בסביבת הבניין ובמיוחד לבניין נפתלי השכן.

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	תא/תעא/צ/2642(6) - מרכז פוסט טראומה- אוניברסיטת תל-אביב
5 - - /ב'21-0016	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

### 1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

שער מס' 5 המהווה כניסה לאוניברסיטה מרחוב ג'ורג' ווייז מתוכנן כחלק אינטגרלי מהבניין ויאפשר גישה ישירה למתחם הבניין עבור באיו בהתאם להנחיות האוניברסיטה ועפ"י מתכונת הפעלתו. הכניסה הראשית לבניין היא מכיוון ציר חבקין, בשביל מרוצף שמוביל אל הרחבה המפולשת מתחת לאגף הצפוני.

### 1.4 אצירת אשפה:

בהתאם לסקר אשפה שנערך עבור הבניין תוכננה נישה לאצירת אשפה עבור שני פחים מתחת למדרגות המילוט בקצה האגף הצפוני, באופן מוצנע ובקרבה מקסימלית לאזור הפינוי בבניין שרת הממוקם צפונית לבניין ומזרחית לציר חבקין.

### 1.5 תנועה וחנייה:

הבניין ייבנה ללא פתרונות חנייה לרכב פרטי (תקן 0). יוצגו פתרונות חנייה לאופניים בכמות לפי תקן לפחות בתחום תכנית העיצוב. מקומות חנייה לאופנועים שבוטלו ע"י התכנית (ברחוב ג'ורג' ווייז) יינתנו במגרשי החנייה הסמוכים ע"י חניות רכב פרטי. התכנית תציג חתך רחוב מעודכן לג'ורג' ווייז, שיכלול מדרכות רחבות פנויות להליכה, נטיעות וללא חניות כולל לא על המדרכות. על מנת ליצור רציפות המדרכה עד חיבור רחוב ג'ורג' ווייז לחיים לבנון, יש להסיג שער השירות ממערב לתכנית מתחום זכות הדרך (נמצא כיום כ-2.5 מ' על זכות הדרך) אחורה ולהציג מדרכה רחבה.

## 10. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
  - **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
  - ד. הצללות הפיתוח:
- הצללות במגרש מבוצעות על ידי המבנה עצמו ונטיעת עצי צל בוגרים

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	תא/תעא/צ/2642(6) - מרכז פוסט טראומה- אוניברסיטת תל-אביב
5 - - 'ב'1-0016	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

## 11. מאפייני בניה ירוקה

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

### ז. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

נספח מפורט יוגש לאישור היחידה לבנייה ירוקה בנפרד.  
בחזית הדרומית של הבניין מיושמת הצללה (חזית מאווררת) המעניקה פתרון הצללה מלא. בשטחי הפיתוח מתוכננים עצי צל.

### ח. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.  
יבוצע סקר אנרגיה המתייחס להתייעלות אנרגטית במבנה ולגז.

### ט. ניהול מי נגר

- התכנית תכלול פתרון להשעיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש במגרשים מבונים ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).  
- יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת-קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף מחלחל) – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר לגינן ולנטיעת עצים וממוקם ככל הניתן בממשק שבין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת-קרקעית במגרשים הגובלים.  
- יש לבחון פוטנציאל השעיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.  
יותקנו אמצעי חלחול ו/או השעייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש עפ"י העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי החלחול וההשעייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.  
- בפרויקט מתוכננים שטחי גינן מחלחלים וגג כחול ולכן מטופלים כ-64% מנפח מי הגשם היורדים על המגרש.

### י. איוורור החדרים

תצורף סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

### יא. דו"ח תרמי עקרוני

יצורפו חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

### יב. ריצוף חוץ

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

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	תא/תעא/צ/2642(6) - מרכז פוסט טראומה- אוניברסיטת תל-אביב
5 - - /ב'1-0016	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מדרכות עירוניות בהיקף הפרויקט יבוצעו לפי פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.

## 12. נגישות

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

## 13. שילוט בתחום המגרש:

השילוט יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילות

## 14. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, (כולל אפשרות לתוספת 2 קומות) ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

## חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון ואדרי' העיר)

לאשר את תכנית העיצוב בתנאי הסגת שער השירות הקיים על רחוב ג'ורג' וייז מתחום הדרך אל תחום האוניברסיטה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל תא/4578 - 507-0476747	07/07/2021
דיון בהפקדה	6 - - '21-0016

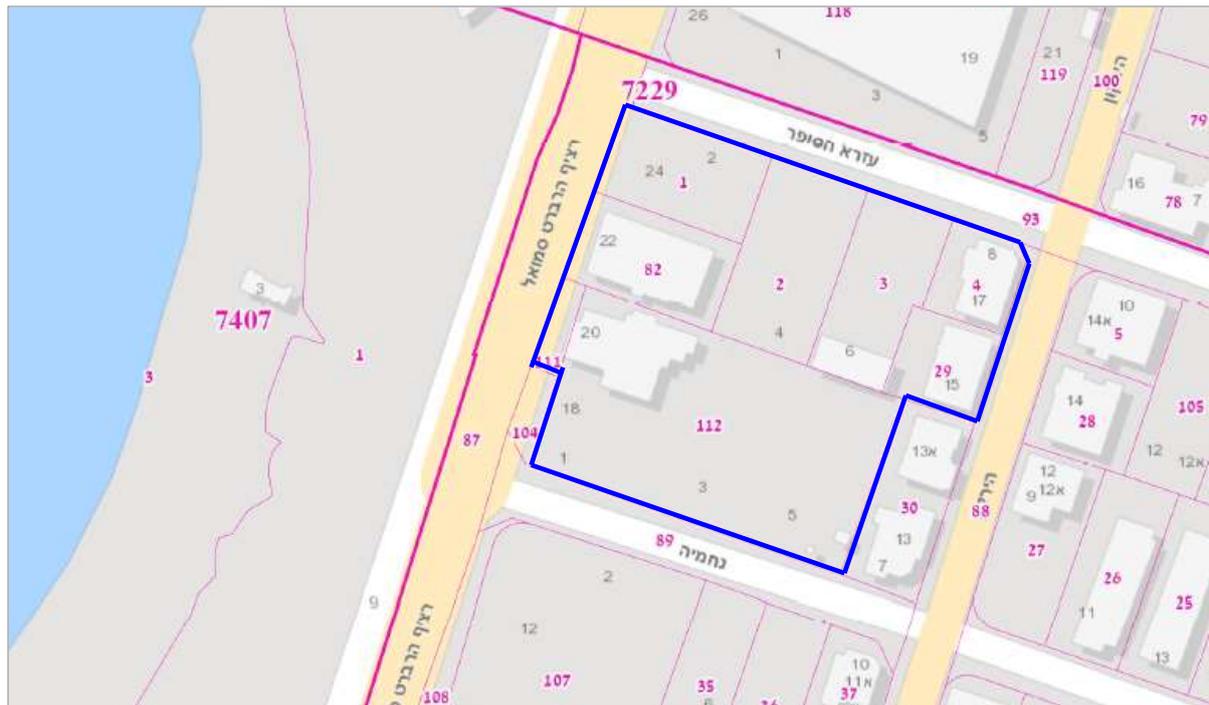
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

נדונה בפורום תכנון 18-0012 15.07.2018.

**מיקום:** מזרח- רחוב הירקון, מערב- רחוב הרברט סמואל, צפון- רחוב עזרא הסופר, דרום- רחוב נחמיה

**כתובת:** תל אביב - יפו, הרברט סמואל 18, 20, 22 ו-24, הירקון 15, 17, נחמיה 1, 3 ו-5, עזרא הסופר 2, 4,

6 ו-8.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק מהגוש	111, 82, 29, 4, 3, 2, 1, 112	

**שטח התכנית:** 5.606 ד'

**מתכנן:** מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים, יגאל אלון 67 ת"א

**יזם:** טאובנבלט אחזקות ח.פ. 515244283

**בעלות:** טאובנבלט אחזקות ואחרים

**מצב השטח בפועל:**

חלקות 1 ו-2 פנויות ובהן מתנהל חניון.

חלקה 3 קיים בניין בן קומה 1.

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	18-24 - הרברט סמואל
6 - '21-0016	דיון בהפקדה

חלקות 4 ו-29	נהרסו בניינים עם 9 יח"ד ו-3 חנויות.
חלקה 82	בניין עם מרתף ו-4 קומות עם 16 יח"ד.
חלקה 111	דרך מאושרת.
חלקה 112	בנויים מרתפים לפי היתר 15-1172 מינואר 2016 (והיתר 2018-0108 לשינוי מתכנן השלד).
חלקה 20 לבניית	20 קומות מלון ו-3 קומות מגורים אושר בתנאים ברשות רישוי 07/09/2020 1-20-0253

### מדיניות קיימת

תכנית תא/מק/4578 מממשת את חזון התכנון לפיתוח התיירות בעיר וחזית הים, הרחבה ופיתוח של המעברים המחברים את העיר לים ופיתוח מרחב החוף הפתוח כאזור ציבורי איכותי לצרכי פנאי ונופש, כל זאת תוך מימוש המדיניות הקיימת במסגרת התכנון המותרת:

**בתכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו** רצועת החוף מאופיינת כמרכיב חשוב בזהות והאופי העירוני. התכנית האסטרטגית מגדירה קווי מדיניות לחיזוק הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, שיפור חזית הבינוי העירוני לאורך החוף והרחבת מגוון הפעילות לאורכו.

**תכנית המתאר תא/5000** מסדירה את מסגרת התכנון ברצועת הבינוי לאורך חוף הים. תכנית תא/מק/4578 נמצאת באזור ביעוד מגורים בבנייה רבת קומות ואזור מוטה מלונאות, בתחום המוגדר כאזור העדפת הולכי רגל, בין שתי דרכים עורקיות עירוניות - הירקון ממזרח והרברט סמואל ממערב. לפי נספח עיצוב עירוני מותרת בנייה עד 25 קומות. התכנית בתחום אתר עתיקות מוכרז. תכנית תא/מק/4578 המוגשת נמצאת ב"מתחם תכנון 502ב' – טיילת וחוף מרכז תל-אביב" ותואמת את ההנחיות למתחם זה, בכלל זה עקרונותיה תואמים את הנחיות מסמך מדיניות התכנון לרצועת חוף מרכז תל-אביב תא/מק/9117 שאושר בועדה המקומית לתכנון ובנייה ב-16.09.2020 כמתחייב. כמו כן היא תואמת את הוראות סעיף 5.3.1 (ד) בתא/5000 "תכנית עתידית במתחם חופי" ואת ההוראות לאזור מוטה מלונאות המפרטים בטבלה 5 ובסעיף 3.7.2.

**מסמך מדיניות תא/מק/9117 מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז תל-אביב** מנחה את האופן בו תמומש המסגרת המתארית בתכנית מפורטת. מבוסס על עקרונות תכנון שאושרו בועדה המחוזית לתכנון ובנייה ב-2013, אשר עודכנו והותאמו לתכנית המתאר והובאו לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

מסמך המדיניות כולל הנחיות לעניין זכויות הבנייה, שימושים בתכניות, הנחיות בינוי ועיצוב, הנחיות תחבורה תנועה ותשתיות, הנחיות איכות הסביבה ובנייה בת-קיימא והנחיות לתכנון הרחובות.

### מצב תכנוני קיים

תב"ע תקפה: 1200, תא/4099

יעוד קיים:

חלקות 1, 2, 3, 4, 29 ו-82 - אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200

חלקה 111 – דרך מאושרת

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל 507-0476747 תא/4578 - דיון בהפקדה	07/07/2021 6 - - '21-0016

חלקה 112- מגורים, תיירות ומסחר לפי תא/4099

**שטח התכנון: 4.977 דונם**

חלקה 112	2,403 מ"ר
חלקות 1, 2, 4, 29 ו-82	1,956 מ"ר
חלקה 3	618 מ"ר

**זכויות מאושרות בחלקה 112 מתוקף תא/4099 :**

סה"כ זכויות בנייה: עיקרי על קרקעי - 4,806 מ"ר מגורים, 4,806 מ"ר מלונאות, 500 מ"ר מסחר ו-200 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. שירות על קרקעי - 1,923 מ"ר למגורים, 2,233 מ"ר למלונאות, 150 מ"ר למסחר ו-80 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. שטחי מרפסות - 12 מ"ר לכל יחיד ו-8 מ"ר לכל יחידה מלונאית.

יחיד: סה"כ עד 90 יחיד, 20% לפחות דירות קטנות בשטח כולל שבין 60-75 מ"ר.

גובה ומספר קומות מותרים בחלקה 112: מתחת לקרקע - מרתפים לפי ע"1. תותר תוספת של עד 2 קומות מרתף להפעלת חניון ציבורי. מעל הקרקע - מבנה תחתון הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע, קומה מפרידה ומגדל עד 25 קומות מהקרקע בגובה כולל של 85 מ' מפני המדרכה הסמוכה (88.4 מ' מפני הים).

## **מצב תכנוני מוצע**

### **מטרת התכנית:**

מימוש חזון התכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו ומסגרת התכנון של תכנית המתאר בהתאם לעקרונות שנקבעו במדיניות תכנון רצועת החוף, כל זאת לחיזוק הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, פיתוח חזית הבינוי העירוני והמרחב הציבורי לאורך החוף והרחבת מגוון הפעילות לאורכו וזאת על ידי:

1. הקצאת שטח להרחבת זכות הדרך לאורך רחוב הירקון, הרחבת מדרכות הרחובות המקיפים את הפרויקט בזיקות הנאה.
2. חיזוק שימושי התיירות בקו הראשון לאורך חוף הים על ידי שינוי ייעוד השטח לייעוד משולב של מגורים, מסחר ותיירות ופיתוח חזיתות הרחובות.

### **עיקרי הוראות התוכנית:**

1. הוראות לאיחוד וחלוקה, קביעת זכויות בנייה בייעוד קרקע משולב של מגורים מסחר ותיירות.
2. הקצאת רצועת שטח להרחבת רחוב הירקון, קביעת זיקות הנאה בהיקף הבינוי והקצאת שטח מבונה למבנה ציבור ותועלות ציבוריות.
3. קביעת שימושים מותרים, גובה בנייה מרבי, קווי בנייה, הנחיות לבניית מרתפים והוראות בנייה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות תנועה וחניה, פיתוח זיקות הנאה וחזיתות מסחרית, בנייה ירוקה, נטיעת עצים, שמירה על איכות הסביבה, בטיחות טיסה והוראות נוספות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל תא/4578 - 507-0476747	07/07/2021
דיון בהפקדה	6 - - '21-0016

5. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה ולאכלוס הבניין.

6. שינוי הוראות בינוי בחלקה 112 לבניין מאושר על פי תכנית תא/4099: הגדלת תכנית המגדל



המותרת, ללא שינוי ממדיו המרביים, ותוספת גובה.

### **תאור התוכנית:**

התכנית מתייחסת לבלוק העירוני כולו, שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל (מזרח ומערב) והרחובות עזרא הסופר ונחמיה (צפון ודרום).

הבלוק העירוני יכול מבנה תחתון משותף מסביב לחצר פנימית ומעליו 2 מגדלים - המגדל הדרומי בחלקה 112 (מאושר מתכנית קודמת) ישמש רובו למלון, המגדל הצפוני למגורים.

לשיפור מרחב הולכי הרגל, רוכבי האופניים והקישור של העיר לים, תוקצה רצועה להרחבת זכות הדרך ברחוב הירקון והמדרכות בהיקף הפרויקט יורחבו בזיקות הנאה למעבר ושהיה 24 שעות ביממה וכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הסמוכים. כלפי רחוב הרברט סמואל מוגדרת ארקדה בזיקת הנאה למעבר ושהיה 24 שעות ביממה וכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הסמוכים.

הכניסות בקומת הקרקע למסחר, למלון, לבניין המגורים ולשטחי הציבור יהיו מהרחובות המקיפים את הפרויקט. כניסת רכב לכל המרתפים בתחום התכנית - ברמפה אחת לכל מרחב התכנון מרחוב עזרא הסופר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל 507-0476747 תא/4578 - דיון בהפקדה	07/07/2021 6 - - '21-0016

בבנייה העל קרקעית – המגדלים מוצבים בדירוג, החזית הצרה שלהם הפונה מזרחה ומערבה מוגבלת ל-22 מ' כל אחד, תכנית מקסימלית 800 מ"ר כולל מרפסות. הבינוי המוצע משתלב עם קו הרקיע ומקצב הבניינים השכנים, הקיימים והמאושרים, לאורך רציף הרברט סמואל.

מסמכי התכנית כוללים הוראות, תשריטי מצב מאושר ומוצע, טבלאות הקצאה, נספחי בינוי, פיתוח סביבתי, קרקע פנויה, תנועה, בניה ירוקה, סקר עצים, סקר אנרגיה, סקר איכות סביבה, תשתיות מים ביוב וניקוז.



#### איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת שתי חלופות - חלופה א' וחלופה ב' (ראו סכמות מצורפות) חלופה א' כוללת איחוד של כל תאי השטח הסחירים, למעט תא שטח 3. התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה לחלופה זו.

חלופה ב' כוללת איחוד של כל תאי השטח הסחירים, כולל תא שטח 3. מימוש חלופה זו מותנה וכפוף להליך תכנוני נוסף של תוכנית איחוד וחלוקה.



#### זכויות בנייה:

זכויות בנייה למסחר ומלונאות, מגורים ומבנה ציבור - לפי טבלת השטחים המצורפת.

חלופה א': בתא השטח העיקרי, תא שטח 2, רח"ק מרבי מותר במגרשים גדולים מ 2 דונם בייעוד למגורים בבנייה רבת קומות ומוטה מלונאות לפי תא/5000, סה"כ רח"ק 6 + 0.5 למלונאות בלבד. בתא שטח 3, רח"ק בסיסי במגרשים קטנים מ 2 דונם, סה"כ 2.5 רח"ק.

חלופה ב': עם איחוד החלקות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה נוספת יבוטלו קווי הבניין בין תאי השטח, זכויות הבנייה יהיו לפי רח"ק מרבי 6.5. יוקצו 300 מ"ר נוספים למבנה ציבור.

#### שימושים:

זכויות הבנייה הסחירות הנוספות בתוכנית זו (מעבר לזכויות המאושרות בתכנית תא/4099 וללא שטחי המסחר) עומדים על תמהיל 66% למלונאות ומסחר ו34% למגורים. תכנית תא/4099, המאושרת זה מכבר וכוללה בשטח התכנית, כוללת זכויות בנייה בתמהיל 50% למלונאות ו50% למגורים. כך, סך תמהיל השימושים הכולל בתכנית, זכויות בנייה מאושרות ונוספות עומד על 59% מלונאות ו41% למגורים.

סה"כ עד 310 חדרי מלון (+70 בחלופה ב') ועד 124 דירות (+20 בחלופה ב'). גודל דירה ממוצע לזכויות הבנייה הנוספות בתכנית יהיה עד 90 מ"ר (שטח דירה פלדלת). לפחות 20% מהדירות תהיינה קטנות מ 75 מ"ר (שטח דירה פלדלת). תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.

זכויות הבנייה כוללות גם - שטחים למרפסות 12 מ"ר ליחידה לפי תכנית המתאר, מינימום 500 מ"ר מסחר בקומת הקרקע, ובנוסף שטח ציבורי בנוי לפי פרוגרמה להקצאות ותועלות ציבוריות.

מרתפים לפי ע'1 בשינויים.

**מבנה ציבור:** במסגרת ההקצאות והתועלות הציבוריות הנדרשות מהתכנית ייבנו בתא שטח 2, 1,033 מ"ר מעל הקרקע בחלופה א'. 1,333 מ"ר ב תאי שטח 2 ו-3 אם חלופה ב' תמומש. שטחים אלו כוללים 280 מ"ר שהוקצו לצרכי ציבור במסגרת תא/4099.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל 507-0476747 תא/4578 - דיון בהפקדה	07/07/2021 6 - 0016-21'

**זיקות הנאה:** התכנית כוללת זיקות הנאה בהיקף הפרויקט למעבר ושהיה 24 שעות ביממה וכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הצמודים, וזאת בכל השטח שבין זכות הדרך עד החזיתות הבנויות. **גובה ומספר קומות:** עד 25 קומות. גובה קומות מגורים ומלונאות עד 3.6 מ'. הגובה הכולל של הבניין עד 97.2 מטרים מפני המדרכה הסמוכה. יותרו דירות ויחידות מלונאיות עם חללים כפולים בעד 10% מהיחידות המבוקשות בהיתר. גבהי הקומות הנ"ל ייקבעו בתכנית העיצוב, ללא שינוי בגובה הכולל המותר.

**קווי בניין:** 4 מ' לרח' עזרא הסופר, 3.4 לרח' נחמיה (5 מ' למגדל), 0 לרח' הירקון (4 מ' למגדל) ו-0 עם קולונדה בקומת הקרקע להרברט סמואל בשני מפלסים (לפי "חתך רכטר"). ההיטל הצר של כל מגדל יופנה לכיוונים מזרח-מערב, תכסית כל מגדל עד 800 מ"ר כולל מרפסות.

**מרתפים:** לפי ע"1. תתאפשר תוספת של עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המרבי המותר על פי תוכנית ע"1, יותרו עד 6 קומות מרתפים. תכנית תא/4099 המאושרת כוללת מרתפים בתכסית 100%, אשר בנויים כבר בפועל. תכסית המרתפים במגרשים שנוספו לתכנית תהיה עד 85% משטח המגרש.

**איכות הסביבה:** בנייה חדשה מותנית בהכנת חוות דעת סביבתית שתתייחס לנושאי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר וקרינה. יוכן סקר אסבסט, יוכנו פירי נידוף למסחר, נקבעו הוראות לחומרים מסוכנים ולמניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות ההקמה.

**בנייה ירוקה:** על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים, או בתקן LEED v4 ברמת gold, או יותר, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית לעת הוצאת היתרי הבנייה בנושא בנייה ירוקה. על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרוייקט (או יחידת אירוח מלונאית) לא יפחת מ-C. מסקנות סקר האנרגיה יוטמעו בתכנון המפורט בתיאום עם יחידת אדריכל העיר, לרבות בנושאים הבאים: התקנת מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים ע"ג גגות וחזיתות, התייעלות אנרגטית בתחומי מ"א, בידוד מעטפת, תאורה ומערכות שונות, חימום מים, מערכות בקרת אנרגיה בעלות יכולת ניטור רציף, התקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.

בשל הקרבה לים וגובה מי התהום המליחים, התקבל מרשות המים פטור מבנייה משמרת מים. יחד עם זאת ישמרו לפחות 15% משטח המגרש הסחיר פנוי מבנייה בתת הקרקע ומעליה, וזאת כדי להותיר שטח ללא בנייה לטובת ניהול מי נגר, חלחול ונטיעת עצים.

**התחדשות עירונית:** הריסת המבנים הקיימים מתווה פינוי-בינוי מסלול מיסוי, דירות התמורה ישולבו בבינוי המתוכנן.

**תנועה וחניה:** כניסה לכלי רכב לכל מרתפי החניה תהיה ברמפה אחת לשני תאי השטח (2+3). תקני החנייה לשטחים הנוספים מתוכנית זו יהיו: מגורים 1:0.5 ליחידה או בהתאמה לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הקטן מבניהם. ליתר השימושים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקנים אלה יהיו מקסימליים. 60 חניות מתוך סך החניות בתכנית ינוהלו כחניון ציבורי בבעלות פרטית. מקומות חנייה אלה לא יוצמדו ויהיו פתוחים לשימוש כלל הציבור, בתשלום. מיקומם הסופי והוראות נוספות ייקבעו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל 507-0476747 תא/4578 - דיון בהפקדה	07/07/2021 6 - - '21-0016

בתכנית העיצוב. ככל הניתן ימוקמו החניות הציבוריות במרוכז ובקומות המרתף העליונות. לצורך הכוונה יוצב שילוט באופן בולט וברור במרתפי החנייה עצמם ומחוץ לבניין לרבות בכניסה וביציאה.

**עיצוב אדריכלי:** תנאי למתן היתר לבנייה חדשה בתא שטח 2 יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ואישורה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

הבנייה בתא שטח 3 תהיה בהתאם להנחיות המרחביות שמפרסמת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.

**שמירה על עצים בוגרים:** שני עצים מוגדרים לשימור לאורך רח' הירקון. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. בית הגידול לעצים יהיה בעומק מינימלי 1.5 מטר ובנפח מינימלי של 24 מטרים מעוקבים לכל עץ.

**תשתיות ביוב, ניקוז ותברואה:** אצירת האשפה תהיה בתחום קווי הבניין, במרתפים ובקומת הקרקע, כפי שיקבע בתכנית העיצוב. אופן ומיקום אמצעי השחיית מי הנגר ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יישמר ניתוק מלא של מערכת ניקוז מי הגשם וממערכת הביוב.

**חשמל:** קווי החלוקה של מתח גבוה ומתח נמוך תתאפשר ברשת תת קרקעית בלבד. תחנות טרנספורמציה לא ימוקמו בסמוך לשימושים לשהייה ממושכת ותהינה פנימיות. במבנים יעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם: גז, חשמל ו/ או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים. יותקנו מערכות לייצור חשמל ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר האנרגיה.

**רישום שטחים ציבוריים:** השטחים המיועדים בתוכנית לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה.

**תנאים להיתר:** בניית רמפת כניסה לרכב והתחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר רכב לתא השטח הגובל, אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר רגלי, חוות דעת עדכנית מאת רשות התעופה האזרחית, הגשת מסמך סביבתי לאישור הרשות לאיכות הסביבה, הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימה, הבטחת פינוי והריסת המבנים בחלקה 30 (חלקה גובלת בתוכנית) ושל חלקי החלקות 4, 29 ו-82 בגוש 7229, אישור משרד התיירות, רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד.

**תנאים לאכלוס:** קבלת אישור או פטור המשרד להגנת הסביבה בהיתר הכולל בריכות שחייה, מדידת קרינה בפועל מחדרי טרנספורמציה וחשמל, הצגת האישורים המעידים על פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בדרישות בנייה ירוקה, רישום בפועל של זיקות הנאה למעבר רגלי, בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה, בתא שטח 2- פינוי בפועל של חלק 30 (הגובלת בתוכנית) ושל חלקי החלקות 4, 29 ו-82 בגוש 7229.

**היטל השבחה:** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

היטל השבחה לבנייה במרתפים, ככל שיחול, ייגבה לפי סעיף 12 לתוכנית ע'1.

**ביצוע התוכנית:** שוטף.

התכנית מוגשת בהוקרה ובצער רב על מותו של אדרי' אלי פירשט – אדם, אדריכל ומתכנן ערים.



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		מספר התכנית	
שם התכנית		507-0476747	
טאובבלט אחזקות בע"מ		תא/4578 - הרברט סמואל	
מגיש התכנית		18, 20, 22, 24	
עורך התכנית			
אדרי אלי פירשט			
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח ותכנית	
עירונית		ש	
מפרט		א	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התכנית מהיבט את החום הדרד בחום הירוק וממשת את ההרחבת של הרברט סמואל בתחומה, חובעת ויסקות הנאה למעבר נגלי להרחבת המדרגות, זכויות בנייה ביעוד משולב על מגורים, מסחר ותערוכה, מקבץ שטחים למסחר ציבור ותועלת ציבוריות	62 א. (ג) חוק חנו"ב התשכ"ח + 62א(א)5) + 62א(א)19)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים החוזאים את תוכנית הכוללות תא/5000, כמפורט להלן.			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי רשטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	התאמת החוראות בתוכנית תואמת את תא/מק/9117 מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז תל-אביב שאושרה ב-16.9.2020	מתחם תכנון עם חוראות מיוחדות אזור מיטה מלונאות	חוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	התאמה למסמך מדיניות חוראות מתחם חופי לפי סעי' 5.3.1	מתחם תכנון עם חוראות מיוחדות	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי מתחם חופי

	תוספת רח"ק 1 למצללות לשימושים ציבוריים לפי סעיף 3.1.4(ו)		
+ לפי ע' 1/תא/ 4099	סעי' 3.1.5(א) לפי תכניות תקפות		קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+ בחלופה א' בחלקה 3 יותרו עד 7 קומות  קיימים נספחי בינוי, תשתיות ואקלים	25 קומות לפי סעי' 4.2.2(א), (ב)(ג)	עד 25 קומות לפני נספח עיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+ התכנית קובעת תנאי לחיתר יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית	סעיף 4.2.3-4 4.2.4	כלל שטח התכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ תואם תו"ד יחידה אסטרטגית	סעי' 4.1.1- הקצאת שטחי ציבור לפי פרוגרמה של היחידה לתכנון אסטרטגי  החלפת הקצאת הקרקע למוסדות ציבור ממגרש, לקומות מבונות לפי סעי' 4.1.1(ד)(2)	אזור מוטח מלונאות  מגורים בבניה רבת קומות	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1

+ מח' התנועה סעי' 3.6.14(ב) - רוחב מדרכה	3.6.1 (ג)-(5)-(6)  סעי' 3.6.14(ב)  ובהתאם להנחיות מח' התנועה סעי' 3.6.14(ב) - רוחב מדרכה	דרך מאושרת, דרך מוצעת	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'
---	---	--------------------------	--

<p>+ קיימת חווי"ד תחבורתית</p> <p>הרחבת דרך הירקון</p> <p>קו הבניין המתוכנן הינו לפי רוב הבניינים המאושרים ברחוב.</p> <p>+ +</p>	<p>בהתאם להנחיות מוח' התנועה אזור העדפת הולכי רגל סעי' 3.8.1</p> <p>3.8.2 (ד/1) הרחבת דרך</p> <p>3.8.2 (ד/3) קו בניין</p> <p>3.8.6 (ב) חניון ציבורי באזור העדפת הולכי רגל</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>	<p>דרך עורקית עירונית</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</p>
--	---	---------------------------	------------------------------------

<p>+ קיימת חווי"ד סביבתית</p> <p>+ + תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב בסמכות וועדה מקומית</p> <p>+ + קיימים נספחי תשתיות מאושרים בהתאם ל-4.6.16(ב)</p>	<p>השפעה סביבתית לפי סעי' 4.4.1(ב), (ד), (ח), (י)</p> <p>חוות דעת סביבתית לפי סעי' 4.4.2</p> <p>סעי' 4.4.5(א)</p> <p>סעי' 4.4.5(ד)</p> <p>סעי' 4.5.3</p> <p>פטור מהחדרת מי גשם מרשות המים לפי סעי' 4.6.4(א)(3)</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הגדרות ותכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>תנאים להפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p> <p>תשתיות – סעיף 4.6</p> <p>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:                  ניקוז (4.6.4)                  ביוב (4.6.5)                  חשמל (4.6.6)</p>
---	--	---

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א1)(1) איחוד וחלוקה
+	סעיף קטן (א2)(2) הרחבת דרך
+ קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א4)(4) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+ גמישות בגובה קומות- שינוי בגובה קומת חקרקע	סעיף קטן (א5)(5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+ רישום זיקת חנאה, חריסת מבנים והפקעה	סעיף קטן (א19)(19) קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת חקרקע חנוכה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי אדרי			
חנין המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		27.6.2021

ת"ב 2017

**העתיקים**  
 גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

**חו"ד תנועתית:**

היקפי הבנייה בתכנית אינם מגיעים לסף הדורש חוות דעת תחבורתית לפי תכנית המתאר תא/5000 (בסעיף 1.3.8.ה) ולכן פטורה מחוות דעת כזו, כך לפי חוות דעת אגף התנועה.

**חו"ד סביבתית:**

פרק מיקרו אקלים מאושר על ידי היח' לתכנון בר-קיימא.  
 פרק ב' עד סעיף 2.7 ופרק ג' בנספח הסביבתי מאושר מבחינת הרשות לאיכות הסביבה.

**חו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:**

השטחים הציבוריים הבנויים כוללים לפי הפרוגרמה שחושבה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי בשיתוף אגף הכנסות מבנייה: 280 מ"ר שטח מתכנית תא/4099 + 500 מ"ר שטח הקצאות לשטחי ציבור עבור כלל

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021 6 - - '21-0016	18-24 - הרברט סמואל 507-0476747 תא/4578 - דיון בהפקדה

תוספת שטחי הבנייה + 253 מ"ר שטח תועלות ציבוריות עבור רכיב המגורים = 1,033 מ"ר (בחלופה א').  
אם תמומש חלופה ב' יעמדו השטחים הציבוריים הבנויים על 1,333 מ"ר.  
הוראות התכנית בנוגע לשטחים אלה, והאופן בו הם מתוכננים בנספח הבינוי המנחה תואמו עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים בעירייה (אגף מבני ציבור, אגף נכסים והיח' לתכנון אסטרטגי).

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0634626 תא/4669 - פינוי בינוי מתחם רמה אדירים דיון נוסף	07/07/2021 7 - - '21-0016

**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	129 - 133	134, 93, 90

**שטח התוכנית: 11.79 דונם.**

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

**יזם: קבוצת משולם לוינשטיין 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 תנועת שוכני 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 מביניהם.



**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		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	35,600	-	35,600	47%	16,465	573%	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"ד X 25 מ"ר ממוצע ליח"ד ללא ממ"ד = 11,125 מ"ר.
- ג. ממ"דים : 5,340 = 12 X 445 מ"ר
- ד. סה"כ שירות מעל הקרקע : 16,465 מ"ר
- ה. שטח עיקרי : 35,600 = 16,465 - 52,065
- ו. 25% לפחות מיח"ד יהיו בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) עד 75 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4669/תא-507-0634626 - פינוי בינוי מתחם רמה אדירים	07/07/2021
דיון נוסף	7 - - '21-0016

#### 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 לחו"ד היחידה לתכנון אסטריטגי.

ג. **הצרכת 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 0.8: 1 או לפי התקן התקף עם הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. 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 הוועדה: 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.

חו"ד רמ"י

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0634626 תא/4669 - פינוי בינוי מתחם רמה אדירים</b>	<b>07/07/2021</b>
<b>דיון נוסף</b>	<b>7 - 0016-21</b>

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 היוזם, 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 מביניהם.  
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 הבינו/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:

התניחות 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).

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 תיאור הדיון:**

**בישיבתה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
פינוי בינוי מתחם רמה אדירים - תא/4669 - 507-0634626	07/07/2021
דיון נוסף	7 - - '21-0016

**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 מביניהם.  
 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 הבינו/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 הרלוונטיים.  
 עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ' נטו בלפחות 30% משטחי השפ"פ בזיקת ההנאה באופן רציף. המיקום ייקבע בתכנית העיצוב.  
 תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.  
 אישור מה"ע לנספח ביצוע כתנאי לתחילת עבודות שכולל תיאום עם מבני ציבור פעילים, מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים. לעניין מועדי הריסה, תנועה זמנית של משאיות, רכבים ואוטובוסים.

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).

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