

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0025-21 מיום 15/12/2021

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 15/12/2021 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות אפליקציית זום.

באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת, מזכירת הועדה ואיש מחשוב.

חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.

חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.

שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.

קישור לזום אישי ישלח יום יומיים לפני הועדה, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי. להלן קישור לציבור הרחב לצפייה בלבד.

Link to join Webinar

<https://tel-aviv.zoom.us/j/81313867553>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
09:00	תתל 71ב אבן גבירול 189 דיון בפיצויים		1	.1
	תתל 71ב הורקנוס 33 פינת אבן גבירול 187 דיון בפיצויים		15	.2
	תוספת שטחי שירות לתב"ע 2563 דיון בשטחי שירות		27	.3
	דב ממזריץ 30-34 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		28	.4
	הבעש"ט 11-17 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		37	.5
	שימור שיכון העיתונאים דיון בהפקדה	507-0774570	51	.6
	מלון גרשט דיון בהארכת תוקף תכנית מאושרת בשנתיים		58	.7
10:00	סיפולוקס אגף המים דיון באישור החלטה להפקדה מתאריך 1.1.2020	507-0215558	61	.8
	התחדשות שכונת רמת הטייסים דיון באישור מדיניות		78	.9
	החווה החקלאית ו"ראש ציפור" דיון בדיווח: בקשת הועדה המחוזית להגדרת הועדה המקומית כמגישה	507-0242982	94	.10
10:30	התחדשות רחוב ברזיל דיון בהתנגדויות	507-0776815	99	.11
12:30	הרברט סמואל 18-24 דיון בדיווח	507-0476747	125	.12

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



התוכן	מס' החלטה 15/12/2021 1 - 0025-21
- תתל 71 אבן גבירול 189 דיון בפיצויים	

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי , חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל , חו"ד השמאי דנוס אוהד ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עו"ד תומר גור. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 16/08/2020 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 תתל/71.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הוועדה מאשרת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6212 חלקה: 457

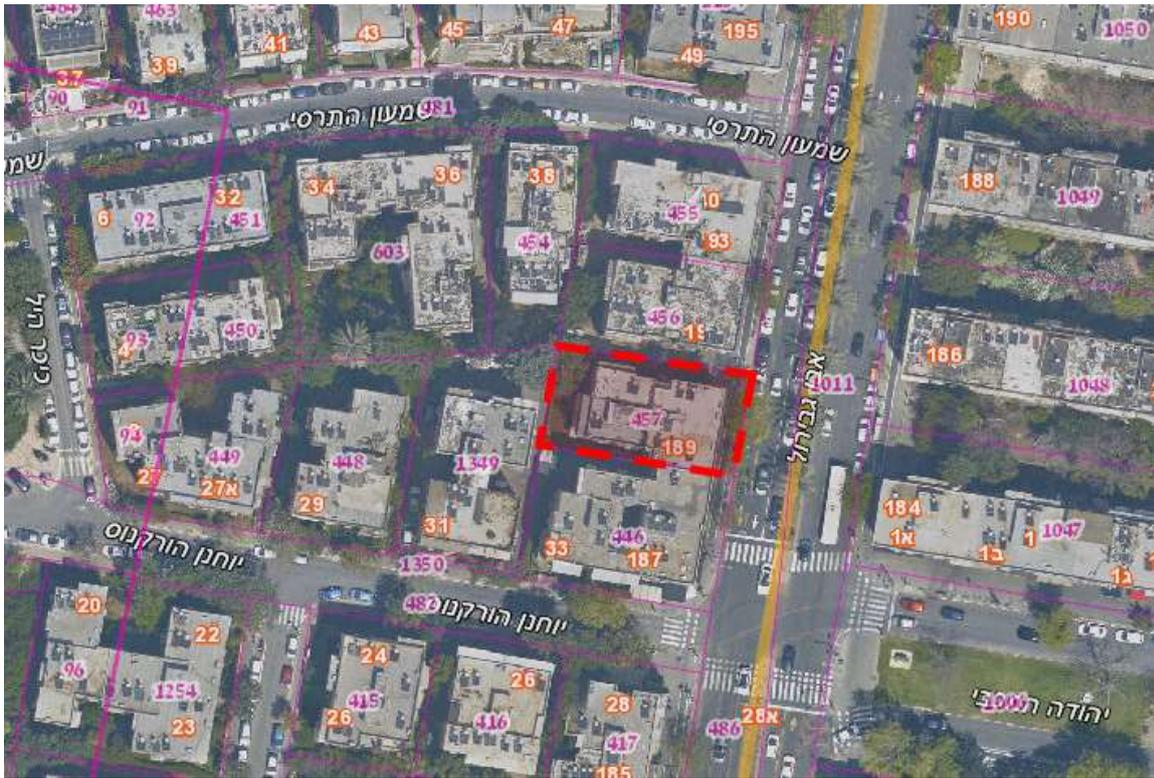
כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 189

התובעים:

דירה	שם
1	גולדנברג יצחק
2	רפיד יניב
4	ורדית ג'אנו (רון)
5	רייך רינה שרה
6	דישל זליג-עמנואל
7	מוטי בן דוד
7	לימור שהרבאני
8	רוזנטל דוד
9	דהן סימי
10	בן יצחק רוני
10	בן יצחק אילן
11	גולדברג יעקב
12	אילון ארם יצחק
13	וקס חגי
14	עמיר יהודה
15	לדר זיוה
חנות	אנקורי מרים

בא כוח התובעים: עו"ד פטל שרון

תרשים סביבה:



**פירוט סכום הפיצויים:
3.5 מל"ש**

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י נת"ע

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים אודלס@קינן, כהן):

שמאי התובעים אומדים את קיומה של הפגיעה במקרקעין, כמו גם את היקפה, תוך התבססות על קיומו של "פרוייקט" מוצע במקרקעין להריסת המבנה והקמת מבנה בן 9 קומות המשלב שימושי מסחר, משרדים ומגורים (להלן: "הפרוייקט"), לכאורה בהתאם לתמ"א 38/2 ולתכנית תא/4562 (להלן: "תכנית 4562")¹.

ראש פגיעה ראשון – פגיעה באפשרות הניצול בשכבת תת הקרקע המופקעת בעקבות שינוי יעוד והפקעה של 86 מ"ר (ס' 11(א)).

לטענת התובעים, ההפקעה מונעת את האפשרות להקים קומות מרתף במלוא שטח הקומה שמעליהם ובהתאם להוראות תכנית ע/1 (להלן: "תכנית ע1") נגרעו מהמקרקעין אפשרות להקמת שטחי מרתפים בהיקף של 86 מ"ר בכל קומת מרתף, כלהלן:

בקומת מרתף העליונה נגרעו 86 מ"ר בייעוד שטח נלווה למסחר.

בקומת המרתף התחתונה נגרעו 86 מ"ר בייעוד אחסנה לשימוש למגורים.

בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה על פי אובדן שטחים בקומות המרתף בסכום כולל

¹ ראו סעיף 6.5 לשומת התובעים.

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021 1 - - 0025-21ב'	- תתל 71 אבן גבירול 189 דיון בפיצויים

(לפי חלקם היחסי של התובעים במקרקעין) **בסך של 2,025,000 ₪**.
ראש הפגיעה השני – פגיעה בשכבת הקרקע העליונה עקב מטרדים כגון רעש ורטט (11(ב)).
לטענת התובעים, התכנית פוגעת בערך המקרקעין הן במהלך תקופת העבודות לביצוע התכנית והן בערכם של דירות המגורים במקרקעין, כדלקמן:
במהלך תקופת ביצוע התכנית מוערכת פגיעה כתוצאה מירידה צפויה בדמי השכירות של הפרויקט בסך של 575,000 ש"ח (ס' 15.2.2).
ירידת ערך שווי דירות המגורים של התובעים, או "אומדן הפגיעה בפרויקט" בסך של 940,000 ₪, ורא' ס' 15.2.1 בעמ' 63 לשומת התובעים.
לסיכום, שמאי התובעים מעריך את ירידת הערך של כל התובעים, על פי כלל ראשי הפגיעה הנטענים – בסך כולל של 3,500,000 ₪ ובשיעור של 4.27% משווי הפרויקט. רא' השומה בעמ' 65 לשומת התובעים.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית מר רם סויצקי :

1. סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.
בתשריטי התכניות קיים סימון ברור של רחוב אבן גבירול (ראה פרק המצב התכנוני), באופן בו ניתן לזהות את הנכסים נשוא חוות הדעת.
בהחלטה בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב בפ"ת, נקבע כי ביחס לתמ"א 23 כי היא מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.
2. מידע תכנוני במצב הקודם
השטח המסומן להפקעה בהתאם לתשריט ההפקעה הינו שטח ביעוד דרך בהתאם לתכנית 1363.
להלן תשריט תכנית 1363 :



יתרה מכך, בגין שטח זה נקבעו הוראות עוד בתכנית 336 - סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהייה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

לפיכך, אין שינוי ויכולת השפעה לתת"ל 71 ב' על האפשרות להקמת מרתפי חניה.

המצב התכנוני בנכס הנדון לא השתנה.

3. שומת התובעים התעלמה מגורמים משביחים כגון:

- הפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת תנועת כלי הרכב ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועת האוטובוסים.
- עליית שווי צפוייה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.

4. מניתוח עסקאות השוואה ברחוב אבן גבירול, לפני ולאחר אישור תת"ל 71 ב' מצאתי כי השווי למ"ר עלה.

5. בהתאם לחוות דעת של חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה הגיעו למסקנה כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת.

תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי, הן במקטע העל קרקעי והן במקטע התת קרקעי.

ההפך הוא הנכון – תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש וזיהום אוויר מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכך תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש וזיהום האוויר, ביחס למצב הקודם.

לאור האמור לעיל ובשומתי, הגעתי למסקנה כי אין פגיעה בדירות התובעים כתוצאה מאישור תת"ל 71 ב'.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71 אבן גבירול 189 דיון בפיצויים	15/12/2021 1 - - 0025-21

תקציר חוות דעת חו"ד משפטית באמצעות עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל
כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי (להלן: "הוועדה המקומית"), "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדיון, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין הקיים בגו"ח 6212/446 ברח' אבן גבירול 187.

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, על ציר אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

ביום 5.1.1953 פורסמה למתן תוקף תכנית 336, במסגרתה נקבעו הוראות לפתיחת חנויות בבניינים הפונים לרחוב אבן-גבירול, ולשימוש זה בלבד. בנוסף, נקבע בסעיף 4(ה) לתכנית זו כי הוראות סעיף 78 בתכנית 58 יחול גם על רחוב אבן גבירול – סעיף הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

ביום 18.11.1971 פורסמה למתן תוקף תכנית 1363, במסגרתה הורחב רח' אבן גבירול מ-20 מ' ל-30 מ'. כן נקבע חלק מהמקרקעין לייעוד של דרך ולהפקעה. על פי שומת הוועדה המקומית, שטח החלקה לאחר ההפקעה עומד על 457.77 מ"ר.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א, במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71/ב – היא התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שד' נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021	- תתל 71 אבן גבירול 189
1 - - '21-0025	דיון בפיצויים

נבהיר כי תוואי המתע"ן בגבול המקרקעין יהיה על-קרקעי.

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאי המקרקעין סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

ס' 197 קובע "א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200. (ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו) 07.08.2006).

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראי' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

וכן ראי' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את **מלוא הנתונים** החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021 1 - - '21-0025	- תתל 71 אבן גבירול 189 דיון בפיצויים

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010). רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997).

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412; עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

לעומת זאת, בהלכה הפסוקה נקבעו גם עקרונות באשר לרכיבים ו/או גורמים שאין לקחת בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין (או בעת קביעת היקפה).

כך למשל, בהלכת בית המשפט העליון נקבע כי בעת בחינת שווי מקרקעין ערב אישור התכנית "הפוגעת", אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אף אם השוק מייחס להן שווי – אלא אם כן מדובר בפוטנציאל תכנוני הנובע מתכנית שהופקדה ושמצויה בנקודת "אל-חזור" לאישורה. רא' בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 01.04.2020) (להלן: "עניין דלי דליה").

כמו כן, נקבע כי אין לקחת בחשבון ואף אין לפצות בגין פגיעה זמנית הנובעת ממטרדים ארעיים שנגרמו (או ייגרמו לכאורה) בתקופת מימוש התכנית ורא' רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח'.

רא' בנוסף ערר 9-266-287/08 כאמל אבו נייע נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. ורא' בנוסף פסק דין של בית המשפט המחוזי בת"א 9310-09-16 בר בריאות ואח' נ' נת"ע.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 171 אבן גבירול 189 דיון בפיצויים	15/12/2021 1 - - 0025-21

התביעה הוגשה על ידי 15 תובעים, ביניהם הגב' לימור שהרבני ומר מוטי בן דוד. עיון בנסח הרישום בלשכת רישום המקרקעין מגלה כי שני אלה אינם רשומים כבעלי זכויות במקרקעין. כמו כן, התובעים לא הציגו אסמכתא כלשהי אחרת להוכחת זכויותיהם במקרקעין. לפיכך, יש לדחות תביעותיהם על הסף. בנוסף, על פי נסח רישום הזכויות, תובע נוסף, **מר דוד רוזנטל** – רכש זכויותיו בשנת 2020, היינו **לאחר** המועד הקובע. בהיעדר זכות במקרקעין במועד הקובע לא קמה לתובע זה זכות תביעה ויש לדחות תביעתו על הסף.

נוכיר כי ראש התביעה הראשון נובע לטענת התובעים משינוי ייעוד והפקעת רצועה של 86 מ"ר לטובת דרך. בשל כך, טוענים התובעים, נפגעה האפשרות להתקין שטחים של 86 מ"ר בשתי קומות מרתף: הראשונה – מרתף צמוד ליחידות המסחריות שבקומת הקרקע; השנייה – אחסנה למגורים.

יש לדחות טענה זו על הסף כיוון שעוד בתכנית 336 (סעיף 4(ה)), שאושרה שנים רבות לפני אישור התכנית הפוגעת לכאורה, נקבע כי לא יורשו כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרגות או עבודות ציבוריות ברצועת הקרקע שבין קו הרחוב והבניין. יתרה מכך, גם בתכנית 1363, אשר מהווה חלק מהמצב הקודם, נקבע ייעוד שטח זה להרחבת דרך קיימת.

לפיכך, התכנית לא הביאה לכל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין בתחום ההפקעה (ברצועה של 86 מ"ר כאמור) ולכן יש לדחות את התביעה בעניין זה כבר על הסף – וזאת בין אם מחמת התיישנות הטענה (שהרי לכאורה היה ניתן להעלותה במועד אישור תכנית 336 או תכנית 1363) ובין אם מחמת היעדר שינוי בתכנון המקרקעין והיעדר קיומה של פגיעה.

ממילא יש לדחות את הטענה לפגיעה בקומות המרתף, שכן בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 43) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפים תת קרקעיים. את המרתפים, לגביהם טוענים התובעים, לא ניתן להקים ללא הריסת המבנה, ובשל כך לא ניתן לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

גם בקשר למפגעי רעש ורטט, לדעתנו יש לדחות את התביעה על הסף – וזאת מהטעם שטענות התובעים בעניין זה כוללניות ובלתי מבוססות.

ראשית, יש לדחות טענה זו על הסף גם לאור הפגם החמור שנפל בשומת התובעים, אשר מתעלמת לחלוטין מקיומה והשפעתה של תמ"א 4/23 על המקרקעין במצב הקודם. כמו כן, גם בהתעלמות מתמ"א 23 ותמ"מ 5 – אשר קבעו את תוואי הרכבת – נפל פגם חמור; שהרי מדובר בתכניות בעלות חשיבות רבה לבחינת התביעה וזאת הן מהטעם כי היה על שמאי התובעים לבחון את השפעת תכניות אלה על ערך המקרקעין, במיוחד מקום בו תוואי הרק"ל כבר נקבע במסגרתן ובמיוחד מקום בו תמ"א 4/23 שינתה את תמ"א 23 ואת תמ"מ 5 שקבעו תוואי תת-קרקעי – וזאת על ידי הקביעה כי מפלס התוואי ייקבע בתכנית מפורטת.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71 אבן גבירול 189	15/12/2021
דיון בפיצויים	1 - - '21-0025

פגמים חמורים אלה, כפי שנקבע בפסיקה המוזכרת לעיל – מחייבים את דחיית התביעה על הסף. **שנית**, יש לדחות את הטענה לירידת ערך הנובעת ממפגעי רעש ורטט מהטעם כי הטענה לקיומם של מפגעים נטענים אלה, כל שכן עוצמתם – כלל לא הוכחו. בהתאם לכך, אף לא הוכח היקף הפגיעה. ודוק! על התובעים הייתה מוטלת החובה להוכיח את קיומם של מטרדי הרעש והרטט, וכן את עוצמתם בדרך של הצגת חוות דעת מטעם מומחים רלוונטיים לעניינים אלה. הימנעות התובעים מלעשות כן מביאה למסקנה כי הם כשלו בהוכחת היקף תביעתם, ויפיים לעניין זה דברי וועדת הערר מהעת האחרונה ממש בערר (י-ם) 9003/21 **יצחקי יעקב ו-99 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 29.9.2021) (להלן: **"עניין יעקב"**).

כמו **בעניין יעקב**, גם בענייננו, התובעים לא הציגו חוות דעת כלשהי אשר תבסס את טענתם לקיומם של מטרדי רעש ו/או רטט, וכן לא הציגו חוות דעת אשר תבסס את הטענה לירידת ערך כתוצאה ממטרדים נטענים אלה. לפיכך, וכשם שנקבע **בעניין יעקב**, גם בענייננו יש לקבוע כי התובעים כשלו בהרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם לשם קבלת תביעתם לירידת ערך. נוסף ונציין כי כמו **בעניין יעקב**, גם בענייננו מדובר בסביבה עירונית ובעורק תחבורה משמעותי – ועל כן, גם בענייננו כלל לא ברור כי תוספת רעש (ככל שקיימת, דבר שלא הוכח), תוביל לירידת ערך.

שלישית, כמפורט לעיל – על בסיס הטענות למטרדי רעש ורטט, טוענים התובעים לירידת ערך **זמנית** – בין אם בדמות פגיעה בדמי שכירות ובין אם בדמות ירידת ערך זמנית של המקרקעין, למשך תקופת עבודות ביצוע התכנית. כפי שפורט לעיל, אין מדובר בנוזק ו/או פגיעה אשר ניתן לתבוע בגינם פיצוי על פי סעיף 197 לחוק; וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה כבר על הסף.

גם בעניין הוכחת היקף הפגיעה – נראה כי התובעים כשלו בנטל המוטל עליהם על פי דין. לעמדה זו מספר אדנים.

בכל הנוגע לשווי המקרקעין ערב אישור התכנית – נפלו מספר פגמים:

ראשית וכפי שצוין לעיל, **לא** נלקחו בחשבון תכניות רלוונטיות שחלו על המקרקעין ערב אישורה של התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעת תמ"א 23 ו/או תמ"מ 5 על ערך המקרקעין במצב הקודם – מהן התכנית במצב החדש **לא** שינתה. **שנית**, בשומת התובעים נלקחו בחשבון, בניגוד לדין, תכניות שאינן רלוונטיות - תמ"א 38 ותכנית 4562:

בכל הקשור להתחשבות בתמ"א 38 - לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראי' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 **ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו** (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

עוד ראי': ערר 2900/17 **עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה**;

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021 1 - - '21-0025	- תתל 71 אבן גבירול 189 דיון בפיצויים

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12/7/2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות. ראי' עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

ראי' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

נוסיף ונציין כי ערטילאיות הזכויות הכלולות בתמ"א 38 נובעות גם מהעובדה כי על פי הוראות תמ"א 38, נדרש אישורו של מהנדס הוועדה המקומית לעמידת הבניין בתנאי הסף לתחולתה של תמ"א 38 לגביו – קרי כי הבניין טעון חיזוק. עמדה על כך לאחרונה וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ת"א בערר תא/85020/15 שטרן יחיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (4.11.2021) – שם נקבע כי בהיעדר אישור מהנדס הוועדה המקומית למסמכים הנדרשים על פי נספח 2 לתמ"א 38, המעידים על עמידת הבניין בתנאי הסף של תמ"א 38, אין כל זכאות לקבלת התמריצים הכלולים בתמ"א 38.

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

בדומה, אין כל מקום להעריך את שווי המקרקעין על בסיס "פרויקט" שלכאורה מצוי בהכנה (טענה שאף היא לא הוכחה כלל ומוכחשת) ואשר מבוסס לכאורה על הוראותיה של תכנית 4562 – אשר טרם הופקדה. למעשה, התחשבות בתכנית זו ובפרויקט סותרת למעשה את הלכת בית המשפט בעניין דלי דליה – שם כאמור נקבע כי אין להתחשב בפרוטנציאל תכנוני בהיעדר התקיימותם של שני תנאים מצטברים: הראשון (ואשר נקבע כמעין תנאי סף) – כי הפרוטנציאל נובע מתכנית אשר הופקדה; השני – כי קיים "דבר מה נוסף" אשר הביא את התכנית למצב של "אל-חזור" מאישורה.

כיוון ששומת התובעים מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי ואשר אינו נובע משני התנאים שנקבעו בעניין דלי דליה ולמעשה אף אינו עובר את הרף המינימלי הנדרש לשם התחשבות בפרוטנציאל תכנוני במסגרת תביעת פיצויים לירידת ערך – הרי שהשומה פגומה מיסודה. הנה כי כן, לעמדתנו, התבססות על פוטנציאל בעת קביעת שווי המקרקעין נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת פגיעה כלשהי ובהוכחת ירידת ערך.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 171 אבן גבירול 189	15/12/2021
דיון בפיצויים	1 - - '21-0025

בכל הקשור לבחינת שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון אלמנטים משביחים הכלולים בתכנית "הפוגעת" לכאורה. לעניין זה נפנה לשומת הוועדה המקומית שם מתואר מחד המצב הקיים – בו עסקינן ברחוב אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר תל אביב, ומאידיך ובהתאם לחו"ד חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה" מחודש דצמבר 2020 – לפיה התכנית, והפעלת הרכבת הקלה מכוחה, תפחית את תנועת האוטובוסים וכלי הרכב בציר רח' אבן גבירול. בכך, כפי שקבע שמאי הוועדה המקומית, יופחתו עקב אישורה של התכנית, גם זיהומי האוויר והרעש הנובעים מתנועת כלי הרכב ככלל והאוטובוסים בפרט.

הנה כי כן, התובעים כשלו גם בהוכחת היקף הפגיעה הנטענת – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

לעמדתנו, כישלון בהוכחת היקף הפגיעה נובע מפגם חמור נוסף שנפל בשומת התובעים – כאשר אין כל פירוט של ירידת הערך שנגרמה באופן פרטני לכל אחד ואחד מהתובעים. ברי כי גם ירידת ערך בגין מטרדי רעש ורטט אינה, כנקודת מוצא, זהה בין הדירות השונות – ויש להניח כי ככל שנגרמת ירידת ערך מקיומם של מטרדים אלה (ככל שמתקיימים, דבר שלא הוכח ומוכחש) הרי שהיא שונה בין יחידות הדיור השונות – וזאת כתלות בקרבתן/ריחוקן מאתר העבודות (למשל, יש להניח כי דירה עורפית בקומה השלישית לא תסבול באותה המידה מדירה חזיתית בקומה ראשונה).

ואולם, התובעים לא מבצעים כל הבחנה שהיא בין חשיפת הדירות השונות והתובעים השונים לאותם מפגעים, וממילא אינם מציגים כל ירידת ערך פרטנית לכל חלקת משנה במקרקעין. לעמדתנו מדובר בפגם חמור ביותר היורד לשורש התביעה, ואין כל אפשרות על פי שומת התובעים לבחון ולהעריך את עצם קיומה של פגיעה ואף לא את היקפה, בנפרד לכל תת חלקה.

גם מטעם זה יש לעמדתנו לקבוע כי התובעים כשלו בהוכחת היקף הפגיעה בכל אחד מהם – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021	- תתל 71 אבן גבירול 189
1 - - 0025-21	דיון בפיצויים

תקציר חוות דעת עו"ד תומר גור ב"כ נת"ע החתום על כתב השיפוי (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה)

1. לטענת נת"ע יש לדחות את התביעה על הסף וכן לגופה.

2. הנימוקים לדחייה על הסף:

- חלק מן התובעים לא הוכיחו זכויות במקרקעין במועד הקובע.
- התביעה התיישנה – כבר במצב התכנוני הקודם יועדו המקרקעין מושא התת"ל לרצועת מתע"ן.
- השטח שנגרע מהתובעים לטובת התת"ל, משמש בפועל כמדרכה, נאסרה לגביו הבניה ואף קיימת לגביו זיקת הנאה לציבור.
- חוסר תום לב בהסתרת המצב התכנוני שנוגע לשטח שנגרע מהתובעים כאמור לטובת התת"ל (סימונו כדרך, איסור בניה) ואף היעדר ציון תמ"א/23/א/4 שמסמנת את תוואי הרק"ל כרצועת מתע"ן במצב התכנוני הקודם.
- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה נטענת כתוצאה מעבודות הקמת הרק"ל – הפסיקה קבעה כי פגיעה מעין זו אינה מוכרת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

3. הנימוקים לדחיית התביעה לגופה:

- אין להסתמך בהערכת שווי המצב הקודם על פרויקט בתכנון מכוח תמ"א/38/ו או תכנית בהכנה (הפננו לפסקי הדין המרכזיים העוסקים בסוגיה זו).
- יש לדחות הטענה לעניין פגיעה באפשרות ניצול בניית מרתפים משני טעמים עיקריים: (1) עפ"י המצב התכנוני התקף ממילא אסור לבנות בתת-הקרקע. (2) עפ"י ממצאי שמאי נת"ע השימוש המיטבי הנכס הוא הותרת המצב הקיים ולא קיימת כדאיות כלכלית לחפירת קומות למרתף.
- יש לדחות את הטענות למטרדים בקומת הקרקע (רעש ורטט) – טענה זו הועלתה בעלמא, ללא חוות דעת מומחה, ולא ניתן לקבל את טענת התובעים לפיה הערכת רכיב הרעש יכולה להתבצע רק לאחר השלמת העבודות מכוח התת"ל.
- התת"ל יוצרת השבחה.

4. לחילופין טוענת נת"ע לפטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, כמפורט בחוות הדעת המשפטית.

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021	- תתל 71ב אבן גבירול 189
1 - - '0025-21ב'	דיון בפיצויים

תקציר תגובת השמאי ירון להט:

5. יעוד הקרקע של חלק החלקה הנדונה הכלול בתחום הקו הכחול של תת"ל/71/ב' הינו דרך קיימת, כך שתת"ל/71/ב כלל אינה משנה את יעוד השטח המתוכנן להפרשה לצרכי ציבור.

כמו כן, סימונו של תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א' 4 מהשנים 1998 ו- 2010 בהתאמה.

תוצאת הדברים הינה, כי תת"ל/71/ב לא יצרה במקרקעי התובעים "פגיעה", כמובנו של מונח זה בסעיף 197, לעומת המצב התכנוני הקודם.
6. השטח שבתחום הקו הכחול של תת"ל/71/ב, אשר ייעודו כאמור דרך קיימת עוד בתכניות הקודמות לתת"ל, מהווה מדרכה בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה בפרט מזה עשרות שנים.

אנו סבורים, כי סך המגבלות והחשיפה לבעלים גבוהות מהתועלות שעשויות להיות להם כתוצאה מהותרת הרישום הקיים.

זאת ועוד, הוראות סעיף 78 בתכנית 58 (החלה על החלקה בהתאם לסעיף 4.4 לתכנית 336), קובעות במפורש שרצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב.

כלומר, השטח ששונה ייעודו בתת"ל/71/ב אמור בכל מקרה לשמש ולהיות חלק מן הרחוב (כפי שקיים ומתבצע בפועל), תוך שאסורה בו כל בניה, כולל בניה בתת הקרקע (למעט לטובת עבודות ציבוריות).
7. העובדה, כי השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים AS IS.

כמו כן, אין השפעה ביחס לזכויות הבניה המוקנות (בהתחשב במבנה הקיים). בעניין זה, ראוי לציין את תכנית תא/מק/4658, המהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו, בה נקבע, בין היתר, כי זכויות הבניה במגרשי המתע"ן יישמרו ויהיו בהתאם להיקפם במצב הקודם ונקבעו הוראות בקשר לקווי הבניין.
8. אנו בדעה כי החלקה והנכסים נשוא חו"ד לא נפגעו, ולא חלה בהם כל ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל/71/ב.

אנו סבורים, כי תכנית תת"ל/71/ב ומעבר הרק"ל מהווים גורמים שיש בהם משום להביא לתוספת שווי ולהשבחתם של הנכסים בנדון.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71 אבן גבירול 189 דיון בפיצויים	15/12/2021 1 - - 0025-21

9. חווי"ד שמאי התובעים אינה מבוססת ואינה נתמכת בעובדות ובנתונים שיש בהם משום להוכיח פגיעה כתוצאה מראשי הנזק הנטענים.
שמאי התובעים אינם מרימים את נטל הראיה הנדרש ועל כן, יש לדחות את התביעה על הסף.
התייחסות מפורטת שלנו לחווי"ד זו מהווה חלק מחוות דעתנו.

התוכן	מס' החלטה
תתל 71 הורקנוס 33 פינת אבן גבירול 187	15/12/2021
דיון בפיצויים	2 - - 0025-21

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי , חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל , חו"ד השמאי דנוס אוהד ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עו"ד תומר גור . בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 16/08/2020 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 תתל/71.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ורמהלכן נבאג תרענה הפיצויים לדנינו רנועדת המשנה".



פירוט סכום הפיצויים:
898,000 בש"ח

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים בועז ברזילי):

ראש פגיעה ראשון – פגיעה באפשרות להתקנת מקומות חניה הנובעת מהאפשרות להגבלת חפירה עקב

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021	- תתל 71 הורקנוס 33 פינת אבן גבירול 187
2 - - 0025-21	דיון בפיצויים

תכנון של פסי הרכבת בסמוך למגרש (ס' 8.15 לשומת התובעים).

לטענת התובעים, "תתכנן" הגבלת חפירה במקרקעין עקב קיומם של פסי הרכבת בסמוך למקרקעין שתגרום לאובדן מקומות חניה; וכי עצם הפגיעה והיקפה יתבררו לאחר בירור הזכויות הסופיות במסגרת הגמישות התכנונית לוועדה המקומית.

בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה על פי אובדן מקום חניה ובסך של 156,000 ₪ לכל יח"ד במקרקעין.

ראש הפגיעה השני – לטענת התובעים, עצם סמיכות פסי הרכבת הקלה – כרכבת עילית – למקרקעין, גורמת לפגיעה וירידת ערך של המקרקעין (ס' 8.17 לשומת התובעים).

לעמדת התובעים, קשה לאמוד את היקף הפגיעה עד ליישומה של הרכבת הקלה.

בנוסף, ככל שקיימת פגיעה בפוטנציאל תכנוני, הרי שהוא מגולם בנתוני ההשוואה. בהקשר זה נציין כי נראה ששמאי התובעים לוקח בחשבון במצב קודם – בעת בחינת הפגיעה לכאורה – גם את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 (רא' ס' 8.4 ו-8.14 לשומת התובעים).

לשם בחינת היקף הפגיעה, שמאי התובעים פונה לכאורה אף למחקרים, תוך התחשבות לכאורה במיקום הפסים, ואופיים המיוחד של הדירות נשוא התביעה בבניין (ס' 8.18).

לאור כל אלה, מסכם שמאי התובעים את היקף הפגיעה בכל יח"ד בגין אישור התכנית (עמ' 48-50 לשומת התובעים), כדלקמן:

פגיעה בתת חלקה 8:

פגיעה אפשרית בחניה בסך של 156,000 ₪.

ירידת ערך בהתחשב במיקום הדירה בשיעור של 5% ובסך של 69,500 ₪.

סה"כ 225,000 ₪ במעוגל.

פגיעה בתת חלקה 21:

פגיעה אפשרית בחניה בסך של 156,000 ₪.

ירידת ערך בהתחשב במיקום הדירה בשיעור של 6% ובסך של 132,537 ₪.

סה"כ 288,000 ₪ במעוגל.

פגיעה בתת חלקה 22:

פגיעה אפשרית בחניה בסך של 156,000 ₪.

ירידת ערך בהתחשב במיקום הדירה בשיעור של 5.5% ובסך של 129,250 ₪.

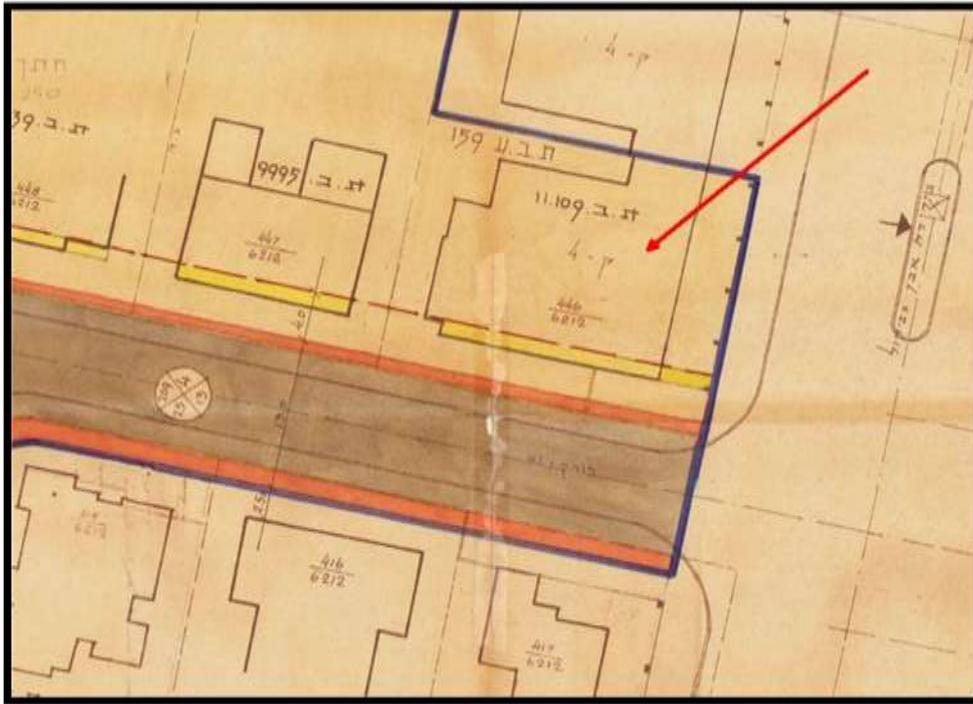
סה"כ 285,000 ₪ במעוגל.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית רם סויצקי:

השטח המופקע מיועד לדרך כבר במצב התכנוני הקודם

להלן תשריטי תב"ע מהמצב התכנוני הקודם:

תשריט תב"ע 886 שאושרה ביום 15.2.1968.



תשריט תב"ע 1363 שאנשרה ביום 18.11.1971



מתשריטי התכניות ניתן לקבוע כי שינוי היעוד לדרך בוצע כבר במצב התכנוני הקודם (בצבע אדום בתשריטים המצורפים).

תכנית 336 - סעיף 4 (ה) לתכנית מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהייה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות. לפיכך, אין שינוי ויכולת השפעה לתת"ל 71 ב' על האפשרות להקמת מרתפי חניה.

תמ"א 23 כחלק מהמצב התכנוני הקודם

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71 הורקנוס 33 פינת אבן גבירול 187 דיון בפיצויים	15/12/2021 מ21-0025 - - 2

סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א'.

בתשריטי התכניות קיים סימון ברור של רחוב אבן גבירול (ראה פרק המצב התכנוני), באופן בו ניתן לזהות את הנכסים נשוא חוות הדעת.

בהחלטה בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב בפ"ת, נקבע כי ביחס לתמ"א 23 כי היא מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.

חוות דעת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה

בהתאם לחוות דעת של חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה הגיעו למסקנה כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת.

תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי, הן במקטע העל קרקעי והן במקטע התת קרקעי.

ההפך הוא הנכון – תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש וזיהום אוויר מתנועה האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכס תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש וזיהום האוויר, ביחס למצב הקודם.

עסקאות השוואה

מניתוח עסקאות השוואה ברחוב אבן גבירול, לפני ולאחר אישור תת"ל 71 ב' מצאתי כי השווי למ"ר עלה.

בשומת התובעים אין התייחסות לגורמים המשביחים:

- הפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת תנועת כל הרכב ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועת האוטובוסים.
- עליות שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.

תקציר חוות דעת חו"ד משפטית באמצעות עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי ה"ה ספירו ישראל ת.ז. 057505711, אביבה אייזנברג ת.ז. 054679311 וארט אלון יואכים ת.ז. 028869535, בעלי הזכויות ב-3 יחידות דיור, במקרקעין הידועים כחת חלקות 8, 21 ו-22 (בהתאמה) בגו"ח 6212/446 הממוקמים ברחוב אבן גבירול 187 פינת רחוב הורקנוס 33, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021 2 - - '21-0025	- תתל 71 הורקנוס 33 פינת אבן גבירול 187 דיון בפיצויים

תל אביב – "הקו הירוק" – מקטע מרכזי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית").

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין בן 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מסחרית. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין הקיים בגו"ח 6212/457 ברח' אבן גבירול 189. סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, על ציר אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה. באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

רחוב הורקנוס, הגובל מדרום למקרקעין, הוא רחוב חד סטרי. לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

ביום 18.11.1971 פורסמה למתן תוקף תכנית 1363, במסגרתה הורחב רח' אבן גבירול מ-20 מ' ל-30 מ'. כן נקבע חלק מהמקרקעין לייעוד של דרך.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א, במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71/ב – היא התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שד' נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

נבהיר כי תוואי המתע"ן בגבול המקרקעין יהיה על-קרקעי.

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאי המקרקעין סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

סי' 197 קובע:

(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי סי' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו) 07.08.2006).

התוכן	מס' החלטה
187 - תתל 71 הורקנוס 33 פינת אבן גבירול	15/12/2021
דיון בפיצויים	2 - - 0025-21

ההיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").
וכן ראו ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה... בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".
אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראו ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010).

ראו בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

התוכן	מס' החלטה
187 - תתל 71 הורקנוס 33 פינת אבן גבירול	15/12/2021
דיון בפיצויים	2 - - 0025-21

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997)

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412; ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומנס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה אפשרית בהתקנת מקומות חניה לאור הגבלת חפירה שנובעת לכאורה מהתכנית. כמו כן התובעים טוענים לירידת ערך כתוצאה מסמיכות של פסי הרכבת הקלה כרכבת עלית למקרקעין.

להלן נפרט עמדתנו לדחיית טענות אלה – מהטעם כי הן אינן מרימות את נטל הוכחת קיומה של פגיעה. ראשית לכל, לעמדתנו יש לדחות את התביעה בגין פגיעה באפשרות להתקנת מקומות חניה לכאורה, כבר על הסף – וזאת מהטעם כי על פי שומת התובעים, כלל לא ברור כי נגרמת פגיעה בצורה של שלילת האפשרות לחניה. ודוק! בשומת התובעים לא מוכח כי התכנית אכן קובעת מגבלת חפירה כלשהי במקרקעין ו/או כי מגבלת חפירה עצמה אכן מונעת התקנת מקומות חניה.

ממילא, וכפי שמתואר בשומת הוועדה המקומית, בסמוך למקרקעין מתוכנן תוואי רכבת עילי, ועל כן הטענה להגבלת חפירה תמוהה, ולכל הפחות אינה מפורטת כלל – באופן המחייב את דחייתה על הסף; וכפי שצוין בשומת הוועדה המקומית – שמאי התובעים כלל לא הסביר כיצד רכבת הממוקמת בתחום המיועד לדרך מונעת הקמת חניות ליחידות התובעות.

זאת ועוד, וכפי שצוין בשומת הוועדה המקומית – בהתאם לתכנית 336 (סעיף 4(ה)) שאושרה שנים רבות לפני אישור התכנית הפוגעת לכאורה, לא יורשו כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרגות או עבודות ציבוריות ברצועת הקרקע שבין קו הרחוב והבניין – ולפיכך, כאשר עוד במצב הקודם לא הייתה אפשרות לבצע עבודות להתקנת מקומות חניה, הרי שאין שינוי ויכולת השפעה לתכנית על האפשרות להקמת מרתפי חניה.

יתר על כן, בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 35) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, אשר אינו כולל מקומות חניה תת-קרקעיים ואף לא ניתן להתקין מקומות חניה תת-קרקעיים ללא הריסת המבנה. בשל כך, לא ניתן לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין חניות שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

גם בעניין זה, לדעתנו יש לדחות את התביעה על הסף – וזאת מהטעם שטענות התובעים בעניין זה כוללניות ובלתי מבוססות.

התוכן	מס' החלטה
תתל 71 הורקנוס 33 פינת אבן גבירול 187	15/12/2021
דיון בפיצויים	2 - - 0025-21

ראשית, ובהתייחס ל"נימוקים" בסעיף 8.18 לשומת התובעים, נדגיש כי שמאי התובעים לא מראה ולא מפרט כלל כיצד מיקום פסי הרכבת (כל שכן המיקום עצמו) מובילים לירידת ערך. בדומה, שמאי התובעים אינו מפרט מהו "א[נ]ויים המיוחד של היחידות בבניין" שמביא לכך שסמיכות תוואי המתעין תגרום לפגיעה במקרקעין. בהקשר זה יצוין כי דווקא מיקומם של יחידות התובעים (כמפורט בהערות שוליים 3-5 בשומת התובעים?) מלמדים על כך שמדובר ביחידות דיור המרוחקות מרחוב אבן גבירול ומתוואי המתעין – כאשר הדירה בתת חלקה 8 היא עורפית, הדירה בתת חלקה 21 פונה לרח' הורקנוס ואילו הדירה בתת חלקה 22 היא עורפית ופונה לרחוב הורקנוס.

מכל מקום ובנוסף, שמאי התובעים לא מפרט כיצד הסמיכות לתוואי הרק"ל גורמת לירידת ערך. מדובר אפוא בטענה בעלמא גרידא.

שנית, יש לדחות טענה זו על הסף גם לאור הפגם החמור שנפל בשומת התובעים, אשר מתעלמת לחלוטין מקיומה והשפעתה של תמ"א 4/א/23 על המקרקעין במצב הקודם. כמו כן, גם בהתעלמות מתמ"א 23א ותמ"מ 5 – אשר קבעו את תוואי הרכבת – נפל פגם חמור; שהרי מדובר בתכניות בעלות חשיבות רבה לבחינת התביעה וזאת הן מהטעם כי היה על שמאי התובעים לבחון את השפעת תכניות אלה על ערך המקרקעין, במיוחד מקום בו תוואי הרק"ל כבר נקבע במסגרתן ובמיוחד מקום בו תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א ואת תמ"מ 5 שקבעו תוואי תת-קרקעי – וזאת על ידי הקביעה כי מפלס התוואי ייקבע בתכנית מפורטת.

פגמים חמורים אלה, כפי שנקבע בפסיקה המוזכרת לעיל – מחייבים את דחיית התביעה על הסף. שלישית, לדעתנו יש לדחות את המתודה בה נקט שמאי התובעים, עת שהעריך את ירידת הערך הנטענת באופן משוער ואשר לכאורה מבוססת על מחקרים אשר על פני הדברים אינם רלוונטיים לסביבת המקרקעין נשוא התביעה. שמאי התובעים לא בחן פגיעה על בסיס עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע ושלכאורה היו יכולות לבסס את טענת הפגיעה – ומכאן לעמדתנו מתחייבת המסקנה כי נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה לא הוכח. בהקשר זה, נדגיש כי הוכח על ידי שמאי הוועדה המקומית – באמצעות עסקאות השוואה – כי אישור התכנית דווקא הביא לעליית ערך במקרקעין סמוכים לה, באופן המזים את הטענה לגופה.

בצמוד להתייחסות לממצאי עסקאות השוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, יש לציין גם את ההלימה של ממצאים אלה למחקרים שפורטו בסעיפים 14.1.2-14.1.3 לשומת הוועדה המקומית. הנה כי כן, עצם קיומן של הפגיעות הנטענות לא הוכח, ומנגד שמאי הוועדה המקומית הוכיח כי התכנית הביאה לעליית ערך. לפיכך, יש לדחות את התביעה.

גם בעניין הוכחת היקף הפגיעה – נראה כי התובעים כשלו בנטל המוטל עליהם על פי דין. לעמדה זו מספר אדנים.

בכל הנוגע לשווי המקרקעין ערב אישור התכנית – נפלו מספר פגמים:

ראשית וכפי שצוין לעיל, לא נלקחו בחשבון תכניות רלוונטיות שחלו על המקרקעין ערב אישורה של התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעת תמ"א 23א ו/או תמ"מ 5 על ערך המקרקעין במצב הקודם – מהן התכנית במצב החדש לא שינתה.

שנית, בשומת התובעים נלקחה בחשבון, בניגוד לדין, תכנית שאינה רלוונטית - תמ"א 38: ערך המקרקעין ערב אישור התכנית נקבע לכאורה על בסיס עסקאות השוואה, המגלמות פוטנציאל תכנוני הנובע לכאורה מתמ"א 38 (רא' ס' 8.14 לשומת התובעים). לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאויות כגון הזכויות

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021 2025-0025 - ב' - 2	- תתל 71 הורקנוס 33 פינת אבן גבירול 187 דיון בפיצויים

הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראי' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

עוד ראי': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה; כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12/7/2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חוזר ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017);

ראי' בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חווי"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר שווי המקרקעין נקבע גם על בסיס הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 וכאשר התובעים לא נטרלו מערך המקרקעין הנטען את תרומת הפוטנציאל התכנוני הנובע לכאורה מתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על פוטנציאל בעת קביעת שווי המקרקעין נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך. לחלופין ומכל מקום, נזכיר כי הפגיעה חושבה כאחוז משווי מצב קודם – הכולל פוטנציאל כאמור - חישוב שהוא בהתאם שגוי ומוטעה. לדברים אלה נוסף ונציין כי בהתאם לשומת הוועדה המקומית (ס' 14.1.8), מלוא זכויות הבניה החלות על המקרקעין ערב אישורה של התכנית (ולמעט זכויות לבניה חדרי יציאה לגג) נוצלו במסגרת היתר הבניה, כלומר השימוש הטוב והיעיל הוא המבנה הקיים. כמפורט בשומת הוועדה המקומית (שם), גם במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל במקרקעין הוא המבנה הקיים בהתאם להיתר הבניה שניתן.

משמע, לא קיים פוטנציאל תכנוני אשר יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם. בכל הקשור לבחינת שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון אלמנטים משביחים הכלולים בתכנית "הפוגעת" לכאורה. לעניין זה נפנה לשומת הוועדה המקומית שם מתואר מחד המצב הקיים – בו עסקינן ברחוב אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר תל אביב, ומאידך ובהתאם לחווי"ד חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה" מחודש דצמבר 2020 – לפיה התכנית, והפעלת הרכבת הקלה מכוחה, תפחית את תנועת האוטובוסים וכלי הרכב בציר רח' אבן

התוכן	מס' החלטה
187 - תתל 71 הורקנוס 33 פינת אבן גבירול	15/12/2021
דיון בפיצויים	2 - - 0025-21

גבירול. בכך, כפי שקבע שמאי הוועדה המקומית, יופחתו עקב אישורה של התכנית, גם זיהומי האוויר והרעש הנובעים מתנועת כלי הרכב ככלל והאוטובוסים בפרט.

לצד דברים אלה נשוב ונציין כי טענת התובעים לפגיעה עקב סמיכות לקו הרכבת נטענה בעלמא, שכן: לא פורטו ההשפעות "השליליות" לכאורה של קו הרכבת על המקרקעין, וממילא לא הוצגו חוות דעת המבססות טענה למפגע כלשהו הגורם לירידת ערך. לא פורטו המאפיינים הייחודיים לכאורה של המקרקעין ואשר בעטיים נגרמת פגיעה בגין סמיכות לקו הרכבת.

לא הוצגו עסקאות השוואה לאחר אישור התכנית ואשר מהן ניתן ללמוד על היקף הפגיעה. ממילא האפשרות להתקנת קו רכבת עילי, שהוא לכאורה האלמנט הפוגע, כבר הייתה קיימת במצב הקודם.

הנה כי כן, התובעים כשלו גם בהוכחת היקף הפגיעה הנטענת – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה. נוסף לכל האמור לעיל ומבלי לגרוע ממנו, נבהיר כי לכל הפחות יש לדחות באופן חלקי את תביעת בעלי תת חלקה 22 שכן אפילו אם שומת התובעים תתקבל במלואה (תוצאה בלתי סבירה בעליל כמפורט לעיל) הרי שהיא "מוכיחה" לכאורה פגיעה בהיקף של 285,000 ₪ בלבד, בעוד שהתביעה בגין תת חלקה 22 הוגשה על סכום של 385,000 ₪. ראו תחשיב ירידת הערך משומת התובעים, בעמ' 49. ברי כי שומת התובעים אינה תומכת כלל בסכום התביעה, אשר הועמד (ככל הנראה בשוגג) על סכום של 385,000 ₪.

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית. לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה. כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

תקציר חוות דעת עו"הד תומר גור ורן דרוק ב"כ נת"ע החתום על כתב השיפוי (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה)

1. יש לדחות את התביעה על הסף מן הטעמים הבאים:

א. **התביעה התיישנה** – הרצועה שמהווה חלק מחלקת התובעים יועדה כבר במצב התכנוני הקודם לדרך, כך שהתת"ל לא קובעת לגביה כל שינוי. כמו כן, גם הדרך העוברת בשדרות הר ציון, בסמוך לחלקות, יועדה במצב הקודם בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א' כרצעות מתע"ן, ומשכך חלה התיישנות על הגשת התביעה.

ב. **חוסר תום לב** – התובעים לא מתייחסים בשומה מטעמם לתכניות החלות כאמור במצב הקודם ומייעדות את המקרקעין כדרך ורצועת מתע"ן. בהתאם לפסיקת ועדות הערר, היעדר התייחסות כאמור מצדיקה לדחות את התביעה על הסף.

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021	- תתל 71 הורקנוס 33 פינת אבן גבירול 187
2 - - 0025-21	דיון בפיצויים

2. דחיית התביעה לגופה:

- א. אין להסתמך בהערכת שווי המצב הקודם על פרויקט בתכנון מכוח תמ"א/38: זכויות מכוח תמ"א/38 אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המותנות בהפעלת שיקול דעת מוסד התכנון, ומשכך אין להתחשב בהן לצורך הערכת השווי במצב הקודם, זאת גם על פי הפסיקה שהפננו אליה.
- ב. יש לדחות את הטענה לפגיעה באפשרות החפירה בשטח החלקה שהתת"ל חלה עליה: ראשית, עפ"י התכניות החלות על המקרקעין והרלבנטיות לרח' אבן גבירול, הרי שממילא קיים איסור על בנייה בתת הקרקע, פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות שונות. שנית, עפ"י הערכת שמאי נתע השימוש המיטבי בנכס הוא הותרת הבניין על כנו, ומשכך לא קיימת כדאיות כלכלית לחפירת קומות מרתף.
- ג. יש לדחות את הטענה לפגיעה עקיפה: טענה זו הועלתה באופן עמום ספקולטיבי ולא נתמכה בחוות דעת מומחים. כמו כן, לא ניתן לקבל את טענת התובעים כי היקף הפגיעה תיבחן רק במועד פעילות הרק"ל, וממילא חלה השבחה עקב התת"ל.
- ד. קיומה של השבחה עקב התת"ל, המקוזזת את הפגיעות הנטענות והמוכחשות.
- ה. לחילופין – פטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 200- כמפורט בחוות הדעת.

תקציר תגובת השמאי ירון להט מטעם חב' נת"ע:

1. יעוד הקרקע של חלק החלקה הנדונה הכלול בתחום הקו הכחול של תכנית תת"ל/71/ב' הינו דרך קיימת, כך שתת"ל/71/ב כלל אינה משנה את יעוד השטח המתוכנן להפרשה לצרכי ציבור.
- כמו כן, סימונו של תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א' 4 מהשנים 1998 ו- 2010 בהתאמה. תוצאת הדברים הינה, כי תת"ל/71/ב לא יצרה במקרקעי התובעים "פגיעה", כמובנו של מונח זה בסעיף 197, לעומת המצב התכנוני הקודם.
2. השטח שבתחום הקו הכחול של תכנית תת"ל/71/ב, אשר ייעודו כאמור דרך קיימת עוד בתכניות הקודמות לתת"ל, מהווה מדרכה בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה בפרט מזה עשרות שנים.
- אנו סבורים, כי סך המגבלות והחשיפה לבעלים גבוהות מהתועלות שעשויות להיות להם כתוצאה מהותרת הרישום הקיים.
- זאת ועוד, הוראות סעיף 78 בתכנית 58 (החלה על החלקה בהתאם לסעיף 4.4 לתכנית 336), קובעות במפורש שרצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב.
- כלומר, השטח ששונה ייעודו בתת"ל/71/ב אמור בכל מקרה לשמש ולהיות חלק מן הרחוב (כפי שקיים ומתבצע בפועל), תוך שאסורה בו כל בניה, כולל בניה בתת הקרקע (למעט לטובת עבודות ציבוריות).

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021	- תתל 71 הורקנוס 33 פינת אבן גבירול 187
2 - - '21-0025	דיון בפיצויים

3. העובדה, כי השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים AS IS. כמו כן, אין השפעה ביחס לזכויות הבניה המוקנות (בהתחשב במבנה הקיים). בעניין זה, ראוי לציין את תכנית תא/מק/4658, המהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו, בה נקבע, בין היתר, כי זכויות הבניה במגרשי המתע"ן יישמרו ויהיו בהתאם להיקפם במצב הקודם ונקבעו הוראות בקשר לקווי הבניין.
4. אנו בדעה כי החלקה והנכסים נשוא חו"ד לא נפגעו, ולא חלה בהם כל ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל/71/ב. אנו סבורים, כי תכנית תת"ל/71/ב ומעבר הרק"ל מהווים גורמים שיש בהם משום להביא לתוספת שווי ולהשבחתם של הנכסים בנדון.
5. חו"ד שמאי התובעים אינה מבוססת ואינה נתמכת בעובדות ובנתונים שיש בהם משום להוכיח פגיעה כתוצאה מראשי הנזק הנטענים. שמאי התובעים אינם מרימים את נטל הראיה הנדרש ועל כן, יש לדחות את התביעה על הסף. התייחסות מפורטת שלנו לחו"ד זו מהווה חלק מחוות דעתנו.

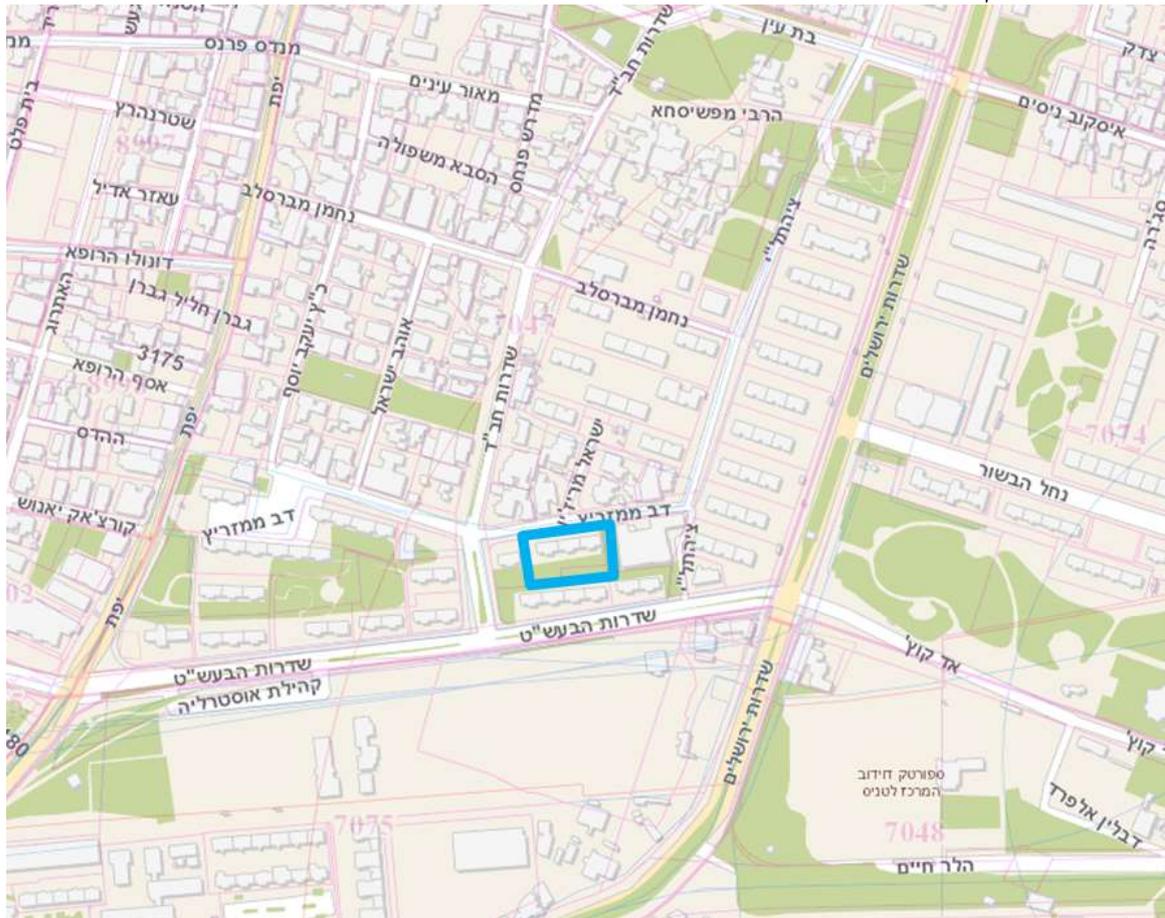
מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מדרום לרחוב דב ממזריץ
מצפון לרחוב הבעל שם טוב
ממזרח לשדרות חב"ד

כתובת:

רחוב דב ממזריץ 30-34



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	חלק	209,211	207

שטח התכנית:

3.347 דונם

מתכנן:

אדריכל תכנית: הפלפפורמה העירונית בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: לנד ארט
יועץ בנייה ירוקה: WAWA אדריכלות ירוקה
מתכנן תנועה: לב ללצ'וק

התוכן	מס' החלטה
30-34 - דב ממזריץ (8)2563/תעא/תא	15/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '21-0025

יזם: קן התור

בעלות: פרטיים ועיריית ת"א יפו

מצב השטח בפועל:

מבנה שיכון בן שלוש קומות הפונה לרחוב דב ממזריץ מצפון ולשצ"ף מדרום. למבנה שלוש כניסות כאשר בכל כניסה שש דירות. בסה"כ קיימות במבנה 18 דירות בשטח ממוצע של כ-75 מ"ר ליחיד. בחלקו הדרומי של המבנה נמצא שצ"פ אליו קיימת גישה מרחוב דב ממזריץ ומשדרות חב"ד באמצעות שבילי הולכי רגל.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות:

1. תב"ע 1ג – שינוי לתכנית מתאר "ג" בנייה על גגות.
2. תכנית בינוי 2563 (2)
3. תב"ע 2563 – מתחם צהלון יפו.
4. תמ"א 38 א' 3

יעוד קרקע קיים:

מגורים ה', דרך, ושצ"פ.

זכויות בנייה:

- זכויות הבנייה לפי התכניות התקפות:
1. תב"ע 2563
 2. תמ"א 38 א' – תוספת שלוש קומות על בסיס חישוב קומה מורחבת ותוספת ממ"דים לכלל הדירות.
 3. 1ג

מצב תכנוני מוצע:

מבנה חדש בן 7 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המבנה ממוקם לאורך רחוב דב ממזריץ. השטחים הפתוחים במגרש הפרטי יתחברו לשצ"פ ברצף על מנת לשמור את האופן בו מתפקד המרחב כיום.

במבנה מתוכננות 51 יחיד.

התכנון מציג חלופה נוספת המבוססת על פרסום הקלות במסגרת היתר הבניה ומותנית באישורן: הקמת קומה שמינית.

קומת גג חלקית בנסיגות חלקיות כלפי הרחוב דב ממזריץ וכלפי הדרך ממזרח.

הדמיות המבנים

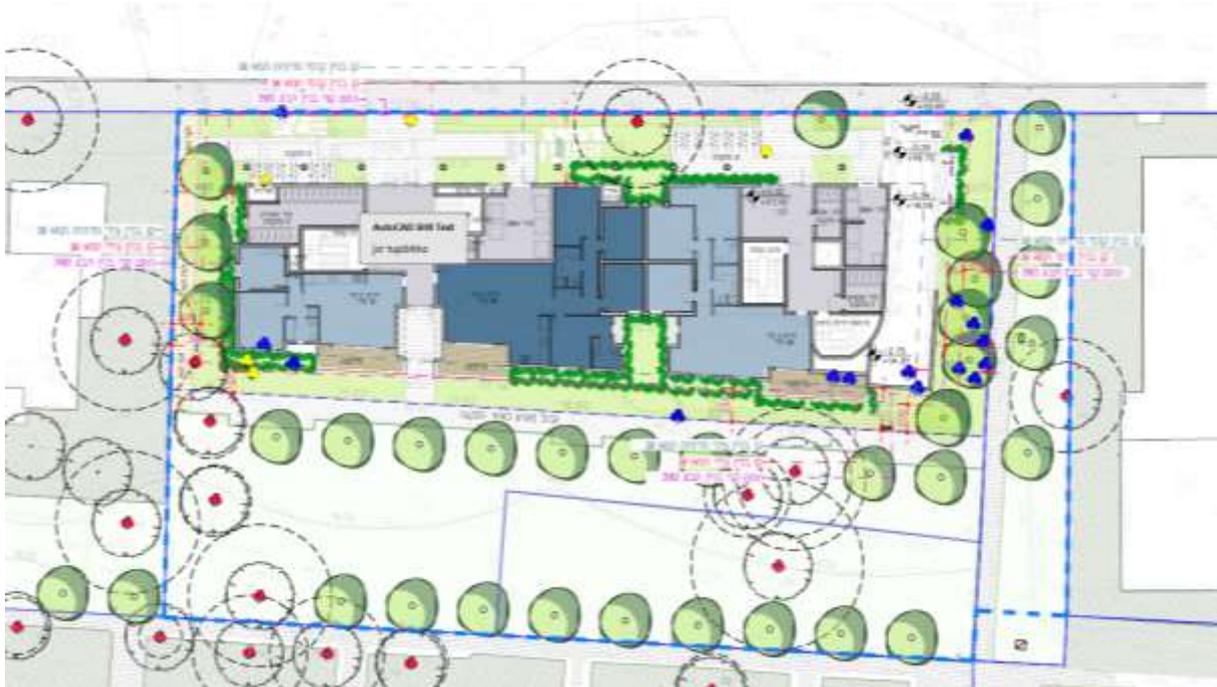
קומה בהקלה



קומה בהקלה



תכנית פיתוח השטח



העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – מבנה המגורים המתוכנן הינו מבנה מרקמי הכולל קומת קרקע, חמש קומות טיפוסיות וקומת גג הבנויה בנסיגות מהחזיתות. לצורך התאמת המבנה החדש לסביבתו חולקה מאסת הבינוי לשני אגפים באמצעות מגרעות המצויות בחזיתות הארוכות של הבניין כלפי רחוב דב ממזריץ וכלפי השצ"פ בעורף. מרפסות המבנה תוכננו כמרפסות חצי שקועות הבולטות מחזית הבנין עד 1.4 מ'.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

גובה הבינוי המירבי יעמוד על 7 קומות כולל קומת קרקע וגובהו יעמוד על עד 25 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת. בנוסף מוצג תכנון המבוסס על הקלה לתוספת קומה בו גובה הבניין יעמוד על 28 מ'. גובה הקומה הטיפוסית יעמוד על 3.3 מ', כאשר גובה קומות המרתפים יהיה בהתאם להוראות ע'1

קווי בניין המוצעים:

- קו בניין קדמי לדרך ממזרח – 3 מ'
- קו בניין קדמי לרחוב דב ממזריץ מצפון – 2 מ'
- קו בניין צידי לדרום (כולל מרפסות) – 2 מ'
- קו בניין צידי למערב – 3 מ'

המדיניות העירונית לתמ"א 38:

- קובעת קווי בניין קדמי ואחורי 5 מ'
- קו בניין צידי 3 מ'

התכנון המוצע חורג מהמדיניות כמפורט לעיל וזאת בגלל אילוצי תכנון במגרש הצר.

התוכן	מס' החלטה
30-34 - דב ממזריץ (8)2563/תעא/תא - דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15/12/2021 4 - - '21-0025

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים – חומר הגמר העיקרי של המבנה יהיה טיח בהיר בגמר עדין, מוצע שילוב של חיפויים קלים בגוונים כהים ופתחים.

חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.

הזכוכית תתוכנן תוך הגבלות לרפלקטיביות מירבית של 14%.

אישור סופי של אדריכל העיר לנושא חומרי הגמר ינתן בשלב היתר הבניה.

מרפסות - המרפסות יתוכננו כמרפסות חצי שקועות הבולטות עד 1.4 מ' מקו הבינוי בחזית הפונה לרחוב דב ממזריץ ועד 1.4 מ' מקו הבינוי בחזית הפונה לשצ"פ. המרפסות יתוכננו כמרפסות חופפות ולא תתאפשר הקמת מרפסות מדלגות. הבלטת המרפסות תהיה בכפוף לתקנות החוק.

חזית חמישית

כחלק מהתכנית יוצג אופן הטיפול וההסתרה של מתקנים טכניים על הגגות.

המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

יחס להנחיות מרחביות:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- למבנה שני אגפים כאשר לכל אגף מתוכננת כניסה מרחוב דב ממזריץ באמצעות שביל גישה ללובי יעודי. הכניסה לחנייה תעשה באמצעות רמפת חד סטרית הממוקמת בחלקו המזרחי של הבניין מרחוב דב ממזריץ.

- הכניסות לבניין מתוכננות בנסיגה מקו הבניין הקדמי ולא ייתכנו תוספת גגונים מעבר לקו הבניין הקבוע.

ב. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע ימוקמו שטחים משותפים לטובת דיירי הבניין ודירות קרקע. הגישה לדירות תהיה מתחום הלובי המשותף.

- לא תתאפשר יציאה לדופן השצ"פ ישירות מדירות הקרקע.

- בדופן המזרחית של המגרש יתוכנן שביל גישה בזיקת הנאה לשצ"פ מדרום למגרש.

ג. שטחים משותפים בנויים

- השטחים המשותפים הבנויים, בהם לובי כניסה חדרי אשפה וחדרי אופניים, מתוכננים בשני אגפים עבור כל אחת מהכניסות ואגפי הבניין.

התוכן	מס' החלטה
30-34 - דב ממזריץ (8)2563/תעא/תא - _____ דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15/12/2021 4 - - '21-0025

- תותקן מערכת איתור וניטור דליפות ומד מים ובקר השקיה לגינון.
- 80% מהצמחייה יבחר מִפּוֹךְ רשימת הצמחייה החסכונית במים של משרד החקלאות.

ה. איורור הדירות

- נבדקה סכמת אוורור לדירות בהתאם לרוחות העיקריות בחודשים החמים.
- בחדרים עם שני כיווני אוויר יש לדאוג לפתחים על שני חזיתות.
- בדירות כלואות יותקנו מאווררי תקרה בחדרי המגורים.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

נבחנו חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי, והוצעו שלוש חלופות:

- בידוד חיצוני עם צמר מינרלי בחזית מאווררת.
- בידוד פנימי בצמר מינרלי בתוך גבס.
- קיר מבלוק איטונג/אשקלית.

ז. ריצופים

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 והמרופצים לשטחים המגוננים.

גמישות:

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

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- אישור אגף הנכסים לאופן הפנית הפרויקט לשצ"פ.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

התוכן	מס' החלטה
30-34 - דב ממזריץ (8)2563/תעא/תא - _____	15/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '21-0025

תנאי לאכלוס:

1. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפי"ע.
2. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:

1. קבלת חו"ד אגרונום העיריה לשימור ועקירת עצים.
2. תאום עם אגף שפי"ע לפיתוח ולחיבור לשצ"פ בפרט.
3. סיום התאום עם הגורמים הבאים: היחידה לבניה בת קיימא, אגף התנועה, ואגף תברואה.

התוכן	מס' החלטה
11-17 - תא/תעא/2563(9) - הבעש"ט	15/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - '21-0025

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

שכונה: צהלון ושיכוני חסכון
 גבולות התכנית:
 בצפון: חלקה 191 - רחוב דב ממזריץ 2-12
 חלקה 199 – רחוב דב ממזריץ 14-20
 בדרום: שדרות הבעש"ט
 במזרח: שדרות חב"ד
 במערב: חלקה 194 - שדרות הבעש"ט 5-7-9
 חלקה 192 – שדרות הבעש"ט 9א-9ב-9ג

כתובת:

שדרות הבעש"ט 11, 13, 15, 17



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7046		חלק	195,196,201,204,206	205

שטח התכנית: 5919 מ"ר

התוכן	מס' החלטה
11-17 - תא/תעא/2563(9) - הבעש"ט	15/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 0025-21ב'

מתכנן:

אדריכל תכנית: מיכאל קנטור - קנטור קדם אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: בלוקא אדריכלות נוף בע"מ
יועץ בנייה ירוקה: WAWA מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה בע"מ

יזם: מיתר בבעשט 11-13 בע"מ

בעלות: פרטיים בעלי דירות

מצב השטח בפועל:

קיימים 2 מבני שיכון מאוכלסים:
הבעש"ט 11-13: מבנה שיכון בן 4 קומות, 2 כניסות, 6 יח"ד בקומת הקרקע ו-4 יח"ד בקומה טיפוסית. סה"כ 18 יח"ד בגודל ממוצע של 55 מ"ר.
הבעש"ט 15-17: מבנה שיכון בן 4 קומות, 2 כניסות, 6 יח"ד בקומת הקרקע ו-4 יח"ד בקומה טיפוסית. סה"כ 18 יח"ד בגודל ממוצע של 55 מ"ר.
קיים שצ"פ מרכזי המוקף מבני שיכון. מערך השבילים הקיים עובר בין השטח הציבורי לשטח הפרטי המחוברים ברצף ומתפקדים כמרחב פתוח אחד.

מצב תכנוני קיים:

תכנית החלה על האזור: 2563, 2563/2, תמ"א 38
תכנית 2563 מחייבת הכנת תשריט בינוי ועיצוב באישור וועדה מקומית כתנאי להיתר.
מדיניות עירונית לתמ"א 38 – 8 קומות, קומת גג בהתאם לג/1 קווי בניין: קדמי – 5, אחורי-5, ציד-3

מצב תכנוני מוצע:

מוצע להקים 2 מבנים חדשים בני 8 קומות הכוללים קומת עמודים מפולשת וקומת גג בנסיגה.
מוצעת קומה תשיעית המותנית בפרסום הקלה ואישורה במסגרת היתרי הבניה.
צפיפות תקבע בהתאם למדיניות תקפה.
המבנה החדש מגדיר ומחזק את דופן רחוב הבעש"ט ומייצר קשר פיסי וויזואלי בין הרחוב לבין השצ"פ מצפון לחלקות.
קומת הקרקע מתוכננת בתכנית מינימאלית על מנת לאפשר חיבור ישיר אל השטחים הפתוחים מסביב לפרויקט והשצ"פ מצפון.
במידה ולא תאושר ההקלה לתוספת קומה תשיעית תיבנה קומת קרקע מלאה ללא הצמדת חצרות פרטיות. אם תאושר ההקלה לא יהיו דירות בקומת הקרקע.
הפיתוח הנופי שומר על הרציפות הקיימת בין המגרשים הפרטיים לשצ"פ כך שלא יוקמו גדרות בין המגרש הפרטי לשצ"פ. מערך השבילים הציבורי שעובר דרך המגרשים הפרטיים יעודכן כך שמחד תתאפשר התחדשות המבנה אך עקרון התנועה בשצ"פ לא ייפגע.
תכנון הדרך הסטאטוטורית בחלקה 204 עובר גישה לרמפת כניסה למרתף ומעבר להולכי רגל מרחוב הבעש"ט לשצ"פ האחורי בחלקות 201 ו-206.
תכנית הבינוי מוגשת בשם הבעש"ט 11-13 אך כוללת גם את המבנה הסמוך בבעש"ט 15-17. ואת השצ"פ מצפון בשטח של 2.856 דונם.

טבלת נתונים:

שטחי הבניה לפי תכניות תקפות ותמ"א 38.
התב"ע התקפה 2563 אינה קובעת שטחי שירות עבור ייעוד מגורים ה', התב"ע קובעת שטחים עבור הרחבת הדירות בלבד. לכן, נדרש לקבוע שטחי שירות עבור תב"ע זו בייעוד מגורים ה' שיובא בדראפט נפרד.

עיקרי הוראות התכנית

בינוי במסגרת המותר במדיניות העירונית לתמ"א 38

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021	תא/תעא/2563(9) - הבעש"ט 11-17
5 - - '21-0025	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הריסת המבנים הקיימים בחלקות 195 ו-196 והקמת מבנים חדשים בני 7 קומות וקומת גג חלקית. התכנית מציגה אפשרות לתוספת קומה אחת מעל המותר במדיניות תמ"א 38. תוספת הקומה תהיה בהקלה שתפורסם ותובא להחלטת הוועדה במסגרת היתר הבניה. מספר יחיד במבנים יקבע עפ"י מדיניות תמ"א 38. תכנון הדרך הסטטוטורית המאושרת בחלקה 204 כך שתאפשר כניסה למרתף ושמירה על מעבר לשצ"פ האחורי. קביעת מיקום רמפת ירידה לחניון התת קרקעי מחלקה 204. הסדרת חניה תת קרקעית למבנים החדשים. קביעת מעבר לחניון התת קרקעי בחלקה 196 בזיקת הנאה דרך החניון בחלקה 195. שמירה על הרציפות הקיימת בין המגרשים הפרטיים לשצ"פ ללא הקמת גדרות ורישום זיקת הנאה להולכי הרגל. קביעת הוראות לפיתוח נופי. קביעת הוראות לעיצוב חזיתות.

הדמיות:



תכנית פיתוח השטח עבור 9 קומות



תכנית פיתוח השטח עבור 8 קומות



התוכן	מס' החלטה
11-17 - תא/תעא/2563(9) - הבעש"ט	15/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 0025-21

העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט

ב. תיאור כללי –

הפרויקט ממוקם בשכונת שיכונים בעלת איכויות של מרחב פתוח מרכזי המתחבר בהמשכיות אל המגרשים הפרטיים. מערך השבילים הציבוריים בפרויקט עובר חלקו במגרשים הפרטיים וחלקו בשצ"פ. תכנית זו תשמור ככל הניתן על עקרונות אלו.

אפיון המבנים בפרויקט:

המבנים בפרויקט מייצרים דופן לרחוב הבעש"ט, מאפשרים שמירת מעברים לשצ"פ האחורי ושמירה על מערך השבילים של מרחב השיכונים.

ג. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

מבנים בני 7 קומות וקומת גג חלקית סה"כ 7.5 קומות.

במסגרת היתר הבניה תפורסם הקלה לתוספת קומה כך שתתאפשר הקמה של מבנים בני 9 קומות ברוטו – קומה מפולשת+7 קומות טיפוסיות+קומת גג חלקית
גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ'.

גובה קומת קרקע/קומה מפולשת 3.5

גובה קומת הגג 5 מ' כולל מעקה גג עליון.

קומת גג חלקית עפ"י ג1.

גובה מרתף לחניה תת קרקעית יהיה 4.5 מ' בהתאם לתכנית ע1

ד. קווי בניין - קווי הבניין יהיו בהתאם למדיניות תמ"א 38 באזור

לשדרות הבעש"ט: קו בניין קדמי 5 מ'.

לכיוון מערב חלקה 204: קו בניין קדמי 5 מ'.

לכיוון צפון: קו בניין צידי 3 מ'

לכיוון מזרח: קו בניין צידי 3 מ'

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים – הבניינים יהיו מחופים טיח אקרילי בגוון לבן וישלבו אלמנטי עץ או דמוי עץ. חלונות עם תריסי אלומיניום. במרפסות מעקה פלדה קל. והכל כפוף להתאמה להנחיות המרחביות ולאישור סופי של אדריכל העיר בנושא בשלב היתר הבניה.

מרפסות –

קיים איסור להקמת מרפסות מדלגות.

המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי.

מעקה המרפסות יהיה מפלדה.

הצללות - פרגולות יוצגו במסגרת היתרי בניה ויתאמו לדרישות החוק בנושא.

מסתורי כביסה – ייקבעו בכל הדירות בהתאם לתקנות החוק וההנחיות המרחביות.

שילוט - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

חזית חמישית - לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

התוכן	מס' החלטה
11-17 - תא/תעא/2563(9) - הבעש"ט	15/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - 0025 - ב'

תאורה אדריכלית - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

יחס להנחיות מרחביות

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות למבנים

הגישה ללובאי הכניסה תהיה בשבילים מרחוב הבעש"ט ללא הפרשי מפלסים מדרגות או רמפות.
כניסת רכבים תהיה מהדרך הסטוטוטורית אשר תבוצע בחלקה 204, אל רמפה לירידה לחניון התת קרקעי.
הכניסה לחניון התת קרקעי בחלקה 196 תתבצע בזיקת הנאה דרך החניון בחלקה 195.

ב. קומת הקרקע

בתכנון מבנה בן 8 קומות תכלול קומת הקרקע כניסה למבנים חדרי אופניים, חדרי טכניים ודירות ללא חצרות מוצמדות.
במסגרת היתר הבניה תבוקש תוספת קומה בהקלה כך שיתוכננו מבנים בני 9 קומות ברוטו – קומה מפולשת (ללא דירות) +7 קומות + קומת גג חלקית. תקבע זיקת הנאה תת קרקעית למעבר רכבים למגרשים השכנים.
כמו כן, תקבענה זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.

ג. שטחים משותפים בנויים

מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, חדר עגלות, חדר אופניים, חדרי אשפה ומחזור.

נגישות

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

התוכן	מס' החלטה
11-17 - תא/תעא/2563(9) - הבעש"ט	15/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 21-0025

תנועה

תכסית המרתף לא תהיה מעל ל 85% משטח המגרשים הסחירים.
 תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.
 הגישה לרמפת הכניסה תהיה מחלקה 204 אשר תשמש גם את המגרש המערבי למעבר למרתפי החניה.
 לאור אורכה של הרמפה היא תקורה חלקית על ידי הבניה וחלקית בפרגולה מכוסה צמחיה.
 יש לשמור על מעבר הולכי רגל רציף ובטוח בדרך (חלקה 204).
 רמפת הכניסה תשמש גם את חלקה 196 על ידי קביעת זיקת הנאה למעבר במרתפים והצגת תכנון הולם למעבר.

מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדרים טכניים ימוקמו בסמוך ללובי או במרתף. ייתכנו פילרים בקומת הקרקע אשר ימוקמו בניצב לחזיתות ויוצנעו בארונות ובנישות ייעודיות. מיקום פילרים עפ"י סימון בתכנית הפיתוח. מתקני התשתית והתפעול ישולבו שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- ב. **מערכות מיזוג אויר** – מעבים ימוקמו במסתורים. במידת הצורך יהיה ניתן למקם מעבים על הגג. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- ג. **איורור חניונים** – אוורור חניונים ישולב במבנים ויהיה כפוף לתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

התוכן	מס' החלטה
11-17 - תא/תעא/2563(9) - הבעש"ט	15/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - 0025 - 21

- ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – ימוקמו בקומת הקרקע בהם גם ימוקמו פחי המחזור בתאום עקרוני עם אגף התברואה.
- ה. **כיבוי אש** – רחבות כיבוי אש ימוקמו בשדרות הבעש"ט ובדרך 204 כמסומן בתכנית תוך צמצום מספרן לטובת פיתוח הרחובות. הסדרת עמדות כיבוי אש וסידורי כיבוי אש ופינוי עשן יהיו בהתאם לדרישות כבאות לפני קבלת היתר ובכל מקרה ישולבו ברזי סניקה בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.
- ו. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
- בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)**

הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים / זיקות הנאה

תשמר זיקת הנאה להולכי רגל בחלקו הצפוני של המגרש. יתוכנן שביל המחבר בין מערב למזרח ומתחבר למערך השבילים הקיים כל זאת כמסומן בתכנית. חל איסור לתחום או להגביל תנועת הולכי רגל ואופניים בזיקות ההנאה המסומנות ואין לגדרן בכל דרך שהיא.

פיתוח השטח

שטחים פתוחים / זיקות הנאה

הפיתוח בגבולות המגרש יהווה שטח פתוח משותף המאפשר גישה אל השטחים הפתוחים אשר מסביבו. בגבול הצפוני של חלקות 195 ו-196 מתוכנן שביל הולכי רגל שיתחבר לשביל הולכי הרגל הקיים בשצ"פ. אחזקת השטחים הפתוחים והגיגון תהיה ע"י חברת ניהול למעט זיקות ההנאה שיתוחזקו על ידי העיריה ובכפוף להסכם שיחתם כתנאי להיתר בניה.

התכנון יותאם למפלסי הרחובות והשצ"פ ללא הפרדה מפלסית, מדרגות או רמפות כחלק מפיתוח השטח או בכניסה למבנים.

שטח פנוי מבנייה - 15% משטח המגרש.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').

נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.

עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

פיתוח זיקות ההנאה תהינה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

התוכן	מס' החלטה
11-17 - תא/תעא/2563(9) - הבעש"ט	15/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - 0025-21

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

מאפייני בניה ירוקה

2. בנייה ירוקה

- 2.1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת silver לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- 2.2. **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.

3. מים

3.1. חסכון במים

- 3.1.1. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

3.2. ניהול נגר

- 3.2.1. **השהייה וחלחול**: יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה 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.
- 3.2.2. **תכסית**: יושארו לכל הפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- 3.2.3. **חזית חמישית**: יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

4. עצים ובתי גידול

- 4.1. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- 4.2. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - 4.2.1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו

התוכן	מס' החלטה
11-17 - תא/תעא/2563(9) - הבעש"ט	15/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - '21-0025

מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.

- 4.2.2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- 4.2.3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- 4.2.4. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- 4.3. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - 4.3.1. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - 4.3.2. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם.
 - 4.3.3. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - 4.3.4. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- 4.4. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - 4.4.1. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - 4.4.2. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - 4.4.3. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - 4.4.4. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 - 4.4.5. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

5. תכולת תכנית עיצוב ופיתוח

תכנית העיצוב והפיתוח של תכנית זו תכלול בנוסף להנחיות הכלליות של עיריית תל אביב-יפו את הנושאים הבאים ונושאים אחרים שימצאו נחוצים לצורך עמידה בתנאי הנחיות אלה.

5.1. 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 השהייה 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.

5.2. 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

התוכן	מס' החלטה
11-17 - תא/תעא/2563(9) - הבעש"ט	15/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - 0025-21ב'

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.

גמישות:

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

הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.

תנאים להיתר בניה:

אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני 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.

תנאי לתחילת עבודות פיתוח:

אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

התוכן	מס' החלטה
11-17 - תא/תעא/2563(9) - הבעש"ט	15/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - 0025-21ב'

תנאי לאכלוס:

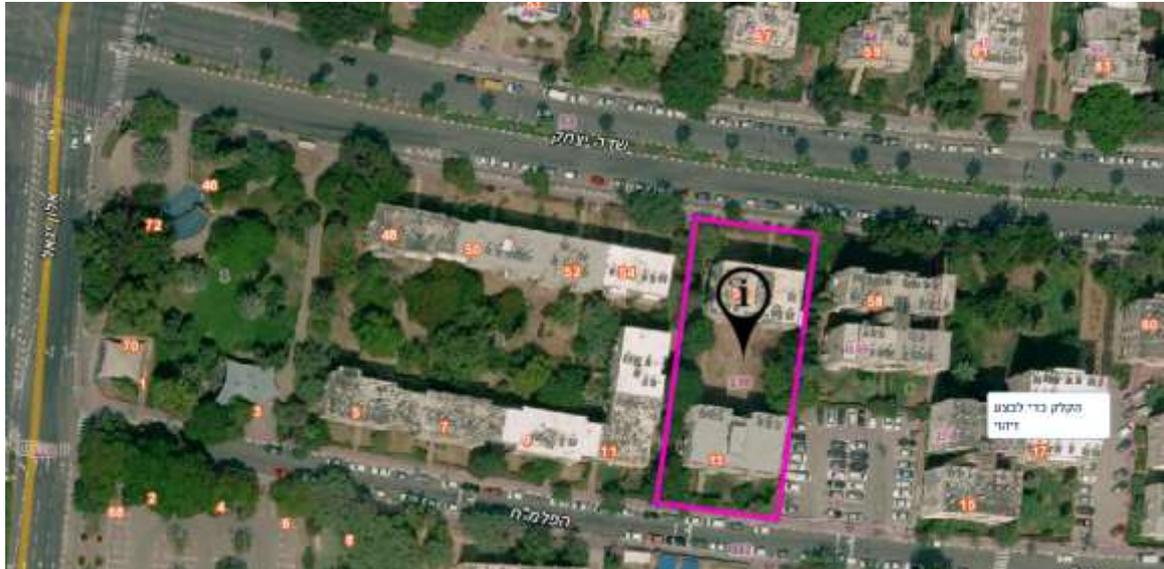
1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4.
5. 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. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

ח"ד צוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות יפו)

- ממליצים לאשר את תכנית העיצוב ובכפוף לאישור סופי לנושאים הבאים:
1. הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים היחידה לבניה בת קיימא, אגף התנועה, אגף שפ"ע, אגף הנכסים, אגף הכנסות מבניה.
 2. תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים:
 - קביעת מפלסי הפיתוח והכניסות למבנים בהתאם למפלסי הרחובות והשצ"פ ללא הפרדה מפלסית, מדרגות או רמפות כחלק מפיתוח השטח או בכניסה למבנים.
 - הצגת סכמה לעומק נטיעות במגרש עבור תאום נטיעות עצים ובתי גידול בהתאם להנחיות המפורטות מעלה.
 - הצגת קירוי רמפה בבניין והסתרתה בגינון.
 - פיתוח והתחברות לשצ"פ.

התוכן	מס' החלטה
507-0774570 - תא/5061 - שימור שיכון העיתונאים	15/12/2021
דיון בהפקדה	6 - 0025 - 21

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מיקום:



כתובת:

שדה יצחק 56, הפלמ"ח 13 תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 1.987 דונם

מתכנן: מסטר-גל אדריכלים בע"מ, אגף תכנון העיר, מנהל הנדסה

שמאי-אדי גרנשטיין

שיתוף ציבור- ענת נבו-ברקאי

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

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

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

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

מצב תכנוני מוצע:

תחום התכנון המוצע נדון שש פעמים בוועדת השימור העירונית, לראשונה ב-07.2013. בדיון האחרון בוועדת שימור מיום 13.6.2021 הוחלט לאשר את הבקשה לקדם את התכנית לוועדה המקומית ולהוסיף את המבנים לרשימת העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. לאחר בחינה מקיפה של חישוב השטחים ואופן מימושם במגרש, הומלץ לקדם תכנית נקודתית לשימור המבנים בהמלצת מח' השימור, מח' תכנון מזרח ובאישור ועדת השימור. בישיבתה מספר 19-0012 ב' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

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

בישיבתה מספר 20-0007 ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה בהתאם להחלטת ועדת ערר מתאריך 08.03.2020 יש לפרסם הודעה מתוקנת על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב, כמפורט:

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.

4. תוקף התנאים עד תאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.

בישיבתה מספר 20-0024 ב' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה שמאחר ומועד תוקף ההחלטה עומד לפוג מאשרת הועדה להאריך את הפרסום בשנה נוספת עד תאריך 31.12.2021 בהתאם להחלטת ועדת הערר. כמו כן קיבלה הועדה עדכון על התקדמות לקידום תכנית תא/מק/5061

כעת מובאת תכנית תא/מק/5061 לאישור הועדה המקומית להפקדה.

התכנית גובשה ע"י צוות המתכננים ומחלקת השימור והתכנון בעיריית ת"א בתהליך מובנה של שיתוף עם בעלי הזכויות בחלקה.

גובש מתווה שמציע קביעה של המבנים כמבנים לשימור ללא תוספות בניה למעט תוספת מינימלית של מיגון ומרפסת שירות בעורף המבנים, באופן מוצנע ביחס למבט מהרחוב. בקומת הקרקע יתאפשר שימוש לאחסנה בקירות המשך של הממ"דים. התכנית קובעת תנאים לשימור המבנים והחצר ומייצרת מנגנון לניוד הזכויות הלא מנוצלות ותמריצי שימור נוספים במטרה לאפשר את מטרות השימור בפועל.

מטרות התוכנית:

1. קביעת המבנים ברח' יצחק שדה 58 ורח' הפלמ"ח 13 כמבנים לשימור, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של מורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה במזרח העיר.
2. עידוד שימור ושיקום המבנה קביעת הוראות והנחיות להבטחת השימור בפועל ויצירת מנגנון כלכלי שיאפשר זאת.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת המבנים ברח' יצחק שדה 58 ורח' הפלמ"ח 13 כמבנים לשימור בהגבלות מחמירות ויותר בו תוספות בניה חלקיות בלבד עבור מיגון ומרפסות שירות וכמפורט בנספח הבינוי לתוכנית זו, ללא פגיעה בערכי המבנה
2. קביעת הוראות לשימור המבנים ע"י מניעת פגיעה, שיקומם ותחזוקתם
3. קביעת תמריצים לשיקום ולשימור באמצעות החלת תמריצים בהסתמך על תוכנית השימור 2650 ובכלל זה הגדרת היקף זכויות הבניה האפשרויות למימוש במגרש והעברת זכויות הבניה הלא מנוצלות ותמריצי השימור למגרש מקבל במטרה לאפשר את שימור המבנים בפועל. היקף התמריצים כ- 1500 מ"ר.
4. קביעת הוראות פיתוח וחניה תת קרקעית במגרש

פירוט המצב המוצע:

מס' קומות:

יצחק שדה 58 : 4 קומות+ק"ע / הפלמ"ח 13 : 3 קומות + ק"ע

גובה:

יצחק שדה 58 : 17.90 מ' / הפלמ"ח 13 : 14.90 מ'

תכסית

40% משטח המגרש

קווי בניין:

לפי הבניינים הקיימים למעט התרת הקמת וממדים ומרפסות שירות במרווח האחורי שבין המבנים.

נושאים נוספים

תנועה וחניה:

התכנית מאפשרת הקמת חניה תת קרקעית באמצעות מתקן חניה אוטומטי עם תא קליטה בקומת הקרקע. הכניסה לחניה תהיה מרחוב הפלמ"ח. עפ"י חו"ד מחלקת התנועה בעת"א מוצע לאשר תקן חניה של 1: 0.8 בדומה למדיניות המאושרת לאזור. לאור הנסיבות צוות התכנון מבקש מהועדה המקומית חריגה מהמדיניות במטרה לאפשר חניה אחת כל דירה קיימת כחלק מתמריצי השימור, תתכן בקשה לפטור מחניה בעת מימוש התוכנית, כחלק מתמריצי השימור

דירות קיימות 14

מספר חניות לפי תקן 1: 0.8 11 חניות

מספר חניות לפי תקן 1: 1 14 חניות

הפרש 3 חניות

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מ"ר	%	מ"ר	%	תכנית	נושא
2096	100%	1987	100%	מ+K+367+	זכויות בנייה על קרקעי עיקרי
מנוצל בפועל +		291		ג	
178		2274		סה"כ עיקרי	
זכויות לא מנצלות לניוד				הקלות	
218	11%	-	-	תמריצי שימור	
1116	-	-	-	סה"כ	
3608		2274		-	סה"כ זכויות לניוד עתידי
1512	-	-	-	שטחי שירות- לא קיים פרוטוקול שטחי שירות לרוונטי	שטחי שירות
מיגון כ- 12 מ"ר ליח"ד 168=14X12		מיגון כ- 12 מ"ר ליח"ד 168=14X12		ע	זכויות בנייה תת קרקעי
630	32%	3182	160%		סה"כ
4277		5689			

מספר יח"ד		יצחק שדה 58 : 8 הפלמ"ח 13 : 6 סה"כ : 14	ללא שינוי
גודל יח"ד ממוצעת		109 מ"ר	142 מ"ר כולל מרפסות פאטיו
מס' יחידות מלונאיות		לי"ר	לי"ר
שטחי מסחר		לי"ר	לי"ר
גובה		יצחק שדה 58 : 17.90 מ' הפלמ"ח 13 : 14.90 מ'	ללא שינוי
קווי בניין		קדמי יצחק שדה – 10 מ' קדמי הפלמ"ח – 6 מ' צידי- 4 מ' בתת הקרקע קו בנין 0 בכפוף לעמידה בהוראות תכנית ע1	ללא שינוי תותר הקמת מתקן חניה אוטומטי במרווח שבין המבנים בלבד ועד גבולות המגרש הצידיים בתחום זה בכפוף לשמירה על מטרות השימור
קומות		יצחק שדה 58 : 4 קומות+ק"ע הפלמ"ח 13 : 3 קומות + ק"ע	ללא שינוי
חניה		מותרת הקמת חניה תת קרקעית בהתאם לתכנית ע1 מספר חניות לפי תקן תקף 1: 1 לדירות עד 120 מ"ר 1.33 לדירות מעל 120 מ"ר	תותר הקמת חניה תת קרקעית במגבלות השימור תקן החניה יהיה 1: 0.8 בהתאם למדיניות העירונית. לבחינת הועדה מקומית אפשרות לאישור תקן 1: 1

ועדת שימור:

בישיבתה מספר 02-21 מיום 13/06/2021 (נושא מספר 6) דנה ועדת השימור בתכנית והחליטה לאשר את הבקשה לקדם את התכנית לוועדה המקומית ולהוסיף את המבנים לרשימת העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

שיתוף ציבור:

בתאריך 15.6.20 התוכנית אושרה לקידום בכפוף לשיתוף ציבור בתת ועדה לשיתוף ציבור בהשתתפות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אודי כרמלי, אורלי אראל.

סיכום ביניים מתאריך 2.11.21 נערך ע"י ענת ברקאי נבו

מטרת תהליך שיתוף הציבור: יידוע כלל בעלי הדירות על קידום תכנית שימור למתחם, קיום דיאלוג עם נציגי בעלי הדירות בנוגע לתכנית המקודמת והגעה להסכמות בנוגע לעיקרי התכנית.

תהליך השיתוף כלל: פגישות עם נציגות הדיירים, פגישות עם כלל הדיירים, סיור שטח, קשר ישיר בין אדריכל התכנית לבין נציגות הבניין, שיחות אישיות ועוד.

הפגישות שהתקיימו:

מטרת הפגישה	תאריך
פגישת הכרות ותחילת תהליך שת"צ עם נציגות המתחם	7.20
סיור שטח של צוות התכנון ונציגי העירייה בבניינים ובדירות	3.8.20
פגישה עם נציגות המתחם לצורך התייחסות לנקודות שהועלו ע"י הדיירים במהלך הסיור והצגת חלופות שימור לנציגות הדיירים	3.9.20
פגישה עם דיירי המתחם להצגת חלופה שנבחרה ע"י נציגות המתחם	5.1.21
פגישה עם נציגות המתחם בנושא התקדמות התכנית לאור אישורה אצל מהנדס העיר	9.6.21
פגישה עם נציגות המתחם והשמאי מטעמם	13.10.21

המשך תהליך שת"צ נדרש:

- החלופה שנבחרה מאפשרת מעבר לקביעה של בניין לשימור ובנוסף תוספת של מרפסת קיימת לדירה, תוספת של ממ"ד ומרפסת פתוחה בחלקים האחוריים. זאת בכדי שתהיה אפשרות להרחיב את הדירות, לספק מיגון ובו בעת לשמור על ערכי השימור, כיוון והחזות המקורית תישאר והתוספות יהיו בעורף בצורה שלא תראה מהרחוב.
- הדיונים שהתקדמו בהיבט התכנוני נשארו פרי וצוות התכנון והדיירים הגיעו לעמק השווה. יחד עם זאת, הדיירים רואים בהוספת מתקן חניה לתחשיב השמאי כנושא אקוטי מבחינתם שעדיין אינו נפתר.

אגף תנועה (חוו"ד מתאריך 1.12.21):

בהתאם למדיניות הוועדה המקומית מיולי 2020, תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 (12 מקומות חניה) ולא ניתן לחרוג מזה. תוספת החניה תעשה בהתאם לעקרונות השימור ותתבצע רק אם לא תפגע בערכי השימור. כניסה לחניה תתאפשר מרחוב הפלמ"ח בלבד.

חוו"ד הצוות: (מבנים לשימור)

א. להמליץ להפקיד את התוכנית לדיון בוועדה מחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאים למתן היתר: הכנת תיק תיעוד מפורט למבנים לשימור וקבלת אישור מחלקת השימור.
2. תנאי למתן תעודת אכלוס עבור ביצוע תוספות הבניה במגרש מכוח תכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנים לשימור על פי הנחיות מחלקת השימור. תנאי זה הינו תנאי מהותי אשר סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
3. תנאי להפקדת התכנית העתידית המניידת יהיה הבטחת ביצוע שימור המבנים בפועל.

4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר אכלוס המבנה במגרש אליו נוידו הזכויות בתוכנית עתידית, בחלקן או במלואן, בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או במתן ערבות בנקאית להשלמת עבודות השימור ע"פ דרישות מהנדס העיר.
5. היות שהועדה המקומית הינה מגישת התוכנית אין בתוכנית זו כתב שיפוי.
- ב. יש לבחון אפשרות לקביעת תקן חניה 1:1 (המהווים 14 מקומות חניה) באופן חריג, כפי שעלה בתהליך שיתוף הציבור.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

תוקף פרסום הודעה על הכנת תכנית לשימור מבני שיכון העיתונאים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78, יפוג בתאריך 31.12.2021.

במהלך השנה האחרונה צוות התכנון קידם תוכנית לשימור בשיתוף עם הבעלים במבנה, מתוך רצון להשיג את מטרות השימור ללא פגיעה בדיירים הקיימים. התוכנית תובא לדיון להמלצה להפקדה בוועדה הקרובה.

במקביל, הוחלט ע"י ועדה מחוזית כי התוכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית ולפיכך נדרש תיאום נוסף מוקדם עם הועדה המחוזית ועמידה בכל דרישותיהם להגשת התוכנית בפועל.

מבוקש להאריך את תוקף התנאים בשנה נוספת עד לתאריך 31.12.2022.

התוכן	מס' החלטה
תא/3933 - מלון גרשט	15/12/2021
דיון בהארכת תוקף תכנית מאושרת בשנתיים	7 - - '21-0025

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה

כתובת:

הירקון 106 פינת פרישמן 6, תל אביב – יפו.

מיקום:

מצפון רחוב פרישמן, ממזרח חלקות 31, מדרום חלקות 96,97, ממערב רחוב הירקון.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמות	מספרי חלקות בחלקן
6905	מוסדר	חלק מהגוש	30	

שטח התכנית : 0.588 דונם

מתכנן: מ.ורד אדריכלים

יזם: דן גרשט

בעלות: דן גרשט

מטרת הדיון:

הארכת תוקף לתכנית תא/3933 בשנתיים נוספות, בהתאם לסעיף 7.2. בתכנית. התכנית שבנדון הינה תכנית לבניית בית מלון ברחוב הירקון פינת רחוב פרישמן. פרסומה של התכנית בעיתונות הינו 27.2.2014, ובילקוט הפרסומים ביום 24.12.2013. התכנית הינה בתוקף למשך שמונה שנים, ונקבע בה כי בסמכות הועדה המקומית להאריכה בשנתיים נוספות.

מצב השטח בפועל:

הבניין נשוא התכנית הינו מבנה ותיק מאוד בתל אביב. בחלקה קיים ופועל "בית דירות" המשכיר חדרים ו/או סוויטות קטנות לתקופות קצרות וארוכות. למבנה קומת מרתף (מקלט וחניון תת קרקעי), ק. קרקע, 3 קומות וקומת גג חלקית.

מדיניות קיימת:

הגדלת מצאי חדרי מלון מדרגת שלושה כוכבים.

מצב תכנוני קודם:

על החלקה חלות התכניות הבאות:

תמ"א 13, ע-1, ג, מ, 60, 506, 44, 998.

ייעוד קיים: מגורים ב1

תכנית 998 מרחיבה את רחוב הירקון, קובעת הריסת חלקי בניין והפקעת השטחים לאורך רחוב הירקון. התכנית נמצאת בתחום החיץ של אזור ההכרזה.

מצב תכנוני מאושר:

ייעוד ממגורים ב1 ל"מלונאות".

תוספת של כ-39 חדרי מלון (סה"כ 78 חדרי מלון בבניין) ע"י תוספת שלוש קומות מלונאיות בקווי הבניין הקיימים ועוד קומת גג חלקית בנסיגה. תוספת מרפסות בחזית הצפונית. שיפוץ המבנה. הפקעה לצרכי הרחבת הדרך – רח' פרישמן. הריסת רצפת קולונדה קיימת ובנייתה מחדש לפי מפלס המדרכה הצמודה.

טבלת השוואה:

חושב לפי שטח לאחר הפקעה – 588 מ"ר

מצב מאושר	מצב קודם	נתונים	
423	213	אחוזים	שטחים עיקריים
2300	1254	מ"ר	
107	34	אחוזים	שטחי שרות על
580	202	מ"ר	קרקעיים
מרתפים לפי ע-1, קומת קרקע, שש	קומת מרתף, קומת קרקע, שלוש	קומות	גובה

קומות ועוד קומת גג חלקית	קומות וקומה חלקית .		
28.85 גובה סופי כולל מעקה גג (ולא יותר מ +40.40 מעל לגובה פני הים).	17.71	מטר (יחסי)	
75% (לאחר הפקעה)	65% (לפני ההפקעה)		תכסית

חניה:

בהתאם להוראות התכנית: הסדרי החנייה, הפריקה והטעינה, הכניסות והיציאות של כלי הרכב ומספר החניות יהיו באישור אגף התנועה של עיריית ת"א ובהתאם לתקן החנייה אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית לא מומשה מן הסיבות הבאות:

- א. סיבות פרטיות של מר גרשט.
 - ב. פגיעה בענף התיירות בישראל, בצל משבר הקורונה.
- לסיכום, ממליצים לוועדה המקומית להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות.

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021	507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים
8 - 0025-21	דיון באישור החלטה להפקדה מתאריך 1.1.2020

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

- מיקום:** מרחב תעסוקה ביצרון דרום- רחוב תובל. מערב: רחוב יגאל אלון. צפון: חלקה 44 (האומנים 7), חלקה 43 (תחנת דלק ומבנה משרדים של חברת "דלק"). מזרח: רחוב האומנים.
- כתובת:** רחוב יגאל אלון 100.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר		112, 111, 107	

שטח התכנית: 4.609 דונם

מתכנן: יגאל לוי אדריכלים ומתכנני ערים.

יזם: עופר ארביב (א.ליבנטל) ציון עופרי (עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ) הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות:
חלקה 111 גוש 7094 עיריית תל אביב-יפו בחכירה לטובת חברת "עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ" 1/2 חברת "א. ליבנטל אחזקות בע"מ" 1/2 עיריית תל אביב-יפו בחכירה לטובת חברת "עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ" 1/2 חברת "א. ליבנטל אחזקות בע"מ" 1/2
חלקה 112 גוש 7094

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	15/12/2021
דיון באישור החלטה להפקדה מתאריך 1.1.2020	8 - 0025-21

עיריית תל אביב-יפו חלקה 107 גוש 7094
מצב השטח בפועל:
 חלקה 112:

מבנה סיפולוקס נמצא באזור תעסוקה בצרון (רח' יגאל אלון 100) אשר שימש בעבר את משרדי חברת סיפולוקס תעשיות בע"מ.

שמירה על מבנה התעשייה מהווה זיכרון לעבר התעשייתי המפואר של האזור הזה הנמצא כיום בעיצומו של תהליך התחדשות והפיכתו למרכז עסקים ראשי בשימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים, מלונאות ומסחר באינטנסיביות גבוהה. במסגרת תכנית בניין עיר תא/3255/ב נקבע כי המגרש עליו נמצא המבנה הינו בייעוד למבנה ציבור. המבנה מוגדר בתכנית כמבנה שאינו להריסה. מבנה זה בן שלוש קומות ואגף שני בן שתי קומות.

חלקה 111: קיים שלד מבנה.
 חלקה 107: מגרש פנוי ברובו עם מבנה משרדים דו קומתי קטן בשימוש עיריית תל אביב, ומגרש חניה זמני.

מדיניות קיימת: תכנית מתאר מקומית 3255/ב'

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3255/ב-ביצרון
 תא/5000
 תא/צ'

ייעוד קיים: תעסוקה
 מבנה ציבור

שטח תכנון: 12.019 דונם

זכויות בנייה:

ייעוד- תעסוקה: 12,561.5 מ"ר.
 עיקרי (60%): 7,536.9 מ"ר שירות (40%): 5,024.6 מ"ר
 תכסית: 60%

ייעוד- מבני ציבור:

שטח מגרש: 623 מ"ר
 שטח מבנה קיים: כ-900 מ"ר
 שטח עיקרי: 1246 מ"ר (זכויות עפ"י תא/צ')
 שטח שירות: 436.1 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

1. פיתוח והתחדשות אזור התעסוקות מעורב השימושים בביצרון.
2. הקמת מגדל בן 45 קומות לשימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה (כולל מלונאות), מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור בנויים.
3. שימור ושיפוץ מבנה סיפולוקס ההיסטורי בייעוד מבני ציבור.
4. העברת זכויות בנייה למגדל המוצע ממבנה ביי"ס תל נורדאו לשימור בהגבלות מחמירות. זכויות בנייה אלו ימוקמו בקומות 24-28 וישמשו לתעסוקה בלבד.
5. קביעת מספר יחידות דיור ל-88 יחידות בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר ולא יעלה על 83 מ"ר עיקרי.

פירוט יעדים/שימושים:

בבניין המוצע 42 קומות:

קומת קרקע-מסחר ולובאים עבור משרדים/מלונאות, מגורים, והשימושים הציבוריים.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	15/12/2021
דיון באישור החלטה להפקדה מתאריך 1.1.2020	8 - 0025-21

קומת מסד הראשונה- צרכי ציבורי עם אפשרות חיבור בגשר למבנה סיפולוקס ההיסטורי.
קומת מסד שניה- תעסוקה/מלונאות.
קומות 28-3 - תעסוקה/מלונאות.
קומה 29 - קומת מגורים משותפת (מועדון וחללים משותפים לדיירים).
קומות 41-30 - מגורים.
קומה 42 - קומה טכנית.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים (ע"פ 3255ב')	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	%	350% (כלל הזכויות מתוך המגרש)	1493% (כלל הזכויות מתוך המגרש)
	מ"ר	1,682.1 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור	1,682.1 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור
		זכויות בנייה למגרש ציבורי בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ' (חישוב לפי 270% משטח המגרש הציבורי המוצע + 40% שירות)	
גובה	קומות	45	45 קומות (ע"פ תא/5000)
	מטר	180 מ'	עד 196 מ'
תכנית		60%	60%
תכנית מרתף		בהתאם להוראות ע'1	80% משטח המגרש בהתאם להוראות ע'1
מקומות חניה (רכב פרטי)		לפי תקן תקף	תקן החנייה : 0.8:1 למגורים, 1:350 לתעסוקה, 1:100 מסחר וציבורי. או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם. בנוסף חניות לרכב דו גלגלי בתת הקרקע עפ"י התקן ולא יפחת מ- אופניים- 333 אופנועים- 268

פירוט זכויות בניה עפ"י שימושים זכויות בניה :

יעוד	שימוש	שטח עיקרי		שטחי שירות	
		מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	7690	70%	3295	30%
	תעסוקה	23100	60%	16,154	40%
	מסחר	840	60%	560	40%
	מבנים ומוסדות	1200	60%	800	40%
				סה"כ 32,830	

² % מהשטח העיקרי
³ % משטח הקרקע

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	15/12/2021
דיון באישור החלטה להפקדה מתאריך 1.1.2020	8 - 0025-21

										ציבור	
בהתאם לתכנית צ'י	-	-	בהתאם לתכנית צ'י	בהתאם לתכנית צ'י	ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור					
בהתאם לתכנית ע'1	בהתאם לתכנית ע'1	-	-	-	-	-	-	-	-	פתוח	שפ"פ

*אל שטחי השירות נוספים ממ"דים בהתאם לתקנות

יח"ד: עד 88 יח"ד.

שטח ממוצע ליח"ד: לא יפחת מ-80 מ"ר.

תמהיל יח"ד מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

המלצה להקצאת שטחי ציבור ותועלות ציבוריות נוספות במסגרת התכנית

א. הקצאות לצרכי ציבור:

- א. המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך להסעת המונים ורובו של הבינוי המוצע מיועד לשימושי תעסוקה. לאור זאת, דרך החישוב של הקצאות לצרכי ציבור יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר המופקדת לאזורים ביעוד תעסוקה.
 - ב. על פי הוראות תכנית המתאר יש להקצות עד 40% משטח המגרש לטובת שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור ודרכים. ניתן להמיר חלק מהשטח למבני ציבור בשטחים בנויים לפי חישוב של הכפלת השטח הקרקעי ברח"ק של בין 1-2.7, בהתאם למאפייני התכנית ולצורכי האזור.
 - ג. אזור התעסוקה ביצרון בו ממוקם הפרויקט תוכנן כאזור תעסוקה. האזור המצוי ממזרח לרחוב הסוללים הוגדר כ-"אזור מעורב" הכולל כ-1,000 יחידות דור, ובו הוקצו לצורך כך שטחי ציבור עבור שרותי ציבור נורמטיביים שישרתו את האוכלוסייה הצפויה. האזור המצוי ממערב לרחוב הסוללים הוגדר כ-"אזור תעסוקה" ולכן לא הוקצו בו שטחי ציבור נורמטיביים.
- תכנית המתאר המקומית תא/5000 מאפשרת שילוב שימושי מגורים באזורי תעסוקה בהיקף של עד 25% משטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע. בהתאם לכך, חשוב לדאוג במסגרת התכניות המקודמות באזורי תעסוקה וכוללות מגורים להקצאת שטחים עבור מוסדות ציבור נורמטיביים נאותים שישרתו את האוכלוסייה אשר תתגורר באזורים הללו. בנוסף, קיימת חשיבות להקצאה נאותה של שטחים פתוחים איכותיים כולל גינות, הן עבור המועסקים הרבים והן עבור האוכלוסייה שתתגורר באזור.

המלצות:

1. מתוך הקצאה נדרשת של 1.4 דונם ליעוד ציבורי (המהווים 40% משטח התכנית- לא כולל שטח ביעוד למבנה ציבור שהוקצה בתכניות קודמות), מומלץ כי יוקצו השטחים הציבוריים הבאים:
 - א. שטח למבני ציבור בהיקף של כ-1,400 מ"ר יוקצה כשטח בנוי במסגרת הפרויקט (בהתאם לחישוב של 700 מ"ר, המהווים מחצית משטח הקרקע הנדרש עבור יעודים ציבוריים כפול רח"ק 2). השטח יוקצה כאגף נפרד ממזרח לשטח ביעוד למבנה ציבורי הקיים (מבנה סיפולוקס) ובסמוך אליו. הבינוי יתוכנן כך שיוכל לאפשר הצמדת חצרות לשטח הבנוי במפלסי הבינוי או על גג המבנה, כך שיוכל לשמש כשרות לגיל הרך במידת הצורך.
 - ב. יתרת השטח הנדרש בהיקף של כ-700 מ"ר ישמש לצורך הרחבת מדרכות והרחבת רחוב יגאל אלון – בהתאם להמלצת אגף התנועה.
2. מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי באזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך להסעת המונים (תא/5000 המופקדת):

התוכן	מס' החלטה
סיפולוקס אגף המים	15/12/2021
דיון באישור החלטה להפקדה מתאריך 1.1.2020	8 - 0025-21'

האפשרות להגדיל את שטחי הבניה מעבר לשטחי הבניה הבסיסיים המותרים בשטח התכנית עד לרח"ק המרבי המותר - רח"ק 12.8, היא בכפוף לעמידה בתנאים של תרומה ציבורית מעבר להקצאת שטחי הציבור הנורמטיביים.

בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו הוראות לגבי:

1. שימור מבנה סיפולוקס .
2. קירווי האיילון.

3. מימוש המגורים במתחם :

קיימת חשיבות עירונית ביצירת תמהיל דירות הטרונגי ככל הניתן, בהתאם למאפיינים של סביבת הפרויקט ואופי השימושים והבינוי בתכנית.

ההמלצה היא כי מימוש פוטנציאל המגורים בתכנית יותנה במתן מענה מלא לצרכי הציבור בהתאם להמלצות מסמך זה, וכן התאמת השטח הממוצע של יחידת דיור וכן תמהיל יחידות הדיור למדיניות העירונית בנושא, בתיאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

החלטת ועדת שימור

ישיבה מס' 1904, 23.12.2019

מבנה סיפולוקס ממוקם במרחב תעסוקה ביצרון בצומת יגאל אלון ורחוב תובל, צומת חשובה שמהווה שער כניסה למרחב מגשר ביצרון-יהודית. תכנית 3255ב' אשר על בסיסה מקודמת התכנית שינתה את ייעוד הקרקעות מאזור תעשייה לאזור תעסוקה וקבעה את המבנה הנדון לא להריסה ובייעוד ציבורי. שטחה הכולל של תכנית סיפולוקס 12 דונם, ובה מתוכנן מגדל בן 42 קומות לשימושים מעורבים (תעסוקה מסחר ומגורים ושטחים ציבוריים מבנויים), מבנה סיפולוקס ההיסטורי בתא שטח נפרד.

תכנית 3255ב' זיהתה את ייחודו ומיקומו וקבעה כי ישמר, בעבר היו מספר מבנים אשר שירתו את מפעל סיפולוקס שימש לייצור, מכירה ומשרדים של המפעל. כיום נותר רק מבנה אחד שלם, בניין בן שלוש קומות אשר היווה את משרדי החברה, שטחו כ- 900 מ"ר.

למבנה ערך היסטורי כנרטיב של אזור תעסוקה ביצרון, ולשם כך התוכנית קובעת הוראות לשימור מעטפת המבנה למעט חיבור באמצעות גשר למגדל. בנוסף תתאפשר מימוש זכויות עפ"י תכנית צ' בתוספת בניה. החיבור באמצעות גשר יהיה לקומה הציבוריות במגדל. חיבור המבנים והגדלת שטח הציבורי יאפשר גמישות מקסימלית בקביעת הפרוגרמה. כל תוספת הבניה ואופן השתלבותה עם מעטפת המבנה הקיים, תבחן לעת הכנת תוכנית העיצוב ובתיאום עם מחלקת שימור.

סוכם: שמירת מבנה סיפולוקס ההיסטורי תוך מתן אפשרות לתוספת בניה עפ"י תכנית צ' תוך שמירה על אופיו של המבנה וההקשר המקומי וההיסטורי.

הדמיות המבנה





עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

למתחם כניסה עורפית מרחוב האומנים, כדי למנוע הפרעות לרחוב יגאל אלון בהתאם למסמך המדיניות לרחוב. חניה תת קרקעית על פי התקן התקף (במועד הוצאת היתרי הבניה) לרבות פתרון חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בתת הקרקע. פתרון לפריקה וטעינה למסחר ומשרדים בתת הקרקע בקומה 1- . פתרון לפינוי אשפה מתת הקרקע, ובנפרד למסחר ומשרדים מהמגורים. במתחם מוצע מפרץ הורדת נוסעים ושליחים ברחוב האומנים, חניה בתקן מופחת נוכח מערכות היסע המונים סמוכות (מטרו, רכבת מהיר לעיר, רשת אופנים).

עיצוב:

הבניין המוצע מותאם לגריד העירוני ואזור התעסוקה בצרון. המבנה בקרן הרחובות יגאל אלון, תובל והאומנים כאשר הבינוי מייצר חזית ודופן פעילה מלווה רחוב. קומות המסד הינן מקבילות לרחובות הסובבים – יגאל אלון, תובל והאומנים. קומת המסד הראשונה מייצרת קומה מסחרית בעלת חזית פעילה לכל אורכה, עם כניסה למגדל התעסוקה ולמבנה הציבור מרחוב יגאל אלון, ולדיירי המגדל מרחוב האומנים ולשטחי הציבור מרחוב תובל.

המגדל משלים את קו הרקיע על רחוב יגאל אלון במקביל מגדל "אלקטרה" הקיים בפינת הרחוב הנגדית, מגדלי אלון לאורך המע"ר החדש של תל אביב-יפו. משתלב עם הגריד הבנוי והרחבות החוצים את אזור התעסוקה.

התייחסות לסביבה:

מטרת התכנית הינה התחדשות האזור על ידי הקמת מגדל מעורב שימושים עם קומת מסד המתיישר עם גובה מבנה סיפולוקס ההיסטורי. בינוי זה מלווה רחוב ובעל חזית פעילה לאורך יגאל אלון, רחוב תובל והאומנים. תכנון זה מייצר מרחב פעיל להולכי הרגל הסובבים, ומיישם הלכה למעשה את התפיסה לרחוב יגאל אלון.

פיתוח המרחב הציבורי ברחוב יגאל אלון תוכנן בהתאם לשפת רחוב ראשי בדגש על מרחב הליכתי ורוכבי אופניים. התכנון כולל מדרכה ברוחב של 13 מ' המחולקת באופן הבא: בצמוד לבניין מדרכת שוטטות רציפה ללא מכשולים ברוחב 2 מ', מרחב עונתי ברוחב 3 מ', מדרכה לתנועה חולפת של הולכי הרגל ברוחב

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	15/12/2021
דיון באישור החלטה להפקדה מתאריך 1.1.2020	8 - 0025-21'

3 מ', רצועת מתקנים ברוחב 2.2 מ', שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' אשר הינו המשכי לשביל הקיים ברוחב יגאל אלון.
בתחום התכנית השטח עד לקירות המבנה מסומן כזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור הרחב.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

הפרויקט מפתח את רחוב יגאל אלון על פי רצועות התכנון לרחוב יגאל אלון, כולל רציפות לשבילי האופניים מצפון ודרום. התכנית מציעה שביל אופניים ופיתוח מדרכה ציבורית לאורך רחוב תובל בהתאם למסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון ובהתאם לפיתוח הסטנדרטי של עיריית תל אביב.
מבנה "סיפולוקס" הקיים על חלקה 112, מיועד לשימור ושיפוץ ביעוד ציבורי. תנאי להיתר בניה הינו השלמת שיפוץ ובינוי המבנה.
התכנית מסמנת זיקת הנאה לאורך רחוב יגאל אלון וסביב המבנה לאורך רחוב תובל ורחוב האומנים. זיקות ההנאה בכל השטחים הפנויים למעבר הולכי רגל ירשמו מקירות המבנים ללא גדרות או מכשולים.

בנוסף יוקצו כ- 1,400 מ"ר שטחים בנויים לשימושים ציבוריים באגף נפרד המתוכנן בקומת המסד הראשונה (מעל קומת המסחר) עם אפשרות חיבור למבנה סיפולוקס ההיסטורי.

דיווח אודות יידוע הציבור:

במסגרת פרויקט זה נערך תהליך של **יידוע ציבור** שכלל מפגש תושבים ציבורי בו הוצגו תכניות המקודמות במרחב התכנוני הרחב ובדגש על תכנית סיפולוקס ותכנית חח"י-קרמינצקי. למפגש הוזמנו תושבים ובעלי עסקים בשכונות ביצרון ורמת ישראל. המפגש התקיים ב- 10.07.19 במרכז הקהילתי רמת ישראל- ביצרון.

התייעצות ממוקדת עם תושבים ובעלי עסקים

תת הוועדה להתייעצות הציבור במושבה בתאריך 17.03.19 אישרה את המתווה לקיום מפגש יידוע תושבים אודות קידום התכנית האמורה לקראת הפקדה.

תאריך	המטרה	סוג המפגש	עבור מי?	שלב בתהליך	מסלול התייעצות
10.07.19	הצגת התכנית	מפגש ציבורי	תושבים ובעלי עסקים בשכונת ביצרון ורמת ישראל	לפני הפקדת התכנית	התייעצות ממוקדת: יידוע ועדכון תושבי השכונה

מטרת המפגש: הייתה ליידע את התושבים ובעלי העסקים אודות התוכנית, לשמוע את עמדותיהם ולענות על שאלות.

מהלך המפגש: במפגש הוצג רקע תכנוני כולל של אזור התעסוקה ע"י נציגת מחלקת תכנון עת"א-יפו, הוצגה תכנית מתחם סיפולוקס ע"י אדריכל הפרויקט, הוצגה תכנית חח"י-קרמינצקי, והוצגו פתרונות לנושא התחבורה והתנועה באזור התעסוקה ביצרון ע"י נציגת אגף התנועה של עת"א-יפו.

הנושאים והשאלות שהמשתתפים העלו:

העלו חשש שגובה הבניין גבוה מדי והוא יסתיר את הנוף מהבניינים ברוחב ההשכלה 17.
בנושא נוף ועצים עלתה בקשה לקיים חשיבה חדשה לגבי התכנון הנופי והעצים במרחב הציבורי, במטרה שייספקו הצללה נאותה. כיום אין הצללה מספקת.
מבני הציבור, המרחב הציבורי והרחוב

- ביקשו לתכנן חזיתות פעילות לאורך הרחובות במתחם ולא רק לאורך יגאל אלון.
- חסרים באזור שטחים ירוקים, שטחי ספורט ואמנות.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	15/12/2021
דיון באישור החלטה להפקדה מתאריך 1.1.2020	8 - 0025-21

- עלתה בקשה שיינתן מענה לרווחת תושבי השכונות. כולל חללים ציבוריים לפעילויות תרבות שלא קיימות באזור ולא רק מסעדות יוקרה.
- הבניין ההיסטורי**
- הודגשה חשיבותו של שמירה על הבניין.
- תנועה ותחבורה**
- חשש שהמתחם יכביד על עומסי התחבורה שכבר קיימים באזור התעסוקה.
- אילו פתרונות תנועה קיימים (לשנים הקרובות ולא לעתיד הרחוק) להקלה בעומסים ובפקקים ואיך העירייה מתכוונת להפחית למינימום את התנועה שכבר היום זולגת מאזור התעשייה לשכונה ומעמיסה עליה עד כדי סתימתה?
- חסר מתחם חנייה למוניות ואוטובוסים ואין הסדרי תנועה שיקלו על חסימת התנועה על ידי רכבים אלו.
- תקן החניה במתחם נמוך מדי.

פרסום תוצרי המפגש: המצגות ופרוטוקול המפגש נשלחו לכתובות המייל של המשתתפים, **לסיכום:** סוגיות בנושא שעלו יבואו לידי ביטוי לעת הכנת תכנית העיצוב. סוגיות התנועה נענו וכן צורף למסמך זה חו"ד תחבורתית.

חוות דעת תחבורתית:

תחבורה ציבורית

- אזור הפרויקט משורת באופן נרחב על ידי כלל אמצעי התחבורה הציבורית כיום ובעתיד עוד יותר:
- רכבת ישראל – תחנת רכבת השלום ממוקמת במרחק הליכה של 280 מטר.
 - רכבת קלה – הקו האדום – תחנת יהודית ממוקמת במרחק הליכה של 580 מטר (דרך גשר יהודית).
 - אוטובוסים – קווי אוטובוס רבים עוברים בציר יגאל אלון ובדרך השלום, כאשר בציר יגאל אלון מתוכנן נתיב לכיוונים דרום וצפון.
 - שאטל התיב המהיר – תחנות הורדה/העלאה ממוקמים במחלף השלום ומאפשרים את הנגישות לחניון שפירים.
 - מטרו – תחנת ת"א השלום של הצטלבות קווי המטרו M1 ו-M2 מתוכננת בצומת יגאל אלון / גבעת התחמושת, במרחק הליכה של כ-100 מטר.

אופניים

שבילי אופניים מקוטעים קיימים בדרך השלום ובציר יגאל אלון. עם השלמת שדרוג ציר יגאל אלון ייווצר רצף של שביל האופניים שיתחבר לרשת שבילי האופניים המתוכננים במסגרת תכנית אופני-דן. התכנית מציעה זיקת הנאה ברוחב של 8 מטר ביגאל אלון. זיקת ההנאה מאפשרת בין היתר את הארכתו צפונה של שביל האופניים הקיים היום עד לרחוב תובל. חדרי האופניים שהוקצו לטובת חניות האופניים במפלס הקרקע ובמרתפי החניה מעודדים את הרכיבה על אופניים וגורמים להקטנת הגודש בדרכים.

הולכי רגל

התכנית מציעה זיקת הנאה ברוחב של 8 מטר ביגאל אלון וברוחב של 4 מטר בתובל ובאומנים. זיקות ההנאה המוצעות יוצרות מרחב ציבורי ראוי המאפשר ומעודד נגישות הולכי רגל למתחם סיפולוקס, באמצעות מדרכות רחבות, פינות מנוחה, ונטיעות עצים. הדבר חשוב ביותר לנוכח ריבוי אמצעי התחבורה הציבורית באזור אשר צפויים להוביל לנפחי תנועה גדולים של הולכי רגל מ/אל התחנות. כמו כן, זיקות ההנאה המוצעות מאפשרות מרחב ראוי להמתנה בקרבת תחנת האוטובוס ביגאל אלון. גשר מחלף השלום וגשר יהודית החדש מאפשרים נגישות הולכי רגל גם לצידו המערבי של נתיבי איילון.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון באישור החלטה להפקדה מתאריך 1.1.2020	15/12/2021 8 - 0025 - '21

תנועת רכב מנועי

- תקן חניה – תקן החניה המופחת מקטין את כמות היוממים המגיעים לאזור באמצעות רכב פרטי ומעודד את השימוש בתחבורה ציבורית.
- הורדת נוסעים – מפרץ הורדת/איסוף נוסעים ממוקם ברחוב האומנים ובסמוך לרחוב תובל.
- אופנועים – השטחים הנרחבים שהוקצו לטובת חניות אופנועים במרתפי החניה מעודדים את הנסיעה באופנועים וגורמים להקטנת הגודש בדרכים.

איכות סביבה:

בחלקה 43 קיימת תחנת דלק. המשאבות מרוחקות כ-23 מ' מגבול החלקה. ישנה הפרדה אנכים של 40 מ' בין תחנת הדלק לקומות המגורים. שינוי מיקום המגורים יהיה מותנה בבדיקת זיהום אויר ובאישור הרשות לאיכות הסביבה השימושים הציבוריים שיותר יהיו על פי הגדרת תמ"א 18 למבנים ומוסדות ציבור במרחק הקטן מ-80 מ' מתחנת דלק. קומות המגורים מרוחקות במידה מספקת מנתיבי איילון, כך שלא צפויה להיות איכות אוויר ירודה בסביבתן. מבחינה מיקרו-אקלים, שימוש בגג המסד לשימושים בעלי שהייה ארוכה כגון בתי קפה וכד', יחייב את התקנתם לאמצעים למיתון הרוח ו/או קירוי הגג.

זמן ביצוע:

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהמסד הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

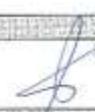
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0215558	שם התכנית תא/מק/4600- סיפולוקס	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית יגאל לוי אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תל אביב יפו
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מרות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית פינאנ- סולוגית ובתהליך של תוכנית תא/מק/5000 (מחוקק תוקף 22.12.2016)	82 א (ג) חוק התכנון הממשלתי ס' 46א(א)(4), (5) ו- (17)	התכנית ממומנת באופן ממשלתי בידי הרשות מפעילה על ידי רחוב גאול אגון, ירושלים. על ידי הרוב חובל ומזרמות על ידי רחוב החומים ששטח כ-12 דונם. מטרת התכנית הינה פינוח כרחוב העליון מס' 92 בשטחים, מטח התבררה צימודת החובל רחוב תוך מיון ותכנון המיקום בצומח לרכוש האשוח. ובקצה לאתערן (מערכת החברה עזרת השלום). בגן הירוקות העליון. התכנית מובעת שני תאי שטח אחד כיעוד העסקה וב- שישלום למסחר, תעשיית מלאכה ושירותים אגודתם והשני כיעוד תורים ומסדות ציבור. שטח התכנון כולל מגדל השמורה כ- 46 קומות מעל קומת מס' 1 ובתא השטח המסחר מגדל סמולוקס התכנון כיעוד, מיון התכנית תכנית עיסוק ושלום תכנית המסחר לתכנון ציבורי לפי התכנון התקיים וכוונת לקומות במסגרת התכנון השירותי תא/מק/4600, התכנית מורידת וכוונת מבית המסר של גורדאר, התכנון כרחוב מגדל סמולוקס סמולוקס 17-18 חלו סמכות לשינוי התכנית התכנונית לשני תכנית השינוי המסוימת 2650	
תכנית חינוך בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט להלן:			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
מספר מדיניות בחום מקטע חרוב הירוק ידבא לאישור הועדת המקומית סדר הדין בתכנית זו.	קידום תכנית לסורך חרוב - בתחום למסך המדינות.	7 - 92	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה
+ יעד מבאית- תעסוקה	יעוד קרקע: אזור תעסוקה 3.3.2. סעיף 3.3.1 (ג).	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תכנון 902 אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמך להשעת המונים	קביעת ייעודי קרקע - 3.3.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מצב.
יעוד לפי תכנית מאושרת - למגרש המסר	סעיף 3.3.1 (ג) קביעת יעד המתוך שימושים ציבוריים		
+ יעד	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשו: מסחר 1, התעסוקה 1 משרדים (סעיף 3.3.2 (א)(1)) חזית מסחרית 3.3.2 (2) מסחר 1 תעסוקה 1	לפי תשריט אזורי יעד: אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמך להשעת המונים	קביעת שימושים ראשיים - 3.3.1 החזית השימושים המותרים בתחום למקבץ השימושים באזור היעד. (מפרט מקבץ השימושים - סעיף 1.6)
+ יעד	שימושים נוספים: מגורים לפי סעיף 3.3.1 (ד)	לפי תשריט אזורי יעד: אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמך להשעת המונים	קביעת שימושים נוספים או כללים
	שימושים כללים:		

	שימוש למבנים ומסודות ציבור ולמלונאות לפי סעיף 3.1.1 (א)		
+	3.3.2(ב)2) החייק מירמי במגזש מעל 1.5 דונם - 12.8 תוך הקצאה לברכי ציבור	לפי תשרוט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מסרופוליסמי סמוך להסעת המנועים (סעיף 3.3.2)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה במיטתים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשיטת הבניה המרבי.
+	3.3.2(ג) תכנית 60%		
+	3.1.4(ג)		קביעת שטחי בנייה מוגבר לרחיק 3.14
+	3.1.4(ה) מרפסות למגורים ושלטונות		
+	ניוד וכיולת ממבנה לשימור ברחוב מנדלי מוכר חספריס 17-19 בהתאם לתכנית השימור 2650		
+	סעיף 3.1.5 (א)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	50% משטחי הבניה מעל הקרקע		
+	בהתאם לנספח התיאוב העירוני מעל 40 קומות	מספר קומות מורבי: לפי מספר העיזוב העירוני מעל 40 קומות.	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חייגה לשמורת' ועליה מעל מספר הקומות הקביע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.6-4.2.5-6.2.2)
+	בניין בו 41 קומות החכנית כוללת נספח בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות ונספח אקלימי 4.2.2(ב).		
+	בנייה בין סווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פיק 4.2 והוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	4.2.4) נטיעות העצים		
+	לפי סעיפים 3.1.1, 3.1.1(א), 4.1.1(ה)	לפי תשרוט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מסרופוליסמי סמוך להסעת המנועים (סעיף 3.3.2)	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 חניית תחילת להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... אי המרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים ליישד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולאן פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	הקצאת 1400 מ"ר שטחי ציבור ממונים (עיקרי + שירות). הסבת מבנה סיפולוקס למבנה ציבורי בשטח של 470 מ"ר. בהתאם לתריד היחידה והאסטרטגית.		
+	מבנה או אתר לשימור: המגרש המוסד ברחוב מנדלי מוכר חספריס 17-19 חינו בנין לשימור לפי תכנית השימור 2650.		הוראות לשימור - 4.3
+	סעיף 2.5.3 (א) מניר להחיל הוראות תכנית נושאלית (תוכנית השימור תא/ 2650(ב) בתכנית המפורטת החדשה.		
	לפי סעיף 2.5.3 (א) ניתן להחיל הוראות		קביעת הוראות למבני ציבור 3.5
	שימושים והוראות		

<p>בניה למי צי</p> <p>+ רחוב המדרכה המופען בתכנית לאורך יסאל אלון עמד על 13 מ.</p> <p>+ תובא חוות דעת תחבורתית בפני הועדה המקומית</p> <p>+ תקן בהתאם לתקנות התכנון וחבנית</p>	<p>תכנית נושאת</p> <p>3.5.1 (ג)</p> <p>סעיף 3.6.16 (ב) רחוב עירוני- רחוב המדרכה</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי תשריט אווירי הועדו רחוב יסאל אלון רחוב עירוני</p>	<p>3.6.1 קביעת הוראות לרחוב העירוני - סעיפום 3.6.18 -</p> <p>3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת התכנית 'מרחב עירוני'</p>
<p>+ תובא חוות דעת תחבורתית בפני הועדה המקומית</p> <p>+ תקן בהתאם לתקנות התכנון וחבנית</p>	<p>דרך עורקות עירונית: סעיף 3.8.2 (ד) ישובל אומנים: סעיף 3.8.1 (ג) שגיל אומנים</p> <p>סעיף 3.8.7 - תקן חניה</p>	<p>לפי נספח התכנית: רחוב יסאל אלון- דרך עורקות עירונית שגיל אומנים</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות למושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלטיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תנונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ חייב סביבתית תובא בפני הועדה המקומית</p>	<p>4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים. תכנית 4.4.1 (ח) המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.2 חייב סביבתית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 אמות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית מעלת השמטת סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנונים להפקדה (4.4.5) השמטות לסיסות טוראות סעיף 4.4</p>
<p>קיים נספח תשתיות הוראות חלחול מי נגר בתלמס לתמי 4/44/4</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>6.6 תשתיות - סעיף 6.6 מרחק תשתיות כולל הוראות במושאים הבאים: מגיש המועד לתשתיות (4.6.1) חנויות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ביכות אגירה ורדיוסי מוגן (4.6.3) ניקור (4.6.4) כיב (4.6.5) השטל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוקי בטיחות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) תוכנית בטיחות ועדה מקומית החלה בשיח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 2(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א(א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקצוות, (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין היעדים שונים, (א) - הגדלת מספר יחיד, (16) - הוספת שטחי בנייה ברשות יחידות.	
סעיף	מאות הסעיף	
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין תקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א)(5)	שינוי תוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים	תוראות בניין
סעיף קטן (א)(9)	כל עיין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	הקלה בתכנית עבור נטר שאינו חלק מחבנין תראשי
סעיף קטן (א)(18)	קביעת תוראות לעיין חריסת סבנים, לעיין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעיין חקיקת סרקע חנדרכת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	קביעת זיקת המה במענה בין המבנים

תצהיר (חתימות)			
בדקתי את סוגיית המסכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מטרית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (3) בסופם זה.			
סגן ראש המועצה			
שם וטעם משמחה	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	0215558-507		22.12.19
היועץ המשפטי למועצה			
שם וטעם משמחה	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
הראלה אברום ארון, עויד	243876-9		6.10.2019

2017 | 010

הערות
 גבי איילנה סולמני - ראש ענף (מחשב מוכרות ועדה מחוזית)
 צוות התוכן

התוכן	מס' החלטה
סיפולוקס אגף המים דיון באישור החלטה להפקדה מתאריך 1.1.2020	15/12/2021 8 - 0025-21

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
2. בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית נוספת מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. נטיעות עצים- מילוי של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ וברציפות בכל תחום התכנית בהתאם למסמך מדיניות ההצללה שאושר בוועדה. במסגרת תכנית העיצוב יבחן תכנון במפלס 1- מטר.
4. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניוד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.
7. אגף התנועה ממליץ על תקן החנייה - 1 : 0.8 למגורים, 1 : 350 לתעסוקה, 1 : 100 מסחר וציבורי, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה הנמוך מבניהם. לא תותר הצמדות חניות לצורכי תעסוקה.
8. שמירת מבנה סיפולוקס ההיסטורי תוך מתן אפשרות לתוספת בניה עפ"י זכויות הבניה לפי תא/ צ' תוך שמירה על אופיו של המבנה וההקשר המקומי וההיסטורי. הוראות צ' תקפות למגרש בייעוד מבני ציבור.
9. מה"ע רשאי לדרוש מבנה שירותים ציבוריים לטובת הציבור הרחב בשטח של 30 מ"ר שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה. תכנון תאי השירותים בהתאם למדיניות התקפה.
10. תנאי למתן היתר בניה מעל לרח"ק 8.5 הינו השתתפות בקרן מימון קרוי איילון
11. תנאים להפקדת התכנית :
 - א. כתב שיפוי.
 - ב. הסכם עם אגף נכסים.
 - ג. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
 - ד. אישור משרד הביטחון.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון :

מהלך הדיון:

- לאורה הופמן שפטלר : מציגה את עיקרי התכנית.
 אדרי' יגאל לוי : מציג את התכנית.
 אסף הראל : המטרים היום יש חיבור בין המגדל למבנה האורכי לבנין אז לכאורה אפשר לבקש את שטחי הציבור היום במגדל, למה שטחי ציבור עתידיים.
 איל רונן : יש שטחי ציבור בתוך המגדל במסד של המגדל.
 אסף הראל : הצגתם שטחים עתידיים.

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021 8 - 0025-221ב'	507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון באישור החלטה להפקדה מתאריך 1.1.2020

יגאל לוי: אנחנו בונים במגדל כהפרשה ציבורית 1400 מ' בנוסף בנין סיפולוקס יש לו 1600 מ' זכויות בניה שה"כ מאסת בניה של שטחי ציבור על הצומת של כ- 3000 מ"ר במסגרת הבנין הקיים אפשר לממש 900 מ"ר מיד כי יש שטחים בתוך המעטפת.
אלי לוי: הבנין כולו של העירייה.
איל רונן: השטחים מעל המבנה על המגרש הציבורי. תועלות של התוכנית לצד השימור והוספת המטרים זו קרן לקירוי אילון הרחבת המרחב הציבורי.
אודי כרמלי: הסיבה שהמבנה יהיה לא להריסה אלא לשימור היה להשאיר את הסיפור ההיסטורי של המקום. המטרה הייתה לשלב אותו בקונטקסט ציבורי שאפשר להוסיף לו וכן לשמור על הערכים של המקום. נעשה פה עבודה מצוינת של האדריכל בשילוב.
אסף הראל: הפרויקט נראה טוב אבל האם ניתן להוסיף עוד קומה ציבורית?
איל רונן: המגרש השכיר ממצה את זכויותיו מכוח תוכנית המתאר.
אסף הראל: אני מעדיף להשאיר כך. אני חושב שאם היינו את 900 מ' היו מעבירים לתוך המגדל או שאין פרויקט אני מהמר שהם היו אומרים בסדר.
אודי כרמלי: צ' זה שטח חום אם מביאים.
מיקי זיידמן: פודיום תומר לזרימה אבל בגובה שלו תגרום אולי לחסימת זרימת אויר ממערב.
אודי כרמלי: זה אותו גובה של המבנה
מיקי זיידמן: עשיתם מסמך מדיניות טוב, הגענו לפשרה. עוד 1000 יח"ד למה שלא תעשו מסמך מדיניות להכל? תרומה אני רוצה הסבר כמותי. היזם מקבל תוספת זכויות של פי ארבע וחצי, מה התרומה שהוא נותן? 5000 מדברת על טווח מדוע בהקניית הזכויות אתם פי 4.5. בנוסף זיקה לצורך השכונה. אם יש מקום להקנות את הרח"ק המקסימלי הוא בשורה הראשונה ביגאל אלון.
אסף: לתקן דרפט בצפיפות לא יפחת במקום לא יעלה.
איל רונן: נתקן גודל דירה בממוצע לא יעלה על 80.
אודי כרמלי: איל תבדוק את מתמטיקה.
איל רונן: ניווד הזכויות השלמת כתב התחייבות בין היזם לעירייה לנושא ביצוע השימור, ואפשרות המרת שטחי המגורים לתעסוקה.
מלי פולישוק: בנוגע לתחנת דלק - מה עם דוח בדיקת קרקע? צריך לעשות בדיקה לפני החפירה. התחנה ליד.
דורון ספיר: יש לנו נוהל, עושים בדיקות כל הזמן.
אסף הראל: אם אפשר את התקציב של קירוי איילון להעביר למרפסות אז גם כדאי להכניס לתוכנית.

בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד ובנוסף:
 - א. אפשרות להמיר את שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.
 - ב. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים:
 - א. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
 - ב. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
 - ג. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, ליאור שפירא.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון באישור החלטה להפקדה מתאריך 1.1.2020	15/12/2021 8 - 0025-21ב'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה 3) כלהלן :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד ובנוסף :
3. אפשרות להמיר את שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.
 4. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים :
 - ד. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
 - ה. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
 - ו. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.

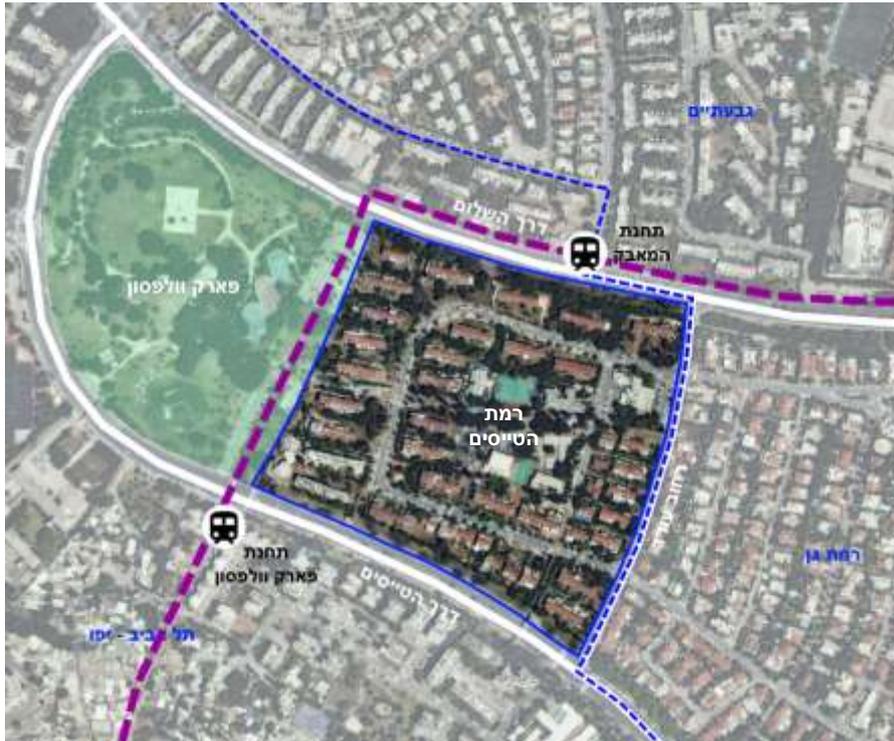
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9137 - התחדשות שכונת רמת הטייסים	15/12/2021
דיון באישור מדיניות	9 - 0025-21

כללי

מסמך מדיניות לרמת הטייסים, שכונה במרכז רובע 9 אשר במזרח העיר, על תפר רמת גן וגבעתיים. מרחב התכנון גובל מצפון בדרך השלום, ממערב בתוואי הרק"ל (הקו הסגול) ופארק וולפסון, מדרום בדרך הטייסים וממזרח ברחוב עודד (גבול רמת גן). המסמך מציע מתווה התחדשות המשלב בנייה חדשה עם חיזוק שלד המרחב הציבורי תוך הדגשת האיכויות של השכונה.

התמצאות במרחב התכנון



מיקום וגבולות
מצפון: דרך השלום
מדרום: דרך הטייסים
ממזרח: רחוב עודד (גבול רמת גן)
ממערב: תוואי הרק"ל (הקו הסגול) ופארק וולפסון

שטח התכנית - כ-129 דונם

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות - פרטיים, עיריית תל-אביב – יפו

גושים וחלקות בתכנית

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	222-224, 217-218, 147-148, 52-53, 46-47, 38-44, 36, 27-34, 24-25, 14-22, 11-12	

צוות התכנון

1. מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה
2. היחידה לתכנון אסטרטגי
3. מנהל קהילה
4. מנהל השירותים החברתיים
5. אדריכלות ותכנון אורבני – גושן אדריכלים
6. תכנון נוף – סטודיו צורא
7. תנועה – אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה
8. ייעוץ חברתי ושיתוף ציבור – dy-cp

9. כלכלה ושמאות – דרור בר-לב

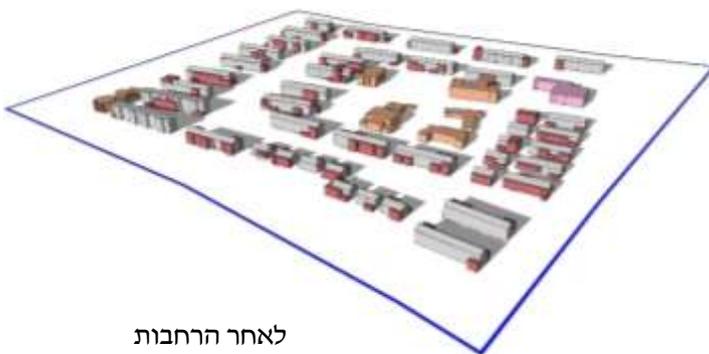
מצב השטח בפועל

שכונת רמת הטייסים הוקמה בשנות ה-50 ומאופיינת בחמישה טיפוסי בנייני מגורים. השכונה, מתפקדת כ- "שכונת כיס" אשר גבולותיה ברורים ותיחומה בדרכים משמעותיות, פארק וולפסון ורחוב עודד הגובל ברשות סמוכה. השכונה מורכבת מחלקות גדולות בייעוד מגורים שבנויות בצפיפות נמוכה. במרכז השכונה קיים שלד ציבורי ירוק משמעותי של שטחים בייעוד למבני ציבור ושטחים פתוחים ובנוסף קיים בה מרכז מסחרי. צפיפות המגורים בשכונה היא מהנמוכות בעיר (4.3 יח"ד/ברוטו ו-7.3 יח"ד/נטו) המאפשרת איכות ורווחת מגורים טובות, מעין "קיבוץ בעיר". השכונה תוכננה ביוזמת חברת "שכון, חברה לשכונות עובדים בע"מ" בתכנית 400 שאושרה ב-1956 ומהווה תיקון לתכנית K המנדטורית.

**תבנית הבינוי בשכונה**

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 הורחבו דירות. עם זאת, רבים מהמבנים בשכונה לא תוחזקו לאורך השנים ומצבם הפיזי דורש התערבות.

הבינוי הקיים מומש במלואו מתוקף תכנית 400 ותכנית תא/2327 שהינה תכנית ההרחבות העוקבת שאושרה. במבנים רבים בשכונה מומשה תכנית ההרחבות, אך לרוב לא באופן מלא. כלומר, רק חלק מהדירות בכל בניין הורחבו, או רק בחלק מאגפי המבנה. מרבית המבנים בשכונה לא שופצו שיפוץ חיצוני זה שנים רבות, בדומה למצב במרבית אזורי העיר. עד לכתיבת מסמך זה הורחבו 289 יח"ד המהוות כ-50% מסך יח"ד בשכונה, מתוכן 81 יחידות כוללות מרחב מוגן (28% מכלל ההרחבות). המבנה המסחרי היחיד בשכונה מתקדם במסלול של הוצאת היתר בניה להריסה ובניה מכח תמ"א 38.



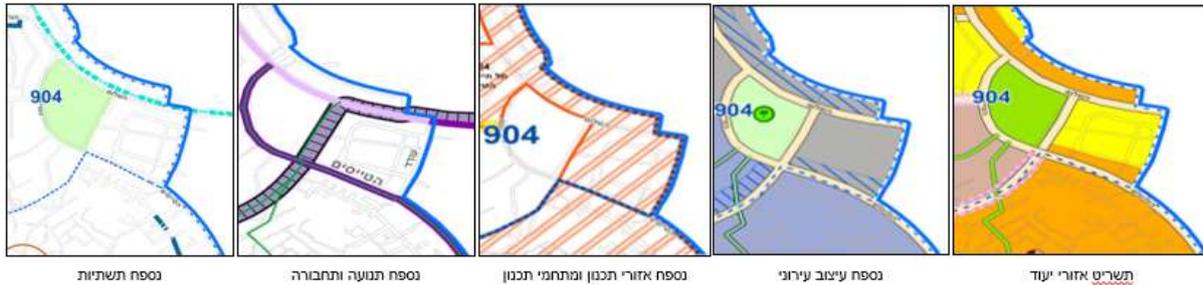
לאחר הרחבות



לפני הרחבות

מדיניות קיימת

תחום המדיניות בתכנית המתאר העירונית תא/5000 מחולק לשני מתחמי התייחסות (הצפוני בהיקף של כ-75%, הדרומי בהיקף של כ-25%) ע"פ החלוקה הבאה וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:



חלק צפוני	חלק דרומי	תשריט אזורי יעוד
<ul style="list-style-type: none"> רח"ק 1-3 צפיפות מיני (על מגרש פנוי) – 12 יח"ד לדונם נטו 	<ul style="list-style-type: none"> "אזור מגורים בבנייה עירונית" רח"ק 2.5-4 צפיפות מיני – 18 יח"ד לדונם נטו 	תשריט אזורי יעוד
<ul style="list-style-type: none"> גובה מירבי: עד 8 קומות 	<ul style="list-style-type: none"> גובה מירבי: עד 8 קומות תתאפשר עליה נקודתית חריגה עד 15 קומות 	נספח עיצוב עירוני
<ul style="list-style-type: none"> מתחם להתחדשות עירונית המאפשר תוספת 1 רח"ק - רח"ק 4 תתאפשר עליה נקודתית חריגה עד 15 קומות יותר חישוב רח"ק ממוצע 	<ul style="list-style-type: none"> מתחם להתחדשות עירונית המאפשר תוספת 1 רח"ק - רח"ק 5 תתאפשר עליה נקודתית חריגה עד 25 קומות 	נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון

נספח תנועה ותחבורה:

דרך השלום – עורקית עירונית, קו מתע"ן סגול
דופן פארק וולפסון – קו מתע"ן סגול, שביל אופניים
דרך הטייסים - עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

נספח תשתיות:

דרך השלום – רצועת מים מתוכננת
דופן פארק וולפסון – שטח פתוח

מצב תכנוני קיים**תכניות ארציות**

- תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן גוריון – התכנית כוללת בין היתר הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה לגובה לתחום המדיניות של עד 180 מ' מעל פני הים.
- תת"ל 70א' רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול. תחום המדיניות גובל בקו הרק"ל מצפון, לאורך דרך ההגנה. במיקום זה מתוכננת תחנה.
- פרויקט תחבורה 'מהיר לעיר' ואופני דן כמפורט בהמשך.

מס' ילקוט פירסומים	תאריך מתן תוקף	תאריך הפקדה	שם תוכנית	מס' תוכנית
8688	12/02/2020		תכנית מתאר ארצית 1	תמ"א/1
8361	29/07/2019		תמ"א למיגון מתקני תשתית ומתקנים הכוללים חומרים שיפור עמידות מתקנים והקמת מתקני התרעה הכוללים חומרים	תמ"א/40/ר
8290	16/06/2019		תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק	תמ"א/18/2/4
7416	13/12/2016		תמ"א 3/38-א-שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש	תמ"א/3/38/א
7299	07/07/2016		תמ"א 1/4/18-תחנות תדלוק	תמ"א/18/1/4
6881	17/09/2014		תמ"א 12/10-ד/12-תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח	תמ"א/10/ד/12
6430	11/06/2012		תמ"א 3/38-תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-שינוי מס' 3	תמ"א 3/38
6137	21/09/2010		תמ"א 1/12-מלונאות	תמ"א/12/1
6077	15/04/2010	14/03/2002	תמ"מ 5-תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב	תמ"מ 5
	04/02/2010		תמ"א 2/38	תמ"א/38/2
5568	23/08/2006		תמ"א 4/18-תחנות תדלוק-שינוי מס' 4	תמ"א/18/4
6275	18/05/2005		רעידות אדמה	תמ"א/38
	12/05/2002		תמ"א 36/א-מיתקני שידור קטנים חזערים	תמ"א/36/א
4525	25/05/1997		תמ"א 2/4-תכנית מתאר ארצית חלקית-נמל תעופה בן גוריון - שינוי מס' 2	תמ"א/4/2
	22/08/1976		תמ"א 18-תחנות תדלוק	תמ"א/18

מסמכי מדיניות ותהליכי תכנון נוספים בשכונה

- בשנת 2010 אישרה הוועדה המקומית מסמך מדיניות למרכז רובע 9 המתייחס גם למרחב שכונת רמת הטייסים ומציע הצעות לפיתוחו.
- בשנים האחרונות נבחנו מספר הצעות לקדם התחדשות עירונית בשכונה במתווה של פינוי-בינוי. שתיים מהן התקדמו יותר, אך לא הגיעו לרף התכנוני הנדרש לתמיכת הוועדה. באחת היוזמות, שהיזם שלה ביקש לדון בה בהיעדר התיאום המצוין לעיל, החליטה הוועדה ביום 15.05.19 לדחות את הפקדת התכנית ולדרוש עריכת מסמך מדיניות להתחדשות השכונה.
- בעקבות כך, הוגש ערער על החלטת הוועדה שלה קצבה את פרק הזמן להכנת המדיניות ע"י הוועדה המקומית.

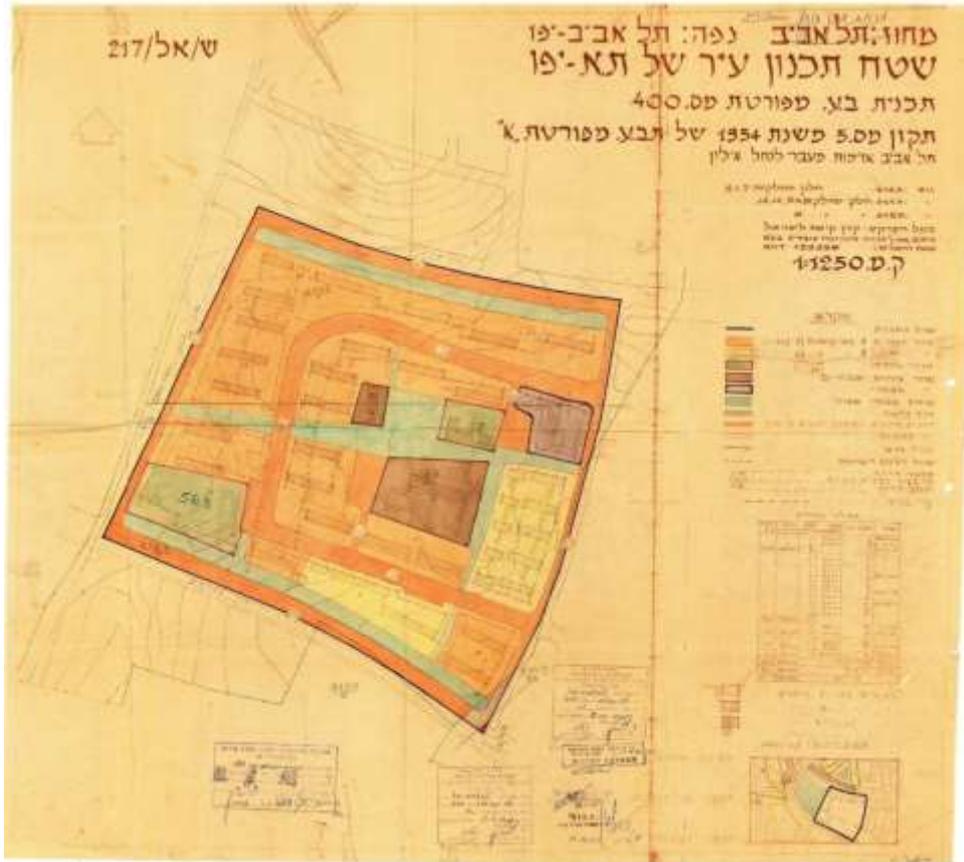


יוזמות פרטיות שקודמו בשכונה בשנים האחרונות

- הוועדה המקומית ערערה על החלטה וביקשה דיון נוסף והארכת זמן לצורך הכנת מסמך מדיניות ב- 01/2021 התקבלה החלטת לדיון חוזר בתכנית, הועדה דחתה את התכנית ובהתאם מגישי התכנית הגישו ערר ב- 26.07.2021 התקיים דיון נוסף לערעור על החלטת הוועדה לדחות את התכנית, במסגרת הדיון נציגי הוועדה עדכנו על הכנת מסמך שיוצג בפורום מהנדס העיר ב 08.08.2021, ההחלטה שהתקבלה ב 01.08.2021 הייתה שנדרש לעדכן ועדת ערר עד 15.08

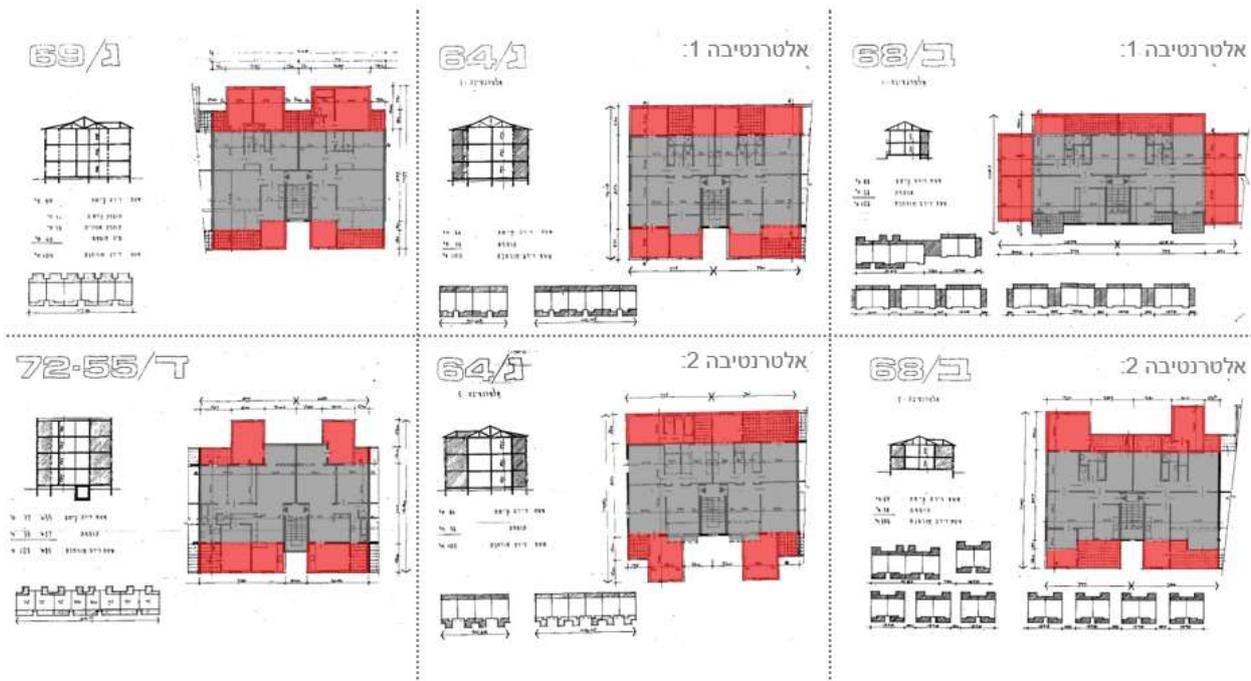
בפרוטוקול פורום מהנדס העיר ובתוכן מסמך המדיניות שהוצג לפורום, מסמכים הועברו לוועדת ערר.

תב"ע מפורטת מס. 400



- שטח : 152.25 דונם
- סך יח"ד : 512
- צפיפות (ברוטו) : 3.3 יח"ד/ד'
- צפיפות (נטו) : 9 יח"ד/ד'

תכנית מפורטת מס. 2327 "תכנית ההרחבות"



מרחבי תכנון סמוכיםהליכי תכנון ומימוש סמוכים משמעותיים

- תא/4386 - המאבק על דרך השלום
- גב/431 - מתחם ההסתדרות
- גב/418 - מתחם תעסוקה דרום גבעתיים
- מדיניות דופן כפר שלם
- מדיניות דרך ההגנה (בהכנה)
- מדיניות מתחם המכללות (בהכנה)

פרויקטים נוספים המקודמים בסמיכות לתחום המדינאות

- **פרויקט 'מהיר לעיר'** - הפרויקט מציע ציר העדפה לתחבורה ציבורית על דרך השלום ובמסגרתו מקודם שביל אופניים על הדופן הנושקת לשכונה. הפרויקט לא כולל שינויים סטטוטוריים, אלא מציע עדכון חתך זכות הדרך המאושרת
- **פרויקט 'אופני דן'** - הפרויקט מציע רשת אופניים מטרופולינית. שביל האופניים המוצע עובר לאורך דרך הטייסים

מצב תכנוני מוצעחזון

פיתוח והתחדשות השכונה בראיה כוללת תוך שמירה, חיזוק והעצמת האיכויות הקיימות בה

מטרת על

קביעת מדיניות תכנונית עבור התחדשות שכונת רמת הטייסים, תוספת יחידות דיור וציפוף, תוך הגדרת עקרונות פיתוח, קביעת מתווים להתחדשות וטיפולוגיות בינוי. פיתוח מרחב תוך שמירה על לב השכונה בבינוי מרקמי ובגובה נמוך, יצירת העדפה לעוצמות הבינוי לדפנות השלום, הטייסים ופארק וולפסון, שיפור וחזוק מערך התנועה הרכה והמכנית בשכונה וסביבתה.

מטרות משנה

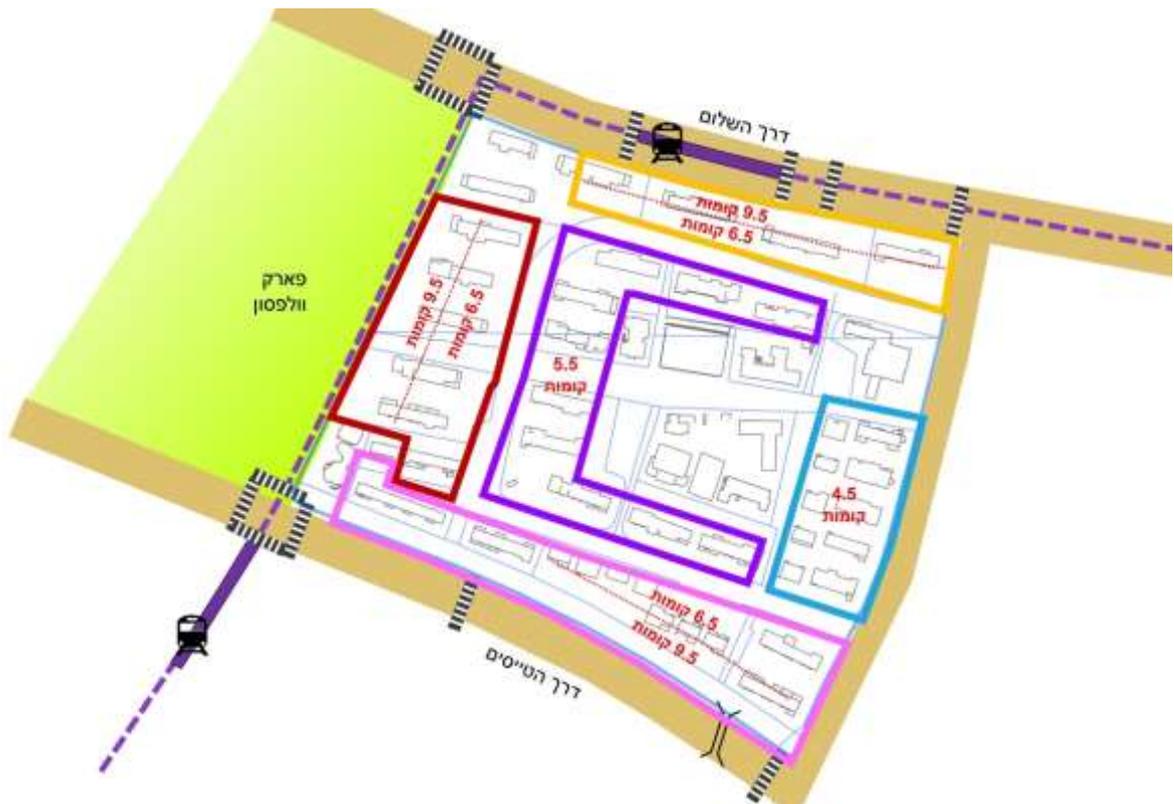
1. התחדשות **מלאי המגורים**
2. שיפור **נגישות תחבורתית** לשכונה
3. ביסוס **רשת ירוקה** מוצלת והליכתית
4. תוספת **שטחים פתוחים** בגדלים ולשימושים שונים
5. ייעול שימוש ב**שטחים חומים** והנגשתם לקהילה
6. שילוב שימושים מסחריים ומיקומם במרחב
7. שמירה על **עצים בוגרים ועצי מופת ככול הניתן**.
8. שמירה על **ערכים מקומיים**
9. הצעת **טיפולוגיות בינוי** המותאמות לסביבתן

היבטים תכנוניים:מתווה ההתחדשות

מתווה ההתחדשות המומלץ לשכונת רמת הטייסים כולל הריסה ובניה מחדש של מבני המגורים בשכונה. מסמך זה ממליץ על טיפולוגיות בינוי שונות עבור לב השכונה וכל אחת מארבע דפנותיה:

1. דופן השלום
 - א. בניה אינטנסיבית לכיוון דרך השלום (ק+8+ג), בניה מתונה כלפי פנים השכונה (ק+5+ג)
 - ב. בינוי מרקמי עם חצרות פנימיות
 - ג. שמירה על עצים משמעותיים
 - ד. שצ"פים ורחבות מסחריות
2. דופן הטייסים
 - א. בניה אינטנסיבית לכיוון דרך הטייסים (ק+8+ג), בניה מתונה כלפי פנים השכונה (ק+5+ג)
 - ב. בינוי מרקמי עם חצרות פנימיות
 - ג. שמירה על שדרת עצי המופת (גרבילאות וצאלונים)
 - ד. עיבוי השצ"פ הלינארי ויצירת 'מרחב שוטטות' לאורך דופן מסחרית בשילוב קיוסקים
3. דופן פארק וולפסון
 - א. בניה אינטנסיבית לכיוון פארק וולפסון (ק+8+ג), בניה מתונה כלפי פנים השכונה (ק+5+ג)
 - ב. בינוי על בסיס מיקום המבנים הקיימים (לשמירה על מקסי' עצים)
 - ג. מרחבים ציבוריים בגדלים שונים
 - ד. חזית ורחבות מסחריות כלפי הפארק
 - ה. פיתוח מעברים בין הפארק ומבני המגורים - אצבעות ירוקות

1. הרחבת תחומי המפגש עם פארק וולפסון ואפשרות לחצייה לאורך ציר המסילה
4. דופן עודד
 - א. בינוי בתכנית גבוהה ובגובה נמוך (ק+4+ג)
 - ב. בינוי מרקמי עם חצרות פנימיות
 - ג. בינוי על בסיס מיקום המבנים הקיימים (לשמירה על מקסי עצים)
5. לב השכונה
 - א. תכנית גבוהה, גובה נמוך (ק+4+ג)
 - ב. בינוי מרקמי עם חצרות פנימיות
 - ג. בינוי על בסיס מיקום המבנים הקיימים (לשמירה על מקסי עצים)

**היבטים חברתיים:**

- א. מתן וודאות תכנונית לתושבים
- ב. יצירת מלאי יח"ד מותאם עבור תושבי השכונה
- ג. תמהיל אנושי מגוון ליצירת חוסן חברתי
- ד. גמישות ביחס לאוכלוסיות רגישות

היבטים כלכליים:

- א. התחדשות כל מרחב תכנון בנפרד
- ב. לאפשר התחדשות לכלל השכונה ולא רק למתחמים כדאיים
- ג. התקשרויות קיימות עם יזמים ותכניות המקודמות כחלק מהמדיניות הרשות

היבטים סביבתיים:

- א. רשת שבילים מפותחת, הלכתית ומוצללת ליצירת קישוריות מקסימלית
- ב. שמירה על עצים קיימים וריכוזים של עצי מופת, הוספת עצים חדשים לשמירה על כיסוי צמרות אופטימלי
- ג. חיזוק הפארק המרכזי - ליבה קהילתית, נמוכה, שקטה וירוקה, מרכז שכונתי פעיל

ד. שמירה על DNA מקומי

ה. שמירה על תת-קרקע פנוי מבנייה לטובת חלחול, ניהול מי נגר ושגשוג עצים



שטחים למבני ציבור:

בשכונה קיימים מבני ציבור רבים הממוקמים במרכזה. בהתייחס לציפוף העתידי המסמך ממליץ על:

- א. עיבוי הבינוי בשטחים הקיימים
- ב. גיוון שימושים במרחב באופן שישרת את תושבי השכונה והשכונות הסמוכות.
- ג. תוספת שטח למבנה ציבורי חדש בדופן השכונה, בסמיכות לרק"ל ולפארק וולפסון

שטחים פתוחים:

- א. בשכונה קיים פארק לינארי פעיל המהווה לב לשכונה ומרחב חיוני להיווצרות חיי קהילה
- ב. תוספת מרחב ציבורי לינארי צפון-דרום העובר בלב הפארק הקיים ומחבר בין תחנת "המאבק" ובין דרך הטייסים
- ג. חיזוק המוקד השכונתי בנקודת החיבור של הפארק הלינארי הקיים והמוצע
- ד. תוספת שטחים פתוחים בגדלים שונים לשימושים שונים, ומיקומם בהתאם למקבצי עצים קיימים המבטיח את שמירתם
- ה. הסדרת, עיבוי ועיגון סטטוטורי של מערכת השבילים המהווים את השלד הירוק השכונתי



**** שטחי ציבור קיימים



מתחמי מימוש ללא התחשבות ביוזמות מקודמות

מתחמי מימוש כלכליים
ע"מ לנתב את עוצמות הבנייה לדפנות ולשמור על לב השכונה בבנייה מרקמית נמוכה, וכדי שלא יוותרו מבנים עם פוטנציאל התחדשות נמוך, מסמך המדיניות מציע 11 מתחמי המימוש הקושרים את לב השכונה עם המעטפת. היקף הזכויות בכל מתחם מימוש יקבע באופן פרטני בהתאם לעקרונות התכנון והפיתוח לשכונה ולתכנון. המסמך מציע גמישות בקביעת המתחמים, להלן דוגמאות למתחמי מימוש:

תמהיל יח"ד מוצע

על מנת לגוון את היצע הדיור הקיים שברובו כולל דירות בינוניות ולהתאימו למגוון משקי בית המתגוררים בשכונה והעתידים להתגורר בה, ההמלצה היא כי התכנון החדש יכלול היצע של דירות קטנות (50-35 מ"ר) וגדולות (מעל 100 מ"ר) תוך שמירה על מלאי של דירות בינוניות (80-60 מ"ר) מתוך הנחה כי במסגרת תהליכי ההתחדשות יגדל שטחן של הדירות הבינוניות בשכונה.

תמהיל הדיור הסופי יקבע בכל תכנית בהתאם לנתוני התכנון:

- א. ניתוח מצב נכנס מול יוצא
- ב. רמת הציפוף במתחם
- ג. מגוון
- ד. דירות בהישג יד
- ה. יח"ד קטנות
- ו. תוספת והרחבה ליח"ד

עקרונות ודברי הסבר נוספים

בדיון שהתקיים ב 23/06/2021 בנושא עדכון מדיניות הוועדה לתמ"א 38 נקבע כי בתחום תא שטח 16א' ניתן יהיה לקדם היתרים מכח תכניות תקפות לטובת חיזוק מבנים ושיפוצם ללא תוספת תמריצי התמ"א.

תנועה ותחבורה

1. תחבורה ציבורית - האזור נהנה מרמת שירות גבוהה של תח"צ הכולל קו רק"ל: תחום המדיניות גובל בקו בסגול ובתחומו שתי תחנות; תחנת המאבק ותחנת פארק וולפסון. לאור חשיבותו לאזור, ממליץ מסמך המדיניות על הנגשת מרחב התכנון לאמצעי תחבורה זה כמו גם קישורו לרשת ההתניידות ואמצעי התחבורה המקומיים. בסמיכות לתחנה המתוכננת אשר מהווה הזדמנות, מומלץ קידום תכנון אינטנסיבי יותר ומעורב שימושים באופן משמעותי.
 2. הולכי רגל ואופניים - חיזוק רשת שבילי האופניים בתוך השכונה
 3. תקן חנייה - במסגרת תכניות בניין עיר יומלץ על תקן חניה
 4. מערך התנועה המוצע:
- א. השכונה מחוברת למערך הרחובות הסובב ע"י שני חיבורים בלבד, לדרך השלום ולדרך הטייסים. מוצע להוסיף שני חיבורים נוספים לשכונה כהמשך לרחוב אשרמן בחלקו הדו-סטרי (צפון-דרום)
 - ב. החיבורים המוצעים אפשר שיהיו במתווה ימינה-ימינה ע"מ לאפשר גישה לשכונה אך לא לעודד תנועה עוברת
 - ג. הסדרת מעברי חצייה להולכי רגל ורוכבי אופניים בהיקף השכונה וצמצום מרחקים בין מעברי חצייה קיימים
 - ד. הגדרת חתך דרך השלום ותיאומו מול מנהלת הרק"ל
 - ה. הגדרת חתך דרך הטייסים
 - ו. הגדרת חתך ציר הרק"ל ופארק וולפסון ותיאומו מול מנהלת הרק"ל
 - ז. הגדרת חתך רחוב עודד

ח. הגדרת חתכי הרחובות הפנימיים (אשרמן, החבצלת, הצבי)

היבטים נופיים

- א. בשלד הירוק ובמרקם הבנוי והפתוח של השכונה קיימים ערכים רבים הראויים לשימור. יש לעגן סטטוטורית את השלד הקיים תוך עיבוי השטחים הירוקים והשלמת הרציפות והקישוריות הפנימית בשכונה ומחוצה לה, ע"י חיזוק מערך שבילי הולכי רגל ירוקים, מוצלים ורציפים. מומלץ להוסיף מעברים וחציות עבור הולכי רגל בצירים הראשיים שבגבולות השכונות, במיוחד לכיוון דרום, על דרך הטייסים (מצפון לשכונה על דרך השלום מתוכננות חציות נוספות במסגרת מעבר הרק"ל ותחנת "המאבק").
- ב. מומלץ לבצע סקר עצים מקיף ע"י אגרונום מומחה, לעצים הקיימים. ולצד כך, על נטיעת עצי צל ברחובות תוך הקפדה על רצועות גידול תת קרקעיות רציפות המאפשרות התפתחות עצים בוגרים לגודל שיספק צל משמעותי.
- ג. לאור תהליכי התחדשות עירונית המקודמים בשכונה, בתכנון העתידי מומלץ לשמור ככה"נ על תכסית ומיקום המרקם הבנוי, כך שישמרו על כמות מקסימלית של עצים קיימים.
- ד. יש לשפר את הממשק בין מבני הציבור למרחבים הפתוחים (שצ"פים ושבילים) ע"י פירוק השטח המרכזי המיועד למבני ציבור לכדי שטחים קטנים יותר המחברים ע"י שבילים, ובכך להפכם לנגישים יותר עבור הציבור, גם מחוץ לשעות הפעילות של המוסדות הללו.
- ה. כמו כן, מומלץ להשתמש בכמה שיותר שצ"פים כשטחים לניהול מי נגר, ליצירת צירים של מערך השהייה פנים שכונתי לנגר עילי, ותיעול עודפי הנגר במערכת הקיימת עפ"י הנחיות תכנית האב לניקוז.

היבטים חברתיים – תהליך שיתוף ציבור

בהתאם להחלטת הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה ביום 29/08/2021 הוחלט :

- יופץ מכתב עדכון והזמנה להירשם למפגשים שייערכו אחרי החגים , בהמשך למפגש יידוע שנערך ב 21/03/2021.
- יערכו מפגשים שיאפשרו לכמה שיותר תושבים להשתתף במסגרתם יוצג מהלך התכנון שהוצג בפורום, את ההתייחסויות של מחלקות עירוניות ויתאפשרו קבוצות דיון בין תושבים לגורמים מקצועיים ועירוני
- לקראת דיון בוועדה (תחילת או אמצע דצמבר) ייערך כנס יידוע ועדכון לתושבים בו יוצג המסמך לקראת דיון בוועדה מקומית.

בהמשך להחלטה ולתהליך , הופץ מכתב עדכון לתושבים בתאריך 03/10/2021 והזמנה למפגשים שהתקיימו בתאריך 11/10/2021 ו 19/10/2021.

מפגש לעדכון הציבור לפני ועדה נקבע ל 7/12/2021 . היות והדרפט יופץ לפני תאריך קיום המפגש, דיווח לגבי המפגש יינתן בעל פה במסגרת הדיון בוועדה.

תכנית היוועצות עם הציבור | תהליך היוועצות עם הציבור





שכונה במצב קיים היום



שכונה לאחר התחדשות לפי המלצות מסמך המדיניות

מומלץ לאחר התחדשות	מצב קיים	סיכום
1,595	578	כמות יחיד
כ-169,000	כ-50,000 מ"ר (הערכה שמאית)	מ"ר למגורים
כ-11,500 מ"ר מוצע במסמך המדיניות בנוסף, כ-1,400 מ"ר בהיתר תמ"א 38 (ללא קשר למסמך המדיניות)	כ-1,000 מ"ר במבנה מסחרי קיים	מ"ר למסחר ותעסוקה
140 חניות רחוב לא מוצמדות בתוספת חניות פרטיות תת קרקעית ע"מ תקן בעת עריכת תכנית מפורטת	240 חניות רחוב לא מוצמדות	מס' מקומות חניה
ק+8+ג	ק+3	מספר קומות מרבי
47	43	כמות מבנים
3.9	0.6	רח"ק
55%	22%	תכסית בניה
38	17	מספר חלקות מגורים

12.4	4.5	צפיפות ברוטו
34.8	7.2	צפיפות נטו
17.6 דונם	9.7 דונם	שטח למבני ומוסדות ציבור
31.1 דונם	17.7 דונם	שטח ציבורי פתוח
9.6 דונם	0 דונם	שבילים
20.7 דונם	17.3 דונם	רחובות

חוו"ד מחלקת תכנון אסטרטגי:

על מנת להעריך את שטחי הציבור הדרושים נערכה פרוגרמה עבור הפוטנציאל התכנוני המוצע במדיניות בשכונת רמת הטייסים + תכניות ברצועת מבני המגורים מצפון לדרך השלום:

מצב קיים:

יח"ד: 910 (578 בשכונת רמת הטייסים + 332 ברצועת דרך השלום)

אוכלוסייה: כ-2,000 תושבים (גודל משק בית 2.2 לפי נתוני למ"ס)

מצב מוצע במדיניות:

יח"ד: 2,610 (תוספת של כ-1,700 יח"ד)

אוכלוסייה: 6,530 תושבים (בהנחה לגודל משק בית 2.5)

הערה	שטחי ציבור (דונם)		מוצע				קיים		סטטוס	
	שצ"פ	שב"צ	תוספת יח"ד	שטח ממוצע (מ"ר)	מכפיל יח"ד	יח"ד מוצע (סה"כ)	שטח ממוצע-פלדלת (מ"ר)	יח"ד - קיים (ארנונה)		
										רמת הטייסים
		9.4	983		2.7	1,561	67	578	קיים	רמת הטייסים - שכונה קיימת
			97			97		0	היתר	תמ"א 38-מרכז מסחרי
		9.4	1,080			1,658		578		סה"כ רמת הטייסים
										דרך השלום
		5.5	240		2.6	390	90	150	בתכנון	דרך השלום 105-117 (שיכון אנשי צבא קבע)
4.9 דונם-מגרש ב"ס גיל תוספת 71.5 דונם בתכנית חדשה		2.5	382	97	3.1	564		182	מאושר	המאבק על השלום תא/4386
		8	622		2.9	954		332		סה"כ דרך השלום
		17.4	1,702			2,612		910		סה"כ

שטחים ומוסדות ציבור קיימים:

○ שטחים ביעוד למבני ציבור: 14.3 דונם קיים + כ-4 דונם בתכנון. סה"כ כ-18.3 דונם



שטחי ציבור	מס' במפה	שם/כתובת	סטטוס	שב"צ	שימושים
					רמת הטייסים
	1	2 בתי כנסת	קיים	1.54	
	2	ב"ס צבי שפירא 12 כיתות, 1 כיתת גן ילדים ממלכתי	קיים	6.90	הצבי 5
	3	גן ילדים מיוחד-3 כיתות	קיים	0.97	אשרמן
				9.41	סה"כ רמת הטייסים
					דרך השלום
	4	תכנית המאבק על השלום	מתוכנן	2.50	
	5	דרך השלום	קיים	4.90	ב"ס גיל לחינוך מיוחד
			בתכנון	1.50	
				8.9	סה"כ דרך השלום
				18.3	סה"כ

○ שטחים ציבוריים פתוחים (יעוד שצ"פ): 18 דונם.

שטחי ציבור ומוסדות ציבור שיידרשו לפי פרוגרמה לכלל השכונה במצב של מימוש מלוא

הפוטנציאל התכנוני המוצע במדיניות:

שטחי ציבור:

- שטחים למבני ציבור: 23.6 דונם (19.8 מקומי, 3.8 עירוני).
- שטחים ציבוריים פתוחים: סף הבית ועירוני – 32.6 דונם, סף הבית (לפי 3 מ"ר לנפש) – 19.6 דונם.

מוסדות ציבור (מס' כיתות ומוסדות נדרשים או חלקי מוסדות במידה ואין סף כניסה):

- מעון לגיל הרך: כ-9 כיתות (1-2 מתקנים).
- גן ילדים: כ-10 כיתות (1-2 מתקנים).
- ביי"ס יסודי: כ-14 כיתות.
- ביי"ס על יסודי: כ-13 כיתות.
- תחנה לבריאות המשפחה: 0.6
- מרכז קהילתי/מועדון נוער/מועדון לקשיש: 0.3
- בית כנסת: 3
- מקווה: 0.4

תובנות והמלצות:

במצב הקיים - בשכונה מאזן חיובי של שטחי ציבור. עם זאת, המגרשים ביעוד למבני ציבור תפוסים ע"י שימושים ציבוריים שונים, חלקם משרתים את תושבי השכונה וחלקם משרתים תושבים מחוץ לשכונה. שני המגרשים הגדולים משמשים עבור בתי ספר יסודיים המשרתים תושבים משכונות סמוכות (ביי"ס יסודי ממלכתי) או מכלל הרובע (ביי"ס מיוחד). בשכונה מערך ברור של שטחי ציבור הכולל שצ"פ מרכזי החוצה את השכונה ממזרח למערב ומהווה ציר ירוק המחבר את אזורי המגורים עם שטחי הציבור ומוסדות ציבור הממוקמים לאורכו, ועם פארק אידית וולפסון. השצ"פ המרכזי משמש עבור מגרשי כדורסל. בנוסף השכונה נהנית ממרחב פתוח נרחב ומרשת שבילי הולכי רגל במסגרת מגרשי המגורים הפרטיים.

המלצות:

מרחב פתוח וקישוריות: יש לשמור ולחזק את מערך שטחי הציבור, שבילי הולכי הרגל והשטחים הפתוחים המאפיינים את השכונה. השצ"פ המרכזי משמש כיום עבור מגרשי ספורט – מומלץ לשמור על השימוש ולתכנן גינה שכונתית במרכז השכונה (כ-2 דונם). כמו כן, יש לחזק את הקשר של השכונה לשכונות סמוכות ולמוקדי פעילות בסביבתה באמצעות צירים ירוקים (שבילי הולכי רגל ושצ"פ) ומעברים נוחים ונגישים על דרך הטייסים ודרך השלום.

שטחי ציבור: בתכניות חדשות יש להקצות שטחי ציבור עבור תוספת האוכלוסייה המוצעת עבור מוסדות הציבור המפורטים בטבלה + עתודה לשימושים כלל עירוניים.

מוסדות ציבור:

קהילה וספורט:

מרכז קהילתי ומועדון קשישים: לא קיים בשכונה, וכן היקף האוכלוסייה הקיימת והעתידית לא מייצרים ביקוש למוסדות אלו (לפי נורמות ההקצאה המקובלות). בסמיכות לשכונה פועל מרכז ספורט – בית ברבור.

מכיוון שהשכונה ממוקמת בשולי העיר ומנותקת מסביבתה, מוצע בטווח הארוך להקים מרכז קהילתי ומועדון קשישים – ניתן גם במסגרת מגרש בית הספר צבי שפירא, או במגרש שיוקצה בתכנון חדש.

תנועת נוער, מועדון נוער: צופים ומרכז נוער שכונתי – מענה קיים בסמיכות לשכונה (לה גוארדיה 80).

דת: קיימים כיום 2 בתי כנסת. יתכן ובעתיד יעלה הצורך בבית כנסת נוסף.

חינוך:

סוג מוסד	מצב קיים	הערה	מחובן	המלצות	
				טווח ביניים	טווח ארוך
בייס על יסודי	0	מענה עיקרי ניתן בבייס אורט סינגלובסקי ובעירוני ט'	13 (כיתות)	מענה ניתן ברמת הרובע	
בייס יסודי	12 כיתות+2 מיוחד	משרת ברובו תושבים מחוץ לשכונה	14 כיתות	בית הספר הקיים + הרחבתו ל-18 כיתות יוכל לתת מענה לצורך העתידי במידה וישמש את תושבי השכונה.	
גן ילדים	3 כיתות 3 חינוך מיוחד 1 כיתה גן ממלכתי	<ul style="list-style-type: none"> חינוך מיוחד- משרת ברובו ילדים מחוץ לשכונה. חינוך ממלכתי מקבל בחלקו מענה מחוץ לשכונה 	10 כיתות (3-2 מתקנים)	הסבת מבנה גן הילדים הקיים לכיתות גן ממלכתי במקום חינוך מיוחד, תוספת כיתות גן ילדים בשטח בית הספר הקיים?	צורך בתוספת של כ-6 כיתות מעבר ל-4 הקיימות. ניתן למקם בשביצ המתוכנן בתכנית המאבק על השלום ובמסגרת הקצאות של מגרשים ציבוריים בתכניות חדשות
מעון לגיל הרך	0		9 כיתות (3-2 מתקנים)	שביצ בתכנית המאבק על השלום	הקצאת מגרש ציבורי בתכניות חדשות

חוו"ד אגף תנועה:

תהליך הכנת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים לווה על ידי מחלקת תנועה. המסמך מאמץ המלצות כלל עירוניות לפיתוח המרחב והדרכים, מציע פתרון לעומסים הצפויים עם תוספת וציפוף השכונה ושומר על רשת תנועתית איכותית להולכי רגל ואופניים. ההצעה התכנונית במסמך מאושרת ומתאמת עם מחלקת תנועה באופן מלא.

חוו"ד אדריכל העיר:

מחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה ליוותה את תהליך ההכנה למסמך מדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים יחד עם אד' שחר צור. בנוסף להמלצות העולות במסמך המדיניות, המחלקה ממליצה על הטמעת כלי המדיניות הבאים לאורך תכנון השכונה:

- תקינה לבנייה ירוקה** (5281) של שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
- תקינה ליעילות אנרגטית** (5282) ברמת B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C.

ניהול מי נגר:

- א. שטחים פנויים מתכסית תת קרקעית בהיקף של 15%-20% משטח המגרש.
- ב. התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.
- ג. חזית חמישית: גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- ג. **חיסכון במים:** התקנת מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש. התקנת מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

זיקות הנאה

- א. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
- ב. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה.
- ג. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה.

עצים ובתי גידול

- א. 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.
- ב. צל ונטיעות במרחב הציבורי:
1. 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.
 2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

ח"ד אגף הכנסות מבניה ופיתוח:

אגף הכנסות ליווה את תהליך ההכנה למסמך מדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים והיה שותף להמלצות היועצים לכדי הבטחת תהליך התחדשות כלכלי

ח"ד צוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים כפי שהוצג.

התוכן	מס' החלטה
507-0242982 תא/4354 - החווה החקלאית ו"ראש ציפור"	15/12/2021
דיון בדיווח: בקשת הועדה המחוזית להגדרת הועדה המקומית כמגישה	10 - 0025-21

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מזרחית לשכונת בבלי, בשטח שבין מפגש הנחלים ירקון ואיילון ובין הגבול העירוני עם העיר רמת גן.

כתובת:

תל אביב - יפו
פארק הירקון
גני יהושוע

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	מוסדר	חלק	27,30-31	33-37,9-11,17,23,26,28-29,361,358,354,356,352,35,373,379,384-386
6206	מוסדר	חלק	105-109,89-97,77-79,130-137,124	138,125-129,2,88,98
6208	מוסדר	חלק	15-19,8-13,3-6	20-23,14
6209	מוסדר	כל הגוש	6-47,1-4	
6210	מוסדר	חלק		159,6
6211	מוסדר	כל הגוש	3,1	17,9,5,2



שטח התכנית: 470.8 דונם (שטח התכנית צומצם כתוצאה משינוי הגבול המוניציפלי עם ר"ג)

מתכנן: אדר' תמר בן טובים ומח' תכנון צפון

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עיריית תל אביב - יפו (כמעט בכל השטח) מדינת ישראל (באזור נתיבי איילון) קק"ל (בראש תל גריסה) הווקף המוסלמי (באזור שבע טחנות)

מצב השטח בפועל:

השטח כולו הינו חלק מפארק הירקון-גני יהושוע וברובו ביעוד שצ"פ.

אזור "ראש ציפור", כולל תל גריסה (גבעת נפוליאון), באחריות חברת גני יהושוע. מתחם "החווה החקלאית" (כ-70 דונם) – באחריות הרשות לפיתוח כלכלי. בעלי עניין נוספים:

- רשות נחל הירקון – אחראית לנחל הירקון, נחל האיילון ולגדות הנחלים.
- קק"ל – שותפה במספר פרויקטים בשטח: 1. שיחזור מבנה טחנת הקמח הדרומי באתר שבע טחנות.
- 2. פארק צפרות מערבית לחווה החקלאית.
- 3. אתר הנצחה לגולדברג שתרם את השטח לציבור.

רשות העתיקות – אזור ראש ציפור הינו אתר עתיקות מוכרז. תל גריסה מכיל ממצאים מתקופות היסטוריות רבות החל מ-3000 לפנה"ס. שבע טחנות אתר שימור.

עיריית רמת גן – ראש ציפור גובל בשכונות שיכון ותיקים ושכונת החרוזים (עלית). גישה ברכב לראש ציפור אפשרית רק דרך רמת גן. את תחום התכנית חוצים קו מתח 161 ק"ו וקו שפד"ן.

מדיניות קיימת:

תמ"מ 5/2 למרחב נחל הירקון באה לחזק את מעמדו של מרחב נחל הירקון כריאה ירוקה ושטחי נופש ברמה המטרופולינית והמקומית. החוה החקלאית (לשעבר פרדס גולדברג) נתרמה לעיריית תל אביב למטרת חינוך לחקלאות. תכנית המתאר תא/5000 מגדירה את "ראש ציפור" כשטח פתוח (ברמה מטרופולינית) וכמכלול טבע עירוני.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תקפה: תמ"מ 5/2. לשטח ראש ציפור לא קיימת תכנית מתאר מקומית ולכן אין זכויות בניה בתוקף.

יעוד קיים (תמ"מ 2/5):

שצ"פ: 384.54 דונם
שימור משאבי טבע ונוף (גדות נחלים): 56.85 דונם
נחל: 29.41 דונם
שטח התכנון: 470.80 דונם

זכויות בניה: לפי תמ"מ 5/2, בכפוף לאישור תכנית מתאר מקומית. סך זכויות הבניה ביעוד שצ"פ בתחום תל אביב: 1.1%.

השטח המגודר לא יעלה על 15% מתחום השצ"פ בתחום תל אביב.

מצב תכנוני מוצע:

לאחר בחינת השימושים בגני יהושע ע"י היח' האסטרטגית ואגף תכנון העיר נקבעה פרוגרמה לתכנית, המתמקדת בפעילויות חינוך וקהילה. זכויות הבנייה המוצעות בתחום התכנית הינן מתונות (2500 מ"ר), על מנת לשמר זכויות לצרכים עתידיים בתחום גני יהושע. מוצע לרכז את מירב הזכויות ממזרח ל"ציר גולדברג" (הציר שחוצה את שטחי החוה החקלאית מדרום לצפון). הזכויות והשימושים בתב"ע בהתאם לתמ"מ 5/2.

רשימת השימושים שמאפשרת התמ"מ ביעוד שצ"פ: בנייני ציבור השייכים לרשות המקומית, מועדוני נוער, מגרשי חניה ציבוריים, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרכבי אופניים, דרכי עפר לצורך תחזוקה או נגישות, תשתיות - מתקני מים ביוב תיעול ניקוז וכו', מגרשי ספורט ומשחק, מתקני ספורט נופש ובריכות שחיה, קיוסקים בתי קפה ומסעדות (באישור הועדה המחוזית), בתי שימוש ציבוריים ומחסני גינון, גנים ציבוריים וחורשות.

תיאור מטרות התכנון:

הכנת תכנית מתאר ברמה מפורטת לשטח "ראש ציפור" שמטרתה לאפשר פיתוח, בינוי ושימושים בתחומי חינוך וקהילה.

פירוט יעדים/שימושים מוצעים:

שטח בנוי		
מצב מוצע (שטח עיקרי ושירות)	מצב קיים לפי מסמך נלווה לתמ"מ 5/2 (ספירה של גדעון שריג- 2010)	
2200 מ"ר לא כולל כ-500 מ"ר חממות	1826 מ"ר (מבנים, סככות, חממות)	חוה חקלאית
300 מ"ר	-	"ראש ציפור"
2500 מ"ר		סה"כ

לפי ספירת אדריכל הנוף של הפארק, גדעון שריג, ממרץ 2010, בפארק בנויים כ-26,500 מ"ר שהם 0.95%. כך שנותרו כ-4300 מ"ר (0.15%) עד ל-1.1% המותרים לבניה.

התכנית מציעה לאפשר בתחומה זכויות בניה בהיקף 2500 מ"ר, מהם 1826 מ"ר קיימים ו-674 מ"ר נוספים.
לאחר אישורה של התכנית יוותרו כ-1800 מ"ר לשימוש ביתר השטחים ביעוד שצ"פ בתחום גני יהושע.
מעבר לזכויות בניה אלו, תמ"מ 2/5 מאפשרת גם מרכז אופניים בשטח עד 500 מ"ר בתחום השצ"פ, ובגדות הנחל (בייעוד שימור משאבי טבע ונוף) מרכז שייט בשטח עד 300 מ"ר ומתקנים להפעלת סירות בשטח עד 20 מ"ר.

תנאים להיתרי בניה

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית מדיניות לשימושים ותכנית עיצוב לבינוי ולפיתוח בסמכות הועדה המקומית שבמסגרתה יכללו:

- 1) **שימור בית באר** - במסגרת התכנית יבוצע תיק תיעוד לבית הבאר, באישור מחלקת השימור. על פי מסקנות תיק התיעוד יוחלט על ידי הועדה מהן ההתניות שנכון לעגן כתנאי להגשת היתר בניה ראשון.
בתאריך 7.5.18 אישרה ועדת השימור העירונית את בית הבאר בחווה החקלאית כמבנה לשימור.
- 2) **הסרת גדרות** - צמצום השטח המגודר ממערב ל"ציר גולדברג" לטובת שיפור הקישוריות האקולוגית ותחושת השטח הפתוח.
- 3) **ביטול החניון הקיים** - והסדרת חניונים בפאתי "ראש ציפור".
- 4) התכנית תפרט את רשימת השימושים המותרים והפריסה שלהם.
- 5) התכנית תנחה לגבי חומרי גמר, שילוט, פתרונות הצללה, שילוב מע' אנרגיה מקיימת ועוד.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד : 2 קומות
גובה: עד 8 מ'
תכסית: ל.ר.
קווי בניין: ל.ר.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

ההגעה למתחם תתבסס בעיקר על תנועה רגלית ואופניים.
התכנית תאפשר חניונים לרכב בפאתי "ראש ציפור".
חניון צפוני ובו כ-150 חניות. גישה מרח' רוקח ר"ג.
חניון דרומי ובו כ-300 חניות. גישה מרחוב איתמר ר"ג.
ביתר תחום ראש ציפור תתאפשר תנועת רכבי שירות וחירום בלבד.

ביטול החניון בלב "ראש ציפור", שיקום הטבע העירוני במקום והקמת החניונים בפאתים יהווה תנאי להיתר בניה ראשון מעל 200 מ"ר.
הגישה לחניון הדרומי מרחוב חרוזים בתחום ר"ג, הגובל בפארק.
החניונים יבוצעו בשילוב צמחיה (שיחים ועצים) ובחומרי גמר שמאפשרים לחלול.
תכנית המדיניות והעיצוב תכלול חניוני אופניים ורכב דו גלגלי.

ניקוז:

לתכנית יצורף נספח ניקוז כולל הנחיות להתגוננות בפני הצפות בהינתן שהאתר בפשט ההצפה של נחל הירקון.

עיצוב, התייחסות לסביבה ואיכות סביבה:

התכנית תעגן אימוץ עקרונות בניה ירוקה בסטנדרט מחמיר ותעודד שימוש בחומרים וטכנולוגיה אשר תשרת גיבוש זהות אקולוגית למקום.
מוצע שבשלב היתר בניה תוצג חו"ד סביבתית (אקולוגית ואקוסטית) להפחתת זיהומי רעש, תאורה ועוד ולמניעת מטרדים.
התכנית תקדם פעילויות שיקום אקולוגיות המותאמות לאפיון הנופי הייחודי של מתחם ראש ציפור:
שיקום גדות הנחלים, שתילת עצים וצמחיה עשבונית אופייניים ושיקום אתרי מורשת ואתרים היסטוריים.

בתחום התכנית כולה יותרו שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל בכפוף להיתר פיתוח.

התייעצות עם הציבור:

התכנית גובלת בשכונות של רמת גן: שיכון ותיקים ממזרח ושכונת "חרוזים" (עלית) מדרום. בשנים 2015-2016, בוצע תיאום ראשוני מול עיריית ר"ג, התקיימו מספר פגישות להצגת עקרונות התכנית, עם נציגים משכונת "חרוזים" (עלית) בר"ג שנערכו באתר ובמשרדי חב' גני יהושע, לבקשתם של הנציגים. חלק מתושבי השכונה הסתייגו מהחניון הדרומי המוצע במסגרת התכנית. מומלץ להמשיך בתאום התכנית מול עיריית ר"ג.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מרחב "ראש ציפור" הינו האזור המשמעותי הבלתי מפותח האחרון בפארק הירקון שבתחום תל אביב. התכנית מציעה לפתחו באופן אקסטנסיבי, כמתחם טבע עירוני זמין במרכז הארץ וכמוקד לפעילות חינוכית חווייתית שמתרכזת בנושאי הקיימות. התכנית תשפר את הטבע העירוני במרחב "ראש ציפור" ותגדיל את השטח שבפיתוח אקסטנסיבי, זאת על ידי הסרת גדרות וביטול החניון המרכזי הקיים.

מומלץ לאשר ולהעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- 1) בשל מיקומה של התכנית בצמוד לשכונות רמת גן, מומלץ לבחון שיתוף פעולה בין-עירוני בהקמת ותפעול המוסד הציבורי בתחומי החווה החקלאית.
- 2) השלמת נספח ניקוז טרם הבאת התכנית לדיון בוועדה המחוזית.
- 3) היתרי בניה בתחום התכנית יותנו בחוות דעת אקולוגית, על מנת להבטיח את התאמתם לסביבה מבחינת רמות רעש, תאורה וכו'.
- 4) היתרי בניה בתחום התכנית יותרו באישור רשות העתיקות ע"פ חוק.

בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי

בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך דיון:

הנושא ירד מסדר היום לפי בקשת ראש עיריית רמת גן

בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: הציג את עיקרי התכנית.
תמר בן טובים: הציגה את התכנית.
ראובן לדיאנסקי: התוכנית טובה. מסדירה את הביתנים המפוזרים שבתוך החווה החקלאית ועדין משאירה יתרת זכויות מספקת ליתר הפארק. בנוסף מוציאה את מגרשי החניה החוצה לטובת שטחים ירוקים.
ליאור שפירא: כבר הכשירו ליד החווה חניון ליד פארק הציפורים.
ערן וקסלר: החניון של החווה הוא חניון מאולתר. כדי לייצר רצף של שטחים פתוחים כדאי להעתיק אותו לפאתים.

החלטה:

- לאשר להעביר את התוכנית לדיון בוועדה המחוזית בהתאם לתנאים הבאים :
- 1) בשל מיקומה של התכנית בצמוד לשכונות רמת גן, מומלץ לבחון שיתוף פעולה בין-עירוני בהקמת ותפעול המוסד הציבורי בתחומי החווה החקלאית.
 - 2) השלמת נספח ניקוז טרם הבאת התכנית לדיון בוועדה המחוזית.
 - 3) היתרי בניה בתחום התכנית יותנו בחוות דעת אקולוגית, על מנת להבטיח את התאמתם לסביבה מבחינת רמות רעש, תאורה וכו'.
 - 4) היתרי בניה בתחום התכנית יותרו באישור רשות העתיקות ע"פ חוק.

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

דיווח:

התקבלה בקשה מהוועדה המחוזית, לקבל החלטה מפורשת של הוועדה המקומית שהיא מגישת התכנית. וזאת לקראת דיון בהפקדה בוועדה המחוזית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים שהוועדה המקומית תכנס כמגישה לתכנית.

מגישי התכנית: פרטיים – בעלי קרקע בתחום התכנית באמצעות בא כוח עו"ד גיא שטרום ממשרד שיפמן, ספיר, שטרום ושות' עו"ד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

יזם: אזורים בניין (1965) בע"מ,
אקרו התחדשות בתל אביב 16, שותפות מוגבלת, בניין עיר
ט.י.ג בע"מ,
תדהר התחדשות עירונית בע"מ,
תפ אראל יזמות בע"מ

בעלות: פרטיים (פירוט לפי גוש חלקה מטה), עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

חלקה 3 – כ-6.8 ד' - שלושה בנייני מגורים בני 4 קומות שבהם 84 יח"ד.
חלקה 4 – כ-5.0 דונם - ארבעה בנייני מגורים בני 4 קומות שבהם 112 יח"ד.
חלקה 20 – 1 ד' - שב"צ. מבנה ציבור בן קומה אחת.
חלקה 19 – 0.5 ד' - שצ"פ.

מדיניות קיימת:

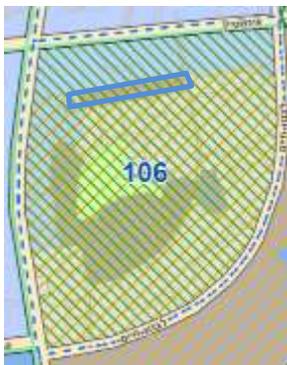
תכנית המתאר תא/5000 סימנה את שכונת רמת אביב א' כמרקם לשימור וכאזור להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות לרמת אביב הותיקה המליץ בדופן הדרומית של רחוב ברזיל על התחדשות באמצעות תכנית לפינוי-בינוי מתוקף תכנית תא/5000. בהתאם לתא/5000 רח"ק מקסימלי: 5.0 בבניה עד 15 קומות.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: ל', 406, 524, תכניות הרחבה ו-2173 ו-2173א, ג-1, ע-1, צ.
יעוד קיים: מגורים, שפ"פ, שב"צ, שצ"פ.

תכנית המתאר תא/5000:

- אזור תכנון: מתחם 106א' רמת אביב א' – מתחם להתחדשות עירונית
- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 15 קומות, מרקם בנוי לשימור
- רח"ק מירבי: 5



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000

מתחמי תכנון מתוך תא/5000

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית החדשה:

התחדשות המגורים באמצעות הריסה ובנייה מחדש של הבניינים הקיימים. ציפוף ותוספת יחידות מגורים. הקצאה של קרקע לצרכי ציבור כמענה לתוספת יחידות המגורים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע - מייעוד מגורים א2 משנה 4, לייעוד מגורים. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שימושים למגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
3. קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך הכל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על רח"ק 5.0.
4. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים.
5. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
6. קביעת גובה הבנייה במגרש המזרחי (101) בניית 2 בניינים בני עד 15 קומות עם בנייה מרקמית של עד 8 קומות. במגרש המערבי: בניית 3 בניינים בני עד 15 קומות ו-4 בניינים בני עד 8 קומות.
7. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין.
9. קביעת תקן חנייה - קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
10. קביעת תנאים להיתרי בנייה.
11. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

תיאור התכנית:

תכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. התכנית תואמת את מסמך המדיניות של רמת אביב הוותיקה. טיפולוגית הבינוי העתידי משלבת ברצועה לסירוגין בינוי לגובה 15 קומות לצד בינוי מרקמי עד 8 קומות. זאת תוך התייחסות למקצב המוכתב מרשת המעברים הציבוריים. הרח"ק 5.0 ומספר הקומות עד 15 קומות.

המגרש המזרחי המתקבל לאחר הקצאה לצרכי ציבור (תא שטח 101) הוא בשטח כ-4.5 דונם. כולל הריסת שלושה בנייני מגורים, ובמקומם בניית 2 מבנים בני עד 15 קומות, ומבנה בבנייה מרקמית עד 8 קומות. המגרש המערבי המתקבל לאחר הקצאה לצרכי ציבור (תא שטח 102), הוא בשטח כ-5.9 דונם, כולל הריסת ארבעה בנייני מגורים ובמקומם בניית 3 מבנים בני עד 15 קומות וארבעה מבנים בני עד 8 קומות.

התכנית מגדילה את השטח הציבורי שבתחומה (שב"צ ושצ"פ) משטח 1.5 דונם ל-2.75 דונם.

טבלת זכויות והוראות בניה:

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
6	15	205	23052	7000	4520	מגורים	מגורים	
6	15	270	29529	8050	5970	מגורים	מגורים	
6	15	475	52581	3147	10490	מגורים	מגורים	
				2252	2252	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

הערות ברמת הטבלה :

בכל אחד מתאי השטח למגורים, ניתן להמיר עד 10% מסך השטחים העיקריים העל-קרקעיים לשטחי שירות ולהפך, בעת הוצאת היתר בניה ובתנאי שלא יתווספו שטחים לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה :

- מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 200 מ"ר עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.
- מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 270 מ"ר עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.
- מרפסת מקורה, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה. סגירת מרפסות או גג היא אסורה ותחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית על פי חוק התכנון והבנייה (התשכ"ז 1967). תרשם הערת אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.



בינוי:

- התכנית כוללת הוראות עיצוביות ונספח בינוי הכוללים :
- גובה מבנים מקסימלי של עד 15 קומות.
 - הנחיות עיצוב ביחס לגגות, פתחים ומרפסות.
- מיקום הבניינים (גבוה או מרקמי) בנספח הבינוי יהיה מחייב.

מספר קומות:

עד 15 קומות ועד 8 קומות.

קווי בניין:

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
קדמי - צפון : 2.0 מ'.
צדדי : 3.0 מ' ו- 1.0 מ' לכיוון השצ"פים.
אחורי - דרום : 6 מ'.

גובה : עד 70 מ'

22 יח"ד לדונם **צפיפות:**

475 יח"ד **יח"ד:**

שטח ממוצע ליח"ד : 77 מ"ר עיקרי

תשריט מצב מוצע :



תכנית בינוי:

תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרשים.
תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח כל מגרש לצורך שמירה על שטח לחלחול.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי:

בתכנית עיצוב ייקבעו זיקות הנאה חוצות לתנועת הולכי רגל צפון-דרום. במגרש המזרחי (תא שטח 101) תקבע זיקת הנאה אחת, במגרש המערבי (תא שטח 102) ייקבעו שתי זיקות הנאה.

הקצאות לצרכי ציבור:

הגדלת המגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ מכ-1.5 דונם לכ-2.75 דונם.
השטח הציבורי יועבר לחזקת העירייה עם הריסת הבניין הראשון בכל אחד ממגרשי המגורים.
זכויות בניה והוראות בינוי בשב"צ בהתאם לתכנית צ.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

טרם הוצאת היתר בניה לזכויות הנוספות מכוח תכנית זו, יידרש אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם להנחיות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תנועה וחניה:

תקן החניה למגורים יהיה 1 לדירה.

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

תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ניקוז

תשמר תכנית פנויה על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח כל מגרש.

טבלת השוואה שטחי בניה:

שטח התכנית – כ- 13.245 ד'

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים
מגורים		מגורים א'		
52,450		17,108		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע

475	196		מספר יח"ד
עד 15	4		מספר קומות
475	0	מס' חניות	חניה
שטח מגרש 2253 מ"ר	שטח מגרש 1003 מ"ר		מבנים ומוסדות ציבור
שטח מגרש 501 מ"ר	שטח מגרש 462 מ"ר		שצ"פ

פרוטוקול ועדת השימור מיום 16.3.20:



נושא מס' 5 : התחדשות רחוב ברזיל ברמת אביב א:

שכונת רמת אביב א' מוגדרת בתוכנית המתאר 5000 כשכונה לשימור מרקמי. התוכנית כוללת 7 מבני מגורים בני 4 קומות ומבנה ציבור ברחוב ברזיל בחלקה הצפוני של השכונה הפונים לקניון רמת אביב בחזית הצפונית, ובחזית הדרומית הם פונים לרח' ליאון בלום, שהינו סמטה להולכי רגל המאפיינת את ליבה של השכונה. בתוכנית המוצעת המבנים מיועדים להריסה ובניה מחדש, בצמידים של מבנים ארוכים בגובה של 7.5 ואו – 8.5 קומות ובסמוך מבנים גבוהים בגובה של 25 קומות. בהתאם למסמך המדיניות של רמת אביב הותיקה שהמליצה על התחדשות הדופן הדרומית באמצעות פינוי בינוי. מטרת התכנון: התחדשות המגורים באמצעות הריסה ובנייה מחדש של הבניינים הקיימים ובנייה משולבת. הקצאה של קרקע לצרכי ציבור כמענה לתוספת יחידות המגורים, תוך שמירה על אופי ומאפייני השכונה כלפי רחוב ליאון בלום.

הנושא נדון בוועדת השימור 1904, שהתקיימה ב- 23.12.19 ובה סוכם:

"חברי ועדת השימור ממליצים לקיים ישיבה פנימית לצורך חשיבה נוספת על שימור והתחדשות רמת אביב. אם יעלו שינויים הנושא יחזור לדיון בוועדת השימור, אם לא יוצעו שינויים הנושא יקודם לוועדה המקומית."

מטרת הדיון: הצגת עקרונות מדיניות השכונה, ודיון חוזר בתוכנית המוצעת.

סוכס:

לאור העובדה שלא הוצאו שינויים, אין צורך לדון שוב בתכנית, ניתן להמשיך לקדם את התכנית לוועדה המקומית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

תת הוועדה להתייעצות עם הציבור אשרה את מתווה ההתייעצות עם הציבור בתאריך 27.6.19. בתאריך 6.8.19 נערך במרכז אביבים (מרכז יום לקשיש) מפגש עדכון ציבור להצגת התכנית, שאורגן ע"י חברת דיאלוג מטעם היזם ובו השתתפו כ-100 תושבים. בהתייחסויות מטעם הציבור בלטו הנושאים של תנועה וחניה ובעיקר חשש מעומס ברחוב ברזיל – ניתן מענה שצפוי מצד של תקני החניה ושקימת תכנית לתוספת מקומות חניה לאורך רצועת נמיר. מבחינת הבנוי המוצע עלתה שאלה לגבי היקף הזכויות ומדוע לא התחדשות באמצעות תמ"א 38? הוסבר שטיפוס מבני המגורים והמגרשים המצומצמים לא מאפשרים פרויקט תמ"א 38 איכותי ולכן הוחלט במדיניות על התחדשות במתכונת פינוי-בינוי.

דיווח לגבי תסקיר חברתי:

נספח חברתי ברזיל – לאון בלוס

במסגרת קידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם הרחובות ברזיל וליאון בלוס, שכונת רמת אביב, הוכן נספח חברתי ע"י מתכנתת ערים חברתית ענת ברקאי-נבו. מתחם התכנון מונה 194 יח"ד על פני 7 מבני מגורים, כאשר הוא נחלק לשני מגרשים: מגרש מערבי, המונה 112 יח"ד; מגרש מזרחי, המונה 84 יח"ד. בין שני המגרשים קיים מבנה ציבור אשר כיום משמש כקופת חולים "לאומית". אוכלוסיית המתחם נחלקת ל-54% בעלים ו-46% שוכרים. הפרויקט מקודם ע"י חברת אזורים+אקרו נדל"ן (מתחם מזרחי) וחברות תדהר+אקרו נדל"ן (מתחם מערבי).

מתודולוגיית הכנת הנספח כללה: סיור במתחם התכנון, סקר שטח בקרב בעלי דירות ושוכרים המתגוררים במתחם, סקר טלפוני בקרב בעלי דירות אשר אינם מתגוררים במתחם, מפגש עם נציגויות הדיירים, מפגש עם עורכי הדין המייצגים מטעם הדיירים, מפגש עם גורמי רווחה במנהל שירותים חברתיים, מחלקת עבר הירקון, עיריית ת"א יפו. המתחם מאופיין במאגר חברתי מגוון - אוכי ותיקה ומבוגרת לצד משפחות וצעירים. אוכלוסיית המדגם מהווה 36% מכלל בתי האב במתחם ונחלקת ל-3 קבוצות: בעלי דירות המתגוררים במתחם (39%), שוכרים המתגוררים במתחם (28%) ובעלי דירות אשר אינם מתגוררים במתחם (33%). התפלגות הגילאים במתחם רחבה: 22% מהאוכי בני 29-20 (בעיקר שוכרים), 10% מאוכי המדגם בני 80+ (בעיקר בעלי דירות מתגוררים) ו-43% מאוכי המדגם בני 60+ (נחלקים בין בעלי דירות מתגוררים לבעלי דירות שאינם מתגוררים). 46% מדירות המתחם מושכרות, מרבית מהדיירים הינם אוכי צעירה; מקרב בעלי הדירות המתגוררים 26% הינם זוגות צעירים ו-37% משפחות עם ילדים. חשוב לשמור על האוכי הצעירה בשכונה (יחידנים ומשפחות), אשר בעתיד לא תוכל לאפשר לעצמה לשכור או לרכוש דירות במתחם. עפ"י נתוני הרווחה העירוניים, ישנם 22 תיקי רווחה פעילים – רוב התיקים עבור בעלי דירות מבוגרים מאוד (90+). לתהליכי התחדשות עירונית יש השפעה גדולה על אוכלוסיית הקשישים, זהו משבר חיים עבורם והם לא תמיד תופסים אותו כהזדמנות לצמיחה ושינוי. הסביבה המוכרת משתנה ובנקודת הזמן שבה הם רוצים להזדקן בפינה הידועה להם, הם צריכים לגייס משאבים חברתיים, כלכליים ואישיים להסתגלות למצב החדש. הקושי בהסתגלות לשינוי יכול להוביל למשבר. לפיכך, יש לשים זרקור על הטיפול באוכי הקשישים ומומלץ למנות עו"ס קהילתית עירונית אשר תנחה ותפקח על הטיפול באוכי הקשישים ומשפחותיהם בתהליך ההתחדשות. במקביל מומלץ למנות פונקציה קהילתית ע"י היזם אשר יסייע בעת הפינוי והמעבר ובחירת דירת התמורה/ חלופה עפ"י בחירת הדייר המבוגר.

מתוך הסקר עולה שביעות רצון מהתחבורה הציבורית בקרבת המתחם. יש להעצים את היתרונות שמציע האזור מבחינת תחבי"צ ולא לעודד אוכלוסייה חדשה להתנייד ברכבים פרטיים, ע"י תקני חנייה מינימליים במתחם.

תהליך ההתארגנות: לאור הפגישות עם בעלי הדירות חברי הנציגויות ובאי כוחם עולה כי בשני המתחמים תהליך ההתחדשות קודם על ידי בעלי הדירות, תוך כדי נקיטת פעולות הממקסמות את מיצוי הזכויות של בעלי הדירות בתהליך ההתחדשות, כגון בחירת אנשי מקצוע כמו עו"ד ומפקח ובחירת יזם במכרז. בנוסף, בשני המתחמים פועלות נציגויות מאושרות המייצגות את הדיירים בשקיפות. תהליך שיתוף כלל הדיירים מתבצע במספר אופנים: כנסים, פגישות אישיות ובמספר ערוצי מדיה. ראוי לציון לשבח את תהליך שיתוף הציבור ומיצוי הזכויות במתחם המערבי אשר הובל ע"י ד"ר זוהר עילם, ויכול לשמש כדוגמה להתנהלות של נציגויות ברחבי הארץ.

להלן עיקרי ההמלצות של הנספח החברתי הנחלקות לשלושה תחומים:

המלצות ברמת המדיניות העירונית: מינוי עו"ס קהילתי מטעם העירייה אשר תלווה את אוכי הקשישים בתהליך ההתחדשות, בחינת פתרונות דיוור להשכרה ארוכת טווח בשכונה עבור משפחות צעירות, בחינת אפשרות הפיכת המבנה הציבורי ל"מרכז צעירים רב תחומי", בחינת הצורך להגדיל את מס' מעונות הסטודנטים באזור, שיפור אכיפה ושילוט המתייחס לחנייה על מדרכות ברחוב ברזיל.

המלצות ברמת התב"ע: עד כמה שניתן לאפשר לבעלי הדירות המבוגרים להתגורר בבנייה המרקמית; גינון השטחים הציבוריים/ שפ"פים והתאמתם לילדים; בניית שטחי רווחה בבניינים אשר יספקו צרכים קהילתיים לדיירי המתחם; הקמת גגות ירוקים על המבנים, מומלץ ליצור זיקה בין שטחי הרווחה לגגות הירוקים; סקר עצים ושמירה על עצים נבחרים; יצירת בתי גידול מחלחלים לעצים; פיתוח שבילי הליכה נוחים ומוצלים אשר יעודדו הליכתיות בתוך המתחם ואל השכונה.

מנגנונים מומלצים לסיוע לאוכי הקשישים בתהליך ההתחדשות: הקמת צוות נציגות ייעודי אשר ילווה את בני הגיל השלישי למשך כל הפרויקט; מינוי רכז/ת קהילתי ע"י היזם; במשך תקופת הבנייה התחייבות היזם להתקשר עם מתווך אשר ימצא לבני הגיל השלישי דירות שכורות בשכונה, מתן שכ"ד חלופי גם לבעלים המעוניינים להשתכן אצל בני משפחתם, בחירת חברת הובלה ע"י היזם המתמחה בעבודה עם בני הגיל השלישי, תינתן חבילת סיוע ע"י היזם אשר תכלול: הובלה, אריזה, פריקה, אחסון, ניקיון, סידור; מימון עלויות נוספות שיקבעו ע"י השמאי במידה

והדירות הנדרשות הן בעלות יותר גבוהה; התחייבות היזם לסייע ברכישת ציוד, אביזרים וניתור מצב בריאות של אוכי הגיל השלישי עקב המעבר לדירות השכורות; מתן עזרה במעבר והתאקלמות לדירות התמורה.

מנגנונים למניעת דחיקת בעלי הדירות מהמתחם בתהליך ההתחדשות (ליישום ע"י היזמים): הקמת קרן תחזוקה לסיוע בתשלום וועד בניין ותחזוקה, לתקופה של 10 שנים, עבור כלל בעלי הדירות המתגוררים במתחם ומעוניינים להמשיך לגור במתחם ובלבד שבבעלותם דירה אחת; החלת התיקון לחוק ב- 2018 של חוק פינוי בינוי (פיצויים). תשס"ו – 2006 על כלל בעלי הדירות בשני המתחמים.

זמן ביצוע:
שוטרף

תכנון: מתחם התחדשות עירונית	קיים אישור של ועדת השימור העירונית לתכנית קיים מסמך מדיניות		
לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניית עירונית, מבנים ומסגרות ציבור, דרך, שצ"מ	לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.2.4 בתכנית המתאר: אזור מגורים בבניית עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	+
לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניית עירונית	לפי סעיף 3.2.4 (א) - מקבץ שימושים ראשי: מגורים תוכנית עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימת - סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.1.1 (א) (3)	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	+
	לפי סעיף 3.1.1 ה'	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ו) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	+
לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניית עירונית		קביעת שטחי בניית - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	
סעיף כללי ללא זיתון נאוגרס	חותר תוספת וכלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשוקד התכנית המרבית הסותרת במגרש. 3.1.4 (ב) התחדשות עירונית 3.1.4 (ה) גזחסראות לסגורים	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיחם חוקרת ראית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	+
בכל שטח העיר	לפי תכניות תקמות	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	+
עלייה מעל מספר הקומות במספר העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6 עד 15 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים בחוראות התוכנית. 4.2.6 (א) לפי חוראות טבלת 5.4 4.2.2 ג'	קביעת גובה הבניה וחוראות בדבר 'בניה קדחתית חריגה לסביבתו' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.3-4.2.6)	+
כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) נטיעות ועצים הנחיות בדבר נטיעות ועצים (6.2.4)	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) חוראות בגושא בבניה בין קווי בניין לקוד המגרש, נטיעות ועצים.	+
לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניית עירונית	לפי סעיף 4.1.1 בתכנית המתאר	תקואח לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	
בכל שטח התוכנית, סמל 'מסד ציבורי' 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעד	סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א) שטחי בניה (ב) חוראות נוספות, כולל הנבלח בדבר שינויי ייעוד (ד) בהתאם לסעיף 2.5.3	חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל 'מסד ציבורי עירוני חדש' או בין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות	+

התכנית מגדילת את המגרש העיבורי מ- 1.5 ד' ל- 2.75 ד'	(ב) 3.5.1 (ד) הגבלת שינוי ייעוד		
+ ש"מ שטח השי"מ נשמר, מיצול לצורך מעבר בין צידו המגרש העיבורי באופן שאיט מוגע באיכות השי"מ לעומת המגב תקיים	שעיף 3.6 - מרחב עיבורי/ כולל הנחות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). 3.6.3 א'	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בסטח העיצוב העירוני וראו בסטח התחבורה. הוראות למרחב העיבורי חלות גם על חיעודים הרלבנטיים בתוכנית מאגשרות	קביעת הוראות למרחב העיבורי - שעיפים 3.6.18 - 3.6.1 3.6.1 ההוראות מוגעות למגוון אזורים תמאגנדים תחת התגדרת 'מרחב עיבורי' (שטח פתוח מסרופולימי, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כוכר עירוני, צור ירוק מסרופולימי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירח קירוי מעל דרך פרברית מחירח, בית עלמץ, אזור לספורט)
תקן הניה על פי התקן שיחיה בתוקף במחנך אישור החבנית	3.8.7 א'		הוראות למרזימי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן הניה (3.8.7)
+ תואם התלסת ועדת השימור	4.3.2, 4.3.1	מרקם בנוי לשימור: על פי נסח העיצוב העירוני	שימור - שעיף 4.3 והוראות כלליות (4.3.1) והוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2)
+ תנאי לחיתר תכנית עיצוב לכל אחד ממרחמי המגורים במסרד	בנייה ירוקה 4.43 חנחיות מרחביות 4.4.4	בכל שטח התוכנית	איכות סביבת - שעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השמעה סביבתית (4.4.1) רשות דשת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות שעיף 4.4
+ מסמך המדיניות השמיע את עקרונות תכנית חאב לטבע עירוני	4.5.1	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקרדתי או מכלול טבע עירוני: על פי נסח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני - שעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקרדתי (4.5.1)
+ יתרו 15% שטח חזיר למים	4.6.4 א' 4.6.5 א-ז 4.6.5 ג'	בכל שטח התוכנית	תשתיות - שעיף 4.6 מק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) חנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ברכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) כוב (4.6.5) ושמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת		שעיף	
המפורטת		מאות הסעיף	שעיף
+	איחוד וחלוקה של מגורים ללא שינוי בטוח	מאות הסעיף	שעיף קטן (א) (1)
+	הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור	מאות הסעיף	שעיף קטן (א) (3)
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית	מאות הסעיף	שעיף קטן (א) (4)
+	שינוי חוראות בדבר בינוי או עצוב אדריכליים	מאות הסעיף	שעיף קטן (א) (5)
+	זיקת הנאת, הפקעה, הריסת מבנים	מאות הסעיף	שעיף קטן (א) (19)

תצהיר יחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומגאתי כי התגית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בשעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכים מועצה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		29.6.20
חתימת המפקח/מועצה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	2438976		25.6.2020

דן בראם | 2020

השתתפו
נבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשבו מוזכרות ועדה מחוזית)
עויד הכנון

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תאפשר את התחדשות הדופן הדרומית של רחוב ברזיל באופן רציף ובשפה שתואמת את השכונה. מומלץ לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

- 1) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פינוי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פינוי-בינוי בתקנות התכנון והבנייה.
- 2) תכנית העיצוב האדריכלי בסמכות הועדה המקומית תהווה תנאי לאישור היתרי בניה בתחום התכנית. במסגרת תכנית העיצוב יוקפד על נפחי בניה וחומריות צנועים ב"רוח" השכונה. על מנת לאפשר גמישות, ניתן יהיה לאשר תכנית עיצוב לכל מגרש בנפרד
- 3) יש לשנות מגבלת גובה מבנה 15 קומות לעד 58 מ' מפני הקרקע כולל תרנים, מעקות ומתקנים טכניים.
- 4) מבוקש להוסיף לקו הכחול של התכנית את השפ"פ שבבעלות העירייה לאורך רחוב ברזיל (גוש 6649, חלקות 219 ו-504, תת חלקה 2799) על מנת לשנות את ייעודו משפ"פ לדרך.
- 5) יש לתכנן חתך לרחוב ברזיל בתאום עם אדריכל העיר ואגף התנועה. רוחב מדרכה מינימלי 3.0 מ'.
- 6) התכנית תגדיר עקרונות לעיצוב בנפחים פשוטים-ללא הבדלים בין הקומות ובחומריות שתואמת את השכונה. לדוגמה לא תותר הבלטת הקומות העליונות או התחתונות בבניין.
- 7) התכנית תאסור דירות גן ותאפשר דירות קרקע לכיוון רח' ליאון בלום. דירות אלו יוכלו לכלול משטח יציאה לחצר עם מעקה או מרפסת מוגבהת ממפלס החצר בשטח עד 12 מ"ר.
- 8) מסמכי התכנית יחייבו בבינוי המרקמי (עד 8 קומות), גגות ירוקים לשימוש משותף של הדיירים ובתכנית 40% מצע גידול משטח הגג העליון. זאת במטרה לתרום עיצובית כחזית חמישית, להשמש את הגג לשימוש הדיירים ולסייע בהשתיית מי נגר. ניתן יהיה למקם על הגגות הירוקים קולטים סולריים.
- 9) יש להציג חניות אופניים ודו-גלגלי בהתאם לתקן ולמקם חצי מחניות האופניים במפלס הקרקע.
- 10) התכנית תגדיר זיקות הנאה לציבור כל אחת ברוחב 4.0 מ' - במגרש המערבי 2 מעברים חוצים ובמגרש המזרחי מעבר חוצה אחד במיקום שיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 11) תקן חניה מקסימלי למגורים 0.8:1.
- 12) בכל מגרש יוקצו שטחים משותפים לשימוש הדיירים, לשימושים כגון חדר דיירים או חדר כושר, ובזיקה לשטחים הפתוחים שבגג או בחצר.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/06/2020
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/06/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-20'ב' מיום 08/07/2020 תיאור הדיון :

ערן וקסלר : התוכנית לפינוי בינוי בסמכות מקומית ותואמת את מסמך המדיניות לרמת אביב. במסגרת קידום התוכנית בוצע תסקיר חברתי. בנוסף לחוו"ד צוות, יש שני תנאים נוספים להפקדת התכנית בפועל : חתימת היזם על כתב שיפוי ועל הסכם הבטחת קרן הונית עבור כל אחד ממגרשי המגורים וסיום תאום של נספח התנועה מול אגף התנועה. מנדי ממשלה צור : מציג את התוכנית. אופירה יוחנן וולק : מאחר ויש אוכלוסיה של בני הגיל השלישי עד כמה אנחנו יודעים שהאוכלוסיה הזו תקבל מענה כמו שצריך. שיהיה מינוי רכז קהילתי שיהיה מתווך שיעזרו להם למצוא דירות שכורות הם אכן מתחייבים להז. גידי מוזס (בשם החברות אקרו נדל"ן, אזורים ותדהר) : כן אנחנו מתחייבים וזה יוסדר.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פיננוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

ליאור שפירא : אני חושב שצריך לבנות יותר לגובה.
מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

- 13) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פיננוי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פיננוי-בינוי בתקנות התכנון והבנייה.
- 14) תכנית העיצוב האדריכלי בסמכות הועדה המקומית תהווה תנאי לאישור היתרי בניה בתחום התכנית. במסגרת תכנית העיצוב יוקפד על נפחי בניה וחומרות צנועים ב"רוח" השכונה. על מנת לאפשר גמישות, ניתן יהיה לאשר תכנית עיצוב לכל מגרש בנפרד
- 15) יש לשנות מגבלת גובה מבנה 15 קומות לעד 58 מ' מפני הקרקע כולל תרנים, מעקות ומתקנים טכניים.
- 16) מבוקש להוסיף לקו הכחול של התכנית את השפ"פ שבבעלות העירייה לאורך רחוב ברזיל (גוש 6649, חלקות 219 ו-504, תת חלקה 2799) על מנת לשנות את ייעודו משפ"פ לדרך.
- 17) יש לתכנן חתך לרחוב ברזיל בתאום עם אדריכל העיר ואגף התנועה. רוחב מדרכה מינימלי 3.0 מ'.
- 18) התכנית תגדיר עקרונות לעיצוב בנפחים פשוטים-ללא הבדלים בין הקומות ובחומרות שתואמת את השכונה. לדוגמה לא תותר הבלטת הקומות העליונות או התחתונות בבניין.
- 19) התכנית תאסור דירות גן ותאפשר דירות קרקע לכיוון רח' ליאון בלום. דירות אלו יוכלו לכלול משטח יציאה לחצר עם מעקה או מרפסת מוגבהת ממפלס החצר בשטח עד 12 מ"ר.
- 20) מסמכי התכנית יחייבו בבינוי המרקמי (עד 8 קומות), גגות ירוקים לשימוש משותף של הדיירים ובתכנית 40% מצע גידול משטח הגג העליון. זאת במטרה לתרום עיצובית כחזית חמישית, להשמיש את הגג לשימוש הדיירים ולסייע בהשתיית מי נגר. ניתן יהיה למקם על הגגות הירוקים קולטים סולריים.
- 21) יש להציג חניית אופניים ודו-גלגלי בהתאם לתקן ולמקם חצי מחניות האופניים במפלס הקרקע.
- 22) התכנית תגדיר זיקות הנאה לציבור כל אחת ברוחב 4.0 מ' - במגרש המערבי 2 מעברים חוצים ובמגרש המזרחי מעבר חוצה אחד במיקום שיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 23) תקן חניה מקסימלי למגורים 1:0.8.
- 24) בכל מגרש יוקצו שטחים משותפים לשימוש הדיירים, לשימושים כגון חדר דיירים או חדר כושר, ובזיקה לשטחים הפתוחים שבגג או בחצר.
- 25) תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה על כתב שיפוי.
- 26) תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה על הסכם הבטחת קרן הונית עבור כל אחד ממגרשי המגורים.
- 27) יש להשלים תאום נספח התנועה מול אגף התנועה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9739 בעמוד 7509 בתאריך 11/07/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
02/07/2021 מעריב הבוקר

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/ - פיננוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

מעריב
מקומון ת"א

02/07/2021
03/07/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב בלוס ליאון 23 תל אביב - יפו 6946122	דוד בונן
רחוב רדינג 20 תל אביב - יפו 6902415	דן דרין
רחוב בלוס ליאון 21 תל אביב - יפו 6946121	חנה מימון
רחוב נחלת בנימין 100 תל אביב - יפו 6652519	יוסי חן עו"ד
יגאל אלון 65 תל אביב 6744316	עו"ד כהנא אשר
ת.ד. 102 גבעתיים 5310002	עו"ד פז יצחקי וינברגר
רחוב מצדה 5 בני ברק 5126111	עוזיאל מלמד מנטוביץ יצחק עו"ד
רחוב בלוס ליאון 27 תל אביב - יפו 6946124	שחר אלטמן

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

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

התנגדות	המתנגד	בא כוח	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
1	דוד בונן		א. התכנית יוצרת צפיפות יתר (45 יח"ד לדונם) שאינה תואמת לשכונה.	בתכנית המתאר תא/5000 ובמסמך המדיניות נקבע כי בדפנות השכונה יתאפשר ציפוף משמעותי מבמרכזה. בנוסף, טיפוס בנייני המגורים הקיימים אינו מאפשר פרויקט תמ"א 38 איכותי ולכן נבחר מתווה פיננוי בינוי שהוא עמוס יותר, אך מיישם תועלות עירוניות כגון תשלום השבחה, והקצאת קרקע לצרכי ציבור.	לדחות את ההתנגדות
			ב. התכנית תיצור עומס תנועה בלתי נסבל ברח' ברזיל שהוא רחוב ללא מוצא שמשרת גם את קניון רמת אביב.	תקן החניה בפרויקט 0.8 מקומות חניה ליח"ד. משמע תוספת 380 מקומות חניה בשני חניונים. כמות זו אינה	לדחות את ההתנגדות

	בבחינת "שובר שיוויון" ברחוב.				
	ראו להלן התייחסות שמאי התכנית	ג. אי שוויון בחלוקת התמורות לבעלים. דרישה להקמת קרן איזון ופיצוי מטעם היזם, שלטענת המתנגדים הובטחה להם בעבר ע"י אחד היזמים.			
לדחות את ההתנגדות	נכון לשלב זה אין כוונה לפרוץ את מגבלת 15 הקומות בתחום המוגדר בתכנית המתאר כמרקם בנוי לשימור. בנייני 15 קומות מתכתבים עם הבניינים הגבוהים (15-11 קומות) שפזורים בשכונה מאז הקמתה. דוקא מגדלים וביניהם שטחים פתוחים הינם זרים לקנה מידה של השכונה.	מציע תכנית חלופית של שלושה מגדלים בני 40 קומות וביניהם שטחים פתוחים שישתלבו במערך השכונתי. מבקש שהתכנית תוצג בדיון.		דן דרין	2
לדחות את ההתנגדות		התכנית תפגע באיכות החיים ובאופי השכונה. ראו התנגדות 7 בהמשך.		חנה מימון (בעלים בלאון בלום 21)	3
לדחות את ההתנגדות	תוקף המגבלות שפורסמו מתוקף סעיף 78 לחוק למדיניות רמת אביב הותיקה אכן פג, אך מסמך המדיניות נותר בתוקף והוא המסמך התכנוני המנחה שמפרט את תכנית המתאר תא/5000 ומנחה כללים להתחדשות השכונה.	א. תוקף מדיניות רמת אביב פג ומשכך תכנית תא/5000 היא המגדירה את המעטפת התכנונית בשכונה.	עו"ד יוסי חן	חברת פוזיילוב- ניצנים (יזם הפועל בברודצקי 41 הגובל בתכנית)	4
לדחות את ההתנגדות.	מקומה של טענה זו אינו בדיון להתנגדויות לתכנית תא/4895 התחדשות רחוב ברזיל. מסמך המדיניות הוא שהמליץ על פתרונות שונים עבור ברודצקי 41 ועבור תחום התכנית.	ב. טענות לאפליה – החברה המתנגדת הגישה היתר תואם תא/5000 שקבל המלצה שלילית ממח' תכנון צפון.			

לדחות את ההתנגדות	<p>אין הצדקה לשלב את המגרש בברודצקי 41 בתחום הקו הכחול של התב"ע רק על מנת לאפשר לו ירידה לחניה. שילוב במסגרת התכנית משמעותו היכללות באיחוד וחלוקה, איחוד תשתיות, הקצאה לצרכי ציבור ועוד. תיאורטית ניתן להגדיר במסגרת תכנית תא/4895 זיקת הנאה למעבר רכב ממרתפי המגרש המזרחי למגרש שבברודצקי 41. אך מכיוון שביצוע התב"ע לא בהכרח יתוזמן עם ביצוע ההיתר בברודצקי 41, עדיף שהמתנגדים יתכננו במסגרת ההיתר בברודצקי 41 מעלית חניה למרתף בקונטור הבניין או מתקן חניה בקונטור הבניין כפי שהמדיניות מאפשרת.</p>	<p>ג. דרישה להיכלל במסגרת הקו הכחול של תכנית תא/4895 התחדשות רחוב ברזיל כך שתאפשר לברודצקי 41 ירידה רכב ברמפה עצמאית למרתף החניה, או שתאפשר ירידה משותפת לזו של המגרש המזרחי בתכנית.</p>			
	<p>יצוין כי בהתאם למכתב מעת עו"ד כהנא התכנית פורסמה להפקדה מחדש בחודש יולי כתוצאה מכך שבפרסום המקורי מחדש מאי נפל פגם ולא הוזכרו בו הכתובות של חלק מהבניינים בתחום התכנית.</p>		עו"ד אשר כהנא	107 דיירים ברזיל 1,3,5	5
		<p>התכנית לא בסמכות הועדה המקומית:</p>			
לדחות את ההתנגדות	<p>בעת הדיון הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית עד להפקדתה. משכך ההחלטה</p>	<p>א. לא הוצגה לועדה חו"ד יועמ"ש ומהנדס הועדה בעל עניין בקרקע.</p>			

	<p>להפקיד את התכנית התקבלה כדין ובהתאם להוראות סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>תנאי להפקדה היה כי תיערך חוות דעת מטעם יזמי התכנית לעניין בעל עניין בקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית) תשע"ו-2016. לאחר בחינת המסמכים שהועברו על ידי יזמי התכנית הובהר כי התכנית מוגשת על ידי הרוב הדרוש בהתאם לתקנות בנוסחן הקודם (וגם בנוסחן הנוכחי) לעניין תכנית פינוי בינוי.</p> <p>כמו כן ולמעלה מן הצורך מוצע כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.</p> <p>לטענה בדבר העדר חוות דעת מהנדס העיר והיועץ המשפטי לעניין סמכות לפי סעיף 61א(ג)(1) לחוק יושב כי בפרוטוקול הדיון להחלטת הפקדה צורפה חוות דעת זו חתומה על ידי היועמ"ש ומהנדס העיר מיום 25.6.2020 ו- 29.6.2020 בהתאמה.</p>				
--	---	--	--	--	--

לדחות את ההתנגדות	בניגוד לנטען בהתנגדות, מסמך המדיניות אשר כולל פירוט נרחב לגבי השכונה והיותה מרקם בנוי לשימור אושר על ידי הועדה המקומית בתאריך 22.1.2014 (הפרסום לפי סעיפים 77,78 לחוק על הכנת תכנית שתקבע זכויות למגרשים המיועדים להתחדשות באמצעות תמ"א 38, אך הצורך בתכנית כזו התייטר עם אישור מדיניות תמ"א 38 העירונית).	ב. התכנית לא תואמת את תא/5000 והועדה הוטעתה לגביה. לועדה אין סמכות להפקידה. מסמך המדיניות לשכונה מעולם לא אושר.			
לדחות את ההתנגדות	התכנית עומדת בהוראות תא/5000 אשר כללה את השכונה כמרקם לשימור ואף קיבלה את אישור ועדת השימור העירונית בתאריך 16.3.2020 כנדרש בתכנית תא/5000.	ג. פגיעה במרקם בנוי לשימור על פי תא/5000			
לדחות את ההתנגדות	התכנית ונספחי התנועה והתשתיות שלה נבדקו על ידי הגורמים המקצועיים בעירייה ונמצאו כמספקים.	ד. לא בוצעה בדיקה השפעה על תשתיות – העמסה תחבורתית.			
לדחות את ההתנגדות	הפרויקט מיועד למגורים ואין בו מטרדיות, מלבד זו הצפויה בעת הבניה, כמו כל פרויקט בניה אחר. בסדר גודל תואם. לתכנית נספח חוות דעת סביבתית שבחן את המטרדיות שלה. בתכנית העיצוב יפורטו התנאים שיצמצמו את המטרדיות	ה. זיהום אויר ומטרדי רעש, אי חום עירוני, הצללה, הסתרת הנוף, כריתת עצים והרס השבילים.			

	ככל האפשר.				
לדחות את ההתנגדות	כריתת עצים צומצמה למינימום הכרחי לביצוע הפרויקט. כלפי שביל לאון בלום שמהווה שדרה ירוקה נקבע קו בניין 6.0 על מנת להבטיח צמחיה עבותה לאורכו כך שימשיך לתפקד בתור שדרה.	ו. כריתת כ-80 עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה והרס מרחב שביל הולכי רגל לאון בלום.			
לדחות את ההתנגדות	חלופות העמדה נבחנו עוד בשלב מסמך המדיניות ראו עמ' 96-97 במסמך.	ז. לא הוצגו לועדה המקומית חלופות בינוי נוספות.			
לדחות את ההתנגדות	בעת הדיון הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית עד להפקדתה. משכך ההחלטה להפקיד את התכנית התקבלה כדין ובהתאם להוראות סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה. תנאי להפקדה היה כי תיערך חוות דעת מטעם יזמי התכנית לעניין בעל עניין בקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית) תשע"ו-2016. לאחר בחינת המסמכים שהועברו על ידי יזמי התכנית הובהר כי התכנית מוגשת על ידי הרוב הדרוש בהתאם לתקנות בנוסחן הקודם (וגם בנוסחן הנוכחי) לעניין תכנית פינוי בינוי. כמו כן ולמעלה מן הצורך מוצע כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת	ח. הדיון במקומית לא כלל חוות דעת בכתב של יועמ"ש הועדה לפי סעיף 61א לחוק התו"ב. כאשר הועדה המקומית איננה בין מגישי התכנית, למרות השטח הציבורי הכלול בתכנית.			

	<p>התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.</p> <p>לטענה בדבר העדר חוות דעת מהנדס העיר והיועץ המשפטי לעניין סמכות לפי סעיף 61א(ג)(1) לחוק יושב כי בפרוטוקול הדיון להחלטת הפקדה צורפה חוות דעת זו חתומה על ידי היועמ"ש ומהנדס העיר מיום 25.6.2020 ו- 29.6.2020 בהתאמה.</p> <p>יצוין כי העובדה שבתחום התכנית קיים שטח המיועד לציבור אינה מחייבת כי הועדה המקומית תהיה מגישת התכנית. הועדה המקומית רשאית להגיש כל תכנית אם היא מוצאת לנכון לעשות כן בין אם קיים בה שטח עירוני או לא.</p>				
לדחות את ההתנגדות	אין חובה לפרט את רשימת הבעלים.	ט. התכנית הוצגה לועדה ע"י באי כוח מבלי לפרט את מי הם מייצגים			
לדחות את ההתנגדות	<p>כאמור לעיל, מהנדס העיר חתום על חו"ד לעניין סמכות מקומית שכולל התייחסות לסעיף 4.1.1 בתכנית תא/5000 בכל הנוגע לתאור ההקצאה לצרכי ציבור והסבר לגביה.</p> <p>כמו כן פרוטוקול הדיון כולל בחובו את חוות דעת</p>	י. חסרה חוות דעת מהנדס הוועדה בכתב למילוי הצרכים הציבוריים הנובעים מהתכנית (מוסדות ושטחי ציבור)			

התוכן		מס' החלטה			
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל		דיון להפקדה			
	מהנדס העיר ומחלקת תכנון צפון אשר מפרטת את כל הנדרש לצורך החלטה בדבר התכנית על פי סעיף 62(ג).				
	אכן הנתון שהוצג נראה שגוי. להתייחסות עורך התכנית.	יא. נתונים מטעים : 22 יח"ד לדונם בעוד צריך להיות 45 יח"ד לדונם			
לדחות את ההתנגדות	בניגוד לטענת המתנגדים, התכנית תואמת את תא/5000 לרבות בכל הנוגע לגובה המבנים ולנפחי הבניה באשר שטח התכנית כלול באזור התחדשות עירונית בהתאם לתשריט אזורי תכנון של תא/5000 ועל פי סעיף 5.3.2 לתכנית ניתן באזור זה לאשר רח"ק 1 נוסף מעל המותר באזור היעוד וניתן לקבוע בניה חריגה לסביבתה בדרגת גובה אחת מעל המותר בנספח העיצוב. ראו חו"ד סמכות מקומית שהוצגה בעת הדיון בהפקדה.	יב. טענות לאי התאמה לתא/5000 כך שהתכנית לא בסמכות מקומית			
לדחות את ההתנגדות	כאמור, דפוס "חומה ומגדל" (שילוב של בניה מרקמית ובניה גבוהה) אינו זר לשכונה. בנוסף התכנית כוללת זיקות הנאה לציבור שחוצות את החצרות כעקרון תכנון שכוונתי וכן בינוי מרקמי טורי שגם הוא משתלב.	יג. טענה לאי השתלבות במרקם			
לדחות את ההתנגדות	נספח העיצוב העירוני מאפשר 8 קומות אך במקביל נספח אזורי תכנון	יד. נספח העיצוב העירוני של תא/5000 מאפשר רק 8 קומות בברזיל.			

התוכן		מס' החלטה			
תא/מק/ - פיננסי בינוי רחוב ברזיל		דיון להפקדה			
	קובע את השכונה מתחם להתחדשות עירונית שבו תא/5000 מאפשרת עליית מדרגה לכדי 15 קומות. בשלב המדיניות נמצא כי עליית מדרגה זו נחוצה.				
לדחות את ההתנגדות	תא/5000 ומסמך המדיניות קבעו את דפנות השכונה מצפון וממערב כאזורים פחות רגישים לשינוי שבהם מתאפשרת בניה יחסית אינטנסיבית.	טו. התכנית תגרום להרס בלתי הפיך של המרקם לשימור			
לדחות את ההתנגדות	כלפי שדרת לאון בלום התכנית קובעת קו בניין 6.0 ובמרווח זה מתוכננות שתילות בשילוב גדר חיה שתשמר את תחושת הדופן הירוקה ותרכך את המפגש עם הבינוי.	טז. שדרות לאון בלום אחד המרחבים הציבוריים הייחודיים לשכונה.			
לדחות את ההתנגדות	בעת הדיון הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית עד להפקדתה. משכך ההחלטה להפקיד את התכנית התקבלה כדין ובהתאם להוראות סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה. תנאי להפקדה היה כי תיערך חוות דעת מטעם יזמי התכנית לעניין בעל עניין בקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית) תשע"ו-2016. לאחר בחינת המסמכים שהועברו על ידי יזמי התכנית הובהר כי התכנית מוגשת על ידי	א. לא הוצגו ע"י היזמים יפויי כוח או חתימות 80% מבעלי הקרקע.	עו"ד פז יצחקי וינברג	אבי וגדני (בעלים בלאון בלום 27)	6

	<p>הרוב הדרוש בהתאם לתקנות בנוסחון הקודם (וגם בנוסחון הנוכחי) לעניין תכנית פינוי בינוי.</p> <p>כמו כן ולמעלה מן הצורך מוצע כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.</p> <p>יצוין כי בכל מקרה לא היה צורך ב- 80% הסכמת דיירים שכן אין מדובר על שלב הוצאת היתר.</p>				
לדחות את ההתנגדות	הטענה אינה נוגעת למסמכי התב"ע. מקומה לערכאות אחרות.	ב. תוקף ההסכמים של חלק מבעלי המקרקעין פגו ולכן אין להתחשב בהם.			
לדחות את ההתנגדות	תקן החניה בפרויקט 0.8 מקומות חניה ליח"ד. משמע תוספת 380 מקומות חניה בשני חניונים. בדיקה תנועתית מטעם העירייה העלתה כי תוספת זו מידתית לרחוב.	ג. התכנית מעמיסה תנועתית ותחרף את פקקי תנועה.			
לדחות את ההתנגדות	התכנית כוללת הקצאת קרקע לצרכי ציבור על פי הנורמות.	ד. התכנית לא מגדילה במקביל שירותים קהילתיים.			
לדחות את ההתנגדות	צפיפות זו תואמת למה שהוחלט במסגרת תא/5000 ומסמך המדיניות לרמת אביב לאורך הרחובות ברזיל ונמיר	ה. צפיפות 46 יח"ד לדונם ברוטו חריגה.			
לדחות את ההתנגדות	טענה קניינית שלא זו הערכאה לטיפול בה.	ו. בוצעו הרחבות בפועל של חלק מיחידות הדוור הקיימות שלא נלקחו בחשבון.			
לדחות את	גם במידה והועדה	ז. נדרש שהועדה			

ההתנגדות	המקומית תשתלב כמגישה, כללי האיחוד וחלוקה ישמרו. במידה ובאיחוד וחלוקה נפל פגם לא זאת הערכאה לדון בו.	המקומית (או מוסד ממשלתי אחר) תשתלב בתכנית כמגישה ותפקח על האיחוד וחלוקה.			
לדחות את ההתנגדות	דפוס "חומה ומגדל" כבר מומש בשכונה בשורת הבניינים הגובלים בגן ברודצקי מזרזם לו. התכנית קובעת מעברים בין הבניינים ומשאירה מרווח ירוק (קו בניין 6 מ') כלפי שדרת לאון בלום.	א. הבניה המתוכננת בדפוס "חומה ומגדל" אינה משתלבת באופי השכונה.		שחר אלטמן (בעלים בלאון בלום 27)	7
לדחות את ההתנגדות	מימוש תמ"א 38 נבחן לבניינים ברח' ברזיל ונמצא כלא הולם את סוג טיפס הבניה.	ב. עדיף מימוש תמ"א 38, כמו ברח' פיכמן, שבו הבניינים בגובה 7.65 קומות בלבד.			
לדחות את ההתנגדות.	תקן חניה בפרויקט 0.8 מקומות חניה ליח"ד. משמע תוספת 380 מקומות חניה בשני חניונים. בדיקה תנועתית מטעם העירייה העלתה כי תוספת זו מידתית לרחוב.	ג. תגרם קטסטרופה תחבורתית ברחובות ללא מוצא שכבר היום עמוסים.			
לדחות את ההתנגדות	אין אפשרות להתעלם מהצורך הלאומי לצופף את הערים בארץ ובכלל זה גם את שכונת רמת אביב הירוקה. הבינוי המתוכנן עומד בדרישות החוק ובתקנים המקובלים. הציפוף יאפשר לעוד דיירים ליהנות מאיכויות השכונה.	ד. הבינוי המתוכנן מטרדי ואימתני.			
לדחות את ההתנגדות	החוק מגדיר מהו אחוז ההסכמות הנדרש לפרויקט פינוי-בינוי. ההנחה היא שבמבט כוללני	ה. אישור התכנית הוא פגיעה אנושה בזכויות הבעלים המתנגדים לפרויקט.			

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/ - פיננסי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

	הפרוייקט ייטיב עם הבעלים וישרת את האינטרס הציבורי לתחדשות עירונית.				
לדחות את ההתנגדות	ראו להלן התייחסות שמאי התכנית	טענות שמאיות	עו"ד עוזיאל מלמד (יצחק נטוביץ ושות')	קרוליין אלבואר טאה אמלי פרטוש (בעלים מליאון בלום 29)	8

להלן מענה מטעם שמאי התכנית

(1) להתנגדות של עו"ד נטוביץ :

שמאי התכנית עבד לפי תקן 15 השמאי שמתייחס לתכניות איחוד וחלוקה בהם מתוכננים מתחמים עם חלקות ריקות וחלקות עם מבנים להריסה שבהן התקן מורה לקחת בחשבון את עלות תרומת המבנים לבניינים ששנבנו בהיתר וכוללים תרומה כלכלית מיטבית .

בעוד שבתכנית הנדונה הינה תכנית להתחדשות עירונית ולכן גם עפ"י סעיף 10 לתקן 15 נאמר שניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החרגה והסיבה לחרגה זו.

שמאי התכנית סבורים שבתכנית הנדונה אין משמעות לתרומת המבנים בגלל אופי התכנית ולו גם בגלל שאין הבדלים מהותיים בין הדירות בפרוייקט. כמו כן יש לציין שהתמורה בגין הדירות הקיימות מתקבלת עפ"י הסכמים בין הזים לבין בעלי הדירות ובהתאם לכללים המקובלים, והרישום הסופי מתבצע לא לפי טבלת ההקצאות אלא בעת רישום הבית המשותף.

גישה זו לתקן 15 בתכניות התחדשות עירונית התקבלה כבר בעבר ע"י ועדה מקומית זו וגם ע"י הועדות המחוזיות ומקובלת בתכניות מהסוג הזה.

(2) להתנגדות עו"ד פז יצחקי-וינברגר בס' 11 להתנגדותו, להלן התשובה :

שמאי התכנית הכין את טבלאות האיזון בצורה אובייקטיבית עפ"י הנתונים הקיימים התקן ועקרונות כפי שמפרט החוק, הטבלאות נבדקו ואושרו ע"י שמאי ועדה מקומית מתחום מקרקעין, הטענה בגין קיפוח בעלים בתכנית אינה ברורה ונשמטת על הסף.

התייחסות אגף התנועה :

1. רקע: התכנית קודמה בהסתמך על מסמך מדיניות לשכונה ועל תמונת העתיד התחבורתית הכוללת שירות תחבורה ציבורית נרחב (אוטובוסים, קו רק"ל, מטרו עתידי), שבילי אופניים ומרחב ציבורי נעים והליכתו. אפשרויות המתניידות בסביבת התכנית הן עשירות ואיכותיות ביותר וצפויות להשתפר עוד (האם להזכיר את הבדיקה התחבורתית שעשינו לקניון רמת אביב? צריך לזכור שהיא נעשתה אחרי הדיון להפקדה ואישור נספח התנועה לתכנית ברזיל).
2. טענות בדבר עומס על רחוב ברזיל: רחוב ברזיל מהווה גישה לרכב למגרשים שבתכנית ולבאי קניון רמת אביב ומוסדות נוספים. קיים בו מעגל תנועה הנדרש לפי הנחיות משרד התחבורה לצורך יציאה ממנו. יש בו פעילות של רכב תפעולי המשרת את קניון רמת אביב (הנושא נמצא בבחינה במסגרת קידום תב"ע חדשה לקניון) וכן את המסחר במגרש בפינת ברודצקי-ברזיל. תכנון רחוב ברזיל במסגרת התכנית כולל מדרכות רחבות ואופציה להקמת שביל אופניים.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

- תכנית הפינוי-בינוי נקבעה עם תקן חנייה מופחת בהתאם למדיניות העירונית על מנת לצמצם את השימוש ברכב של חלק מדייריה.
- עומסי תנועה לרכב הפרטי בשעות מסוימות ברחוב ייתכנו, אך לא במידה שאינה סבירה במרחב עירוני, וממילא עיקר הדגש בתכנון מושם על אמצעי התחבורה ברי הקיימא (תח"צ, הליכה ברגל, אופניים) ולא על רמת השירות לרכב הפרטי.
3. חוסר בחנייה למבנה הציבור: מבנה הציבור יצא לתכנון בעתיד, שבמסגרתו יקבע השימושים בו מתוך רשימת השימושים שמאפשרת תכנית צ', ותקן החניה יקבע בהתאם לאלו.
4. תכנון צומת ברזיל-ברודצקי: שלא כפי הנטען בהתנגדות, תכנון שביל האופניים ברחוב ברודצקי ובכללו תכנון מעגל התנועה החדש כלל התייחסות לתכנית והתבסס על ספירות עדכניות.
5. סכנות בטיחותיות בתכנון רחוב ברזיל: תכנון ושיפור הרחוב יבוצע ללא קשר לתכנית הפינוי-בינוי ובהתאם להנחיות התכנון המקצועיות לתכנון רחובות לתכנון בטיחותי וממותן של הרחוב לרבות מעברי חצייה.
6. חנייה: ככלל, שכונת רמת אביב לא זוהתה כשכונה עם מצוקת חנייה במסגרת עבודת הכנת מדיניות חנייה עירונית המקודמת בעירייה.
- תכנית פינוי-בינוי ברזיל מספקת חנייה לפי תקן לתושבי הבניינים החדשים שכיום מתגוררים בבניינים ללא חנייה ובכך תשפר את מצב בעלי הרכב לעומת המצב הקיים.
- להזכיר כי קיים הסדר מיוחד לתושבי הרחוב לחנייה בקניון רמת אביב והוא יישאר גם בעתיד. התכנון העתידי לרחוב יקטין את היצע החנייה בו לטובת הרחבת מדרכות ונטיעת עצים ויהפוך אותו לפחות אטרקטיבי למחפשי החנייה.
- זאת במקביל לשיפור הנוסף בנגישות לאיזור באמצעים חליפיים לרכב הפרטי שאמור לעודד מבקרים לא להגיע ברכב פרטי לאיזור.
7. טענות בדבר חוסר אכיפה של עבירות חנייה ברחוב: לא לדיון זה.
8. חיבור לתכנית פתרונית חנייה לרמת אביב הותיקה (תא/מק/4488) שבוטלה: תכנית ברזיל לא הסתמכה על תכנית זו בשום צורה.
9. הסבר מדוע לא נקבעו גישות רכב מרחוב הברון הירש: בעיקר על מנת שלא לחצות ברכב את סמטת/שדרת לאון בלום.

סיכום חוו"ד צוות:

מומלץ:

- לדחות את כל ההתנגדויות.
- מומלץ שהועדה המקומית תצורף כמגישה לתכנית.
- לאשר את התכנית למתן תוקף.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל תא/4578 - 507-0476747	15/12/2021
דיון בדיווח	12 - - '21-0025

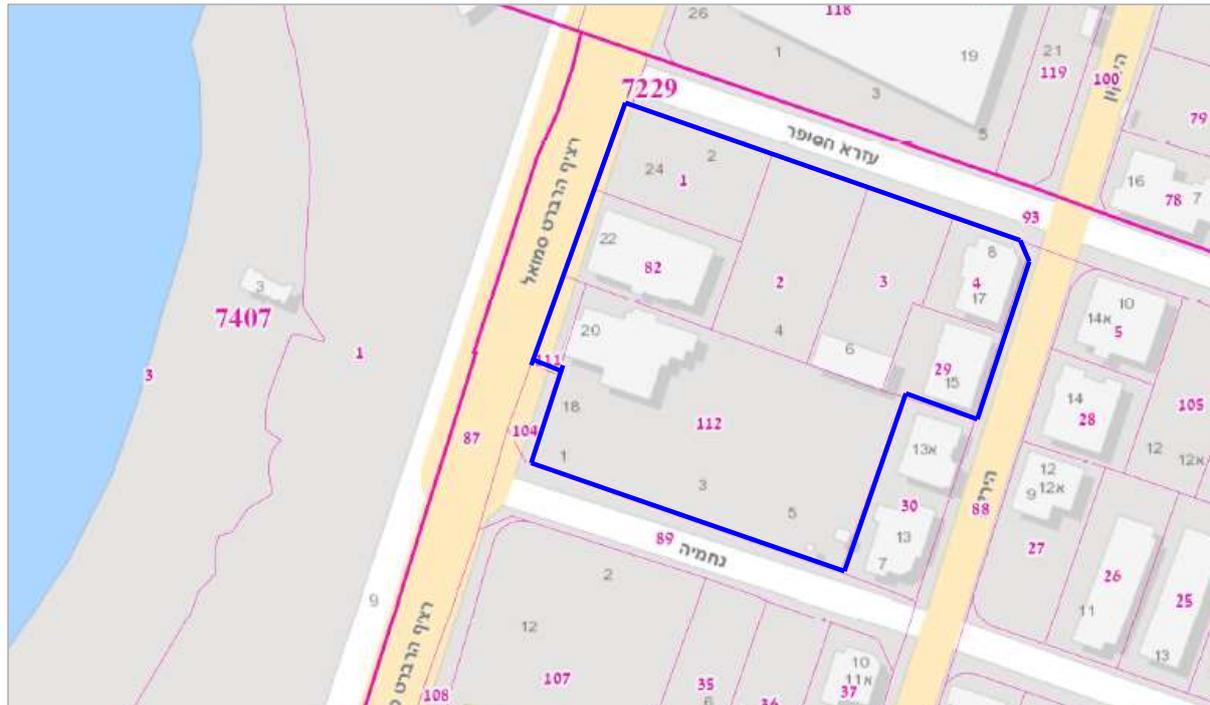
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

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.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	15/12/2021
507-0476747 תא/4578 - דיון בדיווח	12 - 0025-21ב'

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).
היתר 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

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל 507-0476747 תא/4578 - דיון בדיווח	15/12/2021 12 - - '21-0025

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.

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021	18-24
12 - - '21-0025	507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל
	דיון בדיווח

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.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל דיון בדיווח	15/12/2021 12 - - '21-0025

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.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל 507-0476747 תא/4578 - דיון בדיווח	15/12/2021 12 - - '21-0025

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

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	15/12/2021
507-0476747 תא/4578 - דיון בדיווח	12 - - '21-0025

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 השהיית 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.

מס' החלטה
 תא/מק/4578 - הרובט סמול 18, 20, 22, 24
 התוכן
 תא/מק/507-0476747

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מועד

מספרות- בנייה לשמה העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	צידדי- שטחלי	צידדי- יפני	מתחם לפניהם הקובעת	פעל הפניהם הקובעת	גובה מבנה- פעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מניש (מ"ר)	/ בניין / מקום	תא' שטח	שימוש	יעד
								שטחי בנייה סה"כ	שטחי בנייה שטחי בנייה					
3720		4	3.4	6	25	97.2	310	16290	4223	12067	4359	2	מגורים	מסחר ותערוכת מסחר ותערוכת
1248	0	4	3.4	6	25	97.2	104	11010	2202	8808	4359	2	מגורים	מסחר ותערוכת מסחר ותערוכת
110								1033	238	795	4359	2	מגורים	מסחר ותערוכת מסחר ותערוכת
240		4	4	6	7	27.6	20	1345	269	1076	618	3	מגורים	מסחר ותערוכת מסחר ותערוכת
840		4	4	6	8	31.2	70	2354	471	1883	618	3	מגורים	מסחר ותערוכת מסחר ותערוכת
240		4	4	6	8	31.2	20	1363	227	1136	618	3	מגורים	מסחר ותערוכת מסחר ותערוכת
40								300	69	231	618	3	מגורים	מסחר ותערוכת מסחר ותערוכת

תל פה א				תל פה ב			
מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר
4,806	4,806	4,806	4,806	4,806	4,806	4,806	4,806
5,306	5,306	5,306	5,306	5,306	5,306	5,306	5,306
200	200	200	200	200	200	200	200
21,670	21,670	21,670	21,670	21,670	21,670	21,670	21,670
10,312	10,312	10,312	10,312	10,312	10,312	10,312	10,312
4,386	4,386	4,386	4,386	4,386	4,386	4,386	4,386
2,277	2,277	2,277	2,277	2,277	2,277	2,277	2,277
11,358	11,358	11,358	11,358	11,358	11,358	11,358	11,358
6,663	6,663	6,663	6,663	6,663	6,663	6,663	6,663
2,202	2,202	2,202	2,202	2,202	2,202	2,202	2,202
12,067	12,067	12,067	12,067	12,067	12,067	12,067	12,067
795	795	795	795	795	795	795	795
8,808	8,808	8,808	8,808	8,808	8,808	8,808	8,808
4,002	4,002	4,002	4,002	4,002	4,002	4,002	4,002
6,761	6,761	6,761	6,761	6,761	6,761	6,761	6,761
595	595	595	595	595	595	595	595
238	238	238	238	238	238	238	238
2,202	2,202	2,202	2,202	2,202	2,202	2,202	2,202
1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840
158	158	158	158	158	158	158	158
279	279	279	279	279	279	279	279
7,430	7,430	7,430	7,430	7,430	7,430	7,430	7,430
24,920	24,920	24,920	24,920	24,920	24,920	24,920	24,920
9,944	9,944	9,944	9,944	9,944	9,944	9,944	9,944
13,950	13,950	13,950	13,950	13,950	13,950	13,950	13,950
1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026
1,923	1,923	1,923	1,923	1,923	1,923	1,923	1,923
2,383	2,383	2,383	2,383	2,383	2,383	2,383	2,383
80	80	80	80	80	80	80	80
4,386	4,386	4,386	4,386	4,386	4,386	4,386	4,386
2,429	2,429	2,429	2,429	2,429	2,429	2,429	2,429
4,694	4,694	4,694	4,694	4,694	4,694	4,694	4,694
307	307	307	307	307	307	307	307

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		מספר התכנית	
שם התכנית	מגיש התכנית	507-0476747	עורך התכנית
תא/4578 - הרברט סמואל 18, 20, 22, 24	טאובבלט אחזקות בע"מ		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
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללת בשטח ותכנית	
תל אביב יפו		תל אביב יפו	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> מפרת	<input type="checkbox"/> ש	<input checked="" type="checkbox"/> 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	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחית הסעיף בחוק
התכנית מהיבט את החום הדרד בחום הירוק וממשת את ההרחבת של הרברט סמואל בתחומה, חובעת ויסקות הנאה למעבר נגלי להרחבת המודרנות, זכויות בנייה ביעוד משולב על מגורים, מסחר ותנועת, מקצה שטחים למסחר ציבור והועלת ציבוריות	62 א. (ג) חוק חנו"ב התשכ"ח + 62א(א)5) + 62א(א)19)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתוויה 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
+ התכנית תואמת את תא/מק/9117 מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז תל-אביב שאושרה ב-16.9.2020	הוראה רחייק 6.5 בכפוף לתוראות טבלה 5.4 טיילת 502 כ"י. התאמה למסמך מדיניות הוראות מתחם חופי לפי סעי' 5.3.1	מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
		אזור מיטה מלונאות	
+	התאמה למסמך מדיניות הוראות מתחם חופי לפי סעי' 5.3.1	מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי מתחם חופי

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל תא/4578 - 507-0476747	15/12/2021
דיון בדיווח	12 - - '21-0025

	שימושים מותרים לפי 3.2.5 - מגורים	אזור מוטח מלונאות	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
	שימושים מותרים לפי 3.7.1(א)(2): מגורים, מסחר ומלונאות	מגורים בבניה רבת קומות	
	3.7.2 לא פחות מ-30% משטחי התכנית ייעודו למלונאות	חזית מסחרית	
יעוד מבאיית: מגורים, מסחר ותיירות +	רחוב עירוני- דרך לפי 3.6.1(א)(2)		

+	סעי' 3.7.2(א)- מלונאות - לא פחות מ-30%	אזור מוטח מלונאות	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
	סעי' 3.2.5(א)(1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים	מגורים בבניה רבת קומות	
	סעי' 3.4.3(א)(1)- בקומת הקרקע מסחר 1	חזית מסחרית	
+ 1,033 מ"ר שטחים מבוניס לצורך מבני ציבור	<u>שימושים כללים בהתאם לסעיף 3.1.1(ו): מבני ציבור</u>	אזור מוטח מלונאות	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
		מגורים בבניה רבת קומות	
		רחוב עירוני	
		חזית מסחרית	
+ חלופה א' לא כוללת את חלקה 3 במתחם לאיחוד וחלוקה: רח"ק 6.5 ולחלקה 3- רח"ק בסיס 2.5 לפי סעיף 3.2.5(ב)	רח"ק מירבי 6.5 בהתאם לטבלה 5.4	אזור מוטח מלונאות	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המירבי.
+ חלופה ב' כוללת איחוד וחלוקה עם חלקה 3: רח"ק 6.5	סעי' 3.2.5(ג)		

+	מרפסות למגורים ולמלונאות לפי סעי' 3.1.4(ח)	אזור מוטח מלונאות	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4
		מגורים בבניה רבת קומות	
+			

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

תלחיה וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחוזית			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי אדרי	025332135		5.7.2021
מחוזית			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		27.6.2021

תב"מ | 2017

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

7174312021

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:

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	15/12/2021
507-0476747 תא/4578 - דיון בדיווח	12 - - '21-0025

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 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).

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. המצאת כתב שיפוי חתום.
2. תיקונים בהוראות התכנית בהתאם להערות צוות והיעוץ המשפטי.
3. עדכון נספח תנועה בהתאם לסיכומים עם אגף התנועה.
4. עדכון מסמכים בהתאם להוראות מבא"ת.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-21' מיום 07/07/2021 תיאור הדיון:

אלון מטוס: תוכנית הרברט סמואל לאורך חוף הים לפי מדיניות חופי מרכז ת"א. מעיין פירסט: מציגה את התוכנית. אלון מטוס: טופס הסמכות מסיבות טכניות היה חתום חלקית, הושלם כבר אבל לא הופץ. חוות דעת הצוות ממליצים להפקיד בכפוף להמצאת כתב השיפוי שמוסכם אבל עדיין לא חתום, יש עדכון נספח התנועה ועדכון המסמכים בהתאם להוראות מבא"ת. תנאי הפקדה לפועל יהיה הסדרת הנושא התועלות. אורלי אראל: יש ענין משפטי בהתאם לתוכנית המתאר לתת את ההיקף של שטחי הציבור הנוספים לתוכנית. בגלל שלא סיימנו לדון עם היוזמים בהחלטת הוועדה, שיינתן תווד. יש לנו פרוגרמה לצורכי ציבור אבל מעבר לזה מבקשים אישור של הוועדה שהתוספת תהיה בין 300 ל800 מטר וההיקף הסופי יקבע על ידי מהנדס העיר וכך תופקד התוכנית. אופירה: למה? רוני קינסברונר: כתב השיפוי הוא חתום חלקי ואחד הבעלים לא יכל להיכנס לישראל בגלל הקורונה. האינטרס הציבורי לא נפגע. זו התוכנית הראשונה שמקודמת מכח מדיניות חוף הים. יש לנו מתווה תועלות ציבוריות באזורי מע"ר ומתווה בפרויקטים למגורים, טרם התגבש מתווה לגבי מדיניות חוף הים. במדיניות חוף הים האזור מוגדר אזור מוטה מלונאות, בשונה מאזורי המע"ר ששם האזור הוא לעידוד מלונאות. המשמעות שבאזורי המע"ר מלונאות יכולה להיות תועלת ציבורית, מאידך באזורי מוטה מלונאות היא לא יכולה להיות תועלת ציבורית. השאלה היא מכח המלונאות אנחנו יכולים לדרוש תועלת ציבורית בגין שימוש במלונאות. במסגרת המדינות חוף הים פטרנו את המלונאות מתועלות ציבוריות. בתחשיב הראשוני לקחנו בחשבון דרישה לתועלת ציבורית עבור המלונאות אבל זה נפתר. מה שנשאר תועלות ציבוריות בגין מרכיב המגורים. בד"כ דורשים בגין מגורים או דיור בהישג יד או ניווד משימור ופה יש אופציה אחת פה קשה לנייד לשימור פה ודיור בהישג יד מתווספות מעט מאוד יח"ד משהו כמו 250 יח"ד. אנחנו לפי חוק התכנון והבניה אנחנו דורשים הנחה של 40% ועדיין יוצא שאנחנו מספסדים עשירים. ועלתה אופציה נוספת לקבל תוספת של שטחי ציבור. התווד נע במינימום 300 ועד 800 שזו המרה התועלת הכספית לטובת שטחי הציבור. היו ויש לזה השלכות רוחב אנחנו רוצים להיות יותר זהירים לפני שנוציא חוו"ד. אופירה יוחנן וולק: אז תבואו אלינו עם זה. אורלי אראל: אנחנו מבקשים שתאשרו את התוכנית להפקדה ורק באישור מה"ע נחזור לדווח אליכם מה עלה בתחשיב. דורון ספיר: למה לא ניווד משימור? רוני: נכון קשה מאוד לנייד משימור.

אורלי: חו"ד שלנו אנחנו מעדיפים בחוף הים יותר שטחי ציבור מבונים אלו דירות יוקרה ומלונות שיושבים על חוף הים לעשות שימוש קהילתי לתושבים בסביבה, שיתן מענה לצרכים שיש מחסור. אופירה יוחנן וולק: דיבורנו שיהיה מרכז קהילתי כזה או אחר. אורלי אראל: לאורך רחוב הירקון לתושבים שגרים בסביבה כשנבוא עם תוכנית העיצוב עד אז גורמי המקצוע בעיריה ישבו ויראו מה השימוש הנכון במקרה הזה בהיקפים שיהיו. אלו שימושים נגישים לקהל וזה עדיף לשטח ציבורי בנוי ולא ניווד משימור. מיטל להבי: אני מתפלאת שאישרנו מדיניות לרצועת החוף שמעגנת על הרצועה 25 קומות ולא הגדרנו תועלות ציבוריות. הדרפט לא ברור פעם היתה טבלה מצב מוצע מצב נכנס לא ברור. צורת ההצגה לא ברורה.

אורלי אראל: מקבלת את הערה. מיטל להבי: להגיד שיהיו תיקונים של הוראות, נספח תנועה השתנה ועדכון מסמכים לפי המבא"ת מביאים דרפט שיהיו בו עדכונים לא ברור מה העדכונים. עברתי פגיעה אישית במהלך במצעד הגאווה וניסיתי לספוג צל בקולונדות. האם יש אכיפה שמירה על נכסי הציבור הקולנודה האם היא פתוחה לציבור. זיקת הנאה אני רוצה לדעת בפירוט איך היא נכתבת בתקנון ומה נחתם עם אגף נכסים ואיך אוכפים זאת. בסופו של דבר אם חוסמים לנו את הרכוש שלנו זה אומר אנחנו לא יודעים לשמור על הרכוש שלנו. שטחים חומים- ל SEA1 היה לו 300 מ' זיקת הנאה באו כרם התימנים רצו מרכז קהילתי אבל אף אחד מהמגדלים לא עשה משהו כי הוא לא רוצה את זה אצלנו. שבאים להכניס שימוש ציבורי קהילתי המגדלים הללו לא רוצים את התושבים בפנים, הם לא רוצים את הזקנים עם המטפלים ולא את הנוער ובסוף מחלקת נכסים יושבים ומחליטים שגלריה זה מצוין למלון. אז קודם כל אם עושים שטחי ציבור אנחנו נגדיר שכונה קהילתית. כל שטחי הציבור משרתים את המלונאות. אופירה יוחנן וולק: אנחנו יכולים שזה לא יהיה גלריה?

מיטל להבי: בוודאי. אורלי ואני שוחחנו כבר על Sea1 בכל העיר מורידים חניות ואז רואים שעומדים לעשות חניון ציבורי. אבל יש בעיה אחוזת חוף לא תקח לניהול את החניון כי היא לא מנהל חניון מתחת 100 מקומות. מי שינהל זו הנהלת הבית ומרגע שהחניון יוגדר ציבורי אנחנו לא יכולים לחייב אותם להוציא רישיון עסק. המושג חניון ציבורי לא יכול לבוא במקומות הזה אם לא מוגדר מה זה חניון ציבורי. מה שאנחנו עושים אנחנו יוצרים בנק חניה לטייקוניסטים. אני חושבת שצריך לב לדבר הזה כי אנחנו יוצרים חניונים לאורך רצועת החוף ואף אחת לא תנהל אחוזת חוף. לא תהיה לנו שליטה על המחיר ואם למשל לא ירצו לפתוח בשבת אז לא יפתחו כמו אחד העם 1. לכן צריך לשים פה כללים. אני מבקש שזיקות הנאה שאנחנו נותנים יקובעו בבטון תועלת ציבורית.

אופירה יוחנן וולק: אני מצטרפת לדברי מיטל. חו"ד צוות ועוד תיקונים לא ברור מה. אורלי אראל: זיקות הנאה – כצוות מקצועי החלטות של הועדה המקומית מוטמעות במסמכי התוכנית. אם במסגרת התשריט של התוכנית ותקנון התוכנית וגם בדרפטים אין היום זיקת הנאה אלא רשום זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור כל ימות השנה 24/7 משפט שנכנס בכל תוכנית. אנחנו באים עם תוכנית העיצוב ומראים לכם איפה זיקת הנאה וכתוב בצורה מפורשת וככה יוצא גם היתר הבניה. אם יש זיקת הנאה שאין לה גישה והבנין מומש ויצאה תעודת אכלוס ואח"כ נעשים צעדים שלא מאפשרים מה שנקבע בתוכנית ובהיתר ותעודת האכלוס צריך להפעיל את הפיקוח. ידוע לנו לקבע את החלטות במסמכי התוכנית אגף הרישוי מקבע את החלטות שלכם בהיתר. יש שלט אין שלט זהו תפקידו של הפיקוח אופירה יוחנן וולק: האם יש בחינה לבדיקה האם זיקות הנאה נשמרות? אורלי אראל: לא יודעת להגיד לך בתחום סמכותו של מי.

מיטל להבי: אני רוצה לעשות הצעה לסדר בישיבת המועצה בענין אכיפת זיקות הנאה. אורלי אראל: בהוראות הפרוצדורליות בחו"ד. ראינו שבמשך הזמן השירות המשפטי יושב אתנו ועובר על התקנון ועל מסמכי התוכנית וחותרם שזו תוכנית בסמכות מקומית. בהתאם להחלטות שלכם יש דברים שצריך לתקן אם לא מופיע המשפט הזה גם בוועדה המחוזית מכניסים שינויים פרוצדורליים או פרטים טכניים לפני התוכניות המופקדת או מקבלת תוקף. אחרת נצטרך לעשות עוד ועוד דיונים ולדווח ובעצה אחת עם הראלה והועדה המחוזית שהמליצו לנו להכניס את המשפטים הללו בהחלטות הועדה. ברור אם יש משהו מהותי אנחנו חוזרים אליכם. אם זה לא הוצג פה אנחנו לא יכולים לחזור. אם השירות המשפטי נותן לנו לתקן אחרת הדיונים פה יהיו רק על תיקונים ומדובר על תיקונים טכניים. מיטל להבי: באים יזמים שאומרים כי לוקח להם 8 שנים להביא תבע לדיון, זה לא נורא אם ילך וישוב אצלנו.

אורלי אראל: אלו תיקונים טכניים של השירות המשפטי שאין צורך לחזור איתם לוועדה. אופירה יוחנן וולק: לפעמים שההבדל הו' היא היתה מאוד משמעותי. אורלי אראל: אז חוזרים לוועדה.

אלון מטוס: לגבי נספח התנועה מה שנמצא בדרפט לא ישונה. נספח התנועה השינוי הוא שינוי מנחה שהוא לא מופיע בדרפט ולא מחייב בהוראות התוכנית. בהתאם לתקן התקף בהתאם להוצאת היתר בניה ונספח התנועה מציג מצג מנחה שמדבר 1 ל 4 והתיקון הוא 1 ל 5. לגבי הארקדה היא מוגבהת בתוכנית הזו והיא

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	15/12/2021
507-0476747 תא/4578 - דיון בדיווח	12 - - 0025-21ב'

מבוססת על תוכנית קיימת עם היתר בניה שביסס את הארקדה לכן גם הצד הצפוני שהתווסף לתוכנית שכבר קיימת בחלק הדרומי המשיך גם את אותה ארכדה שעומקה 4 מטרים + 4 מיטל להבי : כלומר 8 מ' זיקת הנאה.

אלון מטוס : זיקת הנאה ע"פ חוק תהיה רשומה. זיהוי של זיקת הנאה היא כל השטח סביב הבנין הוא בזיקת הנאה כי הוא מצטרף לרחובות. למעט החלק המוגבה של הארכדה שהוא פחות מובן אבל הוא נגיש לגבי השימושים הציבוריים, קיים מסמך של היחידה האסטרטגית ואחד השימושים הוא אכן שימושים שנוגעים לתושבי הסביבה.

אופירה יוחנן וולק : זה יהיה רשום?

אורלי אראל : אנחנו לא רושמים בתבע איזה שימושים כי אם מישהו ירצה לשנות נצטרך לשנות תבע. מיטל להבי : במסמך מדיניות כמו שהבאתם היה צריך להיות כתוב 25% מהשטחים הציבוריים יהיו לטובת שימושים שכונתיים מקומיים.

אורלי אראל : בסוף זו החלטה של העיריה של הגוף הציבורי שאתם חברים בו.

אלון מטוס : לפי הגורמים שעוסקים בקביעת השימושים הצורך בגמישות נשמר עד לשלב תוכנית העיצוב וקביעת השימושים הציבוריים.

מיטל להבי : אני מבקשת שאתם מביאים את הפירות של התועלות הציבוריות לאזור רצועת החוף תכלול הגדרה ש25% מהתועלות יהיו ישמשו כתועלת שכונתית קהילתית לא 100%. אחרת כל מגדל הלחם לקבל גלריה.

אלון מטוס : לגבי החניון הציבורי - אנחנו מוגבלים באופן שאנחנו מגדירים חניון ציבורי בתב"עות. החניון מוגדר שכוללת בין השאר שילוט. מקריא את תקנון התוכנית 60 מקומות חניה.

אופירה יוחנן וולק : אנחנו ניסחנו שהחניון הציבורי שפתוח לציבור יהיה בתעריפי אחוזת החוף האם אפשר להכניס גם פה.

אורלי אראל : השירות המשפטי אומר שלא.

אופירה יוחנן וולק : אם ברוטשילד עשיתי אז למה לא כאן?

אשרת שפי : יכול להיות שזה היה בהסכמה. מבחינת היכולת שלנו להתערב בתוכנית ולקבוע תעריפים במגרש פרטי זה משהו שלא נכנס להוראה תבעית, אולי זה היה בהסכמה. מבחינת החניון הציבורי הוא נמצא על מגרש פרטי הגבולות גזרה כמו שתוארו בתבע אלו הוראות שאנחנו יכולים להכניס בתוכנית שצרכה להסדיר את הנושא הזה ולהבטיח עבור ציבור משתמשים לא מסויים. לגבי התעריפים ההוראות הרבה יותר מחמירות.

אופירה יוחנן וולק : אני מבקשת לבדוק מה עשינו ברוטשילד אני רוצה במחירי אחוזת חוף אחרת איזה ציבורי זה. יש 60 חניות ציבוריות אני רוצה אותם לציבור במחירי אחוזת חוף.

מיטל להבי : כמה שטחי ציבור בנויים יש אלון : כרגע רשומים 1033 בחלופה א 1333 בחלופה ב' דורון ספיר : למה זה מיועד

אורלי אראל : לא. כרגע התוכנית תופקד יהיו התנגדויות ביום שהיזם יגיד שהוא רוצה לקדם את תוכנית. דורון ספיר : זה יבוא במסגרת תוכנית העיצוב ואז יגידו לנו איזה שימושים .

אורלי אראל : נכנס להחלטת הוועדה. נדווח לוועדה לפני שמפקידים לוועדה על היקף השטחים הציבוריים מלי פולישוק : לגבי אופי השימוש הציבורי גם בזמן בתוכנית העיצוב כדאי שתשאר הגמישות. יש שילוט לגבי חניה ציבורית למה אי אפשר את אותה הערה לרשום לגבי זיקת הנאה.

מעין פירסט : בכל היקף הפרויקטים יש זיקות הנאה ברוחב של 4 מ'. יש מדרכה של זכות הדרך ועוד 4 מטר זיקת הנאה היא תפוח כמקשה אחת.

דורון ספיר : נרשום ללא חסימה.

מעין פירסט : יש הוראות מגבילות לא לעשות פתחי אויר הם יפותחו כמקשה אחת במדרכה. היחיד שהוא מובדל בחינה פיזית ממדרכה ציבורית זו המדרכה של ה4 מ' המוגבהים. יש שם הרשאה להוציא כסאות של בתי קפה.

מיטל להבי : יש טעות על הרברט סמואל וצריך לטפל על זיקות הנאה.

דורון ספיר : למה השטח שם צריך להיות מוגבה חוץ מהעובדה שכל הרחוב כך.

זים : זו תוכנית על החלקה הדרומית 112 זו התוכנית השלישית שמוגשת הייתה 2272 מלפני 20 שנה. אז החולט ואפילו נכפה עלינו חתך ריכטר ומתוקפה נבנו מרתפים. לפני 4 שנים אושרה 4409 היתה תוכנית ברוח תוכנית המתאר וגם היא אישרה את חתך ריכטר ושינוי קטן לחלקה הדרומית ומוספים מגדל שמשלוב. כרגע 4099 מדברת על רח"ק 6 עם 50% מלונאות 50% מגורים והיא אושרה עם תוכנית המתאר ואנחנו מרחיבים אותה בצורה יותר מעודכנת עם מסמך המדיניות החדש והוראות איכות הסביבה. הרח"ק הוא 6.5 מאוד דומה לרח"ק שאושר.

אורלי אראל : יש מצב שיש את ההגבהה הזו מכח היתר קיים בחלק הדרומי.

דורון ספיר : אם יש הגבהה הציבור לא יעבור שם ואין זיקת הנאה. איפה יש מקום שיש הגבהה והציבור עובר?

יואל אדריכל היתר : עומד להיפתח 3 חודשים תכננו מערך מדרגות. יש הפרש טופוגרפי בין הירקון להרברט סמואל. נוצר הפרש של כ-מטר בין הירקון להרברט סמואל ובשביל לגשר את המטר יש מערך של

טרסות מדרגות גינן. במלון קמפינסקי עשינו מערכת של מדרגות יחד עם אדריכל העיר, יש פתרונות תכנוניים כדי לגשר על ההפרש הזה, וישבנו רבות על איך לגשר על רח' הירקון להרברט סמואל. יש פה פרויקט מלונאי יוצא לו היתר ב3 ימים. מדובר על השלמה של המתחם שלמעשה חצי מהמתחם נבנו. התוכנית מציעה שיפורים במרחב הציבורי וראיה כוללת של כל הבלוק. ואנחנו מבקשים לאשר אותה כי אנחנו נמצאים בסד של לוחות זמנים. התוכנית מאפשרת לנו גישה לחניה של המלון ומאפשרת לסיים אתה פרויקט.

דורון ספיר: אז מה הקשר להגבהה?

אדריכל התוכנית: הסבר שיש הפרש טופוגרפי וכל ההגבה היא פחות ממטר, אנחנו עובדים על הפתרונות הללו. אישרתם כבר את תוכנית העיצוב בצד הדרומי של המתחם עם ההגבה ועכשיו צריך לאשר בצד הצפוני ההגבה מוגגשת.

מיטל להבי: מתחת למלון שנבנה כמה מקומות חניה ציבוריים יש לנו?

יואל אדריכל: מתחת למלון נבנה ע"פ התבע התקפה ושם יש חניה היא רק של המלון. נבנה שם אולם של 900 מ' שמשרת את מרכז הכנסים השני בגודלו בת"א יש פה הרבה תועלות ציבוריות.

מיטל: האם אפשר לחבר את הכניסה למלון כדי לייצר בנק חניה?

יואל יום: זו עבודה מאד מסובכת עם מי תהום. לבנות מלון זה לא פרויקט פשוט. יש כאן 28 דירות שנהרסות במסגרת הפרויקט ואין ספור מטלות, שטחי ציבור נרחבים לטובת העיריה שהיא יכולה להחליט מה לעשות איתם.

מעין פירסט: כאשר אישרנו את תוכנית 4099 ברוח תא 5000 עם 50 מקומות חניה מתוך התקן כאשר תוכניות שכנות היו בנוסף לתקן ולכן שמשווים בינו לתוכניות שכנות אנחנו במס' חניות מאוד קטן וגם מקצים את אותם חניות כציבורי.

מיטל להבי: כל נושא החניונים על רצועת החוף חניונים של 50 מקומות בסופו של דבר הם לא יהיו חניונים ציבוריים ויהיו מאוד יקרים כמו עלות של חדר בת"א. לכן שמגדירים חניונים ציבוריים צריך לגבש את המדיניות איך לחבר בין כמה ברמפה אחת, לעשות הכל כדי שהם יהיו בסדר גודל שינוהל ע"י גורם עירוני. מאיה נורי: פתרון של מדרגות להגבהה בגלל בעיה טופוגרפית הוא לא פתרון. צריך למצוא פתרון אחר בכדי לאפשר נגישות יותר טובה לבעלי מוגבלות.

אדריכל: יש כאן מערך משולב כדי לאפשר גישה לאזור הזה. החזית היא מלווה רחוב והציבור נגיש טל נתן דוגמאות לא טובות. לכן אנחנו יושבים עם אדריכל העיר כדי למצוא פתרונות יותר טובים. לכן יש תוכנית עיצוב ששם אפשר למוצא את הפתרונות. מאיה נורי: צריך שהנגישות תהיה לאורך כל הדרך.

דורון ספיר: הועדה מבקשת לתקן את התוכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל תיקון זה יבוא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב.

מיטל להבי: מה לגבי החניון אני רוצה חניון לציבור.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו רוצים חניון ציבורי אמיתי

אושרת: אלו חניות כמו בתקן התקף בעת הוצאת היתר.

מיטל להבי: אני רוצה חניון ציבורי או שיוותרו על הציבורי.

יום: אם יש לכם דרך לגבי התעריף

דורון ספיר: נכניס סעיף שהמחיר לחניון יהיה לפי מחירי אחוזת החוף. אם ירצו יגישו התנגדות.

מעין ספירט: הנושא נבדק משפטית וזה עבר.

אושרת שפי: כל הנושא של החניון הציבורי שזה נכנס להוראה תב"עית יש לכך שני מקורות חוק. תוכנית

ח' – תכנית החניה ותקנות החניה. הם מדברים על הסדרי החניה ולא על התעריפים. בהסכמה אפשר

להכניס גם מחירים של אחוזת חוף.

דורון ספיר: האם יש סעיף שאוסר עלינו לקבוע בתעריף מסוים ציבורי.

אושרת שפי: אין הוראת חוק כזו אבל אין הוראת חוק שאומרת מה אסור לי לקבוע היא אומרת מה מותר לי.

דורון ספיר: אם החניון הוא ציבורי הוא צריך להיות בתעריף ציבורי לכן הועדה קובעת את המחיר

הציבורי הסטנדרט של חניה ציבורי באזור קרי מחירי אחוזת חוף ירצו היזמים התנגדו.

אודי כרמלי: נציגי היזם אחרי ששמעתם את הטון של הועדה קבלו החלטות בהתאם.

מיטל להבי: אני מבקשת שיעבירו לי טבלת השוואה של השטחים

אלון מטוס: מקריא את חוות דעת הצוות.

דורון ספיר: להוסיף עוד את 2 התיקונים - הועדה מבקשת לתקן את התוכנית כך שיובטח מפלס כניסה

אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל תיקון זה יבוא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב.

החניון הציבורי יופעל במחיר ציבורי מחירי אחוזת חוף באזור.

פה אחד

מס' החלטה	התוכן
15/12/2021	507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24
12 - - '21-0025	דיון בדיווח

בישיבתה מספר 0016-21' מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. המצאת כתב שיפוי חתום.
2. תיקונים בהוראות התכנית בהתאם להערות צוות והייעוץ המשפטי.
3. עדכון נספח תנועה בהתאם לסיכומים עם אגף התנועה.
4. עדכון מסמכים בהתאם להוראות מבא"ת.
5. תנאי להפקדה בפועל של התכנית יהיה הסדרת נושא התועלות הציבוריות כתוספת שבין 300-800 מ"ר שטחים ציבורים. לפני הפקדה בפועל ידווח לוועדה על היקף תוספת השטחים הציבורים שנקבעה.
6. הועדה מחליטה לתקן את התוכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל. תיקון זה יבוא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב.
7. החניון הציבורי יופעל במחיר ציבורי במחירי אחוזת חוף באזור.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן ווולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חן אריאלי, ציפי ברנד.

דיווח לוועדת המשנה לתכנון ובנייה, בהמשך להחלטתה בישיבה מספר 0016-21' מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 6):

בהמשך לדיון בהפקדה והחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה בעניין הסדרת נושא התועלות הציבוריות, מדווח לוועדה כי לאחר בדיקת הנושא ותיאומו הוחלט לקבוע את התועלות הציבוריות כשטח ציבורי בנוי בשטח 420 מ"ר בחלופה א'. שטחים אלו יצטרפו לשטח ההקצאות כך ששך השטחים הציבוריים הבנויים יעמדו על 1,200 מ"ר בחלופה א' או 1,500 מ"ר בחלופה ב'. זאת בנוסף לשטח הציבורי הבנוי שנקבע מתוקף ההקצאות לצרכי ציבור.

בהתייחס להחלטת הועדה לתקן את התכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל, מבקש היזם להציג לוועדה חלופות לשיקול דעתה. חלופות אלא יוצגו בדיון.