

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0002-22 מיום 26/01/2022**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 26/01/2022 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

**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.**

<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
	אישור פרוטוקול 221-0026 מיום 29/12/2021			
	אישור פרוטוקול 222-0001 מיום 12/01/2022			
09:00	תתל 70א - בן יהודה 90 דיון בפיצויים		1	.1
	תתל 70א - בן יהודה 102 דיון בפיצויים		4	.2
	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1 דיון בהפקדה	507-0909846	8	.3
	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהפקדה	507-0909853	14	.4
	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 דיון בהפקדה	507-0909861	19	.5
	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהפקדה	507-0909879	24	.6
09:30	מנחם בגין 64 דיון בהתנגדויות	507-0619171	29	.7
09:45	איחוד וחלוקה בתחום המאבק על דרך השלום דיון בהפקדה	507-0731778	59	.8
	המאבק על השלום - תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		65	.9
10:15	הרכבת 72 - תכנית עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		77	.10
10:30	התחדשות קרני-שמעוני דיון בהפקדה	507-0866632	93	.11

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל [davidof\\_e@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il)

בכבוד רב,

אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו



**פרוטוקול החלטות מספר 21-0026**  
**כ"ה טבת תשפ"ב 29/12/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20  
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, מיטל להבי, חן אריאלי, אופירה יוחנן  
וולק, ליאור שפירא

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 21-0025 מיום 15/12/2021			
תת"ל 71 - אבן גבירול 183-185 רחוב אבן גבירול מס' 183-185 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71		1	.1
אולם ספורט אגיאל על-יסודי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		15	.2
אופטושו - ליוויק דיון בדיווח	507-0623314	20	.3
שוק הכרמל - השוק המערבי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		49	.4
התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983 דיון בהתנגדויות	507-0802983	63	.5
שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	507-0552752	87	.6
איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/3944 דיון בהפקדה	507-0791996	166	.7
וינגייט-לה גוארדיה - תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		175	.8

**פרוטוקול החלטות מספר 22-0001**  
**י' שבט תשפ"ב 12/01/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:23  
בנוכחות: ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, דורון ספיר

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 21-0025 מיום 15/12/2021			
אישור פרוטוקול 21-0026 מיום 29/12/2021			
תכנית עיצוב בית מילמן דיון בעיצוב ארכיטקטוני		1	.1
תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		13	.2
התחדשות דרך השלום 87-89 - עיצוב ופיתוח אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		28	.3
הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהפקדה	507-0859751	38	.4
תכנית כיכר אתרים דיון בהפקדה	507-1018837	48	.5

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- תתל 70א - בן יהודה 90 דיון בפיצויים	26/01/2022 1 - - 0002-222ב'

### מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדרפט מצורפת חוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

#### רקע קודם:

בתאריך 16/09/2020 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/70א.

ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0001-221ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 3) דנה והחליטה כדלקמן: "לאשר ארכה, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-221ב' מיום 12/05/2021 דנה והחליטה כדלקמן: "לאשר ארכה, בת 360 ימים, למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

#### פרטי הנכס התובע:

גוש: 7113 חלקה: 16 תת חלקה: 1  
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 90  
תובעים: רונן טוסי ופרחי גורדון בן יהודה בע"מ  
בא כוח התובעים: יפת יאיר

#### תשריט סביבה:

#### פירוט סכום הפיצויים:

7,880,000 מל"ש

#### טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים רן וירניק):

- חסימת הגישה ברכב לנכס
- שלילת הגישה לרכב מאיננת גם את היכולת להוסיף בנייה לבניין קיים ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות.

#### חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב:

- כפי שיפורט להלן, יש לדחות את התביעה על הסף מחמת העדר הוכחת זכויות במקרקעין במועד הקובע.
- ביום 18.7.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 70א' - רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הסגול – מקטע מערבי".
- המקטע המערבי של הקו הסגול, הוא חלק מרשת קווי מתע"ן אשר נקבעו בתמ"א 4/א/23 –

מס' החלטה	התוכן
26/01/2022 1 - - '0002-222	- תתל 70א - בן יהודה 90 דיון בפיצויים

תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוספים במטרופולין תל אביב.

- מטרת התכנית הינה התווייה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחומי הערים רמת גן, פתח תקווה ות"א-יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן עפ"י תוואי הקו הסגול בתמ"א 4/א/23.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן "החוק") מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 20.3.18 (קרי לאחר מועד פרסומה של התכנית), רשומות כבעלות הזכויות בשלמות של חלקת משנה 1 במקרקעין – היא חלקת המשנה אשר בגינה הוגשה כאמור התביעה, ענבר אורנה ת.ז. 5464249 וענבר יהלו ת.ז. 5399038.
- כלומר, מנסח הרישום שצורף לתביעה ניתן ללמוד, כי התובעים אינם בעלי הזכויות בחלקת משנה 1 במקרקעין.
- לא זו אף זו, לתובעים אף לא רשומה הערת אזהרה ביחס לחלקת משנה 1 במקרקעין, מה גם שרישומה של הערה כאמור, אשר לא קיימת בענייננו, אינה נחשבת בגדר זכות במקרקעין לצורך הגשת תביעה כבענייננו.
- לאמור, התובעים כלל לא ביססו את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הואיל ולא רשומה על שמם כל זכות במקרקעין, ובוודאי שלא במועד אישורה של תת"ל 71א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2017.
- יוער, כי אף בחוות הדעת השמאית אשר צורפה לתביעה מטעם התובעים, מצוין מפורשות בפרק ד' אשר עוסק במצב המשפטי, כי זכויות הבעלות בחלקה משנה 1 במקרקעין רשומות על שם ענבר אורנה וענבר יהלו בחלקים שווים, ללא כל אזכור זכויותיהם של התובעים.
- נבהיר, כי התובעים לא צירפו ולא הציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- אשר על כן, התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית במקרקעין ולכן יש לדחות על הסף התביעה.
- למעלה מן הנדרש יצוין, כי הוועדה המקומית בחנה האם הוגש דיווח על מכר בחלקת משנה 1 במקרקעין ונמצא כי אכן ביום 20.3.2018, כ-8 חודשים לאחר פרסומה של תת"ל 71א' למתן תוקף, רכשה התובעת פרחי גורדון בן יהודה בע"מ על ידי מנהלה מר רונן טוסי את חלקת המשנה, כלומר הזכות נרכשה לאחר המועד הקובע על ידי יחידת התובעים פרחי גורדון בן יהודה בע"מ.
- מבלי לגרוע מהאמור, התביעה הוגשה על ידי התובעים באמצעות עוה"ד גיא מדמוני לנדאו ויאיר יפת, אך לתביעה לא צורף ייפוי כוח כנדרש.
- יתרה מזו, על טופס התביעה, חתום מר רונן טוסי בשמו ובשם פרחי גורדון בן יהודה בע"מ, בהיעדר כל מסמך המתיר למר רונן טוסי לחתום על התביעה בשמה של פרחי גורדון בן

מס' החלטה	התוכן
26/01/2022	- תתל 70א - בן יהודה 90
1 - - 0002-22ב'	דיון בפיצויים

יהודה בע"מ.

• לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדין, יש לדחות את התביעה, אשר הוגשה על ידי התובעים בהיעדר זכות תביעה, על הסף.

• אשר על כן, יש להורות על דחיית התביעה שבנדון על הסף.

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

### חוות דעת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין רן דרוק ותומר גור

לטענת נת"ע יש לדחות את התביעה על הסף לאור היעדר הוכחת זכויות במקרקעין במועד הקובע לתת"ל:

כעולה מהמסמכים שהונחו בפני נת"ע, התובעים רכשו את זכויותיהם בנכס נשוא התביעה ביום 20.3.2018, כלומר לאחר כניסתה לתוקף של התת"ל, שאושרה כאמור ביום 17.8.2017. אף בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים נרשם, כי זכויות הבעלות רשומות ע"ש ענבר אורנה ויהלו, וכך אכן עולה מנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה. בנסיבות אלה, הרי שאין לתובעים זכות תביעה, וזאת מאחר שלא היו בעלי המקרקעין במועד הקובע.

לא למותר לציין, כי גם כאשר הרכישה נעשתה לפני המועד הקובע, תוך ידיעה אודות התוכנית, הרי שחזקה היא כי המחיר ששולם עבור המקרקעין כבר גילם כל פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב התוכנית, באופן שאף הוא שולל את זכות הפיצוי

### חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות עו"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב וכן את חוות דעת הגוף המשפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- תתל 70א - בן יהודה 102 דיון בפיצויים	26/01/2022 2 - - 0002-222

**מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים**

**לדרפט מצורפת חוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**רקע קודם:**

בתאריך 16/09/2020 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/70א.

ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0001 ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 3) דנה והחליטה כדלקמן:

"לאשר ארכה, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 ב' מיום 12/05/2021 דנה והחליטה כדלקמן:

"לאשר ארכה, בת 360 ימים, למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

**פרטי הנכס התובע:**

גוש: 7078 חלקה: 64

כתובת: רחוב בן יהודה מס' 102

תובעים: רונן טוסי וחיה טוסי

בא כוח התובעים: יפת יאיר

**תשריט סביבה:**



מס' החלטה	התוכן
26/01/2022	- תתל 70א - בן יהודה 102
2 - - '22-0002	דיון בפיצויים

**פירוט סכום הפיצויים:**  
920,000 ש"ח

**טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים רן וירניק):**

- בהתאם לתשריטי תוואי המסילה של תת"ל/70א נחסמת הגישה ברכב לנכס
- שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בנייה לבניין קיים ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות.

**חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב:**

- כפי שיפורט להלן, **יש לדחות את התביעה על הסף מחמת העדר הוכחת זכויות במקרקעין במועד הקובע.**
- **ביום 18.7.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 70א' - רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הסגול - מקטע מערבי".**
- המקטע המערבי של הקו הסגול, הוא חלק מרשת קווי מתע"ן אשר נקבעו בתמ"א 4/א/23 - תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוספים במטרופולין תל אביב.
- מטרת התכנית הינה התווייה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחומי הערים רמת גן, פתח תקווה ות"א-יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן עפ"י תוואי הקו הסגול בתמ"א 4/א/23.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן "החוק") **מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם".** עוד קובע הדין, **כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.**
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 10.9.2020 (קרי לאחר מועד פרסומה של התכנית), התובעים כלל אינם רשומים בנסח הרישום.
- התובעים טוענים במסגרת התביעה, כי רכשו את הזכויות במקרקעין מהגברת סוזן שוורץ, אך זכויות אלו טרם נרשמו.
- בעניין זה יצוין כי לגברת סוזן שוורץ רשומה זכות חכירה בחלק מהמקרקעין (ולא זכות בעלות רשומה כמצוין בשגגה בחוות הדעת השמאית אשר צורפה לתביעה מטעם התובעים). יובהר בעניין זה, מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, כי זכויות החכירה הרשומות על שמה של סוזן יצחק אינן מפורטות ולכן כלל לא ניתן לזהות מהו הנכס אשר בגינו הוגשה התביעה.
- דא עקא, התובעים לא צירפו ולא הציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- לא זו אף זו, לתובעים אף לא רשומה הערת אזהרה ביחס למקרקעין, מה גם שרישומה של

מס' החלטה	התוכן
26/01/2022	- תתל 70א - בן יהודה 102
2 - - '22-0002	דיון בפיצויים

הערה כאמור, אשר לא קיימת בענייננו, אינה נחשבת בגדר זכות במקרקעין לצורך הגשת תביעה כבענייננו.

• לאמור, התובעים כלל לא ביססו את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הואיל ולא רשומה על שמם כל זכות במקרקעין, ובוודאי שלא במועד אישורה של תת"ל 71א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2017 וכן לא הוכחה באמצעות מסמכים זכותם להגיש את התביעה.

• יוער, כי אף בחוות הדעת השמאית אשר צורפה לתביעה מטעם התובעים, מצוין מפורשות בפרק ד' אשר עוסק במצב המשפטי, כי זכויות הרשומות ביחס לנכס התובע רשומות על שמה של הגברת סוזן שוורץ, ללא כל אזכור זכויותיהם של התובעים.

• אשר על כן, התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית במקרקעין ולכן יש לדחות על הסף התביעה.

• למעלה מן הנדרש יצוין, כי הוועדה המקומית בחנה האם הוגש דיווח על מכר במקרקעין ונמצא כי לא הוגש כל דיווח על כך.

• מבלי לגרוע מהאמור, התביעה הוגשה על ידי התובעים באמצעות עוה"ד גיא מדמוני לנדאו ויאיר יפת, אך לתביעה לא צורף ייפוי כוח כנדרש.

• יתרה מזו, על טופס התביעה, חתום מר רוני טוסי בשמו ובשם הגברת חוה טוסי, בהיעדר כל ייפוי כוח המתיר למר רוני טוסי לחתום על התביעה בשמה של חוה טוסי.

• לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדין, יש לדחות את התביעה, אשר הוגשה על ידי התובעים בהיעדר זכות תביעה, על הסף.

• אשר על כן, יש להורות על דחיית התביעה שבנדון על הסף.

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

#### חוות דעת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין רן דרוק ותומר גור

לטענת נת"ע יש לדחות את התביעה על הסף לאור היעדר הוכחת זכות במקרקעין במועד הקובע:

ראשית, התובעים אינם רשומים כלל בנסח רישום המקרקעין.

התובעים מסבירים בהקשר זה, כי זכויותיהם נרכשו מגב' סוזן שוורץ (שזכויותיה רשומות בנסח) אך טרם נרשמו. ביחס לכך נשיב, כי לא צורפו מטעם התובעים כל אסמכתאות לעניין רכישת זכויותיהם כנטען לעיל, ואף לא פורט מועד ביצוע העסקה.

מעבר לכך, ככל שזכויותיהם של התובעים, בשלב זה, עולות כדי הערה בדבר התחייבות או הימנעות מעשיית עסקה (סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969), הרי שהערה כאמור כלל לא רשומה בנסח, וממילא אין היא נחשבת בגדר זכות במקרקעין לצורך הגשת תביעת פיצויים לפי

התוכן	מס' החלטה
- תתל 70 א - בן יהודה 102 דיון בפיצויים	26/01/2022 2 - - '22-0002

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (ראה ערר (מרכז) 9011-11-20 המטה לביצוע הסדר קיבוצים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמלה (פורסם בנבו)).

**חוו"ד מה"ע:**

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות עו"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב וכן את חוות דעת הגוף המשפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0909846 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1	26/01/2022
דיון בהפקדה	3 - 0002-22

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

**מיקום:** תל אביב-יפו

**כתובת:**

דרך מנחם בגין 12, 18, 20, 22, 24, 26, 28  
 רחוב הגליל 2, 4, 6, 8  
 רחוב סלומון 1  
 רחוב השומרון 1, 3, 5, 7  
 רחוב השרון 1, 3, 5, 7, 9

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	מוסדר	חלק		26
8938	מוסדר	חלק	4, 8-9	5, 7
8939	מוסדר	חלק	7	8, 10-11
8940	מוסדר	חלק	4-5	1-3
8942	מוסדר	חלק		41, 43-44

**שטח התכנית:** 41.372 דונם

**מתכנן:** דני קייזר ועמיחי פרידמן

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

**בעלות:** עירייה ופרטיים

**מצב השטח בפועל:**

סככות ומבני תעסוקה קיימים המיועדים להריסה, בית אגד, בית הבאר, מגרשי חניה, גינה ציבורית.

**מדיניות קיימת:**

השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 1. התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון", פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020. יעוד קיים: מגורים ומשרדים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
226-0002 - 3 דיון בהפקדה	26/01/2022
507-0909846 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1	מס' החלטה

שטח התכנון : 41.372 דונם



**מצב תכנוני מוצע :**

**תיאור מטרות התכנון:**

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**עיקרי התכנית:**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. ניווד שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 750 מ"ר ממגרש 101 למגרש 100.
3. ניווד שטחי תעסוקה בהיקף של 750 מ"ר ממגרש 100 למגרש 101.
4. מתן אפשרות לפיצול תוכנית העצוב האדריכלי לתוכניות נפרדות.
5. מתן אפשרות לחריגה מקווי בניין עד 30 ס"מ במגרש 101.
6. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

**פירוט יעדים/שימושים:** בהתאם לתכנית הראשית למעט תוספת שימושים במגרש 100 עבור שטחי ציבור.

**זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:** בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט להלן שיקבע על פי תכנית זו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>1 מתחם 1 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1</b>	<b>26/01/2022</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>3 - - 0002-222</b>

1. 750 מ"ר המיועדים לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור ינוידו ממגרש 101 למגרש 100. השימושים המותרים עבור זכויות אילו כאמור בסעיף 4.2.1 א' 5 בתכנית הראשית יהיו מותרים במגרש 100 אליו נוידו הזכויות.
2. ינוידו 750 מ"ר שטחי תעסוקה ממגרש 100 למגרש 101.
3. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי - באישור מהנדס העיר ניתן יהיה לפצל הגשת תכנית העיצוב לתכניות נפרדות. כל תוכנית תכלול לכל הפחות תא שטח אחד בשלמותו.
4. מבנה בתא שטח 101 יכול לכלול בליטות של עד 30 ס"מ מקווי הבניין בתא שטח זה.

#### טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	559 יח"ד מתוכן 70 יח"ד לדב"י + אפשרות להמרת שטחי תעסוקה בהיקף של 49 יח"ד דב"י נוספות 57,116 מ"ר על קרקעי	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	68,030 מ"ר על קרקעי	תעסוקה	
	4,060 מ"ר	מסחר	
	53,410 מ"ר ביעוד מבני ציבור 750 מ"ר שטח ציבורי בנוי	שטחי ציבור	
	35	קומות	
		גובה	

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיעץ המשפטי לעניין סמכות

<b>מספר התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0909846			
<b>שם התכנית</b>			
מרחב שומרון מתחם 1			
<b>מגיש התכנית</b>			
הועדה המקומית			
<b>עורך התכנית</b>			
קייזר אדריכלים			
<b>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</b>			
<input type="checkbox"/> יריגילחוי (שערך לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
<b>סוג הרשות</b>			
שם הרשות (בה הלא חונכת)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח חתמנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להסמך את התכנית ולהשרת</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.			
יש לפרט משה אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<b>התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.</b>			



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0909846 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1	26/01/2022
דיון בהפקדה	3 - 0002-222'ב'

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. חתימה על הסכם בין העירייה והיזמים.
2. מתן כתב שיפוי והתחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דגן בהתאם לחו"ד אגף הכנסות מפיתוח.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
2/4321/מק/תא/507-0909853 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	26/01/2022
דיון בהפקדה	4 - - '22-0002

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

**מיקום:** תל אביב-יפו



**כתובת:**

רחוב הגדוד העברי 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29  
 שדרות הר ציון 4, 8  
 שביל עכו 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21  
 רחוב צ'לנוב 1, 3

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8940	מוסדר	חלק	2-16, 45	1-2
8942	מוסדר	חלק	1, 41-44, 50	

**שטח התכנית:** 12.618

**מתכנן:** דני קייזר ועמיחי פרידמן

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

**בעלות:** עירייה ופרטיים

**מצב השטח בפועל:**

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשימוש מגורים, משרדים ומסחר וסככות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
207-0909853 תא/מק/4321/2 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהפקדה	26/01/2022 4 - - '22-0002

### מדיניות קיימת:

השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 2. התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" שפורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020. יעוד קיים: מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור ודרך שטח התכנון: 12.618 דונם



### מצב תכנוני מוצע:

#### תיאור מטרות התכנון:

איחוד וחלוקה שלא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והוראות לניוד והמרת שטחים לצורך תכנון מיטבי.

#### עיקרי התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.
2. ניוד שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 220 מ"ר ממגרש 200 למגרש 201.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
207-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	26/01/2022
דיון בהפקדה	4 - - 0002-222

3. קביעת העברת שטחי מסחר בהיקף של 45 מ"ר ממגרש 201 למגרש 200.
4. מתן גמישות למימוש כלל זכויות הבניה המותרות עבור המסחר מעל הקרקע בקומת הקרקע בלבד (ללא חיוב הקמת שטחי מסחר גם בקומה א' בהתאם לתוכנית הראשית), .
5. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

**פירוט יעדים/שימושים:** בהתאם לתכנית הראשית.

**זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:**

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט להלן:

1. שטחים ציבוריים מבונים במגרשים 200 ו-201:
- א. 220 מ"ר המיועדים לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור יועברו ממגרש 200 למגרש 201.
2. שטחי מסחר:
- יועברו שטחי בינוי עבור שימוש מסחר ממגרש 201 למגרש 200 כמפורט להלן 30 מ"ר שטח עיקרי ו-15 מ"ר שטחי שירות ובסה"כ 45 מ"ר.
3. שטחי מסחר במגרש 201:
- בתחום מגרש 201 יותר ריכוז שטחי המסחר (המותרים מעל הקרקע) בקומת הקרקע.

**טבלת השוואה:**

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	294 יח"ד, 29,440 מ"ר על קרקעי	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	-	תעסוקה	
	1760 מ"ר	מסחר	
	3200 מ"ר ביעוד מבני ציבור	שטחי	
	440 מ"ר שטח ציבורי בנוי	ציבור	
	19	קומות	גובה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>מספר התכנית</b>		<b>507-0909853</b>	
<b>שם התכנית</b>		<b>מרחב שומרון מתחם 2</b>	
<b>מניש התכנית</b>		<b>הועדה המקומית</b>	
<b>שרד התכנית</b>		<b>קניזר אדריכלים</b>	
<b>זיתת הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יינגילחיי (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
<b>סוג הרשות</b>			
<b>שם הרשות (בה חלה התכנית)</b>		<b>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</b>	
<b>תל אביב יפו</b>		<b>תכנית כרפטית בשטח התכנית</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>בוטל התכנון המוסמך להפקדת התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, ונראה לא בסמכות מקומית.			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן.			

מגזר הסעיף ב' חוק	מס' הסעיף ב' חוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאריך כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
הסמכות ו' דרך עמנואל עם חובות מתאר כוללנית (מחוזות) לתוכנית האמסטרם (מגזר) תוקף 22.12.2016	א' 42 חוק החריג החלטי	תכנית לאיחוד החלוקה בתוכנית בעלים במתחם מספר 2 בתחום לתוכנית הראשית תא/מק/4321-507-0909853 - "מרחב שומרון" (מתחם) התחנה המרכזית הישנה. ערך קבועת התכנית המוצעת לייצור עשתיים פוטוים ציבוריים בין מרשי החוק, ליד שטחי מסחר בין המגזרים בתחום לתוכנית הראשית. והוצאות גיון שדאפטר למנות את שטחי המסחר בקמח חפיקים בלתי

שימוש בסעיף ח' חוק בתוכנית המסחר - לפי סעיף 42(א) חוק	תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית החלופית, האולם ועדת מקומית תחית מוסמכת לסגור בתוכנית באגוד, על אף האגוד בתוכנית הכוללנית, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א) וכן בסעיף קטן (א) למעט מסמאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו- (א17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף (א) לפעטו (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מאות הסעיף	סעיף קטן (א) (א4)
+	איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי משטח חכילל של כל יעוד	סעיף קטן (א) (א6)
+	שינוי תראות בדבר בנין או יעוב אדריכליים	

תעודת ויתורים			
בדקתי את קניית הסמכות של ועדות לעיל, ומאשר כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסמכות) כמסומן בסעיף (א) במסמך זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	תחתי	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	25332735		18.1.2022
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	תחתי	תאריך
הראלח אברחם ארן, ערוד	243476-9		13.1.2022

ח' ברנע | 2007

**הצהרים**  
נבו אוילנת סולמי - ראש עקי (מחשוב) סמכות ועדה מחוזית  
עדות המכון

- חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)
- ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
  2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	26/01/2022
דיון בהפקדה	5 - 22-0002

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



**כתובת:**

רחוב הנגב 2, 4, 6, 8, 10, 10א, 12, 14, 16  
 רחוב הגליל 1, 3, 5, 7, 9  
 רחוב סלומון 3, 5  
 דרך מנחם בגין 30, 32

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8938	מוסדר	חלק	1-3, 6	5, 7
8939	מוסדר	חלק	1-6, 9	8, 10-11

**שטח התכנית:** 17.731

**מתכנן:** דני קייזר ועמיחי פרידמן

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

**בעלות:** עירייה ופרטיים

**מצב השטח בפועל:**

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשימוש מגורים, משרדים ומסחר.

**מדיניות קיימת:**

השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 3.

התוכן	מס' החלטה
507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	26/01/2022
דיון בהפקדה	5 - 0002-22'

התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

### מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון", פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020.  
 יעוד קיים : מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור ודרך  
 שטח התכנון : 17.731 דונם



### מצב תכנוני מוצע :

#### תיאור מטרות התכנון:

איחוד וחלוקה שלא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והוראות לניוד והמרת שטחים לצורך תכנון מיטבי.

#### עיקרי התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.
2. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	26/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - '22-0002

**פירוט יעדים/שימושים:** בהתאם לתכנית הראשית.

**זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:**

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית.

<b>מצב מוצע</b>	<b>מצב קיים</b>	<b>נתונים</b>	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	398 יח"ד מתוכן 56 יח"ד לדב"י + אפשרות להמרת שטחי תעסוקה בהיקף של 34 יח"ד דב"י נוספות 40,302 מ"ר על קרקעי	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	62,450 מ"ר על קרקעי	תעסוקה	
	4,480 מ"ר	מסחר	
	2,600 מ"ר ביעוד מבני ציבור	שטחי	
	2,250 מ"ר שטח ציבורי בנוי	ציבור	
	35	קומות	גובה



התוכן	מס' החלטה
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	26/01/2022
507-0909861 תא/מק/3/4321 - דיון בהפקדה	5 - - '22-0002

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
222-0002 - 6 507-0909879 תא/מק/4321/4 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהפקדה	26/01/2022

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

**מיקום:** תל אביב-יפו



**כתובת:**

דרך מנחם בגין 10,12,14,16  
רחוב צ'לנוב 2,4  
רחוב הגודד העברי 1,3,5,7

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	חלק			26,24
8940	חלק			3
8941	חלק		1-4,37,39-41,58-63	36
8942	חלק			50,41,1

**שטח התכנית:** 6.861 דונם

**מתכנן:** דני קייזר ועמיחי פרידמן

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

**מצב השטח בפועל:**

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשימוש מגורים, משרדים ומסחר ומבנים לשימור ביעוד מגורים.

**מדיניות קיימת:**

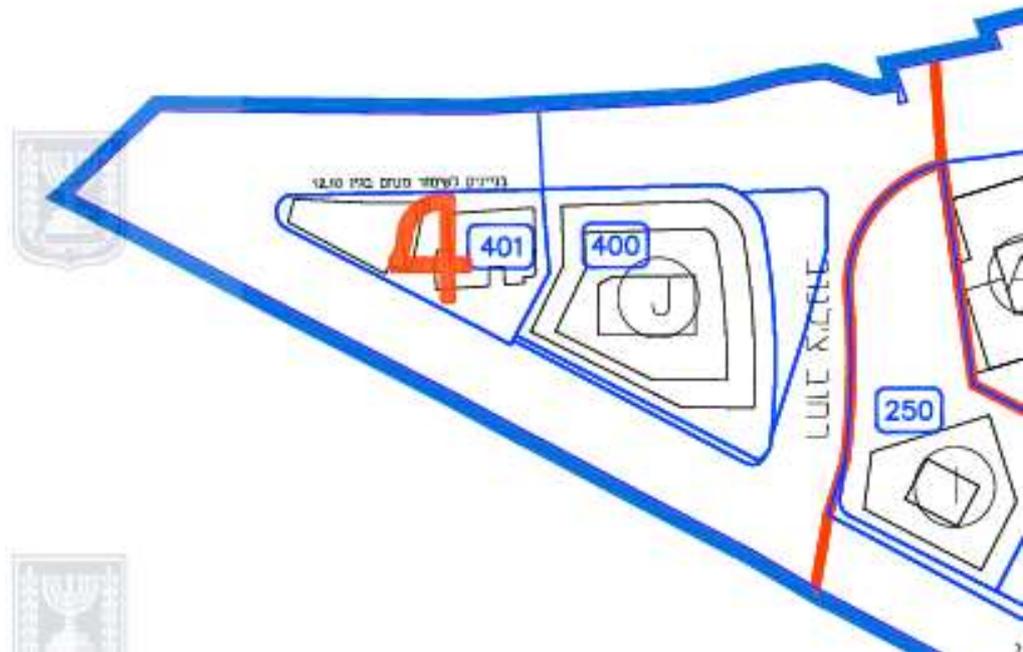
השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדרה בתכנית תא/4321 כמתחם 4.

מס' החלטה	התוכן
26/01/2022	507-0909879 תא/מק/4/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4
6 - '22-0002	דיון בהפקדה

התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

### מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון", פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020.  
 יעוד קיים : מגורים ומשרדים, דרך  
 שטח התכנון : 6.861 דונם



### מצב תכנוני מוצע :

#### תיאור מטרות התכנון :

איחוד וחלוקה שלא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והוראות לניוד והמרת שטחים לצורך תכנון מיטבי.

#### עיקרי התכנית :

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל בעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל בעלים במתחם.
2. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

#### פירוט יעדים/שימושים : בהתאם לתכנית הראשית.

#### זכויות בניה ודברי הסבר נוספים :

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית. אם תוך 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4 מתחם 4 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	26/01/2022
507-0909879 תא/מק/4/4321 - דיון בהפקדה	6 - 0002-222

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	82 יח"ד מתוכן 12 יח"ד לדב"י + אפשרות להמרת שטחי תעסוקה בהיקף של 7 יח"ד דב"י נוספות 9,405 מ"ר על קרקעי	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	11,520 מ"ר על קרקעי	תעסוקה	
	808 מ"ר	מסחר	
	-	שטחי ציבור	
	31	קומות	גובה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0909879-7-9	שם התכנית מרחב שומרון מתחם 4	מיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית קיוור אדריכלים
<b>זיהוי הרשות (תוועדה)</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה הלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת חמורית	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מרות הסעיף בחוק
תכנית לאיחוד וחלוקה של חסממת טעלים במתחם מספר 9 בתחום לזכרון תראשית תא/4321 (507-0520078) - מרחב שומרון (מתחם התחנה המרכזית הישנה).	62 א. (3) חוק התרי"ב התשי"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (באתריהם לתוכנית תא/5000 (מתן הוקף 22.12.2016).

שימוש בסעיף חוק בקטגוריה לתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית הולכה ביטוח שוליה עליו תוכנית כוללת לא תשחור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית יהיה מוסמכת לכלול בתוכנית המתאר, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7) ו-(8) שבו. 62א (א) לפי: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א) - שינוי חלוקת שטחו ביניה בין יעודים שונים, (א) - הגדלת מספר היחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז הסעיף	שימוש בסעיף חוק בקטגוריה לתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)
	סעיף קטן 100א	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד

<b>תבחיר והתייגות</b>			
בדיקתו את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומבטוי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המפורט) כמסומן בסעיף (ג) בסופו ות.			
שם ועם משפחה אחוד כרמלי, אדרי	מספר ת.ו. 0057330735	תחתיג 	תאריך 18.1.2022
שם ועם משפחה הראל אברהם איון, עו"ד	מספר ת.ו. 2439726-9	תחתיג 	תאריך 13.1.2022

ק 100 | 100

המחשבים  
גבי איילת סולמני - ראש עף (מחשבים ומסמכות ועדה מחוזית)  
חוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	26/01/2022
507-0909879 תא/מק/4/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	6 - - '22-0002
דיון בהפקדה	

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)  
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0619171 תא/מק/4918 - מנחם בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0002

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

**מיקום:**

מגרש B1 בחלקה 52 בגוש 7077 הינו חלק ממרחב יצחק שדה – חסן ערפה ממערב: רחוב מנחם בגין  
מצפון: חלקה 51 בגוש 7077  
מדרום ומזרח: חלקה 53 בגוש 7077

**כתובת:** רחוב מנחם בגין 64 (מגרש B1 בתכנית חסן ערפה)

**שטח התכנית:** 2,530 מ"ר, שטח המגרש נטו 2,070.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר		52	51, 65

**עורך ראשי:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ  
**יועץ נופי:** אורבנוף  
**הידרולוג:** ארז גלבוע  
**יועץ תנועה:** אייל קראוס מהנדסי כבישים ותנועה  
**שמאי:** רפאל קונפורטי  
**יועץ סביבתי:** אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ  
**מודד:** טארק עויסאת  
**מגישי התכנית:** וויי בוקס חסן ערפה בע"מ  
**יזם התכנית:** וויי בוקס חסן ערפה בע"מ  
**בעלות:** פרטיים, עיריית תל אביב

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
64 מנחס בגין 4918/תא - 507-0619171	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - 0002-222

**טבלת בעלויות ומגיש תכנית:**

סוג בעלות	גוש	חלקה	בעלים
פרטית	7077	52	חברת YBOX חסן ערפה בע"מ ופרטיים- באמצעות מיופי כוח משרד עו"ד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' ואו משרד עו"ד פישר, בכר, חן, וול אוריון ושות'
פרטית	7077	51 (חלק מחלקה)	חברת יובלים
עירונית	7077	65 (חלק מחלקה)	עת"א

מגישי ויזם התכנית

**מצב השטח בפועל:** במגרש קיים מבנה חד קומתי המיועד להריסה.

המגרש מצוי במרחב חסן ערפה, יצחק שדה. בתחומו מתבצעת בימים אלה בניה של 5 מגדלים בשימושים של משרדים, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים בשלבי בניה מתקדמים במגרשים הממוקמים לאורך יצחק שדה (A2; C6), במגרש C5 לאורך רחוב המסגר ומגרש C2 ברחוב 1185. לאורך רחוב מנחס בגין, בצמוד לשטח התכנית מתבצעות עבודות הקמת הרק"ל ותחנת קרליבך.

**מיקום במרחב:**



**מצב תכנוני קיים בכל מרחב חסן ערפה:**

תכניות תקפות בתחום מרחב יצחק שדה חסן ערפה: תא/3319 (2005), תא/1/3319 (2013) - התכניות הראשיות החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, וכן תכניות העיצוב שלהן תעא/3319 ו- תעא/3319 ב' בהן נקבע ייעוד אזור תעסוקה מיוחד לשימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים עבור 14 מגדלים עם קומת מסד מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה. במרכז המרחב קיים מרחב פתוח ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור אליו ניתן להיכנס מארבע כניסות ראשיות מהרחובות ההיקפיים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4918/מק/תא-507-0619171 - מנחם בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0002

תא/4227 (2014) - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-7 דונם ומטרתה הצרחת שימושי המגורים מחלקה 47 לחלקות 55, 56 (מגרשים C6 ו-C2) וכוללת שינוי בהוראות בנייה ובחלוקת השטחים ללא שינוי בהיקף השטחים. התכנית מומשה.

תא/4555 (2019) - תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ-23 דונם הכוללת 4 חלקות (מגרשים A1, A2, C5, C6) שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים (268 יח"ד) מעל שטח ציבורי בנוי. התכנית כוללת ניווד זכויות משימור וקובעת הנחיות ליישום השימור בפועל. התכנית מומשה חלקית: המגדלים בחלקות 45, 46 ו-50 בשלבי אכלוס עד יוני 2021. מגדל המגורים מעל השטח הציבורי בחלקה 53 טרם מומש.

### מצב תכנוני קיים:

בתחום התכנית- מגרש B1, על פי תא/3319 שטח הבניה המותר הכולל הינו 14,391 מ"ר, מתוכו ניתן להמיר עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי למגורים, מתוך השטח המומר למגורים יוקצו 10% לצרכי ציבור בגובה עד 27 קומות הכוללים 22 קומות מעל 4 קומות המסד וקומה טכנית.

ייעוד קיים: תעסוקה מיוחד ודרך מאושרת.

### תשריט מצב מאושר:



### מדיניות קיימת:

חיזוק מע"ר יצחק שדה – חסן ערפה תוך התאמה לתכנית המתאר, המייעדת את המרחב לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

המרחב נמצא על פי תכנית המתאר באזור בו מותרת בניה מעל 40 קומות, ברח"ק מירבי 12.8 המאפשר עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור בנויים ועד 25% מגורים מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים. מרכז המרחב מסומן בייעוד שטח פתוח עירוני.

### תכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0619171 תא/מק/4918 - מנחס בגין 64 דיון בהתנגדויות	26/01/2022 7 - 0002-222'

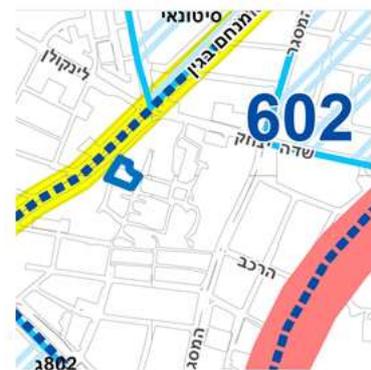
- רחוב מנחס בגין ר-61 מוגדר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות ומותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית, שיתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת קרקעיים המחברים לתחנות הרכבת הקלה.
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק מירבי: 12.8 למגרש גדול מ-1.5 דונם. במרכז המרחב שטח פתוח עירוני.
- תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- נספח עיצוב עירוני: מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים.
- נספח תחבורה: במפגש הקו האדום והירוק של הרק"ל.
- נספח תשתיות: שטח פתוח ורצועת מים ברחוב מנחס בגין.



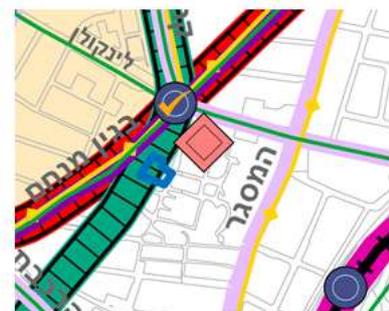
תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **תיאור התכנית המוצעת:**

התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה ושומרת על עקרונות התכנית הראשית ותכנית העיצוב התקפה תעא/3319/ב'.

התכנית קובעת זכויות בנייה ברח"ק של עד 12.8 בהיקף שטחים כולל של 26,496 מ"ר מעל הקרקע לשימושים מעורבים במגרש 100: משרדים ומגורים בשילוב עם מסחר, ושטחים ציבוריים בנויים. מתוך סך כל השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע יותר עד 20% בשימוש מגורים בהיקף של 5,040 מ"ר ובנוסף 5% בשימוש מגורים עבור דירות בהישג יד בהיקף של 1,260 מ"ר לתקופת שכירות של 20 שנה. סך כל השטח הכולל בשימוש מגורים המותר בתכנית יהיה עד 6,300 מ"ר מתוך השטחים הסחירים העל קרקעיים. סך כל שטחי התעסוקה והמסחר 18,900 מ"ר מעל הקרקע.

בנוסף, מתוך יתרת שטחים למגורים, תינתן תוספת של יחידות דיור בהישג יד, כך שסך הכל ייעודו עבור דיור בהישג יד 30 יחידות דירות, בשטח ממוצע של 51 מ"ר עיקרי, סך הכל 1,530 שטח עיקרי.

**תשריט מצב מוצע:**



**איחוד וחלוקה בהסכמה:**

התוכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לצורך יצירת מגרש רגולרי במגרש 100, על ידי החלפת שטחים בין מגרש B1 (גוש 7077 חלקה 52) וחלק ממגרש B2 (גוש 7077 חלקה 51). החלקים אשר יוחלפו לטובת השלמת השטח של מגרש B2 המקורי (תאי שטח 200-201 בתשריט מצב המוצע) יישארו ללא שינוי בשטחים מהתכנית המאושרת. למעט השינוי המתואר לעיל במגרש B2, כל שאר הוראות תכנית המאושרת תא/3319 ימשיכו לחול. כל יוזמה תכנונית במגרש B2, תקודם בתכנית נפרדת בתיאום האמור בתוכנית זו ולתכנית תא/5000 ותכלול, בין היתר, התייחסות למרחק מתחנת הרכבת בקו בניין בקומת הקרקע וכן את ביטול המשך זיקת ההנאה למעבר רכב בעקבות ביטול הרמפה מרחוב בגין.

**תשריט מצב מוצע על רקע תכנית צל למגרשים B2 - B4 ותחנת קרליבך:**

**מטרת התכנית:**

תוספת זכויות בנייה לשימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר תוך שמירה על עקרונות תוכנית עיצוב תקפה.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. קביעת יעודי קרקע- מיעוד תעסוקה מיוחד ושטח פרטי פתוח ליעוד עירוני מעורב, שטח פרטי פתוח ולדרך.
2. קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים - קביעת עד 25% מהשטחים הכוללים הסחירים המותרים מעל הקרקע בתחום התכנית לשימוש מגורים על פי החלוקה: 20% מגורים ו- 5% עבור דיוור בהישג יד לתקופת שכירות של 20 שנה.
3. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך ששך כל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8.
5. בנוסף קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות, ועבור מצללות לשימושים ציבוריים.
6. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
7. קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים.
8. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
9. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין והוראות לתכנית העיצוב.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
11. קביעת תקן חנייה לתוספת השטח מכח תכנית זו, קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
13. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
14. ביטול רמפה מרח' מנחם בגין שנקבעה בתוכנית תא/3319 וביטול זיקות הנאה קיימות למעבר רכב ולרק"ל מתכנית תא/3319.
15. קביעת הוראות בינוי לתכנית הבנייה.

**שימושים:****א. מעל הקרקע:**

- תעסוקה, לרבות מלונאות (שימוש המלונאות יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישורה), מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי.
- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.
- שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.
- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4918/מק/תא/507-0619171 - מנחם בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '0002-222

- שימושי בידור, בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה).

**ב. בקומת הכניסה:**

- מסחר, כניסות ומבואות לבניין.
- יותרו שימושים תומכי רכיבת אופניים.
- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.

**ג. בקומות המסד:**

- יותרו כל השימושים המותרים בקומת הכניסה ומעל הקרקע ובנוסף שטחים לשימושים ציבוריים.
- יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.

**ד. מתחת לקרקע:**

- יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון.
- חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים) מחסנים למגורים, אחסנה לשטחי המסחר ותעסוקה לרבות למלונאות, מלתחות, חדר עגלות, חדרי אוכל, כספות, חדרי אשפה וכדומה.
- תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
- מוסכים, בתי דפוס, נגריות, מסגריות, בתי קירור, יצור מזון.
- שימושי בידור, בילוי ופנאי
- יותרו שימושים עיקריים נוספים כגון: שימושים לוגיסטיים ואחסנה, שטחים תפעוליים וכדומה ככול שישתנה תקן החניה ו/או ויבוטלו חניות על פי החלטת הועדה המקומית, ניתן יהיה להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה.

**מספר קומות וגובה:**

- מספר הקומות מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א ולהוראות גובה קומות, כמפורט להלן:
- קומת הכניסה תכלול קומת ביניים. הגובה הכולל של 2 הקומות לא יעלה על 7 מטרים ברוטו, תוך שמירה על המשכיות הקולונדה והתאמה לגובה קומה ליתר המבנים אשר יתוכננו תוך התחשבות בהפרשי טופוגרפיה בחזית רחוב בגין בהתאם לתכנית העיצוב תעא/3319/ב' של מרחב חסן ערפה.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו. יותרו קומות מעל 3.8 במסגרת תכנית העיצוב.
- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטרים ברוטו.
- גובה קומות המסד עד 4 מטרים ברוטו.
- גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש ועד 10 מטרים ברוטו.

**קווי בניין:**

- קווי בניין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, כמפורט להלן:
- קו בניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש למעט לכיוון מנחם בגין שיהיה כמסומן בתשריט ועד 85% תכסית.

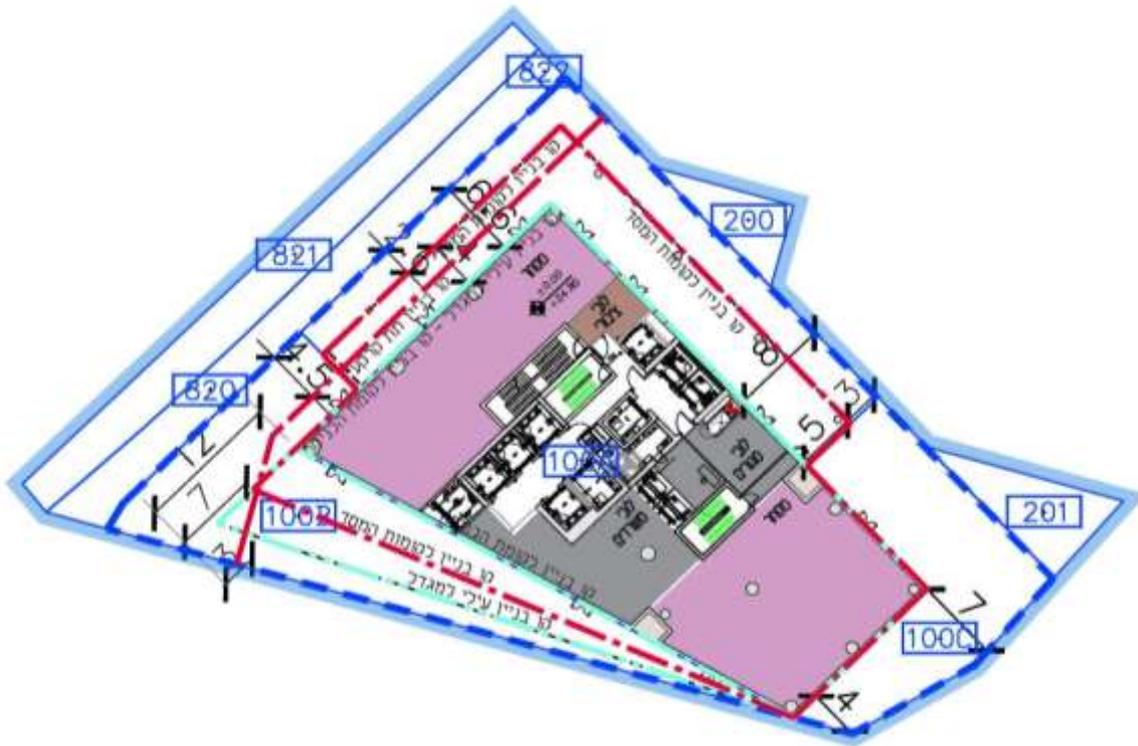
**סימון בתשריט:**

1. קו בניין (בצבע תכלת) - קו הבניין לקומת הקרקע:
  - 6.60 מטר לכיוון מנחם בגין; 8 מטר לכיוון חלקה 51; בין 0-12 מטר לכיוון דרום; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.
2. קו בניין (בצבע אדום) - קו בניין מירבי לקומות המסד:
  - 2.60 מטר לכיוון מנחם בגין; 3 מטר לכיוון חלקה 51; בין 0-7 מטר לכיוון דרום; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.
3. קו בניין עילי - קו בניין למגדל:
  - 6.60 מטר לכיוון מנחם בגין; 8 מטר לכיוון חלקה 51; בין 0-3 מטר לכיוון דרום; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.
4. חזית המגדל לכיוון דרום תהיה משופעת באופן חלקי, כמופיע בצורה עקרונית בנספח בינוי וייקבע בעת תכנית העיצוב, על מנת לשמור על מבט פתוח במעבר.

נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי הבניין.

התוכן	מס' החלטה
64 - מנחם בגין	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0002

### קומת קרקע – קווי בניין:



### חזית מסחרית

- סימון חזית מסחרית בתשריט התכנית בכל היקף קומת הקרקע.
- שטח המסחר ואורך חזית מסחרית ושל המבואות ייקבעו סופית במסגרת תוכנית העיצוב ובפרט ששטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-400 מ"ר..
  - המסחר יהיה רציף ככל האפשר.
  - יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
  - לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל.
  - יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים ואזור למחזור בקבוקים וכדומה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4918/מק/תא/507-0619171 - מנחם בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '002-222

- השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

### **קולונדה:**

תכנית העיצוב למרחב יצחק שדה – חסן ערפה קבעה בניית קולונדה לאורך הרחובות, בעומק של 4 מטר, כך שלכל אורך חזית הרחוב יישמר מעבר המשכי ומקורה להולכי רגל, גם במרווחים שבין בנייני המסד, ובגובה שלא יקטן מ- 5 מטר.

בהמשך לכך, התכנית קובעת קולונדה ברוחב 4 מטר לקומות המסד במסגרת קווי הבניין ובמרחק 3 מטר מהמגרש הצפוני, גובה הקולונדה יהיה לפחות 6 מטר. הגובה הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב. תחום הקולונדה מסומן בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.

### **מרפסות:**

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.

- א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.
- ג. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש 100, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
- ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש 100.
- ה. ניתן למקם שטחים עבור מרפסות או גג מקורה עבור שטחים ציבוריים בנויים בחזית המזרחית. שטח זה ייכלל מעבר לשטחים המותרים במגרש 100.
- ו. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

מרפסות וחזית ירוקה בקומות המשרדים :

- א. יותרו מרפסות בקומות המשרדים מתוך השטחים העיקריים המותרים.
- ב. לצורך יצירת חזית ירוקה ניתן לאפשר בבניין בליטות שאין בהן המשך לחלל הפנימי של הבניין וחורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות ממטר - הן לא יבואו במניין השטח המותר לבנייה ובלבד שנבנו מחומרים קלים והכל בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתוכנית עיצוב.
- ג. החזית הירוקה בקומות המשרדים יתחזקו על ידי חברת הניהול של הבניין.

### **תמהיל יחידות דיור:**

התכנית מציעה 75 יחיד על פי התמהיל :

- א. שטח יחידות דיור ממוצע יהיה עד כ- 80 מ"ר עיקרי.
- ב. לפחות 30% מסך הדירות יהיו דירות קטנות עד 51 מ"ר עיקרי.
- ג. במידה ששטח הדירות הקטנות יהיה פחות מ- 51 מ"ר עיקרי ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור והם יוכלו להיות מעבר לחישוב שטח הממוצע כנזכר בסעיף א' לעיל.
- ד. התמהיל הסופי וגודל יחידות דיור יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב, לאחר קבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית.
- ה. פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש 100. במידה ויתווספו מרחבים מוגנים דירתיים הם יכללו בשטח הדירה המפורט לעיל.
- ו. לא יותר איחוד דירות. סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

### **דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4918/מק/תא/507-0619171 - <b>מנחם בגין 64</b>	26/01/2022
<b>דיון בהתנגדויות</b>	7 - - 0002-222ב'

- א. מתוך סך השטחים למגורים יוקצו שטחים לטובת יחידות דיור בהישג יד, לתקופת שכירות של 20 שנה. שכר הדירה יהיה במחיר מפוקח, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם למדיניות העירונית מיקום הדירות יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב.
- ב. יוקצו 30 יחידות דיור בשטח של 51 מ"ר עיקרי. ניתן להקטין שטח ממוצע של 51 מ"ר עיקרי לדירה ככל שיתווספו יחידות דיור מעבר ל-30 המתוכננות ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם למדיניות העירונית ובכפוף לכך שלא יקטן השטח הכולל המיועד לדיור בהישג יד.
- ג. מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית העיצוב. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו ברצף עם יתר המגורים בפרויקט. יחידות הדיור בהישג יד לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים.
- ד. שיעור ההנחה בשכירות, על פי חוק, נע בין 20% ל-40%. מתוך רצון להנגיש את יחידות הדב"י לקהלים רחבים ככל האפשר, העירייה תשאף להעניק את ההנחה המקסימלית.

### תכנית בינוי:

תכנית קומות המגדל: עד 1,200 מ"ר, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה. תכנית מירבית לקומות המגורים: 650 מ"ר. תכנית מירבית בקומת קרקע 60%, התכנית של כל הבניין לא תעלה על 70% בכפוף לאישור הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק. תכנית הבינוי גדלה בקומות הגבוהות בשל העיצוב האלכסוני של מעטפת המבנה ומכיוון שהבינוי כולל קולונדה להמשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה.

לצורך המשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה, הבינוי כולל קולונדה המגדילה את תכנית המבנה.

### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

#### פיתוח המרחב הציבורי:

- א. שטח פרטי פתוח יפותח ככיכר גן פתוחה
- ב. כל השטחים שאינם מבוניים ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, כמסומן בתשריט.
- ג. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ברחבי המרחב ומכיוון תחנת קרליבך במפגש הקו האדום והירוק של הרכבת הקלה לאורך רחוב מנחם בגין.
- ד. ישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' לפחות בכל השטח הפרטי פתוח שבהם ניתן לנטוע עצים. במסגרת תכנית העיצוב יקבע מיקום אזורי הגינון והנטיעות.
- ה. ככל שיתוכננו חדרי שנאים בתת הקרקע לא ימוקמו ספסלים מעל או ליד.
- ו. לא יאושרו פתחי הוצאת ויניקת אוויר מהחניונים, פליטת אגוזי גנרטור בשטח פרטי פתוח.

#### טבלת זכויות והוראות בניה:

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
מתחת למתחם	מעל מתחם			מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				
					18900		100A	תעסוקה	צירוני מעורב
					(2)		100A	מסחר	צירוני מעורב
		45 (4)			6300 (3)		100A	מגורים	צירוני מעורב
		30 (7)			(6)		100A	דיור מיוחד	צירוני מעורב
				(9)	1296 (8)		100A	מבנים ומסודות ציבור	צירוני מעורב
							100B, 100C		שטח פרטי פתוח
8	(10)		70	13248	26496	2070		סך נגד	צירוני מעורב
				(11)	(11)	104	201 - 200		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4918/מק/תא/507-0619171 - מנחם בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0002

#### הערה ברמת הטבלה:

- א. הזכויות ביעוד עירוני מעורב מתייחסות לכל מגרש 100, ששטחו סך הכל 2,070 מ"ר (100A), ביעוד עירוני מעורב ו- 100B 100C ביעוד שטח פרטי פתוח).
- ב. לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע.
- ג. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מעל הכניסה הקובעת ומתחת הכניסה הקובעת מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות, כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק, כל עוד שטח השרות יהיה מינימום 25% מהשטחים העיקריים.
- ד. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות ניתן יהיה לעשות זאת בתנאי שסך הכל שטחי הבנייה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עקרי ושרות) המותר באותו תא שטח, מעל הקרקע. כל עוד אין שינוי באחוז המגורים כפי שנקבע בתכנית.
- ה. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים.
- ו. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ונספח הבינוי.

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (2) שטחים עבור שימוש מסחר יהיו מתוך שטחי תעסוקה.
- (3) סך כל השטחים למגורים כולל דיוור בהישג יד.
- (4) מספר מירבי של יחידות דיוור. על אף האמור לעיל, תותר תוספת יחידות דיוור מעבר למספר המירבי בכפוף לגודל יחידות הדיוור שיקבע במסגרת תוכנית עיצוב.
- (6) לפחות 1530 מ"ר עיקרי עבור דיוור בהישג יד, מתוך סה"כ השטחים המותרים למגורים. בנוסף לשטח העיקרי עבור דיוור בהישג יד יתווספו שטחי שירות על פי חוק התכנון והבניה. שטחי השרות והשטחים העיקריים יהיו מתוך סך השטחים המותרים למגורים.
- (7) מספר מירבי של יחידות דיוור עבור דיוור בהישג יד. על אף האמור לעיל, תותר תוספת יחידות דיוור מעבר למספר המירבי בכפוף לגודל יחידות הדיוור שיקבע במסגרת תוכנית עיצוב.
- (8) ניתן להוסיף עד 100 מ"ר מעבר לשטחים המירביים עבור מצללות ו/או סככות צל.
- (9) שטחי השרות עבור השטחים ציבוריים בתת הקרקע לא יפחתו מ- 150 מ"ר וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלית ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקף/ שטחי חניה במסגרת תכנית העיצוב. המרתפים (לפחות שניים עליונים) יבנו בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים. במידה והועדה המקומית תחליט על הורדת היקפי החניה לאור הפעלת הרק"ל, הקו האדום, ניתן יהיה להסב את שטחי החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה.
- (10) עד 180 מטר מעל פני הים
- (11) ללא שינוי מתוכנית מאושרת תא/3319.

#### הקצאות לצרכי ציבור:

**שטחים ציבוריים בנויים** - בהתאם לפרוגרמה שהתקבלה מהיחידה לתכנון אסטרטגי בתאריך 11/05/2021, התכנית כוללת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1296 מ"ר. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים עם מעלית וגרמי מדרגות עצמאיים. במסגרת תוכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם וגובה הקומות. ככל שיתוכננו שימושים רגישים, הם לא יופנו לכיוון דרך מנחם בגין. שטחי השרות עבור השטחים ציבוריים בתת הקרקע לא יפחתו מ- 150 מ"ר וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלית ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם. יוקצו חניות לשטחים הציבוריים הבנויים על פי התקן התקף לפי השימוש שייקבע בתכנית העיצוב. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור בנויים אשר כוללים בהוראות התכנית.

#### תועלת ציבורית:

בהתאם להוראות תכנית המתאר תא 5000, בגין העלייה ברח"ק, עד לשטח הבניה המרבי, תוספת זכויות הבניה מותנה בקביעת תועלת ציבורית. מתוך השטח הסחיר למגורים, תינתן תוספת של 270 מ"ר עבור יחידות דיוור בהישג יד, המהווה שווה ערך לתועלת ציבורית. סך כל ייעודו עבור דיוור בהישג יד 30 יחידות דירות. שיעור ההנחה בשכירות, על פי חוק, נע בין 20% ל-40%. מתוך רצון להנגיש את יחידות הדב"י לקהלים רחבים ככל האפשר, העירייה תשאף להעניק את ההנחה המקסימלית. תועלת ציבורית נוספת תהיה תוספת של שטחי ציבור מעבר לנורמה ו/או תוספת של שטחי דב"י. המספר המדויק ייקבע בהתאם לתחשיב שיערכו האגף להכנסות מבניה ופיתוח והיחידה לתכנון אסטרטגי.

#### רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4918/מק/תא/507-0619171 - מנחם בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - 0002-222' - 7

### **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:**

תנאי להיתר בנייה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 100 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאמה לכלל המרחב.

תכנית העיצוב והפיתוח תכלול, בין היתר, הנחיות לעיצוב המגדל כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי, התייחסות לעיצוב חזיתות ובכלל זה קולונדה, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, מיקום יחידות הדיור בהישג יד, חומרי גמר ופיתוח נופי, התייחסות למפלס הקרקע, קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית, תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב מנחם בגין, הצללות, השפעות סביבתיות וכו'.

במסגרת תוכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, ככל שיתוכננו שימושים רגישים הם לא יופנו לכיוון דרך מנחם בגין.

תכנית העיצוב ממשיכה את עקרונות תכנית העיצוב הקיימת תעא/3319/ב בפיתוח המרחב הציבורי וקומת הקרקע באופן המבטיח את רצף המעברים בשטח הפרטי הפתוח והכניסה הראשית להולכי רגל למרחב מפינת בגין ורחוב 1185.

### **זיקת הנאה:**

א. השטחים שאינם מבונים בקומת הקרקע מסומנים בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור במשך כל שעות היום ובכל ימות השנה, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ב. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.

ג. בשטח עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.

ד. התחום המדויק והפירוט של שטחי זיקת הנאה יקבע בתוכנית עיצוב.

ה. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים בשטחים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה. הכנסת אוויר בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה, תעשה כחלק מהפיתוח באזורים מגוננים, לא כלפי בגין ולא כלפי המעבר הראשית לשטח פרטי פתוח הפנימי.

ו. ניתן למקם עמודים קונסטרוקטיביים בתחום קו בניין עילי לקומות המסד כפי שיאושרו במסגרת תוכנית עיצוב, למעט לכיוון דרום מערב בתחום השטח פרטי פתוח.

ז. ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך כמו כן ספסלים וריהוט רחוב בתחום זיקת הנאה. מיקומם ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב וישמר מעבר מינימלי שייקבע בתוכנית העיצוב.

ח. יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת הנאה במיקום שיקבע בתוכנית העיצוב.

ט. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין, לעת אכלוס הבינוי.

י. לא תתאפשר פליטת אגוז הגנרטור בשטח פרטי פתוח ובשטחים עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

יא. בתחום זיקת הנאה יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע, שיתואם במסגרת תכנית העיצוב.

### **מלונאות:**

א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הוועדה המקומית ויותנה בקבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית תוך התייחסות לאיזון שימוש משרדים אל מול מלונאות במרכז עסקים ראשי.

ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.

ג. ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.

ד. היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הוועדה מקומית במסגרת תוכנית העיצוב ו/או ההיתר, בכפוף לסעיף א לעיל.

ה. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4918 - מנחס בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - 0002-222'

### מסתורי כביסה:

פתרון למסתורי כביסה במגדל יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.

### תנועה וחניה:

מרחב התכנון חסן ערפה – יצחק שדה מצוי בסמיכות לקו האדום והחיבור עם הקו הירוק. היציאה מתחנת רכבת קרליבך ממוקמת בחזית הפרויקט ברחוב בגין ומאפשרת נגישות מיידית לבאי הרכבת למרחב.

תקני החניה יהיו על פי המפורט להלן:

מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה בתוכנית הראשית תא/3319 9901 מ"ר - שטח מרתפי חניה הכולל כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות ולפי החלוקה הבאה. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע על פי טבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך:

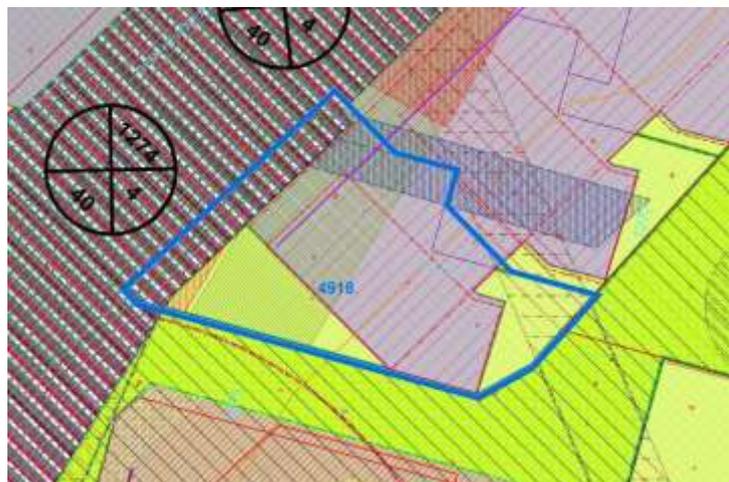
- א. לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה בכל השימושים למעט למגורים
- ב. תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור; לדירות הקטנות מ- 50 מ"ר ייקבע תקן חניה 0.
- ג. תקן חניה לשטחים הציבוריים הבנויים יהיה על פי התקן התקף לפי השימוש שייקבע בתכנית העיצוב.
- ד. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- ה. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.

ו. הוועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקני חניה במסגרת תכנית העיצוב. המרתפים (לפחות שניים העליונים) יבנו בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים. במידה והוועדה המקומית תחליט על הורדת היקפי החניה לאור הפעלת הרק"ל, הקו האדום ניתן יהיה להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה, חוות שרתים, שירותי פנאי ובידור.

- ז. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים הכניסה למתקנים אלה תהיה ללא תוספת רמפות מהרחובות.
  - ח. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תכנית העיצוב.
  - ט. לבקשת היזם, התכנית מבטלת את רמפת הכניסה למגרש מרחוב מנחס בגין לצורך שיפור תכנון המבנה והכניסה תעשה מהרמפות הקיימות והמתוכננות במרחב המובילות אל דרך השירות התת קרקעית ההיקפית המשרתת את כל מרחב חסן ערפה. עד להשלמת הגישה למגרש מתוך הדרך התת קרקעית ההיקפית לא תתאפשר כניסה למרתף החניה, אלא באישור מהנדס העיר לפתרון נגישות זמני.
- במסגרת תכנית עתידית, ככל שתקודם, בחלקה 51 הסמוכה תבוטל זיקת ההנאה לרכב בתחום הרמפה שבוטלה בתכנית זו.

### זיקת הנאה למעבר רכב כפי שמופיע בתשריט מצב קיים:

זכות הנאה הודית לכניסה לחניונים



### ביטול זיקת הנאה לטובת הרק"ל

במצב מאושר בתכנית נקבעו התראות לזיקת הנאה לרק"ל וכן רצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4918/מק/תא/507-0619171 - מנחם בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - 0002-222'ב'

ההתראות נקבעו מתוקף התכנית הראשית למרחב חסן ערפה תא/3319 (28/11/2005) אשר קבעה בסעיף 11.21 עבור הרצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד כי "הוראה זו תתבטל אם וכאשר תאושר לרק"ל תמ"מ בתוואי אחר, אשר ייתר את הצורך לשמירת תוואי לקו רק"ל תת קרקעי בשטח מגרשי התכנית הגובלים ברחוב מנחם בגין".

תמ"א 4/א/23 עבור הקו הירוק שמרה רצועת תכנון עבור הקו הירוק. תת"ל 71 ב' קבעה את תוואי הרק"ל באופן מדויק והיא כוללת נספח שינויים לתמ"א 4/א/23 במסגרתו בוטלה הרצועה לתכנון. מיקום זיקות ההנאה הוא מעבר לתחום הקו הכחול של תת"ל 71 ב' לתחנת קרליבך, כפי שבוצע בפועל במסגרת ביצוע הקו האדום. התכנית תואמה עם נת"ע ואין דרישה לסימון זיקות הנאה לרק"ל.

### מרתפים

תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש, עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים, בהתאמה לתמ"א/1 ולמדיניות העירונית.

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

- א. במסגרת תכנון הפרויקט יתוכננו וישולבו עקרונות של בנייה הירוקה, ובכלל זאת ביצוע בדיקות אקלימיות של רוח והצללה על מנת לשפר את צמצום צריכת האנרגיה והשפעתו על סביבתו. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בנייה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדל.
  - ב. במסגרת תכנית העיצוב ותנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, באשר ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות בהיתר ובאשר לאוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור.
  - ג. בהוראות התכנית ניתנת התייחסות למעטפת המבנה, עצים, מחזור פסולת בניין, גג כחול, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בניה ירוקה ויעילות אנרגטית.
- חלחול ונטיעת עצים** - תשמר תכסית פנויה לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. מתוכם 3% מקורה בקולונדה בגובה 6 מטרים. השטח המקורה נדרש לצורך המשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה, הכוללת קולונדה.

### תחזוקה:

- א. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים שבתחום התכנית, יתופעלו על ידי חברת ניהול של הבניין אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של המבנה העילי והתת קרקעי לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף וכיוצא בזה. העניין הנושא יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול והחזקה לשטחים המשותפים ו/או לחניון.
- ב. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה מתן התחייבות ממבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור. וכן מתן אפשרות לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו, במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.
- ג. במפלס הפיתוח (ביעוד שטח פרטי פתוח) וכן דרך הגישה התת קרקעי ההיקפית יתוחזקו על ידי החברה המנהלת של מרחב חסן ערפה בהתאם להוראות התוכנית הראשית למרחב חסן ערפה תא/3319.

### טבלת השוואה שטחי בניה:

נתונים	מצב קיים		מצב מוצע
	תא/3319		
	תעסוקה מיוחדת		עירוני מעורב

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0619171 תא/מק/4918 - מנחם בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0002

26,496 מ"ר שטח כולל	14,391 מ"ר שטח כולל		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
75 יח"ד	32 יח"ד		מספר יח"ד
1296 מ"ר	287 מ"ר		מבנים ומוסדות ציבור
80 מ"ר	80 מ"ר	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
מעל 40 קומות	27 קומות		מספר קומות
9901 מ"ר	9901 מ"ר		חניה

**זמן ביצוע:** זמן ביצוע משוער 5 שנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p><b>פרטי התכנית</b></p>			
<p>מספר התכנית 507-0619171</p>	<p>שם התכנית תא/מק/4918 - מנחם בגין 64</p>	<p>מגיש התכנית וויי בוקס חסן ערפא בע"מ</p>	<p>עורך התכנית אדריכל משה צור</p>
<p><b>זיהוי הרשות והיועץ</b></p>			
<p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p>			
<p><input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמכה)</p>	<p><input type="checkbox"/> עצמאית</p>	<p><input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p>
<p>סוג הרשות</p>			
<p>שם הרשות (בה חלו התכנית)</p>	<p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p>	<p>תכנית כוללת במסח התכנית</p>	
<p><b>תל אביב יפו</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> עירונית</p>	<p><input type="checkbox"/> כפרית</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין</p>
<p><b>מושא התכנית המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b></p>			
<p><input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>			
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p>			

תחום תכנון	הוראות תכנוניות	אזור תעסוקה	קביעת הוראות לתחומי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התכנית לבנין - אזורי תעסוקה
<p>סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת</p>	<p>תחול הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.3</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך לחסנת המונים</p>	<p>5.4 קביעת הוראות לטוח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p>אין תוכן מדיניות קיימת תכנית תקפה לכל מרחב חסן ערפא תא/3319 מדיניות מרחב. כמו כן, תכנית שדרת הקיית מסדירז את המרחב הניצורו ברחוב בגין</p>	<p>תחול הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.3</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך 602 ר-61 רחוב מנחם בגין</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התכנית לבנין - אזורי תעסוקה</p>

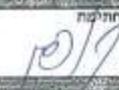
<p>+</p> <p>יעוד מביאית : עירוני מעורב השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה</p>	<p>יעדי קרקע מביאיתם בהתאם לשימושים המתירים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומסרדים לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>שימושים כלליים: קביעת עד 25% מהשטחים החסורים העל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום זה שטח 100 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע שימושים כלליים: מלונאות ושטחים ציבוריים בניינים קביעת שימושים לשטחים הציבוריים הנבונים על פי מקבץ השימושים למבנת ציבור. שימושים נלווים לצרכי ציבור: 5% מסחר נילוח</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א)(1) (שעיפים 3.1.1 (ד-ה) ת 3.1.1</p>	<p>שימושים נוספים בושטחם לאזור הייעוד שימושים כלליים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>תוספת שטחי בניה מעל חקרקע כך ששזחכ השטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו 26,496 מ"ר -רחייק 12.8 קביעת זכויות לרחייק המרבי: דיוור בהישג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1)</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחייק בסיסי - 4.2 רחייק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה על לשטח הבניה המרבי בהתאם לשעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (2) סעיף 3.3.2 (ג) תכסית בניה</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה על לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p> <p>תכסית בינוי תקבע בהתאם לסעיף 4.2.6 (5) לחוק</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ז) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלסאות לפי סעיף 3.1.4 (ז) תוספת רחייק 1 לתוספת מצללות לשימושים ציבוריים.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי מאונרמי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על חזייק המרבי - 3.1.4</p>
<p>+</p> <p>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת חקרקע</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בניה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל חקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p>+</p> <p>מגדלים עד לגובה 180 מ' מעל פני הים מאורף לתכנית נספחי בונוי, תחבורה, תשתיות ואקלימי</p> <p>+</p> <p>גמישות בגובה חקומות על פי סעיף 4.2.6 (5)</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובספוף לעעיפים 4.2.5-4.2.6 לעעיפים 4.2.2, (2)(א) 4.2.2 (ב) 4.2.2</p>	<p>מספר קומות מירבי: 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה וחוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר חקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p>	<p>תנאי לחזור הנחיות מרחביות</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2</p>

תכנית עיצוב מחוזה הנאי לחיזר	בניית בץ קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	תחזיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	וראות כלליות (4.2.1) הוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	+	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחספת המגורים	הקצאה לרזי ציבור - סעיף 4.1.1 הוערה החליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא מיתוח של שטחים לשיושם ציבוריים ותשתיות.
+	לפי סעיף 4.1.1 (א) בתכנית המתאר	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי חישול, כנספח העיצוב העירוני ו/או כנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים מסוגים תחת התגדרות מרחב ציבורי רחוב עירוני
+	לפי סעיף 3.6.14 (ב) בתכנית המתאר דרך עורקית רב עירונית	נספח החברה	הוראות למרחבי החברה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לנישאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)
+	לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) (וה) סעיף 3.8.7 - תקן חניה 3.8.2 וטבל אופניים	בכל שטח התוכנית	איכות סביבת - סעיף 4.6 חגורת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) תחזיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחקירת (4.4.5) הסמכות לפטות מהוראות סעיף 4.4
+	חוות דעת החברתית מתאריך 13/05/2021 - מדרש קביעת חסדר הנושא תקן חניה ללא תוספת חניה בני תוכניות בתכנית זו מעבר לתכנית תקנות. קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.	הכנת נספח ביוב (א) 4.6.2 (ב) 4.6.4 (ג) 4.6.5	תשתיות - סעיף 4.6 סרס התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: תחזיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)

שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט ססקאות (א), (ב), (ג), (ד), (ה), (ו), (ז) ו- (17) שבז.
	62 א (א) למעט: (א4) - קביעת או שימי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.

סעיף	מרות הסעיף	קביעת הוראות לאיחוד /או חלוקה בהסכמת כל הצדדים בכל תחום התכנית
סעיף קטן (א)2	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד	קביעת הוראות לאיחוד /או חלוקה בהסכמת כל הצדדים בכל תחום התכנית
סעיף קטן (א)4	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית וזיקות הטאט והפקעה	שינוי בקו בניין קביעת זיקות הטאט
סעיף קטן (א)5	קביעת הוראות בינוי	שינוי תכנית ושינוי גובה קומת בנייה, גמישות בגובה קומות

תצהירי התמיכה			
בדקנו את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאנו כי התכנית היא בסמכות ועדת מקומית/מוחזית, (מחקר את המיזרח) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף.			
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אתור קרמלי, אדרי	014949577		19.5.2021
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אורן, עדיד	2138926-9		18.5.2021

ת.ו. 207

**הערות**  
נבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדת מוחזית)  
צוות תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4918/מק/תא/507-0619171 - מנחם בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '002-222

## ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. מבוקש פטור ממדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61, הנדרשת לפי תכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות למרחב ורחוב בגין : תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב חסן ערפה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמות תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
2. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר :

### גובה קומת קרקע

בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר - גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. מבוקש גובה הכולל של 2 הקומות לא יעלה על 7 מטרים ברוטו בהתאם לסעיף 62א (א) (5). גובה קומת הקרקע נקבע לצורך שמירה על המשכיות הקולונדה והתאמה לגובה קומה ליתר המבנים אשר יתוכננו תוך התחשבות בהפרשי טופוגרפיה בחזית רחוב בגין.

### תכסית

בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 70% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק. בקומת הקרקע נשמרת תכסית בינוי של עד 60% אשר גדלה בקומות הגבוהות בשל העיצוב האלכסוני של מעטפת המבנה ומכיוון שהבינוי כולל קולונדה להמשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה.

### חלחול

בסעיף 4.6.4 (א) מתכנית המתאר – בכל תכנית תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.

התכנית מציעה 12% קרקע פנויה מבנייה מעל ובתת הקרקע חופף לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים. 3% נוספים משטח המגרש פנוי מבנייה תת קרקעית ומקורה בתחום הקולונדה בגובה 6 מ' ונשמרת תכסית בינוי למרתפים עד 85% משטח המגרש. השטח המקורה נדרש לצורך המשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה, הכוללת קולונדה.

תמ"א 1 מחייבת נספח חלחול נגר עילי במקרה של תכנית המחייבת הותרת שטחים חדירים למים בהיקף קטן מ-15% חלחול.

3. תנאי לבקשה להיתר בניה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.

4. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם הקמה ליחידות דיור בהישג יד והסכם תועלות ציבוריות.
5. תנאי להפקדה בפועל טבלת איחוד וחלוקה חתומה על ידי כל הבעלים בשתי החלקות 51-52 מגרשים B1, B2.

6. תנאי להפקדה בפועל קביעת תועלת ציבורית נוספת, ככל שתידרש, לתוספת של שטחי ציבור מעבר לנורמה ו/או תוספת של שטחי דב"י. המספר המדויק ייקבע בהתאם לתחשיב שיערכו האגף להכנסות מבניה ופיתוח והיחידה לתכנון אסטראטיגי.

7. אישור האגרונום העירוני לסקר העצים.
8. טבלת השטחים בהוראות התכנית תכלול שטח עיקרי בתת הקרקע עבור שימושי מסחר.

9. יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיות לרישום שטחים בהתאם לסעיף 13 של תכנית תא/3319 לכך ששטחי החניונים בכל המגרשים יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ובכל מגרש תירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.

10. חתימה על הסכם ההקמה לשטחים הציבוריים הבנויים הינו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
26/01/2022	64 - מנחם בגין
7 - 0002-222ב'	507-0619171 תא/מק/4918 - מנחם בגין 64 דיון בהתנגדויות

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

## ח"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

תאריך: 13 מאי 2021

לכבוד  
טל מלץ - צוות מרכז  
עורך הפרוגרמה: רועי עברי, היחידה לתכנון אסטרטגי  
עדכון על ידי יעל נויפלד

### הנדון: פרוגרמה לצורכי ציבור - חסן עראפה/יצחק שדה – מגרש B1



#### 1. תיאור הפרויקט

**כללי:** התכנית הנ"ל מתייחסת מגרש B1  
במתחם יצחק שדה.  
**שטח התכנית:** 2.070 דונם

#### מצב תכנוני נכנס:

יעוד אזור תעסוקה מיוחד לפי תא/3319

- מגורים – 32 יח"ד, 2,878 מ"ר (ברוטו)
- משרדים / מסחר<sup>1</sup> – 11,226 מ"ר
- שטח ציבור בנוי – 287 מ"ר
- **סה"כ – 14,391 מ"ר**
- רח"ק 6.95

תכנית יצחק שדה קבעה בהקשר של השטחים הציבוריים ש-יניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים, 10% יוקצו לצורכי ציבור, ובלבד שבכל מגרש המבקש המקרה לא יהיו פחות מ-20 דירות

**מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, מעל 40 קומות. **מצב תכנוני**

#### מוצע:

מעבר מרח"ק 6 במצב הקיים	12.8	רח"ק
150 מ"ר הפקעה עבור תחנת רק"ל (?)	2.07 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
לפי רח"ק 12.8	26,496 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
תוספת ל-14,391 מ"ר תעסוקה ומסחר בתוכנית קודמת תא/3319	12,105- מ"ר	תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים
כ-75% מכלל השטחים בפרויקט	כ-20,196 מ"ר	סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר

<sup>1</sup> סה"כ השטח הבנוי במגרש בהפחתה של השטחים המיועדים למגורים ולמבני ציבור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4918/מק/תא/507-0619171 - <b>מנחם בגין 64</b>	26/01/2022
<b>דיון בהתנגדויות</b>	7 - 7 - 0002-222

שטח בנייה מוצע למגורים	6,300 מ"ר	כ-25% מסך שטחי הבנייה בפרויקט מתוכם 5% עבור דב"י
יח"ד דב"י	30	שטח שיוקצה עבור דב"י מתוך סך שטחי המגורים 1,530 מ"ר כ-51 מ"ר ליחידת דיור
סה"כ יח"ד בפרויקט	75	תוספת של 43 יחידות דיור לתוכנית קודמת

\* התוכנית מציעה 1,296 מ"ר ברוטו שטח ציבורי בפרויקט. מדובר בתוספת של 1,009 מ"ר לשטחי הציבור שנקבעו בתוכנית 3319.

## 2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

**התכנית מציעה תוספת 43 יח"ד.**

כיוון שהיקף תוספת יח"ד הוא קטן יחסית, כלל ההקצאה הציבורית תבחן לפי לפרקטיקה של שימושים סחירים שאינם למגורים.

### עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

**חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (עבור כלל תוספת השטחים בפרויקט):**

הסבר	סה"כ	
	6.95	רח"ק לפי תכניות תקפות
	12.8	רח"ק מוצע
	<b>2.07 דונם</b>	שטח המגרש לחישוב זכויות
$(12.8-6.95)/12.8*40\%$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.	<b>18.2%</b>	שיעור ההקצאה הנדרש
היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. (2.07*18.2%)	<b>0.376 דונם</b>	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור כלל השימושים בפרויקט (בדונם)
<u>הערה</u> : ישנה הפקעה מינימאלית של כ-5 מ"ר	<b>1,000 מ"ר</b>	תוספת שטח ציבורי בנוי נדרש בפרויקט

## 3. המלצות

### **שטח למבני ציבור:**

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 1,000 מ"ר.

**לפיכך, הצעת היזמים להקצאה של 1,296 מ"ר (תוספת של 1,009 מ"ר) עונה על הצורך הציבורי.**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0619171 תא/מק/4918 - מנחס בגין 64 דיון בהתנגדויות	26/01/2022 7 - 0002-222'

### שטחים פתוחים:

השטחים הפתוחים ינתנו במסגרת השפ"פ במרכז הפרויקט. נדרש קישור לאיכותי לשפ"פ בהתאם להנחיות צוות התכנון.

#### 4. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

בגין התועלות יוקצו בנוסף 270 מ"ר עיקרי ליחידות דיור בהישג יד (משטח המגורים הסחיר). סך כל יחידות הדיור בהישג יד יהיו 30 יח"ד.

שיעור ההנחה בשכירות, על פי חוק, נע בין 20% ל-40%. מתוך רצון להנגיש את יחידות הדב"י לקהלים רחבים ככל האפשר, העירייה תשאף להעניק את ההנחה המקסימלית. יחידות הדב"י תושכרנה במחיר מופחת למשך 20 שנה.

תועלת ציבורית נוספת, ככל שתידרש, תהיה תוספת של שטחי ציבור מעבר לנורמה ו/או תוספת של שטחי דב"י. המספר המדויק ייקבע בהתאם לתחשיב שיערכו האגף להכנסות מבניה ופיתוח והיחידה לתכנון אסטרטגי.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

#### **חו"ד סביבתית**

פרויקט מגרש B1 במתחם יצחק שדה (תכנית מספר 507-0619171) מתוכנן כמגדל רב קומות המיועד לשימוש מעורב הכולל משרדים ומגורים בשילוב עם מסחר ושטחים בנויים למבני ציבור. המבנה הינו חלק ממרחב יצחק שדה הנמצא בין הרחובות דרך בגין ממערב, יצחק שדה מצפון, המסגר ממזרח ורחוב 1185 מדרום. המרחב הינו אזור תעסוקה הכולל שימושי תעשייה, מלאכה ואחסנה הקשורים לתעשיית הרכב ועתיד לעבור התחדשות עירונית ע"פ תכנית תא/3319. לפי התוכנית יוקמו 14 מגדלים

מס' החלטה	התוכן
26/01/2022	4918/מק/תא/507-0619171 - מנחם בגין 64
7 - 0002-222	דיון בהתנגדויות

לאורך דפנות המתחם אשר יקיפו שטח פתוח ירוק במרכזו. ייעוד המרחב שונה ל"איזור תעסוקה מיוחד" כאשר האיזור הירוק במרכזו הוגדר כ"שטח פרטי פתוח".

נערכה חוות דעת סביבתית בינואר 2021 הכוללת התייחסות לסעיפים המפורטים בהמשך. המסמך אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בתאריך ה 9/12/2020.

#### המסקנות שעלו במסגרת הניתוח:

א. הסמכה ע"פ שיטת דירוג לבנייה ירוקה (LEED או התעדה לפי ת"י ירוק 5281) מבטיחים צמצום ניכר בהשפעת המבנה על הסביבה וצמצום הפוטנציאל למפגעים סביבתיים, תוך מתן דגש לחיסכון ניכר באנרגיה ומים, וכן, מתן מענה לתנאי נוחות ובריאות משופרים של משתמשי הפרויקט.

ב. כחלק מדרישות העירייה, נעשה ניתוח הצללות ורוחות להבנת ההשפעות הסביבתיות של הפרויקט המתוכנן על הסביבה והוכן נספח מיקרו-אקלים (נספח א'). כמו כן הוכנו סקר אנרגיה (נספח ד') וסקר סנוור (נספח ה') על פי דרישות העירייה. סקרים אלו אושרו ע"י רכז בנייה ירוקה במשרד אדריכל העיר.

ג. הפרויקט ממוקם בשטח המסווג ע"י העירייה כאזור "חובת בדיקת גזי קרקע". סקר היסטורי וכן תוכנית לסקר גז קרקע וסקר קרקע הוגש ואושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה בתאריך ה 8/12/2020 (ראה נספח ב').

ד. נעשה סקר אסבסט על המבנים הקיימים בשטח הפרויקט וניתנו הנחיות להסרת האסבסט (נספח ג'). סקר האסבסט אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בתאריך 8/12/2020.

ה. במסגרת עבודות בניית הפרויקט יבוצעו הנחיות שישולבו במכרז לקבלן שכוללות פעולות לצמצום מפגעים סביבתיים על מנת למזער את השפעות אתר הבנייה על הסביבה והציבור.

ו. מערך הטיפול בפסולת בפרויקט יאפשר הקטנת נפחי הפסולת המפונה וכן, מיחזור פסולת מרבי (בהתאם לחלוקה לזרמים שונים), ויכלול פתרונות למניעת תשטיפים וריחות.

ז. התוכנית נמצאת באזור הרגיש להחדרת נגר עילי למי תהום, לכן תכנון המבנה יכלול פתרונות לניהול מי נגר בהתאם להנחיות התב"ע ודרישות תקני הבנייה הירוקה. כמו כן יבוצע איסוף של מי העיבוי ממבני המשרדים העיליים לצרכי השקיה וחיסכון במים שפירים.

ח. הפרויקט יתוכנן לעמוד בכלל הדרישות הסביבתיות לטיפול במים ושפכים בהתאם לאסטרטגיה להפרדת זרמים בין השימושים השונים של הפרויקט.

ט. מערכות אוורור החניונים (עבור חניונים סגורים) יעמדו בתקנים הסביבתיים הנדרשים (8 החלפות אוויר בשעה, בקרי ניטור פחמן חד חמצני (CO)) כמו כן, חדרי הגנרטורים ומאגרי הדלק לחירום יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.

י. הפרויקט יעמוד בתקנים האקוסטיים הרלוונטיים ובתקנות למניעת מפגעים- רעש בלתי סביר, התש"ן 1990, ורעש מצידוד בנייה, התשל"ט, 1979 ע"פ המפורט במסמך, בשלב הבנייה ובתפעול השוטף של המבנה. יבוצע מיגון אקוסטי לפי דרישות העירייה לדירות המגורים ולשטחי הציבור במידה ויכילו מבני חינוך.

#### **ח"ד תחבורתית**

חוות דעת תחבורתית על פי סעיף 3.8.1 (ה) לתכנית המתאר מיום 13/05/2021 ע"י קראוס-חן הנדסת תנועה וכבישים המצורפת להלן.

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 13/05/2021 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה.

**מרחב מנחם בגין 64 (תא/מק/4918)**  
**במסגרת רחובות המסגר – יצחק שדה – מנחם בגין – כביש 1185**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4918/מק/תא - מנחם בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - 0002-222'

**(פרויקט חסן ערפה תב"ע תא/3319, 507-0619171)**

א. רקע כללי

על פי סעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן חוות דעת תחבורתית למרחב הנדון.

תכנית תא/4918, מנחם בגין 64 מקודם על רקע תכנית מאושרת למרחב חסן ערפה (תא/3319) שקיבלה תוקף בשנת 2005. הפרויקט מתוכנן צמוד לתחנת קרליבך של רכבת קלה (רק"ל) שבה נפגשים שני קווי רק"ל שנמצאים בביצוע – הקו האדום בין פתח תקוה ובורסת רמת גן לבין בת ים, והקו הירוק בין הרצליה ואוניברסיטת תל אביב בצפון לבין חולון וראשון לציון בדרום. בהתאם לתדירות הגבוהה של שרות תחבורה ציבורית באוטובוסים על הרחובות הגובלים את המקום, המרחב מוקף בצירי העדפה לתחבורה ציבורית קיימים על רח' המסגר ורח' 1185 ומתוכננים על רח' יצחק שדה ורחוב מנחם בגין. המרחב נמצא צמוד לשני שבילים מתוכננים של אופנידן (מערך בינעירוני של שבילי אופניים) – שביל שדה על רח' יצחק שדה לכיוון ציר 471 ומתחם סירקין, ושביל שדרות הקריה על רחוב בגין שיחבר בין שבילי אופנידן נוספים בצפון ודרום תל אביב-יפו.

ב. הולכי רגל

רוחב המדרכה המתוכננת בחזית הפרויקט הינו כ- 13.5 מטר (כ- 7.0 מטר בזכות הדרך ועוד כ- 6.5 בזיקת הנאה). הפרויקט נמצא צמוד לתחנת קרליבך של הרכבת הקלה ובמסגרת זאת קיימות גישות להולכי רגל בין מפלס הרחוב לבין התחנה התת-קרקעית. במסגרת הפרויקט מוצע ביטול של רמפה מתוכננת (ראו סעיף ד' להלן) דבר שצפוי לשפר תנאים לתנועת הולכי רגל (ללא הפרעה של חציית רכב מוטורי). יש לציין כי הפרויקט נמצא על ציר "שדרת הקריה" אשר משלב מדרכות רחבות ומוצללות, שבילי אופניים מופרדים, והעדפה לתחבורה ציבורית.

ג. אופניים

המרחב נמצא צמוד לשני שבילים מתוכננים של אופנידן (מערך בינעירוני של שבילי אופניים) – שביל שדה על רח' יצחק שדה לכיוון ציר 471 ומתחם סירקין, ושביל שדרות הקריה על רחוב בגין שיחבר בין שבילים אופנידן רבים בצפון ודרום תל אביב. על רקע תשתית התחבורה הני"ל שתאפשר מגוון של אופציות תחבורתיות למשתמשי המקום. בתוך הפרויקט בקומת גלריה מוצעת חניית אופניים בכמות של כ- 238 עמדות. בנוסף מתוכננת חניית אופניים בחוף בכמויות של כ- 96 עמדות באזור צמוד למתחם ולגישה לרק"ל כמוצג להלן. תקני חניה לדו-גלגלי מוצג כדלקמן:

- מגורים (כל גודל דירה) – תקן אופנועים 1: 5 יח"ד תקן אופניים 1: 1 יח"ד
- משרדים – תקן אופנועים 1: 100 מ"ר תקן אופניים 1: 100 מ"ר
- מסחר – תקן אופנועים 1: 100 מ"ר תקן אופניים 1: 200 מ"ר
- ציבור – תקן אופנועים 1: 100 מ"ר תקן אופניים 1: 500 מ"ר

ד. תחבורה ציבורית

בסביבתו הקרובה של הפרויקט חלים כיום שיפורים תחבורתיים ניכרים שנמצאים בביצוע.

הפרויקט מתוכנן צמוד לתחנת רכבת קלה (רק"ל) שבה נפגשים שני קווי רק"ל שנמצאים בביצוע – הקו האדום בין פתח תקוה ובורסת רמת גן לבין בת ים, והקו הירוק בין הרצליה ואוניברסיטת תל אביב בצפון לבין חולון וראשון לציון בדרום.

בהתאם לתדירות הגבוהה של שרות תחבורה ציבורית באוטובוסים על הרחובות הגובלים את המקום, המרחב מוקף בצירי העדפה לתחבורה ציבורית קיימים על רח' המסגר ורח' 1185 ומתוכננים על רח' יצחק שדה ורחוב מנחם בגין.

השיפורים המשמעותיים שנמצאים בביצוע בתחום המתע"ן ובתשתית לתנועת אופניים והולכי רגל ישפיעו ללא ספק על התנועה בסמוך למתחם התוכנית לטובת הליכתיות והשימוש בתחבורה הציבורית.

ה. חניה

תמהיל של תעסוקה ומגורים מאפשר איזון בין חיי יום וחיי לילה במרחב. מבחינה תחבורתית התמהיל הני"ל מאפשר איזון בין כיווני הנסיעה בשעות השיא כאשר בשעת שיא בוקר יש ריבוי נסיעות יוצאות

מס' החלטה	התוכן
26/01/2022	מנחם בגין 64
7 - 0002-222	מנחם בגין 64 - מא/מק/4918 - זיון בהתנגדויות

ממגורים ונסיעות נכנסות לתעסוקה. האיזון של כיווני הנסיעה מאפשר ניצול יעיל יותר של תשתית תחבורה הן לרכב הפרטי והן לתחבורה ציבורית.

הפרויקט הנדון - תכנית מנחם בגין 64 ממוקמת במגרש B1 בתב"ע חסן ערפה. מגרש B1 גודלו כ- 2.2 דונם. במסגרת הפרויקט הנדון מוצע פרוגרמת בניה כדלקמן:

- משרדים: 14,425 מ"ר שטח עיקרי
- מסחר: 400 מ"ר שטח עיקרי
- ציבור: 958 מ"ר שטח עיקרי
- מגורים: 75 יח"ד

התכנית הראשית של מרחב חסן ערפה תא/3319 קובעת למגרש B1 שטחי חניה של 9,901 מ"ר. לאחר התאמות לשינויים בגבולות המגרש שטחי החניה הנדרשים הינם כ- 8,652 מ"ר. משמעות פרוגרמת החניה הנ"ל במונחים של תקן חניה אפקטיבי מוצגת כדלקמן:

- מגורים – תקן החניה למגורים 1: 0.5, דירות קטנות לא נכללות בתקן החניה
- משרדים – תקן חניה לתעסוקה 1: 133
- מסחר – מקום חניה לרכב פרטי לכל כ- 50 מ"ר שטח עיקרי 1: 50
- ציבור – מקום חניה לרכב פרטי לכל כ- 50 מ"ר שטח עיקרי 1: 50
- חניות שאינן למגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון ציבורי
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקן/שטחי במסגרת תכנית העיצוב. המרתפים (לפחות 2 הקומות העליונות) יבנו בגובה המאפשר הסבתם לשימושים עיקריים, כולל מסחר, אחסנה ולוגיסטיקה. בהתאם לכך, את חניות המגורים יש למקם החל מקומת המרתף השלישית, אם ניתן.

מרחב חסן ערפה מתוכנן עם גישות לכלי רכב פרטיים בהתחברויות לרח' המסגר במזרח ולרח' 1185 בדרום, ומהחיבורים הנ"ל לדרך פנימית מעגלית דו-סטריית תת-קרקעית שתאפשר גישה לחניונים השונים. מרחב מנחם בגין 64 מוצע עם חיבור לאזור הדרום-מערבי של הדרך התת-קרקעית הנ"ל ללא חיבור ישיר לרחוב מנחם בגין. במסגרת שלבי מימוש של מרחב בגין 64 מול מרחב חסן ערפה נדרשת השלמה חלקית לכל הפחות של המערכת הנ"ל. עד להשלמת הגישה למגרש מתוך הדרך התת-קרקעית ההיקפית, לא תתאפשר כניסה למרתפי החניה, אלא באישור מהנדס העיר לפתרון חלופי זמני.

יש לציין כי מרבית משתמשי המרחב צפויים להגיע באמצעי תחבורה שונים ולא ברכב הפרטי. בסעיפים להלן מוצגת התייחסות להגעה למתחם באמצעות תחבורה ציבורית, תנועה דו-גלגלית והליכה ברגל.

במסגרת נספח התנועה של מרחב חסן ערפה מוצע מערך של 7 רמפות גישה דו-סטריית בין הרחובות הסמוכים לבין הרחוב התת-קרקעי הפנימי של המתחם. במסגרת פרויקט מתחם מנחם בגין 64 מוצע ביטול של 1 מתוך 7 הרמפות הנ"ל כמוצג בתרשים להלן. על פי תב"ע תא/3319 נקבע שטח חניה כולל של כ- 174,723 מ"ר או כ- 4400 מקומות חניה (על פי שטח של 40 מ"ר ברוטו למקום חניה). על פי תמהיל של 20% מגורים והנחה של מילוי של כ- 50% ממקומות החניה בשעת שיא צפוי נפחי מרבי של סה"כ 1760 כלי רכב לשעה נכנסים למתחם בשעת שיא בוקר. על פי התכנון המקורי של 7 רמפות גישה סה"כ, צפוי נפח של 250 כלי רכב לשעה בכל רמפה. במצב הנוכחי בוטלו 2 רמפות (אחת במסגרת הפרויקט הנדון) ולכן על פי התכנון המוצע של 5 רמפות גישה סה"כ, צפוי נפח של 350 כלי רכב לשעה בכל רמפה. ראינו כי ניתן לצמצם את מספר הגישות למתחם על אף שלא מצמצמים את תקן החניה ובכפוף לכך שהמערכת הנ"ל יספק נתיבי בידוק בתת-הקרקע בהתאם לקיבולת הנדרשת.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/05/2021  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/05/2021

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-21' מיום 26/05/2021 תיאור הדיון:

טל מלץ: הציגה את עיקרי התכנית.  
אדר' מנדי רוטברד הציג את התכנית  
חן אריאלי: לגבי השימושים בקומת הקרקע האם אפשר להרחיב בנושא השימושים בשטחים הציבוריים הבנויים? יש חו"ד סביבתית שאומרת כי התוכנית נמצאת באזור רגיש, אולי לאפשר תכנית מרתפים עד 85% כדי להגדיל את שטחי החלחול, אני מבקשת התייחסות לזה. הבהרה נוספת לגבי הדב"י, האם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4918/מק/תא/507-0619171 - מנחם בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - 0002-22

ההנחה היא בנוסף למחיר המפוקח? מדובר בתוספת של 30 יח"ד מסך הפרויקט כולו אבל בחו"ד שצורפה כתוב 43 דירות מה נכון 30 או 43?

אסף הראל: לגבי קומת הקרקע הלווי הציבורי קטן והאם לא היה נחמד שהיה ממשיך עד לבגין? אולי אפשר להרוויח עוד חלל ומסדרון או לובי ציבורי. בנוסף במסגרת תוכנית העיצוב צוינה הגבלה לשטחי המסחר של 400 מ' מדוע רשום מינימום מחייב בקומת הקרקע? אני רוצה להגדיל את השטח הציבורי אבל שלא יהיה מספר מחייב בשטחי המסחר. תקן אפס לדירות הקטנות מ-50 מ"ר ואני רואה שהדב"י הם 51 כלומר הוספנו מטר לדב"י אז למי תקן האפס כי כל הדב"י הם רק 51 מ"ר?  
מיטל להבי: הרח"ק המקסימלי הוא 12.8 אז מה התועלת הציבורית? זה לא מוגדר. ה-270 מ"ר זכויות בניה מוגדרים בכדי שנקבל 30 יח"ד בר השגה ל-20 שנה. שטחים שלא מבונים בתת הקרקע מסומנים בזיקת הנאה אבל לא מוגדרים השטחים וגודלם ולא הכמות. איך מכמתים תועלת הציבורית בצורה יותר ברורה? איך היא מצדיקה את העומס שאנחנו מעמיסים במקום הזה לטובת רווח יזמי? בנוסף איך מבטיחים שהשטחים הציבוריים לא יהיו מבונים? איך שומרים על שפ"פים שלא יהיו עם בלטות. כי כתוב זיקת הנאה עם ריהוט רחוב.

#### מענים:

אורלי אראל: אם לא קובעים מינימום מסחר במטרים או אחוז אז בפרויקטים יוקרתיים המסחר נעלם לצורך לובי גדול, כי אנשים לא רוצים לגור מעל מסחר. הבנו זאת ולכן בכל תכנית אנחנו מגדירים אחוז מאורך חזית עם שטח לובי מוגדר או קובעים שטחים במטרים בהתאם לפרויקט ולצורה של הבנין וכאן נקבע מינימום מסחר. לובי ציבורי גדול יצמצם את השטח הציבורי בקומה.

אסף הראל: שאר השטח הוא בקומה אחת.

אורלי אראל: אז אנחנו מעדיפים לובי קטן.

אסף הראל: בניגוד רוטשילד 22 שם רצינו משהו אחר.

אורלי אראל: פה זה רשום על השם העיריה.

אסף הראל: לו פה היה לובי ציבורי יותר גדול היינו מקבלים חלל יותר גדול.

אולי אראל: זה על חשבון השטח הציבורי.

אסף הראל: אבל אתה מקבל מקום שטח בחזית הרחוב מקום שאפשר להתכנס.

אורלי אראל: בגלל שאנחנו בתב"ע ולא ידוע מה השימושים בשטח הציבורי אולי אפשר לתת פה גמישות להחלטת העיריה במסגרת תוכנית העיצוב אבל לא לקבע.

אסף הראל: 400 מ"ר ימנע מאתנו את האפשרות.

אורלי אראל: שד' הקריה העמוסה הזו וקטע הזה של רחוב בגין דופן הרחוב עדיין לא קיימת ולכן לא ידוע איזה אופי הוא יקבל או אופי המסחר שיהיה.

מיטל להבי: חזיתות זוהי סוגיה שהייתי רוצה לבדוק מקרוב ואני מבקשת לקבוע סיור לדוגמא בכל הפרויקטים של ההשכלה כדי שנבין מה אנחנו יוצרים בעיר.

אורלי אראל: שטח קומת הקרקע הוא 700 מ"ר. שטח מסחר מינימלי של 400 מ"ר מותר אפשרות משחק וזה יקבע בתוכנית העיצוב.

טל מלץ: מבחינת השטח הציבורי ה-1296 מ"ר הם לא מתוקף התוכנית התקפה. התוכנית שקובעת אותם זו התוכנית הזו, השימושים יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב. שטחי החלחול תכסית מרתפים עד 85%

שחלקם מקורה בקולונדה 3% בגובה 6 מ', השטח הלא מבונה בתת הקרקע הוא של 15% ושטחי המרתפים המבונים הם עד 85%.

רוני קינסברונר: שיעור ההנחה לדב"י הם לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבניה שהוא 20% שזוהי ברירת המחדל ואפשר להעמיק את ההנחה עד 40%. סביר להניח שהמטרה להפחית את גובה שכ"ד ולכן שיעור ההנחה יהיה כנראה בערכים המקסימליים שלו כלומר עד 40% הדירות מושכרות עד 20 שנה ואח"כ אפשר למכור אותם לשוק החופשי.

הדב"י בשונה רוב רובם של השטחים הם לא כתועלת ציבורית. בפרויקטים באזור המער, במיוחד חסן ערפה, שאי אפשר לתת קרקע, נקבע אחוז מגורים של 20%. בחסן ערפה, הובלנו מדיניות שאפשר להגדיל ל-25% וזאת בתנאי שהתוספת של ה-5% יהיו לטובת דב"י, זו ההתניה. היות ומדובר במגרש קטן וחשבנו שצריכה להיות פה מסה של יח"ד דב"י קבענו 50 ואח"כ 30 יח"ד כאשר מתרגמים את ה-30% לשטחים זה יוצא שזה יותר מ-5%.

מיטל להבי: מדובר בתוספת של ה-270 מ"ר?

רוני קינסברונר: האחוז הזה ייחשב לתועלת ציבורית.

מיטל להבי: הדב"י ניתן על הגדלת זכויות בניה ותוספת שימוש מגורים בתוך הפרויקט שהיה אמור להיות תעסוקה בלבד. הגדלנו ל-12.8% לפי הרח"ק המקסימלי של תוכנית המתאר. כל התועלות עד כאן נגזרות מזה שנתנו להם מגורים. איפה התועלת שמקבל הציבור מזה שנפחנו את הנפח של הפרויקטים האלו.

ליאור שפירא: הגדלתם את הנפחים מה תועלת הציבורית

רוני קינסברונר: יש הקצאה לצורכי ציבור כל פרויקט שמגדיל זכויות הוא צריך לתת הקצאה לצורכי ציבור שטח ציבורי מבונה.

אורלי אראל: אנחנו עובדים מתוקף תוכנית המתאר. בתוכנית חסן ערפה אם היו רוצים להמיר שטחי תעסוקה למגורים עד 20% הם היו צריכים לתת 10% שטח ציבורי מבונה. הם לא מוצאים היתר בניה

התוכן	מס' החלטה
4918/מק/תא/507-0619171 - מנחם בגין 64	26/01/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - 0002-222

מתוקף התוכנית התקפה. אנחנו מכינים תבע מתוך תא 5000. חו"ד של היחידה האסטרטגית מופיעה בדרפט.

חן אריאלי: איפה ממוקמות יח"ד הדירות.

רוני קינסברונר: יח"ד הדבי יקבעו לעת תוכנית העיצוב.

אייל אופק: רואים דירות 4, 5, 6, 7 פיזרנו את הדירות דב"י

ליאור שפירא: קבענו שתקן החניה עד 50 הם אפס ואתם רשמתם 51

אורלי אראל: התוכנית התקפה של חסן ערפה היא קבעה מטרים לשטחי חניה והתוכנית עכשיו שאנחנו מקדמים אין תוספת חניה.

ליאור שפירא: צריך לתקן

אורלי אראל: אפשר לרשום שליח"ד של הדב"י לא יוצמדו חניות.

מיטל להבי: פרויקט מאוד גדול וצריך להפוך את הליבה האמצעי לבי"ס. אבל לקפוץ מרחק 6 ל12 תמורת 1000 מ"ר ועוד 200 מ"ר לדב"י אני מבקשת להבין 13 מגדלים עם יח"ד איפה לומדים הילדים?

יעל מאסטרטגית: התוכנית מוספיה 43 מעבר ל32 יח"ד המאושרות מכח תוכנית חסן ערפה המקורית. כלומר 75 יח"ד מתוכן 30 יח"ד דב"י ו41 יחידות דיור רגילות. בתי הספר והגנים מתוכננים בשטחים המבונים וכרגע נעשית בדיקה בחלקה הצמודה מדרום למגרש 1B עבור בי"ס.

משה צור: מגרש בדרום יש ב"ס במסגרת הפרויקט ויש דיונים על גודלו.

ליאור שפירא: יש מגרש סמוך ובמגרש הסמוך עתידים לפתוח בי"ס

אורלי אראל: יש תב"ע מאושרת במסכות ועדה מחוזית שמאפשרת שטח עבור בי"ס אם יידרש.

טל מלץ: אני רוצה להוסיף תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי. בשונה מחו"ד הצוות אני רוצה לתקן ולציין שאיננו מבקשים פטור ממדינות למרחב תכנון 602 ול-61/ר מנחם בגין אלא קובעים כי לא נדרשת מדיניות ע"פ שיקול דעת המוקנה לועדה המקומית לתוכנית המתאר מהנימוקים שלמרחב חסן ערפה יש תוכנית תקפה שקבעה את עקרונות הבינוי במרחב וכן ברח' בגין יש את תכנון שדרת הקריה המסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה. בנוסף אנחנו מבקשים שייכנס עוד תנאי להפקדה בפועל מתן גמישות בכמות יח"ד כך ששטחן הממוצע יהיה 80 מ"ר עם אפשרות להקטנת מס' יח"ד.

ליאור שפירא: מבוקש לאשר את התוכנית לרבות התוספות.

### **בישיבתה מספר 0012-21' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאחר שהועדה שמעה את הנימוקים כי תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. כמו כן למרחב חסן ערפה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמות תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב. בהתאם לכך, מחליטה הועדה כי אין צורך בהכנת מסמך מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61 וזאת על פי שיקול הדעת המוקנה לה על פי תכנית המתאר תא/5000..
2. תכנית הכוללת שטחים חדירים למים בהיקף קטן מ-15% חלחול מחויבת לעמוד בהוראות תמ"א 1.
3. תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על הסכם הקמה ליחידות דיור בהישג יד, הסכם תועלות ציבוריות וכתב שיפוי.
5. תנאי להפקדה בפועל יהיה טבלת איחוד וחלוקה חתומה על ידי כל הבעלים בשתי החלקות 51-52 מגרשים B1, B2.
6. תנאי להפקדה בפועל יהיה קביעת תועלת ציבורית נוספת, ככל שתידרש, לתוספת של שטחי ציבור מעבר לנורמה ו/או תוספת של שטחי דב"י. המספר המדויק ייקבע בהתאם לתחשיב שיערכו האגף להכנסות מבניה ופיתוח והיחידה לתכנון אסטרטגי.
7. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור האגרונום העירוני לסקר העצים.
8. טבלת השטחים בהוראות התכנית תכלול שטח עיקרי בתת הקרקע עבור שימושי מסחר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
64 - מנחם בגין 507-0619171 תא/מק/4918 - דיון בהתנגדויות	26/01/2022 7 - - 0002-222'ב'

9. יש להוסיף בהוראות התכניות הנחיות לרישום שטחים בהתאם לסעיף 13 של תכנית תא/3319 לכך ששטחי החניונים בכל המגרשים יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ובכל מגרש תירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.
10. תנאי להפקדה בפועל יהיה עדכון הוראות התכנית בהתאם להתייחסות היחידה לתכנון אסטרטגי לתמהיל הדיור ולאפשר גמישות לעת תכנית העיצוב כך שניתן יהיה להקטין את מספר הדירות ולהגדיר את שטח הממוצע עד ל-80 מ"ר עיקרי.
11. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם ההקמה לשטחים הציבוריים הבנויים.
12. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אסף הראל, ליאור שפירא.

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

#### **פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9952 בעמוד 882 בתאריך 31/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

28/10/2021	מעריב הבוקר
28/10/2021	הארץ
29/10/2021	מקומון ת"א

#### **פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ד. מנחן בגין 146 ת"א 6492103

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית שהינה התנגדות יזם:

שם המתנגד	כתובת מגורים/ בעלות	באמצעות
וייבוקס חסן עראפה בע"מ	רחוב בגין 146	עו"ד שילה הרשקוביץ

#### **פירוט ההתנגדות דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

התנגדות	הערות	המלצה
בסעיף 4.1.2(א)(2) נקבעה תכסית קומות מגורים מירבית 650 מ"ר.	מבוקש לתקן את תכסית קומת המגורים ל-850 מ"ר ללא כל שינוי בתכסית הכוללת של המבנה כפי שהוצגה בפני הועדה המקומית.	לקבל את ההתנגדות

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז) ממליצים לקבל את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0731778 תא/מק/1/4386 - איחוד וחלוקה בתחום המאבק על דרך השלום דיון בהפקדה	26/01/2022 8 - 0002-22'

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

**מיקום:** מזרח העיר, דרך השלום פינת רחוב המאבק

**כתובת:** רחוב דרך השלום 121-147, עמישב 52, 56, 60, 62 ו-66 תל אביב.  
גבולות: דרום: דרך השלום, במזרח: רחוב המאבק (גבול גבעתיים), בצפון: רחוב עמישב (גבול גבעתיים) (במערב: מגרש למבני ציבור (בי"ס גיל).



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר		151-158, 85	

**שטח התכנית:** 17.37

**מתכנן:** אדרי' רות שפירא

**מגיש:** אשדר ענב בעמישב בע"מ והועדה המקומית לתכנון ובניה

**יזם:** אשדר ענב בעמישב בע"מ

**בעלות:** פרטיים ע"י עו"ד מירה ברונשטיין

**מצב השטח בפועל:**

תחום התכנית כולל תשעה מבנים בבניה רוויה למגורים, מהם שמונה בניינים וותיקים טוריים בני 3-4 קומות משנות בניה 1950-1970 ואחד משנת 1993, המכילים בסה"כ 182 יח"ד.  
תחום התכנית כולל תשע חלקות בגוש 6163, כמפורט לעיל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0731778 תא/מק/4386/1 - איחוד וחלוקה בתחום המאבק על דרך השלום</b>	<b>26/01/2022</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>8 - 0002-222'</b>

**מדיניות קיימת:**

תא/5000 ומדיניות לב רובע 9 (אושרה בועה המקומית ב-2010)

**מצב תכנוני קיים:**

התכנית הראשית - תכנית תא/4386 המאבק על השלום – מס' 507-0259184 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 27.11.2018  
 תכנית תא/4386 - 507-0259184 מהווה שינוי לתכנית 2399 שפורסמה למתן תוקף ב- 17/12/1989 ולתכנית 2427 שפורסמה למתן תוקף ב- 25/06/1989

מס' יח"ד	564 יח"ד
עיקרי מגורים	48,000 מ"ר
עיקרי מרפסות	6,768 מ"ר
עיקרי מסחר	2,000 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי	56,768 מ"ר

**מצב תכנוני מוצע:**

**א.** מטרת התוכנית הינה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית, בהתאם לתוכנית הראשית תא/4386 - 507-0259184 "המאבק על דרך השלום" תוך שינוי בסעיפים: "תנאים למתן היתרי בנייה", "תנאים להיתרי אכלוס", "זיקת הנאה", ועוד, כמפורט בסעיף 3 להלן.

**ב.** כל הוראות הבניה, לרבות שימושים וזכויות הבניה יהיו עפ"י תוכנית תא/4386 - 507-0259184, למעט:

**• צמצום הקו הכחול ביחס לתכנית הראשית:**

תא שטח 1 בתכנית המאושרת, תא/4386 - 507-0259184 בייעוד "דרך קיימת" ובעלות עיריית תל-אביב יפו אינו משנה ייעוד ובעלות ועל כן אינו רלוונטי לעניין איחוד וחלוקה חדשה.

**• פירוט זכויות הבניה בייעוד מגורים ד' בכ"א מתאי שטח 3 ו-4,**

כמפורט בטבלה 5 להוראות התכנית המוצעת:

מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
			מתחת לכניסה הקובעת	שרות		עיקרי			
287			(2)	9428	(1) 30252	7106	3	מגורים ומסחר	ד' מגורים
277			(2)	8972	(7) 26516	7558	4	מגורים ומסחר	ד' מגורים
564	512	75168	(2)	18400 (14)	56768 (13)	14664 (12)	4,3	<סך הכל>	ד' מגורים

**• פירוט זכויות הבניה בייעוד "מבנים למוסדות ציבור" בכ"א מתאי שטח 2A ו-2B:**

כמפורט בטבלה 5 להוראות התכנית המוצעת:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2A	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה
			1,435	2,860	1,430	(2)
		2B	1,068	2,140	1070	(2)
		סה"כ	2,503	5,000	2,500	(2)
					7,500	300

שינוי בהוראות בינוי לעניין גובה מבנים ומספר קומות בשטח למבנים ומוסדות ציבור. השינוי מפורט בטבלה 5. מספר הקומות שיתאפשר הינו 6 במקום 4, גובה המבנה בהתאם – 28 מ' במקום 18 מ'. שינוי זה מכוח סעיף החוק המאפשר לכלול בתכנית את המתאפשר בהקלה. שאר הוראות הבינוי ללא שינוי מהתכנית הראשית.

**• שינוי סעיף "איחוד וחלוקה" בתכנית הראשית:**

**סעיף 6.1 בתכנית המוצעת משתנה וקובע:**

1. האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
2. אגב האיחוד וחלוקה יבוטלו הבתים המשותפים בתחום התכנית אולם תרשמנה "הערות רשם" אשר ימשיכו להחיל את הוראות הבית המשותף, עד להריסת המבנים.

**• שינוי סעיף "זיקת הנאה" בתכנית הראשית:**

**בנוסף לאמור בסעיף 6.2 בהוראות התכנית הראשית תא/4386, מס' מבאת 507-0259184, נקבעות הוראות נוספות לזיקת הנאה:**

1. בשטח המסומן כזיקת הנאה בתחום התכנית תותר העברת קווי תשתית פרטית וציבורית בתת הקרקע, במרווח שבין גבול המרתף וגבול המגרש, לאורך רחוב המאבק, לאורך דרך השלום ולאורך רחוב עמישב.
2. לאורך החזית המסחרית ברחוב המאבק ובדרך השלום, יותר קירוי בנוי מחומרים קלים לצורך הצללה שיבלוט עד 2.50 מ' מעבר לקו הבניין, בתחום זיקת הנאה. המרווחים בין החלקים האטומים משטח הקרוי יהוו 40% לפחות ממנה, ושטחו לא ייחשב במניין שטחי הבנייה. פרטי עיצוב ייקבעו במסמך העיצוב האדריכלי והנופי המהווה תנאי להגשת היתרי בנייה בתחום התכנית.
3. בתא שטח 3, במרווחים הצדיים, בין בין קווי הבניין הצדיים וגבולות תא השטח, יירשמו זיקות הנאה למעברים להולכי רגל, שיקשרו בין רחוב עמישב לדרך השלום, כמסומן בתשריט ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים לכל מעבר. כך יסומן ויירשם מעבר בצמוד לדופן תא שטח 2 לצרכי ציבור.

**• שינוי סעיף "תנאים למתן היתרי בניה" בתכנית הראשית:**

**בנוסף לאמור בסעיף 6.10 בהוראות התוכנית הראשית תא/4386, מס' מבאת 507-0259184, ייקבעו תנאים נוספים למתן היתרי בנייה:**

1. תנאי למתן היתר בניה לבניין הראשון שיבנה בתא שטח 3 או בתא שטח 4 (הראשון שביניהם) יהיה:
  - א. חתימת היזם על כתב התחייבות להבטחת רישום האיחוד והחלוקה בהתאם לתכנית זו, לשביעות רצון הוועדה המקומית ועיריית ת"א-יפו וכן להבטחת מסירת תא שטח 2A לידי העירייה עם הריסת המבנים הקיימים בתא שטח 3 ומסירת תא שטח 2B לידי העירייה עם הריסת המבנים הקיימים בתא שטח 4.
  - ב. חתימה על הסכם בין היזם לעיריית ת"א-יפו לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים שבזיקת הנאה בתאי השטח 3, 4.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>1/4386/מק/תא/507-0731778 - איחוד וחלוקה בתחום המאבק על דרך השלום</b>	<b>26/01/2022</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>8 - 0002-222'</b>

2. תנאי להוצאת היתר/י בניה בתחום המקרקעין יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 על הבניינים הקיימים אשר ההיתר/ים מתייחס להריסתם.

**• שינוי סעיף "תנאים למתן היתר אכלוס" בתכנית הראשית:**

ס"ק 2 וס"ק 4 אשר בסעיף 6.11 בהוראות התכנית הראשית תא/4386, מס' מבאת 507-0259184 יבוטלו.

יתווספו תנאים למתן היתר אכלוס לבניין האחרון שיבנה בתא שטח 3 או בתא שטח 4 (האחרון שביניהם) כלהלן:

תנאי למתן היתר אכלוס לבניין האחרון שיבנה בתא שטח 3 או בתא שטח 4 (האחרון שביניהם) יהיה:

- א. רישום האיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית זו.
- ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה בתחום כ"א מתאי השטח בהתאם על שם העירייה כשהם פנויים מכל מבנה, חפץ או שימוש.

• יתר ההוראות הנוספות בתכנית מאושרת תא/4386 מס' מבאת 507-0259184 נשארות בעינן.

**טבלת השוואה:**

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	512%	512%
	מ"ר	75168	75168
זכויות בניה לקומה גובה	אחוזים	ללא שינוי מהתכנית הראשית	
	מ"ר		
	קומות		
תכסית	מטר		
מקומות חניה			

גובה המבנה	קומות	4	6
הציבורי	מטר	18	28

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

**זמן ביצוע:**  
מידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
שם התכנית 4386/1	מגיש התכנית הועדה המקומית ואשר עב בעמ"שב בע"מ	שם התכנית 4386/1	מספר התכנית 507-0731778
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילחי" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
<b>סוג הרשות</b>			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו		<input type="checkbox"/> עירונית	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
תכנית רה מרעלעזיה בשטח של כ-17.4 ד' באמצעות איחוד וחלוקה מחדש של ארבעה חלקות כל הבעלים בהתאם לתכנית הראשית תא/מק/4386 מס' שב"מ 462. (ג) חוק הת"ב 507-0259184 "המאבק על דרך השלום".	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללת (בחתימה לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	
<b>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד)</b>			
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.			
462 א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקוטר, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.			
<b>סעיף קטן (א1)</b>	<b>מהות הסעיף</b>	<b>שימוש בתוכנית המפורטת</b>	<b>שימוש בתוכנית המפורטת</b>
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של כל ייעוד	+	איחוד וחלוקה
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+	קביעת קווי בניין 0 בין תאי השטח ביועוד מבנים ומסודות ציבור.
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+	הגדלת השטח המרבי למרפסת ללא שינוי בשהיח השטח העיקרי למרפסות הקבוע בתכנית הראשית.

+ תוספת שתי קומות למבנה הציבורי מינבר למועד בתכנית הראשית ושינוי גובה המילבי בהתאם	כל ענין שניתן למקשו כהקלה לפי סעיף 147, במסגרת להוראות סעיף 151.	סעיף קטן (א) (9)
+ תוספת הוראה לניקוט הגאה למעבר הציבור וקביעת הוראות לעניין זכות מעבר.	קביעת זיקת הגאה וזכות מעבר קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם לספורט בסעיף.	סעיף קטן (א) (19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסוכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (פחק את המיזרח) כמסומן בסעיף (ג) בסופם זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332435		19.1.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הדאלה אברהם און, ע"ד	2938976-9		19.1.2022

ת.ת. 100

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

### חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מאז קודמה התכנית הראשית נקבעו תקנות בעל עניין בקרקע המחייבות רוב מיוחס של 60% מכלל בעלי הדירות בתכנית וגם 50% מבעלי דירות בכל בית משותף בתכנית. ישנן הסכמות של מעל 80% מכל התכנית, פרט לבניין אחד איתו לא הגיעו להסכמות כלל. לכן מומלץ לוועדה להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את התכנית להפקדה.

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

7. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4386(1) - המאבק על השלום - תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	26/01/2022 9 - - 0002-222

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**

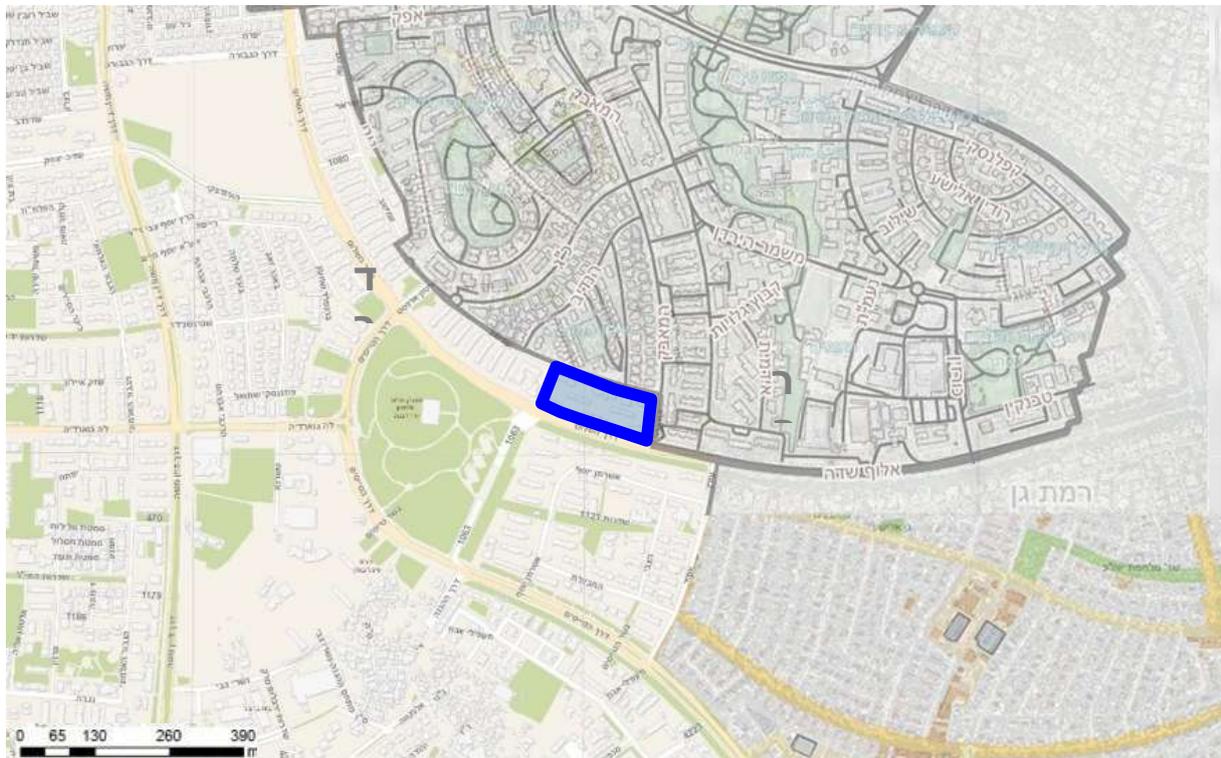
ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**מיקום:**

על דרך השלום בגדה המערבית של דרך המאבק, בכניסה המזרחית לעיר תל אביב בגבולה של העיר עם גבעתיים.

**כתובת**

תל אביב יפו, דרך השלום מספרי בתים : 125, 145, 133, 127, 137, 123, 139, 143, 121, 141, 131, 147, 129, 135 :  
תל אביב יפו, רחוב עמישב מספרי בתים : 60, 62, 66, 52, 56, 54, 70, 64, 58, 68:



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר	חלק	85, 151-158	58, 49

**שטח התכנית:**

23,731 ד' (כולל דרכים גובלות ושטח למבנים ומוסדות ציבור)  
17,371 ד' (ללא דרכים גובלות)  
14,701 ד' (שטח סחיר)

**בעלות:** פרטיים ע"י עו"ד מירה ברונשטיין

**יזם:** חברת אשדר-ענב בעמישב בע"מ

**מתכננים ויועצים:**

**אדריכל:** אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני  
**ניהול פרויקט:** EBN אלה בן נון ניהול בניה בע"מ  
**אדריכל נוף:** צ'סלר סולומון אדריכלות נוף  
**יועץ תנועה:** דגש הנדסה

**מצב השטח בפועל:**

המתחם כולל תשעה מבנים בבניה רוויה למגורים, מהם שמונה בניינים וותיקים טוריים בני 3-4 קומות משנות בניה 1950-1970 ואחד משנת 1993, המכילים בסה"כ 182 יח"ד.  
**תכנית מס' 507-0259184, תא/4386** המאבק על דרך השלום (להלן "**התכנית הראשית**") בתוקף מ-2018. התכנית קובעת כי תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי.

**עיקרי התכנית הראשית:**

התחדשות עירונית בגבול תל-אביב וגבעתיים ע"י בנייה של-564 יח"ד (לפחות 20% מהן בשטח מרבי של 80 מ"ר עיקרי + מיגון דירת) במקום 182 יח"ד קיימות, מסחר מלווה רחוב, מבני ציבור, שטחים מגוונים וכיכר עירונית, כל זאת ע"י:

- קביעת שלושה תאי שטח: 2 תאי שטח למגורים עם חזית מסחרית לכיוון דרך "השלום" ורח' "המאבק" (תאי שטח מס' 3 ו-4), ביניהם תא שטח מס' 2 למבנים ומוסדות ציבור.
- בקומת הקרקע של בנייני המגורים לאורך דרך "השלום" ורחוב "המאבק" מתוכננת חזית מסחרית.
- הבינוי כולל 2 מגדלי מגורים בני 25/26 קומות על דרך השלום, 2 בנייני מגורים בני 12 קומות על רחוב עמישב ו-4 בנייני מגורים בני 8 קומות.
- לאורך רחוב "עמישב", דרך "השלום" ורחוב "המאבק" תרשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט.
- הגישה למרתפי החנייה והתפעול היא באמצעות 2 רמפות מרחוב "עמישב".

בנוסף לתכנית העיצוב האדריכלי והנופי מובאת לאישור הוועדה המקומית תכנית איחוד וחלוקה למגרש, תכנית מס' תא/מק/4386 א'1- 507-0731778 המאבק על דרך השלום איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים. (להלן "תכנית איחוד וחלוקה חדשה"). עיקרי התכנית מובאים בדרפט נפרד.

**מצב תכנוני מוצע בתכנית העיצוב:**

תכנית העיצוב האדריכלי והנופי מתייחסת לשטחים הסחירים בתחום התכנית הראשית (תאי שטח מס' 3 ו-4) לשטח הציבורי (מגרש 2) תוכן תכנית עיצוב נפרדת ותובא לאישור הוועדה המקומית.

**התכנית מטמיעה את הוראות התכנית הראשית המאושרת ואת הוראות תכנית האיחוד והחלוקה המובאת לדיון משותף עם תכנית זו**

**התכנון המוצג בתכנית העיצוב מבוסס על אישור תכנית האיחוד והחלוקה המובאת לדיון משותף עם תכנית זו. תכנית העיצוב תאושר רק לאחר אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה. במידה ותכנית האיחוד והחלוקה לא תאושר יידרש שינוי לתכנית עיצוב זו.**

**עיקרי תכנית העיצוב:**

- קביעת הבינוי במגרש בהתאם למסמכי התכנית הראשית תוך התאמה לתכנון הרחובות המקיפים והמגרשים הגובלים ולדרישות העירוניות
- קביעת גובה בניינים, מפלסי כניסה, ומרתפים.
- תכנון קומות טיפוסיות וקומות קרקע וגג.
- עיצוב חזיתות: פתחים ומרפסות, חומרי גמר.

כל זאת ע"י הטמעת תכנון והנחיות יועצים בנושאים להלן:

- בנייה מקיימת: רוחות, הצללה, יעילות אנרגטית, אוורור.
- ניהול מי נגר.
- שימור עצים
- פיתוח ונוף.
- תנועה וחנייה.
- נגישות ובטיחות.
- מערכות טכניות: אצירה ופינוי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים (חשמל, מים, גז וכו')

**שטחי הבניה והשימושים יהיו בהתאם לתכנית הראשית**

**תמהיל יח"ד:**

הבנייה המוצעת עומדת בדרישת התב"ע ולפיה לא פחות מ- 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 80 מ"ר שטח כולל (עיקרי + ממ"ד). התמהיל אושר על ידי היחידה האסטרטגית

סה"כ		מגרש 3				מגרש 4				מ"ר		חדרים ליח"ד
%	סה"כ יח"ד	%	סה"כ יח"ד	%	סה"כ יח"ד	%	סה"כ יח"ד	%	סה"כ יח"ד	עיקר+ממ"ד		
		10%	57	0%	0	21%	57			63	2	
37%	207	27%	150	27%	78	27%	78	47%	129	80	3	
		53%	299			60%	171			110	4	
		8%	43			11%	31			130	5	
63%	357	3%	15	73%	209	2%	7	53%	148	>130	6	
564		287				277				סה"כ יח"ד		

**הדמיות**



דרך השלום



רחוב עמישב



תכנית פיתוח

## 2. העיצוב האדריכלי

### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

#### א. תיאור כללי

התכנית חלה על מגרש בצומת הרחובות דרך השלום ורחוב המאבק שהיא נקודת המפגש בין 3 רשויות: תל אביב, גבעתיים ורמת גן. תחום התכנית מגיע עד לצומת עם דרך ההגנה ומחולק לשני מבני מגורים וביניהם שטח למבני ציבור. כדי ליצור התרשטות עירונית, תוכננו מעברי הולכי רגל בזיקת הנאה לציבור, המחברים בין רחוב עמישב ודרך השלום בגבול המערבי של המתחם, ובגבול שבין ההמבן המערבי והמגרש הציבורי ממערב לתכנית. בצומת הרחובות השלום והמאבק מתוכננת כיכר עירונית ולאורך הרחובות מתוכננת חזית מסחרית רציפה. הטופוגרפיה של המרחב היא מדרונית, כ-6 מ' הפרש בין מפלס רחוב עמישב ומפלס דרך השלום. הבינוי מלווה רחוב בכל מבן ומטמיע את המדרון בחצר פנימית לרווחת הדיירים. המרחב כולל מגוון טיפוסים בניינים: מגדל בן 25-26 קומות ממוקם בשני הצמתים על דרך השלום, כנקודות ציון עירונית. 2 בניינים בני 12 קומות ממוקמים בגבולות של המגרש הציבורי על רחוב עמישב ומהווים מעין שער לו. בניה מרקמית של 8 קומות מחברת בין המגדלים ומגדירה את דפנות הרחובות. פרטי העיצוב של סוגי הבניינים תואמים את אופיים: המגדלים המדגישים את הורטיקוליות ואת קלילות הגוזזטראות, והבנייה המרקמית המדגישה את ההוריוזונטליות בשימוש בחומר ובגוון של קומת המסד, קומות הגג ומעקות הפרזול. לאורך החזיתות המסחריות לאורך הרחובות ובכיכר העירונית מתוכננת מצללה מחוררת, ועצי צל – חלקם עצים עבותים קיימים לשימור.

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

- מגרש 3: בניין בן 25 קומות (עד 106 מ'), בניין בן 12 קומות (עד 53 מ') ושני בניינים בני 8 קומות (עד 35 מ').
- מגרש 4: בניין בן 26 קומות (עד 110 מ'), בניין בן 12 קומות (עד 53 מ') ושני בניינים בני 8 קומות (עד 35 מ').

#### ג. גבהי קומות (ברוטו):

- גובה קומה טיפוסית בבניינים בני 8 קומות ובבניינים בני 12 קומות: 3.15 מ'.
- גובה קומה טיפוסית למגדלים בני 25/26 קומות: 3.50 מ'.
- גובה קומת הקרקע המסחרית: 5.40 מ' - 6.40 מ' משתנה בהתאם לשיפועי מפלסי המדרכה לאורך הדופן המסחרית.
- גובה לובאים לרחוב עמישב 3.50 מ' – 4.70 מ' בהתאם לשיפועי המדרכה הגובלת.
- נקודתית ב-2 הכניסות למשאית פינאי אשפה: עד 6.30 מ'.
- גובה קומת הגג: 3.15 עד 3.50 מטר ברוטו.
- גובה קומת גג עליון: עד 4.50 מטר ברוטו (כולל מעקה טכני)
- גובה מרתף עליון: כ-3.50 מטר גובה משתנה (כניסה לרכב גבוה)
- גובה מרתפים 2- כ-3.50 מ' מרתפים 3-, 4- : 3.15 מטר ובכל מקרה בהתאמה לתכנית על.

#### ג. קווי בניין:

- קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית,
- קומת הגג תתוכנן ברובה בנסיגה של לפחות 2 מ' מחזית הבניין לרחוב ובהתאם למופיע במסמכי תכנית זו. תתאפשר גמישות בשלב היתר הבניה באישור אדריכל העיר לנושא זה

## ד. מרתפים :

- המרתפים ייבנו בהתאם לתכנית הראשית ותכנית על. אין בתכנית העיצוב לאשר תכנון הסותר תכניות אלו. התכנית המירבית למרתפים תהיה 85% משטח כל מגרש.
- לכל אחד מן המגרשים (3 ו-4) ייבנה חניון תת קרקעי נפרד בעל 4 קומות, הכולל רמפת ירידה נפרדת. יתאפשר חיבור עתידי בין החניונים תחת המגרש הציבורי המחבר בין שני המגרשים (מגרש 2) ע"פ הוראות התכנית הראשית ובכפוף לאישור אגף הנכסים וחתימה על הסכם לנושא זה.
- יתאפשר חיבור השטח הציבורי למערכת פינוי אשפה פניאומטית באישור אגף מבני ציבור, אגף הנכסים ואגף התברואה.

**2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** – חזיתות הבניינים מחופים באבן ובחלקים בחיפוי אלומיניום /HPL/ אחר

- חזית בגמר אבן בגוון בהיר ברובה בכפוף להתאמה להנחיות המרחביות בנושא זה
- זכוכית- רפלקטיביות מירבית של 14%.
- חומר הגמר בקומות הגג יהיה שונה ויתאפשר חיפוי בויטרינות גדולות בכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה לבניה בת קיימא.
- תתאפשר הקמת פרגולות בקומות הגג בהתאם לתקנות החוק ובהתאם לתכנית תא/ג/1.
- חזית מסחרית: החומר בחזיתות המסחריות יהיה מורכב מויטרינות זכוכית בהן ישולבו הכניסה לחנויות וחומר אלומיניום / HPL / אחר בגוון אפור בהיר.
- תותר בניית גגון מעוצב מעל הקומה המסחרית כמופיע בתכנית זו ובאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

**חומרי הגמר במעטפת יאושרו סופית בשלב היתר הבניה על ידי אדריכל העיר.**ב. **מרפסות** -

- שטח ממוצע למרפסת יהיה 12 מ"ר/יח"ד. שטח מרבי למרפסת יהיה 15 מ"ר ע"פ הוראות תכנית האיחוד וחלוקה חדשה.
- טיפוס מרפסות:
- מרפסות קונזוליות – תותר הבלטה עד 1.20 מ' מקווי הבנייה הקדמיים לרחובות הגובלים ע"פ תקנות החוק.
- מרפסת חצי שקועה.
- מרפסת שקועה כחלק מהנפח הבנוי.
- יותר מסתור כביסה בחזית לרחוב בהמשך למישור קיר הבניין ע"פ פרט אחיד בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- תותר הבלטת גזוגטראות לשם השלמת הנפח הבנוי לתיבה גיאומטרית שלמה.
- לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
- יותרו מרפסות עבור הדירות בקומת הקרקע, כחלק מטור מרפסות ובהתאם לקונטור המרפסות מעל ובתנאי שלא יופנו לרחובות המקיפים.
- מעקות המרפסות בבניינים המרקמיים וברבי הקומות יהיו מעקות פרזול.
- בשלב היתר הבניה ניתן יהיה לבחון מול אדריכל העיר שימוש במעקות זכוכית בגגות ובמגדלים.

ג. **חזית חמישית** :

- לצורך הסתרה של המתקנים הטכניים על הגגות יבנה מעקה טכני אטום בגובה שלא יעלה על 1.70 בקונטור הגג העליון.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

ד. **תאורה אדריכלית**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית, ותיקבע בשלב היתרי הבניה באישור אדריכל העיר. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

ה. יחס להנחיות מרחביות בנושאים הבאים:  
התכנון כפוף להנחיות המרחביות למעט הנושאים המתואמים ומופיעים בצורה ברורה בתכנית זו.

### 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

כללי

- תחום התכנית גובל ב-3 רחובות, עמישב, המאבק ודרך השלום. בין רחוב עמישב ודרך השלום, במרכז התכנית, יש הפרש מפלסים של למעלה מ-6 מ'. בכ"א מהמגרשים 3 ו-4 המבנים מגדירים חצר לשימוש הדיירים ללא זיקת הנאה לציבור הרחב. החצר היא במפלס רחוב עמישב (מוגבהת מדרך השלום בכ 5 מ').
- בדופן רחוב המאבק ובדופן דרך השלום מתוכננת חזית מסחרית. בצומת רחוב המאבק ודרך השלום מתוכננת כיכר עירונית מגוננת בחלקה. תכנון הרחבה מופיע במסמכי התכנית. תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות עבור המסחר באזורים שיסומנו על גבי תכנית הפיתוח ויתואמו עם אדריכל העיר ואגף שפע.
- הכניסות הראשיות ללובאים של כ"א מ-8 בנייני המגורים היא מרחוב עמישב ומדרך השלום, בהתאמה.
- הכניסות כולן מונגשות וללא מדרגות. לכ"א ממבני המגורים יש יציאה לחצר.
- הירידה למרתפי החנייה, פריקה וטעינה ופינוי האשפה היא מרחוב עמישב. רמפות הכניסה והיציאה מהחניונים מתוכננות בקונטור הבניינים, רמפה אחת לכל מגרש.
- אחסנת אופניים תהיה במקומות מוגדרים בפיתוח, בחדרי אופניים בתת הקרקע ובקומת הקרקע. חלוקת חניות האופניים תהיה בהתאם לדרישות אגף התנועה ובכפוף לדרישות העירוניות.
- מיקום מערכות בנישות במבנים/גדרות (ככל שיאושר על ידי מי אביבים וחברת חשמל בשלב ההיתר) כולל: גמל מים, פילרי חשמל ו/או פילרי תקשורת. איורור חניונים לתוך החצר הפנימית מוצנע בפיתוח. מיקום צוברי גז בתחום הפיתוח כמופיע במסמכי התכנית.
- פיתוח קרקע – מילוי גנני על גבי תקרת החניון בעומק שלא יפחת מ-1.50 מ' לנטיעת עצים ונפח בית גידול של 24 מ"ק לעץ, כמו כן תנתנה הנחיות מפורטות ע"פ הוראות תכנית העיצוב האדריכלי.

### 2.4 עיצוב חזית קדמית לקומת הקרקע

הצללות:

- לאורך החזית המסחרית ברחוב המאבק ובדרך השלום ומעל הכניסות ללובאים בבנייני המגורים מהרחובות הגובלים-עמישב, המאבק ודרך השלום - יותר קירוי בנוי מחומרים קלים לצורך הצללה שיבלוט עד 2.50 מ' מעבר לקו הבניין, בתחום זיקת ההנאה (בכפוף להתאמה לתקנות החוק ולאישור אדריכל העיר)
- תותר הצבת שמשיות בכיכר העירונית בצומת המאבק על דרך השלום. בכפוף לאישור אדריכל העיר ובתנאי שהצל בכיכר יושג ברובו על ידי נטיעת עצים.

סגירות חורף:

בכיכר העירונית בצומת המאבק על דרך השלום תותר סגירת חורף והצבת שולחנות וכסאות מסחר כמוצג בתכנית הפיתוח והכל ע"פ ההנחיות העירוניות ובכפוף להוצאת רישיון עסק.

שילוט:

השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

### 2.5 נגישות

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

**2.6 תנועה**

- תקן החנייה יהיה ע"פ התכנית הראשית, 1:1 למגורים ו-1:50 למסחר.
- אזור לפריקה וטעינה של טנדרים עבור המסחר ימוקם במפלס המרתף העליון.
- מיקום רחבות כיבוי אש וכניסות לחניונים יהיו כמסומן בנספח התנועה ובנספח הפיתוח.
- המרתפים יכללו חניה וכל שימוש המותר ע"פ התכנית הראשית וע"פ תכנית ע"1.
- חניות אופנועים – ע"פ התקן וההנחיות העירוניות בקומות המרתף.
- אחסנת אופניים תהיה במקומות מוגדרים בפיתוח ו/או בחדרי אופניים בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף העליונה בחדרים משותפים בסמוך לגרעיני הבניינים, כמופיע בנספח התנועה של תכנית זו.
- החניונים יתוכננו ויתפקדו כחניון משותף אחד בכל מגרש. הכניסות לחניונים יתוכננו בתחום הנפח הבנוי ובקונטור הבניינים.
- רמפות הכניסה והיציאה ימוקמו בצמידות זו לזו.
- החניות ייספרו לכלל הבניינים החולקים חניון משותף.

**2.7 מערכות****א. מתקנים טכניים והנדסיים**

- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- חדרי הטרפו ימוקמו במפלס המרתף העליון ויאווורו לפי הנחיות חח"י במפלס הקרקע בתחום המגרש בכפוף לאישור אדריכל העיר לנושא.
- חדרי מונים ימוקמו במרתפים ע"פ הנחיות חברת החשמל.
- צוברי הגז ימוקמו בהתאם להנחיות חברת הגז ובמרחקים הנדרשים מדירות המגורים ומשאר המתכנים והמערכות הטכניים.

**ב. מערכת תרמו-סולארית:**

במבני מגורים יש להתקין מערכות לייצור אנרגיה סולארית על הגג עבור דודי השמש. המערכת תיתן מענה לכל סוג מבנה בהתאם לתקן.

**ג. מערכות מיזוג אויר** – מערכות מיזוג האוויר הדירתיות ימוקמו במסתורי הכביסה. ככל הניתן ייעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים לצורכי השקיה. איסוף המים התבצע ע"י מאגר במפלס מרתף 1-, ודרכו המים יועברו להשקיה. מתוכננות מערכות קירור ומערכות אוורור בחדרי האשפה, בחניונים ובמתכנים הטכניים הרלוונטים.

**איורור חניונים ושטחים מסחריים** יותאמו למפורט בנספח איכות הסביבה המאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה.

**אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** –

- פתרון מערכת האשפה מתבסס על מערכת פנאומטית לאיסוף של שני זרמי אשפה. המערכת משרתת את ייעוד המגורים וייעוד המסחר יחד: בבנייני המגורים המערכת מתחברת לשוטים הקומתיים.
- מתוכנן טרמינל במגרש 3 וחדר גיבוי במגרש 4, המחוברים ע"י צנרת פנאומטית במפלס תקרת המרתף בתחום זיקת ההנאה לאורך רחוב עמישב. במגרשים 3 ו-4 המיועדים.
- יתאפשר חיבור השטח הציבורי למערכת פינוי האשפה הפנאומטית באישור אגף מבני ציבור, אגף הנכסים ואגף התברואה.
- המערכת הפנאומטית מוזרמת לשתי מכולות של 20 קוב כל אחת, הממוקמות בחדר הטרמינל במפלס הקרקע ומשם הפסולת מפונה ע"י הרשויות.
- כגיבוי בשעת תקלה, תוכנן חדר אשפה לכל בניין, הנותן מענה כחדר מיחזור/פינוי על בסיס יומי לפינוי נייר, קרטון וגרוטאות/ פסולת שיפוצים. בנוסף תוכנן חדר גיבוי ראשי בכל מגרש המשרת את כל הבניינים במגרש.

**הנחיות אקוסטיות**

כמפורט בנספח האקוסטיקה המהווה חלק מתכנית זו ויאושר על ידי היחידה לאיכות הסביבה. הדרישה למיגון אקוסטי דירתי תיקבע על בסיס חו"ד אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבנייה.

**כיבוי אש**

- רחבות הערכות לרכב כיבוי והצלה תהיינה במידות 12X6 מ' – תואמות לדרישות רשות הכבאות ומיקומן ייקבע בתכנית הפיתוח כחלק ממסמכי תכנית זו, תוך צמצום ההפרעה ברחוב ובפיתוח
- ניתן למקם רחבת כיבוי אחת לכמה בניינים כל זמן שיענו לדרישת התקנות.
- ברזי ההסנקה ייקבעו בחזיתות המבנים ולא יבלטו לפיתוח.

**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)**

**2.8 בניה בשלבים:**

ע"פ תכנית האיחוד וחלוקה חדשה ניתן יהיה לממש את הבנייה בשני שלבים נפרדים: תא שטח 3 יחד עם תא שטח 2A ותא שטח 4 יחד עם תא שטח 2B. סדר השלבויות ייקבע בהמשך וע"פ ההוראות להיתרי בנייה והיתרים לאכלוס.

**3. הנחיות הפיתוח הסביבתי****3.1 שטחים פתוחים**

השטח בין בנייני המגורים בכל אחד מהמגרשים, 3 ו-4, ועד קווי הבניין לרחובות הגובלים, ישמש כשטח פתוח משותף לדיירי המבנים, גודל השטחים לא יקטן מ- 400 מ"ר כ"א, וזאת ע"פ **התכנית הראשית**. לא תתאפשר הצבת גדרות ומחיצות לשטחים אלו. לא תרשם בהם זיקת הנאה, אך לא תחסם פיזית הכניסה אליהם. בתכנית זו, השטח הפתוח המשותף לדיירי המבנים במגרש 3 הם מעל ל-1,000 מ"ר ובמגרש 4 הם מעל 1,500 מ"ר. יישמר עומק שתילה מינימלי של 1.5 מ' עבור גינון ונטיעות עצים בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה.

**פיתוח חצרות משותפות לדיירי המבנים-**

- שטחי הפיתוח בין הבניינים יהוו "שטח פתוח משותף" לטובת הדיירים למגוון צרכיהם.
- "שטח פתוח משותף" יפותח כמרחב מאוחד.
- פרטיות הדיירים בקומות הקרקע תשמר בזכות חיץ צמחיה גבוה.
- פתרון מפלסי הפיתוח יעשה על ידי שיפועים בגינון ובריצוף.
- שבילים בתחום החצרות הפרטיות יאפשרו רציפות בתי הגידול לעצים תחתם.

**3.2 זיקות הנאה:**

- זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לרוחב רחוב עמישב: 4 מ' מגבול המגרש למטרת הרחבת זכות הדרך.
- זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לאורך דרך השלום: 4 מ' מגבול המגרש למטרת הרחבת המדרכה הגובלת.
- זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לאורך רחוב המאבק: בין 5 מ'-20 מ' כמסומן בתשריט התב"ע להרחבת המדרכה הגובלת וליצירת רחבה ציבורית לשהייה ומעבר לציבור. ברחבה יינטעו עצים נותני צל וייקבעו ספסלים וריהוט רחוב ויתאפשר להציב בה הצללות, שמשיות, מקומות ישיבה, נטיעות ופיתוח נופי, הכל בכפוף לאישור הגורמים העירוניים בשלב היתר הבנייה אדריכל העיר ואגף שפע.
- בתת הקרקע בתחום זיקות ההנאה לאורך הרחובות עמישב, המאבק ודרך השלום תותר זיקת הנאה למעבר קווי תשתית פרטית וציבורית ע"פ תכנית האיחוד וחלוקה חדשה.

- במגרש 3, במרווח הצדי המזרחי, בין קו הבניין המזרחי וגבול תא השטח, תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל שיקשר בין רחוב עמישב ודרך השלום. המעבר יצטרף למעבר שייקבע במגרש הציבורי ויבוצע בשלב פיתוח המגרש הציבורי במלואו כמעבר אחיד נעים ונגיש.
- בנוסף במגרש 3, תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הצדי המערבי של המגרש, בין קו הבניין המערבי והגבול המערבי של התכנית.
- האחזקה של זיקות ההנאה תהיה באחריות העירייה ובמסגרת תכנית העיצוב ייקבעו לוחות זמנים לחתימה על חוזה מול העירייה לנושא זה – הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים.

### 3.3 פיתוח השטח

- הוראות לפיתוח המעברים בזיקת הנאה במגרש 3 כמפורט בס' 3.3 ס"ק ב' ו- ג': המעבר המערבי במרווח בין קו הבניין הצדי וגבול המגרש יתוכנן בשיפוע של הקרקע הטבעית וקירות הפיתוח.
- התכנון של המעבר במרווח המזרחי של מגרש 3 הוא במשולב עם המעבר הגובל במרווח הצדי של מגרש 2 הציבורי. המעבר המשולב כולל מהלכי מדרגות ומהלכי רמפות כמוצע בתכנית הפיתוח כך שיתאפשר מעבר מונגש.
- בשל מורכבות השלבויות ובעלויות העתידיות של 2 המגרשים – הפרטי והציבורי – הפתרון האדריכלי מאפשר את ההקמה של כ"א מהמעברים באופן עצמאי. תתאפשר הקמה של מעבר שאינו מונגש כשלב ביניים עד להקמת המבנה הציבורי. לעת הקמת המבנה הציבורי ופיתוח המגרש הציבורי יבוצע המעבר כמעבר אחיד ומונגש.

### שטח פנוי מבנייה -

התכנון עומד בדרישות העירוניות לניהול מי נגר ומשאיר שטח שאינו יורד מ 15% שטח פנוי בכל מגרש.

### הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים -

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש
- על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 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 מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- בתי גידול לעצים בתוכנית –
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים כ-60 ס"מ לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז.
- נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.
- עצים לשימור בתחום התוכנית –
- עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

- כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור יבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

#### ■ הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-

- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.
- חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוף ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה
- הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפע

#### 4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות וכן עמידה בדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

#### דו"ח רוחות

ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות מעלה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש, עבור כלל השימושים בתוכנית ולפיכך אין צורך באמצעים למיתון רוחות.

#### דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובית, לצורך עמידה בקריטריון הנדרש, תתאפשר פריסת אמצעי הצללה נייחים וניידים באזור הישיבה בפיתוח.

#### יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התוכנית 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.

#### ניהול מי נגר

השהייה וחלחול:

- ע"פ התכנית הראשית נדרש כי ישמרו לפחות 15% משטח המגרש פנויים מבניה על ותת קרקעית. בתכנית זאת נקבעו 18% משטח מגרשים 3 ו-4, פנויים מבניה על ותת קרקעית כאשר 8% מתוכם מגוננים ללא ריצוף.
- במרתפים העליונים של מגרשים 3 ו-4 מתוכננים מאגרי השהייה, המתנקזים ל- 6 בורות חלחול הממוקמים בדופן דרך השלום.
- מכלול ניהול מי הנגר כולל עיכוב מי גשם בגגות המבנים, בפתרונות גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר.
- השטחים, הנפחים והפתרונות הטכניים מפורטים בדו"ח ההדרולוג ובנספח ניקוז וניהול מי נגר המהווה חלק מתכנית זו.

#### חסכון במים

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

#### איוורור הדירות

בהתאם לחישובי איוורור מפולש המצורפים בנספח הקיימות, הוגדרו פתחים למיקסום איוורור טבעי בקומות המגורים. מיקום הפתחים הנדרש מצורף בנספח הקיימות לתוכנית.

#### דו"ח תרמי עירוני

חתכי קירות וזיגוג המאפשרים עמידה בתקן ת"י 1045 ובתקן ת"י 5282 בדירוג מזערי B, מצורפים בנספח הקיימות.

#### ריצופים

לצורך מיתון תופעת "אי החום ההעירוני", למעלה מ-50% משטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

#### **אזור המסחר**

מנדוף מסחר מבשל יעלה לגגות המגדלים הגבוהים בכל מגרש.

אגזוזי גנרטור ייפלטו בגגות בניינים 33 ו-44. נקודת הפליטה תמוקם במרחק רב ככל שניתן מחזיתות המבנים הקרובים ביותר.

#### **5. גמישות:**

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

#### **6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:**

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית. ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב חלות למעט חריגות שאושרו במסגרת תכנית זו.

#### **7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה על השטחים המסומנים כזיקות הנאה.
4. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח יהיה אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות היזם לרישום זיקות הנאה בתכנית

#### **8. תנאי לאכלוס:**

1. רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר, שהיית ושימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים המסומנים כזיקות הנאה לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול

#### **חוו"ד צוות: (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר ומח' תכנון מזרח)**

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תכנית העיצוב מבוססת על תכנית איחוד וחלוקה המובאת לדיון משותף עם תכנית זו.
2. תכנית העיצוב תאושר רק לאחר אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה. במידה ותכנית האיחוד והחלוקה לא תאושר יידרש שינוי לתכנית עיצוב זו.
3. ממליצים לאשר את התכנית לאחר קיום התנאים הבאים:
  - א. אישור תכנית איחוד וחלוקה מס. 507-0731778 תא/מק/4386 א1 .
  - ב. אישור אגף הנכסים, אגף התברואה ואדריכל העיר לפתרון פינוי האשפה במגרשים הפרטיים. במידת הצורך תתכן אפשרות להעביר את המערכת הפנאומטית בזיקת הנאה שבמגרש הציבורי בכפוף לאישור ותאום עם אגף נכסי העירייה.
  - ג. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לנושא זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך המגרש הציבורי ברחוב עמישב.
  - ד. השלמת תיאום עם היחידה לבניה בת קיימא.
  - ה. השלמת תיאום עם אגף התנועה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4539 - הרכבת 72 - תכנית עיצוב	26/01/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - - 0002-22

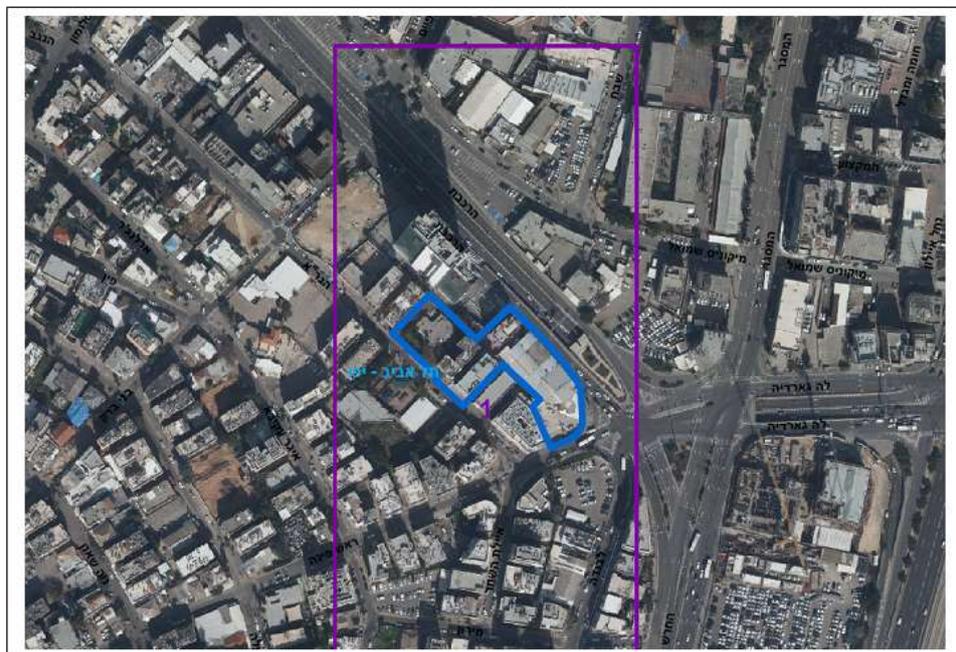
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:  
ועדה מקומית**

**מיקום:**

תחום המגרשים הנמצא בין: מצפון מזרח – רח' הרכבת, מדרום מזרח – רח' ראש פינה, מדרום מערב – רח' הגר"א, מצפון מערב – חלקות 256 ו-22.

**כתובת:**

הרכבת 72, תל אביב-יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק	18-21,198,215,221,245	29

**שטח התכנית:**

4.777 דונם – מתוכם, שטח מגרש 1 המדובר בתוכנית זו הוא 3.272 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: י.א. ישר אדרכלים  
 מתכנן פיתוח ונוף: ציסלר סולומון אדריכלות נוף  
 יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות  
 יזם: ג.ז. מדף 14 בע"מ, ג.ז. מדף 15 בע"מ, ג.ז. מדף 18 בע"מ.  
 בעלות: פרטית

**מצב השטח בפועל:**

בחלקה 245 קיים בניין משרדים בן 6 קומות. בחלקות 198 ו-215 נמצא מבנה בן 2 קומות. בחלקה 221 נמצאת סככה וחצר לחומרי בניין. בחלקות 18 ו-19 נמצאים 2 מבני מגורים בני 4 קומות. בחלקות 20 ו-21 נמצא מבנה ציבור בן קומה אחת.

**מצב תכנוני קיים:**

תכניות תקפות: על השטח חלה תכנית מתחם הרכבת 72 – תא/מק/4539 אשר מספרה 507-0376731, להלן התכנית הראשית.

יעוד קיים: "עירוני מעורב"

שימושים: תעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות, מגורים, מבני ציבור, בית אבות ומעונות סטודנטים.

התב"ע קובעת כי תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:500.

שימושים מעל פני הקרקע:

א. הבינוי לרחוב הרכבת יהיה סה"כ 4 קומות ויכלול:

1. בק. הקרקע - שימושי מסחר ולובאים.
2. בק. 1-3 – מלונאות.
3. באגף המזרחי מגורים.
4. באגף המערבי משרדים.

ב. אגף מזרחי:

1. ק. קרקע – שימושי מסחר ושימושים נלווים למגורים.
2. קומות 1-29 – שימושי מגורים ושטחים נלווים.
3. מעל, קומות גג כפולה למתקנים טכניים.
4. מתוך סך יחידות הדיור (137), 20% יהיו בשטח ממוצע של 55 מ"ר, 60% יהיו בשטח ממוצע של 75 מ"ר, 20% יהיו בשטח מירבי של 140 מ"ר. 10% מסך יחידות הדיור יהיו דיור להשכרה בהישג יד לתקופה של 10 שנים.

ג. אגף מערבי:

1. ק. קרקע – שימושי מסחר ושימושים נלווים לתעסוקה. חצר משק, שטח עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים.
2. קומות 1-29 – שימושי תעסוקה.
3. מעל, קומות גג כפולה למתקנים טכניים.

ד. אגף הפונה לכיוון רח' הגר"א:

1. ק. קרקע – שימושים ציבוריים ושימושים נלווים למגורים.
2. קומות 1-3 – שימושים ציבוריים. (סה"כ 1500 מ"ר לשימוש ציבורי עבור מעונות יום)
3. קומות 4-8 וקומה חלקית מעל – מגורים ושימושים הנלווים להם.
4. מעל, קומות גג למתקנים טכניים.

**עיקרי הוראות התכנית הראשית**

תכנית זו חלה על שטח הכלול באזור "מרכז עסקים מטרופוליני ראשי" "סמוך למערכת הסעת המונים" כהגדרתם בתכנית המתאר של תל – אביב – יפו תא / 5000 . מטרת התכנית היא לחזק את מרכז עסקים זה תוך ניצול נגישות המתחם למערכות להסעת המונים, הקווים הסגול והירוק. התכנית קובעת שימושים מעורבים של תעסוקה, משרדים ומסחר, מגורים, מלונאות וכן 1500 מ"ר שטחים למבני ציבור.

מטרת התכנית הינה יצירת בינוי באינטנסיביות אורבאנית לאורך הדופן הדרומית של רחוב הרכבת, המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות. התכנית הינה חוליה ברצף של תכניות מאושרות ותכניות בהליך לאורך רחוב הרכבת שמטרתן בין היתר שיפור והגדלת מאזן השטחים לצרכי ציבור, הן הבנויים והן הפתוחים בשכונת נווה שאנן. תחולת התכנית על שטח של כ-4.7 דונם בין הרחובות הרכבת, הגר"א וראש פינה. התכנית מסדירה שטח בבעלות עירונית הקובעת אותו ליעוד משולב של שצ"פ ושב"צ.

#### מצב תכנוני מוצע :

בינוי הפרויקט מורכב ממבנה מרקמי בן 5 קומות ומעליו שני מגדלים. מגדל אחד בן 27 קומות עבור תעסוקה ומגדל בן 27 קומות למגורים המכיל סה"כ 137 יח"ד. בשטח המגרש נקבעו זיקות הנאה בשטח כולל של כ-1,000 מ"ר, זיקות הנאה ממוקמות סביב המגרש לאורך דפנותיו השונות, זיקות הנאה משתנות מרוחב של 2 מ' ועד לרוחב של 5 מ'. קומת הקרקע משמשת למסחר, לובאים ולשטחי ציבור הגישה אל לובאי התעסוקה והמלונאות היא מהקולונדה אשר ברחוב הרכבת, והגישה אל לובאי מבנה הציבור ומגדל המגורים היא מרחוב הגר"א. במבנה המסד מתוכננות 2 קומות לשימוש מסחרי ו 3 קומות לשימושי מלונאות, תעסוקה, ומבנה ציבור. מעל למסד מתוכננת קומה משותפת אשר כוללת בריכת שחיה, ספא, מועדון דיירים ושימושים נוספים אשר ישרתו את דיירי מגדל המגורים, התעסוקה והמלונאות. ובנוסף, אזור טכני למערכות. לפרויקט מתוכננים 6-7 מפלסי חניה הכוללים חדרים טכניים ואחסנה. ירידה למרתפי החניה ע"י רמפה מרחוב הרכבת בכניסה משותפת למגדל "אלקטרה" הסמוך ממערב, ויציאה עצמאית מהחניון לרחוב הרכבת. הבינוי אשר יתוכנן במגרשים 10+11 ביעוד משולב שצ"פ שב"צ אינו חלק מתכנית עיצוב זו.

#### התכנון המוצע כפוף לפרסום ואישור הקלות במסגרת היתרי הבניה :

- א. הצרחת מגדל התעסוקה והמגורים - החלפת מיקומי מגדלי התעסוקה והמגורים מהמצוין בתב"ע, כך שבאגף המזרחי ימוקם מגדל התעסוקה ובאגף המערבי ימוקם מגדל המגורים. בצורה זו, מגדל התעסוקה מופנה אל צומת לה-גארדיה ומגדל המגורים פונה אל שכונת המגורים. במידה ובמסגרת היתרי הבניה הקלה זו לא תאושר הדבר יהווה שינוי משמעותי לתכנית העיצוב ותידרש הכנת תכנית עיצוב חדשה.
- ב. הגבהת גובה 2 קומות המגורים העליונות (פנטהאוז) מ 3.5 מ' ל 4 מ'.
- ג. הגבהת גובה גג קומת המסד מ 3.8 מ' ל 4.5 מ' תחת מגדל המשרדים והמגורים.
- ד. שינוי גובה ק. קרקע מבנה ציבור, הגבהת הקומה מ 4.5 מ' ל 8 מ', על מנת לשמור על אחידות של כל הבניין במפלסים.
- ה. הוספת קומת מסחר חלקית מעל קומת הקרקע באגף הפונה אל רחוב הרכבת והגבהתה בכ 2 מ'.
- ו. תכנון של בריכות שחיה למגדל המגורים ולמגדל התעסוקה.
- ז. ניווד שטחי מסחר שלא ניתן לנצלם בקומת הקרקע לקומות מבנה המסד.
- ח. בליטה אדריכלית אנכית הבולטת מקו בניין צידי במגדל המגורים תבלוט עד 10% מקו בניין צידי.

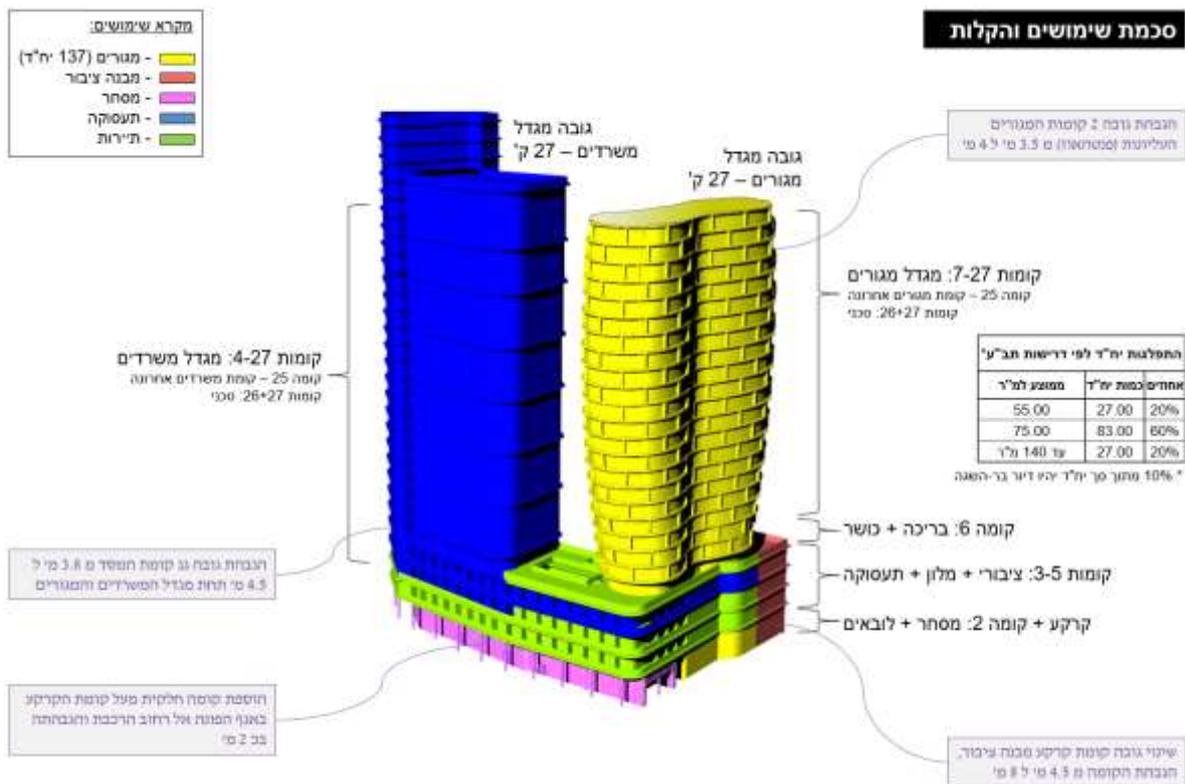
הדמיות המבנים:



מבט מרחוב לה גווארדיה



מבט מכיוון צפון



**תכנית פיתוח השטח**



2. העיצוב האדריכלי

2.2 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – הפרויקט מורכב ממבנה מסד בן 5 קומות (קרקע + קומת מסחר חלקית ו 3 קומות בסיס) ו 2 מגדלים בני 27 קומות כל אחד הכוללים שימושים מעורבים: מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבנה ציבור. קומת הקרקע בעלת קולונדה ברוחב 4 מ' לאורך רחוב הרכבת כוללת לובאים לשימושים השונים, ושטחי מסחר אשר פונים אל רחוב הרכבת, ראש פינה, ואל זיקת ההנאה למעבר רגלי.

קומות 3-5 במבנה המסד כוללים שימושי תעסוקה, מלונאות, מסחר ומבנה ציבור (כחלק מקומות המסד של הפרויקט), הקומות מאופיינות במרפסות היקפיות בקומות המלון (כ 50 חדרים) ובהצללות היקפיות בקומות התעסוקה (כ 2,300 מ"ר).

בקומה השישית אשר מהווה את הגג של קומות המסד, מתוכננת קומה משותפת אשר כוללת בריכת שחיה, ספא, מועדון דיירים, שטחים טכניים ושימושים נוספים אשר ישרתו את דיירי מגדל המגורים, התעסוקה והמלונאות, כמו כן תינתן אפשרות למקם שטחי מסחר בקומה זו (על בסיס שטחים אשר לא נוצלו בקומת הקרקע).

במבנה המסד בחזית הפונה לרחוב הגרא ממוקמים שטחי הציבור בשלושת הקומות הראשונות לשימוש מעונות יום לגיל הרך. הכניסה לשטחים מרחוב הגרא ומהמעבר המערבי בזיקת ההנאה והכל בהתאם ובכפוף לדרישות ואישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור. מעל לארבעת קומות המסד מתוכננים 2 מגדלים:

1. מגדל מזרחי בייעוד תעסוקה בן 27 קומות. ק. קרקע – לובאים, שימושי מסחר ושימושים נלווים לתעסוקה. בקומות 4-27 – שימושי תעסוקה ושטחים נלווים. מעל, קומת גג כפולה למתקנים טכניים.
- המסה של המבנה מחולקת לשני אגפים אנכיים כדי ליצור תמירות למבנה, האגף המערבי של המסה היא בעל חזית מדורגת.
2. מגדל מערבי בייעוד מגורים בן 27 קומות. ק. קרקע – לובאים, שימושי מסחר ושימושים נלווים למגורים. חצר משק, שטח עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים. קומות 7-25 – שימוש מגורים. מעל, קומת גג כפולה למתקנים טכניים.
- המגדל בעל חזית מעוגלת כאשר בקומות הנמוכות והגבוהות של המגדל קונטור הקומה קטן ובקומות האמצעיות של המגדל קונטור הקומה גדל כך שמתקבלת בניה מדורגת במגמה משתנה. 14 יחידות דיור (המהוות 10% מסך הדירות) יהיו דיור להשכרה בהישג יד ל 10 שנים, התכנון והמיקום של היחידות תואם ואושר מול המחלקה האסטרטגית ומהנדס העיר.

תמהיל יח"ד: 137 יח"ד סה"כ

צפיפות ברוטו: 137 יח"ד לשטח 3.272 דונם = 41.87

שטח ממוצע ליח"ד: 73.2 מ"ר (שטח עיקרי)

28 יח"ד המהוות 20% מסך הדירות הן בממוצע של 55 מ"ר (שטח עיקרי)

82 יח"ד המהוות 60% מסך הדירות הן בממוצע של 75 מ"ר (שטח עיקרי)

27 יח"ד המהוות 20% מסך הדירות הן בשטח מירבי של כ-140 מ"ר (שטח עיקרי)

הכל בכפוף לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי כתנאי להגשת בקשה להיתר

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

1. מבנה הבסיס – מסחר, לובאים, מלונאות, תעסוקה ומבנה ציבור:

- מבנה הבסיס (אשר מורכב מקומת קרקע + קומת מסחר חלקית ו 3 קומות בסיס) בגובה של כ 22.5 מ'.
- ברחוב הרכבת מסחר אשר יתאים למפלס הרחוב.
- גובה קומת הקרקע ברוטו לא יעלה על 7 מ'.
- תתאפשר הקמת גלריות וחללים בגובה כפול בשטחי המסחר.
- גובה קומה ברוטו של כל אחת מ-4 הקומות מעל קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ'.
- מעל למבנה הבסיס תמוקם בריכה פתוחה לרווחת דיירי הפרויקט. (מוגש כהקלה במסגרת היתר הבניה).

2. מגדל מזרחי ביעוד המשרדים:

- 27 קומות כולל קומת הקרקע ומבנה הבסיס ובגובה של כ 107 מ'.
- גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.8 מ'
- מעל לקומת המשרדים האחרונה, תתוכנן קומה טכנית כפולה על הגג.
- בגג העליון של האגף המזרחי של המסה, קירות החזית ימשיכו מעל לגג הטכני להוות מסתור למתקנים הטכניים ולהוות בידול חזותי בין המסות של המבנה.

3. מגדל מערבי ביעוד המגורים:

- 27 קומות המורכבות מ 5 קומות המסד, הגג המשותף, 19 קומות מגורים ( בין 5 ל 8 יחידות דיור בקומה). ועוד כ 2 קומות טכניות. בגובה של כ 105 מ'.
- מפלס קומת המגורים הראשונה נמצא מעל לקומת הגג של מבנה הבסיס.
- גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'.
- גובה קומה ברוטו בקומות הפנטהאוז, 2 קומות המגורים העליונות, לא יעלה על 4 מ'.
- (מוגש כהקלה במסגרת היתר הבניה).
- מעל לקומת המגורים האחרונה, יתוכננו 2 קומות טכניות כפולות על הגג לציוד מ.א., טכני ומתקן ניקוי בצורה מוסתרת ע"י חזית מסתור לגג הטכני.

4. מרתפים:

- גובה מרתף ראשון המשמש לתפעול, ומשמש לחדרים טכניים, חניות וכדומה יהיה עד 6 מ' ברוטו.
- תתוכנן קומת גלריה / קומה חלקית במרתף הראשון התשמש לחניית אופניים.
- גובה מרתף טיפוסי יהיה עד 3 מ' ברוטו.
- גבהיי ותכנון המרתפים יהיה כפוף לתכנית ע1 והתכנית הראשית

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0376731 – "מתחם הרכבת 72 – תא/מק/4539".

2.3 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- א. **חומרים** – גמר החזיתות יהיה זכוכית ו/או אלומיניום ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL.
- קומות מגדל התעסוקה יחופו בקיר מסך אקלימי "דאבל סקין" בעל רפלקטיביות נמוכה. הזיגוג והחזית יתאפיינו בקיר מבודד אקלימית ואקוסטית ע"פ התקן. הבניין מאופיין בקרניז היקפי הבנוי בבנייה קלה כחלק מאלמנט הצללה אופקי. בחלקים מהחזית תבחן אפשרות לשילוב פנלים פוטוולטאים כחלק מהחזית.
  - קומות מגדל המגורים יחופו בחיפויי פח אלומיניום / זכוכית / פנלים מתועשים. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. הבניין מאופיין בקורות ובעמודים מבנייה קלה כאלמנטים מצלים.
  - קומות מבנה הבסיס יחופו בחיפויי פח אלומיניום / זכוכית / פנלים מתועשים. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. הבניין מאופיין בקרניז היקפי הבנוי בבנייה קלה.
  - במסגרת תכנית העיצוב יוכן סקר אנרגיה ותוצג חלופה של יצור אנרגיה בפאנלים סולריים אנכיים על גבי החזיתות.
  - בהיקף כלל קומות המבנה (קומות הבסיס ושני המגדלים) יותרו בליטות אופקיות בשיעור של כ 60 ס"מ ויתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
  - כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויידרשו להתייחסות המחלקה לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו.
  - חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

• **ב. מרפסות -**

- שטח המרפסות יהיו לפי הקבוע בתוכנית הראשית.
- חומרי הגמר יהיו אלומיניום/אבן לסוגיה או חומר גמר מתועש אחר.
- בדירות הגג (פנטהאוזים) מתוכננות מרפסות גג בנסיגה כאשר חלק מהגג מקורה בחפיפה ממרפסת ופרגולה של הקומה מעל.

**ד. הצללות וסגירות חורף -**

מתוכננת קולונדה ברחוב הרכבת. מצללות בקומות מבנה הבסיס, ובמבנה המגורים. והכל בכפוף להתאמת התכנון לתקנות החוק וקבלת התייחסות אדריכל העיר לנושא העיצובי בשלב ההיתר. (יתאפשרו סגירות חורף רק בתחום הקולונדה בהתאם להנחיות העירוניות לנושא זה)

**ה. שילוט**

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

**ו. חזית חמישית**

- הן במגדל המגורים והן במגדל התעסוקה ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות, באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- גג מבנה הבסיס אשר משמש כחזית חמישית לשני המגדלים יטופל ויתוכן כגג ירוק ופעיל, תמוקם בו בריכת שחיה ושטחים ציבוריים מטופלים לרווחת דיירי הפרויקט. (הקמת הבריכה מוגשת כהקלה במסגרת היתר הבניה)

**ז. תאורה אדריכלית**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.

**ח. יחס להנחיות מרחביות:**

אין נושאים העומדים בסתירה להנחיות המרחביות.

**2.4 קומת הקרקע/קומת הכניסה**

**א. כניסות המבנים**

- כניסות הולכי רגל למבנים תהיינה מהרחובות ומזיקות ההנאה ללא הפרדה מפלסית, מדרגות או רמפות.
- אל לובי מבנה הציבור הכניסה תהיה מזיקת ההנאה הניצבת לרחוב הגר"א (במקביל למגרש 10) ו/או מרחוב הגר"א בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- הכניסה אל החניונים התת-קרקעיים תתבצע מרחוב הרכבת כמפורט בתכנית העיצוב.
- תתאפשר ירידת כלי תחבורה דו-גלגליים ממפלס הקרקע אל הקומות התת-קרקעיות.

**ב. קומת הקרקע**

- בחזית אל רחוב הרכבת תוקם קולונדה בשטח המסומן בזיקת הנאה בחוברת העיצוב ברוחב של 4 מ'.
- בקומת הקרקע ימוקמו הלוואים לשימושים השונים, ושטחי המסחר.
- כמו כן, ימוקם בקומת הקרקע חדר הדחסניות, אשר הגישה אליו תיעשה באמצעות הרמפה במגרש הצמוד מצפון מערב לתכנית (גוש 6977 חלקה 256) כאמור בתכנית תא/3204 "מגדל אלקטרה" אשר תשמש כמעבר לגישה וכניסה למרתפי החניה שבתחום התכנית הזו.
- תכסית מקסימלית של קומת הקרקע תהיה 85%.

- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. זיקות ההנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור תהיה על ידי העיריה ותואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.

#### ג. שטחים משותפים בנויים

- חניות וחדרי אופניים / עגלות ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים ושילוב בקומת הקרקע ככל ויתאפשר.
- מחסנים ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים.
- גג מבנה הבסיס משמש כקומה משותפת אשר כוללת פונקציות משותפות לדיירי הפרויקט כגון: בריכת שחיה, חדר כושר, מועדון דיירים, מלתחות, ספא וכדומה. הבריכה לא תתוכנן מעל לגג מבנה הציבור.
- שטחי ממ"קים.

#### 2.4 נגישות

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

#### 2.5 תנועה

- החניה במתחם הפרויקט תהיה בתת הקרקע בלבד. למעט חנית רכב דו גלגלי – אופנועים ואופניים
- רמפת הכניסה אל המרתפים מתבצעת מרחוב הרכבת בכניסה קיימת משותפת למגדל "אלקטרה" הסמוך ממערב, ויציאה עצמאית לרחוב הרכבת.
- תינתן אפשרות חיבור למגרשים 10-11 בתת הקרקע.
- תכסית המרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל הקרקע
- רחבות כיבוי אש ימוקמו ברחוב הרכבת, האחת בצומת הרחובות 'הרכבת' + 'ראש פינה' והשניה בכניסה אל החניון. וכל זאת בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכניות העיצוב הפרטניות.
- תקן חניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ע"פ סעיף 4.4.3.2 א. בתב"ע "מתחם הרכבת 72" תינתן אפשרות לחניה תת קרקעית בתחום תאי שטח 20-22 עבור מגרשים 1,10-11 לשימוש ציבור וכן יותר מעבר כלי רכב.
- ע"פ סעיף 6.2 ג בתב"ע "מתחם הרכבת 72" תינתן אפשרות לעשות שימוש ברמפה במגרש הצמוד מצפון מערב לתכנית (גוש 6977 חלקה 256) כאמור בתכנית תא/3204 אשר יכול שתשמש כמעבר לגישה וכניסה למרתפים החניה שבתחום התכנית.
- חניית כלי רכב דו גלגליים תהיה בהתאם לדרישות אגף התנועה וההנחיות העירוניות.

#### 2.6 מערכות

**ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים.**  
**גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות** ישולבו בדופן הבניינים באופן מוצנע.  
**ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות** ישולבו במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה: תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש.  
 יש לשמור על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים ללא הפנייתם הפיזית והויזואלית וללא אוורורם לשטחים אלו.  
**כל אלו יתואמו עם הגורמים העירוניים הרלוונטים ויוטמעו בתכנית בהתאם להנחיות אילו.**

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי השנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי, בתאום עם חברת החשמל ובאישורם. איורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה כחלק ממעטפת הבניין ובמיקומים ספציפיים אשר ייקבעו יחד עם הגורמים העירוניים.

- בפרויקט יתוכננו 2 חדרי גנרטור, האחד במפלס 1- והשני בגג מגדל התעסוקה. מאגרי המים עבור המגדלים ימוקמו ע"ג גג המגדל. מאגרי מים נוספים ימוקמו במרתפים. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- ב. **תאים פוטוולטאים:** במבני מגורים גבוהים +13 מ'. יש להתקין מערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם, או ע"י שילוב בחזיתות המבנה.
- במסגרת תכנית העיצוב יוכן סקר אנרגיה ותוצג חלופה של יצור אנרגיה בפאנלים סולרים אנכיים על גבי החזיתות.
- ג. **מערכות מיזוג אויר -** במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.
- ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים -** תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים במעטפת המבנים. יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. אוורור החניון ופליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות המגדלים או כל פתרון אחר באישור יחידה לאיכות הסביבה. מתוכננים פירי מנדפים לפינוי ריחות משטחי המסחר בקומות הקרקע עד לגג עליון של הבניין, או כל פתרון אחר באישור יחידה לאיכות הסביבה.
- כלל הפליטות יעלו לגגות, לרבות פליטות אוויר ממרתפים, גנרטור, טרפו, מנדפים וכו'. כניסת אוויר למרתפים תוצנע בחזיתות צד/בחזית רמפת הכניסה לכלי רכב. תותר כניסת אוויר למרתפים בתחום רחבת הפריקה והטעינה ומיסעת הרמפה. לא יותרו פתרונות להכנסת אוויר במפלס הפיתוח או שילובם בספסלים/אלמנטים בפיתוח למעט המופיעים בתכנית הפיתוח כחלק מתכנית העיצוב.
- לא ימוקמו שימושים מטרדיים (אויר, רעש, קרינה וכדומה) בסמוך לשטח הציבורי או המגרש הציבורי.
- לא תוגבל פתיחת החלונות בקומות הציבוריות כתוצאה ממטרדי סביבה למיניהם כגון פליטות אויר, מיקום חדרי טרפו וכדומה.
- מיקום תריסי האוורור ממפלסי החניון יוצגו בתכנית הפיתוח ויקבלו התייחסות אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה.
- ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -** חדרי האשפה, מתוכננים בקומת הקרקע אשר הגישה אליהם תיעשה באמצעות הרמפה במגרש הצמוד ("מגדל אלקטרה"), בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. חדרי אצירה משניים לשימושים השונים יתוכננו בקרקע ובקומת המרתף הראשונה, בתאום עם אגף תברואה. מתוכננת מערכת סילוק אשפה פניאומטית. פתרון סילוק האשפה יתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.
- ו. **הנחיות אקוסטיות -** הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו. יושם דגש על חזיתות מגדל התעסוקה חלק מהחזיתות הבעייתיות יחופו בקיר מסך אקלימי "דאבל סקין" אשר יהווה חזית בידודית ע"פ התקן בעקבות קרבה לכביש סואן.
- ז. **בריכות שחיה -** בגג מבנה קומת המסד (הקומה החמישית) מתוכננת בריכה שחיה. מיקום בריכת השחיה לא יהיה מעל למבנה הציבור. יוגש במסגרת היתר הבניה כהקלה.
- ח. **כיבוי אש -** ברזי סניקה ימוקמו ע"פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי בחזית הבניין. רחבות כיבוי אש ימוקמו ברחוב הרכבת, האחת בצומת הרחובות 'הרכבת' + 'ראש פינה' והשניה בכניסה אל החניון. כל זאת בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכניות העיצוב הפרטניות ותשריט כיבוי אש.

ט. פילרים ומתקנים טכניים קיימים – בחלקות 16+17 הגובלים למגרש מדרום קיימים 2 חדרי טרפו ("אילת השחר א' " ו- "אילת השחר ב' ") בסמיכות לגבול המגרש, תיאום נדרש מבוצע מול חברת חשמל. בתוך גבולות המגרש בחלקה 68 קיים חדר טרפו ("הרכבת 68"), תיאום נדרש ופירוק מבוצע מול חברת חשמל. כלל 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)**

#### **2.7 בניה בשלבים:**

מגרשים 10+11 לא נכללים בתוכנית עיצוב זו, במגרשים אלו יתכן ויבנה חניון תת קרקעי אשר הגישה אליו תהיה מהחניון האמור בתוכנית זו.

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

##### מיקום זיקות ההנאה ושטחן:

- זיקת הנאה מוגדרת בתשריט תא/מק/4539 כמעבר ציבורי ברוחב 3-5 מ' מרחוב ראש פינה במזרח לאורך הגבול הדרומי של המגרש ובין המגרש למבנה הציבור בחלקה 10 ממערב.
- כמו כן, מוגדרת זיקת הנאה לצורך הרחבת מדרכות ותחום קולונדה לאורך רחוב הרכבת ולאורך רחוב ראש פינה.
- תקבע זיקת הנאה החדדית למעבר רכב בתת הקרקע בין מגרש בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" לבין המגרש בייעוד "עירוני מעורב".
- בתחום המגרש, בדופן לצד רחוב הרכבת תקבע זיקת הנאה למעבר תשתית עירונית בתחום קומת המרתף העליונה.
- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. זיקות ההנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור תהיה על ידי העיריה ותתואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.

#### 2. גמישות במיקום או בגודל זיקת הנאה –

התכנית מציעה שינוי במיקום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום המעבר הציבורי בדרום המגרש ביחס לתב"ע תוך שמירה על היקף זיקות ההנאה שנקבע בתכנית הראשית. שטח זיקת ההנאה ע"פ התשריט עומד על כ 1,165 מ"ר, התכנית שומרת על שטח זה.

#### 3. הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה –

שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות הקיימות בסטנדרט עירונית תל אביב יפו.

תחזוקת זיקות ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל שמהוות המשך של המדרכות ולאורך הכניסה לשטחים הציבוריים תהיה על ידי עיריית תל אביב בכפוף לחתימה על הסכם הקמה ותחזוקה. כתנאי להוצאת היתר יש לחתום על הסכם אחזקה והקמה לשטחים הפתוחים (זיקות הנאה ומגרש ציבורי) והשטחים הציבוריים הבנויים.

### 3.2 פיתוח השטח

#### ▪ שטח פנוי מבנייה - 15% משטח המגרש.

▪ פיתח המגרש הציבורי הסמוך (מגרש 10): יוצג ויאושר במסגרת היתרי בהבניה לאחר הריסת המבנה הקיים במגרש זה והכל בכפוף לאישור אדריכל העיר, אגף שפ"ע, אגף הנכסים והאחראי על המצוקים.

#### ▪ הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים -

א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הדוח שבוצע בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 שאושר ע"י מחלקת תכנון בר קיימא.

ב. על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
  2. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
  3. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
  4. ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
  5. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
  6. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
  7. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ג. בתי גידול לעצים בתוכנית –

1. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר.
2. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ.
3. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים כ-60 ס"מ לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז.
4. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.
- ד. עצים לשימור בתחום התוכנית –
  1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

#### פיתוח זיקת ההנאה -

תחום זיקת ההנאה רציף והמשכי למפלסי המדרכות וללא אמצעי תיחום ומשמש כמעבר נגיש.

- הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-
- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.
- חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
- הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

#### 4. מאפייני בניה ירוקה

##### 1. תשתיות

###### 1.1. ניהול אנרגיה

יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר אנרגיה שבוצע בהתאם להנחיות אדריכל העיר. בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מ-172 MWh בשנה.

סככות פאנלים סולאריים: על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

לפי תוצאות הסימולציה, בפרויקט פוטנציאל ייצור שנתי של **MWh 286.73** ממקורות מתחדשים.

על-פי דרישות העירייה לפרויקט בשלב העיצוב האדריכלי, על הפרויקט להתקין מערכות של אנרגיה מתחדשת בתפוקה של לפחות 60% מפוטנציאל הייצור, כלומר על הפרויקט להתקין מערכות שייצרו לפחות **MWh 172** בשנה של אנרגיה ממקורות מתחדשים. תפוקה זו מייצגת כ-3.4% מסך הצריכה השנתית במתחם.

הסקר כולל היתכנות להתקנת מערכת ייצור אנרגיה באמצעות פאנלים פוטו וולטאיים על הגג הטכני ומערכת BIPV המתכוננת בפרויקט.

###### 2.2 עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

2.2.1 בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

2.2.2 בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

2.3 תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

2.3.1 תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה לפינוי 100% מפסולת הבניין לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

2.3.2 ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.

#### 2. ניהול מים

##### 2.1 חסכון במים:

3.1.1 תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוונים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.

3.1.2 תובטח התקנת קבועי שרברבות (ברזים ומקלחים) אשר חוסכים לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה ביחס לת"י 5452 (כמפורט בנספח הקיימות).

3.1.3 כל מיכלי הדחת אסלות יהיו מסוג הדחה כפולה, של 3-6 ליטרים (דו כמותי).

3.1.4 תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים משטחי המלונאות והמסחר והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/ או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה כנדרש.

##### 3.2 ניהול מי נגר:

3.2.1 יש לטפל בלפחות 50% מהנגר היממתי המצטבר באירוע גשם בהסתברות של 2% או לחלופין לטפל בנגר יממתי בהיקף של כ-30 מ"ק/דונם (הגדול מביניהם).

3.2.2 יש להשאיר 15% משטח המגרש פנוי מבניה – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.

3. **עצים ובתי גידול**

ראו פירוט בפרק 3 – הנחיות הפיתוח הסביבתי

4. **חזית חמישית**

יתוכנן גג מועיל – 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.

5. **דו"ח רוחות**

נעשה חיזוי שדה הרוח בתוכנית המוצעת, מתוצאות הבדיקות ניתן לסכם כי במפלס הולכי הרגל כל האזורים יעמדו בקריטריונים לנוחות ולבטיחות ע"י שילוב עצים וצמחייה בפיתוח.

6. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

דוח הצללות ע"פ ההנחיות לצל במרחב העירוני של עיריית תל אביב נמצא בעבודה. הדוח נערך עפ"י תוכנית פיתוח ומבוצע בשיתוף פעולה תכנוני של יועץ הפיתוח ויועץ בנייה ירוקה למיקומי העצים, סוגיהם וגודלם בעת השתילה, בשקלול תוצאות הבדיקה כל אזורי הפיתוח יעמדו בקריטריונים שהוצבו להצללה במרחב הציבורי.

7. **חסכון במים**

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים משטחי המלונאות והמסחר והעברתם להשקיית שטחי הגינון.

תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים ממבני המשרדים והעברתם להדחת אסלות במבני המשרדים.

8. **איוורור**

קיימת סכמה עקרונית של איוורור, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

9. **דו"ח תרמי עקרוני**

ייבוצע דוח תרמי בשלב קליטת הבקשה להיתר כחלק מהליך הגשת אוגדן בניה ירוקה 5281 למכון התעדה וקבלת אישור מקדמי. המבנה יעמוד בדרישות ת"י 5282 בדרוג אנרגטי B. יוצגו חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: [http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard\\_num=1052820100](http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100)).

10. **ריצופים**

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור עפ"י הנחיות עיריית ת"א ובדיקת השפעת המבנה בהיבט זה. במדרכות בהיקף הפרויקט מתוכנן ריצוף לפי סטנדרט עיריית ת"א והקיים בסביבה-ריצוף אבן משתלבת בגוון בהיר ורצועת עזר בגוון בהיר. בתחום זיקת ההנאה מתוכנן ריצוף דק מחלחל.

הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית או/ו אדריכל העיר, הכולל חו"ד והתייחסות לנושאים הבאים: מיקרו אקלים, דו"ח סינוור, הצללה במרחב הציבורי, זכויות שמש, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד'), התייעלות אנרגטית (בידוד תרמי), אי החום העירוני, איוורור, מיחזור אשפה, מיחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו-גלגלי ותשתיות לטעינת רכבים חשמליים.

**5. גמישות:**

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

**6. 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.

**8. תנאים לקליטת בקשה להיתר:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר כולל התייחסות לעניין רכס הכורכר לכיוון רחוב הגר"א ופיתוח שטחי הציבור במגרשים 10 ו 11.
2. אישור אגף שפע לתכנון השטחים הפתוחים וחומרי הגמר
3. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

**7. בניה ירוקה**

- 7.1 תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות,
- 7.2 תקינה ליעילות אנרגטית (דוח תרמי) – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ויחידת אכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C,
- 7.3 לקבלת היתר - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה
- 7.4 להיתר איכלוס אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה

**8. 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. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בתנאי קבלת אישורם הסופי של הגורמים הבאים:

1. אגף הנכסים לנושאים הבאים: תכנון השטחים הציבוריים, מתן תנאים למתווה הריסת המבנה הקיים על מגרש 10, התייחסות למצוק הכורכר ופיתוח זמני או קבוע על מגרש זה, הסכמי הקמה ואחזקה לשטחי הציבור
2. אגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים
3. אגף הכנסות לקידום הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים
4. אישור אגף שפע לתכנון הרחובות והשטחים הפתוחים כולל פיתוח זמני במגרש 10 וחיבורו למגרש הפרטי
5. אישור היחידה לבניה בת קיימא לנספח הבניה הירוקה
6. אגף הרישוי לתכנון ולהקלות הנדרשות
7. היחידה לאיכות הסביבה לתכנון המוצע תוך התייחסות לשטחי הציבור המוצעים ומיקום מערכות טכניות בסביבתן והתאמת התכנון לדרישות אקוסטיות לשטחים אלו.
8. אגף התנועה לנספח התנועה.
9. אדריכל העיר לנושאים הבאים: חזית המבנה הפונה לרחוב הגר"א ובפרט חזית מבנה הציבור

מס' החלטה	התוכן
26/01/2022	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
11 - 0002-222'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רמת אביב א' (רמת אביב הירוקה)

כתובת: רח' שמעוני 11, 13, 15, 17, 19, 21, 25  
 רח' קרני יהודה 17, 19, 21, 23  
 רח' קרני יהודה 15 (שב"צ - גן ילדים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר	חלק	19, 15	

שטח התכנית: 15.096 דונם, מתוכם 12.886 דונם ביעוד מגורים

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

יזם: ב.ס.ר.; ע.ט. החברה להתחדשות עירונית  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: מגרש מגורים – פרטיים  
 מגרש ביעוד שב"צ - עירייה

מצב השטח בפועל:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהפקדה	26/01/2022 11 - 0002-222

במגרש קיימים 7 בניינים, בני 4 קומות, בעלי מערכת שבילים ממזרח למערב ומצפון לדרום. סה"כ 168 יח"ד קיימות.  
כל המבנים ממוקמים בחלקה אחת ורשומים כבית משותף מורכב, דבר המקשה על קידום היתרי בניה, שכן נדרשת הסכמה מתוך כל בעלי הדירות בחלקה.

### מדיניות קיימת:

9086 – מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א – 22/04/2020

9003 – מדיניות גדרות רמת אביב הותיקה – 17/09/2014

9006 – מדיניות לרמת אביב א' ולדרום רמת אביב ב' – 22/01/2014  
המלצה על התחדשות של המגרש באמצעות תב"ע מכוח תא/5000  
בינוי עד 15 קומות  
שמירה על הרצף הירוק בין הבניינים  
תוספת של 288 יח"ד (סה"כ 456 יח"ד)

### מצב תכנוני קיים:

2423 – הרחבות דיון – רח' קרני-שמעוני, רמת אביב – 22/01/1990

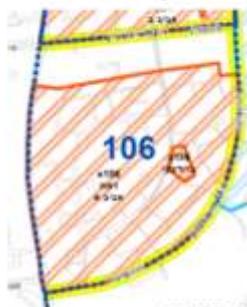
סה"כ 168 יח"ד; סה"כ 16,968 מ"ר

1ע – מרתפים - 18/03/2003

1ג – בניה על גגות – 20/08/2007

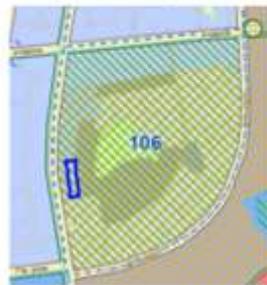
תכנית מתאר מקומית - תא/5000:

אזורי תכנון ומתחמי תכנון



מתחם תכנון 106א  
מתחם להתחדשות עירונית  
תוספת 1 רח"ק; סה"כ רח"ק מירבי 5  
מדרגת בניה נוספת – עד 25 קומות

עיצוב עירוני



עד 15 קומות  
מרקם בנוי לשימור  
אתר טבע עירוני

אזורי יעוד



אזור מגורים בבניה עירונית:  
רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4  
צפיפות לא תפחת מ 18 יח"ד לדונם

### מצב תכנוני מוצע:

קידום תכנית מכוח תמ"א 38 להתחדשות המגרש בשלבים.  
מוצע שהועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית על מנת לאפשר את התחדשות המגרש כולו באופן מסונכרן, גם אם התחדשות זו תתרחש בשלבים.  
התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ובאמצעות פרצלציה יוצרת 4 תאי שטח עצמאיים. בכך, היא מפשטת את הליך הוצאת היתרי הבניה בכל תא שטח, ללא תלות בתאי השטח האחרים, תוך יצירת מסגרת לתכנון כולל, המאפשר תשתית משותפת, מרחב משותף-פתוח מוצל ונעים לשהיה, בעל מערכת זיקות הנאה במפלס הקרקע, מצפון לדרום וממזרח למערב - בדומה למצב הקיים, ובהתאם לעקרונות "נחלת הכלל" של מסמך המדיניות לרמת אביב.

בתכנית, במסגרת האיחוד והחלוקה, הקצאה לצרכי ציבור - הגדלת המגרש הציבורי הקיים בדרום מתחם המגורים (ששטחו 2.1 דונם), בשטח של 0.730 דונם.

מס' החלטה	התוכן
26/01/2022	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
11 - 22-0002	דיון בהפקדה

התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38, חישוב זכויות הבניה הינו ע"פ זכויות הבניה התקפות, ובתוספת תמ"א 38 על תיקוניה.

כמו-כן התכנית מציעה עדכון של קווי הבניין ומס' הקומות, וכן קובעת הנחיות לזיקות הנאה למעבר ושהייה בין תאי השטח במפלס הקרקע ובתת-הקרקע.  
בנוסף למסלול המרכזי של הריסה ובניה מחדש, התכנית מאפשרת גם התחדשות באמצעות עיבוי בניין קיים וחיזוקו.

התכנית מציעה 7 מבנים חדשים :  
בדופן המזרחית של המתחם – כלפי השכונה – לאורך רחוב שמעוני - 3 ממבנים בני 8 קומות, המשמרים את הטיפולוגיה וההעמדה הקיימת לפיה החזיתות ראשיות פונות כלפי צפון/דרום.  
בדופן המערבית של המתחם – כלפי דרך נמיר – לאורך השצ"פ – 4 מבנים בני 15 קומות

התכנית מאפשרת סה"כ 420 יח"ד (תוספת של 252 יח"ד למצב הקיים)  
שטח ממוצע פלדלת ליח"ד : 87.0 מ"ר  
20% יח"ד קטנות

התכנית תואמת את מסמך המדיניות ותכנית ומתאר, היא אינה ממצה את הרח"ק המירבי המצויין בתכנית המתאר, וכן אינה ממצה את כל יחידות הדיור אשר אושרו במסגרת מסמך המדיניות :  
למרות שתכנית המתאר מאפשרת רח"ק מירבי 5.0 (4.0 בתוספת רח"ק 1 בגין התחדשות עירונית) - תכנית זו מציעה רח"ק 3.95.  
מסמך המדיניות מאפשר להגיע במסגרת תכנית התחדשות עירונית ל 456 יח"ד, תכנית זו מציעה 420 יח"ד.  
באופן זה, מתקבל נפח בינוי מצומצם יחסית לתכנית פינני-בינוי, אשר משתלב טוב יותר במרקם השכונתי.

במרחב התכנון אותרו 3 מקבצי עצים ותיקים בעלי ערכיות גבוהה לשימור, וכן עצים נוספים לשימור בדרום המרחב.

התכנית מייעדת את כל המבנים בתחומה להריסה ובניה מחדש, אך מאפשרת גם חיזוק בדרך של עיבוי, בחלק מתאי השטח. בהתאם, התכנית כוללת הוראות לעניין חיזוק מבנים במסלול עיבוי.  
עם פקיעת תוקפה של תמ"א 38 (על תיקוניה), הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.

**תקן חניה** – 0.8 מקומות חניה ליח"ד, הכנה להטענת רכב חשמלי ב 30% ממקומות החניה לפחות; חנית אופניים לפי תקן 1:1 בחלוקה שליש בפיתוח, שליש בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע, שליש בחדרי אופניים במרתף.

**בניה ירוקה** - תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

**תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.  
תכסית פנויה – 15% לפחות.

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התקבל אישור תת הוועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 13.5.21 במתווה של עדכון ציבור לאור התאמת התכנית למסמך המדיניות לרמת אביב.

בהתאם, התקיימו מפגשים :

24/08/2021 – עדכון ועד השכונה

17/10/2021 – עדכון ציבור

תוצרי ההתייעצות (בריכוז יועצי שת"צ מטעם היזם חברת "סיטי וויז"):

- נושא התנועה- עלו טענות לגבי העומס התחבורתי שהתכנית צפויה ליצור ברחוב שמעוני. בתום המפגש הועברה לועד השכונה לבקשתו הבדיקה התנועתית שנערכה במסגרת מסמך המדיניות. בנושא תכנית החניה על דרך נמיר הובהר כי היא נדחתה על ידי ועדת הערר המחוזית.
- אופי הבינוי החדש- במהלך המפגש הוצגו לתושבים החלופות הקודמות שנבחנו שהציעו בינוי נמוך יותר בתכנית גדולה יותר. במהלך המפגש הוסבר בפירוט שפריסת המבנים בחלופות אלו הייתה פחות איכותית למגורים (הפירים הפנימיים לא יעילים בגובה 8 קומות), ומצד שני, המרחב הפתוח והשלד הירוק שבין הבניינים היו מצומצמים יחסית כתוצאה מתכנית גבוהה וגושניות המבנים. לכן לא תאמה לאופי השכונה.
- במהלך המפגש הוצגו לתושבים עיקרי הנחיות תכנית המדיניות ותכנית המתאר והודגש אופן התאמת התכנית של המתחם להנחיות אלו.

סיכום והמלצות להמשך:

הנושא הבער ביותר שתפס את מרבית השיח במפגשים הוא נושא התנועה. החשש ממחסור בחניה ותופעת גודש התנועה, שנחווים כבר היום, מהווים את הגורם העיקרי להתנגדות לקידום התחדשות עירונית בשכונה. ראו חו"ד אגף התנועה למענה שניתן לנושא זה.



טבלת השוואה:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני	26/01/2022
דיון בהפקדה	11 - - 0002-222

**מגורים (שטח המגרש קטן, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)**

ממצב מוצע - מגורים	מצב קיים (זכויות לא כולל תמ"א 38)	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (לא כולל מרפסות) מעל הקרקע
48,000 מ"ר ברוטו	16,968 מ"ר (הרחבות)	מ"ר	
(מהם סה"כ שטחי "פלדלת" 36,540 מ"ר)	+ 3,151 מ"ר (65% משטח הקומה לפי ג1) 20,119 מ"ר		
לי"ר	לי"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	לי"ר	מ"ר	
8 קומות או 15 קומות	5 קומות (4 קומות + 1)	קומות	גובה
		מטר	
עד 60%	לי"ר		תכסית
תקן 0.8	0		מקומות חניה
סה"כ = 336 מקומות חניה (עבור 420 יח"ד)			

**מבנים ומוסדות ציבור (שטח המגרש גדל, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)**  
זכויות הוראות הבניה לפי תכנית תא/מק/צ'

ממצב מוצע - מגורים	מצב קיים (לא כולל זכויות תמ"א 38)	נתונים	
270	270	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (לא כולל מרפסות) מעל הקרקע
7,657	5686	מ"ר	
לי"ר	לי"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
ללא שינוי		קומות	גובה
		מטר	
60%	60%		תכסית



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b> מספר התכנית 507-0866632		שם התכנית תא/מק/5013 - קרני-שמעוני		מגיש התכנית 1. ועדה מקומית 2. ע"ט התברח לתחדשות עירונית לישראל (קרני- שמעוני) בע"מ		עורך התכנית אדרי צבי גבאי	
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b> סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית)							
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b> <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: 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 לחלן:							

תאור כללי של התוכנית המוגשת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחנת הסעיף בחוק	
הוכנית התחדשות עירונית במסגרת תוכנית 15.1. תוכנית התכנון כללה 7 מבני מגורים ומבני שירותים. תוכנית זו כוללת 4 מבני מגורים ומבני שירותים. תוכנית זו כוללת 4 מבני מגורים ומבני שירותים. תוכנית זו כוללת 4 מבני מגורים ומבני שירותים.	42, א, (1) חוק החריג המשכתי תמ"א 38, סעיף 23	סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מקומית כלכלית. התחלת התוכנית תאריך 2022.01.22.	
<b>חז"ת: תוכנית התכנון המקומית ליון שתי עוסקות. לק במשאנים. חז"ת אמיים את תוכנית הקהילה התכנונית תאריך 5000, כמו כן לחז"ת</b>			
הסעיף החוקי בתוכנית המקומית	זוהי תש"מ בתוכנית המתאר	החוקים רלבנטיים בתכנית המתאר	החוקים רלבנטיים בתוכנית המקומית
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 3.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית במסגרת הוראות מיוחדות למתחמי החבלן.	נסא רמת אביב א	הוראות מיוחדות יכול שיהיו לנושא רחיק, נובח, שימושים, מסגך מדיניות וכדו'. 1. מסי קופות 2. מירבי – 15 3. מתחם התחדשות עירונית 3. מרקם בניו לשימור 4. מסגך מדיניות	אוסף מסמך מדיניות רמת אביב – 9006 התכנית תואמת מסמך המדיניות כאמור לחלק
קביעת הוראות למתחמי החבלן נושאים המפורטים בסעיף 3.3 בהוראות התוכנית לבנין מתחם התחדשות עירונית מרקם בניו לשימור	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי – אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה נספח עיצוב עירוני; מרקם בניו לשימור אזור טכע עירוני נספח אזורי ומתחמי תכנון; מתחם התחדשות עירונית	1.5 – הגדרות כלליות 3.2.3 – אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה 3.2.4 – אזור מגורים בבניה עירונית מרקם בניו לשימור 4.3.2 – מרקם בניו לשימור 4.5.1 – אזור טכע עירוני 5.2.1 – מסמכי מדיניות 5.3.2 – מתחם התחדשות עירונית 5.3.4 – מרקם בניו לשימור	התכנית תואמת מסמך מדיניות רמת אביב – 9006. המתחם כולל במסמך המדיניות המסומן, אשר כולל תוכנית התחדשות עירונית, שטחים פתוחים, עירונית בניו לשימור, שטחים מתחם וזיקות תמ"א (ניסוח כלכלי), צפיפות, מסי יחיד.
קביעת יעודי קרקע 3.1.1 (ג) קביעת יעודי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי – אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה	3.1.1 א' – מבנים ומסודות ציבור 3.2.4 – מגורים בניו עירונית	סעיף נחל מבאית יעד, 1. מגורים 2. מבנים ומסודות ציבור
קביעת שימושים עיקריים 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד. מרקם מקבצי השימושים: סעיף 1.4 דירות מגורים לסוגיות	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי – אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה	מסמך השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף 1.4) בכל אזור ייעודי, מרקם מקבצי השימושים: סעיף 1.4 בהוראות התוכנית. סעיף 3.1.1 מגורים: דירות מגורים לסוגיות 3.2.4 א' ו- 2א – שימוש למשרד בחלק מזירות המגורים	34.5 יחיד לדגם + בתכנית קיימות חנויות לבני ומנוחיל יחידים, לא נדרשת תוספת מסמך בחתום על מרביון מסחרי אצמד
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נוספים 3.1.1 (ח-ז)	הגדרת יעד קרקע קיים (כחוקצאה לצרכי ציבור):	3.1.1 א' – שימושים כלליים – יעד	+

<p>התכנית מרחיבה שטח מגרש קיים, לשימושים בישוד ציבורי - ב - 730 מ"ר</p>	<p>למבנים ומוסדות ציבורי</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבורי</p>	<p>(מרום מקצו השימושים - סעיף 1.6) מבנים ומוסדות ציבורי: מוסדות ציבורי לשימושים, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 186 לחוק למעט שדות תעופה, נמלים, מוזיאונים, בתי מטבחיים, בתי קברות, שוקים ומבטלות. קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.5 קביעת שטחי בניה בסוויטים וקביעת תוספת שטחי בניה על לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית קובעת זכויות בניה מעוקף תמ"א 38 וזכויות תקופתיות, ואינה עולה על חריגים הארבעה סבבים והמוסדות לתכנית תא/מק/צי</p>	<p>שטח שטחי הבניה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3). סעיף 3.2.4 ב' מגרשים מעל 1.5 דונם - חריג בסיוט: 2.5 חריג מרבי: 4.0 מותרת תוספת 1 רחיים ומחויב רחיים 5 עבור מתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 2.4.3 - התכנית לשימוש זכויות מתמ"א 38, לא תחשב התכנית סתרת תכנית זו</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרום 8 התרחישים ליהום הוגעה ראית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ מכת התכנית על</p>	<p>13.1.4 (ט) מעללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ התכנית כוללת בניה של 3 מבנים בני 8 קומות, ו- 6 בניינים בני 15 קומות, בהתאם לנספח העיצוב</p>	<p>בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי לפי 3.1.5 א' - זכויות מכת תכנון תקופת</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה ל'בנית' - אזור עליו חלת הוראות למתחם החדשות עירונית - עד 25 קומות מדרגת גובה נוספת</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה ל'בנית' מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ קומות, ו- 6 בניינים בני 15 קומות, בהתאם לנספח העיצוב</p>	<p>סעיף 4.2.2 (ג) קומה סימסית עד 3.8 מבנים בני 12 קומות ומעלה - עד 6 מ' קומות חריג</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי חגורה, נטיעת עצים.</p>
<p>+ עמ"י תחייב חריגת האסטרטגיות פנוי בשטח 730 מ"ר, כשטח היעוד למגרש הציבורי הקיים והממועד בדרום התכנית</p>	<p>מותרת החקלאות לגרמי ציבורי וחיפוש ויקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה התכנית... במסגרת 4.1.1 (ב) - (ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחסוד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מיישד שאינם למגורים ליישד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ושותפות.</p>
<p></p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי' כולל הנחיות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי 1</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</p>

זכויות חוראות לפי תכנית תא/מק/2	דבר שימושים (א), וחוראות נוספות, כולל הנבלת בדבר שינוי ויעוד (ד), סעיף 2.5.3 ב- תכנית נשאיות.	שטחים לוגיסטיים מופיעים בתשריט אזורי היעוד	החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סטל כווסד ציבורי עירוני חדש או בגין סטל של שטחים לוגיסטיים, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת.
1.7 - נספח הנגעה (נפקח חניה 10.8)	סעיף 3.8.7	<b>נספח תחבורה</b>	3.8 - חוראות לפרוייקט תחבורה - כולל חוראות כלליות (3.8.1) (החוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקו חנייה (3.8.7))
ועדת השימוור נתנה אישור כולל לפרויקטים מבוססת חומאים את מספר המדיניות התכנית תואמת מספר מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במספר המדיניות המאושר, אשר כולל חובטים ותחנות לעניין המוקם חגנו לשימוור.	סעיף 4.3.1 סעיף 4.3.2 - דרש סעיף 5.4 - אזור תכנון 2106	<b>מקום בניו לשימוור: על פי נספח העיצוב העירוני</b>	4.3 שימוור - חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למקום בניו לשימוור (4.3.2) אתר לשימוור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
+ חויד תחבורות	סעיף 4.4.3 סעיף 4.4.4 - חנויות מרחיבות סעיף 4.4.5 - תנאים לתפקוד תכנית - אנונית, מבני ציבור	<b>בכל שטח התוכנית</b>	4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת חסמה סביבתית (4.4.1) היות דעת סביבתית (4.4.2) גניית ירוקה (4.4.3) הנחות מרחיבות (4.4.4) תנאים לתפקוד (4.4.5) חסמת לטות מתוראות סעיף 4.4
+ חויד תחבורות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במספר המדיניות המאושר, אשר כולל חובטים ותחנות לעניין חטב העירוני ותשתיות חירוקים בשכונת. התכנית תואמת מספר המדיניות תיקת חסמה 6.13 - 6.14 - שמורת על עצים בוגרים 6.17 ב. 3. 6.17 תכנית תואמת ותמיע את החנות העירונית לטבע עירוני (6.22) - סביבה ווקי, טבע עירוני	סעיף 4.3.1 - בדיקה מוקדמת סעיף 4.5.4 - החנות מרחיבות לטבע עירוני (טרם אושרו) סעיף 5.4 - אזור תכנון 2106	<b>אתר טבע עירוני-על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מוקדמי: שנקבע בתכנית</b>	4.3 חוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.3 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.3.1)
+ נספח בניו נספח תועת נספח שימוור עצים חויד סביבתית	סעיף 4.6.2 - תחנות כלליות לתחנת תכנית סעיף 4.6.4 - מיקוד סעיף 4.6.5 - ביוב סעיף 4.6.6 - חשמל	<b>בכל שטח התוכנית</b>	4.5 תשתיות - סעיף 4.5 מוק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: תחנות כלליות לתחנת תכנית (6.6.2) ביובות אנויר ורידיוסי מנו (4.6.3) מיקוד (4.6.4) חוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

נספח הידרולוגי			
תשתיות - מיים			
וביוב			
תשתיות - מיניו			
אשפה			

שימוש במונח בסעיף חוק בסטיית מהתנאים - לפי סעיף 462(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בטמכות ועדה מקומית החלה בשיטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואלה ועדה מקומית תחייב מרשמות למלול בתוכנית האזור, על אף האזור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מספרות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
סעיף	462(א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועצים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	איוצד וחלוקה של מרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד
סעיף קטן (א2)	הגדלת שטחים שנקבע בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (א3)	קביעה או שינוי בקו גבול הקבוע בתוכנית
סעיף קטן (א4)	שינוי חוראות בדבר בוניו או עיבוד אדריכליים
סעיף קטן (א5)	קביעת חוראות לגבול תריסות מבנים, לענין ימות מעבר או זכות להעביר, ולענין חפיקת קרקע חדרות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תבואר ותתימות			
בדקתי את סוגיית המסמכים של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מוחזרת, (מסוקו את המיוותר) כמסומן בסעיף (4) במגש ות.			
תאריך	חתימה	מספר ת.ו.	שם ושם משפחה
18.1.2022		025332735	אורז כרמלי, אדרי
תאריך	חתימה	מספר ת.ו.	שם ושם משפחה
18.1.2022		2438926-9	הראלה אברחם און, עייד

ק. ביטא | 2017

**העתקים**  
 2 - בי.אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מוחזרת)  
 צוות תכנון

**חוי"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>26/01/2022</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>11 - - 0002-222'</b>

התכנית תואמת את מדיניות רמת אביב ואף מייצרת נפחים מתונים מאלה שהמדיניות מאפשרת. היא תאפשר את התחדשות המגרש בשלבים באופן כוללני, אחיד משותף ויעיל. חלופת הבינוי הכוללת מבנים בגובה 15 קומות לאורך דרך נמיר בשילוב בניה מרקמית של בנייני 7.65 קומות כלפי השכונה, פותחה לאחר שהניסיונות התכנוניים להתבסס על בניה מרקמית בלבד לא הישגו תוצאה משביעת רצון.

התכנית תאפשר לציבור להמשיך ולהינות מהמרחב הירוק שבין הבניינים – לחצות אותם וליהנות ממקבצי העצים האיכותיים הקיימים במגרש ומוגדרים לשימור.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. על מנת להשתלב במראה הבניינים בשכונה, המאופיינים בנפחים "נקיים", נדרשת תכנית אחידה של המבנה בכל הקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע. מבוקש שגם המרפסות והחזיתות בכלל תהיינה חזרתיות ובפשטות עיצובית.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות שלטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט.
3. התכנית תאפשר שתי ירידות למרתפי החניה: אחת בדרום ואחת בצפון מגרש המגורים. הגישה למגרשי האמצע המתקבלים בפרצלציה תאפשר באמצעות זיקות הנאה בתת הקרקע.
4. לאור גודלו של המגרש, התכנית תאפשר פינוי אשפה פניאומטי מרוכז – נספח התשתיות יציג מערכת זו כחלופה כולל מתקנים ותוואי להעברת הצנרת.
5. התכנית תתנה כל היתר בניה בתחומה באישור **תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית. תכנית העיצוב תוכל לכלול מבנה אחד או מספר מבנים, בהתאם לשלביות ביצוע הפרויקט. כל תכנית חלקית תראה התייחסות לכלל המתחם וקישוריות לאזורים הגובלים.
6. תכנית העיצוב תסדיר את הגאומטריה של **זיקות ההנאה לציבור** במפלס הפיתוח באופן שיאפשר תנועת הולכי רגל שתי וערב בשטחים הפתוחים שבמגרש.
7. תכנית העיצוב תכלול התייחסות אקוסטית לקרבה לדרך נמיר.
8. במסגרת תכנית העיצוב יפורט תמהיל הדירות בפרויקט.
9. תכנית העיצוב תציג תכנית פיתוח מפורטת לתחומה.
10. הגג העליון בבניינים המרקמיים (בעלי 7.65 קומות) יפותח כגג ירוק ולפחות 60% משטחו יכלול תכנית מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ-20 ס"מ ושיהווה חלק אינטגרלי מרצפת הגג העליון. לשם כך, יתאפשר במידת הצורך מיקום קולטים סולריים/פוטוולטאים מעל הפרגולות של קומת הגג. ככל הניתן, תתאפשר לכלל דיירי המגרש גישה לגגות הירוקים לשימוש כשטחי רווחה משותפים.
11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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