

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0018-24 מיום 25/09/2024

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 25/09/2024 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

זום צפייה בלבד

Invite Link

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/83040260851>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/83040260851>

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 24-0016 מיום 28/08/2024	
			אישור פרוטוקול 24-0017 מיום 11/09/2024	
1.	1		תחנת כח רידנינג - שלב ב דיון בהפקעה - דיון רגיל	10:00
2.	3		הפקעת חלקה 31 בגוש 7101 דיון בהפקעה - דיון רגיל	
3.	4		הפקעת חלקה 157 בגוש 7047 דיון בהפקעה - דיון רגיל	
4.	5	507-0601443	לה גווארדיה 35-45 דיון בדיווח (3) לאחר החלטת ועדת ערר + החלטה	
5.	73		עין גב 4-10 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	
6.	87	507-1134675	ברכת אגירה דרומית דיון בהפקדה	10:30
7.	102	507-0260380	בניין לשכת המס דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	
8.	117		פארק החוף ופארק המסלול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11:00
9.	138		הפארק הלינארי שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	
10.	152	507-0776815	התחדשות רחוב ברזיל דיווח החלטת ועדת ערר והמשך דיון לצורך קבלת החלטה	12:00

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

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

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

פרוטוקול החלטות מספר 24-0016
כ"ד אב תשפ"ד 28/08/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10: 15
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, חיים גורן, דייבי וינשטיק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1	507-0449363	שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר
2.	53		מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
3.	73		יחידת תכנון 12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	78		מגרש 409, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
5.	89	507-0351593	צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
6.	124	507-0469593	צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
7.	157	507-0437954	צפון מערב ת"א מתחם מס' 3 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
8.	190	507-0509646	צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
9.	224	507-0446757	צפון מערב ת"א מתחם מס' 5 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
10.	257	507-1200328	יפת 173-183 (אי זוגיים) דיון בהפקדה
11.	274	507-0859850	חבר הלאומים אישור החלטה
12.	296		בקשה לאיחוד חלקות 54, 55 בגוש 6943 רחוביסוד המעלה 28, 30 תל-אביב דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות
13.	300	507-0796045	מרחב החשמל בגין דיון בהתנגדויות
14.	340		הנחיות מרחביות - עדכון פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה ופרק תכנון ועיצוב הבניין עדכון פרקים פיתוח המגרש והסדרי חניה, תכנון ועיצוב בניין

פרוטוקול החלטות מספר 24-0017
ח' אלול תשפ"ד 11/09/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10: 15
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון , ראובן לדיאנסקי, עו"ד, רועי אלקבץ, ד"ר , דייבי דישטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0015 במיום 14/08/2024
1.	1		רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 28 / רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 30 תיק 2024-06197 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית 4096
2.	5	507-1137553	הר ציון 59-71 (אי זוגיים) דיון בהפקדה
3.	23	507-1112747	צפון פלורנטין 44 דיון בסעיף 78 (2)
4.	37	507-0548149	יהודית 2 דיון בהפקדה
5.	51	507-0923904	התחדשות דרך השלום 77-85 דיון בהתנגדויות
6.	84		הצגת מסמך התשקיף למרחבי תכנון בהתחדשות עירונית דיון באחר

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תחנת כח רידינג - שלב ב
1 - 0018-24	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – חלק ממגרש חברת חשמל המיועד לדרך ושטחי ציבור נוספים וסמוכים אשר אינם רשומים ע"ש העירייה, אזור רידינג



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח מופקע במ"ר
6634	31	חברת חשמל	2778	2,278 (כולל השטח שהופקע בעבר)
6634	39	חברת חשמל	1014	914 (כולל השטח שהופקע בעבר)
6634	40	חברת חשמל עת"א	1019	בשלמות
6634	46	חברת חשמל עת"א	1001	בשלמות
6634	52	חברת חשמל עת"א	2299	בשלמות
6634	53	חברת חשמל	2401	363
6634	55	חברת חשמל	2,686	2,461 (כולל השטח שהופקע בעבר)
6634	56	חברת חשמל	1192	7
6634	99	חברת חשמל	1035	863
6634	100	חברת חשמל	1005	474
6634	101	חברת חשמל	1352	71
6634	103	חברת חשמל עת"א	1003	בשלמות
6634	114	פרטיים עת"א	799	בשלמות
6634	122	פרטיים	1,106	בשלמות
6635	40	חברת חשמל עת"א	1,740	בשלמות
6635	61	עת"א	750	בשלמות
6900	23	מדינת ישראל	419,558	5,166 (כולל שטח שהופקע בעבר)

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	- תחנת כח רידינג - שלב ב
10018-24 - 1	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור ודרך עפ"י :
תב"ע 4140 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 10568 מיום 2/6/2022

מצב חוקי :

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

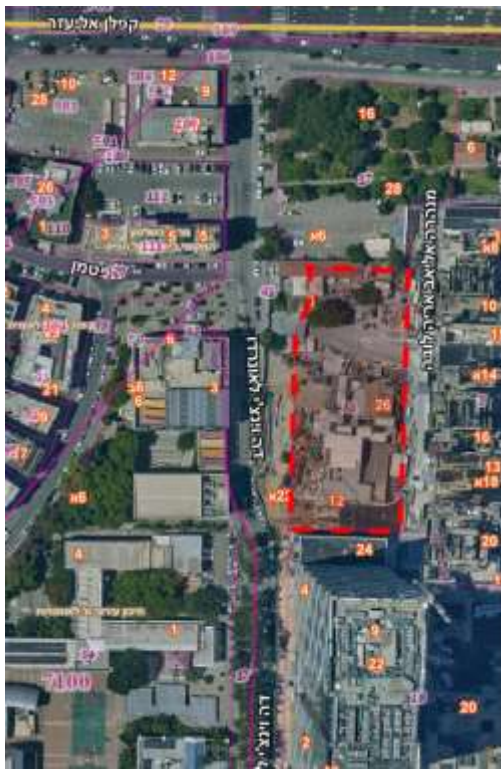
חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלקות וחלקי חלקות בגוש 6634 וגוש 6635 וגוש 6900 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	הפקעת חלקה 31 בגוש 7101
18-0024-ב' - 2	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מגרש לבניין ציבורי ברח' לאונרדו דה וינצ'י 26, דרום הקריה



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7101	31	מדינת ישראל	4,645	4,645	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה רשות השידור המיועד לשימור. שטח התארגנות זמני

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י: תב"ע 3000 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5582 מיום 25/09/2006 ג' תשרי תשס"ז. תב"ע צ' בתוקף לפי הודעה בי.פ. 7304 מיום 18/07/2016 י"ב תמוז תשע"ו. עפ"י תכנית צ' – בתכנית בהם אין סעיף רישום ו/או הפקעה לטובת העירייה, העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים מכח תכנית זו ולרושם על שמה עפ"י דין.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 31 בגוש 7101 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	הפקעת חלקה 157 בגוש 7047
3 - 0018-24	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – שטח ציבורי פתוח-שד' הבעש"ט 35, יפו



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7047	157	רשפ"ת מוחכר לחברת בצר	684.00	684.00	שטח ציבורי פתוח דרך	מבנה ציבורי המופעל ע"י מינהל שירותים חברתיים (מרכז דיאלוג וגישור)

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח ודרך עפ"י:
תב"ע 2563 בתוקף לפי הודעה בי.פ 4190 מיום 06/02/1994 כ"ה שבט תשנ"ד.
עפ"י הוראות התכנית "בשטחים הציבוריים הפתוחים יותר שימוש רווחה ונופש וכן מתקנים ומבנים
התואמים את אופי השימוש במגרש."

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 157 בגוש 7047 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם
הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	35-45
4 - 2018-0018	507-0601443 תא/מק/4575 - לה גווארדיה 35-45 דיון בדיווח (3) לאחר החלטת ועדת ערר

מטרת הדיון: דיווח לוועדה לגבי פרסום 106' לתכנית לנושא עדכון טבלאות איזון והקצאה וקביעת לוח זמנים להתנגדויות

התכנית הופקדה בדצמבר 2019, לאחר דיון בהתנגדויות התקבלה ביוני 2020 החלטה למתן תוקף תוך בקשה להגדלת שטחי הציבור הפתוחים. על ההחלטה למתן תוקף הוגשו עררים על ידי חוכרים פרטיים.

במסגרת הכנת המענה לעררים, הובן כי לא מולאו החלטות הוועדה המקומית (סעיף 8) לגבי המרחב הציבורי ולכן ביקשנו לחזור לדיון בוועדה המקומית ולפרסם 106' (ב) לנושא.

לתכנון שעודכן ופורסם במאי 2021 לא הוגשו התנגדויות.

באוגוסט 2022 ניתנה החלטה ע"י ועדת הערר לנושא שווי יחסי של כלל הדירות. בשל קושי ביישום ההחלטה, הועדה המקומית ביקשה לחזור לדיון בוועדת הערר במסגרתו הוגשה על ידינו הצעה למסמך עקרונות לעריכת טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להבהרות שהתבקשנו על ידי ועדת הערר.

מסמך העקרונות אושר בהחלטה מינואר 2024.

בהחלטה זו, ועדת הערר הנחתה כי על הוועדה המקומית לבצע פרסום 106' לטבלאות המתוקנות לפי מסמך העקרונות המאושר. כמו כן, ועדת הערר ביקשה מהוועדה המקומית לקבוע מועד לתקופת ההתנגדויות שכן מועד כזה אינו קבוע בחוק.

חו"ד הצוות לנושא מובאת בסוף הדראפט.

עדכון לרקע מדיונים קודמים:

לאחר פרסום התכנון העדכני במאי 2021 נעשו העדכונים הבאים:

1. עדכון מפת מדידה ועדכון מצב קיים לפי רישומים ל- 112 יח"ד במצב נכנס
2. מסמך העקרונות המעודכן לנושא טבלאות האיחוד וחלוקה ועדכון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם.

הסבר על מסמך העקרונות המעודכן לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה:

עיקרי הערר שהוגש לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה:

בערר נטען כי בבניינים בהם לא הושלם רישום בית משותף טרם הפקדת התכנית, לא קיימים בתכנית הכרה ושיוך ספציפי לבעלי הזכויות שרכשו את הזכות להירשם כבעלים של דירותיהם. לפיכך - לא חושב חלקם היחסי של הדירות במצב נכנס, ולא ניתן המשקל הראוי בטבלת ההקצאה במצב היוצא.

עיקרי החלטת ועדת הערר לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה:

ועדת הערר אישרה את הצעת הוועדה המקומית לנושא תיקון טבלאות האיזון וההקצאה של התכנית המופקדת. להלן עיקרי ההחלטה בערר:

- כל שורה בטבלה תיוחד לדירה אחת, תכלול פירוט בעלות וחכירה.
- במידה ולא ניתן לשייך חוכר לדירה - יצוין החוכר ללא שיוך.
- יסומן כל חוכר שרשאי להירשם כבעלים מכוח ההסכם.
- הטבלה תכיל פירוט של כלל הדירות במתחם – על פי ת"ח בבית משותף או על פי חוזה חכירה, שלא בבית משותף.
- הצגת שווי יחסי של כלל הדירות באופן פרטני.
- שטח הדירות במצב נכנס ייקבע על פי תשריטים המופיעים בכרטיס המבנה.
- הטבלה תוכן בהתאם לעקרונות תקן 15, לרבות סעיף 8.1 – אבחנה בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים במצב הנכנס.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	35-443-507-0601443 תא/מק/4575 - לה גווארדיה 35-45
4 - 0018-24ב'	דיון בדיווח (3) לאחר החלטת ועדת ערר

- בהתאם להנחיות ס' 8.1 לתקן 15 - ההערכה תבוצע לשווי מרכיב הקרקע של כ"א מהדירות במתחם ולא לשווי הדירה הבנויה.
- שווי מרכיב הקרקע יכלול אפשרות הרחבה על פי תכניות מאושרות.
- בדירות בהן בוצעו תוספות בניה בהיתר- יתווספו השטחים הנוספים לשטח הדירה.
- הזכויות המוערכות- זכות הבעלות.
- הטבלה אינה משנה את המצב המשפטי והיחסים החוזיים בין הבעלים והחוכרים ביחס לזכויות בדירות אלו.
- שווי הדירות ייקבע כשווי בעלות, וזאת בהתאם לעקרונות המפורטים בסיכום השמאי הממשלתי הראשי.
- הטבלה תיתן ביטוי לכל דירה בנפרד בהתאם למופיע במרשם המקרקעין.
- פרסום הטבלה המתוקנת בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה.
- קבלת החלטה על ידי הועדה המקומית לאישור הטבלאות המעודכנות.

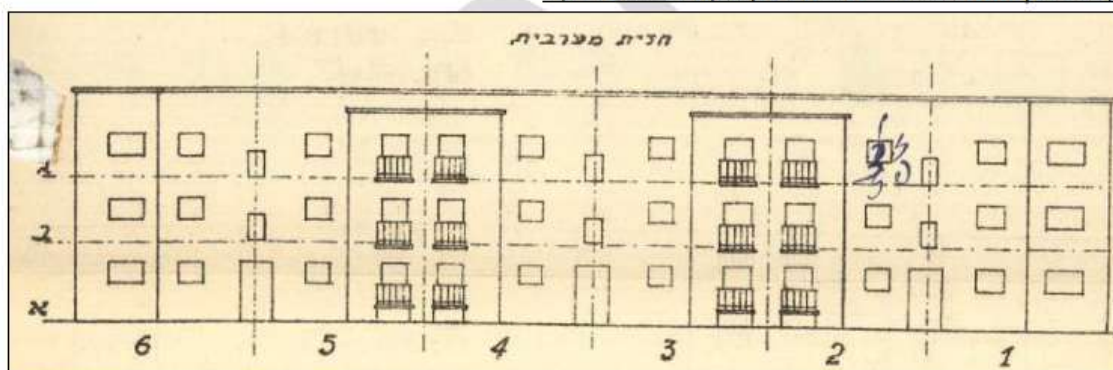
מתוך עבודת השידוך ספציפי לבעלי הזכויות:

לצורך סיווג הדירות בחלקות שאינן רשומות כבית משותף, הוצאו כלל השטרות מהטאבו ונעשה זיהוי החוכרים על סמך השטר, באופן בו נרשמו בשמם בטבלאות.

להלן תשריט חתך עם מספור הדירות על פי מיקומן -

רחוב נגביס	רחוב לה גווארדיה					
	ק"ב	ק"א	ק"ק			
	דירה מס' ג/1 -	דירה מס' ג/2 -	דירה מס' ג/3 -	דירה מס' ג/4 -	דירה מס' ג/5 -	דירה מס' ג/6 -
	דירה מס' ב/1 -	דירה מס' ב/2 -	דירה מס' ב/3 -	דירה מס' ב/4 -	דירה מס' ב/5 -	דירה מס' ב/6 -
	דירה מס' א/1 -	דירה מס' א/2 -	דירה מס' א/3 -	דירה מס' א/4 -	דירה מס' א/5 -	דירה מס' א/6 -
	כניסה א'	כניסה א'	כניסה ב'	כניסה ב'	כניסה ג'	כניסה ג'
	אגף 1	אגף 2	אגף 3	אגף 4	אגף 5	אגף 6

קטע מתוך תווה חכירה של דירה ג/2 (חלקה 7 בגוש 7098) -



דוגמה להטמעת השינויים בטבלאות האיחוד והחלוקה:

חלקה 7 – מצב קודם (תת חלקה אינה מפורטת) אל מול מצב חדש (פירוט תת חלקה חוכר ושידוך לכל דירה)

מצב נכנס										נתוני המקרקעין		
גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	תת חלקה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שם חוכר המשנה הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד ג'	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה והערות אחרות	חלק בנת החלקה	החלק ברכוש המשותף או בזכויות	שווי נכנס (בנקודות)	שווי יחסי מצב נכנס
7098	7	2,146	לא קיים רשום בית משותף	ע'רית תל-אביב יפו	ראה נספח חוכרים	-	-	ראה נספח חוכרים	1/1	1 / 1	1,909.50	16.0793200

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	35-45
4 - 2024-0018	507-0601443 תא/מק/4575 - לה גוארדיה 35-45
	דיון בדיווח (3) לאחר החלטת ועדת ערר

פרטי המפרק				פרטי המפרק			
מס' ד"ר	שם	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכולל	חלקה	שם החבר הרשום (2)	שם חבר המעטת הרשום
1	7098	7	2,146	2,146	א/1	רזית חל-אביב ימ	
2	7098	7			ב/1	רזית חל-אביב ימ	
3	7098	7			ג/1	רזית חל-אביב ימ	
4	7098	7			א/2	רזית חל-אביב ימ	

רקע ודיונים קודמים:

ביום 10.6.20 החליטה הוועדה המקומית לאשר למתן תוקף את תכנית תא/מק 4575 לה גוארדיה 35-45. במסגרת החלטה זו קבעה הוועדה המקומית, בין היתר, את השינויים הבאים בסעיפים 8, 9 ו-12:

8. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגוון לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גוארדיה ורחוב ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכנן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.

9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית ווינגייט) – עצים מס' 124-121, 126, 139-128 בחו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר. בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גוארדיה ו-וינגייט.

12. יש להוסיף הוראה מחייבת לנושא תכנון ומימוש הגגות הירוקים הפעילים. על ההוראה לקבוע הנחיות לתכנית העיצוב, לתנאים להיתר הבנייה ולתנאים לאכלוס.

במקביל להחלטת הוועדה המקומית, הוגש ערר מס' 1084/0720 ע"י שלוש מתנגדות (הגב' סטלה אבידן, הגב' שרה מילוא והגב' רותי שני) שעוסק בכל סעיפי ההתנגדות. הדיון בערר נערך יום 4.1.21.

בשלב הביניים טרם מועד הדיון, הציגו עורכי התכנית חלופת בינוי שהטמיעה את החלטות הוועדה. במועד הדיון בערר ביום 4.1.20 הובהר לוועדת הערר שאת חלופת הבינוי יש להציג לוועדה המקומית, קודם הדיון בערר בסוגיה זו. ועדת הערר קבעה שאין מקום לדון לאור עדכון התכנית בטענות נוספות בשלב זה ונתנה החלטה כי הוועדה המקומית תשוב ותעדכן בהחלטתה בתוך 60 יום, תוך שהערר בשלב זה נשאר תלוי ועומד.

עיקרי העדכון:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 10.06.20 להלן ריכוז השינויים בחלופת בינוי המוצעת:

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	35-45 - לה גווארדיה 4575/מק/תא 507-0601443
4 - 24-0018	דיון בדיווח (3) לאחר החלטת ועדת ערר

1. צמצום התכסית הבנויה מעל הקרקע מ-59% בתכנית המופקדת ל-53% (7,000 מ"ר לקומה טיפוסית במקום כ-7,850 מ"ר). כפועל יוצא, מצטמצם מס' הדירות בקומה טיפוסית לכ-50 דירות בקומה במקום 59 דירות בקומה בתכנית המופקדת.
2. הסגת הבינוי ושינוי קו הבניין לכיוון רח' יגאל אלון. קביעת קו בניין מערבי של 7 מ' במקום 3 מ' בתכנית המופקדת.
3. שימור עצים – קביעת 14 עצים לשימור, במקום 0 עצים לשימור בתכנית המופקדת.
4. גג ירוק – נוספה להוראות התכנית חובת הקמת גגות ירוקים ומגוננים לכלל המבנים. כפועל יוצא, יש חובה להנגשת קומת הגג הירוק והעלאת גרעין המבנה עד למפלס הגג הירוק.
5. גובה המבנים – בשל צמצום התכסית והסגת הבינוי וכדי לא לפגוע בשטחי הבנייה ומספר יח"ד הדירור כפי שאושר להפקדה מובאות בפניהם שתי חלופות:
 - a. נוספת קומה על שורת המבנים בוינגייט. כך שמלבד המגדל בפינת לה גווארדיה/ יגאל אלון והמבנה שבו ממוקמים שטחי הציבור הבנויים, כלל המבנים בתחום התכנית יהיו בני 8.5 קומות. המבנים על לה גווארדיה מעט גבוהים יותר משום שיש להם קומת קרקע מסחרית גבוהה. כמו כן, לא ניתן לממש את חובת הגג הירוק בלי להפוך את המבנים לרבי קומות.
 - b. הותרת כלל המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת מבנה בודד בפינת הרחובות לה גווארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גובהה + 12.5 קומות). בחלופה זו ניתן לממש חובת את הגג הירוק על המבנים הפונים לרחוב וינגייט בלבד.

רקע: ב-18.05.16 דנה הוועדה ואישרה פרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. ב-01.08.18 דנה הוועדה בתכנית ואישרה את הפקדתה. התכנית מובאת כעת לדיון נוסף להפקדה תוך תוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית. להלן דיוני הוועדה המקומית שנערכו עד כה. בסוף הדראפט מובאת הבקשה הנוכחית לדיון.

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

מטרת התכנית: פרסום סעיף 77 + 78 לחוק. המלצה על פרסום לפי סעיפים 77/78 לחוק התכנון והבנייה להכנת תכנית להתחדשות עירונית בשכונת יד אליהו וקביעת תנאים בחלקות המגורים להגשת היתרים עד לאישורה.

מיקום:

11 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גווארדיה מדרום, וינגייט ועמק אילון מצפון, יגאל אלון ממערב והחורשה ממזרח.



מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	35-45 - לה גווארדיה 507-0601443 תא/מק/4575 - דיון בדיווח (3) לאחר החלטת ועדת ערר
4 - 2018-0018	

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יד אליהו
לה גווארדיה 35-55

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097		חלק	7,8,9,10,11,12,334	
6133		חלק	404,431,432,439,440,441,442,445,446	

שטח התכנית: 27.2327 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: חברת עזרה וביצרון

בעלות: פרטיים, עת"א-יפו

מצב השטח בפועל: התכנית כוללת 15 מגרשים ובהם 11 מבני מגורים טוריים. מגרשי המגורים

נחלקים ל-2 קבוצות אופייניות:

- מגרש בשטח אופייני של כ-2.2 ועליו מבנה טורי בן 18 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גווארדיה. סה"כ 7 מגרשים (לה גווארדיה 35,37,39,41,43,45,55). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 75-78 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-110 מ"ר עיקרי. במגרשים אלה כלול מגרש בעל גודל דירות חריג: לה גווארדיה 55 (חלקה מס' 404) ובה דירות בשטח 64 מ"ר הניתנות להרחבה ל-110 מ"ר - ללא שינוי בצפיפות.
- מבנה טורי המורכב מ-2 חלקות צמודות, בשטח אופייני של כ-3.0 דונם, ועליו מבנה טורי בן 25-26 יחידות דיור בגובה 3-4 קומות, 4 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גווארדיה. סה"כ 4 מגרשים (לה גווארדיה 47,49,51,53). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 66-84 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-94-97 מ"ר עיקרי.

מדיניות קיימת: בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד-אליהו, אדרי' דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, ואף הוטמע

במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/5000 (נתקבלה החלטה למתן תוקף בתנאים).
על-פי **התכנית המתאר** מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה מרקמית' הכולל חזית מסחרית לאורך רח' לה-גווארדיה (תשריט תא/5000), בבנייה בגובה עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/5000). ב'נספח אזורי' תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם 91-9 ר הכולל הוראות לעיצוב רחובות.
בתחום התכנית המוצעת מקודמת בימים אלו תכנית תא/4123 ביוזמת הועדה המקומית ומשהב"ש אשר דיון על סמכות התכנית ואישור הפקדתה יתקיים בתאריך 16.05.18 בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: K, 2323, 2324, תמ"א 38/3, ג-1, ע-1.

יעוד קיים: מגורים א4, מגרש מיוחד

שטח התכנון: 27.2327 דונם

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	35-45 לה גווארדיה 507-0601443 תא/מק/4575 -
4 - 0018-24	דיון בדיווח (3) לאחר החלטת ועדת ערר

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): על-פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בתי דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת בין היתר משדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה. על-פי תכנית להרחבת דירות (תכנית מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי 108-110 מ"ר. כמו-כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית ג-1' (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר מקומית ע-1' (מרתפים).

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים בלב שכונת יד אליהו ולאורך רחוב לה גווארדיה לאור מסמך המדיניות למרכז רובע 9, תכנית המתאר תא/5000 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.06.14 (פרוטוקול 14-0015-2) מספר 2).

הגדרת 2 מתחמי תכנון המאפשרים הריסת המבנים והקמת חדשים תחתם. התכנון ישלב מתן האפשרות לשלבויות הבינוי. התכנית תטמיע את ההפקעות הנדרשות ברחובות וינגייט ועמק אילון ואת שילוב שביל האופניים ברחוב לה גווארדיה. קביעת הנחיות לפיתוח השטח הפרטי הפתוח והתניית רישום התראה לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לשם שמירת רצף שטחי הציבור בשכונה. קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע ובחזית לרחוב לה גווארדיה, הסדרת הכניסה למתחמים מהרחובות וינגייט ועמק אילון והסדרת חניה תת קרקעית עבור דיירי (לרבות פינוי אשפה, פריקה וטעינה).

מהות הבקשה:

- פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
- קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב: בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש בחורג, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
 - לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
 - היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

תוקף התנאים: 3 שנים

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים על פרסום לפי סעיפים 77+78 לחות"ב לפי התנאים המפורטים בדראפט

בישיבתה מספר 0012-16 מיום 18/05/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

שמואל גפן לא משתתף מאחר הוא דירקטור בעזרה ובצרון.

מהלך הדיון:

איל רונן: אנחנו מביאים לפרסום 77-78 ומודיעים על הכנת תוכנית באמצע רח' לה גרדיה 11 מבנים טוריים. יזמי התוכנית הם עיריית ת"א באמצעות חברת עזרה וביצרון שמקדמת תהליך של התחדשות עירונית, אדריכל גיל שנהב. על מנת להבטיח את מימוש התחדשות שתואמת מדיניות מרכז רובע 9 ואת יתר התוכניות שמקודמות לאורך הרחוב. מוצגים השטח ופירוט הגושים והחלקות ואנחנו מעוניינים במסגרת סעיף 77-78 להגביל את היתרי הבניה על מנת שיותאמו את עקרונות התוכנית הראשית במידה ויצאו היתרים מכח תמ"א 38 הם יהיו לחיזוק הבנינים. כרמלה עוזרי: ללא זכויות?

איל רונן: ללא תוספת זכויות. עקרונות הבניה הם: בניה מרקמית רציפה שיוצרת דופן לרח' עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. בינוי עד 8 קומות ובניה נקודתית בקרנות רח' משמעותיות זהו הבינוי שאושר בחלק מהתוכניות. תוכנית אחת נמצאת כבר בשלבי היתר בניה. ויתר התוכניות בשלבים אחרים. מיטל להבי: האם הפרויקט הוא בשיתוף הדיירים עם עזרה וביצרון? איל רונן: כן.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	35-45 - לה גווארדיה 4575/מק/תא 507-0601443
18-0024 - 4	דיון בדיווח (3) לאחר החלטת ועדת ערר

ארנון גלעדי: הפרויקט חשוב מאוד.
נתן אלנתן: הקביעה של שימוש חורג אי אפשר להוציא אותו בשל פסיקה של ועדת ערר יש פסיקה ארצית שאי אפשר במסגרת 78 למנוע שימוש חורג כי השימוש החורג לא אמור למנוע את קידום התוכנית.

הועדה מחליטה:

- לאשר לפרסם את התכנית לפי סעיפים 77-78 ל-3 שנים כמפורט להלן:
- פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
 - קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב:
 - בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
 - לא יוצא היתר ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים במגמה להתאימם לתכנון החדש.
 - היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי ומיטל להבי.

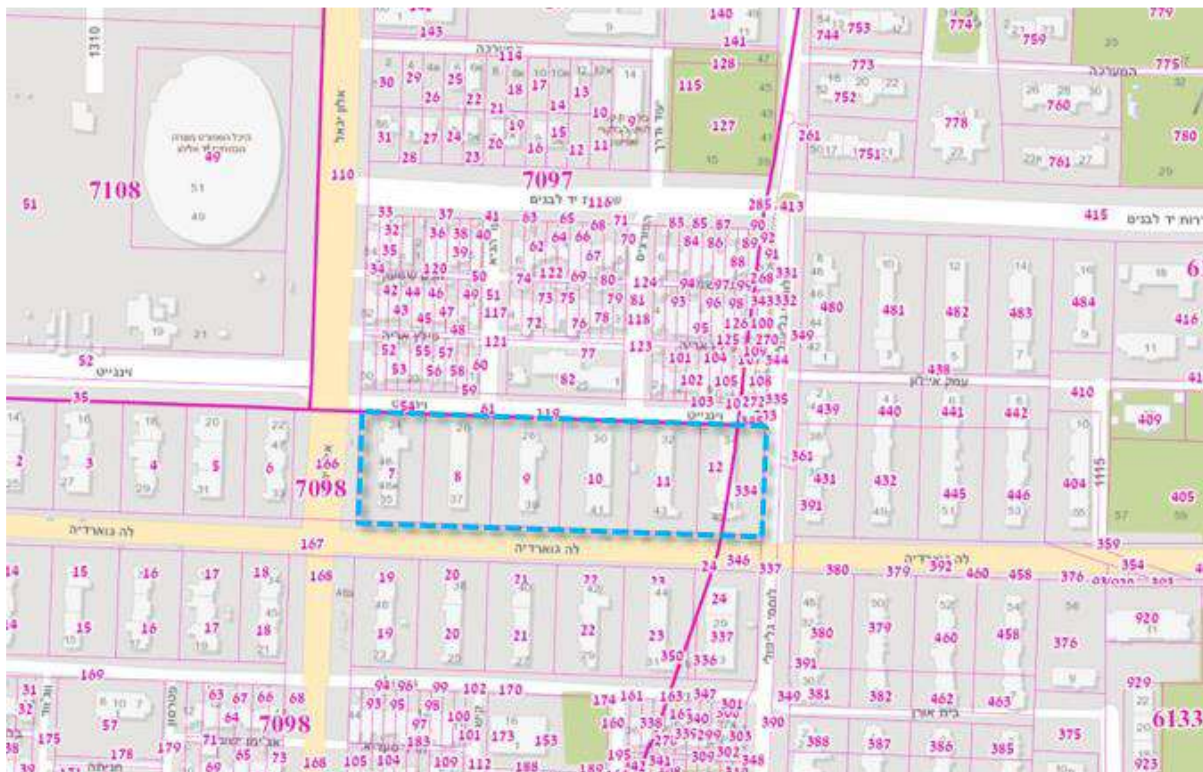
*** התכנית מובאת לאשרור הוועדה, לאחר הוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה והטמעת הערות***

דיון בהפקדת התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום:

6 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גווארדיה מדרום, וינגייט מצפון, יגאל אלון ממערב ולוחמי גליפולי ממזרח.



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יד אליהו
רח' לה גוארדיה 35-45, רח' וינגייט 24-34

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	334	
7098	מוסדר	חלק	7-12	

שטח התכנית: 13.395 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: חברת עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א - יפו

בעלות: עו"ד גיל נבו בשם בעלי קרקע שונים עפ"י יפוי כח
עיריית ת"א - יפו

רקע כללי לתכנית:

התכנית, שמטרתה קידום התחדשות עירונית בשכונת יד אליהו בכלל וברחוב לה גוארדיה בפרט, מקודמת באמצעות חברת עזרה ובצרון הפועלת כמנהלת להתחדשות עירונית, עבור ויחד עם בעלי הדירות במתחם.

מצב השטח בפועל:

התכנית כוללת 7 חלקות ובהן 6 מבני מגורים טוריים וסה"כ 114 יחידות דיור קיימות. כל מגרש בשטח אופייני של כ- 2.2 דונם ועליו מבנה טורי בן 18-20 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, שממוקם בניצב לחזית רחוב לה גוארדיה. סה"כ - 7 חלקות (לה גוארדיה 35,37,39,41,43,45). שטח דירה ממוצע בפועל הוא 75-78 מ"ר (והוא תואם גם את הקבוע בתכנית K).

מדיניות קיימת:

בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד אליהו, אדרי' - דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, שהוטמע במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/ 5000 המאושרת.

על פי תכנית המתאר תא/ 5000 מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה עירונית' הכולל חובת חזית מסחרית לאורך רח' לה גוארדיה. גובה הבינוי הוא עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/ 5000).
ב'נספח אזורי' תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם ר-91 הכולל הוראות לעיצוב רחובות. וכן האזור מוגדר כ"מתחם להתחדשות עירונית" שבו, לפי הוראות תכנית המתאר, רשאית הוועדה לאשר דרגת רח"ק 1 מעבר לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למוצע בנספח העיצוב העירוני.

מצב תכנוני קיים:

- תמ"א 38 על תיקוניה
- תא/ 5000
- תכניות תקפות: 2323, K, ג-1, ע-1.

יעוד קיים: מגורים א 4, מגרש מיוחד

תחום התכנון: 13.395 דונם

זכויות בניה: על פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בתי דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת, בין היתר, משרדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה. על פי תכנית להרחבת דירות (תכניות מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי 108-110 מ"ר. כמו כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית 'ג-1' (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר מקומית 'ע-1' (מרתפים).

מצב תכנוני מוצע:

מוצעת התחדשות עירונית בתחום התכנית במתווה של פינוי-בינוי בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

התכנית המוצעת כוללת הריסה של המבנים הקיימים לצורך הקמה של עד 420 יח"ד במבנים חדשים: מבנים בני 8 קומות וקומת גג חלקית (7.5 קומות מעל קומת מסחר) לאורך רחוב לה גוארדיה, מבנים בני 7 קומות וקומת גג חלקית (6.5 קומות מעל קומת כניסה) לאורך רחוב וינגייט ומבנה אחד בן 15 קומות וקומת גג חלקית (14.5 קומות מעל קומה מסחרית) בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.

התכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע וקולונדה לאורך רחוב לה גוארדיה ורחוב יגאל אלון, ובכך משתלבת במדיניות התחדשות עירונית לרחוב לה גוארדיה הקובעת את הרחוב כשדרה עירונית אשר מהווה את לבו של הרובע.

התכנית מרחיבה בפועל את רחוב לה גוארדיה באמצעות תוספת שביל אופנים והרחבת המדרכה לאורך הרחוב בתחום התכנית, זאת באמצעות הגדרת זיקות הנאה לטובת הציבור.

התכנית מרחיבה את המרחב הציבורי ומשפרת את איכותו, זאת באמצעות הקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים במגרש ביעוד מעורב: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. וכן, באמצעות פיתוח שטחים מגוונים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה. שטחים אלו כוללים אזורי שהייה בלב המתחם ומעברים מגוונים בין הרחובות וינגייט ולה גוארדיה.

כדי להבטיח ישימות והתכנות מירבית של התכנית ובמטרה לאפשר גמישות בביצוע, התכנית כוללת 2 מתחמי ביצוע ראשיים, באופן שניתן יהיה להתחיל בביצוע בכל אחד מהם בנפרד, ללא תלות באחר.

מטרת התכנית:

1. התחדשות עירונית בתחום התכנית באמצעות פינוי והריסת 6 מבנים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים תחתם תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, מרתפי חניה, מיגון, מבני ציבור, ושטחים פתוחים משותפים לרווחת הדיירים וכלל הציבור.
2. פיתוח שטחים פתוחים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה עם אזורי שהייה בלב המתחמים ומעברים מגוונים המקשרים בין הרחובות.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ליצירת מעברים ואזורי שהייה לציבור בתחום התכנית וכן הרחבת חתך הרחוב האופייני ברחובות לה גוארדיה ווינגייט.
4. הקצאת שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים.
5. יצירת דופן עירונית פעילה לכיוון הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון באמצעות חזית מסחרית פעילה.
6. הפקעות להרחבת דרכים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להריסת 6 מבני מגורים קיימים.
2. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות בינוי למבנים חדשים, הכוללות קביעת קווי בניין, מספר קומות וגובה מבנים.
5. קביעת היקף שטחי הבניה בתחום התכנית, קביעת צפיפות ותמהיל יח"ד לעד 420 יח"ד, וכן חזית מסחרית ושטחים למבני ציבור לרווחת התושבים.
6. הפקעות לטובת הרחבת הדרך בפינת רחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי ובפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לרווחת הציבור.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. מתן פתרונות חניה בחניון תת-קרקעי.

שיעור הסכמות ותמורות לבעלי הזכויות:

- נכון ליום הדיון, כ-75% מכלל בעלי הזכויות בתחום התכנית חתמו ונתנו את הסכמתם לקידום התכנון המוצע ע"י עזרה ובצרון.

- תמורות לבעלי הזכויות : 25 מ"ר ליח"ד + מרפסת, חניה ומחסן.

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר		%	מ"ר	%		מ"ר
255	34,158	108.5	14,540	37,800			282.2	37,800	מגורים
		2.4	320	960			7.2	960	מסחר
		2.2	300	900			6.7	900	מבני ציבור

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	104	296
אחוזים		
מ"ר	13,426 מ"ר עיקרי	39,660 מ"ר עיקרי
זכויות בניה לקומה		
אחוזים		
מ"ר		
גובה	3.5	בין 6.5 + גג משותף ירוק, מעל קרקע עד 14.5 מעל קומת מסחר גבוהה
מטר	14	מ 33 מ' לבניין בן 6.5 קומות + גג משותף ירוק, מעל לקרקע ועד 57 מ' לבניין בן 14.5 קומות מעל קומת מסחר גבוהה
תכסית	30%	55-60%
מקומות חניה	אין	498

נערך נספח חברתי-קהילתי ותהליכי התייעצות עם הציבור :

הליך פינוי בינוי, משנה את אופיו של המרחב העירוני ובכך משפיע גם על המרקם החברתי והקהילתי באזור. כדי שההתחדשות תהיה מוצלחת מבחינה חברתית ולא רק מבחינה תכנונית או כלכלית, יש לספק מענה עבור האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך יידוע ושיתוף של בעלי הדירות בכל שלבי הפרויקט. במשך החודשים שקדמו להפקדת התכנית, התקיימו מפגשי דיירים בבניינים הקיימים בתחום התכנית. במפגשים הוצגה חלופת התכנון המוגשת לוועדה ועזרה ובצרון קיבלו תמיכה לקדמה לדיון בהפקדה.

במסגרת הייעוץ החברתי הוכן נספח חברתי אשר כלל את המתודות הבאות :

1. סקירה חברתית-כלכלית ברמת השכונה
2. סקר שטח חברתי של בעלי הדירות במתחם
3. מפגשים אישיים עם בעלי הדירות
4. מפגשים תקופתיים עם חברי נציגות הבניינים
5. מפגשים תקופתיים עם בניינים
6. מפגשים תקופתיים עם כלל הדיירים
7. שילוב נציגי דיירים בפגישות צוות התכנון

ניתן לעיין בנספח החברתי שצורף והוגדר כחלק ממסמכי התכנית.

גמישות :

שטח התכנית כולל 2 מתחמים ראשיים- מתחם מערבי (תאי שטח 201 ו-202) ומתחם מזרחי (תאי שטח 101 ו-102). התכנית תאפשר שלביות ביצוע של כל מתחם בנפרד ו/או שני המתחמים יחדיו, בכדי לתת גמישות והתכנון מקסימאלית לביצוע בפועל. השלביות תתאפשר ברישוי, בהיתרי בניה, בבניה ובאכלוס. שלביות זו, לרבות נושאי פיתוח השטח, בינוי ותנועה תיקבע לעת אישור תכנית העיצוב.



תכנית קומת הקרקע, בנספח הבינוי



מבט מרח' לה גוארדיה פינת יגאל אלון



מבט למרחב הבין-בנייני

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו עזרה ובצרון	עורך התכנית גיל צבי שנהב
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

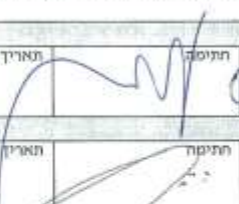
תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בו כ- 13.4 דונם - התוכנית כוללת הריסת 6 מבני מגורים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים כולל ערב שימושים של מסחר ומבני ציבור וכן זיקות הנאה.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 ר-91 לה גוארדיה	יחולו הוראות עיצוב רחבות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים תמפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים	5.3.2 ס' (ג) בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר 1
- מתחם התחדשות עירונית		הרצ"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הוועדה רשאית

ל- אשר תוספת 5.0 הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ו-4.166 +	רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני	בבניה עירונית + חזית מסחרית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	- הוראות לעיצוב רחובות
הייעודים המוצעים- מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומוסדות ציבור +	מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומת הקרקע- מסחר 1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
צפיפות מוצעת- 31.37 יח"ד/דונם קיימת חו"ד יחידה אסטרטגית +	מקבץ שימושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א)(1)) הסעיף הרלוונטי לצפיפות: סעיף 3.2.4 (ג)(2) סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת חו"ד יחידה אסטרטגית.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע 3.2.4 (א)(4)-(5) - מסחר 1	שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.2.4 (א)(5)-(3) שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית להתחדשות עירונית לאחר תוספת ל-5.0 +	ס' 3.2.4 (ב) רח"ק 2.5 - 4	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית + מתחם התחדשות עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ו-4.166 +	ס' 5.3.2 (ג) ס' 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים	מתחם להתחדשות עירונית	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.

			1 רח"ק נוסף למצללות או ססכות צל	
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם	התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקע, המתווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע - 54,820 מ"ר. +
הוראות גובה וריגה	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 ק' +מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למותחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בחוראות התוכנית. סי' 4.2.5 הועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דהיינו 15 קומות). סי' 4.2.6 (ב)	התכנית המוצעת מתווה: בנינים בגובה קרקע+7 קומות + ק' גג חלקית לאורך רח' לה גוארדיה בנינים בגובה קרקע+6 קומות + ק' גג חלקית לאורך רח' וינגייט בניין בגובה קרקע+ 14 קומות + ק' גג חלקית בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון. לבניין זה קומה נוספת בחקלה. +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	הבלטות מרפסות עד קווי מגרש +
	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפו רט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+

קיימות חו"ד מח' תכנון מורח	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות' ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
+ מומלץ שפ"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית.	4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור.	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
קיים נספח תנועה. תקן חנייה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. +	3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית דרך עורקית מטרופולינית קיימת- עפ"י תמ"מ 5 3.8.7 תקן חניה	נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי נגר בהוראות נוספות.	4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
	4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.6 – 4.6.3	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בטיחה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בתמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים הטורים בסעיף קטן 2X1א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבז.	
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן 4(א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
קביעת קו בניין קומה בחקלה.	סעיף קטן 4(א)	כל ענין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)
	סעיף קטן 16(א)	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחזקו את המיון) כמסומן בסעיף 12 בסופם זה.			
מחנך הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	057087013		23/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	2457916		19.7.2018

ח' ברחש | 2017

העמקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות הבקון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)
מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתנאים הבאים :

מבנים ומוסדות ציבור

1. ע"פ חוות דעת היחידה האסטרטגית, נדרש להקצות בתחום התכנית 1.2 ד' קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, או לחילופין שטחים בנויים בהיקף שלא יפחת מ-1,600 מ"ר. מסמכי התכנית מציגים 1,200 מ"ר שטחים בנויים. יש לעדכן כתנאי להפקדה.
2. שלביות – יש להציג פתרון שיאפשר מימוש מלא של שטחי הציבור במסגרת מימוש השלב הראשון בתכנית.

תנועה וחניה

התכנית מציגה שתי רמפות כניסה ויציאה מהחניון. יש להציג פתרון תנועתי המציע כניסה ויציאה אחת ולקבוע בהוראות התכנית, כי במידה וימומש הבינוי בשלבים שלב א' יאפשר גישה למימוש שלב ב'.

קרון תחזוקה

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לעניין תחזוקת השטחים המשותפים בהתאם להנחיות עיריית ת"א-יפו ("קרון הונית").

כתב שיפוי

חתימה על כתב שיפוי תהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

כללי

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה תיקון והשלמת מסמכי התכנית בהתאם לכל הערות הגורמים המקצועיים בעת"א, כפי שהועברו בסבב ההערות.

תנאים להיתר בנייה

1. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת ואישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בוועדה המקומית.
 2. תנאי להיתר בנייה יהיה קביעת השימוש הציבורי לשטחי הציבור התחום התכנית, במסגרת הנוהל העירוני התקף לעת הוצאת ההיתר.
 3. הכנת ואישור נספח ביצוע:
- יש להכין נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי ובתיאום עם היח' הסביבתית בעת"א, מנהל ההנדסה, ובהתייעצות עם מנהל הקהילה ומנהל השירותים החברתיים. הנספח יכלול התייחסות לשלבויות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים והגדרת לוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים, תיאום מועדים לשלבי הריסה והבנייה העיקריים והכל בהקשר למיקום התכנית בתוך שכונת מגורים קיימת ובשאיפה לצמצם עד כמה שניתן את ההפרעה למהלך החיים התקין בשכונה. הכנת ואישור הנספח יהיו תנאי להוצאת היתרי הריסה ובנייה.

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

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

מהלך הדיון:

גיל שנהב אדריכל : מציג את התוכנית ע"פ מצגת
הראלה אברהם אוזן : מציגה מכתב בו ניטען שלא נתן לקיים את הדיון. הטענה הראשונה במכתב היא שחב' עזרה ובצרון לא יכולה להגיש את התכנית כיום שכן אין לה הסכמה של 75%. התשובה היא שהתוכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית ועזרה ובצרון ולכן אין בעיה של בעל ענין בקרקע. טענה נוספת שכל עוד עומד ותלוי ערר לגבי תוכנית תא/4123 אי אפשר להפקיד את התוכנית הזו. התשובה היא שתוכנית תא/4123 היא תוכנית מתארית שקובעת הוראות לעניין עיבוי ולעניין הריסה ובנייה מחדש. ומאפשרת תוספות למבנים קיימים בהתאם לזכויות תמ"א 38 ולגבי הריסה ובניה מחדש התוכנית קובעת את המסגרת התכנונית.

תא/4123 קובעת שיידרשו תוכניות מפורטות להריסה ובניה מחדש וכרגע ממתנינים להחלטת ועדת ערר. התוכנית שנמצאת בפניכם היא תוכנית שתואמת את עקרונות התכנון המוצגים בתא/4123 וכפי שניתן לראות בטופס הסמכות התוכנית יונקת את זכויות הבניה שלה מכח תוכנית המתאר תא/5000 ולא מתא/4123. להבדיל, כשיש תוכנית בסמכות ועדת מחוזית שאפשרה זכויות ושימושים והתוכנית בסמכות מקומית היא תוכנית מכוחה והתוכנית המחוזית עוד לא אושרה, לא ניתן לקדם את התכנית המפורטת. אך זה לא המצב במקרה שלנו. התוכנית הזו עומדת בפני עצמה, תואמת את תא/5000 ויש לכם סמכות לאשר את ההפקדה שלה ללא קשר לתוצאות של ועדת הערר. אהרון מדואל: אני לא חושב שאפשר להפקיד את התוכנית. נתן אלנתן: האם הערר מתייחס גם לתוכנית המתארית? הראלה אברהם אוזן: הערר מתייחס אך ורק לתוכנית המתארית. נתן אלנתן: אם ועדת ערר תקבל את הערר לזכויות ולגובה ותקבע רק 5 קומות האם ימצא שהתוכנית הזו סותרת ואז ימצא שערר מתבקש? הראלה אברהם אוזן: זה לא המקרה עיקר הטענות היו לגבי תחבורה ותנועה ואיך יהיה הישום. כפי שמסרנו לוועדת הערר את התשובה תספק כל תוכנית מפורטת והיא תיתן את הפתרונות שלה. הדיון האחרון בעררים היה במאי 2018. נתן אלנתן: האם אפשר להפקיד תוכנית שאולי היא סותרת את החלטת ועדת ערר? אם התוכנית שואבת את כחה מתוכנית המתארית המקומית אז למה מפקידים אותה? הראלה אברהם אוזן: התוכנית המתארית נותנת ודאות לציבור הרחב, להיפך היא נתנה יותר. דורון ספיר: היועצת המשפטית קבעה שאפשר להמשיך בדיון. נתן אלנתן: לא קבלתי תשובה איזה מהדברים שיוצגו פה יכולים לסתור את החלטת ועדת ערר. דורון ספיר: היועצת המשפטית אמרה שאפשר להמשיך. אהרון מדואל: צריך לבדוק את נושא החתימות? הראלה אברהם אוזן: התוכנית כאן מקודמת ע"י הועדה המקומית ולכן אין צורך לבדוק את החתימות. אהרון מדואל: החוק קובע לפחות 65% חתימות. נתן אלנתן: יש הנחיה של היועמ"ש לממשלה לא לקיים דיונים בנושאים טעונים לפני בחירות, במיוחד תוכניות שיש בהם ערר. דורון ספיר: האם את חושבת שלא צריך לקיים כאן דיון? הראלה אברהם אוזן: לגבי תוכנית תא/4123 שנמצאת בוועדת הערר אין כאן בעיה משפטית. התוכנית תואמת את תא/5000. לגבי הנושא של הרגישות הציבורית אם אתם מרגישים שאתם לא יכולים לנהל דיון זה נתון להחלטתכם. מלי פולישוק: את לא יכולה לדעת כמה בעד וכמה נגד.

דיון פנימי:

שמואל גפן: מה המרחקים בין הבתים? האם היה שיתוף עם הדיירים? נתן אלנתן: אני רוצה התייחסות לכל פרט בתוכנית שהוגש לגביה הערר כדי לדעת האם אני יכול לקבל החלטה נגד ועדת ערר. האם מבחינת הגובה ה-8.5 קומות בחזית זה המקסימום של המתאר? כי אם זה אפשרי אני לא אוהב את המגדל. הייתי מציע לשמור על הבניה המרקמית ואם אין בעיה, עדיף לפזר את הזכויות של המגדל על כל המתחם. אני מבקש שתראו את הכניסות לחניה, מאיפה הכניסות לחניה. שמואל גפן: כמה מקומות חניה? נתן אלנתן: האם נעשתה בדיקה כלכלית שאושרה ע"י רוני קינסברונר. מה קורה עם קרן ההונית בשביל הדיירים האם זה קיים? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת פירוט על התסקיר החברתי שנעשה? מה חושבים התושבים על התוכנית? מיטל להבי: תא/4575 הוגשה על לה גוארדיה 35-55, הקו הכחול. איל רונן: התשובה היא לא נכונה. לבקשת מחצית מהתושבים שנכללו תחת 77-78 החרגנו אותם אם יחליטו לקדם תוכנית התושבים יוכלו לעשות זאת. הקו הכחול שמובא לדיון הוא הקו הכחול שהוצג כאן. מיטל להבי: מה שמובן בתוכנית תא/4123 נמצאת בערר, מתוקפה מביאים את תא/4575 שהיתה בקו כחול רחב יותר ועכשיו מביאים לדיון קו כחול מצומצם יותר פחות 5 בנינים כלומר תיקון על תיקון. איל רונן: זה לא מדויק, רבע מהתוכנית הראשית הוועדה המקומית אישרה ודנה בתוכנית נוספת שחלה בצד השני של הכביש, זה רבע נוסף והוא לא שואב את הזכויות מאותה תוכנית. הראלה אברהם אוזן: התוכנית הזו גוזרת מתכנית המתאר את השימושים והגבהים, היא כאמור תואמת מתאר ומבחינת הסמכויות בחוק היא אושרה על ידי, בנוסף היא אינה סותרת את תוכנית 4123. נתן אלנתן: לדעתי כדאי לקבל החלטה שאנחנו מבטלים את תוכנית 4123 ומקבלים אותה כמדיניות. נודיע לוועדת ערר שהתוכנית הפכה למדיניות. מיטל להבי: התוכנית נגזרת מתוכנית 4123 שנמצאת בוועדת ערר ותוכנית 4525 כוללת את בנינים 35-45 נגזרת מהתוכנית הראשית 4575 שהוגשה עם קו כחול עד 55, ולדעתי בגלל התושבים הורידו חלק 45-55 מהתוכנית. אני מבינה שאין מספיק חתימות ולדעתי לא משנה איזה סעיף יקראו שפוטר את עיריית ת"א מבא"ת ספטמבר 2007

ועזרה ובצרון מלהגיש חתימות וזה חמור. כרגע עזרה ובצרון יכול לשמש זרוע והיא משמשת גם יזם מתכנן ומתאם חברתי צריך לדרוש ממנו דו"ח יותר רציני. בקשתי את המסמך החברתי במיל ולא קבלתי אותו. ולכן אני מבקשת לא לדון בתוכנית ולהסביר לי למה לא הועבר אלי.

מלי פולישוק : הפרסום ע"פ סעיפים 77-78 שדן בכל המתחם של לה גרדיה וקו כחול רחב. היום באים עם קו כחול שונה וצריך לאשר את ההרגה של התוכנית. האם אפשר לחתוך את הקו הכחול לחלקים ולהתייחס לכל אחד בנפרד משפטית?

עודד גבולי : זה אפשרי זה התב"ע.

מלי פולישוק : יש אפשרות לקחת חלק מהשטח של הקו הכחול ולפרק אותו לחלקים. ולכן בנושא של הסכמות או לא הסכמות מתייחס לחלק שעליו דנים שהוא חלק מהקו הכחול ויש הסכמה עד 75% חתימות. לכן אפשר לדון בזה.

מענה:

גיל שנהב : תקן החניה לאופנועים במגורים הוא אופנוע אחד לכל 5 יח"ד ולמסחר חניה 1 לכל 100 מ"ר התקן לאופניים הוא 1 מקום חניה לכל יחידת דיור ומקום אחד לכל 300 מ"ר למסחר ומקום אחד לכל 100 מ"ר מבנה ציבור. התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ומסמך המדיניות של יד אליהו ואנחנו תואמים את 4123, אנחנו לא סותרים אותה ואם יוחלט לבטל את התוכנית 4123 זה לא משנה לנו כי אנחנו לא סותרים אותה ויכולים להמשיך עם התוכנית שלנו.

לגבי המגדל ביגאל אלון ולה גוארדיה, רוב התוכנית היא בבניה מרקמית עם נקודת ציון בפינת הרחובות ואי אפשר להוסיף עוד קומה אם נוסיף קומה נוספת אנחנו הופכים את כל המתחם לרבי קומות.

לגבי כניסות ויציאות לחנייה זו חניה אחת תת קרקעית ב-3-2 מפלסים ויש לנו 2 רמפות כניסה ויציאה לחניה מרח' וינגייט שנכנסות בתוך מבני המגורים ואינם פתוחות לשמיים. כל הכניסה והיציאה לכלי רכב היא מרח' וינגייט. בפרויקט יש 470 חניות לפי 420 דירות. נעשתה בדיקה כלכלית ע"י פז כלכלה. יש בתוכנית קרן הונית ומטפלים בה ע"פ מדיניות העיריה. לגבי הקו הכחול בלה גוארדיה 35-55 הוא התייחס לפרסום לפי סעיפים 77-78, עכשיו זו תוכנית חדשה שבעקבות ההחלטה של 77-78 הגשנו חלק אחד בהתאם להחלטה שלכם. לגבי התסקיר החברתי, במקום הזה נעשה שיתוף ציבור המסיבי והגדול שהיה כאן. ישבנו עם התושבים עשינו שולחנות עגולים אספנו את מה שקבלנו מהדיירים פרסמנו והפצנו סקר חברתי. ואת כל המידע הזה רכזנו והתוכנית כוללת את דעתם של התושבים. המרחק בין הבנינים הוא 9 מ' בין בניין לבניין.

נעמה בן זאב : יש לנו 72% חתימות במתחם של התושבים. המתנגדים מהמכתב שהוגש לכם לא מתגוררים במתחם ולא מחזיקים זכויות במתחם.

אהרון מדואל : לפני שבועיים הובאה לדיון בקשה להיתר באלתרמן 6 והיא כללה 40 דירות קיימות והציעה 72. כלומר יחס פינוי בינוי של 1:1.8 ואני שואל איך מגיעים ליחס של 1:3.7 זהו יחס כפול מנאות אפקה היחס הזה הוא אחר. אנחנו נגרום לציפוף לא נורמלי ביד אליהו. מה ההגיון הכלכלי ההפרשים בין 1:1.8 ל-1:3.7? יכלו לעשות עסקת קומבינציה במקום ההתחדשות העירונית.

רוני קינסברנר : קשה לספק תשובות כי את אלתרמן אני לא מכיר. העדכון של הבדיקה הכלכלית בלה גוארדיה הגיע בתחילת השבוע ולכן אין לנו חו"ד סופית לגבי אמינות הבדיקה. מבדיקה ראשונית יש כמה פרמטרים שבהם נדרוש תיקון, בעיקר לגבי שווי המכירה של הדירות הקטנות. ההמלצה שלנו לקבוע שההיקף המדויק של זכויות הבנייה יהיה בכפוף לבדיקה הכלכלית שאנחנו נאשר סופית.

אהרון מדואל : הקרקע בחינם גם בנאות אפקה וגם ביד אליהו, למה יש הבדל ביחסים. יש הרגשה שהעיריה לא מתחשבת בציפוף באזור הדרום והמזרח.

גל שרעבי דמאיו : יש כאן פרויקט של התחדשות עירונית ודווקא נבחר הציבור של דרום העיר מתנגדים. היו כאן מתנגדים שלא גרים שם. מי אנחנו שנלך נגד התושבים יש טעם לפגם מאוד גדול.

עירא רוזן : תסקיר חברתי הוא מסמך חברתי הוא שבעקבות הניסיון המצטבר שלנו החלטנו לחייב את הכנתו בצורה גורפת בכל התכניות להתחדשות עירונית. המסמך הזה אוסף נתונים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים על האוכלוסיה שמתגוררת בתחום התוכנית ומשלב ממצאים מסקר שטח הכולל ראיונות עם כל האנשים במתחם. לבסוף מתקבלת חו"ד שעושה אינטגרציה בין הנתונים. התוכנית הזו היא הראשונה מבין התכניות ביד אליהו שבמסגרתה נערך מסמך כזה ועזרה ובצרון הם החלוצים שקידמו את הכנת הדו"ח חברתי במתחם.

ענת ברקאי נבו : במהלך השנתיים האחרונות ערכנו מספר תהליכי ייעוץ חברתי במתחם, לרבות סקר שטח מדלת לדלת. מלבד זאת, במהלך השנתיים האלה ניסינו לשתף את הציבור כמה שרק ניתן ושהכוח יהיה בידיהם. לדוגמא היו תושבים שבאו למפגשים והשתתפו בתכנון עצמו והכל מתועד. היום מגיעים מתנגדים מחוץ למתחם, בין היתר משום שעזרה ובצרון פרסמה את דבר הדיון מתוך שקיפות והיו המלצות חברתיות.

עודד גבולי : מעבר לעובדה שעזרה ובצרון עושה עבודת קודש בנושא התחדשות העירונית יחד עם מינהל קהילה ומינהל השירותים החברתיים. יש פגישות עם תושבים והוועדה היא זו שאמצה ודורשת את התסקיר החברתי.

איל רונן : אני מבקש להסתייג מהאמירות שמשליכות על איכות צוות התכנון. מופיע בחו"ד בדברפט והנתונים נמצאים כאן. זו התוכנית הראשונה החשובה שמקדמת עיריית ת"א ביחד עם התושבים שעברו את ההחלטה ואנחנו ממליצים בחום על הפקדת התוכנית.

עירא רוזן : מה שלא מופיע בחו"ד צוות הוא שנוכח העובדה שקיבלנו את הגרסה האחרונה של הבדיקה הכלכלית התקבלה רק השבוע אני ממליץ לקבל את הצעתו של רוני קינסברונר לפיה היקף זכויות הבנייה המדויק ייקבע לאחר בחינת אגף ההכנסות את הדו"ח הכלכלי המעודכן וקבלת חו"ד דעת מהם לנושא היקף הזכויות ויחידות הדיור.

איל רונן : ובלבד שלא יעלה על היקף הזכויות שמוצג כאן בפני הוועדה.

נתן אלנתן : אני מוכן לאשר את התוכנית לפי תיקונים. אחד להוריד את המגדל ולחלק את הזכויות הבניה על כל הבניינים בצורה שלא יהיה מגדל ותהיה בניה מרקמית.

דורון ספיר : זה מה שאישרנו במדיניות.

נתן אלנתן : כדי לפתור את הבעיה אני מציע שייכתב בהחלטה שלא יתקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר.

עודד גבולי : אני מוחה על כך.

נתן אלנתן : אם כך שהנקודות שוועדת ערר תשנה בתא/4123 ויסתרו את התוכנית יוצגו בפני חברי הוועדה לפני דיון בהתנגדויות.

עודד גבולי : מוחה על הצעת נתן אלנתן.

מלי פולישוק : הסיבה שאני פה היא כדי שיהיו יותר סמכויות לוועדה המקומית. ואתה אומר שאני אתן לוועדת ערר יותר כח.

נתן אלנתן : צריך להעביר החלטה ותיקון חוק שעל תוכנית בסמכות מקומית אי אפשר יהיה לערער, אנחנו שואבים את הכח.

דורון ספיר : נושא המגדל יקבע לעת תוכנית העיצוב.

אהרון מדואל : יש להוריד את הנושא מסדר היום ולדון בתוכנית לאחר קבלת החלטת ועדת ערר וקבלת חו"ד כלכלית על ערכים כלכליים בתוכנית.

מיטל להבי : מצטרפת להצעה של מדואל ומוסיפה שלפרויקט של עזרה ובצרון תתבצע בדיקה של חתימות.

הצבעה:

הורדת הנושא שסדר היום עד קבלת החלטה בערר של תכנית תא/4123
 בעד : אהרון מדואל מיטל להבי
 נגד : דורון ספיר, סוזי צמח כהן, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא,
 נמנע : גפן שמואל, נתן אלנתן

הצבעה

לאשר את התוכנית להפקדה וכן את ההערה שלא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר ובדברפט של הוועדה יוצג כל הנושאים שבהם, אם הוחלט לשנות בערר, עומדים בסתירה לתוכנית המופקדת.

בעד : דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, גל דמאיו שרעבי, אופירה יוחנן וולק, סוזי צמח, שמואל גפן
נגד : מדואל אהרון מיטל להבי
 התוכנית אושרה להפקדה בסעיפים האלה.

הועדה מחליטה:

1. לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.
2. לא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר לתוכנית תא/4123, ובדברפט שיוצג לוועדה לעת הדיון בהתנגדויות יוצג השוני בין התוכנית הנוכחית לתוכנית תא/4123.
3. היקף זכויות הבנייה הסופי, יקבע לאחר חוות דעת ובחינה של אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח את הדו"ח הכלכלי המעודכן. בכל מקרה, היקף הזכויות לא יעלה על שהוצג בפני הוועדה בדיון זה.

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

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה. התכנית מובאת לדיון נוסף לאחר הדיון הקודם מיום 01.08.2018 שבו אשרה הוועדה להפקיד את התכנית.

להלן הדיווח:

1. בהתאם להמלצת מח' התכנון ותחום מקרקעין במנהל הנדסה, נוספו לתכנית הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית. זאת, ללא כל שינוי נוסף.

2. בזמן שחלף מהדיון האחרון, התקבלה החלטה בערר שהוגש לתכנית תא/מק/4123 ובו דחתה ועדת הערר את מרבית טענות העוררים.

3. בהתאם להחלטת הוועדה האחרונה מובאת להלן חוו"ד אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח:
"התכנית החדשה תואמת את מגמות התכנון באזור. בבדיקה כלכלית שנערכה באגף הכנסות מבנייה ומפיתוח נמצא כי היקפי הבנייה המוצעים במסגרת התכנית הינם בעלי התכנות כלכלית".

4. תנאי להפקדה בפועל יהיה השלמת כלל התיקונים הטכניים למסמכי התכנית.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ורכישת תיאור יפו עזרה ובכרון	שורר התכנית גיל צבי שנהב
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שערך לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחזא לא בסמכות מקומית			
☒ 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	מחנות הסעיף בחוק	
התוכנית הוצגה עירונית בשטח כולל בו כ- 13.4 דונם - התוכנית כוללת תחנות 6 מבני מגורים טוריים וחלקם מבני מגורים חדשים כולל ערב שמשות של מפתח ומבני ציבור וכן ויסות המאחז מלונח התכנית יעשה באיחוד וחלוקה	62 א. (ג) חוק התו"ב תת"כ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית ו/או 5000 מ"ר) (תוקף 22.12.2016)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמות ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 ר-91 לה גוארדיה	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5	קיים מסמך מדיניות +
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	5.3.2 (ג) כתכנית תתחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי	הרח"ק המרבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית לאשר תוספת ל- 5.0

נכס מח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגת לסביבתה נכס מח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	ובניה נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בגססח העיצוב העירוני	הרחיק המוצע 4.095 בין 4.166 +
לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומות הקרקע- מסחר 1	היעודים- מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומסדות ציבור +
לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	מקבץ שימושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א)1) הסעיף הרלוונטי לצפיפות: סעיף 3.2.4, (ג)2) סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד, נדרשת חז"ד יחידה אסטרטגית.	צפיפות מוצעת- 31.37 יחיד/דונם קיימת חז"ד יחידה אסטרטגית +
שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית סי 3.2.4 (א) (3)-(5) שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע 3.2.4 (א)4- (5) - מסחר 1	+
לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית + מתחם התחדשות עירונית	סי 3.2.4 (ב) רחיק 2.5 - 4	הרחיק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית במתחם להתחדשות עירונית לאשר תוספת ל-5.0 +
מתחם להתחדשות עירונית	סי 5.3.2 (ג) סי 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים 1 רחיק נוסף למצללות או ססכות צל	הרחיק המוצע 4.095 בין 4.166 +

קביעת שטחי בנייה ותת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) יישטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מכניהם"	התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקע, המהווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע - 54,820 מ"ר. +
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלויה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מיורבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 ק' + מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' : אזור עליו חלות חוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. ס' 4.2.5 תועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דחינו 15 קומות). ס' 4.2.6 (ב)	התכנית המוצעת מתווה בתאי שטח 101 ו-201: בנינים בגובה קרקע+7 קומות + ק' גג חלקית לאורך רח' לה גוארדית בנינים בגובה קרקע+6 קומות + ק' גג חלקית לאורך רח' וינגייט בתא שטח 201 בלבד: בניין בגובה קרקע+14 קומות + ק' גג חלקית במיתג חרחובות לה גוארדית וינגאל אלון. לבניין זה קומה נוספת בחקלה. +
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	הכללת מרפסות עד קווי מגרש +
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1. הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים ליועד למגורים, יק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	התכנית תציע + 1,600 מ"ר טה"כ שטחים בנויים למבנים ומסודות ציבור לפי החלוקה הבאה: 800 מ"ר בתא שטח 101 ו-800 מ"ר בתא שטח 201 +

קיימת חו"ד מוח' תכנון מורח	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי יעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ומתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
+ מומלץ שפ"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית.	4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפ"פ עם זיקת הטאה לציבור.	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מטורפוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטורפוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
קיים נספח תנועה. תקן החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. +	3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית דרך עורקית מטורפולינית קיימת – עפ"י תמ"מ 5 3.8.7 תקן חניה	נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) מפגשים (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) תחבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי נגר בחוראות נוספות.	4.4.1 תכנית בעלת חשפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) נמאים להפקדה (4.4.5) חשפעות לסטות מהוראות סעיף 4.4
	4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 – 4.6.6	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) חיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בטיחה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המסורים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א8), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
סעיף	62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שאינם, (6) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחו בנייה ברשות עירונית	
	מהות הסעיף	סעיף קטן (א1)
איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	סעיף קטן (א4)
קביעת קו בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקטע בתכנית	סעיף קטן (א9)
קומה בחקלה	כל ענין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)	סעיף קטן (א19)
הריסת מבנים, זכות מעבר ורישום זיקת הנאה	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצברת... ולענין חפיקת קרקע הודרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפרט בסעיף.	

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/משונית, (מחקר את המיתות) כמסומן בסעיף (3) בטאם זה.			
מתגים הועד:			
שם משפחה	מספר ת.ז.	התימה	תאריך
אודי כרמלי, אודי			13.5.19
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם משפחה	מספר ת.ז.	התימה	תאריך
הראל אברהם אדון, עו"ד	241876-5		13.5.19

תאריך: 2017

הערת
נבא איכות סולמ - ראש ענף (מחשב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0008-19' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון- דיון פנימי

עירא רוזן : מובאת לפניכם תוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה 35-45 בי אליהו, המקודמת ע"י חברת עזרה וביצרון ובעלי הדירות, כאשר הוועדה המקומית מצטרפת כמגישה. התכנית אושרה על ידיכם להפקדה באוגוסט האחרון לפני פגרת הבחירות. התוכנית שאושרה לא כללה הוראות לנושא האיחוד והחלוקה וכדי למנוע את הצורך בתב"ע נוספת לאיחוד וחלוקה, הציעה מח' התכנון להוסיף הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון לתכנית זו. מלבד שינוי זה, התכנית נותרה כפי שהוצגה לכם. בגרסה המוצגת כאן, הוטמעו כבר הערות הוועדה מהדיון הקודם. מציג את נושא האיחוד והחלוקה.

רוני קינסברג : יש הסכמה בין היזם והתכנון לפרטיים הבניה במקרה כזה השיקול הכלכלי מתעמם. נוצר רווח כלכלי עודף והיות והיתה התאמה תכנונית המרנו את העודף ל-6 יח"ד שיועברו לרשות עיריית ת"א- יפו וישמשו לצרכיה השונים.

הראלה אברהם אוזן : חתמנו מה"ע ואני על טופס סמכות מעודכן מיום 13.5.19 ובנוסף יש בקשה של הצוות להאריך את תקופת ההפקדה ל-7 חודשים מיום ההחלטה ולא 4 חודשים.

הועדה מחליטה :

לאשר את הפקדת התוכנית הכוללת מסמכים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ציפי ברנד, חן אריאלי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים :

ישראל היום 5.12.19

הארץ 5.12.19

מקומו ת"א 12.12.19

הוגשו 4 התנגדויות לתכנית כלהלן :

דיון בהתנגדויות

התנגדות מס' 1
יד אליהו הירוקה (ע"ר)
ע"י סטלה אבידן ושרה מילוא

1	עיקרי ההתנגדות	מענה:
1.	ס' 1.6 להוראות התכנית לא כולל התייחסות לתכנית תא/4123.	התכנית המופקדת הינה מכח תכנית המתאר תא/5000 ולא מכח תא/4123. עם זאת, היחס בין התכנית המופקדת ל-4123 הוא יחס של החלפה, שכן תחום התכנית המופקדת חופף חלק מתחום תכנית 4123 ומחליף את ההוראות אשר חלות בו. המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות ולכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.
2.	ס' 1.8.1 מציין כי הוועדה המקומית היא מגישת התכנית ואילו ס' 1.8.2 מונה את חברת עזרה וביצרון כיזמת התכנית בנוסף לוועדה המקומית.	אין כל סתירה בין המצוין בסעיפי התכנית המצוינים בהתנגדות. במקרה הנ"ל הוועדה המקומית, מכח סמכותה החוקית כמוסד תכנון, החליטה להצטרף כמגישת התכנית – כדי לסייע לבעלי הזכויות ולתמוך ברצונם להתחדשות עירונית בתחום התכנית. חוק התכנון והבנייה קובע בסעיף 61א (ב) "מגיש תכנית" יכול שיהיה ועדה מקומית, בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע. לפי נוהל מבא"ת, בתכניות שבהן קיים גורם שיזם בפועל את התב"ע , בנוסף על מגיש התכנית הסטטוטורי – דוגמת עזרה וביצרון – יש להוסיף גם את פרטיו. משמעות ההגדרה בתב"ע אינה "יזם פרטי" כמשמעותו המסחרית/חוזית, כפי שצינו המתנגדים, אלא מי שיזם את קידום התב"ע ועריכתה. המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות
3.	קיים ניגוד עניינים מובנה מעצם היותה של חברת עזרה וביצרון תאגיד בבעלות מלאה של עיריית ת"א-יפו. היא פועלת כמארגנת במקרה של תכנית זו, אך באותה העת מבקשת החזר הוצאות לטובת מימון פעילותה השוטפת. עזרה וביצרון היא בעלת "עניין אישי" שכן היא בעלים של חלק מהדירות בתחום התכנית – דבר שלא הובהר דיו ועומד בסתירה להוראות החוק.	קידום תכניות התחדשות עירונית ע"י חברת עזרה וביצרון הוא אחד המסלולים להתחדשות עירונית שמציעה עיריית ת"א-יפו לבעלי הזכויות בעיר. מסלול זה, דומה במהותו לקידום יוזמה להתחדשות ע"י מנהלות להתחדשות עירונית במקומות אחרים במדינה. במקרה הנ"ל, עזרה וביצרון פעלה בהתאם להוראות חוק המארגנים ו הבהירה בכל הזדמנות, לרבות במסגרת כתבי הרשאה עליהם חתומים בעלי הדירות בתחום התכנית, כי היא חברת בת של העירייה ובנוסף כי היא בעלת זכויות במתחם (כלומר בעלים של דירות) – כל בעלי הזכויות החתומים עמה מודעים לכך (וממילא בעלי דירות רבים בתחום התכנית מודעים לכך עוד קודם לכן מעצם היותם חוכרים מאת עזרה וביצרון את הדירות בחכירת משנה, מזה שנים רבות). כפי שהובהר ע"י הנהלת העירייה פעמים רבות בעת הצגת האפשרות לקדם תכנית להתחדשות עירונית במסלול זה, עזרה

		וביצרון פועלת ללא כוונת רווח. מדובר בהחזר הוצאות שהוצאו בפועל כנגד הצגת אסמכתאות. כך גם נכתב מפורשות בהזמנה להציע הצעות שפורסמה לאחרונה. המדובר בהחזר של כספים ששולמו מהקופה הציבורית. לא משולם לה שכר טרחה כלשהו או מימון של שכר העובדים. המלצה: לדחות את סעיפי ההתנגדות
4.	בהזמנה להציע הצעות שפורסמה חברת עזרה וביצרון נדרש כי הזוכה במכרז יעביר 6 דירות מתוך דירות היזם לידי עיריית ת"א-יפו, דבר המוכיח את הרצון לעשיית רווח נדל"ני בשונה מהצהרות החברה והעירייה. העירייה כבעלת זכויות הבעלות בבניינים בתחום התכנון, הכולל זכויות ברכוש המשותף וכן זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות, זכאית לקבלת תמורה מהיזם במסגרת מימוש התכנית. הזכויות הנוספות שבתכנית המופקדת שייכות ברובן לעירייה, כאשר למרבית הדיירים בפרויקט (מתוקף חוזי החכירה), קיימות זכויות בדירה עצמה בלבד (בקונטור הדירה) ולא בזכויות המשביחות מתוקף התכנית. שש הדירות החדשות (הרגילות) שימסרו לעירייה במסגרת הפרויקט, משקפות רק חלק קטן מזכויות העירייה בפרויקט עפ"י התב"ע, אך העירייה נכונה לוותר על מרבית זכויותיה לטובת הדיירים והיזם במסגרת התכנית וזאת עבור התועלת הציבורית שביציאת הפרויקט לפועל לטובת ורווחת הדיירים שיזכו לדירות חדשות ופיתוח הסביבה. העירייה תפעל לעריכת חוות דעת שתעריך את שווי כלל הזכויות שלה בתחום התכנית. כמו כן, תעריך העירייה את שווי התמורות הראויות שלהן היא זכאית במסגרת הפרויקט. חשוב לציין כי, כוונת העירייה היא שדירות העירייה החדשות יהיו לטובת ורווחת הציבור וישמשו לפעילות ציבורית לטובת תושבי העיר. כמו כן, במסגרת הפרויקט הדיירים זכאים מהיזם לדירה חדשה בתוספת שטח המוגדר בחוק (שלא ניתן לסטות ממנו), כך שתמורת העירייה בפרויקט אינה פוגעת כלל בזכויות הדיירים. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	
5.	5 מתוך 6 המבנים הכלולים בתכנית עדיין רשומים ברשם המקרקעין כחכירה עירונית בעוד המצב בפועל הוא כי למעלה מ-50% מבעלי	תגובת אגף נכסי העירייה: מתוך המבנים בתחום התכנון, רק המבנים

ברח' לה גוארדיה 35, 37, 39, 41 השתתפו במבצע "בעל הבית" לרכישת זכויות הבעלות מהעירייה (יתר הבניינים בתחום התכנית הינם בחכירה ראשית של עזרה ובצרון והדיירים הינם חוכרי משנה), כאשר רק חלק מסוים מהדיירים בבניינים אלו רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות. לצורך רישום זכויות הבעלות של הדיירים, נדרש רישום הבניינים תחילה כבתים משותפים. בפועל בניין מס' 39 נרשם ע"י העירייה כבית משותף וכך כלל הדיירים שרכשו את זכויות הבעלות נרשמו כבעלים. יחד עם זאת, העירייה פועלת ביתר שאת כדי לרשום את יתר הבניינים כבתים משותפים, אך לרישום הבתים המשותפים נדרשות הסכמות של כלל הדיירים (גם של אלו שלא רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות), וכן של רוכשי דירות בחכירה שטרם הסדירו ברישום את זכויותיהם. העירייה פנתה מספר פעמים לכל הדיירים בבניינים אלו לשתף פעולה ולחתום על המסמכים הנדרשים, אך חלק מהדיירים סירבו או לא ענו כלל לפנייתנו. יחד עם זאת, לקראת אישור התכנית, תפעל העירייה ותפנה פעם נוספת לכלל הדיירים שטרם חתמו על מסמכי הרישום לצורך הסדרת זכויות הרוכשים. לאור האמור, התייחס שמאי התכנית בלוחות ההקצאות לרישום בפועל בלשכת רישום המקרקעין. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	הזכויות רכשו את דירותיהם במסגרת מבצע "בעל הבית" והם כעת בעלים של דירותיהם ואינם חוכרים.
אופן כתיבת בעלי הזכויות מוכתב ע"י המערכת המקוונת של מינהל התכנון ונגזר מנוהל מבא"ת. ככל שניתן לפרט את מעמד עו"ד נבו בהוראות התכנית, כך שיהיה ברור שהוא בא כח הבעלים הפרטיים, אין לנו כל התנגדות לכך. המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות	ס' 1.8.3 – בסעיף שעניינו בעל עניין בקרקע נכתב בבירור כי עיריית ת"א-יפו היא בעלת עניין, אך לא נכתב בבירור כי עו"ד גיל נבו הוא בא כח הבעלים. הוא מסווג תחת הכותרת אחר וזה נראה ע"י בעלי הזכויות האחרים אינם מוצגים בתכנית.
הכוונה היא לבניינים חדשים המאובזרים במערכות מיכון ומתקנים טכניים מודרניים העומדים בכל דרישות התקנים העדכניים לצורך בטיחותם ונוחיותם של דיירי הבניינים. המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות	ס' 2.1 ס"ק 1 – מה משמעות הביטוי בניינים מאובזרים?
אין ספק כי סוגיית אוורור החניונים, בדומה לסוגיות נוספות של מערכות של מבנים מורכבים, היא סוגיה חשובה בבנייה חדשה כמו זו המוצעת בתכנית. עם זאת, הוראות התכנית קובעות במפורש כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב באישור הוועדה המקומית (ס' 6.6) שבמסגרתה יהיה חובה לבחון את סוגיית האוורור ביתר פירוט ולאשר אותה	ס' 4.1.2. א' – ס"ק 3 (הנחיות לכלל השטח בייעוד מגורים). ההוראה בדבר אוורור החניונים בגגות המבנים ובכל מקרה לא יפנו למקום שבו שוהים אנשים – אינה אפשרית מכח התכנון המוצע. שכן על הגג מתאפשרים גגות ירוקים ובכל מקום אחר יהיו מעברים ואזורי שהייה.

		לשביעות רצון גורמי המקצוע הרלוונטיים. כמו כן, מצוין במפורש בסעיף 6.3 ס"ק 4, כי פתרון האוורור יהיה בתיאום עם הרשות העירונית לאיכה"ס – כך שלא יאושר פתרון אוורור שפוגע באיכות האוויר בסביבת הפרויקט. לנושא הגגות הירוקים, זו אינה חובה בתכנית, אלא רק אפשרות נוספת לניצול שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים. בכל מקרה, ככל שתנוצל אפשרות זאת במסגרת היתר הבניה, גם פתרון האוורור יצטרך להציג מענה מתאים למצב הנ"ל. <u>מענה הרשות העירונית לאיכה"ס :</u> אוורור החניונים לגגות הוא הפתרון המועדף. ככל שהמרחק שעובר האוויר היוצא מהחניונים גדול יותר כך הוא מדולל יותר והזיהום פוחת. ככל שיהיה צורך, במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה לבחון פתרונות נוספים. המלצה : לדחות את הסעיפים בהתנגדות
9.	ס' 4.1.1 שימושים – ס"ק 6 וס"ק 8 זהים וחוזרים על עצמם.	אכן. נפלה טעות הגהה. יש למחוק את סעיף קטן 8 שחוזר על סעיף קטן 6. המלצה : לקבל את סעיף ההתנגדות ביחס לכפילות המיותרת בס"ק 6 ו-8 ולמחוק את האחרון.
10.	החזית המסחרית לרח' יגאל אלון לא מופיעה בתכנית תא/4123 ולכן לא ניתן לקבוע אותה.	התכנית המופקדת היא מכח תא/5000 ולא מכח תא/תק/4123, כפי שנטען. התכנית המופקדת מציעה לסובב את החזית המסחרית צפונה על דופן רח' יגאל אלון כפי שמאפשרת תכנית המתאר וכן כדי להדגיש את צומת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון כנקודה עירונית משמעותית במרחב. בנוסף, כפי שניתן לראות, התכנית מציעה חזית מסחרית לרח' יגאל אלון, רק על כשליש מאורך החזית הכולל של התכנית לרחוב, כך שהמסחר לא מתקרב לפינת רח' וינגייט, השקט יותר, ומתאפשרת הפרדה טובה ביניהם. המלצה : לדחות את סעיף ההתנגדות
11.	ביד אליהו יש די והותר שטחי מסחר בעבור שכונת מגורים וכל נסיון לכפות תוספת שטחי מסחר ושימושים נוספים, הוא מלאכותי ונדון לכישלון. ההחלטה העירונית לחייב עירוב שימושים וקביעת חובת קומת קרקע מסחרית לא נבחנה כלכלית וההשוואות בין לה גוארדיה לרח' אבן גבירול משוללות יסוד.	המחלוקת בין קובעי המדיניות העירונית לבין המתנגדים בנושא הנ"ל, נדונה פה ובערכאות אחרות פעמים רבות. אין ספק כי בכל הנוגע לתהליכי התחדשות עירונית ושינוי תמהיל שימושי קרקע, הנסיון המצטבר בישראל הוא מצומצם. עם זאת, ההחלטה להגדיר את רחוב לה גוארדיה כעמוד השדרה של התחדשות השכונה אינה שרירותית והיא נדונה ונבחנה במספר מסמכי תכנון, החל במסמך המדיניות למרכז רובע 9 (2010) וכלה בתכנית המתאר תא/5000 (2016). איננו יודעים עדיין כיצד תראה המציאות בשכונה לאחר מימוש הפוטנציאל התכנוני ביד אליהו שעשוי יותר מלהכפיל את האוכלוסייה בשכונה, אבל לתפיסתנו עירוב

שימושים ויצירת חזית פעילה לאורך רח' לה גוארדיה, במקביל לעיבוי מוקדי פעילות קיימים במרחב, ייצרו חיים עירוניים טובים, תוססים ונגישים יותר לתושבים הוותיקים והחדשים של השכונה. אין ספק שמחובת העירייה להמשיך לעקוב ולבחון את תוצרי התכנון עם התקדמות המימושים – מבחינות רבות ככל הניתן, לרבות מהיבטים כלכליים – לעדכן, לחדש ולדייק את התפיסות התכנוניות בהתאם לממצאים – וכך אנו מקפידים לעשות. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	
המתנגדות מתייחסת לחלק אחד קטן בתחום תכנית, בלי להתייחס לתמונה המלאה. בסעיף הנ"ל מדובר על החלק בתחום התכנית המסומן ב"הנחיות מיוחדות" שבתחומו יקומו מבנה/מבנים שבהם יהיו שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף כולל של 1,600 מ"ר. בתחום הזה בלבד, יוצמדו שטחי החצר לטובת השימושים הציבוריים שיהיו בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה. ביתר תחום התכנית, שלא מסומן ב"הנחיות מיוחדות" השטחים שאינם מבונים, יהיו לרווחת כלל התושבים. עם זאת, מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא הגדרת כלל השטח שאינו מבונה לטובת רווחת התושבים. מלבד המעברים שכבר מוגדרים בתכנית, יש לקבוע כי כלל השטח מעל הקרקע שאינו מבונה בתחום התכנית יהיה לרווחת כלל תושבי התכנית וכי לא ניתן יהיה להצמיד חצרות פרטיות לדירות, אלא מרפסות בקומת הקרקע שיהיו במתאר המרפסות של הקומות שמעליהן. המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות בחלקו לנושא הבטחת השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ואיסור הצמדת חצרות פרטיות בתחום התכנית.	ס' 4.1.2. א' ס"ק 2 בתחום השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" – לא מקובל שהחצרות יוצמדו למבני הציבור ללא הותרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים. 12.
1. אין סתירה בין קביעת תכסית על קרקעית של עד 60% לבין קביעה של קווי בניין, לרבות קו בניין 0 במקומות מסוימים. בכל מקרה, בתכנית המוצעת התכסית לא עוברת את המצוין בטבלה 5 ואין סתירה בין הנתונים האלה. כמו כן, יש חובה על שמירת 15% לפחות מתת הקרקע פנויים מכל בניה. חובה זו תיאכף גם במקרה זה. עם זאת, מומלץ לבחון את צמצום התכסית מעל הקרקע עד כמה שניתן כדי לאפשר שמירה על עצים בוגרים. יש לציין במפורש בהוראות התכנית, כי בכל מקרה, תכסית הבינוי בתת הקרקע לא תעלה על 85% מתחום התכנית. יש לציין בהערות לטבלה 5.	התנגדויות לטבלה מס' 5 והערות לטבלה: 1. אין התאמה בין הגדרת תכסית של 60% מעל הקרקע לבין האפשרות לבניה בקו בניין 0 והדרישה להותיר 15% פנויים מבניה בתת הקרקע. ככלל, יש סתירות פנימיות בטבלה. 2. תוספת השטחים לצורך הקמת גגות ירוקים משותפים המצוינת בהערה ו' לטבלה, לא מוצגת במניין שטחי הבנייה בתכנית ומהווים חריגה מסך השטחים הקבוע בתכנית תא/מק/4123 ומסך השטחים הקבועים בתכנית זו. 13.

2. תוספת השטחים לטובת גגות ירוקים מיועדת למטרה זו בלבד. כדי שניתן יהיה לבנות מעט שטחי אחסנה לציוד וכיו"ב. השטחים הללו מתחלקים על פני כלל הפרויקט ומסתכמים בשיעור זניח של פחות מ-100 מ"ר לבניין. אין חובה להקים שטחים אלו, אלא זו אפשרות בלבד. כפי שצוין, תכנית זו נערכת מכח תא/5000 ואינה ממצה את מירב הזכויות האפשריות מכחה. לכן, ההשוואה ל-4123 אינה רלוונטית. המלצה: 1. לקבל בחלקו את הסעיף להתנגדות, בנוגע להבטחת שמירה על 15% לפחות מתחום התכנית פנויים מבנייה בתת-הקרקע. 2. לדחות את סעיפי ההתנגדות		
ככלל, שטחי השירות והתפעול למסחר יהיו בתת-הקרקע ויעוצבו באופן שאינו מהווה מטרה לתושבים ולציבור הרחב. ההתנגדות מתייחסת ללשון ס' 6.6 בתכנית שעניינו חיוב אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כתנאי למתן היתרי בניה. לתכניות עיצוב יש פורמט קבוע בעיריית ת"א-יפו והן מבצעות האחדה בטיפול במרחב הציבורי. במסגרת זו, מבוצע תכנון מפורט יותר של קומת הקרקע, שטחי השירות והתפעול והממשק הכולל של הפרויקט עם המרחב הציבורי. אין כל כוונה לחרוג מהנהוג בתכנית זו ולאפשר שטחי תפעול ואחסנה בקומות הקרקע. המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות בחלקו ולעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר.	ס' 6.6 – התנגדות לתוספת שטחי אחסון מעבר למצוין בטבלה 5 ובייחוד לאחסנה במרחב הבין-בנייני.	14.
הרעיון שבאפשרות לתוספת השטחים הזעומה לטובת תפעול גגות ירוקים הוא לאפשר את השימוש בשטחי הגגות, שלרוב מוגדר במסגרת רישום הבית המשותף כשטח משותף – אך אינו מתפקד ככזה בפועל. לצורך כך, הניח צוות התכנון כי אם יהיה צורך בשטחי בנייה נוספים הוא יהיה בעיקר לטובת אחסנה של ציוד לפעילות המשותפת שתתקיים על הגג, עם דגש על גינון וחקלאות עירונית. שטחים למחסנים מוגדרים בחוק התו"ב כשטחי שירות. השטחים העיקריים נועדו ליצירה של חללים קטנים לפעילות התושבים (למשל בימי גשם) ולכן הם נחשבים בחוק כשטחים עיקריים. לנושא הסכנות הבריאותיות האפשריות, כפי שנכתב, כל פתרון אוורור יהיה כפוף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה. בנוסף, המערכות היחידות שיתורו הן מערכות של תאים פוטו-וולטאיים או קולטי שמש תרמו-סולריים לחימום מים. מערכות	ס' 6.14 הנחיות מיוחדות לגגות ירוקים. לא ברור מדוע שטחי השירות המוצעים גדולים מהשטחים העיקריים פי שלושה. לא ברור איזה רוחה יכולה להיות לדיירים כאשר מעל הגג הירוק תתאפשר הקמת מערכות טכניות שעשויות להציב סכנות בריאותיות-סביבתיות למשתמשים.	15.

אלה אינן מציבות כל סכנה בריאותית לתושבים. יתר המערכות הטכניות, לרבות חדרי השנאים והמשאבות, יוסדרו בתת-הקרקע ולא יהוו מטרד למשתמשי הגגות הירוקים. <u>להלן תגובת הרשות העירונית לאיכה"ס:</u> במסמכי התכנית המופקדת מצוין כי המערכות הטכניות מתוכננות להיות בתת-הקרקע (סעיף 4.1.1 ס"ק 5: "מערכות טכניות יתוכננו בתת-הקרקע או על הגג הגבוה או בחללים המיועדים לכך". ככל שמדובר בגנרטור לשעת חירום, גם אם ימוקם בתת-הקרקע, פליטת אגוזי הגנרטור תעשה לגג הבניין. באשר לנידוף שטחי המסחר, בהתאם לס' 4.4.1 ס"ק 4: "לא יותרו בתי אוכל ומסעדות עם מטבח מבשל", לא אמורה להיות בעיה של מטרדים. בכל מקרה, נדרש שהפירים לארובות יגיעו עד מעל הגגות הירוקים, אל הגג הטכני והארובות תהיינה בגובה של 2 מ' מעל הגג כדי למנוע מטרד. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	
1. המרחקים המוצגים בתרשים משמשים כמרחקים ממוצעים לתכנון, כאשר המרחקים הסבירים הינם כ- 600 מ' לתכנון מערכות רכבת קלה ואף יותר ככל שמדובר בתכנון רכבת כבדה ומטרו. הפרויקט ממוקם במרחק של כ- 600 מ' מציר הקו הסגול של הרכבת הקלה. כמו כן, מתוכנן קו מטרו לאורך רחוב יגאל אלון, בסמוך לפרויקט, המרחק הצפוי לכניסות לתחנות של הקו שמיקומן טרם נקבע באופן סופי, אך צפוי להיות נמוך משמעותית מ- 600 מ'. בתרשים שבנספח התנועה סומנו המרחקים האוויריים עד לתחנת רכבת ההגנה וצירי מערכת מתע"ן, וזאת בהתאם להנחיות קביעת מרחקים כפי שהוגדרו בתקן הארצי לחניה – הגדרת אזור לקביעת התקן. 2. התקן שנקבע בתכנית הוא תקן החנייה הארצי. במסגרת תקן זה, עמדת הצוותים המקצועיים היא כי לשימוש המגורים בתכניות להתחדשות עירונית יש לקבוע תקן חניה מופחת שלא עולה על 0.8 מ"ח לכל יח"ד (0.8 : 1). יש לעגן תקן זה בתקנון ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בתקנון ושינוי נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בתקנון לנוסח הבא: "תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליח"ד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ודו גלגלי בהתאם לתקן החנייה הארצי. מקומות חנייה לנכים בהתאם להוראות החוק". לכן ל-420 יח"ד שמוצעות בתכנית צריכים	תנועה ותחבורה: 1. התרשים המוצג בנספח התנועה בנוגע למרחקים לתחנות מערכות הסעת המונים מטעה. מדובר במרחק בקו אווירי ואנחנו הולכי רגל, כך שבפועל המרחקים גדולים יותר. ולא ניתן לטעון שהאזור שלנו משורת ע"י מערכות להסעת המונים. 2. החישוב המוצג בטבלת הביקוש ובמאזן החנייה בנספח התנועה לא מדויק. בעוד מוצג צורך ב-453 מ"ח בפועל יהיה צורך בכ-500 מ"ח לצורכי תפעול ויוממות. לא ניתן לתת מענה לכ"כ הרבה מכוניות ע"י שתי רמפות קרובות מרחוב וינגייט בלבד. 3. עיריית ת"א לא ביצעה בה"ת בשכונה ואין לה תכנית אב ו/או מדיניות תחבורתית ברורה לשכונת יד אליהו ורחוב לה גוארדיה בפרט. כל זאת, על רקע קידום תכניות רבות להתחדשות עירונית והגדלה משמעותית של מספר המשתמשים במרחב. אנו דורשים הצגת פתרון כוללני ושקוף לנושא התנועה, לרבות תח"צ, שיבהיר את הקיבולות והפתרונות המתוכננים לשכונה שסובלת כבר היום מעומסי תנועה גדולים ותת-שירות בתח"צ. 16.

להיות לכל היותר 336 מ"ח. באופן זה, כלל מקומות החנייה בפרויקט, לרבות רכב תפעולי ונכים לא יעלה על 400 מ"ח. כמות כזו של כלי רכב יכולה להסתפק ברמפה בודדת – על פי כל התקנים הרלוונטיים. לעניין מיקום הרמפה ברח' וינגייט, כפי שסוכם ונבדק ע"י אגף התנועה, מיקום הכניסה והיציאה ממרתפי החנייה יהיה ברחובות האחוריים כדי למזער עד כמה שניתן את ההפרעה להולכי הרגל, משתמשי התח"צ ורוכבי האופניים ברחובות הראשיים – במקרה זה רחוב לה גוארדיה. כך הוחלט בכלל התכניות המקודמות במרחב וגם בתכנית הנ"ל. אין ספק שרמפת כניסה/יציאה מחניון היא בעלת פוטנציאל מטרדי, אך המיקום המוצע הוא הטוב ביותר האפשרי. בכל מקרה, קובעת התכנית כי כמות ומיקום הרמפות ייקבעו באופן סופי בתכנית העיצוב. 3. רח' לה גוארדיה משמש כבר היום כציר מרכזי של תחבורה ציבורית בכיוון מז'-מערב. עם מימוש תכניות להתחדשות עירונית במזרח העיר, עולה חשיבותו ברשת התחבורה הציבורית העירונית והשכונתית וכן כתוספת משמעותית לרשת שבילי האופניים בשכונה. התכנית הזו, כמו יתר התכניות לאורך הרחוב, מציגה שביל אופניים דו-סטרי בגדה הצפונית של הרחוב. כפי שצוין בדיונים רבים, כלל הפתרונות התחבורתיים לשכונה יתבססו על אמצעים חלופיים ומשלימים לרכב הפרטי. לכן, אין תכניות להרחבת הכביש והפתרונות יתבססו על חיזוק התחבורה הציבורית, עידוד הרכיבה על אופניים ע"י יצירת תשתית לרכיבה ושיפור והרחבת מרחב ההליכה ברגל. בדיקה תחבורתית כוללת למרחב יד אליהו בוצעה ע"י אגף תכנון העיר ואגף התנועה. הבדיקה התחבורתית כללה בין היתר: איסוף מידע לגבי מצב תחבורתי ותכנוני קיים ומתוכנן, איסוף ספירות תנועה כולל ספירות הולכי רגל ורוכבי אופניים, שימוש במודל התחבורתי המטרופוליני לצורך בדיקת חלופות ורמות שירות, מסקנות והמלצות. הבדיקה תכללה את כלל המענים המתוכננים לפיתוח המוצע באזור הבדיקה (להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ) ומצאה אותו הולם במידה סבירה. עבור רכב פרטי רמות השירות צפויות להיות נמוכות בכל מקרה, ומומלץ להשקיע בתשתיות לאמצעי תחבורה בת קיימא (הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונת"צים) על חשבון תשתיות לרכב פרטי (נתיבי נסיעה וחנייה). כמו כן המליצה הבדיקה לצמצם תקני חנייה. בנוגע לרחוב לה גוארדיה, הבדיקה המליצה על הקמת נתיבי תחבורה ציבורית ברחוב. בסיכום בין משרד התחבורה לעיריית תל	
---	--

אביב סוכס על קידום תכנון. לצערנו, טרם נקבעו לוחות זמנים למימוש. המלצה: 1. לדחות את הסעיף בהתנגדות לעניין תרשים המרחקים. 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא צמצום תקן החניה למגורים לתקן שלא יעלה על 0.8 מ"ח ליח"ד. לתקן את הוראות התכנית בסעיפים 1.6 ו-6.2.1 כאמור למעלה. 3. מוצע לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית בשכונה ובכללן תכנון והקמת נת"צ בלה גוארדיה ובמקביל, לדחות את הסעיף בהתנגדות לתכנית.	
על רקע משבר הדיור המתמשך, מקודמת מדיניות ארצית ועירונית לציפוף משמעותי של מרקמי מגורים קיימים, לרבות שכונת יד אליהו שהוגדרה בתכנית המתאר העירונית (תא/5000) כאזור להתחדשות עירונית. תכנית מתאר ארצית, תמ"א 38 מאפשרת הכפלת מס' יח"ד בפרויקט פי 2.5 ויותר כולל הרחבת הדירות הקיימות, אך אינה מאפשרת מתן מענה ציבורי לתוספת זו. התכנית הנוכחית מוסיפה כ-306 דירות חדשות (מעבר ל-114 הקיימות) לשכונה ומגדילה את שטחן הממוצע של הדירות ואת האפשרות למשיכת משקי בית גדולים ומשפחתיים בעלי צרכים ציבוריים נרחבים יותר. כל תוספת אוכלוסייה מייצרת ביקוש לקרקע לצרכי ציבור ולכן התכנית אמורה לתת מענה מסוים לביקוש זה בתחומה ולא להעמיס את כל הביקוש על שטחי הציבור הקיימים. בתכניות לפינוי ובינוי קיים קושי במתן מענה מלא לצרכי האוכלוסייה ולכן ההקצאות הניתנות בתכנית זו כבר מצומצמות בהיקפן ביחס לנדרש. במצב הקיים, שכונת יד אליהו מתאפיינת בתשתית ציבורית נרחבת ואיכותית. למרות זאת, בשל תכנון היסטורי, שיעור ניכר מהמגרשים למבני ציבור משמשים למוסדות עירוניים ולא שכונתיים. בנוסף, ככל שיתממשו התכניות לתוספת יחידות דיור בשכונה, יגדל הביקוש לפתרונות עבור מוסדות ציבור שידרשו לאוכלוסייה העתידית ולכן קיימת חשיבות רבה בהקצאה של שטחי ציבור בתכניות המקודמות. בהתייחס למענה לער - המענה כלל הצגה מפורטת מאוד של מלאי שטחי הציבור ביד אליהו – שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. אף שהערר אינו דן בתכנית המופקדת, הנושא הוא כללי ולכן	שטחי ציבור: בהתבסס על חוות הדעת הפרוגרמטית מיום 14.01.2020 שהעבירה הוועדה המקומית כמענה להחלטת ועדת הערר מיום 28.11.19 בערר תא/1070/0519 שעניינו תכנית התחדשות עירונית בלה גוארדיה 24-28, עולה כי מאזן שטחי הציבור הפתוחים (שצ"פ) בשכונת יד אליהו מצוי בגירעון ביחס לתכנית המקודמת בשכונה ותוספת האוכלוסייה הצפויה. בהתבסס על כך, אנו דורשים כי השטח הבנוי למבני ציבור בהיקף של 1,600 מ"ר שמציעה התכנית יבוטל ויומר בשצ"פ בהיקף של 1,200 מ"ר. כמו כן, אנו מוחים על אופן החישוב שטחי הציבור בחוות הדעת הנ"ל וטוענים שיש לכלול את מגרש החנייה של היכל הספורט במניין השצ"פים, שכן זה ייעוד הקרקע שלו. יש לפעול לפיתוח השטח בהתאם ליעוד בהקדם.

17.

המענה הוא רלוונטי. כפי שניתן לראות במענה לוועדת הערר (רצוף להלן), אמנם השכונה משופעת יחסית בשטחי ציבור – אך מרביתם המכרעת מבונה. בייעוד למבנים ומוסדות ציבור קיימים כיום בתכניות מאושרות בשכונה כ-137 דונם. בחינה מפורטת מראה כי: - כ-70 ד' משמשים בפועל מוסדות ציבור מקומיים. - כ-45 ד' משמשים מוסדות ציבור כלל עירוניים ומטרופוליניים. - כ-16 ד' מפותחים בפועל כגינות. - כ-7 דונם בלבד פנויים או פנויים חלקית לשימוש מיידי. בייעוד שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) קיימים כיום בתכניות מאושרות בשכונה כ-132 דונם (לא כולל 17 ד' המשמשים את מבנה היכל הספורט והרחבה המקיפה אותו – שהוא שירות כלל עירוני ומטרופוליני. אך כולל את מגרש החניה הצמוד שייעוד הקרקע שלו הוא שצ"פ ולא כפי שנטען בהתנגדות). אין ספק שלפי תסריטי הערכת מימוש הפוטנציאל המתארי בשכונה, צפוי בעתיד מחסור בשטחי ציבור פתוחים. בעת קידום תכנית מכח תא/5000, נדרשת כל תכנית לספק מענה בתשתית למבנים ומוסדות ציבור, לפחות לתוספת האוכלוסיה שהיא מייצרת. לפיכך, התכנית הנ"ל מספקת מענה בדמות שטחים מבונים למבנים ומוסדות ציבור כחלק מהמבנים הסחיר. עם זאת, לא ניתן היה לייצר תוספת של שטחים פתוחים. לאור זאת, נראה כי בקשת המתנגדים תייצר פגיעה משמעותית בתשתית למבנים ומוסדות ציבור, ולא תייצר תוספת משמעותית לתשתית השטחים הפתוחים בשכונה. המלצה: 1. לנושא ביטול שטחי הציבור והמרתם לשצ"פ, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות. 2. לנושא אופן חישוב שטחים בייעוד שצ"פ בתחשיב הפרוגרמטי השכונתי, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות. 3. לנושא המרחב הציבורי בתחום התכנון, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות.	
1. ככלל, בתכניות המציעות עירוב שימושים, נדרשת הפרדת מערכות בין השימושים השונים, אם לצורך תפעול, סביבתי או אחר. תכנון הפרדת המערכות מבוצע לרוב במסגרת תכנית העיצוב וביתר פירוט בהיתר הבנייה.	איכות סביבה: 1. דורשים שתהיה הפרדת תשתיות בין שימושי המסחר והציבור לבין שימושי המגורים. 2. דורשים לצמצם את תכסית הבינוי בתת הקרקע כדי להותיר שטחי חלחול בהתאם

בתכנית המופקדת הוטמעו בהוראות הנוסח העירוני המקובל לסעיפים בנושא תכנון שטחים למבני ציבור במבנים סחירים שעוסקים, בין היתר בהפרדת המערכות הנ"ל. ראו סעיפים 4.1.2 א' הנחיות לשטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" ס"ק 9-1. עם זאת, ניתן להרחיב את ההוראה ולהחיל אותה גם על שטחי המסחר 2. סעיף 6.5 בהוראות התכנית המופקדת עוסק ישירות בנושא ניהול מי הנגר ומבטיח את הצורך באישור תאגיד המים לפתרונות הניקוז, ההשגחה והחלחול. כמו כן, סעיף 6.6 ס"ק 6 קובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות העירונית לאיכה"ס לנושא החדרת מי הנגר. עם זאת ולמען הסר ספק, בהתאם לכתוב בסעיף 13 במענה זה, יש לציין בהוראות התכנית במפורש כי תכנית הבניה בתת הקרקע בתחום התכנית לא תעלה על 85%. המלצה: 1. לדחות את הסעיף בהתנגדות. 2. לדחות את הסעיף בהתנגדות, בכפוף לביצוע סעיף 13 במענה לעיל.	להוראות תמ"א 34/ ב' 4/ וכן להציג את מנגנוני החדרת מי הנגר למי התהום.
1. שני המבנים אכן נפגעים בזכויות השמש. מבנה מס' 23 אינו חשוף ל-4 שעות שמש ב-50% משטחו ולכן אינו עומד בקריטריון לגגות. כמו כן, שיעור ההפחתה בקרינה במצב המוצע גבוה משמעותית מ-20%. מבנה מס' 25 גם נפגע, על אף שלא בשטח גדול יותר ממה שמצוין בדו"ח, כפי שנטען בהתנגדות. בדיקה נוספת מעלה כי המבנה חשוף כמעט ב-50% מגגו ל-4 שעות שמש ישירות ביום הקצר בשנה. יחד עם זאת, על אף הפגיעות בזכויות השמש, יש לציין כי מדובר במבנים צמודי קרקע, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בציפוף בשכונה בכלל ובמגרש בפרט, אל מול המבנים מסוג זה, הפגיעה היא מידתית. 2. החצר הצפונית אינה עומדת ביעדי חשיפה לשמש ביום הקצר בשנה, בשל שיעור החמרה הגבוה מ-20%. יחד עם זאת, שיעור החמרה הוא 25% - חריגה לא משמעותית. כמו כן, החצר עדיין זוכה לשמש מספקת ב-21% משטחה (לעומת 30% משטחה כנדרש בקריטריון). לכן, על אף הפגיעות בזכויות השמש, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בציפוף בשכונה בכלל ובמגרש בפרט, אל מול השצ"פ, הפגיעה היא מידתית. על אף האמור לעיל, לצורך יצירת שטחים	הצללה ובניה ירוקה 1. הצללה על גגות - המבנים ברח' וינגייט 23 ו-25 נפגעים בזכויות השמש שלהם. לגבי המבנה במס' 25 ניתן לראות בתרשימים כי הפגיעה בו גדולה ממה שמצוין בדו"ח. 2. החצר הצפונית של גן הילדים בשטח החום ברח' וינגייט 25, שמצפון לתכנית, אינה עומדת ביעדי הצללה ומוצלת מעבר לקריטריון. 3. התכנית המאושרת תא/מק/4123 מאפשרת בניה של עד 8 קומות בדופן הדרומית של רח' לה גוארדיה, מול החזית הדרומית של התכנית המופקדת. מן הסתם, לעת מימושה, הבניה הזו תצל משמעותית על התכנית המוצעת. 4. המבנים הצפוניים בפרויקט ומרבית החזיתות הפונות למרחב הפנימי של התכנית מוצלים מעבר לקריטריון – נתון זה לצד ריבוי דירות בעלות כיוון אוויר אחד חורג משמעותית מהדרישה לעמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה שקובעת התכנית. 19.

פתוחים איכותיים בתחום התכנית ובקרבנות, ראוי לשקול הנחייה לתכנית העיצוב לגבי שימוש בחזית חמישית – גגות פעילים ו/או ירוקים. 3.א. לפי מדיניות הוועדה המקומית, התכנית המאושרת תא/מק/4123 אינה מחוייבת בהגשת נספח מיקרו אקלים משום שהיא מציעה בינוי נמוך ל-15 קומות ו/או 45 מ'. ב. הצללה של מבנים בגובה של עד 8 קומות תפגע בסביבתה פגיעה מידתית בהתאם למדיניות העירונית לציפוף השכונה. יש לציין כי עיקר ההצללה היא בקומות התחתונות, וחלק מהחזית הדרומית באזורים אלו עתיד להיות בשימוש מסחרי שממילא אינו מוגדר כרגיש להצללה. יחד עם זאת, ראוי לשקול הנחייה לתכנית העיצוב לגבי קביעת יחס ומרחקים מקובלים על העירייה באופן שיהיה מקובל לתנאי המגרש כך שתהיה פגיעה מזערית ככל הניתן. 4. בנוגע להצללה עצמית בשטח הפרויקט, על פניו הטענה נכונה. שורת המבנים הצפונית בתכנית נמוכה מהשורה הדרומית ולכן פחות חשופה לשמש חורפית (אך מאידך מצמצמת את הפגיעה במבנים הקיימים מצפון לרחוב וינגייט). עם זאת, יש לציין כי במצב הקיים המבנים אינם חשופים לשמש חורפית רצויה כלל היות ואינם פונית דרומה ואילו במצב המוצע התכנית מייצרת חשיפה לשמש דרומית בחלקים ניכרים בחזית שורת המבנים הדרומית, על אף תוספת הצל של תא/4123. כמו כן, מדיניות הציפוף ותכנון חזיתות רחבות בציר מזרח-מערב לאורך רח' לה גוארדיה במטרה לעודד חזית מסחרית פעילה, וכן אילוצי המגרש שהינו צר בציר צפון-דרום, גוברים על האפשרות לחשיפה לשמש דרומית בכלל החזיתות הדרומיות בתכנית. בנוגע לכיווני אוויר, הטענה שגויה. לא ניתן לקבוע בשלב זה את הנתון שעולה בטענה לאור השלב הראשוני של התכנון. יתר על כן, כיוון אוויר אחד גם אם אינו רצוי, אינו מהווה תנאי סף לעמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה. בכל אופן, הנושא יקבל התייחסות מקצועית לעת תכנון מפורט (תכנית עיצוב אדריכלית והיתר בנייה) לצורך הגדלת שיעורי אוורור פוטנציאליים. המלצה: 1. לדחות את הסעיף בהתנגדות 2. לדחות את הסעיף בהתנגדות	
--	--

3. לדחות את הסעיף בהתנגדות 4. לדחות את הסעיף בהתנגדות	
ככלל, עמדת עת"א ומנהל ההנדסה היא לשמור על כמה שיותר עצים בוגרים נותני צל בתחום תכניות חדשות ובייחוד עצים המייצרים דופן וצל לרחובות. חלק ממסמכי התכנית הם נספח עצים וחוות דעת לנושא עצים בוגרים, כפי שמופיע בסעיף 1.7 להוראות התכנית. מסמכים אלו מפרטים בדיוק את מספר, סוג ומצב כל עץ בתחום התכנית וכן את ההמלצות האגרונום לגביו. המסמכים פורסמו עם יתר מסמכי התכנית בעת הפקדתה. המתווה המפורט של תכנית 4123, שאליו מתייחסות המתנגדות, עניינו עיבוי המבנים הקיימים ותוספת קומות בלבד, ללא בניית מרתפי חנייה. בשל כך, בחינת האגרונום התייחסה לעצים בתחום התכנון בהינתן הנתונים האמורים – וההמלצות בהתאם. בבדיקת האגרונום במסגרת התכנית המופקדת שמציעה הריסה ובנייה מחדש של כלל המבנים בתחום התכנון, לרבות הקמת מרתפי חנייה בתכנית משמעותית בתחום המגרש, האפשרות לשמר מספר רב של עצים השתנתה מהותית, שם מקור הפער בין התכניות. עם זאת, בתחום התכנון קיימים עצים ותיקים ובעלי ערך למרחב התכנון ולרחובות הסובבים, חלקם ממוקמים בשולי מתחם התכנון, לכן יש לעשות כל מאמץ לשמר כמה שיותר עצים בוגרים עתירי צל, בייחוד אלו הממוקמים בשולי התכנית או במקבצים של עצים בעלי ערך (בעיקר באזור המערבי של תחום התכנון). אי לכך, המלצתנו היא לערוך בחינה מדוקדקת לכל אחד מהעצים הבוגרים, בעלי ערך נופי גבוה בתחום התכנית, ולבחון כתנאי לאישור התכנית, שינוי בפריסת הבינוי מעל ומתחת לקרקע, כולל התייחסות בנספח הבינוי והוראות לתכנית העיצוב במטרה לייצר מרחב ציבורי איכותי יותר שיתחשב גם במיקום מקבצי העצים בעלי ערך. ניתן לעשות זאת ע"י בחינה של הסגת הבינוי והתרחקות מהעצים הנ"ל. מרבית העצים בעלי הערך הנמצאים בשולי התכנית הם מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית וינגייט) – עצים מס' 124-121, 126, 139-128 בחו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. ראו סימון על גבי תצלום אוויר מחוץ לטבלה זו. המלצה: לקבל בחלקו את סעיף ההתנגדות	עצים במסמכי התכנית המופקדת, נספח העצים מציג 145 עצים בתחום התכנית. מהם 3 להעתקה ו-142 לכריתה. לעומת זאת, בנספח העצים של תכנית 4123, שתחום התכנית המופקדת חופף כרבע מתחומה, מסומנים 51 עצים לשימור ו-10 עצים להעתקה – באותו תחום תכנון. לא ברור מה השתנה בין אישור תכנית אחת להפקדת התכנית הזו. הרי העצים אותם עצים וערכם הנופי הרב לא השתנה. 20.

בנושא השמירה על עצים בוגרים במסגרת התכנית ולהסיג את הבינוי מעל ומתחת לקרקע, כך שניתן יהיה לשמור על כמה שיותר מהעצים הוותיקים בעלי הערך.	
---	--

התנגדות מס' 2 המתנגדים אלברטו לאטס וארז דייגי

מענה	עיקרי ההתנגדות	
ראו מענה לסעיף 16 בהתנגדות מס' 1.	אין להפקיד תכנית גדולה ומשמעותית המייצרת יח"ד רבות ושטחי מסחר נרחבים ללא הצגת תסקיר תחבורתי רלוונטי. יש בשכונה קבוצות אוכלוסייה שאינן יכולות לעשות שימוש באמצעי תחבורה אלטרנטיביים כגון אופנים וקורקינטים ומתניידת רגלית ובתחבורה ציבורית, בעוד שהמרחק לתחנות הרכבת הקלה הינו 500 מ' ומעלה. אנו מבקשים שיוצג תסקיר תחבורתי, כפי שהצהירה העירייה, במסגרת הדיון בערר לתכנית תא/4123, בדגש על תחבורה ציבורית, מערך ההליכה, מסלולי רכיבת האופניים ומענה לתחבורה פרטית. הבדיקות החשובות הנ"ל טרם נערכו כסדרן ולא הוצגה לציבור תכנית פעולה תחבורתית שקופה וברורה.	21.
רישום זיקות הנאה לשהיית ומעבר הציבור דינו אין כדן הפקעה. בעת רישום התראה לזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור נקבע כי בתחום המסומן בתכנית מותר לציבור לשהות ולעבור, אך זכויות הבנייה אינן נפגעות. כלומר, השטחים אשר מסומנים בתכנית המופקדת לרישום זיקות הנאה, הובאו בחשבון בעת חישוב זכויות הבנייה. כך, בעלי הזכויות בתחום התכנית לא נפגעים כלל מקביעת זיקות הנאה. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	התנגדות לרישום זיקות הנאה בתחום התכנית. בייחוד בחזית הפרויקט לאורך רחוב לה גוארדיה. זיקת הנאה הינה כהפקעה בפועל, יש לקחת זאת בחשבון ולפצות את בעלי הזכויות בהתאם.	22.
המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות האזור שמסומן ב"הנחיות מיוחדות" וחל בשני תאי השטח, 101 ו-201, הוא התחום בתכנית שבו ייבנו מבני הציבור בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה. ביתר הקומות בבניינים אלו יהיו דירות. קווי הבניין למבנים אלו הם 7 מ' למזרח ומערב, 2 מ' לכיוון צפון (לרח' וינגייט) ו-4 מ' לכיוון דרום שמצטרפים למעבר פנימי ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'. בהתאם לנספח הבינוי, המרחק בין מבנים בתכנית לא יפחת מ-9 מ', שהוא מרחב סביר בהחלט בין מבנים בני 7-8 קומות. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	קו הבניין שנקבע למבנה הציבור הוא מצומצם מדי והמרחק שנקבע בינו למבני המגורים קצר מדי.	23.
התכנית הנ"ל שואבת את זכויותיה מתכנית המתאר לת"א-יפו תא/5000. היא מציעה בינוי שתואם את הייעודים, הצפיפות, הגובה וזכויות הבנייה של המתאר. תכנית המתאר קובעת פוטנציאל תכנוני גדול משמעותית מהמצב המאושר שכולל, בין היתר, את תכניות ההרחבה המאושרות	התכנית המופקדת מבטלת את זכויות ההרחבה למבנים הקיימים ופוגעת בזכויות הקניין של בעלי הזכויות, ולכן לא מעודדת הסכמות לקידום הפרויקט.	24.

במקום. אין קשר בין היקף זכויות הבנייה המתארות לבין הרחבת הדירות של בעלי הזכויות במקום. היקף התמורות לבעלי הזכויות ייקבע במסגרת הסכם פינוי-בינוי שיחתם בין יזם עתידי לבעלי הזכויות. באותו הסכם, ייקבע יחס הקומבינציה – כלומר כיצד יתחלקו זכויות הבנייה בין בעלי הזכויות ליזם. במהלך הכנת התכנית המופקדת נעשתה בדיקה מדוקדקת לגבי מימוש תכניות מאושרות לצורך קביעת היקף זכויות הבנייה הכולל. כך, מי שהרחיב את דירתו כחוק, שטח הדירה הקיים – כולל ההרחבה – נלקח בחשבון לצורך חישוב הזכויות. מי שלא מימש את ההרחבה המותרת, שטח הדירה שחושב היה השטח הקיים בפועל, על פי היתר, בלבד. לסיכומו של עניין, במסגרת תכניות התחדשות עירונית הזכויות הנוספות מאפשרות הקמת פרויקט רווחי שיאפשר את התחדשות המבנים הקיימים במתווה של הריסה ובנייה מחדש. התמורה לבעלי הזכויות היא בדמות דירה חדשה, בבניין חדש העומד בכל התקנים המתקדמים ביותר. מטרתן של תכניות אלה הוא לא לאפשר מימוש של פוטנציאל שהיה קיים, אך לא מומש ע"י בעלי הזכויות ולהשית את העלויות שלו על הציבור בדמות זכויות בנייה עודפות. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	
---	--

**התנגדות מס' 3
רות ועופר שני
ע"י עו"ד משה פרנקל**

<u>מענה אגף נכסי העירייה:</u> רות ועופר שני רכשו את זכויות הבעלות מהעירייה בדירתם ברח' לה גוארדיה 41. לצורך רישום זכויות הבעלות שלהם ברשם המקרקעין, נדרש רישום של בניין זה כבית משותף. העירייה פועלת ביתר שאת כדי לרשום את בניין זה כבית משותף, אך להליך רישום בית משותף נדרשת הסכמה של כלל בעלי הדירות בבניין (גם של אלו שלא רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות), וכן על הדיירים לפעול להסדרת זכויות חכירה בטאבו של דיירים קודמים. העירייה פנתה מס' פעמים לכל הדיירים בבניין זה לשתף פעולה ולחתום על המסמכים הנדרשים, אך חלק מהדיירים סירבו או לא ענו כלל לפנייתנו. ולכן הזכויות בלוח ההקצאות נרשמים לפי הנסח העדכני. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	סעיפים 9-1 – ב-06.11.2000 רכשו המתנגדים את הבעלות על הדירה ועל חלקם היחסי ברכוש המשותף במסגרת מבצע "בעל הבית". למרות זאת, הרישום לא הוסדר והעירייה עדיין רשומה כבעלת הזכות ולא המתנגדים. 25.
--	---

במקביל, יש להגביר מאמצים לקבלת ההסכמות הנדרשות לרישום הבית המשותף והשלמת רישום המתנגדים כבעלים.	
<u>מענה אגף נכסי העירייה:</u> עצם ההקצאה עצמה לעירייה אינה מקפחת את זכויות החוכרים המפורטים בנספח לטבלאות, וחלקות התמורות תיערך במסגרת היחסים שבין החוכר למחכיר. רישום זכויות הדיירים יבוצע לאחר הקמת המבנים ומיקום כל דירה בבניין. רישום נכון להיום, יגרום בעיה גם לחלוקת הדירות בין הדיירים וגם לרישום עסקאות מקרקעין עתידיות. מענה שמאי התכנית, עודד לוי: הבית לא נרשם כבית משותף והבעלים הרשומים של החלקה היא עיריית תל אביב-יפו, על החלקה רשומות חכירות שונות ללא ציון מהות החכירה. לא ניתן על סמך המידע הנ"ל לייחס זכויות לחוכרים ועל כן חלוקת התמורות במצב היוצא תוסדר במסגרת היחסים המשפטיים שבין המחכיר לחוכר לאחר הקצאת הזכויות לבעלים. ככל שקיימות טענות קניניות לגבי מעמד הדיירים (חוכרים או בעלים), אין זה מתפקידו ו/או סמכותו של השמאי לפסוק במחלוקת ועל כן הטבלה נערכת על פי הרישום בטאבו. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 14 – בטבלת האיזון שהינה חלק ממסמכי התכנית, השמאי לא התייחס לחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בבניין, אלא ייחס %X מכלל הזכויות לחלקה בה מצוי הבניין. כלל הזכויות "רוכזו לעירייה". 26.
<u>מענה אגף נכסי העירייה:</u> לצורך רישום זכויות הבעלות של הדיירים בטאבו, נדרש רישום של הבניין ברח' לה גוארדיה 41 כבית משותף. העירייה, כאמור, פועלת ביתר שאת על מנת לרשום את בניין זה כבית משותף. פעולה זו מצריכה שיתוף פעולה של 100% מהדיירים בבניין, אך לא כולם משתפים פעולה בפועל. חשוב לציין, כי גם לאחר רישום הבניין כבית משותף, העירייה עדיין תהיה רשומה בטאבו כבעלת זכויות הבעלות על חלק מהדירות בבניין ועל חלק מזכויות הרכוש המשותף. הרישום נעשה בהתאם לנסח העדכני, חוכרים שרכשו את זכויות הבעלות נשמרת להם הזכות בעת רישום הבית המשותף. מענה שמאי התכנית, עודד לוי: עצם ההקצאה עצמה לעיריית תל אביב אינה מקפחת את זכויות החוכרים המפורטים	סעיפים 15 עד 17 – 1. העירייה כיוזמת התב"ע נהנית לכאורה מעוולתה – לא ביצעה את רישום הבית המשותף וייחוד הדירות והחלק היחסי ברכוש המשותף, ומוגדרת כבעלת זכויות. 2. לא בוצעה בתב"ע הבחנה בין חוכרים שרכשו זכויות מהעירייה לבין כאלו שלא רכשו. זכויות המתנגדים "נעלמו". 3. יש להעביר הסכמי הרכישה לשמאי על מנת שיבצע הערכה של המצב הנכס של כל דירה כפי שנעשה בבניין שנרשם כבית משותף. 27.

בנספח לטבלאות וחלוקת התמורות תיערך כאמור במסגרת היחסים שבין החוכר למחכיר. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	
<u>מענה שמאי התכנית, עודד לוי:</u> כל דירה שהורחבה ואותר לגביה היתר בניה בארכיב הוועדה המקומית, קיבלה תוספת שווי בגין המחברים, ובכך למעשה גם תוספת להקצאה, הכל בהתאם להוראות התקינה השמאית. הבסיס שנלקח בחשבון הינו דירת 65 מ"ר וכל מ"ר דירתי שנוסף ואותר לגביו היתר בניה קיבל תוספת שווי. מאחר ובחלקות שאינן רשומות כבית משותף, לא ניתן על סמך הרישום הקיים לשייך דירה לחוכר, העודף הנובע מתוספת הבניה שויד לכלל החלקה וחלוקת הפיצוי בין המחכיר עיריית תל אביב לחוכרים תוסדר שלא במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון. לדוגמה: להלן חלק מטבלת ההקצאות, בשורה העליונה מפורטת ההקצאה לחלקה 7 בגוש 7098 הרשומה ע"ש עיריית תל אביב וללא פירוט בעלי הזכויות (החוכרים) בחלקה זו, ניתנה התוספת בגין סך כל השטחים הבנויים העודפים ללא שיוך פרטני לחוכר. בשורות הבאות מפורטת ההקצאה בחלקה מס' 8 בגוש 7098 הרשומה כבית משותף בה ניתנה התוספת בגין המחברים לכל בעלים רשום בצורה פרטנית (ראו טבלה כנספח מחוץ לטבלה). המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 18 – במהלך השנים בוצעו הרחבות כדין בבניין אך השמאי לא ערך חישוב של סך שטח התוספת ויש להשלים. 28.
התכנית אינה קובעת את שטחי התמורה לבעלי הזכויות, אלא את סך שטחי הבנייה המותרים בתחומה. התמורה תוגדר במסגרת הסכם הפינוי-בניוי, שהעירייה תהיה צד לו. מענה שמאי התכנית, עודד לוי: הבית אינו רשום כבית משותף ועל כן המושג "חלקים ברכוש המשותף" אינו רלוונטי לבניין הנדון. מערכת היחסים שבין המחכיר לחוכרים הרשומים תוסדר שלא במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון. בשולי הדברים יאמר כי אפילו היה הבניין רשום כבית משותף, אופן חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כפי שנערך ע"י בא כח המתנגדים, שגוי: חישוב שטח לצורך רישום בית משותף שונה מחישוב שטח לצורכי היתר ועל כן השטח הכללי שנקבע בתחשיבו של ב"כ המתנגדים, לא יכול להוות בסיס לחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף. כך לדוגמה- שטח מרפסות פתוחות אינן	סעיפים 19 עד 24 – המתנגדים מציגים ניתוח של סך השטחים כעולה מניתוח היתרי הבניה שניתנו לדירות בבניין וכן ניתוח של החלק היחסי של המתנגדים ברכוש המשותף (שטח רצפה לעומת כלל שטחי הרצפה של הדירות). ללא עריכת שמאות מדויקת לא ניתן יהיה להעריך את שווי הזכויות של המתנגדים ולבחון את התמורה המוצעת להם. 29.

נספרות בשטח לחישוב החלק ברכוש המשותף בעוד בתחשיב שערך מייחס לשטח הדירה מרפסת פתוחה של כ- 30 מ"ר וכו'. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	
הגדרת התכנית כתכנית "איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים" – נחוצה גם כאשר רק אחד מהבעלים אינו מסכים לאיחוד והחלוקה שמציעה התכנית. טענות המתנגדים מתמקדות בנושא התמורה האפשרית ביחס לזכויות הבנייה האפשריות שמייצרת התכנית. טענות אלו הן קנייניות, אין מקום לדון בהן במסגרת הדיון בהפקדת התכנית. יש להבחין בין התכנית עצמה, לבין הסכם הפינוי-בינוי העתידי עם היזם. התכנית מקנה זכויות למקרקעין וטבלאות האיזון וההקצאה מתארות את חלוקת סל הזכויות הכולל בין בעלי הזכויות בתחום התכנית. היא אינה מגדירה את היקף תוספת השטח לדירות הקיימות וזהו עניין מסחרי הנתון למו"מ בין הצדדים. תוספת של 25 מ"ר, הנזכרת ע"י המתנגדים, הינה התמורה המבוקשת מאת היזם, בהתקשרות החוזית - הנפרדת מהתכנית. זהו עניין מסחרי. מטרת יוזמת התכנית, עזרה וביצרון, היא לייצר במסגרתה סל זכויות שיאפשר לדרוש תוספת שטח לדירות במו"מ המסחרי, הכל בהתאם לחוות דעת כלכליות ואחרות שנערכו במסגרת עד כה. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיפים 25 עד 27 – התב"ע כוללת דיסוננס מובנה – מחד טוענים יוזמי התב"ע כי הושגה הסכמה של 75% מכלל בעלי הזכויות בתחום התב"ע לקידום התב"ע כשהתמורות יהיו תוספת 25 מ"ר ליח"ד, ומאידך התב"ע מוגדרת כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, כאשר התמורה לבעלים היא חלק יחסי מהזכויות לפי שיעור הבעלות והזכויות היחסיות בקרקע ולשם כך נערכה טבלת איזון וחלוקה. 30.
אין ספק כי השאלה שמציבים המתנגדים היא רלוונטית בתכנית להתחדשות עירונית שבהם רבים מהבעלים אינם מתגוררים במקום, ורלוונטית לא פחות בעבור הרשות המקומית. לשם כך, דורשת עת"א הצגת דו"ח כלכלי ושמאי שנבדקים ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח כדי לוודא שזכויות הבנייה משקפות רווח יזמי סביר. במהלך עריכת התכנית הזו, הוגש דו"ח כלכלי כנדרש והיקפי הבינוי המבוקשים קיבלו תוקף במסגרת הבחינה הכלכלית. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 28 – כיצד אמורים בעלי הזכויות לבחון את מידת רצונם בתכנית? האם כמשקיעים המבקשים למקסם את התועלת הניתנת להם כבעלי קרקע (ובהתאם – לבקש להגדיל את סל הזכויות הכולל) או כבעלי דירה שיקבלו תוספת של 25 מ"ר (ובהתאם – לנסות לצמצם את היקף הפרויקט עד למינימום שיאפשר כלכליות לזים אך יאפשר רווחת דיור לבעלים)? 31.
<u>מענה אגף הכנסות:</u> העירייה היא בעלת זכויות במקרקעין במצב הקיים, טרם אישור התכנית החדשה, ולפיכך יש, מן הסתם, לתת ביטוי, בכלים השמאיים המקובלים, לבעלות זו גם במסגרת המצב החדש. לנוכח זאת, אין בסיס לטענה לפיה יש כלכליות עודפת -	סעיפים 29 עד 32 – נטען כי יש בפרויקט רווחיות עודפת וזו מאפשרת הקצאת 6 יח"ד לעת"א במסגרת האיחוד והחלוקה. אם אלו פני הדברים, הרי ניתן לצמצם את היקפי הבנייה או לחילופין להעביר את הרווחים הללו לבעלי הזכויות ולא רק לעיריית ת"א-יפו. 32.

הנושא נבחן מספר פעמים .	
המלצה : לדחות את הסעיף בהתנגדות הוועדה המקומית הצטרפה כמגישה לתכנית ולפיכך לא נדרשת הסכמת המתנגדים . עם זאת ולמען הסדר הטוב, עזרה וביצרון מעולם לא טענה שכל בעלי הזכויות התקשרו עמה בכתבי הרשאה וצוין שרק חלק מהבעלים התקשרו עם עו"ד גיל נבו. דווקא העובדה שעזרה וביצרון נמנית על בעלי הזכויות במתחם מצביעה על כך שיש זהות אינטרסים ותעיד על כך ההזמנה להציע הצעות שפורסמה לבחירת היזם ואשר במסגרתה עזרה וביצרון, ביחס לדירותיה-שלה, תקבל תמורה זהה לתמורה לה יהיו זכאים יתר בעלי הזכויות ויחולו עליה בדיוק אותן הזכויות והחובות שחלות על יתר הבעלים. המלצה : לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיפים 33 עד 35 – המתנגדים אינם קשורים עם עו"ב, אין בכוונתם להתקשר עמה והם סבורים שאין מקום לכך שכן היא בעלת זכויות במתחם והאינטרסים שלה אינם חופפים את האינטרסים של המתנגדים. אין נציגות רשמית לבניין וממילא זה רלוונטי לשלב המו"מ עם היזם ולא לשלב קידום התכנית. הם גם אינם קשורים עם עו"ד גיל נבו, הנזכר בתכנית כמייצג את הבעלים. 33.
1. עזרה וביצרון היא חברה עירונית הפועלת ללא כוונת רווח. מדובר בהחזר הוצאות שהוצאו בפועל כנגד הצגת אסמכתאות. כך גם נכתב מפורשות בהזמנה להציע הצעות שפורסמה לאחרונה. המדובר בהחזר של כספים ששולמו מהקופה הציבורית. 2. גם אם הוועדה המקומית לבדה היתה מקדמת את התכנית – לפי תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 ניתן היה לקבוע הוראה לפיה הוועדה המקומית תגבה את הוצאות עריכת התכנית. לפי התקנות, הוצאות עריכת התכנית ייקבעו לפי סכומי ההוצאות ששולמו בפועל, בתוספת הפרשי הצמדה, ויושתו על כל בעלי הזכויות במתחם, לפי חלקם היחסי. תקנה זו נבחנה גם בביקורת שיפוטית ע"י ביהמ"ש לעניינים מנהליים ונמצאה כתקפה וסבירה ואף הובהר כי סכום זה בא בנוסף להיטל ההשבחה. 3. כאשר בעלי זכויות מתקשרים עם יזם בהסכם, הרי שבמסגרת הצעתו היזם מביא בחשבון את הוצאות קידום התב"ע ובהתאם לכך נקבעות התמורות לבעלי הזכויות. לפיכך, הטענה לעניין כלכליות, ובוודאי לעניין מוסריות – אינה רלוונטית.	סעיף 36 עד 40 – בכוונת עזרה וביצרון לגבות מהיזם שייבחר השתתפות בהוצאותיה לקידום התכנית. מאחר ומדובר בתכנית ללא הסכמת בעלים כל גביה כזו פוגעת בתמורות המגיעות למתנגדים – חסר היגיון כלכלי ומוסרי. אין לאפשר לבעל זכויות במתחם לקדם תב"ע ולגבות כספים בגין כך. דומה הדבר לכך שהעירייה היתה יוזמת תכנית ותגבה עלויות קידום התכנית מהיזם ומהבעלים. לפעולה כזו נקבע בד"ן מנגנון – היטל השבחה. 34.

		המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות
35.	סעיפים 41-42 – המתנגדים מצטרפים לטענות שהועלו בהתנגדות יד אליהו הירוקה	ראו מענה להתנגדות מס' 1.
36.	סעיף 43 – התב"ע קובעת צפיפות גבוהה מידי ומשנה את אופי השכונה	אין ספק שבמסגרת עריכת תכניות להתחדשות עירונית, השינויים המתוכננים צפויים לשנות את האופי של מרקמים עירוניים קיימים. עם זאת, במסגרת העבודה על התכנית הזו ותכניות נוספות בשכונה נערך מיפוי של ערכים מרחביים ועקרונות מארגנים שיש לשמור עליהם בתכנון – ואלו מיושמים בתכנון עד כמה שניתן. כמו כן, תכנית המתאר קובעת צפיפות מינימלית של 18 יח"ד/ לדונם באזור ייעוד של "בניה עירונית למגורים". במקרה זה התכנון מציע צפיפות גבוהה מהמינימום שקובעת המתאר. לאור מצוקת הדיור הגוברת והרצון לשמור על יחס ראוי בין שטחים פנויים לבנויים, ציפוף איכותי הוא הפתרון המתבקש. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות
37.	סעיף 44 – יש לאפשר חצרות לבניינים שאינם לשימוש מבני הציבור	ראו מענה לסעיף 12 בהתנגדות מס' 1.
38.	סעיף 44 – שווי זכויות החצרות למבני ציבור לא הוערכו בטבלאות השמאיות. מדובר בהפקעת זכות לטובת אחד מהבעלים, ללא תשלום תמורה, שכן העירייה נמנית על הבעלים.	<u>מענה שמאי התכנית עודד לוי:</u> בהתאם להוראות התקינה השמאית, תקן 15 על תיקוניו, אין להעריך את השטחים שייעודם לצרכי ציבור מאחר ואינם משתתפים בהקצאה והאיזון. בנוסף, אין מדובר בהפקעת זכויות שכן מדובר בהפרשה לצורכי ציבור מתכנית כמתחייב מכל תכנית המעצימה זכויות. יש לבצע הפרדה בין זכויות העירייה מתוקף היותה בעלים של הקרקע הסחירה לבין זכויותיה כרשות מקומית שמחובתה לתת מענה לצרכי ציבור. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות
39.	סעיפים 45 עד 47 – אין בתכנית התייחסות למיקום הדירות בפועל של הבעלים הקיימים אלא מפנים למו"מ כלשהו עם יזם כאשר במובלע לחברת עזרה וביצרון עדיפות בבחירת התמורה. אין התייחסות לשאלת כיווני האוויר של דירות הבעלים. אין התייחסות לשאלה האם המתנגדים יקבלו דירה בקומה האחרונה ומרפסת גג ואין התייחסות לשווי הדירה הנוכחי לאור מיקומה ומרפסת הגג.	כאמור, התכנית אינה מגדירה את התמורה לבעלים, אלא קובעת סל זכויות בניה כולל המוקנה לקרקע בתחום התכנית. התמורה תוגדר במסגרת הסכם הפינוי בינוי, שהעירייה ועזרה וביצרון יהיו צד לו. כמו כן, התכנית לא מציעה תכנון מפורט ברמת מיקום הדירות. כל נושא מיקום דירה פרטני והיקפי התמורה, אם בשטח ואם בסוג הדירה (גג / קרקע וכו') ידון ויקבע במסגרת המו"מ הנכסי עם היזם העתידי.

המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	
סעיף 48 – אין התייחסות חד משמעית לעלויות דמי הניהול המוטלים, לא נקבעו כללים ברורים ביחס לקרן ולא ברור מה יהיה הסכום המופקד בה ומי יהיה זכאי להנחה בתשלום השוטף. נקבעו כללים ברורים למנגנון הסבסוד והם מופיעים בהסכם חיצוני לתכנית שייחתם בין היזם העתידי לבין עת"א, כבר כיום מספר רב של הסכמים כאלה נחתמו במסגרת תכניות שאושרו. מהות ההסכם היא שכל מי שבבעלותו דירה בפרויקט (טרם אישור התכנית) זכאי לסיוע (סבסוד) בעלויות הניהול ובלבד שהוא יתגורר בפועל בדירה החדשה. הסבסוד החודשי ליחידה הינו 250 ₪ לתקופה בת עשר שנים ובשיעור היוון של 5% (הסכום מופקד בידי נאמן במועד האכלוס ומכאן הצורך בהיוון). המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 50 – המתנגדים דורשים כי מלוא עלויות השצ"פים והשב"צים לאור תוספת מבני הציבור יוטלו על העירייה שהינה הנהנית העיקרית, למשל מכלל החצרות המוצמדות למבני הציבור.
מבני הציבור, על הצמדותיהם, יועברו לבעלות העירייה ולכן תחזוקתם תהיה באחריותה. התכנית אינה כוללת שצ"פ. לעניין השטחים המגוונים במרכז המתחם וצירי הולכי הרגל, סעיף 6.6 (ס"ק 13) להוראות התכנית קובע כי תנאי להיתר יהא הבטחת מנגנון לתחזוקתם, שלא על חשבון בעלי הדירות במתחם. נושא זה יוסדר במסגרת הסכם חוץ-תב"עי עם יזם התכנית העתידי ובו יהוון סכום כסף לטובת אחזקת השטחים הפתוחים. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 51 – במועד הקיים היתה למתנגדים זכות עקרונית להרחבת דירתם עד לשטח עיקרי של 110 מ"ר לפחות (ואף 140 מ"ר) וזו "הועלמה" מהמתנגדים מבלי שניתנה התייחסות.
ראו מענה לסעיף 24 בהתנגדות מס' 2 המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 51 – במועד הקיים היתה למתנגדים זכות עקרונית להרחבת דירתם עד לשטח עיקרי של 110 מ"ר לפחות (ואף 140 מ"ר) וזו "הועלמה" מהמתנגדים מבלי שניתנה התייחסות.

התנגדות מס' 4:

התנגדות מהנדס העיר ואגף נכסי העירייה

המלצה: לקבל את סעיפי ההתנגדות	מוצע לתקן את מסמכי התכנית באופן הבא: א. טבלה 5 – הערה ברמת הטבלה: לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו יחידות דיור קטנות בשטח של עד 65 מ"ר, שטח כולל (שטח
--------------------------------------	---

	עיקרי וממ"ד).	
	ב. את ההערה הנ"ל יש להוסיף גם בדברי ההסבר לתכנית ובסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית.	
	ג. סעיף 6.6 ס"ק 1 – להוסיף: "במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יקבע תמהיל גדלי יחידות הדיוור בפרויקט, בכפוף ובהתאם לחוות הדעת היח' לתכנון אסטרטגי וגורמי העירייה הרלוונטיים".	
	ד. ביחס לשימושים עבור שטחי מבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 1 תחת הכותרת "הנחיות מיוחדות" – יש להוסיף לרשימה המצומצמת את השימושים הבאים: חברה, ספורט, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, שירותי מנהל וחירום עירוניים.	
	ה. לסעיף תנאים לאכלוס בסעיף 6.7 סעיף קטן 2 יש להוסיף להוראות הסעיף גם את "רישומם בפועל בבעלות העירייה".	
	ו. לסעיף רישום השטחים הציבוריים בסעיף 6.11 – יש למחוק את המלים "עם השלמת הבניה בפועל".	

תשלומי איזון	מצב יוצא							
	שווי יחסי מיצב יוצא כולל מחברים	שווי מיצב יוצא (בנקודות)	החלקים המוקצים במגרש (בשבר פשוט)	תרומות הבנוי (בנקודות)	שווי יחסי יוצא ללא בנוי	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	ייעוד המגרש המוקצה	מס' מגרש התמורה
	16.04338%	7,175.80	28444/90201	38.71	16.07932%	6,697.00	מגורים	101
	0.95571%	427.47	2312/123077	2.42	0.95760%	6,697.00	מגורים	101
	0.95481%	427.06	10603/564973	2.02	0.95760%	6,697.00	מגורים	101
	0.95481%	427.06	10603/564973	2.02	0.95760%	6,697.00	מגורים	101
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101
	0.95571%	427.47	2312/123077	2.42	0.95760%	6,697.00	מגורים	101
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101

הדגמה לסעיף 28 לעיל למענה להתנגדויות



הדגמה לסעיף 20 לעיל. סימון ע"ג תצלום אוויר. באזורים המסומנים 1, 2 ו-3 מצויים מרבית העצים שמומלץ לבחון פרטנית.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מח' תכנון מזרח)

מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצות המפורטות להלן ולתת תוקף לתכנית :

1. לכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.
2. בסעיף 4.1.1 להותיר את ס"ק 6 ולמחוק את ס"ק 8.
3. לשנות את סעיף 4.1.2. א' ס"ק 2, כך שיובטח השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ותיאסר הצמדת חצרות פרטיות בכל תחום התכנית.
4. לשנות את הערה ב' לטבלה 5 באופן הבא : "קווי הבניין למרתפים יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובכל מקרה, הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על 85% מתחום התכנית. לא יוגדרו שטחים לחלחול בתחום המדרכות". בנוסף, יש להוסיף סעיף ייעודי לנושא הגבלת התכנסות הבנויה בתת-הקרקע ולא רק כהערה לטבלה 5.
5. לעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 להוראות, כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע יישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר. כל פתרונות התפעול לשטחי המסחר יוסדרו במסגרת תכנית העיצוב כחלק מהשטח הבנוי או בתת הקרקע.
6. יש לעגן את תקן החנייה בהוראות ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בהוראות ולשנות את נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בהוראות לנוסח הבא : "תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליחיד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ודו גלגלי בהתאם לתקן החנייה הארצי. מקומות חנייה לנכים בהתאם להוראות החוק".
7. יש לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית שערך אגף התנועה ובכללן תכנון והקמת נת"צ בלה גוארדיה.
8. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגוון לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גוארדיה ורחוב ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכנן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.
9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית וינגייט) – עצים מס' 121-124, 126, 128-139 בחוו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר. בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גוארדיה ו-וינגייט.
10. יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסעיף 1.7 בהוראות התכנית ולקבוע אותו כמנחה. כמו כן, יש להסיר ההפניות לנספח הבינוי.

גיל שנהב+עירא רוזן : מציג בסקירה קצרה את התוכנית

איל רונן : התכנית מאד חשובה ונלקח בה הליך עם התייעצות עם הציבור עם כל הצוות המקצועי

דיון בהתנגדויות

סטלה אבידן : לא קבלנו את הדרפט עם התשובות להתנגדויות. בסעיף 1.6 היחס בין התוכניות לבין התוכנית המאושרת לא נכתב ההופעה של תוכנית 4123 המהווה הוראות המתאריות לתוכנית זו. בעלי ענין באחד הדוחות של נבו נמצא כי 90% מהאנשים קנו את זכויות הקרקע של החכירה, ובעצם בעלי הדירות שקופים ועיריית ת"א מתנהגת כבעלת הקרקע ששולחת את הרגולטור עזרה ובצרון להיות מארגן, זהו ניגוד עניינים. עזרה ובצרון שהיא המארגנת ביקשה 6 דירות לטובת עיריית ת"א שלמעשה היא הבעלים של עזרה ובצרון, זו חברה עם הרבה רווחים ולא כפי שהיא טוענת. תנועה – אול תהיה תחנת תחתית ברדיוס כתושבים אין אפשרות להגיע. אם נקח לדוגמא את ההגנה זה לפחות קלומטר וחצי, לכן

מה שמוגדר כמערכת הסעת המונים ב700 מ' לא מתקיים. בלה גארדיה שהיא פקוקה תהיה תוספת של 4000 דירות בדקתי את החניות מדובר של תוספת 4680 חניות בערך, כולל המגדל הסודי והפכתם לבנין מגורים עם 700 חניות. 2/12. באחד העררים נאמר שלא תהיה הרחבת לה גארדיה אם אין הרחבה ואין מערכת הסעת המונים והכל בשרטוט לא מתקיים. יש לנו הצעה היתרי הבניה יהיה ללא שימוש בחניות או ינתנו היתרי בניה במקביל להקמת מערכת הסעת המונים. עצים בתוכנית 4123 בדו"ח של אורבנוב כתוב יש 51 עצים לשימור ו-10 להעתקה אבל בדוח של תוכנית 4575 ע"י דורון לנגר נאמר 3 עצים להעתקה ו-142 עצים לכריתה 51 עצים לשימור נעלמו מהדו"ח זו הפרת אמונים בנושא. הצללה - הוצגה מצגת כל החצר האחורית היא שפ"פ של בטון ובעתיד יהיו מלא דירות כלואות וזו לא בניה ירוקה. בתכנית 4123 אין חנויות וגם בדקתי בציורי צבע של תא 5000 אין חנויות ביגאל אלון וזו חריגה. גגות ירוקים – כל המערכת הטכנית כולל אנטנות זה על הגג הירוק, הארובה של החניון עם כל הרעלים הם אל הגגות והילדים שלי לא ישחקו בגגות כי יהיו גגות שחורות לא ירוקות. בטבלה 5 שאמורה להיות המרכז במקרה של סכסוך מדובר בתכנית של 100% ובנוסף 700 מ"ר על הגגות לא מופיע בטבלה 5 כתבתם שתהיה תוספת של שטחי אחסון על השפ"פים שגם הם לא מופיעים בטבלה 5. כל התוספת לחדרים טכנים ושטחי אחסון בטח תהיה חריגה אבל התוכנית לא מדויקת בהתאם לטבלה 5. קבלנו פרוגרמה במסגרת ערר של לה גרדיה 24 וקבלנו שבמימוש פוטנציאל של השכונה יש עודפים של שטחים חומים ומימוש מלא של השכונה יש גירעון של שטחים ירוקים. הבקשה שלכם למבני ציבור 1200 היא מיותרת אנחנו מבקשים להפוך לשפ"פ כי מהנתונים שלכם כי זה מה שצריך בשכונה.

אלברטו לאטס: אני מאשר את מה שנכתב בהתנגדות ולציין את ההתייחסות של מינהל הנדסה. כתושבים מהמתחמים הסמוכים אנחנו מודאגים שהעיריה לא בודקת את ההשלכות על התשתיות בכלל והתחבורה בפרט. העיריה מעמיסה בתחומי לה גארדיה אלפי דירות חדשות ובקשנו התייחסות גם לבעיה הזו וגם בערר 4123. יוסי וייס מהתנועה כתב ב2017 שנבדקת בדיקה תחבורתית לכל השכונה שגבולתייה משה דיין והמסגר ואותו דבר אושר גם בערר. מה וייס כותב "מבצעים בדיקה שכוללת את השכונה ממערב לאילון והבדיקה הזו תמליץ על חתכי הרחוב" אנחנו חושבים שהאישור צריך להיות מותנה שיבדקו את ההשלכות של התוכניות על התחבורה בכלל והתחבורה הציבורית בפרט. אנחנו מתנגדים לרישום של שטחים של המתחם לזיקת הנאה כאשר מופקעים ללא תמורה לבעלי הקנין ומתנגדים לביטול הזכויות לכל התושבים.

עו"ד פרנקל משה: מדובר בהליך כמו פינוי בינוי עם תמורות מוגבלות לדיירים, ומצד שני עשו במקביל תוכנית איחוד וחלוקה שבד"כ לא קורה השילוב של השניים כאן נעשה שילוב של השניים שלדעתי לא כדאי. בנובמבר 2019 מר אלי לוי כותב שכל הזכויות בניה שייכות לעיריה בפועל זה לא נכון. זכויות הבניה לא שייכות לעיריה וזאת לאור מבצע הבעלים שכותב כי הזכויות שייכות לדיירים החוכרים "מקריא את הסעיף", הווה אומר שלעיריה במגרש של הלכוחה שלי אין זכויות בניה באופן יחסי למי שקנה את הזכויות במבצע הבעלים. לכן לומר שהזכויות שייכות לעיריה עובדתי לא נכון. מכתב מ2001 מר מתתיהו הרן מנהל דיור ושירותים בתשובה לסימוכין רשימת הזכויות לדיירים לה גארדיה 41 מצ"ב בנוסף קיימת רשימת חוכרים שלא הצטרפו הווה אומר לעיריה אין זכויות בניה באופן יחסי למי שהצטרף למבצע בעל הבית, לעניות דעתנו הרעיון שגוי. אם מסתכלים על הזכויות היחסיות של מרשתי בכלל התוכנית יוצא שהיא זכאית להרבה יותר שטחים מאשר ניתנים לה בפועל. בענין השמאות של איחוד וחלוקה היא שמאות

חסרה היא לא מטפלת בכיצד מחלקים את הזכויות בין בעלי הזכויות בבנין. יש בעלי דירות שקנו/לא קנו זכויות בעלי דירות שהרחיבו/לא הרחיבו הכל שונה באופן יחסי. אם יעשה חישוב למרשתי היא תהיה זכאית ליותר התמורה שהיא עתידה לקבל. ברגע שעושים תוכנית של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הדיירים ותוכנית פינוי בינוי אתם מסמנים את הדיירים בכובע אחר. אם מדובר באו"ח אז כיזם האינטרס הוא להגדיל את הזכויות אם מדובר על פינוי בינוי ותמורה מוגבלת לבעלים האינטרס להקטין את הזכויות. לכן הרעיון של או"ח ופינוי בינוי יש סתירה פנימית. התוכנית הוגשה ע"י הועדה המקומית והיא חלק מהבעלים של הזכויות עיריית ת"א עזרה ובצרון לא יכולה להיות חב' בד וגם המארגן ולא חתמנו על מסמכים. לא יכול להיות שחברת עזרה ובצרון תגבה את העלויות מאחר והיא אחת הבעלים וגם חב' בד עירונית שהאינטרס שלה לקדם את הפרויקט שלמעשה היא גוף של עיריית ת"א. לא יכול להיות שהעירייה מצד אחד יגבו על ההוצאות של עזרה ובצרון ומצד שני יגבו היטלי השבחה. מעולם לא נעשתה בחירת נציגות לדיירים וכמו כן לא יכול להיות מצב שעו"ד שמייצג את עזרה ובצרון ייצג את הדיירים ויחתום כתב שיפוי ויכול להיות שהאינטרסים סותרים אחד את השני. מן הראוי שיהיו חצרות לבנין לדיירים שגרים בבנינים. מרשתי הרחיבה את הדירה שלה ויש לה מרפסת וגג ואין התייחסות בתוכנית מה המשמעות לנושא שהיא הרחיבה וכל נושא התמורה עולות בערפל בתוכנית. לפי התוכנית הקודמת היה ניתן היה להרחיב עד 140 מ"ר.

עירא רוזן : התנגדות מה"ע ואגף הנכסים. בתכנית המופקדת נשמטה התייחסות לנושא תמחיל דירות וחובת הקמת דירות קטנות. בקשנו להוסיף הערה לטבלה 5 שלפחות 20% מסך יח"ד בתוכנית יהיו יחידות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר. בנוסף הנחנו לעגן את ההערה הזו ולהוסיף בעיקרי הוראות התוכנית וכן להוסיף התייחסות לנושא בסעיף 6.6 תנאים להיתרי הבניה. אגף נכסי העירייה בקשו להוסיף את נושא השימושים בשטחי מוסדות הציבור ולהוסיף שימושים. מיטל להבי : האם הרשימה הזו מצטרפת לרשימה הידועה, האם יש שם חינוך והשכלה וקהילה. עירא רוזן : כן

מענים להתנגדות:

עירא רוזן : מקריא המענה מתוך הדרפט.
מענה להתנגדות 1 של סטלה אבידן יד אליהו הירוקה - סעיף 1 (מקריא מתוך הדרפט). הועדה המקומית יכולה להיות מגיש התוכנית ואין סתירה.
 (מקריא מהדרפט **סעיף 2 (במענה להתנגדויות)**.
 ראובן לדיאנסקי : זו החו"ד של היעוץ המשפטי?
 הראלה אברהם אוזן : המענה לענין הסמכות שניתן מקובל עלי.
 עירא רוזן : **מענה לסעיף 3 להתנגדות 1** – מקריא מתוך הדרפט.
 (אנחנו רואים בזה את המסלול הטוב ביותר לתושבים שלא יכולים להתארגן בעצמם.
 בחלק הדירות הדיירים הם חוכרי משנה מעזרה ובצרון ויודעים זאת.)
מענה לסעיף 4 להתנגדות 1 - מקריא מתוך הדרפט.
מענה לסעיף 5 להתנגדות 1 - מקריא מתוך הדרפט
 אופירה יוחנן וולק : כמה אחוזים רכשו מהעירייה את זכות הבעלות?

אירית ליברמן: במתחם יש סה"כ 114 יח"ד מתוכן לא נמכרו 49 יח"ד סה"כ זכויות העיריה במתחם מהוות 43% מסך הזכויות הבניה במתחם.
עירא רוזן: בשביל לרשום בית משותף צריך 100% הסכמה.
דורון ספיר: וזאת על פי החוק. להתייחס לרישום בפועל.
הראלה אברהם אוזן: לפי התקנות של איחוד וחלוקה החובה היא להתייחס למה שרשום בנסח הרישום של המקרקעין.

עירא רוזן: **סעיף 6 במענה להתנגדויות בדרפט (ס' 1.8.3)** – מקריא את תגובת עזרה ובצרון.

מקריא בדרפט את המענה בסעיפים 7,8,9,10,11 להתנגדות מס' 1

סעיף 12 במענה להתנגדויות בדרפט – מראה במצגת

עירא רוזן: מציג את נספח הבינוי המוצע בתכנית: לפניכם תכנית של קומת הקרקע בנספח הבינוי, מה שרואים הוא חתימה של קומת הקרקע היכן שבעתיד יבנו מבני ציבור. יש קו מקווקו כי יש שני תאי שטח שניתן לממש אותם בנפרד.

בתיאוריה, אם התכנית תיבנה בשלבים ניתן יהיה לבנות חצי ממבנה הציבור וכאשר החלק השני ימומש להשלים את החלק השני. כל השטח שצבוע בחרדל הוא מיועד לחצרות שיוצמדו לצורכי ציבור. עם זאת כל השטח הירוק הנרחב שהרוחב שלו הוא 20מ' ואורך 60 מ' במרכז התוכנית יש 2 חצרות של דונם מאתיים שפתוחות לכלל הציבור ולדיירי הפרויקט, ואליהן מצטרפים כל השבילים והמעברים שהרוחב המינימלי שלהם הוא 3 מ' שמצטרפים לזיקות הנאה ואלו גם שטחים פתוחים. התכנית קובעת גם חובה של הכנה ואישור של תוכנית עיצוב, לא בהכרח זה יראה כך ויהיה ניתן לעדכן את זה למיטב שיקול הדעת של המתכננים להיתרי הבניה אשר יממשו את הפרויקט.

סעיף 13: מקריא מתוך הדרפט

מציג במצגת: יש את הקומה האחרונה שהיא קומה בנסיגה. מעל הפנטהאוס ממשיכים הגרעינים של הבנין עולים לקומה האחרונה ובין הגרעינים ניתן למלא בבניה לצרכים דוגמת חדר פעילות או חדר אחסנה והגג הזה יהיה גג ירוק זו הכוונה.

אודי כרמלי: בדיוק כמו קומת הגג בבניין העיריה.

עירא רוזן: מקריא בדרפט סעיף 14 בטבלה מקריא את המענה

סעיף 15 מקריא את המענה מתוך הדרפט

סעיף 16 מקריא את המענה מתוך הדרפט

אירית לבהר גבאי: הנושא של לה גוארדיה מציאת פתרון תחבורתי הולם. עשינו ספירות תנועה כולל ספירות הולכי רגל ורוכבי אופניים ואנחנו מחפשים פתרון פורץ דרך לשכונה. נבחנו תרחישים שונים לפתרון ומה שמוצא ולבדוק איך אפשר לתעדף תחבורה ציבורית על פני רכב פרטי כדי לתת פתרון.

אופירה יוחנן וולק: איך אני אמורה לצאת מהשכונה?

מיטל להבי: את לא מציגה תוכנית את מציגה מחשבות.

אירית לבהר: יש לנו ידיעה ברורה מה אנחנו רוצים בשיתוף עם משרד התחבורה. אבל כרגע אין עוד תכנית מאושרת לביצוע והעדפת היא לתחבורה ציבורית.

ראובן לדיאנסקי: האם יש תכנית תחבורתית לתב"ע.

אירית לבהר: התב"ע עצמה נותנת מענה לאזור שנמצא בתחומה וכן המלצתנו כעת להפחית את תקן החנייה ל-0.8 מקומות חניה ליח"ד.

עירא רוזן : סעיף 17 מקריא את המענה מתוך הדפס

סעיף 18 מקריא את המענה מתוך הדפס

ראובן לדיאנסקי : כל נושא ההפרדות נאמר שאפשר להרחיב לכל שטחי המסחר אז בוא נרחיב את נושא הפרדת המערכות יורחבו לשטחי המסחר.
עירא רוזן : הנוסח שיש בסעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 9-1 לכל מה שקשור להפרדת המערכות נקבע להחיל את הסעיפים הרלוונטיים באותו נוסח על שטחי המסחר.

מענה לסעיף 19 מקריא מתוך הדפס.

ראובן לדיאנסקי : אם ראוי לשקול הנחיה אז ראוי להחליט הנחיה. האם בתוכנית החדשה מחוייב לעשות תוכנית מקרו אקלים.

עירא רוזן : פה נערך דו"ח מיקרו אקלים.

מענה לסעיף 20 מקריא מתוך הדפס.

מענה להתנגדות 2 מס' סעיף 21-23 בטבלת המענה להתנגדויות

מיטל להבי : למה אנחנו מערבבים שימושים או להפריד את השימושים.
עירא רוזן : התכנית נמצאת בעבודה זה כמה שנים והיא כללה גם הליך נרחב של שיתוף ציבור. העמדה העירונית היתה כזו שבמסגרתה עלה שחלק מבעלי הזכויות לא מעוניינים בקרקע למבני ציבור, אלא העדיפו שיהיו שטחים מבונים.
מיטל להבי : לקחת שטח והגדרת אותו חום ועכשיו מעל החום יהיה דיור שיש לו שטח, למה יש דיירים שיש להם גדר.

עירא רוזן : ממשיך להקריא את סעיף קווי הבנין.

מענה להתנגדות מס' 3 עו"ד משה פרנקל –סעיפים -25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37,

כמו במענה סעיף 12 בהתנגדות מס' 1, סעיף 38, 39, 40, 41, 42 בטבלת המענים

התנגדות מה"ע ואגף נכסי העיריה – קבלנו את כל הסעיפים

מקריא את המלצת הצוות :

לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצות המפורטות ולקבל חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולתת תוקף לתכנית קורא את הסעיפים המצורפים.

תגובת המתנגדים

רותי שני : אני גרה בלה גאורדיה 41 כמוני ישנם רבים ושייכים לדרום מזרח. לא קבלתי תשובה להיותי בעלת זכויות הן ברכוש המשותף והן בזכויות הבניה. אומר עירא שהם נסמכו על נסח הרשום למרות שאני פניתי לרשום את הזכויות ויש לי תיעוד היסטורי , מתעלמים מהיותי בעלים. מה שמראים כאן שהיה שיתוף עם הציבור לא נכון, אני נכחתי וצילמתי ולמעשה הגיעו 4 דיירים וכאילו שהם נציגים. אתם לא מתייחסים אליי כבעלים ולא כאזרח. אתה שואל את יועמ"ש האם מדובר על 49% שחתמו על מבצע בעל הבית זה לא נכון הבעלות הראשית היא עיריית ת"א החוכר הראשי הוא עזרה ובצרון והיתר הם חוכרים משנים ואין בכלל מספרים. שהם התחילו את התהליך היא אמרה שיש לך 81% של הסכמה כשבתחילתו של התהליך זה היה שקר והונאה. אני מצפה להתנהג בהתאם כי זה לא טובת הציבור. אל תחנקו אותי בדירות כלואות אל תגידו גגות ואין לכם פתרונות של חניה. אתה רוצה התחדשות עירונית תעשה אותה.

אבל לא על חשבוני תביאו בחשבון את האמירה כי לא היה שיתוף ציבור.

אלברט לאטס : אני מזכיר את האמירה של מר וייס מאגף התחבורה מול ועדת ערר שנערכה בדיקה תחבורתית שמתבצעת בימים אלה וזה היה לפני 3 שנים ועדיין אין פתרונות. סטלה אבידן : להדגיש שלא קבלנו את הדפטר ולמעט ששמענו אנחנו מתנגדים בתוקף, היה צריך לעשות דיון נוסף. מבקשת לרשום שמר חולדאי ישב סביב השולחן למרות שהוא לא חלק מהועדה. התחבורה- יש חלק בלה גאורדיה שנאמר שלא ניתן לעשות הרחבה ושיש רק 3 מסלולי תחבורה ולכן לא ברור איפה אפשר לעשות נת"צ. לאור השאלה של לדיאנסקי אין תוכנית תחבורתית, ולגבי הבדיקה התחבורתית עירא סתר את עצמו או שיש בהא"ת שלא קבלנו אותה או שיש לעשות בדיקות תחבורתיות, אין תוכנית תחבורתית ואין היגיון. בנושא טבלה 5 כל התוספות לבניה שלא משתקף, לא יכול להיות שתגידו שזה קנייני ולא דנים בהם, כי כל המהות של ועדת בנין ערים זה לתת זכויות קנייניות. לא מובן איך תוכנית 4123 שהצוות ומה"ע אמרו שנותנים 2 אפשרויות עיבוי או פינוי בינוי בתוך הגשה בתוכנית אחרת ע"י הוראות המתאריות הללו. היום אתם מבטלים את המהות של 4123 כהוראות מתאריות. אין להכניס את התוכנית הזו עד שלא תהיה החלטה בועדת ערר וזה לא מקובל. לגבי העצים לא יכול להיות שסקר עצים אח"כ המתכנן מתייחס לסקר וכל הניסיון להסביר את 51 עצים לשימור נעלמו זה לא מקובל לתנועה הסביבתית ולא מקובל על סיעות ששמו את הדגל הירוק למצע שלהם. לגבי החכירה אני קניתי את הקרקע וכתוב במבצע בעל בית שאני קונה את השטח הדירה והיחסי ברכוש המשותף כל ההסברים של אגף נכסים לא היו כתובים לפנינו ולכן אנחנו רוצים שיהיה דיון נוסף. בנוסף הגשנו את ההתנגדות עם 15 חתימות של אנשים שגרים במתחם. ניגוד עניינים עזרה בצרון זה גוש אחד אצל קמיניץ פסלו את עזרה ובצרון כמנהלת להתחדשות עירונית כי היא חברה עירונית. עזרה ובצרון והעיריה הם היזמים בעלי הקרקע, רגולטורים מתכננים ועכשיו גם מארגנים קהילתיים. זוהי דיקטטורה שפוטיין קטן עליהם ולא נשמע קולו של בעל הנכס הקטן. כשמדברים על בית משותף אנחנו רוצים לראות תשריט של הבתים המשותפים כדי לראות שלא גונבים לנו קרקע. אנחנו דורשים לראות את הבדיקות התנועתיות שהיו או לא היו ובטח אם יש תוכנית. אנחנו דורשים ללמוד את התשובות ושהתקיים דיון נוסף.

תושב : שמואל בן ציון לה גרדיה 39 : נולדתי בבנין הזה וגם שהתחתנתי גרתי שם וגם 4 שנים האחרונות אני מתגורר. הייתי שותף לכל התהליך של עזרה ובצרון ואני נתתי להם את כל שמות ביולי הדירות ובמפגש הראשון שלהם לפני 7 שנים קבלתי מהם את כל המיידע היה לנו הזדמנות לשמוע הכל שמענו את המתכננים יועץ תנועה, אגרונום והיה שיתוף עפולה מצויין. התהליך עם עזרה ובצרון הוא תהליך אידיאלי מבחינת בעלי הדירות כי יש לנו אדריכל יועץ משפטי מפקח ועשינו את כל התהליך מבלי שאנחנו מחויבים ליזם. דיירים שלחו יזמים אחר תקועים עד היום. התהליך היה אידיאלי.

לגבי התמורה אני בן 70 והדירה תהיה הירושה לילדיי והתמורה היא הוגנת. לגבי הרמפות בגלל שר' וינגייט רח' צר חשוב שיהיה 2 רמפות בכל מקרה. מכיוון שנולדתי בשכונה וטיפסתי על כל עץ בחצר שלי העצים הם בני 70 שנה ועץ האלון שעומד מול החלון שלי ומגיע ל 4 קומות קרס ובנס לא קרה אסון לכן אני אומר אנשים לפני עצים.

מיטל להבי : אני מבקשת להבין את ההצגה של הזכויות של השצ"פ והשב"צ.

דיון פנימי:

אסף הראל : ברצוני לשבח כי זו אחת התוכניות המרקמיות הטובות והלוואי שיהיו יותר תוכניות כאלה, עבודה מאוד יפה. לגבי הגגות הירוקים אני מבין את החשש של ראובן ונכון שזה לא מובטח שלא יהיה שפ"פ אבל הפוטנציאל שמאפשרים לתושבים להרים את הכפפה - הלוואי והתממש. אם נדרוש בתוכנית העיצוב שהגגות יהיו מרוצפים ואם נקל עליהם, ונכין תשתית של ריצוף בגגות זה יעודד את השימוש הירוק.

דורון ספיר : אז תעשה תשתית של חשמל ומים בכדי שאם הם ירצו זה לא יעלה הרבה כסף. אודי כרמלי : צריך להכניס את ההערה של אסף כהערה סטטוטורית שתוכנית העיצוב הזו תראה זאת. אסף הראל : מה קורה שתוכנית המתאר פוגשת תוכנית אחרת האם היא גוברת האם זה לכל העיר. הראלה אברהם אוזן : תוכנית המתאר לא פוגעת בתוכניות קודמות שקדמו לה, אבל צריך להיות התאמה. ב-4123 מדברת על מימוש תמ"א 38. 4123 לגבי הריסה ובניה מחדש היא תכנית מתארית ולגבי תוספות היא מפורטת ומה היא אמרה בהריסה ובניה להכין תוכנית והנה אנחנו בתוכנית אז ההערה הזו נכונה להכניס ליחס לתוכניות וצריך להחליף אותה ולגבי המתחם הזה היא לא רלוונטית. מיטל להבי : איך הסוגיה של החלפת תוכניות יכולה להשפיע על שאר העיר. יש האם אפשר להחליף תוכניות לא טובות ואם אפשר לקדם תוכניות חדשות מתאימות לרוח תוכנית ה-5000. הראלה אברהם אוזן : המילה להחליף מתארת בעבר היו כותבים ביטול והיום רושמים החלפה ברגע שזו תאושר בתחום שלה 4123 תוחלף. מיטל להבי : הכלי הזה צריך לשרת אותנו. אני מבקשת פגישה על הנושא. בהדמיות התוכנית טובה. יש פער בין הדמיות לשטח. הצגת שהשביל זה הגינה, השביל מראה ש-10 מ' מרחק בין בנין לבנין זו הנחיה מחייבת? אני רוצה את זה מחייב.

גיל שנהב : יש שם 9 מ' מחייבים ובנינים 6.5 או 7.5 זה ראוי איל רונן : חלק מהמרחב הציבורי הוא המרחב בין הבנינים והיכולת לעבור בין הבנינים וחתך הרחוב בתוכנית של היום וכל יתר הבנין זה צפונה על מנת להרחיב את המדרכה. מיטל להבי : נפח בניה עצום ביד אליהו, במעברים יש 9 מ' מה הרחוב של הגינה? לה גרדיה שלא כמו קק"ל לא הפקענו ומצד שני מבססים על תחבורה ציבורית. איפה נלקח בחשבון תחבורה אלטרנטיבית היכן ממוקמת תחנת אוטובוס, נקודת העלאה והורדה של נוסעים. צריך לקדם את התוכנית לרובע שמצטרף לכל התב"עות. בנוגע לחניות תקן 0.8 באם הוא יכול לפגוע בעסקה אני רוצה תגובה. בנוגע לתקן החניה לאופניים ודו גלגלי אני רוצה שיהיה רשום בהתאם לתקן החניה הנהוג ולא לפי הארצי. כי נצטרך להגדיל את תקני החניה לדו גלגלי בעיר ת"א לפי כל התוכניות לתחבורה אלטרנטיבית שמוגשות. דורון ספיר : בהתאם לתקן החניה לדו גלגלי הארצי או תל אביב הגבוה מביניהם. מה מגביל אותנו מלתכנן ולכן אנחנו מסתבכים במקום להגיד מה נכון לתחבורה. לא הבנתי את הסוגיה ביחס לנושא של המעמד של מגיש הבקשה ובעל הקרקע והמתאם החברתי אני סומכת על היועמ"ש שהתשובות שכתובות מבטאות את הכבוד לסוגיה הקניינית בצורה הנכונה ומענה נכון של מעד העיריה שמצד אחד מהווה אינטרס עירוני לקדם אותה.

איל רונן : האינטרס הוא ציבורי, הדירות הם לטובת השימושים הציבוריים. מיטל להבי : גם עירוני מקבלים מהשבחה ומהדירות, אין לנו אינטרסים עירוניים בשימושים ציבוריים? אמרנו תוכנית אב לרובע, תקן חניה לדו גלגלי, תכנית ספציפית לדבר הזה. בענין השפ"פים מהי קרן

ההונית של היזם האם הדירות ישמשו לקרן ולא יזה טווח ארוך ולא רק ל-5 שנים? אבקש הסבר של סעיף 10 תכולת נספח הבינוי איך הוא מסנכרן .

ראובן לדיאנסקי : נושא הגג הירוק שהוא סוג של חדשנות. אני מבין את הרצון אבל אם לא נעזור לתושבים להסדיר גג ירוק זה לא יקרה. אם יש קרן ההונית אז אפשר להשתמש בה גם לבניית גג ירוק ואחזקתו. אם נכניס את המטלות לקרן ההונית את תחזוקת הגג ירוק זה יקרה. מאחר והולכים לשנות את הרחובות אני מבקש שכל מה שיקרה ביגאל אלון יקרה בהתאמה לגבי וינגייט ושאר הרחובות באזור, במיוחד חשוב לי האנרגיה המתחדשת מלבד קולטי חום וכנהנה. מלבד העצים ה-17 וה-19 שנשארים כמה עוד עצים חדשים בכפוף לבדיקה שלכם המגרש הזה אמור. שאלה למתכנן לגבי הדירות הכלואות פרויקט עם 420 דירות, כמה דירות כלואות עם כיוון אוויר אחד? מה הגודל שלם?

גיל שנהב : לגבי הגג הירוק זו חדשנות ולכן הכתבנו את זה כאפשרות. הצגנו זאת כאפשרות והסיבה כי לגג ירוק כזה אפשר לעלות במדרגות ולקבל תחנת מעלית. בגג רגיל הוא לא פתוח לתושבים. הפרויקט הזה נותן כאילו קומה נוספת שאסור לבנות בה דירות. צריך להיזהר לא לעשות משקלות מכבידות שהיזמים לא יעשו כי אז היזמים לא יסכימו ולא יוציאו את הפרויקט לפועל. גג ירוק העלות שלו הוא לא שונה בהרבה מגג רגיל.

דורון ספיר : האם הגג הזה יהיה מרוצף עם חשמל ומים.

ראובן לדיאנסקי : לעניות אתה לא יכול להחליט אם זה נכנס או לא נכנס לקרן.

אודי כרמלי : לולא זה היתה תוכנית ציבורית מעולם לא תפגוש פרויקט יזמי כזה כי אף אחד לא יתן את הגג שהוא השטח הכי יקר. דווקא פרויקט ציבורי יזמי שנותן את הגג לדיירים זה גדולתה של התוכנית. עירא רוזן : יש 2 מנגנונים שהתב"ע קובעת לסיוע בתחזוקה אחד קרן ההונית שנועדה לסייע לדיירים ממשיכים, שחוזרים לגור בבנין. מימון הפער בעלות דמי ועד הבית בין מה שהיה בעבר לבין מה שיהיה בעתיד. קרן ההונית מבוססת על מספר בעלי הדירות הקיימים כפול גובה הסבסוד כפול 10 שנים + היוון של 5% של כל 114 הדירות.

אודי כרמלי : התוכנית מייצרת בנק של כסף לתחזוקת השטחים המשותפים. הבנק משרת את הדיירים הקיימים כדי לתת תימרוץ לא לעזוב את השכונה. השקל הוא להחלפת נורה או גינן וכד' לכן בקשת שיתהיה הנחיה סטטוטורית שתשורשר לתוכנית העיצוב ולהיתר.

אסף הראל : אני מבין שלעשות גג ירוק הוא לשיקול היזם.

גיל שנהב : זו אופציה בתוכנית ולא חובה

אודי כרמלי : בטח שאנחנו יכולים להתחייב.

איל רונן : אנחנו בעד לחייב.

אודי כרמלי : כמו שבהיתר בניה יודעים לאכוף נטיעת עצים, אפשר להתייעץ עם הרישוי להכניס הנחיה בתב"ע ברורה לפיתוח הגג זה לא בחירה.

גיליה : ניצול כל זכויות הבניה על הגג או על הזכויות – אני שואלת מה אנחנו מחייבים לבנות עוד 950 מ'²? אודי כרמלי : אם לקחת את הרעיון הזה חייבים לוודא עם הנחיה סטטוטורית שאפשר לממש את זה, שבסופו של דבר שמי שנותן תעודת אכלוס רואה שההנחיה הזו בוצעה.

גיל שנהב : כמות העצים מדובר עשרות עצים חדשים. לנושא הדירות הכלואות אני לא מצטרף למילה כלואה, בכל העולם עושים דירות עם כיוון אוויר אחד, סלון וויטרנה וממ"ד עם מטר מרובע שאסור לבנות לו שני חלונות ולכן דירה של 2 חדרים בקומה יהיה רק כיוון אוויר אחד. מאחר ואנחנו הלכנו בשיתוף ציבור

בתכנון ועשינו שולחנות עגולים, יש כמה עקרונות. אנחנו לא יכולים לשמור עשרות עצים ורק ביגאל אלון אפשר להוסיף 9 עצים אבל בשאר הפרויקט לשמור עוד עצים אז לא יהיה פרויקט. גם בנושא החילחול חילחול בבניה מרקמית זו משימה מורכבת, לכן 85% חילחול צריך להיות המקסימום אחרת הורגים את התוכנית. נושא תקן החניה שנדון בקרב התושבים הרבה, אנחנו מבקשים בשם התושבים חניה 1 לכל יח"ד ולא 0.8. חלק מהדיאלוג היה עם משפחות שעשרות שנים היה להם גינות אבל היה דיאלוג שמי שירצה לרכוש גינה 30 מ"ר בשטח הפרטי מוגבל משהו כמו 20 ד' של 30 מ"ר גינה שיהיה לאפשר זאת. גיליה: מחלוקת נוספת נושא של השימושים של השטח הציבורי לאורך התהליך ודובר עם התושבים שיהיו שימושים לחינוך וקהילה ולא תהיה הרחבה של השימושים שיכולים להיות מטרדיים כמו שימושי חירום תפעול או תחנת תברואה. לתושבים מאד חשוב ולאור הבינוי המרקמי הם מבקשים שישאירו את השימושים כמו שהוצגו עד כה.

ליאור שפירא: למי יש מחלוקת עם המדיניות העיריה של 0.8. ראובן לדיאנסקי: אם יש כיוון של מדיניות תקן חניה שמינהל הנדסה ממליץ עליה וגם חברי הועדה שיתכן ילכו בעקבותיה, כיצד זה עומד בקנה אחד עם חברת בת עירונית שהיא 100% בבעלות העיריה מגישה התנגדות לעמדת העיריה שראש העיר מניף בדגל של תקן 0.8 ואתם מבקשים אחד. אודי כרמלי: עזרה ובצרון עובדים עם תושבים ומייצגים אותם. מיטל להבי: האם אתם מבטלים את הרמפה? אומנם היה דיון על 0.8 והקטנת תקן החניה אבל גם נאמר שלא נפתח היתרים של התקופה הזו וזה יהיה לתב"עות עתידיות, השאלה כאן אם הפרויקט התגשם. אודי כרמלי: המלצת מה"ע היא 0.8

ראובן לדיאנסקי: הפרויקט יוכל לצאת לפועל עם תקן 0.8? גיל שנהב: אנחנו חושבים שכן. תכנון רמפה ברח' וינגייט ויש תכנון חליפי. יש אפשרות ליישם את הפרויקט בשלביה התוכנית מאפשרת את שתי החלופות. בין התושבים יש התלבטות, אפשרנו את הגמישות. לגבי הגינה הרוחב הוא 20 מ' במקום הצר ואורכה 50 מ' במקום הזה ו60- מ' במקום הזה 9 מ' בין המעברים ובבנינים מרקמיים עד 8 קומות זה לגיטימי. העלאה והורדה של נוסעים (מצביע בתשריט את המקום) והרחבת את זיקות ההנאה 7.5 מ' רוחב המדרכה לתחנת העלאה והורדה. ראובן לדיאנסקי: אני מבין שיש בעיה עם החלחול

גיל שנהב: 85% מרתף 15% מים לחלחול, אסור להגביל את זה כי זה יגרום שזה יהיה יותר מ15%. דורון ספיר: 15% חלחול בתחום התוכנית אורלי אראל: העמדה שלנו שזה כופר הפקעה במקום הפקעה, לכן השימושים צריכים להיות לפי הצרכים העירוניים שהעיריה צריכה ולא להגביל את זה ולא רק לתרבות וכד' ואולי נצטרך משהו שהוא לא עירוני. הראלה אברהם אוזן: בסעיף כתוב במפורש כי יוקמו השימושים הציבוריים המותרים הם: חינוך תרבות וקהילה בלבד. קהילה זהו שימוש רחב, אך משרדי עיריה, ושירותי חירום לא נכנס. לזה נדרש בפרסום 106 ב'.

איל רונן: אפשר להכניס את כל מה שלא יחייב 106 ב' הראלה אברהם אוזן: תשאיר את מה שיש. ראובן לדיאנסקי: האם 0.8 זה הוא תקן לחניה שיהיה כלכלי, האם הפרויקט עדין יוכל להתקיים? גיליה: עזרה ובצרון באה להשמיע את קול התושבים שבקשו חניה 1 אסף הראל: הבקשה של הדיירים לחצרות איך היא נענתה

עירא רוזן : המדיניות העירונית לא לאפשר הצמדה, אלא מרפסת בקומת הקרקע בחתימת המרפסות מעליה.

דורון ספיר : האם זה כלכלי לגור ביד אליהו כי היום תקן החניה הוא אפס?
אביגדור : מקום חניה לדירה הוא גם ענין קנייני ולא רק תכנוני ואני אומר לכם שבעוד 8 שנים שווי חניה בת"א יהיה שווה ערך לחדר בת"א, זה יגרום להעלאת יוקר המחיה.
דורון ספיר : יש חו"ד הצוות שמונחת לפנינו לרבות השינויים שנרשמו. מה לגבי הגגות?
עירא רוזן : חיוב וקביעת סעיף סטטוטורי לגבי חיוב הקמת הגגות הירוקים ולהטמיע את התשתית הנדרשת להפעלתם, כגון מים וחשמל. יש להוסיף למסמכי התכנית.
הפרדת מערכות בין מגורים, מסחר ושטחי ציבור שזה סעיף 18 במענה,
ראובן לדיאנסקי : כל מה שקשור במרחב הציבורי כל מה שקשור במתקנים שיהיה תואם.
דורון ספיר : להכניס את נושא החילחול 15%.
דורון ספיר : לקבל חלק מההתנגדויות כפי שפורט במענה להתנגדויות
רוזן עירא : לנושא השימושים המותרים בשטחי הציבור, ממליצים שלא לקבל את הנושא הזה בהתנגדות מה"ע (סעיף 43 סעיף קטן ד' במענה להתנגדויות) ולקבל את יתר הסעיפים בהתנגדות מה"ע.
מיטל להבי : מה שמנחם אותי שיהיו גגות ירוקים

הצבעה:

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי - פה אחד.

בישיבתה מספר 0009-20 מיום 10/06/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את מסמכי התכנית כמוצע להלן, לקבל חלק ההתנגדויות בהתאם להמלצות המפורטות, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית :

1. לכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.
2. בסעיף 4.1.1 להותיר את ס"ק 6 ולמחוק את ס"ק 8.
3. לשנות את סעיף 4.1.2. א' ס"ק 2, כך שיובטח השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ותיאסר הצמדת חצרות פרטיות בכל תחום התכנית.
4. לשנות את הערה ב' לטבלה 5 באופן הבא : "קווי הבניין למרתפים יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובכל מקרה, הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על 85% מתחום התכנית".
5. בנוסף, יש להוסיף סעיף ייעודי בהוראות לנושא הגבלת התכסית הבנויה בתת-הקרקע ולא רק כהערה לטבלה 5.
6. לעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 להוראות, כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר. כל פתרונות התפעול לשטחי המסחר יוסדרו במסגרת תכנית העיצוב כחלק מהשטח הבנוי או בתת הקרקע.
7. יש לעגן את תקן החנייה בהוראות ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בהוראות ולשנות את נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בהוראות לנוסח הבא :
"תקן החנייה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליח"ד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי ויהיה תקן מינימום. מקומות חנייה לנכים יהיו בהתאם להוראות החוק".
8. יש לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית שערך אגף התנועה ובכללן תכנון והקמת נת"צ ברח' לה גוארדיה.
9. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגוון לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גוארדיה ורחוב

- ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכנן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.
9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית וינגייט) – עצים מס' 124-121, 126, 128-139 בחו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר.
- בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גוארדיה ו-וינגייט.
10. יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסעיף 1.7 בהוראות התכנית ולקבוע אותו כמנחה. כמו כן, יש להסיר ההפניות לנספח הבינוי.
11. יש לנסח הוראה לעניין הפרדת מערכות המסחר, ממערכות המגורים ומהשימושים הציבוריים, בדומה להוראה בסעיף 4.1.2 א' "הוראות לשטח המסומן בהנחיות מיוחדות" ס"ק 5.
12. יש להוסיף הוראה מחייבת לנושא תכנון ומימוש הגגות הירוקים הפעילים. על ההוראה לקבוע הנחיות לתכנית העיצוב, לתנאים להיתר הבנייה ולתנאים לאכלוס.
13. יש להוסיף הוראה לסעיף שעניינו תכנית העיצוב, בנושא קביעת יחס ומרחקים בבינוי העתידי, שמטרתם למזער עד כמה שניתן את הפגיעה מהצללה בתחום התכנית ובסביבתה.
14. לקבל התנגדות מה"ע ואגף נכסי העירייה, למעט סעיף 6 להתנגדות שעניינו רשימת השימושים הציבוריים המותרים בשטחי הציבור הבנויים בתכנית. סעיף 4.1.1 ס"ק 1 בשטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" יישאר בנוסח שהופקד.
- משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מיטל להבי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד

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

1. לאור השינויים בבינוי בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מומלץ לפרסם את התכנית בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק בהתאם לשינויים המצוינים לעיל. מומלץ לפרסם לבעלי הזכויות בתחום התכנית, למגרשים הגובלים ולמתנגדים.
2. יש להגדיר את העצים מסוג פיקוס קדוש ופיקוס השדרות מס' 123, 137 ו-138 כעצים לשימור ולעדכן את נספח העצים בהתאם.
- א. יש להבטיח מרחק שלא יפחת מ-4 מ' בין הבינוי מעל ומתחת לקרקע לבין כל אחד מהעצים האלה ולהבטיח מרחקי בטחון בהתאם לחו"ד האגרונום לעצים הנוספים לשימור.
- ב. יש להוסיף לס' 6.6 ס"ק 1 להוראות התכנית חובת הכנת פרק "עצים לשימור" כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. כחלק מהפרק, יש להכין באמצעות אגרונום מומחה לעצים, "מסמך/מפרט מיוחד לשימור עצים" שייסקור את הנושאים הבאים : סקירת מצב קיים של שורשי העצים, השלד ונוף העץ וכן, המלצה על אזור שורשים מוגן מינימלי ואופן פיצוי העץ בבית גידול חלופי כולל תוספת נפח מצע השרשה, תמיכה פיזית ומערכות ניקוז, השקיה ואוורור בהתאם לצורך.
- ג. במסגרת הפרק "עצים לשימור" בתכנית העיצוב תהיה חובה להציג תכנון מפורט להרחבת בית הגידול (כולל שימוש במרחב המדרכה הציבורית הסמוכה למיקום העץ) בהתאם לתשתיות עירוניות (קיימות ומתוכננות) ולקבוע כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לנושא בתי הגידול ועם תיאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות.
3. מובאות בפני הוועדה שתי חלופות בינוי המממשות את החלטתה, ללא פגיעה בזכויות הבנייה ומספר יחידות הדיר שאושרו בתכנית המופקדת ותוך הגדרת 14 עצים לשימור וצמצום התכסית הבנויה. שתי

החלופות מקיימות את העיקרון לפיו מרבית המבנים בתחום התכנית הם מבנים גבוהים ולא מבנים רבי קומות, שתחזוקתם ובנייתם יקרות בהרבה. בהינתן התנאים הללו, היכולת לממש את חובת הגגות הירוקים בלי לפרוץ את מגבלת הגובה היא מוגבלת וממומשת באופן חלקי בחלופה ב' בלבד. להלן החלופות:

6. נוספת קומה על שורת המבנים בדופן רח' וינגייט. כך שמלבד המגדל בפינת לה גוארדיה/ יגאל אלון והמבנה שבו ממוקמים שטחי הציבור הבנויים, כלל המבנים בתחום התכנית יהיו בני 8.5 קומות. המבנים על לה גוארדיה מעט גבוהים יותר משום שיש להם קומת קרקע מסחרית גבוהה. כמו כן, לא ניתן לממש את חובת הגג הירוק בלי להפוך את המבנים לרבי קומות.
7. הותרת כלל המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת מבנה בודד בפינת הרחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גבוהה + 12.5 קומות). בחלופה זו ניתן לממש את הגג הירוק על המבנים הפונים לרחוב וינגייט בלבד.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-21 מיום 24/02/2021 תיאור הדיון:

עירא רוזן: הועדה החליטה לתת תוקף לתוכנית ולאחר הדיון הוגש ערר על ההחלטה. בהחלטתכם היו מספר סעיפים שנדרש לבצע עדכון של הבינוי בשביל לעמוד בהם ולתת תוקף לתוכנית. וועדת ערר החליטה, בעקבות הדיווח על הצורך בעדכון הבינוי כי הוועדה המקומית תתן את החלטה בנושא החלופות לבינוי ותוך 60 יום נחזור לוועדת הערר. כמו כן, בהנחה שיידרש פרסום מחודש מכוח סעיף 106 ב' וכך לאחד את הדיונים בערר. מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית. נותן סקירה על התוכנית והסבר על חלופות הבינוי.

איל רונן: הבאנו לוועדה המקומית תוכנית שיש בה המלצה לגגות ירוקים. במסגרת הבחינה להחלטה של הועדה למתן תוקף ומימוש כל הסעיפים שנדונו בהתנגדויות בחנו את התכנית ואלו הממצאים. אנחנו דיווחנו לוועדת ערר שאנחנו מקפידים את קידום התכנית בשביל בדיקה תכנונית. דיווחנו על כך לוועדת הערר שיש השלכות שישפיעו על אופן קידום התוכנית והפרסום שלה וועדת הערר אמרה שנחזור למוסד התכנון תדווחו ויוכלו העוררים לבחון את עמדתם לאחר שיפרסמו את המסמכים. דורון ספיר: יש 2 חלופות חלופה אחת להוסיף גובה למגדל.

עירא רוזן: חלופה 1 להוסיף למבנים הצפוניים קומה אחת. וחלופה השניה לייצר מבנה גבוה נוסף. דורון ספיר: נכון לייצר מבנה גבוה נוסף כלומר חלופה אחת לעשות מבנה גבוה נוסף בצד השני שהוא הרצף של המבנים בלה גרדיה שטוח גבוה שטוח גבוה ולהוסיף עוד אחד זה הרצף של יד אליהו או להגביר את הדופן הצפונית, אני חושב שצריך לשמור על הרצף התכנוני ולא לעשות עוד מגדל אלא להוסיף עוד קומה. מיטל להבי: אבל אין לך גגות ירוקים.

עירא רוזן: אושרה תוכנית שמדברת על היקף מסוים של זכויות בניה ודירות. ההחלטה הנוספת היתה לא לייצר הרבה בנינים שהם רבי קומות בשביל לא להעמיס על התחזוקה העתידית. בדיון למתן תוקף הוספתם את החובה לגגות ירוקים. מציג את החתך של חלופה א' בתשריט. כל המבנים הם בני 8.5 קומות למעט המבנים הציבוריים. חלופה א' דומה לתוכנית המופקדת אבל הפרשי הגבהים בין רחוב וינגייט לרח' לה גוארדיה מצטמצמים.

אסף הראל: מה לגבי הגגות הירוקים?

עירא רוזן: כפי שזה מוצג בחלופה א' אין אפשרות לגגות ירוקים בלי להפוך את המבנים לרבי קומות. מציג את החלופה השניה שמותירה את המבנים על דופן וינגייט 7.5 קומות ועוד הגג הירוק ומוסיפה אגף גבוה בן 13.5 קומות בפינת לוחמי גליפולי ולה גוארדיה. בחלופה הזו אפשר לשמור על המעברים ולהרחיב את המרחב הפנימי בין המבנים מתקבלים 2 מיני כיכרות, ונוסף בנין גבוה בן 13.5 קומות ובחלופה הזו גם שומרים על המעברים וגם מממשים את הגג הירוק ומממשים אותו רק על המבנים בדופן הצפוני. בכל מקרה תוספת גג ירוק על הגגות מקפיצה את המבנים לקטגוריה של מבנים רבי קומות. אסף הראל: בתוכנית המקורית כבר אז לא היתה היתכנות מה השתנה כי אתם אומרים אל תגעו בלה גוארדיה.

גיל שנהב: בכל מה שמוצע כאן אפשר לעשות גגות ירוקים אבל יש לזה מחיר. אם נשארים ב-9 קומות + 27 לא מאפשר גג ירוק אל במעבר לקטגוריה של רב קומות. אם רוצים לחייב צריכים להנמיך את המבנים ל-7.5 קומות ואז הגג ירוק מתקיים ולא הופך את המבנים לרבי קומות. מאחר ורצינו לכפות את הגגות הירוקים אמרנו שבוינגייט חובה לעשות גגות ירוקים מבלי לעבור לרב קומות.

אסף הראל: מה השתנה מלפני שנה שאפשר היה לעשות גגות ירוקים. אבי מנדל: בתוכנית הקודמת האגרונום לא הציע לשמר את העצים אבל בהמשך היתה בקשה לבחון שני את שימור העצים.

אסף הראל: אני אומר לא לגעת בגובה ותחזיר את הגג הירוק כמו שהיה לפני חצי שנה ועכשיו אי אפשר לחייב את זה.

אבי מנדל: היום אנחנו קצת יותר חכמים. לפני חצי שנה לא ידענו שאם יזם יבוא התחבר לחזון של העיר. היום אנחנו יודעים שהיזם רוצה לעשות את הגגות הירוקים. גיליה ברגר עזרה ובצרון: אנחנו לא רוצים שתהיה כאן תחזוקה גבוהה לתושבים ושיהיו מבנים כמה שפחות רבי קומות. מיטל להבי: מה הכוונה הנגשה של גג ירוק? והאם זו קומה טכנית? עירא רוזן: הגג הזה יהיה פתוח לכלל הדיירים בפרויקט לא לכלל הציבור. הגג הירוק לא יהיה חלק מהקומה הטכנית. הוא נמצא מעל דירת הפנטהאוז. החתך מראה את האזור שאפשר לגגן. הגג כולו יהיה מפותח לטובת הדיירים. מיטל להבי: כמה משטח הגג יהיו גג ירוק ולא מתקנים טכניים? איל רוזן: זו תוכנית ראשונה שמשלבת גג ירוק באופן מחייב ותוכנית שממירה שטח שהיה בקומת הקרקע ובמסגרת הבינוי החדש כולל הגג עבור התושבים ואנחנו יוצרים מנגנונים של תחזוקה. השטח המגוון על הגג הוא בתכנית קומת המגורים העליונה. הפכנו את המשואה של פנטהאוז עם גינה על הגגות שכל הדיירים יכולים ליהנות מהם. איכות הגינות יקבע במסגרת תוכנית העיצוב. 50% של הגג שטח של גינות. אבי מנדל: מעל הפנטהאוז יש גג ירוק וחדר המעלית אפשרות לחדר לפעילות וכד' וגג מרצוף עם גינה של הדיירים שיכולים לעשות מה שהם רוצים למעט המעלית והמדרגות אין דוגמא לכך בת"א בהיקף הזה. הפכנו את המשואה. אסף הראל: אישרנו את הכל וגם על לה גאוורדיה אבל אנחנו רוצים לראות אופציה שלישית שכוללת את כל הגגות הירוקים שאישרנו ותעמיסו בפינות בהתאם את המינימום ההכרחי בשביל שזה התקיים. למה אי אפשר להעלות את גליפולי ל-15-16 קומות, היזם רוצה ותחייב להעלות כמה קומות שצריך. גיל שנהב: מה שזה אומר להפוך את הביניים שעל לה גאוורדיה לביניים עם מסחר + 7.5 קומות במקום 8.5. זה אומר להוריד קומה טיפוסית אחת על כל הביניים הנמוכים של לה גאוורדיה ואלו 30 דירות שהם 6-7 קומות. עירא רוזן: הגובה מוגבל ל-15 קומות. איל רוזן: אפשר לנסות להטמיע גגות ירוקים לאורך לה גאוורדיה אבל נקבל גובה לא אחיד שהוא לא בהכרח מה שאנחנו רוצים לראות לכן כשהמלצנו לאפשר גגות ירוקים הדבר ניתן לעשות אבל המשמעות היא שאנחנו עולים בגובה. אסף הראל: איך היזם יעשה גם אם הוא רוצה? עירא רוזן: הוא ינצל את השטחים בצורה אחרת. איל רוזן: במסגרת תוכנית העיצוב נבחן את כל האפשרויות. אודי כרמלי: יש קופסא של זכויות עם חסמים. אחד לשמור 14 עצים ולסגת בבינוי ושתיים החלטה של הועדה המקומית חובה גג ירוק. זה אומר שחייבים לייצר בסטנדרטים האמורים. באנו עם הצעה שמנסה לקחת את ההנחיה של הועדה המקומית וגם את האגרונום. בסופו של דבר עשינו כאן משהו חצי חצי כי החובה של גג ירוק מכניסה את הפרויקט למצוקה. אסף הראל: אל תכתבו גגות ירוקים אם אי אפשר. איל רוזן: כאשר עושים דברים חדשניים ובוחנים אותם הדרך היחידה היא לעשות. הגענו עם המלצה זהירה והועדה החליטה לחייב. בחנו את הנושא לעומק יש המון סוגיות. אסף הראל: המלצתי היא בלה גאוורדיה כדי לאפשר לרדת ל-7.5 למצות בפינוי ואם זה פחות 2,3 יח"ד היזם יתמודד ליאור שפירא: הם אמרו שדופן הצפוני זה אפשרי אז שיעשו בצפוני. דורון ספיר: אני חושב לשמור על המרקם של הרחוב ולא ליצור עוד מגדל נוסף רק כדי לעשות גגות ירוקים. שמירה על המרקם מקומות מסד מגדל ויש רצף כי מיגדל נוסף יפגע בחזות של הרחוב ויהיה מכוער ולכן אני מעדיף להגביה את קומת המסד כי זה יראה פחות חריג מפני הרחוב שפני הרחוב חשוב. מיטל להבי: אני לא רואה הרבה משמעות 200 מ' מגדל של 15 קומות. היתרון של הרבי קומות בשני הקצבות הוא שהשטח של זיקת ההנאה משתנה והמעברים בין הרחובות לה גאוורדיה ווינגייט משתפרים. עירא רוזן: הבינוי התרחק משמעותי מדופן רחוב יגאל אלון בדופן המערבית של התכנית. התכנית מצטמצמת ב-850 מ"ר הכוונה לחתימת הקרקע על פני קומה אחת. מיטל להבי: אני מצפה שיהיה כתוב מה נגרע ומה מוסף. איל רוזן: 850 מ"ר שנגרעו מהבינוי מהנפח והתכנית השתנתה ויש יותר. אורלי אראל: אם התכנית הצטמצמה היא רוצה לדעת כמה מטרים במגרש הצטמצמו שאנחנו צריכים לעלות בגובה בשביל זה. מלי פולישוק: אין אפשרות להקטין את גובה הקומות בלה גאוורדיה במסחר ושלא יהיה כל כך גבוה. אורלי אראל: יש רח' מסחרי שלם. עירא רוזן: צריך לפרסם את שינוי הבינוי בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התו"ב ולחזור לוועדת ערר לגבי איזו חלופה.

אורלי אראל: ניסנו למצוא חלופות ובדיקות שאפשר יהיה לעשות שכולנו רוצים את אותו סבר. אנחנו לא חושבים צריך לרדת בהיקף זכויות במסגרת הזו אי אפשר.

אסף הראל: אולי הטעות היא בהיקף הזכויות

אודי כרמלי: היקף הזכויות מתחת למתאר.

גיל שנהב: התוכנית על מנת לתגמל היא נתנה תוספת לאותם חדרי מועדונים לא מתוך הזכויות ויש תמרוץ כדי לעשות את הגגות הירוקים כי המועדונים וחדרי המשחק הוא מקבל בנוסף. היזם רוצה לעשות את הגגות הירוקים בכל מקרה. אני חושב שאם מחייבים חצי ומאפשרים חצי אנחנו מאזנים את כל האינטרסים ולא פוגעים באף גורם.

אסף הראל: אני רוצה שהיזם יראה לי איך הוא עושה זאת אין בעיה לאפשר זאת.

גיל שנהב: היזם ראה את היתרון בגגות ירוקים. אני ממליץ על חלופה ב' היא מאוזנת. בגליפולי יש 12.5 קומות מעל קרקע בוינגייט יש בנינים גבוהים ולא רבי קומות עם גגות ירוקים חובה. לה גווארדיה הגגות הירוקים הם רשות אבל היזם הכריז שהוא רוצה לעשות זאת. חלופה ב' היא מאוזנת מיטל להבי: מתוקף מה את מחייב את היזם

גיל שנהב: בתבוע אני מחייב את כל החצי החזית הצפונית שאין לו שיקול דעת ובמגדלים ממילא כלומר שליש בלה גווארדיה ממילא אין גגות ירוקים. יש בסה: כ יש 3 בנינים מרקמיים, מדובר על הבנינים קרקע + 7.5 קומות.

מיטל להבי: בחלופת אחת אין גגות ירוקים ובחלופה אחרת יש גגות ירוקים.

גיל שנהב: היזם מתחייב שגם על לה גווארדיה היזם יעשה גגות ירוקים בכל הבניה המרקמית גם בלה גווארדיה וגם בוינגייט בזכות זה שלא יקוצצו זכויות הבניה.(חלופה ב')

אודי כרמלי: כדי לאפשר את רצון הועדה לגגות ירוקים הגובה המקסימלי של קומות המגורים לא יכול לעלות על 7.5 קומות כי קומת הגג היא עוד קומה. אי אפשר להגיע מכח תוכנית המתאר למצב שכלל המרקם יגיע ל-10 קומות, זה סותר את המתאר. זה מה שאנחנו רוצים להעביר לסמכות מחוזית אנחנו לא נסכים לכך. הדרך לפשרה גם בלה גווארדיה וגם בוינגייט היא רק להגיע ל-7.5 קומות + גג ירוק + פיצוי בשתי הנקודות עד לנקודת המקסימום. אם זה הכיוון הועדה תאשר את זה. אין ספק שיש כאן סוג של פגיעה בסך השטחים אבל עם הפרויקט הזה אני חושב שאפשר לשקול את הרצון של הועדה חלופה 3 שכלול של חלופה ב' תוספת גג ירוק בלה גווארדיה.

שכלול של חלופה באו 8.5 קומות מגורים מגדל מגורים אחד או 8.5 והקומה העליונה עם גג ירוק ושני מגדלים

דורון ספיר: אני בעד אופציה א' ומגדל אחד ותוספת על הקומות לאורך הרחוב וחלופה ב'.

גיל שנהב: אנחנו מנסים לשמור על זכויות הבניה כלומר שני מגדלים בשתי הפינות אחת על לה גווארדיה ואחת על גליפולי לה גווארדיה בני ק + 14.5 קומות ונראה אם אפשר להרחיב אותם על מנת לפצות על הנמכה המרקמית בלה גווארדיה. אז כל המתחם יכול לקבל גגות ירוקים ולעמוד בתוכנית המתאר.

אופירה יוחנן וולק: האם התושבים רוצים גגות ירוקים?

גיליה ברגר: כן הם רוצים אבל לא רוצים את המבנה הגבוה.

אופירה יוחנן: הם מבינים את משמעות התחזוקה?

גיליה ברגר: אלה שגרים במתחם יודעים שזה מסובסד.

התושבים יודעים ורוצים גג ירוק אבל אנחנו בעד בנינים גבוהים שתושבים יכולים להחיות בהם ובנינים גבוהים שמצריכים עלויות תחזוקה הם פחות טובים לתושבים.

שני בנינים של 14 מעל קרקע בצדדים והוא יעשה גג ירוק בכל המבנה המרקמי בלי להגיע לבנין גבוה ובלה גרדיה חצי מהקומה יהיה דירות וחצי גג ירוק.

מיטל להבי: הגגות הם רק לתושבים שרוצים לעלות.

גיליה ברגר: היזם מציע 2 בנינים 14.5 קומות מעל קומת קרקע בצדדים הוא מבטיח גג ירוק בכל המרקמי בלי להגיע לבנין גבוה. בלה גווארדיה הוא יעשה חצי מהקומה האחרונה תהיה דירות וחצי יהיה גג ירוק.

אודי כרמלי: ואז באותו מפלס יהיה דירות מול גג ירוק שאנשים ישחקו שש בש ויפריעו לדיירים בלילה.

אני תומך בחלופה ראשונה שהיא עומדת במתאר בזכויות ובמתאר ומנוגדת למה שהועדה בקשה מאתנו אבל ישבנו על כל החלופות. אין דרך להבטיח את המתאר ותכנון איכותי. צריך לדעת על מה לוותר 1

אופציה אחת 14 עצים על יגאל אלון. חלופה שניה הגגות הירוקים, זה רעיון מבורך שהתקדם על ידנו אבל אנחנו רואים שאחרי שמצמצמים את כל הדברים משהו אחד צריך לוותר גם מבחינה אורבנית. וההצעה של היזם ק + 14.5 לא עומדת במתאר.

אסף הראל: לסיכום בהתחדשות העירונית הצורך להכפיל את יח"ד פי 3 זה יוצר צפיפות שהיא קשה. שאמרתם שנקבל גגות ירוקים אבל ברגע שמורידים את הגגות הירוקים אני נגד.

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית המופקדת יש בנין שהוא ק + 14.5 לגביו אנחנו קומה בהקלה. אנחנו עדיין בדיונים עם ארז קמיניץ להבנתו זו תוכנית שעברו עליה חלק.

אורלי אראל: עדין יכולים להגיד שזו תוכנית לא בסמכותנו.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו דורשים 106' מאד רחב מבחינת פרסומים זה כמו הפקדה.

שתי החלופות מקובלות על ידי מהנדס העיר

חלופה א – תוספת קומה על המבנים בדופן וינגייט ללא אפשרות לגגות ירוקים. נתמכת על ידי מה"ע
 בעד: דורון ספיר ליאור שפירא
 נגד: אסף הראל
חלופה ב – עולים בלה גווארדיה וגליפולי קרקע + 12.5. עם גגות ירוקים על המבנים בדופן וינגייט בלבד
 אין מצביעים

חלופה ג – מרבית המבנים נותרים בגובה כפי שהיה בתכנית המופקדת והמבנה בפינת הרחובות לוחמי
 גליפולי ולה גווארדיה ימצה את הגובה המותר במתאר, עד 15 קומות. תישאר חובת הגגות הירוקים
 בהתאם להחלטת הוועדה המקומית למתן תוקף.

בעד: אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0005-21 מיום 24/02/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. בהמשך להחלטה מיום 10.6.2020 הועדה שוקלת לאשר חלופת הבינוי המותירה את כל המבנים
 בגובה שהוצג בתכנית המופקדת, וקובעת חובת הקמת גגות מגוונים בכל המבנים שגובהם 7.5
 קומות והגבהת מבנה בודד בקרן הרחובות לוחמי גליפולי/ ולה גווארדיה עד לגובה 15 קומות
 ובלבד שהתכנית תהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

וכן לבצע בתכנית את השינויים הבאים:

א. להגדיר את העצים מסוג פיקוס קדוש ופיקוס השדרות מס' 123, 137 ו-138 כעצים לשימור
 ולעדכן את נספח העצים בהתאם.

ב. יש להבטיח מרחק שלא יפחת מ-4 מ' בין הבינוי **מעל ומתחת לקרקע** לבין כל אחד מהעצים
 האלה ולהבטיח מרחקי בטחון בהתאם לחו"ד האגרונום לעצים הנוספים לשימור.

ג. יש להוסיף לס' 6.6 ס"ק 1 להוראות התכנית חובת הכנת פרק "עצים לשימור" כחלק מתכנית
 העיצוב והפיתוח האדריכלי. כחלק מהפרק, יש להכין באמצעות אגרונום מומחה לעצים,
 "מסמך/מפרט מיוחד לשימור עצים" שייסקור את הנושאים הבאים: סקירת מצב קיים של
 שורשי העצים, השלד ונוף העץ וכן, המלצה על אזור שורשים מוגן מינימלי ואופן פיצוי העץ
 בבית גידול חלופי כולל תוספת נפח מצע השרשה, תמיכה פיזית ומערכות ניקוז, השקיה
 ואוורור בהתאם לצורך.

ד. במסגרת הפרק "עצים לשימור" בתכנית העיצוב תהיה חובה להציג תכנון מפורט להרחבת
 בית הגידול (כולל שימוש במרחב המדרכה הציבורית הסמוכה למיקום העץ) בהתאם
 לתשתיות עירוניות (קיימות ומתוכננות) ולקבוע כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם אגף
 שפ"ע לנושא בתי הגידול ועם תיאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות.

2. ההודעה בדבר השינויים בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק תפורסם על ידי משלוח הודעות לבעלי
 הזכויות בתחום התכנית, למגרשים הגובלים ולמתנגדים. ניתן יהיה להגיש התנגדות תוך 21 יום
 מיום קבלת ההודעה לפי סעיף 106ב' לחוק.

הועדה שלחה הודעות לפי סעיף 106ב' בתאריך 14.6.21 ולא הוגשו התנגדויות

חוו"ד צוות:

מאחר ולא הוגשו התנגדויות לפרסום 106ב' אודות תיקון מסמכי התכנית מוצע לקבל את התיקונים עליהם היה פרסום 106ב' כמפורט בדיון הקודם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולקבוע מתן תוקף לתכנית.

הנושאים הבאים תוקנו במסמכי התכנית ונכללו בפרסום 106ב' :

1. לכלול את תכנית תא/4123 בסעיף 1.6 ביחס של החלפה.
2. בסעיף 4.1.1 שימושים - למחוק את סעיף קטן 8 (כפילות מיותרת עם סעיף קטן 6).
3. בסעיף 4.1.2 א ס"ק 2 – הבטחת השימוש בשטחים פתוחים משותפים לטובת כלל תושבי התכנית וללא הצמדת חצרות.
4. צמצום התכנית הבנויה מעל הקרקע מ-59% בתכנית המופקדת ל-53% (7,000 מ"ר לקומה טיפוסית במקום כ-7,850 מ"ר). כפועל יוצא, מצטמצם מס' הדירות בקומה טיפוסית לכ-50 דירות בקומה במקום 59 דירות בקומה בתכנית המופקדת.
5. ניסוח מפורש להבטחת 15% לפחות פנוי מבניה על ותת קרקעית.
6. עדכון סעיף 6.6 ס"ק 1 כך שיובהר שהשטחים הפתוחים המשותפים לא יישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר.
7. צמצום תקן החניה כך שלא יעלה על 0.8 חניות ליחיד. תיקום סעיפים 1.6 ו-6.2.1 בהתאם.
8. הסגת הבינוי ושינוי קו הבניין לכיוון רח' יגאל אלון. קביעת קו בניין מערבי של 7 מ' במקום 3 מ' בתכנית המופקדת.
9. שימור עצים – קביעת 14 עצים לשימור, במקום 0 עצים לשימור בתכנית המופקדת.
10. גג ירוק – נוספה להוראות התכנית חובת הקמת גגות ירוקים ומגוננים לכלל המבנים. כפועל יוצא, יש חובה להנגשת קומת הגג הירוק והעלאת גרעין המבנה עד למפלס הגג הירוק.
11. קביעת 20% יחיד קטנות וקביעת תמהיל יחיד בשלב תכנית העיצוב.
12. הוספת שימושים לשטחי הציבור הבנויים.
13. עדכון נוסח סעיפים 6.7 ו-6.11 לרישום שטחי ציבור.
14. הותרת המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת שני מבנים פינתיים. בפינת הרחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גובהה + 12.5 קומות). בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון לגובה של 14.5 קומות.

היות וישנם עררים שעומדים תלויים בועדת הערר, מוצע לקבוע מתן תוקף לתכנית ולהודיע על כך לועדת הערר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21 מיום 25/08/2021 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : לה גרדיה 45-35 שהיא הרבע הצפון מערבי מתוך התכנית הגדולה של לה-גוארדיה תא/4231. אנחנו מדווחים לועדה בעניין פרסום 106 ב' להחלטה, לפרסום לא התקבלו התנגדויות. מציג במצגת את המתחם והשינויים שנעשו בגין 106ב'.

תמיר קהילה : אנחנו ממליצים על מתן תוקף לתוכנית והעברת ההחלטה למתן תוקף לועדת הערר. רועי אלקבץ : ישר כח על הפרויקט כי אפקט על השוק הוא דרמטי וכל הכבוד על מתן התוקף לתוכנית. מלי פולישוק : חברי הועדה דחפו לשינויים ולכן הברכה כפולה ולכן שיפורו את התוכנית ובהדגשה מאפס עצים לשמור הגענו 14 עצים לשימור.

מיטל להבי : נושא הגגות הוא אמור להיות פתוח לדיירים או לכלל הציבור?

איל רונן : זה שטח משותף לכל בעלי הדירות, זו לא זיקת הנאה.

ליאור שפירא : לאשר מתן התוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0019-21 מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מאחר ולא הוגשו התנגדויות לפרסום 106ב' אודות תיקון מסמכי התכנית הוחלט לקבל את התיקונים עליהם היה פרסום 106ב' כמפורט מטה, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית. היות וישנם עררים שעומדים תלויים בועדת הערר, יש ליידע בדבר ההחלטה את ועדת ערר.

הנושאים הבאים תוקנו במסמכי התכנית ונכללו בפרסום 106ב' :
לכלול את תכנית תא/4123 בסעיף 1.6 ביחס של החלפה.

1. בסעיף 4.1.1 שימושים - למחוק את סעיף קטן 8 (כפילות מיותרת עם סעיף קטן 6).
2. בסעיף 4.1.2 א ס"ק 2 – הבטחת השימוש בשטחים פתוחים משותפים לטובת כלל תושבי התכנית וללא הצמדת חצרות.
3. צמצום התכסית הבנויה מעל הקרקע מ-59% בתכנית המופקדת ל-53% (7,000 מ"ר לקומה טיפוסית במקום כ-7,850 מ"ר). כפועל יוצא, מצטמצם מס' הדירות בקומה טיפוסית לכ-50 דירות בקומה במקום 59 דירות בקומה בתכנית המופקדת.
ניסוח מפורש להבטחת 15% לפחות פנוי מבניה על ותת קרקעית.
4. עדכון סעיף 6.6 ס"ק 1 כך שיובהר שהשטחים הפתוחים המשותפים לא ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר.
5. צמצום תקן החניה כך שלא יעלה על 0.8 חניות ליח"ד. תיקום סעיפים 1.6 ו-6.2.1 בהתאם.
6. הסגת הבינוי ושינוי קו הבניין לכיוון רח' יגאל אלון. קביעת קו בניין מערבי של 7 מ' במקום 3 מ' בתכנית המופקדת.
7. שימור עצים – קביעת 14 עצים לשימור, במקום 0 עצים לשימור בתכנית המופקדת.
8. גג ירוק – נוספה להוראות התכנית חובת הקמת גגות ירוקים ומגוננים לכלל המבנים. כפועל יוצא, יש חובה להנגשת קומת הגג הירוק והעלאת גרעין המבנה עד למפלס הגג הירוק.
9. קביעת 20% יח"ד קטנות וקביעת תמהיל יח"ד בשלב תכנית העיצוב.
10. הוספת שימושים לשטחי הציבור הבנויים.
11. עדכון נוסח סעיפים 6.7 ו-6.11 לרישום שטחי ציבור.
12. הותרת המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת שני מבנים פינתיים. בפינת הרחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גובהה + 12.5 קומות). בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון לגובה של 14.5 קומות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם להחלטת ועדת הערר מינואר 2024, מתבקשת הועדה המקומית לפרסם לפי 106ב' באמצעות משלוח הודעות לנושא טבלאות האו"ח לתקופה של 30 יום מיום הפרסום להגשת ההתנגדויות. כמו כן, תיקון טעות טכנית לדברי ההסבר לתכנית מ-114 יח"ד ל-112 יח"ד בתיאור מצב קיים.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
5 - 24-0018	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

רחוב עין גב 4-10 בשכונת יד אליהו, תל אביב. בין רחוב עין גב בצפון, רחוב מצודת ביתר בדרום, רחוב לוחמי גליפולי במערב ורחוב יגור במזרח.

כתובת:

רחוב עין גב 4-10, רחוב מצודת ביתר 3-9



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק מהגוש	476-478, 368	389
6134	מוסדר	חלק מהגוש	543-545	

שטח התכנית:

4.653 דונם

מתכנן:

אדריכל: רני זיס אדריכלים, דונסקי צפנת אדריכלים

פיתוח ונוף: YSLA

בנייה ירוקה: יוזמות

יזם:

חב' צמח המרמן בע"מ

בעלות:

בעלים פרטיים

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
18-0024-ב' - 5	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים ארבעה מבני שיכון בני שלוש קומות. כמאופיין בשכונה, העמדת המבנים הנה צפון דרום, הפניית הדירות מזרח-מערב. בכל קומה טיפוסית ארבע או שש דירות טוריות. ברחוב עין גב 4, עין גב 6 ועין גב 8 - 12 דירות בכל בניין. בעין גב 10 – 18 דירות. בסה"כ קיימות 54 דירות.

מצב תכנוני קיים:

על השטח חלה תכנית תא/מק/5043 "התחדשות עין גב 4-10" מס' 507-0891648 התקפה מיום 19.07.22. התכנית קבעה כי תנאי להגשת היתר בניה בתחומה יהיה אישור תכנית עיצוב על ידי הועדה המקומית. התכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני וכוללת הריסת 4 מבני שיכון קיימים ובניית 4 מבנים חדשים עבור עד 144 יח"ד תוך שמירה על העמדת המבנים צפון דרום ובבניה מרקמית באופן המאפיין את השכונה. מוסיפה שטח מבונה לשימושים ציבוריים בהיקף כולל של לפחות 450 מ"ר, וקובעת זיקות הנאה למעבר הציבור בין המבנים ובהיקף המגרש.

מצב תכנוני מוצע:

מתוכננים 4 מבנים חדשים בני 7 קומות מעל הקרקע ובהם 141 דירות. שטחי הציבור המבונים ימוקמו במבנה שבעין גב 6 בהיקף כולל של כ-450 מ"ר.

במרחב שבין הבניינים מתוכננים מעברים מרוצפים המשלבים עצים גינות בהמשך ישיר למדרכות הגובלות מעברים אלו מקשרים את רחוב עין גב לרחוב מצודת ביתר ומשמשים לכניסה למבואות המשותפות לבניינים. כמו כן שהיה וישיבה של הולכי הרגל. במעברים שבין עין גב 4 לעין גב 6 ובין עין גב 6 ל- לעין גב 8, מתאפשרת גישה למבואות מבני המגורים. המעבר בין שני הבניינים המרכזיים, בין עין גב 4 לעין גב 6, מסומן בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהיה ברוחב שלא יפחת מ' 6 לכל אורכו. השטח יפותח כאזור מרוצף ומגונן להגברת הקישוריות בין הרחובות הגובלים מצפון ומדרום, וכן כגישה ואפשרות שהייה בסמיכות לשטחים הציבוריים הממוקמים בקומת הקרקע של הבניין בעין גב 6.

רחוב עין גב מצפון, מורחב ב- 2 מ' לאורך הפרויקט ע"י הפקעה לייעוד דרך, התכנית קובעת את רחוב עין גב כרחוב משולב ומרוצף כולו לרווחת הולכי הרגל במטרה לשמר את העצים הקיימים ברחוב ולחזק את רצועת הנטיעות הקיימת- נקבע ותואם במסגרת נספח התנועה באישור מחלקת תנועה רחוב מצודת ביתר מדרום מורחב ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור לכל אורך המגרש, ברוחב של 2-3 מ'

הגישה ברכב תהיה באמצעות רמפה מקורה במבנה המערבי, מרחוב מצודת ביתר. הגישה לרכבי שירות והצלה תהיה מרחוב מצודת ביתר.

כל החיבורים לתשתיות ישולבו בחזיתות הבניינים באופן שישתלב בעיצוב החזיתות. פליטות עשן ואוורור חדרי אשפה מתוכננים אל הגגות. אוורור חדרי חח"י, והכנסת אוויר צח אל המרתפים יתאפשרו מפתחים משולבים בחזיתות או יוסתרו וישולבו באלמנטים בנויים בפיתוח.

מתוכננות שתי קומות של מרתפים משותפים לארבעת הבניינים. המרתפים יכללו שטחים נלווים לרווחת הדיירים עם גישה ישירה ממבואות הכניסה למגורים, שטחי חניה, שטחים טכניים ואחסנה. במרתף העליון מתוכנן גם חניון לאופניים ושטחים נלווים לחלק מדירות קומת הקרקע. במרתף התחתון ממוקמים חדרי אצירת אשפה. התב"ע מאפשרת שתי חלופות לחדרי אשפה, חדר נפרד לכל בניין או שני חדרי אשפה עיליים משותפים. בתכנית העיצוב מוצע שריכוז חדרי האשפה, הן למגורים והן לשימוש הציבורי יהיה בתת הקרקע. שינוע האשפה מחדרי האשפה יבוצע ע"י חברת הניהול באמצעות מעלית אשפה ייעודית אל חדר פינני אחד מרכזי עילי הממוקם בסמוך לרמפת הירידה לחניון.

השטחים, מספר הקומות והשימושים תואמים לתכנית הראשית.

הדמיות המבנים



מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
5 - 24-0018	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. תיאור כללי – מתוכננים ארבעה מבנים בני 7 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מרתף משותפות עם כניסה משותפת לרכב מרחוב מצודת ביתר. העמדת המבנים מתוכננת באופן שכל בניין פונה לרחוב עין גב ולרחוב מצודת ביתר. המעברים בין הבניינים משמשים את הדיירים ואת הציבור כמפורט לעיל. זיקת הנאה לציבור מסומנת במעבר המרכזי ולאורך רחוב מצודת ביתר.
- ב. בבניין ברחוב מצודת עין גב 6 ממוקמים גם שטחים בהיקף כולל של 450 מ"ר לשימוש ציבורי בקומת קרקע. השימוש הציבורי מיועד למועדון עירוני אחד הפרוש על כל השטח או שני שימושים שייקבעו ע"י העירייה בהמשך. שטחי שרות לשימוש הציבור כגון חניה, חדרי אשפה, וכד' מתוכננים במרתף 2- לרבות גישה במעלית שרות.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- 7 קומות מעל הקרקע. (ק+5+גג)
- קומת קרקע בגובה 4.5 מ' ברוטו עבור שטחי הציבור, קומה טיפוסית בגובה 3.3-3.5 מ' ברוטו.
- 2 קומות מרתף בהם מתוכננים שטחים לשימוש הדיירים ומעבר המקשר בין כל הבניינים, שטחי חניה ושירות, וכן שטחים המוצמדים לחלק מהדירות בקומת הקרקע

קווי בניין :

- קווי הבניין לרחוב ולמרווחי הצד יהיו ע"פ המסומן בתשריט. המרחקים בין הבניינים לא יפחתו מ-9 מ'. המרחק בין מרפסת לבניין לא יפחת מ 6 מ'. בקומת הקרקע בלבד, במרווח שבין שני הבניינים המערביים (עין גב 4 ועין גב 6) יתאפשר מרחק בין בניינים של 7 מ' לטובת פרישה מיטבית של השטחים הציבוריים.
- תכסית מירבית של קומת הגג 65% מהקומה שמתחתיה
- נסיגות ממעקה הגג (בינוי ופרגולות) :
- 1.5 מ לכיוון מרווח צדדי או בין מבנים.
- 1.5 מ לכיוון רחוב מצודת ביתר .
- 1.0 לכיוון רחוב עין גב
- 0 לכיוון חזית מערבית לטובת שמירת רציפות ממדיים

תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות :

הגדרה	שטח דירה	חדרים	כמות	חלק יחסי
קטנה מאד	35-50	1-2	24	17.0%
קטנה	51-65	2	17	12.1%
בינונית	66-85	2-3	38	27.0%
בינונית גדולה	86-105	3-4	33	23.4%
גדולה	106-120	4-5	19	13.5%
גדולה מאד	120+	5+	10	7.1%
סה"כ			141	100.0%

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
5 - 0018-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שטחים ציבוריים :

- א. מתוכננים שטחי ציבור בשטח כולל של כ- 450 מ"ר. הכניסה לשטחים אלו מהמעבר המרכזי שבתחום זיקת ההנאה לציבור, בהפרדה מוחלטת ממבואות הכניסה למגורים. שטחי הציבור פרוסים בקומת הקרקע. בהתאם לפרוגרמה שהועברה ע"י העירייה.
- ב. גובה הקומות הציבוריות 4.5 מ מרצפה לרצפה. מתוכננת מעלית שירות מקומת הכניסה ישירות למרתף 2- שבו ממוקמות חניות המוצמדות לשטחי הציבור וחדר אשפה ציבורי. בהתאם לפרוגרמה שתועבר יתוכננו פתחים במעטפת, מערכות טכניות וכד'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. אופי הבינוי

תנוחת הבינוי מבוססת על פי טיפולוגיה דומה למצב הקיים, 4 מבנים מלבניים בהעמדה מצפון לדרום באופן שהחזיתות הצרות פנות לרחובות (חזיתות צפון ודרום) והחזיתות הארוכות פונות למרווחים הפנימיים. כל מבנה כולל 2 גרעינים ועד 6 דירות בקומה, רובן טוריות כאשר ההפנייה של חללי המגורים והמרפסות מערבה. קומות הגג חלקיות ובנסיגה כלפי הרחוב כמפורט בפרק קווי בניין. בקומת הקרקע משולבות הכניסות והמבואות לשימושים השונים, יחד עם שימושים ציבוריים (עין גב 6) שטחים משותפים ודירות בקומת הקרקע (עין גב 4,8,10).

ג. חומרים

חמרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות. חיפוי טיח בהיר ברב המעטפת. יותרו אזורים מחופים בלוחות בגוונים שונים להדגשה בלבד (עד 10%), למשל מעל ומתחת לפתחים, במרפסות וכד', וכן אלמנטי אנכיים של הצללה.

אישור סופי של אדריכל העיר לחזיתות וחומרי הגמר ינתן כתנאי להיתר הבניה

ד. **מרפסות** - המרפסות בכל המבנים בקומות הטיפוסיות פונות למערב באופן שאינן מופנות מבניין אחד לבניין הסמוך אליו. הבלטת מרפסות מעבר לנפח הבנוי לא יעלה על 2 מ' למעט המרפסות במבנה המערבי שלא יעלה על 2.7, כמו כן רוחב זה מותנה במתן מענה ראוי לשטחים פנויים מבניה במגרש. בהתאם להוראות התכנית המרחק בין מבנים לא יפחת מ 9 מ' ובין מרפסת למבנה לא יפחת מ 6 מ', בקומת הקרקע יותרו מרפסות השקועות בתחום המבנה, גם בכיוון מזרח.

- לא תאושרנה מרפסות מדלגות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ה. קומה טיפוסית:

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן לנושא זה יוצגו בחוברת העיצוב:
קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה
חתך אורך ורוחב סכמתיים דרך כל מבנה

ו. מסתורי כביסה :

יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
5 - 0018-24	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לרוב המוחלט של הדירות תוכנן מסתור כביסה כמוגדר בתקנות. לדירות כלואות ניתן לתכנן מסתור במרפסת

ז. חזית חמישית

המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בכפוף לחו"ד אקוסטית בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

לנושא הבנייה הירוקה התכנית תעמוד בעקרונות תא/9144 ויובא לאישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה

ח. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

אלמנטי התאורה מותאמים לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

2. קומת הקרקע/קומת הכניסה



א. קומת הקרקע

לא יותר דירות גן.

לדירות בקומת הקרקע יותרו מרפסות בקונטור מרפסות הקומה מעל או בתחום קווי המבנה. למרפסות בקומת הקרקע ייקבע מעקה בנוי למניעת פתיחת יציאה לשטחים המשותפים וסיפוח השטח לדירות הקרקע.

ב. כניסות המבנים

הכניסות למבני המגורים יהיו מן המעברים המשותפים שבין הבניינים. לכל מבנה מתוכננת מבואת מגורים משותפת עבור שני הגרעינים (למעט עין גב 6) שבו שתי מבואות אחת לכל גרעין). מן המבואה ניתן גם לרדת לשטחים המשותפים שבמרתף העליון.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
5 - 24-0018	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ג. שטחים משותפים בנויים

בכל בניין תתוכנן כניסה ראשית אחת למבואה משותפת עבור שני הגרעינים. יתוכנן חיבור בין מבואות המגורים בכל הבניינים באופן שיאפשר גישה לכל הדיירים ישירות אל השטחים המשותפים לרווחת הדיירים במרתף. בחלק מהמבנים מתוכנן חלל עובר מהשטחים המשותפים במרתף אל מבואת המגורים בקומת הקרקע כדי לחזק את הזיקה ביניהם.

השטחים המשותפים במרתף כוללים חללים לשימוש הדיירים כגון מועדון דיירים, מכון כושר חללי עבודה, וכד' בהתאם לאפיון שייקבע ע"י הדיירים בהמשך. הגישה לחללים אלה מתאפשרת מתוך ציר מקשר במרתף המחובר למבואות המגורים בכל הבניינים באופן שתתכן גישה לכל דייר מכל בניין.

חנית אופניים לטווח קצר תתוכנן בשטחים הפתוחים וחניית אופניים לטווח ארוך תתוכנן בחדר ייעודי בקומת הקרקע ובמרתף העליון בכל בניין תוך שמירת גישה לדיירים מהמבואות המשותפים או בסמטת אליהן וגם באמצעות מעלית ייעודית ממפלס הרחוב.

חדרי אצירה לאשפה עבור הדיירים ועבור שטחי הציבור ימוקמו במרתף 2-. פינוי האשפה לחדר אשפה מרכזי בקומת הקרקע יעשה באמצעות מעלית ייעודית ע"י חברת הניהול ביום הפינוי.

לשטחי הציבור תיוחד מבואת כניסה נפרדת מהמעבר שבתחום זיקת המעבר לציבור באופן שתשמר הפרדה בינה לבין מבואות הכניסה לדיירים.

מתקנים טכנים נוספים ושטחי אחסנה ימוקמו בתחום המרתפים או קומת הקרקע באופן שלא יהיו מטרד או מפגע ולא יופנה לחזיתות לרחובות ולמעבר הציבורי.

2.1 נגישות

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

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
5 - 0018-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.2 תנועה

הגישה לחניון ברמפה דו סיטרית אחת שתמוקם בתחום המבנה המערבי עם גישה מרחוב מצודת בית"ר.

מתוכננים 82 מקומות חניה בשני מרתפים לפי הפירוט בנספח התנועה. כמות מקומות החניה לא תעלה על 0.6 ממספר יחידות הדיור ולא תפחת ממספר דירות התמורה.

תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

מתוכננים מקומות חניה לאופנועים לפי תקן 1:5 למגורים, והם ממוקמים בפיתוח (15) ובמרתפים (13).

מתוכננים 293 מקומות חניה לאופניים לטווח ארוך ולטווח קצר, לפי תקן של 1:2 למגורים ו-1:100 לשב"צ. החניות ממוקמות במפלס הפיתוח בקומת הקרקע ובחניון אופניים במרתף הגישה לחניון האופניים תתאפשר גם בעזרת מעלית ייעודית המקשרת ישירות ממפלס הרחוב למרתף. חישוב מספר מקומות החניה לאופניים לא יכלול אופניים בשטחי מחסנים פרטיים.

2.3 מערכות

מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

מערכות מיזוג אוויר: מערכות מיזוג האוויר ימוקמו על הגגות העליונים. במידת האפשר ייעשה שימוש גם במסתורי הכביסה.

איוורור חניונים: פתחי איוורור לחדרי חח"י, וכן פתחי כניסת אוויר למרתפים ימוקמו בתחום המבנים וישתלבו בחזיתות באופן שלא יופנו לחזית הרחובות, או יוצנעו כחלק אינטגרלי מהאדניות בפיתוח השטח- יוצג בברור בפיתוח. שחרור עשן ופליטת אוויר מחניונים, חדרי האשפה וכו' יופנו לגג העליון באמצעות תעלות ופירים ייעודיים באופן שלא יהוו מטרד. מרחק פתחי הוצאת האוויר על הגגות לא יקטן מ-5 מ' מפתחי הדירות הסמוכות ולא יהיה בסמיכות לבריכות שחייה, ככל שיתוכננו. הנ"ל יוצג בשלב היתר הבנייה. פירי מנדוף וארובות איוורור ממטבחים יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור: בהתאם לסיכום עם אגף התברואה ואדריכל העיר, האשפה לסוגיה תועבר ע"י דיירי הפרויקט לחדרי אשפה במרתף 2. חדרי האשפה של המגורים ירוכזו בנפרד מחדר האשפה של השימוש הציבורי. חברת ניהול משותפת תעביר במרכז בעת הפינוי, באמצעות מעלית ייעודית, את מיכלי האשפה לחדר אשפה מרכזי אחד במפלס הקרקע, ממנו תפונה האשפה ע"י אגף תברואה.

קרינה: חדר השנאים מתוכנן בקומת מרתף (1-) וממוקם במרחק של 5 מטר לפחות מכל אזור שהיה בקומת המרתף ובקומת הקרקע. בשלב היתר הבניה יוגש לאישור היחידה הסביבתית דוח אומדן צפיפות שטף מגנטי אשר יציג עמידה בהמלצות המשרד להגנת הסביבה.

לא תותר הצבת ריהוט רחוב בתחום זיקת ההנאה שבטווח השפעת חדר השנאים.

הנחיות אקוסטיות: הפחתת הרעש עם המרחק בין הבניינים, המעקה בפרויקט שייתן צל אקוסטי והתקנת ציוד שקט בחלקו כולל משתיקי קול יבטיחו עמידה בדרישות התקנות. המערכות השונות יכללו אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו עמידה בדרישות התקנות, הקריטריונים ותקנות עירוניות לנושאי אקוסטיקה

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
5 - 0018-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

כיבוי אש :

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח. לסמן בתכנית הפיתוח שתועבר 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)

גנרטור חרום: מתוכנן על גג בניין עין גב 6 בחופה אקוסטית עם ארובה בגובה 2 מ' מעל גג הבניין לפליטת אגוז הגנרטור. הגנרטור יופעל עפ"י משטר הפעלה בעת פעולות תחזוקה של הגנרטור ויידוע הדיירים.

צובר גז מוקם בדופן המזרחית תוך התרחקות מקו הרחוב ובאישור אדריכל העיר.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

זיקות ההנאה מסומנות בנספח הפיתוח לאורך רחוב מצודת ביתר ממזרח למערב ברוחב של 2-3 מ' בהתאם לתשריט באופן שהמרחב הין גבול המגרש וקו הבניין יהיה כולו בזיקת הנאה, ובנוסף במרכז הפרויקט במרווח בין הבניינים המקשר בין רחוב עין גב ורחוב מצודת ביתר, מצפון לדרום ברוחב של 6 מ'. זיקת ההנאה תהיה פנויה ונגישה למעבר הולכי רגל ותהיה פתוחה בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה,

יחתם חוזה תחזוקה מול אגף הנכסים בעיריית תל אביב כאשר זיקת ההנאה ברחוב מצודת דוד תתחזק על ידי העירייה בכפוף לחתימה על הסכם בנושא ויתר זיקות ההנאה תתחזקנה על ידי היזם בכפוף למתן התחייבות לתחזוקה נאותה

יש לשלב את נושא התחזוקה בחוזה ההקמה של השטחים הציבוריים על מנת להבטיח תחזוקה נאותה של הפיתוח בקרבת המבנה הציבורי ובמעבר הולכי הרגל

כמו כן מומלץ לשלב את נושא התחזוקה בהקמת קרן הונית- לטיפול מול אגף נכסים ואגף הכנסות מבניה.

3.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה-15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית ועל קרקעית. לא פחות מ 10% משטח המגרש, הממוקמים בתוך התחום הפנוי מתכסית, יאפשר גינן מחלחל וישמש לחלחול מי נגר לגינן ולנטיעת עצים כמסומן בתכנית הפיתוח בכפוף לאישור מחלקה לבניה בת קיימא והוועדה המקומית.

חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
5 - 24-0018	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:

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

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

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

פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

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

מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

בתחום כל מגרש תבוצע נטיעת עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר משטח המגרש בניכוי תכסית בניין.

במרחב הציבורי יינטעו עצים בחישוב לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9086.

בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 למדיניות 9144 לתכנון בר קיימא - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.

לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.

עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

הוראות לנטיעת עצים בריצופים קשים:

מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.

העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

הוראות לנטיעת עצים במדרכות:

בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ 1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
5 - 0018-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

צל ונטיעות במרחב הציבורי:

כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083. פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

עצים לשימור:

לפרט אילו עצים נקבעו לשימור ולהכניס אישור אגרונום העיריה כולל הוראות לשמירה על העצים והעתקה במידה ויש.

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

4. מאפייני בניה ירוקה

התכנית תעמוד בעקרונות תא/9144 ויובא לאישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה קבלת אישור מקדמי לת"י 5281 לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144. על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בדרישות התקן הישראלי לבניה ירוקה (ת"י 5281) ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.

א. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ב. ניהול אנרגיה

1. ייצור אנרגיה: נושא זה יעמוד בהוראות המדיניות הנ"ל ויובא לאישור היחידה לאחר הדיון
2. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ממערכת פוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.
3. חימום מים סניטריים: נושא זה יעמוד בהוראות המדיניות הנ"ל ויובא לאישור היחידה לאחר

הדיון

4. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.
5. עמדות טעינה לרכב חשמלי: תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
6. כמו כן, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
5 - 0018-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

7. עמדות טעינה לאופניים וכלים זעירים: ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים כלים זעירים.

ג. ניהול מי נגר

1.1.1. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות בהסתברות חזרה של 1 ל-50 שנה בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 1. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

1.1.2. ספיקת היציאה המקסימלית משטח התכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.

1.1.3. ישמרו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

1.1.4. יש להגיש סכמת ניהול מי נגר הכוללת פתרון לניקוז מי הגגות, כיווני זרימת נגר עילי בפיתוח, מיקום שטחי ניקוז טבעי, מיקום קידוחי החדרה ושטחי השהייה/חלחול נגר.

1.1.5. על גבי גגות המבנים תיושם מערכת גג כחול בשטח של לפחות 50% משטח הגגות ובהתאם למדיניות תכנון בר קיימא.

ד. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים מהשטחים המשותפים והציבוריים ונקז השקיה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ד. איורור הדירות

בוצע דו"ח אוורור עקרוני לפרויקט. כלל הדירות בעלות פתחים לכיוון צפון ומערב ולכן זוכות לאורור מפורש.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

מצורפים חתכים תרמיים עקרוניים לפרויקט. קיימת חובת עמידה בת"י 1045.

ו. ריצופים

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

5. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי, עמודי תאורה, מיקום סופי של תשתיות, או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10	25/09/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - 0018-24ב' - 5

תתאשר קבלת היתר לחפירה ודיפון לפני קבלת ההיתר המלא.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
5 - 0018-24	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. התייחסות אגרונום העיריה 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. עצים: אם הבקשה כוללת העתקת עצים לשטח ציבורי: קבלת אישור פקיד היערות העירוני לקבלת העצים.
7. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימצא תצהיר חתום.
9. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים וכן לדירוג אנרגטי A התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
10. חו"ד אקוסטית מפורטת וסימולציית שטף מגנטי לאישור הרשות לאיכות הסביבה

7. תנאים לתחילת עבודות:

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימצא תצהיר חתום.
2. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת דירוג של ארבעה כוכבים וכן לדירוג אנרגטי A התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לתעודת גמר:

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.
5. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
6. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7. אנרגיה: יוגדר לאחר סגירת הנושא מול מח' בנייה ירוקה

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10
5 - 0018-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

8. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
9. עצים : עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.

חו"ד מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר :

- מומלץ לאשר את התכנית, תנאי לחתימה על התכנית יהיה עמידה בתנאים הבאים :
1. התכנון קודם מול מחלקת בניה בת קיימא ואנרגיה אך נותרו מספר נושאים לתאום : ניהול מי נגר וייצור אנרגיה. התכנית תובא לדיון בוועדה המקומית אך חתימה על התכנית תהיה מותנת בהתאמת התכנית לדרישות מדיניות 9144 וקבלת אישור המחלקה לבניה בת קיימא.
2. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים : תכנית הפיתוח לרבות חומרי גמר מיקום חניות אופניים, מתקנים טכניים ומערכות.
3. אישור אגף הנכסים ומבני ציבור לתכנון שטחי הציבור בתכנית
4. אישור אגרונום העיריה לסקר העצים
5. אישור אגף התנועה לנספח התנועה ושילוב חניות אופניים בתכנית ובפיתוח
6. כתנאי להיתר בניה יחתם חוזה תחזוקה מול אגף הנכסים בעיריית תל אביב כאשר זיקת ההנאה ברחוב מצודת דוד תתחזק על ידי העיריה ויתר זיקות ההנאה תתחזקנה על ידי היזם בכפוף למתן התחייבות לתחזוקה נאותה. יש להציג הסכמה עם אגף ההכנסות מבניה כתנאי לחתימה על תכנית העיצוב.
- יש לשלב את נושא התחזוקה בחוזה ההקמה של השטחים הציבוריים על מנת להבטיח תחזוקה נאותה של הפיתוח בקרבת המבנה הציבורי ובמעבר הולכי הרגל, כמו כן מומלץ לשלב את נושא התחזוקה בקרן ההונית – לתאום עם אגף ההכנסות מבניה.
7. אישור היחידה לתכנון אסטרטגי לתמהיל יחידות הדיר.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-1134675 תא/מק/5206 - בריכת אגירה דרומית
6 - 0018-24	דיון בהפקדה

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

דברי הסבר לתוכנית: תכנית זו נועדה לאפשר הקמת בריכת אגירת מים תת קרקעית במפגש הרחובות אד קוץ' ושדרות ירושלים. בריכת האגירה תוקם כחלק מתוכנית אב של חברת מי אביבים ומטרתה לשפר את אספקת המים בעיר. בנוסף תהווה הבריכה חלק ממערך מאגרי החירום למקרה של הפסקה באספקת מים לעיר. הבריכה תמוקם בתת הקרקע ומעליה יתאפשרו שימושי ספורט עבור הציבור. מעל הקרקע יוקם מבנה שירות הנדרש לתפעול ותחזוקת הבריכה.

מיקום: ספורטק דוידוב, בין הרחובות אד קוץ' מצפון וחיים הלר מדרום, ושדרות ירושלים במערב.



כתובת: רח' אד קוץ' 6 (הבריכה תבנה מתחת ל 5 מגרשים בפינה הצפון מערבית. בינוי מערך התמך לבריכה וחצר תפעולית – לכיוון רח' אד קוץ').

גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק		1
7048	מוסדר	חלק		3

שטח התוכנית: 5.41 דונם

אדריכל התוכנית - גדי דביר
מתכנני הבריכה - דורון לוין, מרים בן ארי, בלשה ילון, מערכות תשתית בע"מ
אדריכל נוף - עומר ינוביץ'
מתכנן תנועה - אלי גיאן, יואל אולך, לנדיוז תנועה וכבישים בע"מ
יועץ הגנ"ס - מוקי שפר, רם מתן, לשם שפר איכות סביבה בע"מ
ניהול הפרויקט - עינת רוזן, פורן שרים הנדסה ושמועות בע"מ

יזם: תאגיד המים "מי אביבים"
בעלות: עיריית תל אביב - יפו

מצב השטח בפועל: בשטח התוכנית קיימים 5 מגרשי טניס המהווים חלק ממתחם מרכז הטניס בספורטק "דוידוב". הכניסה למרכז הטניס מכיוון רח' א. דבלין. בחלק הצפוני של התכנית קיים שטח מגוון בין גדר הספורטק והמדרכה של רח' אד קוץ'.

תוכנית מתאר תא/5000

אזור תכנון 704, אזור לספורט:



עיצוב עירוני:

שטח פתוח, מצפון ציר ירוק מטרופוליני. תכנית בעלת השפעה סביבתית שכן גובלת ב"דרך עורקית עירונית".
שדרות ירושלים רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות.



תחבורה:

רח' אד קוץ' ושדרות ירושלים מוגדרים "דרך עורקית עירונית" עם שביל אופניים. לאורך שדרות ירושלים עובר קו הרק"ל האדום.

מצב תכנוני מאושר:



נדרש תאום עם נ.ת.ע.		דרך קיימת	
רצועת מסילה במפלס הקרקע		דרך מוצעת	
שטח המיועד לתחנה במפלס הקרקע		מגורים ה	
גבול מתחם		שטח ציבורי פתוח	
הנחיות מיוחדות		שטח לספורט	
קו בנין		אפיק מים	
גבול תוכנית 5206		מגורים	
תמ"מ 1/5		בנין להריסה	
גושים		דרושה תכנית בינוי	
חלקות		מתקנים טכניים והנדסיים	

מצב תכנוני מוצע:
תשריט מצב מוצע(ללא קני"מ)



התוכן מס' החלטה 25/09/2024 507-1134675 תא/מק/5206 - בריכת אגירה דרומית דיון בהפקדה	מס' החלטה 25/09/2024 507-1134675 תא/מק/5206 - בריכת אגירה דרומית דיון בהפקדה
--	--

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התוכנית :
הקמת מאגר מים תת קרקעי ומתקנים לתפעולו ושמירה על שטחים פתוחים מעל לקרקע.

עיקרי התוכנית :

- א. קביעת ייעודי קרקע ושימושים - מגרש ביעוד "שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים" להקמת מאגר המים התת"ק ומתקניו.
- ב. קביעת תחום הבינוי התת"ק והעילי.
- ג. קביעת הוראות בינוי.
- ד. קביעת שטחי הבניה המרביים מעל ומתחת מפלס הקרקע.
- ה. קביעת הסדרי הגישה והתפעול של המאגר ומתקניו.
- ו. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- ז. קביעת הוראות בנושאי הגנ"ס, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים.

פירוט יעדים/שימושים :

זכויות בניה :

שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד
סה"כ	מתחת לקרקע	מ"ר	%	מ"ר	סה"כ	מתחת לקרקע	מ"ר	%	מ"ר	
4800	-	4000	-	200	800	-	200	-	600	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

במסגרת הבינוי יוקמו מחדש מגרשי הטניס, ישמר מערך התנועה הקיים במתחם וכניסת הולכי רגל ורכב מכיוון רח' אלפרד דבלין.
 בינוי מערך התמך לבריכה וחצר תפעולית יופנה לרח' אד קוץ', מצפון לתחום המגרשים הקיימים.
 תוסדר גישה תפעולית ישירה ללא הפרעה לתפקוד מרכז הטניס והפרדה מוחלטת בין מתחם הטניס ומתחם תפעול הבריכה.

נוף ופיתוח:

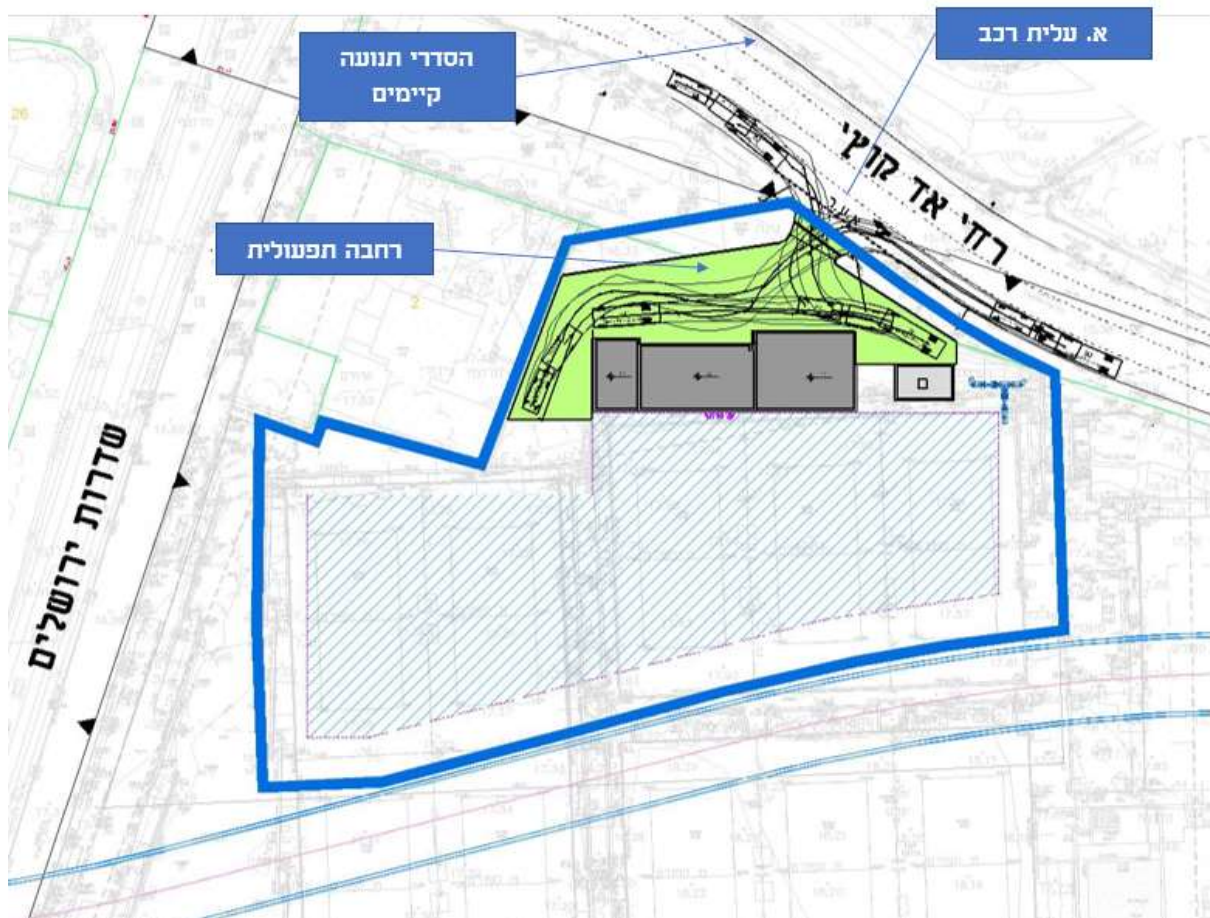
שמירה על מפלסים וצירי תנועה קיימים בתחום המגרשים, שמירה על עצים קיימים בתחום המגרשים ובחזית מערבית (שד' ירושלים), ריכוך קירות פיתוח וגדרות ע"י צמחיה. הוספת נטיעות לאורך גדר החצר התפעולית לאורך רח' אד קוץ'. מעל הברכה יוחזרו מגרשי הטניס הקיימים שיהוו חלק אינטגרלי ממרכז הטניס הקיים.



התוכן	מס' החלטה
507-1134675 תא/מק/5206 - בריכת אגירה דרומית	25/09/2024
דיון בהפקדה	6 - 0018-24ב'

תנועה:

התכנית לא משנה את הסדרי התנועה הקיימים. התכנית קובעת רחבה תפעולית מינימלית בשיטחה, גישת רכב דרך מדרכה קיימת וריצוף הרחבה באבן מחלחלת.



איכות הסביבה:

עיקר המטרדים הצפויים מהתוכנית הינם רעש ממערכות וזיהום אוויר מפליטת אגוז של גנרטור חירום. נקבעו הנחיות ומגבלות לתכנון המערכות - יתוכננו במבנים סגורים, תבוצע בדיקה אקוסטית לעת התכנון המפורט אשר תקבע את האמצעים האקוסטיים הנדרשים לעמידה בתקנות הרעש. נקבעו הנחיות ומגבלות למיקום פליטת הגנרטור. המיקום הסופי יובא לאישור הרשות לאיכות סביבה לעת הבקשה להיתר.

חוו"ד סביבתית – הרשות לאיכו"ס:

לתכנית נערך נספח סביבתי, לשם שפר, נובמבר 2023 אשר אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה. במסגרת הנספח הסביבתי ניתנו הנחיות לשלב ההקמה וההפעלה.

אקוסטיקה: ניתנו הנחיות למניעת מטרדים מפעילות המערכות המכניות של בריכת האגירה למגרשי הספורט הצמודים ולמגורים שבסביבת התכנית.

איכות אוויר: גנרטור חרום הורחק ממגרשי הטניס ונרשם שלא יופעל בזמן פעילות במגרשים. עפ"י הנספח הסביבתי לא נדרש סקר סיכונים.

תשתיות:

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-1134675 תא/מק/5206 - בריכת אגירה דרומית
6 - - 0018-24ב'	דיון בהפקדה

בריכת האגירה תבנה בסמוך לתוואי המתוכנן של מובל האיילון לים. מיקום הבריכה מתואם עם תכנית המובל לים המקודמת בסמכות הועדה המקומית.

הדמיה:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
שם התכנית מספר התכנית 507-1134675	שם התכנית תא/מק/5206 בריכת אגירה דרומית	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו	ערך התכנית אדרי' גדי דביר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח חתכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק
התכנית מאפשרת הקמת בריכת אגירה לשיפור אספקת המים ותהווה חלק ממערך מאגרי החירום למקרה של הפסקה באספקת המים לעיר. הבריכה תמוקם בתת הקרקע ומעליה יתאפשרו מגרשי ספורט.	62 א. (ג) חוק הת"כ התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	704	באזורים בהם נדרשת עריכת מסמך מדיניות, הוא יכול גם התייחסות לנושא תהיבט של תעסוקת נשים מסורתיות. אזור לספורט (בנחום 500 מ' מסימבול) מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: בחינה של כל שטח פארק דוידוף אשר ונתייחס למינוליים, הסרת גדרות, ויצירת רצף שטחי גן שיתקשרו לציר הירוק המטרופוליני.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות.	סימון המתחמים למי אחד מהסמני התוכנית: תשריט יעודי קרקע: שטח פתוח עירוני	ר-71 שדרות ירושלים
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	למי תשריט אזורי יעוד: שטח פתוח עירוני	3.6.10 שטח פתוח עירוני 3.1.1 שימושים כלליים לתשתיות
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היישוב. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	למי תשריט אזורי היעוד: שטח פתוח עירוני	3.6.10 שימושים כמפורט בסעיף 3.6.1 (א) וכן שטחי ספורט מגודרים המשמשים לקהל הרחב. 3.6.1 (א) שימושים ראשיים ע"ם מקבץ
התכנית אינה	התכנית אינה	התכנית אינה

+ כריכות אנגרה ומתקנים טכניים לתפעול הבריכה +	שימושים למרחב ציבורי. 3.1.1 (ז) שימוש לתשתיות בנות הקרקע כחלק משימושים כלליים לפי ס"ק (ו). 4.6.1 הוראות למגרש המיועד לתשתיות. 4.6.1 (א) שימושים: שימושים המותרים במקבץ שימושים לתשתיות. 4.6.3 בריכות אנגרה ומתקנים טכניים לתפעול הבריכה. החבנית תקבע הוראה המאפשרת שימוש בנג בריכות האנגרה כשצ"ס או שימוש ציבורי אחר.		
+ מאגר המים והבריכה. חניה ותפעולית עבור מאגר המים	3.1.1 שימושים כלליים: דרכים, חניונים ותשתיות ככל שהם ציבוריים באופיים.	שימושים כלליים, תשתיות ולוחים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורסות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ח) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 4.6)
+ חסינו המוצע מעל הקרקע חינו נמוך (2.5 רחיק (0.35 רחיק) לפי הצורך של בריכת האנגרה שעיסקה חוזה תת קרקעי. + לייר מדובר על מתקן תשתית מקומי	4.6.1 (1) שטחי הבניה במגרש לתשתיות יחיו ברחיק של 2.5 בסטף לבדיקה תכנונית מוקדמת רשאית וצעדה לקבוע רחיק גדול או קטן יותר. 4.6.1 (1) בדיקה תכנונית ביחס להשתלבות המתקן עם מערכות תשתיות קיימות ומתוכננות ועם שימושי קרקע נובלים 4.6.1 (2) מתקן תשתיות שמשרת את כל חציר או חלק משמעותי ממנה	מגרש המיועד לתשתיות	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
לייר			קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4
+ + הבריכה המוצעת הינה פחות מ 1 רחיק תת קרקעי	3.1.5 (א) עד 2 רחיק למתקני תשתיות ולמערכת תשתיות 4.6.1 (2) שטחי בניה לתשתיות		קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5

הוראות כלליות לתכנית התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמונות לסטיות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 חזות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5	+	קיימת חריגה סביבתית אשר תוצג בפני הוועדה בדיון להפקדת התכנית כוללת נסמך סביבתו
	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נסמך העיצוב והעירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שוקבט בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נסמך העיצוב והעירוני	4.5.1	+	תחום התכנית כולל בחלקו ברידיוס 500 מ' סביבול טבע עירוני מקומי שמתוכם לפארק דוידוף. תכנית זו הינה שטח לפארק ומצויה בתחום תת הקרקע של מגרשי הטניס ולכן אינה מוגעת בתפקוד הפארק
	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ביטול אגרות ורידיוס מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.1 מגרש המיועד לתשתיות סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות סעיף 4.6.3 אגרות ורידיוס מגן 4.6.4-ניקוז 4.6.5-ביוב	+	קיימים נסמכים והשתיות מים וניקוז. התכנית נמצאת ברידיוס של סביבול בריכות אגרות. התכנית דורשת שטח חלחול של 15% ממשטחים, קיים נסמך ניקוז

שימוש בשיעור חוק בסטייה מתוכנית המותר - לפי סעיף 462(ד)	
תוכנית בשמורת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסותר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (8), (8), (16) ו-(17) שבו.	

שימוש בתוכנית המפורטת	822 (טל למעט 1) (א4) – קביעת או שינוי מכה וקומת, (8) – יציאת חירום נכונה כפי ייעודים שונים, (6) – הגדלת מספר יושבי, (26) – תוספת שטחי כניסה לחדר, (1).	
	סעיף	פרוטוקול העסקה
+	סעיף קטן (א4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי תוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את טוגיות המסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המותחן) במסמכן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הועדה:			
שם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	02532775		15.9.24
הוועף המשפטי לוועדה:			
שם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		12.9.24

תאריך: 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

2129112023

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה של חברת מי אביבים על כתב התחייבות עם אגף הנכסים להקמת מאגר המים, תחזוקתו והשבת מגרשי הטניס לקדמותם.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 15/09/2024
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 12/09/2024

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
7 - 0018-24	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

מיקום:

רחוב ארלוזורוב פינת רחוב משה שרת



כתובת:

תל אביב - יפו
ארלוזורוב 113

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק מהגוש	1287,1285	

שטח התכנית:

מתכנן: אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: שירותי בריאות כללית

בעלות:

שירותי בריאות כללית

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
7 - 0018-24	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

מצב השטח בפועל:

בניין לשכת המס הוקם בשנת 1964 בתכנונו של אדר' מרדכי בן חורין. הבניין כולל מסד בעל חזית ייחודית לכל אורך החלקה ומעליו מבנה הממוקם על חלק מקומת המסד הכוללת קומת ביניים, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג. המבנה כולל מרתף וחניון. הבניין מהווה מופת אדריכלי ומייצג סגנון בינוי של התקופה (ברוטליזם במבני ציבור) ובפרטי בטון ייחודיים. הבניין משמש כיום את הנהלת קופ"ח כללית.

מדיניות קיימת:

תמ"א 4/א/23 קובעת תוואי רכבת קלה ברחוב ארלוזורוב (הקו הסגול וכן מפגש עם הקו הירוק בצומת עם אבן גבירול). בהמשך לכך תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל אביב הקובעת את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב הכולל חזית מסחרית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 908 תיקון מס' 1 לשנת 1964 לתכנית מתאר מס' 50_תכנית כללית למזרח ת"א יעוד קיים: מגרש מיוחד עבור בניין לשכת המס שטח התכנון: 3678 מ"ר זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): אחוזי הבנייה לא יעלו על 148% משטח המגרש (לא כולל מרתפים, ושטחי עזר למכונות ומתקנים בגג ובקומות הביניים, חללים למעבר מעליות, תעלות וצינורות אינסטלציה סניטרית). גובה הבניין לא יעלה על 8 קומות (כולל קומת ביניים וגג לשירותים) מעל שתי קומות מרתף ובסה"כ 26.20 מ' נטו.

מצב תכנוני מוצע:

- שימור בניין לשכת המס.
- תוספת מבנה לשימושי מסחר ומגורים לצד מבנה המשרדים הקיים במגרש תוך שמירה על מרכיבי הבינוי הקיימים לרבות חזית קומת הקרקע הרציפה לכל אורך המסד.
- שטח התכנון המוצע תואם להנחיות תכנית המתאר מבחינת הרח"ק המותר - 3.5.
- גובה הבניין המוצע יהיה זהה לגובה הבינוי הקיים (נמוך מהמותר בתכנית המתאר).

פירוט יעדים/שימושים: בניין משרדי קופ"ח כללית
השימושים המוצעים מעבר לקיימים: מסחר ומגורים

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ	מעל הקרקע	שטחי שירות	מתחת לקרקע	סה"כ
	מעל הקרקע	מעל הקרקע	מ"ר	%	מ"ר	מתחת לקרקע	מתחת לקרקע
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים	4800	2000	6800		8500		9200
מסחר	500	200	700				250
משרדים	5863 (קיים) - 780 (הריסה) 5083 =		5083		2200 (קיים) - 1500 (הריסה) 700 =		

- 1 - מהשטח העיקרי
2 - משטח הקרקע

צפיפות יח"ד:

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
7 - 7	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

שטח ממוצע ליח"ד : 70
מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 68
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר :
סה"כ יח"ד : 68

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 0 עד : 7 (סה"כ 8 קומות + גג באגף האחורי, סה"כ 7 קומות + גג באגף הקדמי) – זהה למבנה הקיים
גובה : 26.20 מ' נטו - זהה למבנה הקיים.
תכסית : 1200 מ"ר
קווי בניין : קדמי : 4 (זהה לקו הבניין הנוכחי), אחורי : 4, צידי מערבי : 4 (זהה לקו הבניין הנוכחי), צידי מזרחי (ביחס לבניין הקיים) : 8

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

המבנה החדש יהיה זהה בגובהו למבנה הקיים.
הבניין יתוכנן עם שני אגפים בעלי גרעין משותף אשר יתפקדו כבניין אחד. האגף הקדמי ישמור על קווי בניין בהתאם לקיים וכן על אופיו האדריכלי (בינוי מעל קומת מסד) של המבנה הקיים. חזיתות האגף הקדמי וכן חומרי הגמר של הבניין החדש יהיו תוך התייחסות לחזיתות המבנה הקיים.
חזית המסד הכוללת אלמנט רפפות הבטון בקומת הקרקע לכל אורכה של החזית הקדמית ישמר וישולב בבנייה החדשה.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

יוקמו עד 5 מרתפי חנייה תת קרקעיים תחת הבניין החדש. גישת כלי הרכב הקיימת תשמש גם עבור הבניין החדש תוך התאמות לתקני התנועה התקפים בעת עריכת התכנית. מאזן החנייה יקבע לפי תקני החנייה התקפים בעת עריכת התכנית.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים) :
התאמה לבינוי הקיים במגרש.

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

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :
עמידה בקובץ הנחיות עירוני בנושא בניה ירוקה

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט :
הכנת תיק תעוד לבניין לשכת המס

טבלת השוואה :

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
7 - 0018-24	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

נתונים	מצב קיים (מעל מפלס הכניסה)	מצב מוצע (מעל מפלס הכניסה)
סה"כ זכויות בניה	148%*	- 20% (הריסה) + 144% (שטח עיקרי) = 272% (סה"כ שטח עיקרי)
	5863 מ"ר**	- 780 מ"ר (שטח להריסה) + 7500 מ"ר (שטח בנייה) = 12583 מ"ר (שטח בנייה)
זכויות בניה לקומה טיפוסית	22% (בבניין המשרדים)	+ 19% (שטח עיקרי בבניין המגורים) = 41% (סה"כ שטח עיקרי בשני המבנים)
	950 מ"ר**	+ 950 מ"ר (שטח בנייה) = 1900 מ"ר (שטח בנייה)
גובה	8 קומות***	סה"כ 8 קומות + גג באגף האחורי, סה"כ 7 קומות + גג באגף הקדמי – זהה למבנה הקיים
	26.20 מ'	26.20 נטו - זהה לקיים
תכסית	75%	70%***
מקומות חניה	66****	150 + 216 חניות

*לא כולל מרתפים, ושטחי עזר למכוניות ומתקנים בגג ובקומת הביניים, וחללים למעבר מעליות, תעלות וצינורות אינסטלציה סניטרית (מתוך תקנון התב"ע)
 ** סה"כ שטח בנוי קיים
 *** כולל קומת ביניים וגג לשירותים (מתוך תקנון התב"ע)
 **** בבנייה המוצעת התכסית קטנה.
 ***** קיים בהיתר

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

חו"ד צוות :

- נפחי הבניה : תוספת בניה תתאפשר בחלקו המערבי של המגרש, בנפח וגובה דוגמת המצב הקיים. המרווח בין הבניין הקיים למוצע לא יפחת מ-10 מ'.
- שימושים : במגרש קיים מבנה לתעסוקה, באגף זה לא יותרו שימושים אחרים מלבד שימוש זה. בתוספת הבניה יותרו שימושי מגורים. בקומת הקרקע יחויבו שימושים ציבוריים/שימושי מסחר באגף הדרומי הפונה לרחוב.
- 10 % מכלל יחיד יהיו להשכרה בהתאם למדיניות העירונית.
- בניין לשכת המס ייקבע כבניין לשימור במסגרת תכנית זו. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת תיק תעוד וסקר הנדסי וכן קביעת הוראות עקרוניות לשיקומו אשר יפורטו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח. החזית הפונה לרחוב ארלוזורוב בתחום האגף המוצע תשומר, והתכנית תכלול הוראות בכל הנוגע להקמת האגף החדש תוך שמירה על המבנה הקיים.
- תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1.60 מ' במעבר מרחוב ארלוזורוב לשצ"פ הגובל בערף המגרש.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית בתאום עם מחלקת השימור.

בישיבתה מספר 0024-14' מיום 22/10/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גילה גינסברג : מציגה את עקרונות התוכנית המוצעת.
 אסף מאיר : מציג את התוכנית.
 אהרון מדואל : אנחנו מבקשים לקבוע שימוש מלונאות בבניין המוצע.
 ראובן לדיאנסקי : בשל הקמת מרכז הספורט ברמז ארלוזורוב, עלול להפגע השטח הפתוח של הצופים לכן אני מציע לתת קומות למרכז הספורט במבנה בלשכת המס שיוקם.
 אהרון מדואל : מרכז הספורט לפני מכרז.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
7 - 0018-24	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

אורלי אראל: מרכז הספורט הוא פרויקט עירוני אם רוצים לעצור את הפרויקט צריך לדבר עם המנכ"ל. עודד גבולי מהנדס העיר: התב"ע מייצרת תוספת מגורים וניתן לשלב שטחים ציבוריים החיוניים. אולם להצריח את מרכז הספורט לתוכנית זו אינו מהלך רלוונטי, הצעת ההחלפה אינה נכונה. יהודה המאירי: תוספת החניות - האם היא עונה על תוספת הקומות? צבי סומך: כן היא אכן עונה. אהרון מדואל: לבדוק את ענין המלונאות בתוכנית הזו - אני מציע שהיזמים יקחו פרק זמן לבדוק אך לשלב מלונאות בתוכנית. צבי סומך: התוכנית לא רק שהיא עומדת בתוכנית המתאר היא פחות בגובה ואנחנו לא רואים טעם להוסיף מלונאות. אהרון מדואל: מה השטח המוצע בתכנית? אסף מאירי: התוספת היא 7,500 מ' סה"כ 12,000 ברוטו.

החלטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: אהרון מדואל-יו"ר, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, איתי ארד פנקס, שמואל גפן וארנון גלעד.

בישיבתה מספר 0025-14' מיום 05/11/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: התוכנית קובעת את בניין לשכת המס לשימור. קומת הקרקע לשימושי מסחר/שימושים ציבוריים. היקף הבנין בהתאם לגובה הקיים. מוצעת תוספת של 68 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר. דורון ספיר: יש כאן יצירת זכויות יש מאין במגרש שאין בו אפשרויות לשימושים שונים מהקיים מבחינת התב"ע ואין שום זכויות לפיכך אם התב"ע הקיימת אינה מאפשרת שימושים סחירים - הציבור צריך לקבל יותר ולכן אני מציע לכלול 25% דיור בר השגה. שמואל גפן: כמה קומות? גילה גינסברג: 8 קומות. דורון ספיר: במצב שאין תב"ע ואין זכויות הציבור צריך לקבל יותר. ראובן לדיאנסקי: מגרש קאנטרי שמתכננים מספר שנים מתוכנעל אדמות של שבט דיזינגוף. למעלה יש מעט מאוד שטחים פתוחים שהשבט משתמש בו. והנה כאן במבנה המדובר יש שטחים פתוחים ששבט דיזינגוף יכולים להשתמש בו. יש צרכים לציבור שמשתמש בשטחים הציבוריים הילדים אם יבנה קנטרי לא יכולים להשתמש בשטחים האלה. גל שרעבי: ברגע שנבנה את הקנטרי לא יהיה מקום לצופי דיזינגוף בכלל. ראובן לדיאנסקי: במקום שיהיה מלונאות או דיור בר השגה שיהיה שטח לקנטרי ומקום לצופים. גילה גינסברג: עמדת היוזמים - הם מעדיפים את ההצעה של דיור בר השגה בהיקף 10% מהשטח המוצע. הקנטרי כולל 3 בריכות שחיה זו פרוגרמה שמחכים לה זמן רב ואין שום התכנות מבחינה תכנונית למקם פרוגרמה בהיקף כזה בבניין נשוא התכנית. אהרון מדואל: האם אנחנו יכולים לכפות על היוזם לבנות קאנטרי. ארנון גלעד: הקאנטרי אמור להבנות מכספים ממקום אחר. גל שרעבי: רוצים להקים את הקנטרי, ולראות אם אפשר להזיז את המבנה עוד 5 מטר כדי לא לפגוע בצופים. דורון ספיר: הנושא לא רלוונטי לדיון היום. במידה ואתם רוצים לדבר על הנושא נא לפנות למה"ע בנושא. ראובן: העלתי הצעה, ואם ניתן לעשות את זאת אני אשמח. דורון ספיר: הצוות המקצועי אומר שהצעה של ראובן לא ישימה. שמואל גפן: יש הבדל בין תכנון וביצוע לעתיד, לבין מה שקיים. הדבר הקיים הוא שבט הצופים. ראובן מבקש לבדוק אלטרנטיבה אך פותרים את הבעיה של הצופים, כדי שיהיה לצופים מרחב פעולה. אהרון מדואל: בניין לשכת המס יש לו ערך אדריכלי מאוד גבוהה. האם יש כוונה לשמר אותו? כיצד התוספת של 15% דיור בר השגה ישנה את התכנון. דורון ספיר: זה בנפח הקיים ולא להוסיף. אם הדבר לא כלכלי שלא יעשו, גם ככה הבנין מיועד לשימור בתכנית הזאת. מיכאל גיצין: מה ההגדרה של דיור בר השגה?

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
7 - 0018-24	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

דורון ספיר: עפ"י המלצה של עוזי סלמן בתב"ע 25% דירות להשכרה. מחיר ההשכרה יהיה בהתאם לתנאים שאושרו מועצת העיר, זה לא יכנס לתקנון אלא תנאי להעברת תכנית למחוז יהיה חתימת הסכם מול העירייה בנושא.

ראובן לדינסקי: לא ישימים במקום אני לא מאמין בו.

אביגדור: על מנת לגרום לכך שהיזם יסכים ל-25%, צריך לחשוב להוסיף 2 קומות יותר, זה לא יפגע וימנע התנגדות.

ראובן לדינסקי: בואו נגיע להדברות עם היזם, ואז נקבל את ההחלטה, כדי שהוא לא ילך לועדה המחוזית לשנות את ההחלטה.

דורון ספיר: אין שום בעיה בהידברות אולם טובת העיר צריכה להיות נגד עיננו. ברור שהועדה המחוזית היא מעל לועדה המקומית והיא יכולה להחליט מה שהיא תחליט ויש מקרים שצריך להתפשר אולם יש מקרים ודווקא במקרה הזה שאין זכויות ואין תבע ויש לנו לגיטימציה לבוא ולדרוש אחוז גבוה לדיון בר השגה. זו המלצה לועדה על 10% הדיון. אם נותנים ליזם הוא צריך לתת תמורה לציבור.

עודד גבולי: הפרויקט ראוי ואני ממליץ לקדם אותו.

מדואל אהרון: תנאי לאישור התוכנית הוא 25% לדיון בר השגה.

דורון ספיר: או הכל או לא כלום, בואו נערוך הצבעה.

ראובן לדינסקי: אני מציע שנצביע בשני אופנים שהפרויקט יהיה קנטרי מדובר בחלק מהקומה יהיה קאנטרי במקום הקנטרי ברח' רמז.

דורון ספיר: מי בעד הצעה של ראובן: ראובן לדינסקי.

פה אחד נגד.

לדיון בר השגה.

החלטה פה אחד.

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה פה אחד לפנות ליזם ולהביא בפניו את הצעת הועדה, לקבוע דיון בהשכרה בהיקף של 25% מכלל שטחי המגורים בפרויקט, התחייבות וחתימה על הסכם מול העירייה כתנאי להעברה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית וזאת בנוסף להמלצות הצוות כפי שמופיעות בד"רפט.

במידה ולא תושג הסכמה מחליטה הועדה שלא לקדם את התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, קרנית גולדווסר, ראובן לדינסקי, שמואל גפן, ארנון גלעד, אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, מיכאל גיצין.

דיון נוסף:

יידוע הועדה בדבר הגשת התכנית לוועדה המחוזית לפי סעיף 62' לחוק התו"ב.

בתאריך 19.10.15 נמסר עותק של בקשה לדיון בוועדה המחוזית לפי סעיף 62' לחוק וכן סט מסמכי התכנית.

בהקשר לכך יצויין כי בהמשך להחלטת הועדה המקומית בכל הנוגע להתחייבות וחתימה על הסכם מול העירייה בנושא דיון בהשכרה בהיקף של 25% מכלל שטחי המגורים בתכנית, החל קידום ההסכם כאמור, אשר הועבר לידי היזמים. מהלך זה לא הגיע לכדי סיום עקב אי הסכמת היזמים לחלקים משמעותיים בהסכם זה.

בנוסף, הושמטו ממסמכי התכנית מס' סעיפים משמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הפחתת שטחי מסחר, וביטול זיקת ההנאה. התכנית אינה כוללת הוראות בנושא יח"ד להשכרה.

בישיבתה מספר 0020-15' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: תכנית בנין לשכת המס הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית לפני כשנה. התכנית כללה שימור בניין לשכת המס, תוספת מבנה זהה לנפח הקיים על מסד הבניין והקצאת דיון להשכרה בהיקף של 25%. היזמים לא הסכימו לחתום על ההסכם בכל הנוגע לדיון להשכרה, והחליטו לפנות לועדה

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	4398/מח/תא - בניין לשכת המס
7 - 0018-24	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

המחוזית. מסמכי התוכנית שהועברו לבדיקתנו לא כללו הסעיפים המשמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הופחתו שטחי המסחר שאנחנו דרשנו בקומת המסד בוטלה זיקת ההנאה וכמובן התוכנית אינה כוללת הוראות בנושא יחידות להשכרה כפי שנקבע בהחלטת הועדה המקומית ולכן המלצתנו לוועדה המחוזית צריכה להיות בהתאם. אורלי אראל: אתמול בשיחה עם מנהלת המחוז הועלה שהנושא יעלה במליאה של הועדה המחוזית ואנחנו צריכים לקבל החלטה אם אנחנו עקביים ונגיש התנגדות או ממליצים להפקדה. דורון ספיר: אנחנו מתנגדים להפקדת התוכנית.

הועדה מחליטה:

הועדה חוזרת על החלטתה הקודמת מתאריך 05.11.15.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר ויהודה המאירי.

דיווח על הגשת התנגדות מה"ע

התנגדות מה"ע הינה בהתייחס לנושאים הבאים:

1. להוסיף למטרות התכנית – קביעת מבנה לשכת המס כמבנה חשימור מחמיר למטט התוספת המוצעת בתכנית זו.
2. תנאי להיתר בניה יהיה שימור ושיפוץ מבנה לשכת המס עם הנחיות מחלקת השימור.
3. 255 מיחידות הדירור הקבועות בהשכרה אחודה ילוו בהסכם עם העירייה כפי שנקבע ע"י הוועדה המקומית.
4. שימושים במבנה לשכת המס בקומות העליונות יהיה למשרדים בלבד ולא תותר המרתן ליח"ד.
5. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 או עפ"י התקן התקף, הקטן ביניהם.
6. מקומות חניה שניתן יהיה להקים במגרש מעבר לנידרש יוקצו לחניה ציבורית.
- 7.

בישיבתה מספר 0021-16 מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: בהמשך להחלטת הועדה אנחנו מגישים התנגדות מהנדס העיר לתוכנית שהופקדה, חלק מהתנאים שקבעה הועדה המקומית לתב"ע לתוספת המגורים באגף נפרד בלשכת המס שיהיו מלווים הסכם עם היזם לדירור בר השגה. היזם לא הגיע אתנו להסכמים בהתאם לנוהלים, והגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית. דיווחנו לוועדה ויידענו אותה ב-19.10.15. הדגשנו במה החלטות הועדה המחוזית היו שונים מהחלטות הועדה המקומית והועדה קבעה שכאשר התוכנית תופקד נתנגד לתוכנית. הועדה המחוזית קבלה החלטה להפקיד את התוכנית לכן אנחנו מיידעים את הועדה כי מוגשת בזאת התנגדות מהנדס העיר בהתאם להחלטות הועדה שהיו בשלושת הדיונים שהיו כאן. סעיף הראשון לקבוע שהמבנה של לשכת המס יהיה מבנה לשימור מחמיר, למרות החלטת הועדה המקומית הועדה המחוזית לא הכניסה סעיף זה לתוכנית. סעיף שני: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה שימור ושיפוץ מבנה לשכת המס עם הנחיות מחלקת השימור. סעיף שלישי: 25% מיחידות הדירור הקבועות בהשכרה אחודה יהיו בהסכם עם העירייה כמו שנקבע כאן ע"י הועדה, כמו כן אנחנו רוצים לוודא שהמבנה של לשכת המס ישמש כמשרדים בלבד. תקן החניה יהיה אחד לאחד או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה הקטן מבניהם. מקומות חניה שניתן להכין מעבר לתקן יוקצו רק לחניה ציבורית. דורון ספיר: אני מציע שמקומות החניה הנוספים יוקצו רק לרכב דו גלגלי אופניים ואופנועים. אני מבקש שבהתנגדות יצוין שמדובר במבנה בעל אופי ציבורי שהופכים אותו לדירות. מיטל להבי: חשוב מאוד לציין זאת כי גם המבנה הוא ציבורי וגם היזם הוא ציבורי. לעניות דעתי לא יאה ההתנהלות הזו להתנגד להמלצת הועדה המקומית ביחס לדירור בר השגה. זה לא מקובל, לשכת המס כפופה לשר האוצר שר האוצר היה צריך לעודד אותם. דורון ספיר: כל ההתנהלות היא בניגוד למדיניות האוצר. מיטל להבי: שר האוצר רוצה דירור לציבור ולשכת המס רוצה דירור לעשירון מסוים ודווקא העירייה מקפידה שהדירור יגיע לציבור של השקופים שהוא מכבד אותם. דורון ספיר: אני מבקש שבהתנגדות יצוין כי הדירות בהשכרה יהיו בהתאם להחלטות מועצת העיר ובהסכם. כמו כן, מבוקש להבהיר בדברי הפתיחה להתנגדות את נושא הבעלות ויעוד הקרקע המקורי.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
7 - 0018-24	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

הועדה מחליטה:

- לאשר הגשת התנגדות מה"ע כפי שהוצגה ע"י מחלקת התכנון ובכפוף ליישום התיקונים הבאים:
1. מקומות החניה הנוספים יוקצו רק לרכב דו גלגלי אופניים ואופנועים.
 2. המבנה הוא בעל אופי ציבורי שהופכים אותו לבנין דירות וזאת בניגוד למדיניות שר האוצר.
 3. הדירות בהשכרה יהיו בהתאם להחלטות מועצת העיר ובהסכם מול העיריה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, מיטל להבי

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 835 מיום 11/04/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7313 בעמוד 9122 בתאריך 02/08/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

04/08/2016	הארץ
05/08/2016	ישראל היום
04/08/2016	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דנה פירון גרוס	רחוב השלושה 2 תל אביב - יפו 6706054
יואב בליי	רחוב שרת משה 7 תל אביב - יפו 6209214
מיכל גיגי ניר	רחוב שרת משה 6 תל אביב - יפו 6209213
נעמי גבעון	רחוב שרת משה 3 תל אביב - יפו 6209206
קרלו פוקס	רחוב שרת משה 8 תל אביב - יפו 6209217

מתנגדים	טענה	מענה	המלצה
עו"ד אור מור ב"כ ליאת דומושביצקי	1. לא ניתן להוסיף יח"ד במגרש שייעודו אינו מגורים נוכח מחסור בשטחי ציבור, בתכניות הרובעים עמדת הוועדה היתה לא להוסיף יח"ד נוספות עקב מחסור בתשתיות ציבוריות. 2. תוספת יח"ד צריכה להעשות במסגרת התחדשות ולא במגרשים שניתן לכלול בהם שימושים ציבוריים 3. התנגדות לשינוי ייעוד ללא הקצאת שטחי ציבור 4. יש להקצות שטחי ציבור בנויים כפי שנידרש בתכניות	1. תוספת 68 יח"ד אינה מהווה	לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
7 - 0018-24ב'	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

	אחרות	
	5. התכנית נעדרת ראיה תכנונית כוללת	
	1. מתנגדים לכניסה ויציאה לחניון וכן פינוי אשפה ברחוב שרת היות ומדובר ברחוב צר ושקט והדבר יגרום לעומס והכניסה ממוקמת קרוב לרחוב ארלוזורוב. 2. מתנגדים למסחר בקומת הקרקע הפונה לרחוב שרת	
שרותי בריאות כללית	1. מתנגדים להקצאת 25% מיח"ד לדירה להשכרה בבעלות אחודה היות ומקור הדרישה הינה בטענה עובדתית שגויה לפיה מדובר במגרש הכולל מבנה ציבור ולפיכך חלה החובה לתת לכך ביטוי בתכנית. 2. מתנגדים לדרישה כי 255 מיחידות הדירה יהיו לדירה בהשג יד בהתאם להסכם שיחתם עם העירייה כשטרם ברור לשרותי בריאות כללית למשך כמה שנים תתקיים דרישה זו. 3. מתנגדים לדרישה לשימור מבנה לשכת המס היות והוא אינו נכלל ברשימת המבנים לשימור לפי תכנית .	התנגדות מה"ע : יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת יזם התכנית על הסכם עם עיריית תל אביב בכל הנוגע להפעלת יח"ד להשכרה עפ"י הנוהל העירוני. כ"כ מבוקש להוסיף שימוש דירה להשכרה בבעלות אחודה וללא הגבלת זמן וכן רישום הערת אזהרה בהתאם לשימוש זה. יובהר כי הסכם היזם עם העירייה מהווה חלק אינטגרלי למהלך זה, וכי ללא הסכם אין כל טעם בהקצאת דירה להשכרה, שהרי אפשרות זו פתוחה ממילא.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	4398-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
7 - 0018-24	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

הנדון: 507-0260380 : ארלוזורוב 115 תל אביב - 4398

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 835 מיום 11.4.16 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:
 1. מגורים:
 - (1) 4,800 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
 - (2) 816 מ"ר שטחים ייעודיים למרפסות, שלא ניתן להמירם לשימוש אחר, סטייה מחוראה זו תחווה סטייה ניכרת.
 - (3) 68 יחידות דיור. מתוכם, 25% מיחידות הדיור יועדו להשכרה, ויהיו בבעלות אחודה. תירשם הערה תכנונית בתיאום עם היועמ"ש של הוועדה המקומית.
2. תעסוקה, מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי:
 - (1) 5,083 מ"ר למשרדים.
 - (2) 500 מ"ר למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי לתרבות, חינוך וקהילה. תותר המרה של 1000 מ"ר משימושים אחרים לשימושים אלו.
 תמחיל השימושים יקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי, טרם היתר בניה. בחירת השימושים תעשה כך שלכיוון רח' ארלוזורוב תשומר החזית הקיימת שאינה חזית מסחרית פתוחה. לצדדים, תתאפשר פתיחת חזית מסחרית.
2. גובה, מס' קומות ובינוי:
 1. גובה הבינוי החדש יהיה כגובה הבניין הקיים (כ- 26 מ' מעל הכניסה הקובעת).
 2. 8 קומות וקומות גג חלקית.
 3. שטחי המסחר ימוקמו בקומות הקרקע.
 4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, שיקבע הוראות מחייבות לעניין: חתכים, חזיתות עקרוניות והתאמת הבניין החדש למבנה הקיים, חומרי גמר אפשיים, טיפול בגגות המבנים, מיקום חניות לרכב דו גלגלי.
 5. זיקת הטאה – בתחום השפ"פ תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל שתפותח במפלס המדרכה הסמוכה, ותהיה פתוחה למעבר הציבור. תנאי למתן חיתר אכלוס יהיה חבטות רישום בפועל של זיקת ההנאה.
 6. קו הבניין למרתף לכיוון דרום יהיה לפי קו הבניין של קומת המסד. מקו הבניין של קומת המסד ודרומה יופקע חשטט לטובת מדרכה ציבורית, שכל אופניים, תשתיות ועצים, יחד עם שימור המדרגות הקיימות.
7. היתר הבניה יכלול את שימור המבנה הקיים, לרבות חזיתות הבניין, לובי הכניסה, חדר מדרגות, עצים וכדו' בהנחיית מחלקת השימור, עפ"י תיק תיעוד מפורט. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע עבודות השימור בפועל.
3. תנועה וחניה:
 1. תקן חניה מרבי למגורים יהיה 1:1.
 2. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012.
4. תיאומים ואישורים - חו"ד תוך 21 יום מקבלת המסמכים:
 1. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.
 2. חוות דעת נתי"ע.
 3. אישור משרד הביטחון לגובה מרבי.
5. כללי:
 1. תנאי למתן תוקף יהיה הגשת כתב שיפור.
 2. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
 3. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

בישיבתה מספר 16-0026' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן 507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	מס' החלטה 25/09/2024 7 - 0018-24
---	---

מהלך הדיון

גילה גינסברג: מציגה בקווים כללים את התוכנית. החלטת הוועדה היתה שמבנה לשכת המס יהיה לשימור והקצאת 25% מיח"ד לדיוור בהשג יד עפ"י נוהל עירוני בכפוף לחתימת יזמי התכנית על הסכם עם העירייה. היזמים נתנו את הסכמתם לכך. במהלך אך בשלב עיבוד ההסכם כאמור זנחו את התהליך והגישו את התכנית ישירות לוועדה המחוזית כאשר מה שנותר מהתועלות העירוניות כאמור הוא שימור חזיתות המבנה והקצאת 25% לדיוור בהשכרה. ראובן לדיאנסקי: המינוח היה בהסכמת היזמים. נתן: הם ביטלו את השימור רק נשאר שימור חזיתות. בהסכם עם העיריה מדובר על דיוור בהישג יד. גילה גינסברג: על שתי הנקודות הללו הגשנו התנגדות. אורלי אראל: זו תוכנית שמגיעה למחוז אחרי שהם עברו אותנו. הגשנו התנגדות לתוכנית. ראובן לדיאנסקי: באנו לקראתם. גילה גינסברג: לתוכנית הזו יש קיום אם היא תעמוד בשני התנאים. זהו מגרש תעסוקתי לפי תוכנית מתאר באופן מעשי הכנסת שימוש למגורים באה עם תועלות ציבוריות. ראובן לדיאנסקי: אין קיום לתוכנית הזו בלי מגורים. אורלי אראל: זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית שדילגו עלינו והגשנו התנגדות ואנחנו מבקשים שתגבו אותנו. נתן אלנתן: היה פה יותר גרוע שהם הגיעו לכאן והמשיכו למחוז בלי לסיים את התהליך. אורלי אראל: דיוור להשכרה זהו סדר גודל של 3 חדרים שיכולה להגיע ל-8,000 ש"ח אנחנו חשבנו שיהיה דיוור בהישג יד לא במחירי השוק. ראובן לדיאנסקי: היזמים קבעו לפי דיוור להשכרה. נתן אלנתן: היזם התחיל את התהליך כאן ואח"כ הפסיק את התהליך אחרי שהסכים לתועלות שהתבקשו ע"י הוועדה לקח את מה שהוא רוצה בתוכנית והמחוז קבל את מה שהיזם רוצה. אורנית מורגנשטיין: החוק מאפשר ליזם להגיע לוועדה המחוזית. זו ועדה שיכולה להחליט בניגוד להחלטת מתכננת המחוז. גילה גינסברג: עמדת הצוות במחוז נשמעה, לגבי דיוור בהישג יד יש קונפליקט מתמיד עם המחוז. לגבי השימור ההחלטות לא מספיק חזקות ולא מקבעות את ההוראות. ראובן לדיאנסקי: את הנושא היה צריך לפתור מאחורי הקלעים. אורנית מורגנשטיין: אין הגדרה חוקית לדיוור בהישג יד. גבי לסקי: לפחות הייתם נותנים המלצה אבל אתם פוסלים את כל הבקשות של דיוור בהישג יד בכלל שאין הגדרה בחוק. אורלי אראל: כל ההחלטות כאן על דיוור בהישג יד לא קבילות בוועדה המחוזית. אלא אם כן יש הסכם והיזם מוכן לחתום שהדיוור בהישג יד יהיה חלק מהתועלות הציבוריות. היה דיון בוועדה המקומית הוועדה התעקשה על 25% דיוור בהישג יד היזם הסכים ולכן הוועדה אישרה את התוכנית בהנחה שיחתם הסכם. לא נחתם הסכם והיזם הגיש תוכנית שהוא בחר לוועדה המחוזית. המחוזית קבלה את התוכנית ע"פ חוק בלי ההסכם, והיזם לא רצה לחתום על ההסכם. ראובן לדיאנסקי: יש כאן כשל ביחסי העבודה בין הוועדה המחוזית למקומית. צריך לקיים שיחה בין הצדדים כדי שדבר כזה לא יקרה שוב. נתן אלנתן: יש 2 בעיות, אחת מהן היא ההתנהלות של היזמים מול הוועדה מקומית וגם ההתנהלות של המחוז. הוועדה צריכה להעביר מסר חד משמעי ליזמים שאנחנו לא ממליצים על התוכנית למחוז אלא אם כן התקבל ההסכם של התועלות הציבוריות, ואם המחוז יאשר את התוכנית הוועדה המקומית תגיש ערעור לוועדת ערר. יהודה מאיר: אני מציע שיבדקו את נושא המרחבים המוגנים. נתן אלנתן: אני ממליץ לוועדה להנחות את הצוות להתנגד לתוכנית בדיון להתנגדויות במחוז. ראובן לדיאנסקי: יש לפעול כאן ב-2 פעימות לכן צריך להבהיר ששני הנושאים השימור ודיוור בר השגה יהיו חלק משמעותי מהתוכנית וחלק שני לקבל את ההצעה של נתן אלנתן להתנגד לתוכנית ולהגיש ערר. כמו כן לבוא בהצהרה שאנחנו רואים בחומרה את השיטה שיהזמים מגיעים למחוז עם התוכנית שלא עברה במקומית. אורלי אראל: אני בעד אם לא מקבלים את תוכנית בעמדה שלנו אז התוכנית לא תקודם. יחד עם זאת זהו בנין שראוי מאוד לשימור ואם נבטל את התוכנית הוא עלול לקבל צו הריסה לכן הצוות מבקש שהוועדה תכניס בהחלטה שעל התוכנית יוטל סעיף 77-78 לתוכנית ויוכרז כבנין לשימור. ראובן לדיאנסקי: חבר ועדה מחוזית בתאום עם יו"ר הוועדה ידונובטיב היחסים. לאור ההצעה של אורלי ואנחנו צריכים לקבוע ל-77-78 על הבניין. נתן אלנתן: אם יקבלו את ההצעה שלנו אביגדור פרויד: לדעת היזמים היו קשים מהרגע הראשון. היה ניסיון להכתיב ליזם שהכל יהיה דיוור בר השגה ולאחר מכן זה ירד ל-25% לדיוור בר השגה ויתכן שזה היה מתוך לחץ. יש כאן 2 נושאים פרקטיים

התוכן מס' החלטה 25/09/2024 7 - 0018-24	מס' החלטה 25/09/2024 7 - 0018-24
--	---

אחד השימור שהועדה כאן צודקת. לגבי דיור בר השגה הועדה המחוזית דחתה כל בקשה לגבי דיור בר השגה ולא התייחסה לנושא. מערבית לבנין הזה ישנו את בנין שקל של לפחות 12 קומות והצעתנו לפתור את הבעיה ללכת לקראתכם בהסכמה ובחתימה על דירות בר השגה של הבנין החדש למעט השימור. לשכת המס בנין לשמור 8 קומות, הבנין החדש 10 קומות ומגדל שקל 12 קומות ולעין המתחם יראה מדורג אני משוכנע שאפשר להגיע להסכמות.

נתן אלנתן: אנחנו כרגע נמצאים בשלב של מתן תוקף והתנגדויות. אורנית מורגנשטיין: בענין דיור בר השגה הועדה מאוד בעד הנושא אבל אנחנו מנועים מכך מבחינה משפטית. אנחנו כן יכולים להכניס את נושא דיור להשכרה ואנחנו קובעים שהדיור הזה יהיה בבעלות אחודה הועדה המחוזית לא תכנס לנושא המחיר. ראובן לדיאנסקי: צריכה להיות לנו עמדה תכנונית ברורה ולעמוד מאחוריה. אם נבוא שוב לקראת היזם השיטה הזו בעייתית וצריך לעקר את זה מהשורש ולעמוד איתנים ולא לאשר את התוכנית ומצד שני לנהל שיחה בדרגים הגבוהים עם המחוז לגבי הנהלים שנתנהל איתם.

לבקשת היו"ר ההקלטה הופסקה

עמי אלמוג: ההוראה באה מהיעוץ המשפטי לגבי דיור בר השגה, זאת ההנחיה, לא להכניס דב"י לתוכניות אלא רק להשכרה בלבד. אני ממליץ לבדוק מבחינה משפטית. נתן אלנתן: לשוב ולדון בעוד שבועיים שתעשה בדיקה מול המחוזית.

הועדה המחליטה:

ולשוב ולדון בעוד שבועיים לאחר בדיקה מול המחוזית ע"י יו"ר הועדה המקומית וחבר הועדה המחוזית.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו

בישיבתה מספר 0027-16' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: נפגשתי עם יו"ר ועדה מחוזית וסגנית מתכנתת המחוז טלי דותן. הגענו להסכמות בנושא השימור, היתה אי הבנה והם בעד והמליצו לשמר את הבנין. בנושא של דיור בר השגה הם מבינים שעליהם למצוא פתרון עקרוני לכל הנושא. בשלב זה הם קבעו דיור להשכרה בלי הגבלת זמן. הבעיה היא עקרונית להתייחסות אל הועדה המקומית. ברגע שהדבר יבשיל נבקש ונקבל את הסכמת הועדה. מלי פולישוק: אם אי אפשר להכניס דיור בר השגה לתוכנית איך אפשר לחייב את היזם? נתן אלנתן: הדבר היחידי שהמחוז יכול לחייב הוא דיור להשכרה אך ללא פיקוח. מלי פולישוק: אז זה כל ההבדל בין המקומית למחוזית בנוגע לדיור להשכרה. נתן אלנתן: כן. אורלי אראל: אם לא נצליח להשיג דיור בר השגה אולי לחילופין נעשה עד הדיון במחוזית, בדיקה ונבקש במקום דירות להשכרה שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע שיעבור לבעלות עירונית אבל ככל הנראה לא ניתן להקצות לגני ילדים. מיטל להבי: שהועדה המחוזית תציע פתרון. נתן אלנתן: המחוז כבר הציעה פתרון - 25% דיור להשכרה ללא הגבלה של זמן שלמעשה הצעה זו היא על כתפי ליזם. ההחלטה שלנו היא לחזור להמלצת הצוות שהייתה.

שמואל גפן מתנגד

הועדה מחליטה:

לחזור להמלצת הצוות ולהנחות את מה"ע להציג את התנגדותו - שהבנין יקבע לשימור מחמיר, ולדרוש 25% דיור בר השגה ע"פ הקריטריונים של עיריית ת"א.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
7 - 0018-24	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאין, יהודה המאירי, מיטל להבי.

וועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית דנה בישיבתה מס' 1252 מיום 20.2.17, להלן תמצית החלטתה:

להלן תמצית החלטת הוועדה המחוזית :

א.	התנגדות מה"ע	החלטת וועדה מחוזית
1	קביעת בניין לשכת המס כמבנה לשימור מחמיר על מנת לא לאפשר הריסתו או תוספות בניה מעבר למוצע בתכנית	התנגדות התקבלה בחלקה : א. "יש לפעול לשימורו, אולם אין מקום מקום לשימור מחמיר בפנים המבנה. יש לשמר את החלל הכפול בקומת הכניסה, גרמי המדרגות קיר הלבנים וחזית המבנה. חזית המבנה החדש תעוצב בהתאמה למבנה הקיים". ב. תנאי לאיכלוס- ביצוע בפועל עבודות השימור בפועל
2	שמירה על תמהיל שימושים בהתאם לתכנית המתאר-לא יותרו שימושי מגורים בבניין לשכת המס	ההתנגדות התקבלה
3	א. הקצאת דיור מוזל להשכרה בשיעור של 25% מכלל יח"ד ללא הגבלת זמן. ב. שטחן לא יפחת מ-53 מ"ר עיקרי ג. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת היזם על הסכם עם העירייה בכל הנוגע להפעלת יח"ד להשכרה עפ"י נוהל עירוני ד. הוספת שימוש דיור להשכרה ה. רישום הערת אזהרה ו. צפיפות מגורים ביתר יח"ד תהיה 80 מ"ר עיקרי ממוצע	א. 25% מכלל יח"ד יהיו להשכרה אחודה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה. עפ"י חו"ד יעמ"ש וועדה מחוזית לא ניתן לקבוע בקרקע פרטית דיור להשכרה לתקופה בלתי מוגבלת. ב. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 ג. תמהיל כלל יח"ד ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ד. לא ניתן להתנות את חתימת היזם על הסכם מול העירייה.
ב.	התנגדות תושבים :	
4	תנועה	במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי תיבחן האפשרות להקצאת נתיב יציאה לרכב השירות מהחניון התת קרקעי לכיוון רחוב ארלוזורובבתחום השפ"פ המהווה רחבת כניסה למבנה כך שרכבים אלו לא יעברו לכל אורכו של רחוב שרת. תקן חניה : מגורים 1: 68 מקומות חניה למסחר : 1: 50 - 20 מקומות חניה חניה לתעסוקה : 1: 240 - 19 מקומות חניה סה"כ 107 מקומות חניה מסמכי התכנית יתוקו בהתאם
5	בניית החניון עלולה לפגוע ביסודות הבניין הגובל (שרת 3)	תנאי להיתר בניה – חו"ד מהנדס שתאושר ע"י מה"ע לנושא בטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
6	מטרדים אקוסטיים	תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו בנושא מטרדים קיימים ועתידיים אשר מסקנותיה

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
18-0018-24' - 7	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

יוטמעו בהיתר הבניה. תנאי לאיכלוס- טיפול ברעש המזגנים הקיימים .	
--	--

בישיבתה מספר 0005-17'ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גילה גינסברג : הועדה המקומית הגישה התנגדות ובקשנו תיקונים במס' נושאים ואנחנו מדווחים שהועדה המחוזית קבלת את ההתנגדות בחלקה.
מקריאה את ההחלטה של הועדה המחוזית ואת התיקונים שהתקבלו.
נתן אלנתן : תקבעו תקופת השכרה ל- 99 שנה. קופת חולים הם לא לשכת המס.
אורלי אראל : מועבר למועצה הארצית.
נתן אלנתן : צריך ללכת לוועדת ערר.
דורון ספיר : גם אני בעד ללכת לוועדת ערר.
הראלה אברהם אוזן : מאיזה טעמים?
דורון ספיר : הטעמים שאנחנו רוצים את הערר הם שאנחנו רוצים את הדיור המיוחד שנגדיר אותו בהתאם לחוק לזמן ארוך ככול האפשר . הזמן המוצע לא עומד בשום קנה מידה ציבורי מול הזמן שנקבע ע"י הועדה המחוזית. מדינת ישראל משוועת לדיור ציבורי ברמת מחירים נמוכה. יש הזדמנות שיש פה קרקע בעלת אופי ציבורי והוקדש בעבר ללשכת המס וניתן לו בגלל אופיו הציבורי לאפשר בו דיור בהישג יד לטובת לתל אביבים.
נתן אלנתן : אם יסכימו בפרק זמן עד ההגשה קופ"ח ולבוא ולחתום איתנו להסכם לדיור בר השגה אז נמשוך את הערר.
דורון ספיר : במקביל אני מבקש מהשירות המשפטי לבדוק את ההשלכות של שימוש במשך זמן כל כך ארוך במבנה עבור קופ"ח משמעויות של השבחה וכל הנושא המשפטי.
גילה גינסברג : בתכנית המופקדת הדיור להשכרה היה לצמיתות. ההחלטה מורידה ממה שהיה במופקדת ל-15 שנה.
דורון ספיר : המבנה צריך להיות מבנה לשימור מחמיר לא מקובלת החלטת הועדה המחוזית.
מיטל להבי : הבקשה לדיור בר השגה היא לא גובשה מהעקרונות של המצב הקיים של המבנה. יש תועלת ציבורית שצריך לתת גם אם הבעלות היא פרטית.

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה להגיש ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית בנושאים בהם לא התקבלה התנגדות מהנדס העיר.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, ארנון גלעדי.

רצ"ב החלטת מועצה ארצית מתאריך 14.2.17 לדחיית הערר של הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0027-17'ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הועדה מחליטה:

הועדה קבלה דיווח

משתתפים : נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
7 - 0018-24ב'	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

בקשה להארכת תוקף לתכנית תא/4398 - בניין לשכת המס

רקע: התכנית שבנדון כוללת תוספת זכויות בניה למגורים במבנה בעורף המגרש ושימור מבנה לשכת המס בכתובת ארלוזורוב 113-115.

התכנית קיבלה תוקף בתאריך 6.11.18 וכוללת הוראת מימוש כלהלן:

7.2 מימוש התכנית
אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה, תתבטלה הוראות תכנית זו ויחולו במקומה הוראות התכנית הקודמות. הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית ל-5 שנים נוספות מעבר ל-8 שנים הנ"ל, זאת במידה והוועדה המקומית תשוכנע, כי העיכוב בהוצאת היתר הבניה נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה זו.

הבקשה שבנדון הינה להארכת תוקפה של התכנית ל-5 שנים נוספות מכוח הוראות התכנית כאמור לעיל.

נימוקים לבקשה: במהלך תקופת קידום מימוש התכנית יזמיה נאלצו לבטל מכרז פומבי לקבלת הצעות לרכישת המקרקעין עקב אי מציאת פתרון חלופי הולם לחוות שרתים הממוקמת במבנה הקיים. התפרצות נגיף הקורונה על השלכותיו, השהה באופן מוחלט את העתקת חוות השרתים ואת הטיפול במימוש התכנית. ארועי ה-7 באוקטובר אף הם גרמו לדחיה נוספת עקב הצורך להתמקד במצב החירום ובשיגרת החירום הפוקדת את המדינה.

בכוונת יזמי התכנית לצאת בקרוב למכרז חדש אשר יצריך זמן לא מבוטל. בנוסף, יידרש זמן לעבודת תכנון מורכבת הכוללת קונס' ובניה בשכנות לבניין לשימור שיוסיף לתפקד את הנהלת הכללית, וכן אישור תכנית עיצוב ופיתוח והוצאת היתר הבניה תוך תאום עם מחלקת השימור. אשר על כן, מבוקש להאריך את תוקף התכנית בחמש שנים מכוח סעיף 7.2 בהוראות התכנית.

חוו"ד צוות:

לאור העובדה כי מדובר בתקופה הכוללת ארועים משמעותיים ברמה הלאומית, מומלץ לאשר את הארכת התוקף המבוקשת.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(3) - פארק החוף ופארק המסלול שדה דב
8 - 24-0018	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

- הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו
- הוועדה המחוזית ת"א
- וולחוי"ף

מיקום:

בתחום תכנית המתאר תא 4444/רובע שדה דב, במרחב שדה התעופה לשעבר.

א. גבולות הפארק החופי

בצפון: רחוב צבי פרופס ופארק החוף בתוכנית 1/3700

בדרום: שדרה 2 ושטח מעגנת רדינג

במזרח: רחוב דרך הים (מתוכנן)

במערב: טיילת החוף

ב. גבולות פארק המסלול

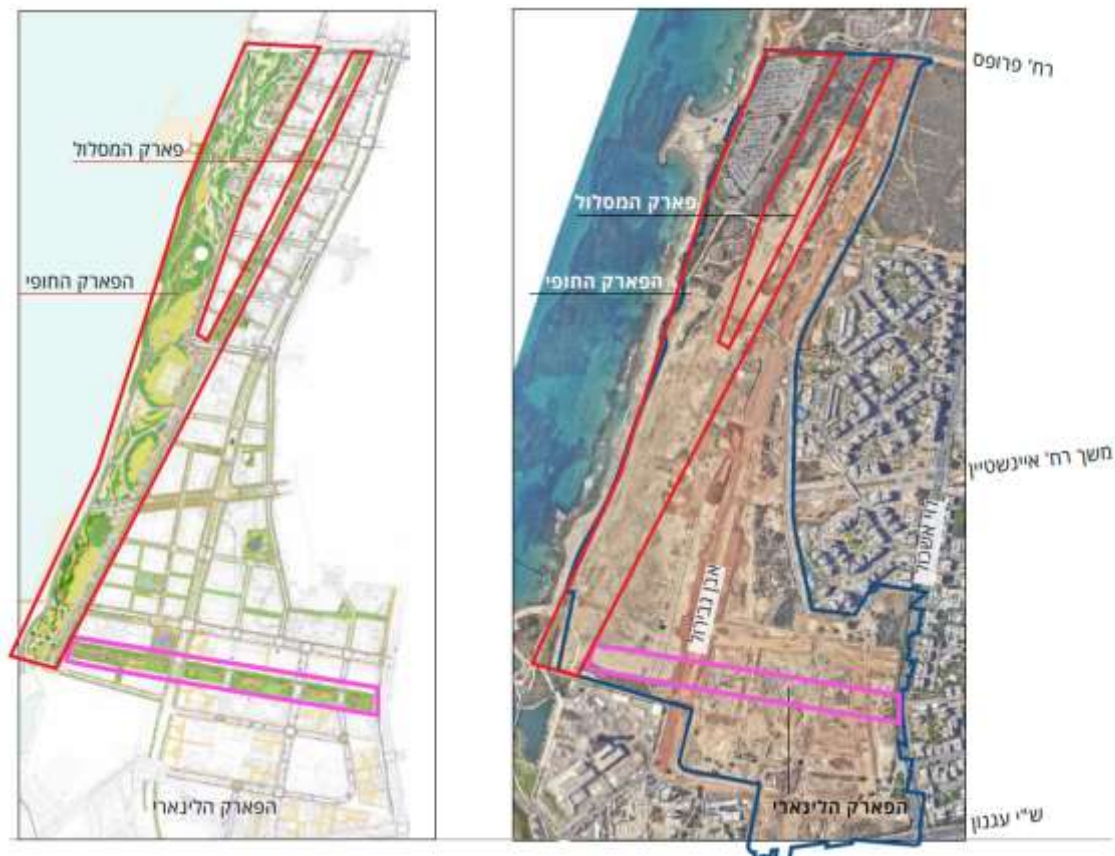
בצפון: רחוב צבי פרופס

בדרום: שדרה 2 ושטח מעגנת רדינג

במזרח: מגרשי בינוי סחירים וציבוריים, כחלק מתכניות צפון רובע שדה דב תא/4444/2 ומרכז רובע שדה דב 4444/1.

במערב: הפארק החופי ומגרשי מגורים ומסחר ומגרשים למלונאות, כחלק מתכנית צפון הרובע תא/4444/2.

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
6632	חלק	277-279
6896	חלק	204, 78-79, 14-16
6900	חלק	6,9,23

שטח התכנית:

ג. שטח הפארק החופי כ-240 דונם

ד. שטח פארק המסלול כ-30 דונם

מתכננים:

עורכי תכנית העיצוב, אדריכלות ואדריכלות נוף: שלמה אהרונסון אדריכלים (בע"מ 2001)
יועץ תנועה: מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
יועץ סביבה: אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ
ניהול פרויקט: פז כלכלה והנדסה

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מצב השטח בפועל: קרקע מופרת עליה פעל עד 2019 שדה התעופה 'שדה דב', טיילת חוף להולכי רגל ושביל אופניים, דרכים וחניה עילית, מתקנים הנדסיים, מרחב מיכלי דלק שאינם פעילים (ומבני תמך תפעוליים) וכו'.

מצב תכנוני קיים:

התכנית הראשית היא התכנית המתארית לרובע שדה דב תא/4444, המאושרת מתאריך 7/9/2020 ומתוקפה מקודמות; תכנית צפון רובע שדה דב תא/4444/2, תכנית מרכז רובע שדה דב תא/4444/1, אשר אושרו למתן תוקף בתנאים בתאריך 14/8/2024.

התכנית המתארית היא מפורטת עבור הפארק החופי ופארק המסלול, ונקבע בה כי תנאי למתן היתר בניה לפארק החוף ופארק המסלול הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארקים בוועדה המקומית, בוועדה המחוזית ובולחון"ף.

תכנית העיצוב לפארק החוף ופארק המסלול כוללת את תאי השטח 3001, 370-374, 280A-B, 270A-F, 380A-F מהתכנית הראשית תא/4444, בייעוד פארק/גן ציבורי. התכנית הראשית מגדירה את השימושים המותרים בייעוד זה וכן את הוראות הבינוי והפיתוח. בנוסף, קובעת התכנית הראשית בסעיף 6.5 תנאים לאישור תכנית עיצוב אדריכלי זו: "תכנית העיצוב האדריכלי לפארק החוף ולפארק המסלול תכלול התייחסות בין השאר לנושאים הבאים:

1. פירוט אופן ביצוע טיהור הקרקע והמים בתחומה, כולל שלביות ביצוע.

2. השלמת תיק תיעוד ומניעת פגיעה בממצאים בעלי ערך.

3. קבלת חו"ד משרד התחבורה למסוף האוטובוסים.

4. ניהול נגר בשטחים הפתוחים ומניעת מטרדים מאזורים אלה בתקופת הקיץ.

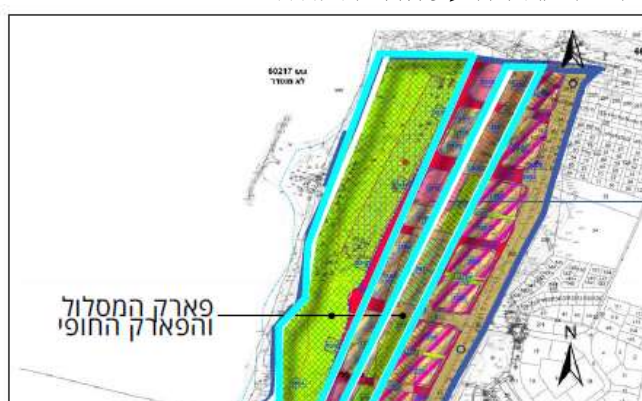
5. מקורות המילוי של החומר ומניעת סחף בתקופת ההקמה.

6. תאורה תוך התחשבות בהטלות צבות ים.

7. הנחיות לפינוי בשעת צונאמי. "

בסעיף 6.1 קובעת התכנית הראשית כי אישור תכנית עיצוב אדריכלי זו על ידי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחון"ף יהיה תנאי למתן היתר בניה מכוח תכניות מרכז הרובע תא/4444/1 וצפון הרובע תא/4444/2. בתכניות המפורטות תא/4444/1 ותא/4444/2 נערכו שינויים קלים ביעודי הקרקע ובגיאומטריה של תאי השטח של פארק החוף ופארק המסלול, במסגרת פירוט תכניות אלו. תכנית העיצוב לפארקים מתחשבת בשינויים אלו.

תכנית מתאר רובע שדה דב תא/4444



צפון הרובע - תא/4444/2 - אושר למתן תוקף בתנאים



רקע:

התכנית המתארית תא/4444 ('רובע שדה דב') קבעה שלושה פארקים בקנה מידה רובעי-עירוני ברובע שדה דב: הפארק החופי, פארק המסלול והפארק הלינארי. תכנית עיצוב ופיתוח זו משותפת לשני פארקים: הפארק החופי והפארק המסלול¹, כמסומן במפה מעלה. הנתונים וההנחיות המפורטים בהמשך מתייחסים לשני הפארקים. נתונים והנחיות המופיעים תחת הכותרות "א. הפארק החופי" או "ב. פארק המסלול" מתייחסים לכל אחד מפארקים אלו בנפרד. לפארק הלינארי מקודמת תכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.

יצוין כי בשל היקפה הגדול של התכנית, היא מתוכננת בקנה מידה ובמידת פירוט המתאימה ל-500:1, ומכילה מידת גמישות.

ה. הפארק החופי

רצועת החוף הינה מרכיב חשוב בזיהויה ובאופייה של תל אביב – יפו כעיר. היא מהווה עמוד שדרה תפקודי ועיצובי ומוקד פעילות מרכזי בעיר. "הפארק החופי" ברובע שדה דב הינו חלק אינטגרלי מקו החוף של העיר תל אביב – יפו, המתחבר לרשת הפארקים והשטחים הפתוחים הקיימים והמתוכננים לקום בסמיכות לו ומהווה חוליה ברצף הפתוח לאורך החוף מבת ים ועד הרצליה. הפארק באורך של קרוב ל-2 ק"מ ובשטח של כ-240 דונם. הפארק החופי ברובע שדה דב מתוכנן להיות מרחב ציבורי איכותי רציף, מזמין ונגיש, הפעיל בכל ימות השנה ומאפשר מגוון רחב של פעילויות אנושיות לצד שימור וקידום מרחב טבעי, המשלב מערכת אקולוגית עשירה של בתי גידול וטבע עירוני. שטח הפארק עתיד להיות השטח הפתוח הגדול והמרכזי ביותר לתושבי רובע שדה דב והשכונות הקיימות הסמוכות לו, אך חשיבותו הינה לכלל תושבי העיר תל אביב – יפו והסביבה כפארק עירוני. הפארק החופי יהווה רצף עשיר של מרחבים שנותנים מענה פרוגרמטי לפעילויות נופש, בילוי, תרבות וספורט הייחודיות לחוף הים ולטבע בסביבה החופית. הפארק החופי יהווה חלק וישמור על קיום רצפים אקולוגיים שונים ביניהם ה'טבעת הירוקה' בצפון העיר תל אביב. יעוד הקרקע העיקרי לפארק החופי בתכנית הראשית הוא של 'פארק / גן ציבורי'. התכנית מגדירה ביעוד זה שימושים לשטחים מגוונים, מצללות, ריהוט גן, תאורה, מתקני משחק וספורט, בריכות נוי ואקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב, שבילי הולכי רגל, אופניים וטיילות, מחסני גינון, מתקני חניה לרכב דו גלגלי, מתקנים הנדסיים, מסחר, הסעדה ותרבות, מגרשי ספורט, חניה ציבורית ומסוף תחבורה ציבורית (אוטובוסים) תת קרקעיים ומתקני ניהול נגר. תא שטח 3609 הינו ביעוד על פי תכנית מאושרת תא/1111 (ביעוד פתוח- חוף הים). במסגרת תכנית זו יהיה רצף המשכי של הפארק החופי. מסיבות תשתיות וסביבתיות, רובע שדה דב מתוכנן ברובו במפלס הגבוה ממפלס הקרקע הקיים. הפארק החופי מגשר על הבדלי הגובה בין מפלס חוף הים לבין המפלס המתוכנן ברובע (ראו פירוט בסעיף 2.1.2 להלן).

ו. פארק המסלול

"פארק המסלול" ברובע שדה דב מתוכנן על תוואי מסלול הנחיתה של שדה התעופה לשעבר, ומהווה הזדמנות ליצירת קישוריות ורציפות של השלד הירוק בציר צפון-דרום, כהמשך רציף לפארק החופי ולטיילת העירונית הכלולה בו. לצד העובדה כי הפארק הינו בעל חשיבות בקנה מידה עירוני, הוא נותן מענה לפרוגרמות שכונתיות. הפארק בנוי כמרחב לינארי מזמין ונגיש ומציע מגוון רחב של פעילויות בקנה מידה שונה. הוא מורכב מרצף מרחבים הנותנים מענה פרוגרמטי לפעילויות ספורט, בילוי ונופש תוך שמירה על רציפות שטחים פתוחים וניהול מי הנגר. שטח הפארק מחולק ל-6 מקטעים בין רחובות חוצים. חלק מהמקטעים מלווים ברחוב וחלקם משיקים לדופן הבינוי. במספר מיקומים, הפארק מתרחב ומתחבר לצירי הולכי רגל בכיוון מזרח – מערב. פארק המסלול נושא אופי שכונתי ויחד עם זאת מאפשר רציפות להולכי רגל ושבילי אופניים דרכו, ברמה העירונית. יעודי הקרקע בפארק המסלול בתכנית המתארית הם של 'פארק / גן ציבורי', בהם מותרים שימושים כמפורט בפארק החופי לעיל וכן של 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבורי', כאשר השטח המסומן בהנחיות מיוחדות בתא 3001 מיועד לפיתוח המשכו של פארק המסלול ברוחב שלא יפחת מ-20 מ'. תכנית תא/4444 אינה קובעת זכויות בניה בפארק זה.

¹ תוואי המסלול של שדה התעופה דב הוז מתחלק בין חלק דרומי – בצמוד לפארק החופי, לבין חלק צפוני – העובר בין מגרשי בינוי בתחום תכנית צפון הרובע תא/4444/2, ומורכב ממספר מקטעים היוצרים פארק לינארי המשכי בכיוון צפון-דרום.

מצב תכנוני מוצע:

1. פרטים כלליים

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תא/4444	
שטחים בנויים (עיקרי+שירות) ²	שטח מוקד (מ"ר)	250	סה"כ שטח מוקדים
	מס' מוקדים	10	2500 מ"ר
גובה	קומות	2	
	מטר	7	
מרתפי חניה ומסוף תח"צ תת קרקעי		70,000 מ"ר	

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

2. פרוגרמות, שימושים והנחיות בינוי:

2.1. פרוגרמה ושימושים

ז. הפארק החופי

המגוון הקיים בכל הרובע, בא לידי ביטוי גם בפארק החופי, המשלב סביבה טבעית ואקסטנסיבית לאורך החוף, עם סביבה עירונית דינאמית, הכוללת שימושי מסחר, תרבות ושימושים אחרים במוקדי פיתוח לאורך הדופן הבנויה של הרובע. שילוב זה מציע מצבים שונים ומכניס את הטבע אל החיים העירוניים.

התכנית של הפארק החופי מייצרת מפגשים בין העיר לטבע ומייצגת אזורי המאפשרים התקהלות גדולה אל מול "חדרים" קטנים. לכל אזור בפארק ישנה פרוגרמה שונה הנותנת מענה הן לכלל הפארק והן כחד למגרשים הציבוריים בחזית העירונית.

ח. פארק המסלול

פארק המסלול נותן מענה למגוון צרכים ושימושים לכל טווחי הגילאים ולמגוון פעילויות פנאי, תוך שמירה על רצף נופי פתוח והמשכי. בשל הרחוב הצר יחסית של הפארק והקרבה למגורים, השימושים בפארק נושאים אופי שכונתי: טיילת עירונית – שביל לינארי ראשי רחב ומוצל לצד פינות ישיבה מסוגים שונים; מוקדי פעילות – אזורי מוגדרים לפעילות ספורטיבית ומתחמי מתקני משחק לטווח גילאים רחב; גינת כלבים – אזור מוגדר לגינת כלבים לשימוש תושבי האזור; מתחמים פתוחים רב תכליתיים – אזורי גינון רחבים מלווים בטריבונוט ישיבה המאפשרים מגוון רחב של פעילויות; ניהול מי נגר – שטחי מדשאות וגינון בעלי אופי טופוגרפי המאפשר השהייה של מי הנגר וניקוזם במקרה הצורך.

2.1.1. פרוגרמה נופית

ט. הפארק החופי

התכנון מציע להפוך את פני השטח והטופוגרפיה לנכס המרכזי בתכנון הנופי ולבנות מודל חדש של נופים מעשה ידי אדם הנקשרים לחזית העירונית האינטנסיבית, לים, לטבע ולסביבה הפתוחה. שטח התכנית מחולק ל- 8 אזורי שונים הנקשרים באמצעות התכנון הטופוגרפי לכדי פארק רציף אחד. החלוקה לאזורים אלו הינה עקרונית ורעיונית. בשוליים המערביים של האזורים השונים ישנה חשיבות לשמירה על מסדרון בעל אופי טבעי ברוחב של כ- 10 מ', על מנת לאפשר קישוריות לשטחים הטבעיים מצפון ומדרום. לאורך כל הפארק ישמרו מבטים פתוחים במפגש עם הרחובות הניצבים של שכונות שדה דב, לכיוון הפארק והים.

יתרונות העקרון של עיצוב טופוגרפיה מלאכותית:

- גישור על פערי המפלסים
- מגוון מבטים
- יצירת שבילים במפלסים שונים
- יצירת מקום לפעילויות פורמליות ובלתי פורמליות שונות תוך שילוב פרוגרמה מגוונת בקני מידה, חומריות, צבע, קול וכו' הענקת מקלט חלקי והגנה מפני משטר הרוחות והרסס הנלווה בסביבה החופית

² לא כולל שטחי מיכלי הדלק בהם ניתן לעשות שימוש מחודש כמפורט בהמשך.

- יצירת חווית הליכה וגילוי פארקים שונים בתוך הפארק הגדול



פירוט האזורים השונים מדרום לצפון:

- הפארק הלינארי מתחבר ממזרח אל חלקו הדרומי של ארכיפלג הדיונות. הציר והתנועה ממנו ימשיכו אל תוך הפארק החופי בשדרה רחבה ומשמעותית המאפשרת גישה ישירה אל השביל החופי הקיים (שביל ישראל) וטיילת רידינג

החופית. מול נקודת מפגש זו של הפארק החופי והפארק הלינארי מתוכנן מגרש של מבני ציבור המיועד לצרכי קהילה בדגש על בני נוער, ועל כן הפונקציות באזור 'ארכיפלג הדיונות' יותאמו במיוחד למשתמשים אלו.

צפונה משם, מתוכנן מתחם לטיפול במים אפורים באמצעות מערכות סינון טבעיות ומופע של wetland.

3. "האחו" זהו רצף של 'דיונות' גדולות המקיפות מדשאות פעילות בגודל בינוני עד גדול. דיונות אלה יוצרות גומחות ירוקות כנקודות מנוחה באופי טבעי. בקרבת השביל החופי הקיים, ממוקם אזור התכנסות בתצורת עמק עם שני מורדות בהם טריבונוט משולבות בצמחיה, המיועד לארח אירועים בסדר גודל בינוני. סדרת 'במות' חול פונות לים התיכון ואל טיילת החוף.

4. "הקערה" הוא שטח רב תכליתי שקוע המשמש כמגרש ספורט וזאת במטרה להשתלב בצורה מיטבית בטופוגרפיה של הפארק. המגרש ממוקם באזור מרכזי בפארק ומוקף טריבונוט המאפשרות תצפית, על מנת להתאים לאירועי ספורט ותרבות, אך מיקומו בשקע טופוגרפי מצניע את נוכחותו בנוף ומאפשר המשכיות של המבט מטיילת המסלול לחוף.

5. "הרמה הפנורמית" עומדת על צומת מרכזי במרכז התוכנית. מיקומה המוגבה הופך אותה לנקודת מבט יוצאת דופן אל שאר הפארק, ל"קערה" מדרום, השקיעה בים ממערב ומיכלי הדלק מצפון. "הרמה" מתוכננת כמדשאה פתוחה ופעילה בגודל של 5-7 דונם לשימוש רב תכליתי. בשולי המדשאה ישולבו מקבצים של צמחי בר וגיאופיטים מקומיים.

6. "המיכלים" מיכלי הדלק ששימשו בעבר לאיכסון דלק ונותרו בשטח, יפותחו כמוקדים עבור פעילות קהילתית וספורט ימי.

7. "העין" היא שקע בצורת עין המאפשר אירועי תרבות בינוניים-קטנים, נקודת מנוחה או אזור משחק חופשי גדול לילדים, המנצל את הטופוגרפיה הייחודית. למרגלות ה'עין' מתוכננת התרחבות למרפסת דשא שיכולה לשרת מגוון שימושים.

8. "המרפסות" הן שטח המשלב כמה סוגי מישורים נופיים: בקרבת החזית העירונית ממוקם המישור של גג מסוף האוטובוסים והחניונים העתידיים ומערבה ממנו קפלי קרקע מגוונים בצמחיה מקומית, מרפסות לאזורי פעילות ובמות חול.

ניתן יהיה להשתמש בגגות החניונים לפרוגרמות מגוונות, ביניהן: אלמנט מים מלאכותי רחב ומשמעותי המאפשר התרעננות ומשחק, נקודת תצפית גבוהה הצופה לכיוון הים; "הפורום" – אזור מקורה פתוח המאפשר אירוח של מגוון פעילויות תרבות, שווקים מתחלפים וכו'; "מדרון המרפסות" – החלק המערבי לחניון יהיה בנוי מ'דיונות' ובמות מדורגות עם צומח מקומי. הטופוגרפיה תעלה בחלק על גג החניון ליצירת חיבור המשכי בין המפלסים ותשלב שטחי נטיעות ושתילה, שבילים ואזורי מנוחה ושהייה. יש להקצות בית גידול מספק ומשמעותי לנטיעות על גבי הגג בהתאם להוראות תכנית צפון הרובע. במידת האפשר, מבני כניסה ויציאה אל ומהחניונים יאפשרו הן יציאה במפלס הגג-הכיכר והן במפלס הנמוך, המערבי, הקרוב לים. תתאפשר גמישות בקביעת המיקום של מבנים אלו, תוך התחשבות בשיקולי נגישות ובטיחות, שמירה מקסימלית של מבטים פתוחים לים והשתלבות בכלל האלמנטים המתוכננים בכיכר.

י. פארק המסלול

פיזור מוקדי הפעילות השונים יעשה תוך התחשבות בקרבתם למגרשים של מבני ציבור. בשלב התכנון המפורט יוחלט על מיקומם ואופיים של מוקדי הפעילות השונים כגון:

- אזורי ישיבה לעבודה בחוף, מדשאות רחבות ידיים.
- מתחם מתקני כושר וגינת כלבים.
- גינת ערסלים (והשהיית נגר), רחבה רב תכליתית עם אזורי ישיבה למופעי רחוב וכיו"ב, מתחם למתקני משחק, מתחם פינג-פונג מוצלל, מדשאה לפיקניק.
- אזורים להשהיית מי נגר, כיתות חוף ופינויות ישיבה, מתחמים למתקני משחק.
- אלמנט מים עם הצללה, מתחם מתקני משחק, סלון חוף רב תכליתי, אזורי השהיית נגר.
- מדשאות רב תכליתיות, אזורי התכנסות עם הצללה, סלון חוף, גינת ערסלים.



2.1.2. מגבלות קו החוף בפארק החופי

יא. הפארק החופי

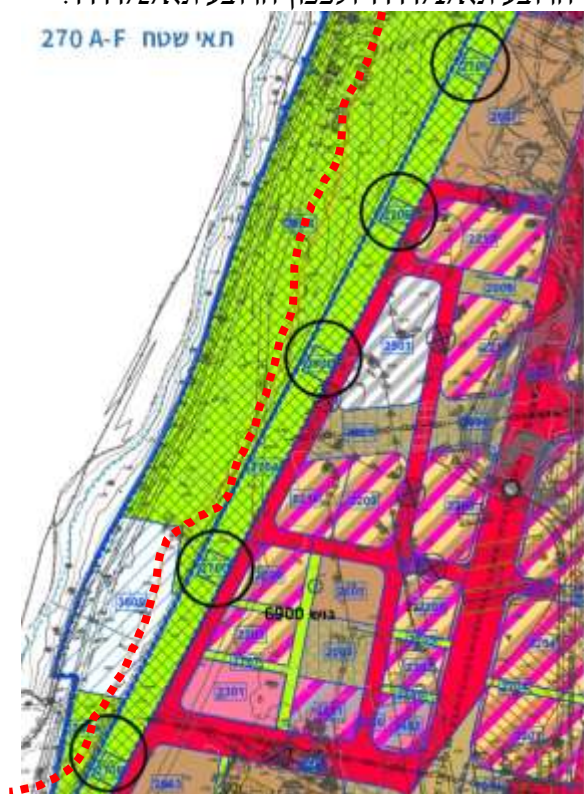
בהתאם להוראות תכנית תא/4444, בתחום ה-100 מ' מקו החוף לא יותרו השימושים הבאים: מגרשי ספורט, מחסני גינון ואחזקה, שירותים ציבוריים, מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות וחנייה ציבורית. כמו כן, לא תותר הקמתם של אתרי התארגנות, מתקני גריסה, מחנות קבלן ו/או מפעלי בטון זמניים לצורך ביצוע התכנית. בתחום זה יושם דגש על שימושים בעלי אופי שקט ועל שתילה של צמחיה חופית, כפי שמפורט בסעיף הצמחיה להלן.

2.2. מבנים

יב. הפארק החופי

2.2.1. ביתנים ושירותים ציבוריים

ביתנים לשימושי מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות ימוקמו בהתאם למגרשים המיועדים לכך בתכנית תא/4444 (מגרשים 380B-F, 270A-F) ובכפוף לגמישויות שנקבעו בתכניות המפורטות למרכז הרובע תא/4444/1 ולצפון הרובע תא/4444/2.



קו ה-100 מ' מהים

בהתאם לתכנית תא/4444, הבינוי ימוקם באופן אשר לא יחסום את רצף ההליכה על הטיילת בכיוון צפון - דרום, ותשמר זכות מעבר חופשי לציבור לאורך טיילת המסלול ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים, תוך הקפדה על כך שישמרו מבטים וצירים פתוחים לים ולא תיווצר הסתרה מכיוון הצירים אל הפארק ואל הים.

יש לאפשר מעבר רציף של הולכי רגל הן ממזרח והן ממערב לביתנים. שירותים ציבוריים ישולבו באופן מוצנע בביתנים. פליטת עשן/ איורור מהביתנים תותר אך ורק אל גג המבנה ולא בחזיתות. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ומוטמעות כחלק אינטגרלי מהמעטפת. גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית מתפקדת של המבנה, כולל אפשרות לפעילות על הגג. עם זאת, ניתן לשלב לוחות PV על גגות המבנים, בתנאי שיהיו מוצנעים ולא יבלטו.

זכויות הבניה עבור הביתנים הינן מתוקף התכנית הראשית התקפה תא/4444, ובהתאם למפורט בתכניות מרכז רובע שדה דב תא/ 4444/ 1 וצפון רובע שדה דב תא/ 4444/ 2.

בנוסף, ניתן להקים שירותים ציבוריים על פי תכנית תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים. תותר הצללה במוקדי הפיתוח בהתאם למדיניות העירונית (שמשיות, פרגולות, מרקזות וכיוצ"ב).

מחסן עבור ציוד לתפעול הפארק ישולב במבנים בהתאם לצורך, ימוקם בסמוך לציר תנועה ראשי, ויתואם עם שפ"ע ואדריכל העיר. המחסן ואזורי חוץ הנלווים לו יהיו מוצנעים באמצעות צמחיה, במידת האפשר.

המבנים יתוכננו בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה ובשאיפה לצמצום אנרגטי, התכנון המפורט של כלל המבנים בפארק יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי להיתר בניה.

2.2.2. מיכלי הדלק בתל ברוד

ממזרח לחוף תל ברוד קיימים מספר מבנים ששימשו את אתר דלק 1 שתיפקד במקום עד לשנות ה-90, כחלק מממערך האספקה למתחם רדינג הסמוך. מבני האתר שנותרו בשטח מאפשרים שימור מורשת היסטורית מימי הקמת המדינה וחברת החשמל.

במסגרת מסמכי תא/4444, נערך תיק תעוד מתחמי לאתר, אשר כלל המלצה לעריכת תיק תעוד מפורט לשני מבני מיכלי הדלק, וכן לבית המשאבות, לתא האיתות ולמקלט הפעמון, שנמצאו ייחודיים לעיר. תיק תעוד מפורט נמצא בהכנה, עבור תכנית עיצוב זו.

תכנית העיצוב מציעה כי ייעשה שימוש מחדש במבני מיכלי הדלק ובסביבתם, לשימושים של ספורט וקהילה. הפיתוח הנופי יאפשר גישה מלאה ונגישה אל המיכלים ומהם אל הים, כחלק אינטגרלי מהפארק. זכויות הבניה למבנים אלו הן הזכויות הכלולות במבנים הקיימים שיישמרו, בהתאם להוראות התכנית הראשית. התכנון המפורט למבנים יאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו, כתנאי להיתר בניה. התכנון המפורט לשימוש מחדש למבנים, ייערך בהתייחס למסקנות תיק התעוד המפורט שנמצא בהכנה.

סעיפים 2.5.7-2.5.8 להלן מפרטים את הבדיקות שנערכו באתר לנושא זיהום קרקע ומי תהום.

2.2.3. חניונים ציבוריים ומסוף תחבורה ציבורית

בצפון הפארק מתוכננים מסוף תחב"צ וחניונים ציבוריים תת- קרקעיים בתאי שטח : 380F , 380E , 380D , 380A. בנושא תכנון המסוף, נערך תיאום עם משרד התחבורה במסגרת הפקדת תכנית צפון רובע שדה דב תא/4444/2. עבור החניונים והמסוף תערך תכנית עיצוב נפרדת מתכנית זו, בסמכות מהנדס העיר. ניתן יהיה לערוך תכנית עיצוב נפרדת לכל חניון ולמסוף בנפרד.

המרחב הנופי מעל החניונים יתוכנן כרצף המשכי לפארק, בהתאם למוצג בתכנית זו. מעל החניונים והמסוף מחוייב מילוי אדמה מינימלי בגובה 1.5 מ' עבור נטיעת עצים וצמחייה.

יג. פארק המסלול

בהתאם לתכנית הראשית, אין זכויות בניה בפארק המסלול. ככל שידרש מחסן גינון או שטחים בנויים אחרים הנדרשים לתפעול הפארק הם יוטמעו כחלק אינטגרלי מתכנון מבני הציבור לאורך הפארק.

בנוסף, ניתן להקים שירותים ציבוריים על פי תכנית תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים.

2.2.3. תנועה

יד. הפארק החופי

הפארק כולל שתי מערכות שבילים נפרדות, עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. עקרונות התנועה בתכנית :

- גישה לחוף ולטיילת החוף/שביל ישראל
- חלוקה היררכית בין השבילים בציר צפון-דרום לשבילים בציר מזרח מערב.
- השבילים יהיו רחבים, עם החזר אור נמוך ובריצוף וגמר עמיד.

- השבילים יהיו מוצלים ככל הניתן על-ידי עצים רחבי נוף המתאימים לסביבה החופית, או על-ידי מצללות ואלמנטי הצללה.
- לכל אורך ציר צפון-דרום תהיה המשכיות של שבילי הולכי הרגל ורוכבי האופניים, הן בצד המזרחי של הפארק בטיילת המסלול ובהמשכה צפונה והן בצדו המערבי, בטיילת החוף.

2.3.1. שבילי הולכי רגל

השביל הראשי המזרחי בציר צפון – דרום יהיה ברוחב מינימלי של 6 מטר. במקומות בהם יהיו הפרשי מפלסים בחד השביל, כל אחד מהמפלסים יעמוד בתנאי זה. השביל הראשי מזרח – מערב יהיה בהמשך לרחוב אינשטיין וברוחב מינימאלי של 6 מטר. שבילי הגישה לים ולשביל הטיילת הקיימת/שביל ישראל יהיו המשכיים לצירי שדרות רובע שדה דב ככל הניתן, רוחב השבילים המשניים יהיה בין 3-5 מטר. שבילים פנימיים/מקשרים יהיו בין 1.5-3 מ'.

השבילים יתוכננו בהתאם לתקני הנגישות, ויהיו מרוצפים מחומרים עמידים כגון: אבן מתועשת/טבעית, בטון סרוק וכד'.

2.3.2. שבילי אופניים

הפארק יכלול מערכת של שבילי אופניים דו-סטריים ברוחב של כ-3 מ' עם רצועת הפרדה ע"י ריצוף או נטיעות בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון שבילי אופניים ובתיאום עם אגף התנועה בעת"א-יפו. בציר דרום-צפון מתוכננים שני שבילי אופניים: א. מערבית לפארק החוף- מתוכנן שביל אופניים בצמוד לשביל טיילת החוף הקיימת

ב. מזרחית לפארק החוף- שביל אופניים בטיילת המסלול ובהמשכה צפונה בצדו המזרחי של הפארק.

מלבד לשבילים אלו לא יהיו שבילי אופניים נוספים בציר דרום-צפון בשטח הפארק. שבילי אופניים משניים יחצו את הפארק בציר מזרח-מערב ויחברו בין שני שבילי האופניים הראשיים על ציר צפון-דרום. שבילי האופניים הנ"ל יהיו המשכיים לשבילי הרחובות המובילים לפארק ויתוכננו במסגרת התכנון המפורט. יתוכננו חניות אופניים בסמוך למוקדי משיכה כדוגמת מיכלי הדלק.

2.3.3. חניית אופניים וקורקינטים

מתקני קשירה לאופניים בתחום הפארק ימוקמו לאורך שבילי האופניים ובקרבה למוקדי הפעילות האינטנסיביים. המתקנים יוצבו באופן מוצנע שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה. עמדות להשכרת קורקינטים, אופניים וכלי רכב זעירים אחרים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה. לא ימוקמו חניות אופניים בשבילי הולכי רגל ובאזורים שאינם נגישים



לשבילי אופניים.

2.3.4. כלי רכב מוטוריים

לא תתאפשר כניסת כלי רכב אל הפארק למעט רכבי חירום, ביטחון, שירות ותחזוקה.

טו. פארק המסלול

2.3.5. שביל ראשי

השביל המרכזי בפארק מיועד להולכי רגל. השביל יהיה ברוחב מינימלי של 5 מ' וילווה בנטיעות רציפות של עצי צל ואזורי ישיבה.

2.3.6. שביל האופניים

הפארק יכלול שביל אופניים דו סטרי ברוחב של כ-3 מטרים וימוקם בדופן המזרחית של הפארק. בין שביל האופניים ורצועת ההליכה תחצוץ רצועת שתילה ונטיעה המשכית.

2.3.7. חניית אופניים וקורקינטים

מתקני קשירה לאופניים בתחום הפארק ימוקמו באופן מרוכז בקרבה לכניסות למבני ציבור ולמוקדי פעילות ובסמיכות לשביל האופניים הקרוב ביותר אליהם. המתקנים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה. עמדות להשכרת קורקינטים, אופניים וכלי רכב זעירים אחרים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה.

2.4. ממשקים עם הסביבה

טז. הפארק החופי

2.4.1. ממשק עם פארקים ושכונות גובלות

תכנית רובע שדה דב שומרת על רציפות השטחים הפתוחים מפארק הירקון ופארק רדינג בדרום אל פארק החוף בתכנית 3700 מצפון. רצועת החוף והים אינן נכללות בגבולות תכנית זאת, אך פארק החוף מהווה מרחב המחבר בין רצועת החוף והים והעיר. בגבול המערבי התכנית מתחברת אל הטיילת הקיימת, שומר על הצמחייה והעצים הקיימים ומתחבר אל החוף דרך הירידות הקיימות, תוך השארת גמישות לשינויים תכנוניים עתידיים ככל וידרש. הפארק החופי מתוכנן כך שמאפייניו ישתנו בהדרגה מהחלק האינטנסיבי הקרוב לשכונה, שיכלול את טיילת המסלול, ועד לחלק האקסטנסיבי בדופן הצמודה לחוף הים אשר יוגדר על ידי הצמחייה המקומית. התכנון באזור המזרחי כולל הגבהת השטח במספר מטרים. הפארק הלינארי אשר נמתח על ציר מזרח מערב, מתחבר אל חלקו הדרומי של הפארק החופי. התכניות של שני הפארקים מתוות את המשכיות צירי ההליכה והרכיבה ואופי הנטיעות המלוות אותם, תוך שמירה על מבטים פתוחים לים. השימושים המתוכננים במגרשים באזור זה הנושקים לפארק הלינארי נושאים אופי עירוני. הממשק אל פארק החוף (3700): תכנית העיצוב של פארק החוף 3700 הינה תכנית מאושרת וממומשת בחלקה (שלב א'), התכנית משמרת ומשקמת את המרחב הטבעי ושמה דגש על האופי המקומי והאקולוגי. המעבר בין שני הפארקים החופיים יעשה בהדרגה מהאופי האקולוגי-טבעי של פארק 3700 אל פארק שדה דב שכולל אזורים מגוונים, אינטנסיביים ואקסטנסיביים. החיבור בין הפארקים יעשה על ידי המשכיות של הטיילת העליונה ושבילי האופניים. הממשק כולל התייחסות וחיבור גם אל אופי הצמחיה הטבעית יותר. תכנית פארק החוף גובלת בחלקה הדרום-מערבי בפארק חופי רדינג, אשר מכיל צמחייה מקומית עמידה לתנאי החולות ולקרבה לים, למליחות, לרוחות ולתנאים המיוחדים. רוב הצמחים בפארק אינם מושקים ומתקיימים רק ממימי הגשם, דבר המשפיע על המופע שלהם בהתאם לכמות הגשמים באותה השנה. ישנה חשיבות גדולה לשימור המינים השונים במהלך העבודות להקמת הפארק החופי.

יז. פארק המסלול

2.4.2. ממשק עם פארקים גובלים

פארק המסלול מהווה את המשכה הצפוני של טיילת המסלול בפארק החופי. מטרת התכנית היא לשמור על קישוריות והמשכיות וזאת על ידי רציפות הטיילת ושביל האופניים, וכן להוסיף חיבורים על ציר מזרח-מערב המובילים מתוך השכונה אל הפארק החופי.

2.4.3. ממשק בין מגרשים פרטיים לפארק

התכנית מגדירה אזורי צמחיה ונטיעת עצים בין המגרשים הפרטיים לפארק. לא יהיה הפרש מפלסים בין המגרשים הפרטיים לפארק.

2.4.4. ממשק בין מגרשים ציבוריים לפארק

בתכנון המפורט של המגרשים למבני ציבור, ניתן לבחון יצירת גישה ישירה לפארק ממגרשים אלו וכן תוספת מעברים עתידיים לציבור דרכם, שיחברו בין הפארק לרחובות המקבילים.

2.4.5. ממשק עם רחובות חוצים

תוואי שביל הולכי הרגל ושביל האופניים יהיה המשכי במפגש עם רחובות חוצים. מעברי החציה יהיו מוגבהים למפלס הפארק על מנת למתן את התנועה המוטורית ולתת קדימות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.

2.5. סביבה

2.5.1. צמחייה ונטיעות

ככלל, עצים ושיחים המוגדרים כמינים פולשים לפי "הצמחים הפולשים בישראל" (ז'אן מארק דופור-דרור, הוצאת רשות הטבע והגנים), הגדלים בתחום התכנית, יודברו או ייכרתו בהתאם לטיפול המיטבי לכל מין או פרט.

יח. הפארק החופי

התנאים הקשים בקרבת הים מגבילים את סוגי הצמחייה ותצורות הצומח המסוגלים לשרוד בסביבה זו. כך נוצר חיגור: הצומח מאורגן בחגורות מקבילות לחוף, כשבכל חגורה מצויים צמחים אחרים השונים בעמידותם.

על הצומח באזור החוף להתמודד עם רוחות, חשיפת שורשים, כיסוי של חול ושחיקה מכנית ע"י גרגירי חול, רסס מי ים מלוח, קרינה חוזרת של השמש מהחול הבהיר, ומחסור במים זמינים עקב חלחול מהיר.

מקובל לחלק את החגורות באופן סכמתי כך: חגורה 1 – 10 מ' מקו המים (אזור הפלאזה) חגורה 2 – אזור הרסס, רוחב בין 100 – 100 מ' וחגורה 3 – חולות מיוצבים, רוחב בין 100-300 מ'.

ניתן לשפר את תנאי בית הגידול באמצעים אגרוטכניים כגון שתילה בבורות המטוייבים בקומפוסט ותוספת השקיה ודישון. עם רוחות מן הים ניתן להתמודד במידת מה על ידי יצירת מחסום כגון מבנה, קפל טופוגרפי או צמחייה גבוהה.

ראו פירוט של מיני צמחים המתאימים לחגורות השונות בטבלה 2 בנספח א'.

יש לתת דגש רב על המשכיות והתאמה של הצומח המקומי בממשק של הפארק החופי עם פארק החוף של תכנית 3700, בשל הרגישות האקולוגית הגבוהה והצורך לייצר מרחב המשכי מיטבי עבור בית גידול זה ובהמשך גם דרומה לפארק רידינג.

בנוסף, להתבססות מינים מקומיים ישנה חשיבות רבה בדחיקת מינים פולשים מאזורי הפיתוח. על מנת למקסם את המגוון הביולוגי תוך צמצום הצורך בהשקיה ותחזוקה יקרים, מוצע שתוכנית הגינון תתבסס על צמחי בר מקומיים בדגש מינים שהינם פורחי קיץ וצופניים באופן שיעודד הגעה של פרפרים.

ראו פירוט של מיני צמחים ייחודיים שנצפו ברחבי רובע שדה דב ומומלץ לשלבם כחלק מפיתוח הפארק בטבלה 3 בנספח א'.

מדשאות: יש לתעדף מיני צמחייה מקומית כמשטחי ירק רב שנתיים על פני מדשאות, שתרומתן למגוון הביולוגי נמוכה. תיבחר צמחייה עמידה וקלה לתחזוקה, באזורים שאינם מיועדים לשיבה.

עצים: תנאי הרוחות והרסס מקשים גם על שתילת וגידול עצים לאורך חוף הים. עצי האשל אשר הוכיחו את עמידותם בתנאי הרסס והמליחות לאורך החוף ישמשו כעץ מוביל. בקרבה לדופן העירונית ובאזורים מוגנים מהרוחות והרסס ניתן יהיה לשתול עצי צל מגוונים יותר. בקרבה לחוף ניתן לנטוע עצים מותאמי אקלים, אך לרוב מדובר בזני עצים קטנים, על כן ישנה חשיבות גבוהה למערכת ההצללה הבנויה המתוכננת לאורך הפארק. רשימת העצים כפופה לאישור אגרונום העירייה. בתי גידול לעצים באזורים מרוצפים יהיו בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב – יפו ומאושרים ע"י אגרונום העירייה. ראו רשימת עצים מומלצים לנטיעה בטבלה 4 בנספח א. השימוש בושינגטוניה חוטית יותנה באישור אקולוג מטעם העירייה, לשימוש מינימאלי באזורים נקודתיים. יט. פארק המסלול

מומלץ לבחור צמחייה רב תכליתית (צמחי מאכל, תבלינים, צמחים צופניים מושכי מאביקים, צמחים ששומרים על לחות גבוהה בקרקע, קושרי חנקן ועוד) שתשולב עם עצים שיתנו צל איכותי ויחד ייצרו מיקרואקלים נעים לתושבי הערים המתחממות.

רשימת עצים אושרה ותואמה מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר, כל שינוי ברשימה זו יובא לאישור מחדש. ראו רשימת עצים מומלצת לנטיעה בטבלה 4 בנספח א. צמחי תרבות בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. מומלץ לשתול צמחייה חסכונית במים.

2.5.2. הצללה

כ. הפארק החופי

יש לשאוף לכיסוי צל מיטבי ככל הניתן, כשילוב של הצללה טבעית ובנויה. תותר הקמת מצללות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה לאמצעי הצללה לשימוש הציבור, במרחב הציבורי הפתוח. בשל שטחו הגדול של הפארק ותנאי האקלים הקיצוניים של סביבת החוף (רסס ים, מלח ורוחות), זכויות הצל לא יוכלו לעמוד במדיניות הצל של תל אביב-יפו. יודם דגש מירבי על הצללה באיזור מוקדי הפיתוח ובאיזורי פעילות אינטנסיביים, כמו כן יש לשאוף ליצירת צל רציף ככל הניתן עבור צירי הליכה, הכל בכפוף לעמידה בדרישת התכנית הראשית לשמירה על צירי מבט פתוחים לים. העיצוב, הגודל, ההעמדה וכמות המצללות בתכנית ייבחנו ויאושרו לעת התכנון המפורט.

יש לבחור עצים המתאימים לגידול בקרבת הים, בהתחשב בתנאי האקלים הקיצוניים של סביבת החוף, כמפורט בטבלה 4 בנספח א'. עיצוב הטופוגרפיה ליצירת מיקרו אקלים ישפר את תנאי הנטיעה. מצללות באזורי התכנסות, תצפית ושהייה יוכיחו עמידות לאורך זמן בתנאי האקלים (רוח ומלח) ויהיו קלות לתחזוקה. חומרי המצללות יעמדו בדרישות של בניה בת קיימא, כגון עץ טבעי, במבוק, ודמויי עץ. התכנית תציע מצללות מאלמנטים מודולריים שמהם ניתן ליצור חללי חוף מוצללים ומגוונים. אזורי מתקני משחק וכושר ומגרשי ספורט יוצלו ע"י מצללות או יריעות בד.

כא. פארק המסלול

זכויות הצל יהיו על פי מדיניות הצל של תל אביב – יפו. מצללות ימוקמו אך ורק במרכז תחום הרצועה המרכזית וילוו נטיעות עצים עפ"י בחינות הצל שנעשו.

2.5.3. ניהול מי נגר

תכנית הפארקים מציעה ניהול מי נגר בהתאם לעקרונות שהוגדרו בתכנית הראשית.

בתכנון המפורט יוטמעו אמצעים למניעת מטרדים באתרי השהיית נגר, בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

התכנון המפורט לאזורי השהיית נגר יכלול הנחיות לנושאים הבאים:

סוג הקרקע והמצעים המתאימים לאגירת נגר

נפח מי הנגר להשהייה

זמן השהייה

תחזוקה לשמירת ערכי החידור

מגלש עודפים

מניעת מפגעי יתושים ומטרדים נוספים

מניעת צמחיה פולשנית

מיני צמחיה מתאימים לשקעים לחים (רשימה מומלצת מופיעה בנספח א').

כב. הפארק החופי

התכנית מציעה שטחים רחבים בעלי טופוגרפיה המאפשרת השהייה של מי הנגר, בחלק מהשטחים ימוקמו שוחות ניקוז על מנת למנוע איגום של המים. מוצאי הניקוז בפארק החופי ינוקזו אל מובל אינשטיין ומשם ליציאה הקיימת לים, מחוץ לגבולות התכנית. נפחי האיגום יקבעו בעת התכנון המפורט וזאת כדי לאפשר גמישות ובחינה עתידית של פתרונות איגום והשהייה. על מנת להימנע מזיהום של מי התהום, סומנו על גבי תכנית העיצוב אזורים בהם יש להימנע מהשהייה והחדרת נגר.

כג. פארק המסלול

חלחול מי נגר יופנה ככל הניתן לאזורי שתילה ודשא, אך לצידם התכנית מציעה שטחים רחבים בעלי טופוגרפיה המאפשרת השהייה של מי הנגר באירועי שיא. בחלק מהשטחים ימוקמו שוחות ניקוז על מנת למנוע איגום של המים. עומק האיגום לא יעלה על 40 ס"מ, ללא גידור.

2.5.4. אקולוגיה

השטחים הפתוחים במרחב רובע שדה דב וסביבותיו, הינם מגוונים בסדרי גודלם ואופיים: פארק החוף הינו שטח פתוח בעל חשיבות מטרופולינית והוא מהווה מסדרון אקולוגי ארצי. בשכונות המזרחיות לתכנית ישנם שטחים ציבוריים פתוחים מפוזרים אשר לא מייצרים רצף ירוק מובהק ברמה העירונית. הנחיות סביבתיות לתכנון המפורט:

- א. בתכנון המפורט יש לשלב אקולוג בעל נסיון בפרוייקטי העתקת קרקע ושיקום אקולוגי של בתי גידול.
- ב. האקולוג יאתר שטחים טבעיים בתחום התכנית טרם תחילת העבודות ויכין תכנית להעתקת קרקע, צמחיה, ומידת האפשר בעלי חיים על פי העקרונות שנקבעו בפרק ה' למסמכים הסביבתיים של תכניות מרכז וצפון הרובע.
- ג. גאופיטים וצמחים רב-שנתיים "אדומים" שיימצאו כראויים להעתקה, יועתקו לשטח בית הגידול הטבעי בפארק החופי, או לשטחים פתוחים בבתי גידול דומים המיועדים לשימור.
- ד. יש לאסוף זרעים של מינים חד-שנתיים המצויים בסכנת הכחדה. הזרעים יועברו לרט"ג או ישמשו לשיקום שטחים פתוחים בתחום התכנית, כפי שיסוכם בתיאום עם רט"ג.
- ה. איסוף הזרעים יתבצע ידנית במידת האפשר, ובאמצעות סינון של שכבת הקרקע העליונה למניעת איסוף של זרעי מינים פולשים.
- ו. איסוף הזרעים והגיאופיטים יתבצע לפי עונות (בעונות קיץ, סתיו, אביב) בעיקר עבור מינים נדירים או אנדמיים - עשבוניים רב שנתיים, כגון ארכובית ארץ ישראלית ונהרנית מסרקונית, או חד שנתיים כגון סביון יפו ופשתנית יפו.
- ז. יש לטפל במינים הפולשים שבשטח התכנית באופן שוטף (לפחות אחת לחצי שנה בשנים הראשונות) תוך תשומת לב מיוחדת למינים שיטה כחלחלה וטיונית חולות, שמשפיעים על ייצוב החולות ועל מגוון מיני הצומח בקרבתם.

א. הפארק החופי

הפארק החופי עתיד להיות שטח פתוח משמעותי בעל חשיבות מטרופולינית שמיועד לייצר רצף חופי צפון-דרום. רוב שטח הפארק המתוכנן פרוש על פני שטחים מופרים או מבונים (משטחי אספלט, מגרשי חניה, שטחי בור וכיו"ב). בגלל היבטים של חיבור תחבורתי, ניקוזי ומפלסי העיר הסובבת, תכנית תא/4444 קבעה שינויי גובה ניכרים אל מול המצב הקיים, ובעיקר תוספת גובה ברוב שטחי התכנית. התכנון המוצע מתחבר לטיילת החוף הקיימת ומגשר על פערי המפלסים בין רובע שדה דב החדש לבניה, עקב כך, כמעט בכל שטח התכנית אין אפשרות לשמר את מעט בתי הגידול הקיימים. פיתוח הפארק כולל "החזרה" מסוימת של מאפיינים טבעיים ובתי גידול שונים בקני מידה מגוונים, בעלי מיקרו אקלים יחודי לאזור, וזאת על ידי עיצוב הטופוגרפיה כ'קפלי קרקע', עיצוב 'דיונות' ושתילת צמחייה באופי מקומי. ואף עשיר יותר מהמצב הקיים בו על מרבית השטח פעל שדה תעופה. הפארק מהווה הזדמנות ייחודית לשלב טבע עירוני ובתי גידול מקומיים חופיים עם מוקדים אינטנסיביים בעלי פרוגרמה מגוונת.

הנחיות סביבתיות לתכנון המפורט:

- א. הקבלנים המבצעים יהיו אחראיים לגידור זמני בעת העבודות של האזורים לשימור, למניעת פגיעה בצומח ובערכי טבע אחרים הנמצאים בהם, ושמירה על אחזקת הגידור ושלמותו לאורך כל תקופת הביצוע.
- ב. שימוש בחומרי חפירה ומילוי ייעשה לאחר בדיקה כי אינם מכילים זרעי צמחייה פולשנית.
- ג. במידת האפשר, יש לבצע את העבודות באופן אשר יאפשר למכרסמים להימלט לחוף, ולבצע איסוף ממוקד של בעלי חיים לפני/בתחילת העבודות, בתיאום עם רט"ג או עם גורמי מקצוע באוניברסיטת תל-אביב.
- ד. תצפיות קודמות וממצאים בהווה מצביעים על קיומם של בתי גידול לחים בעבר הרחוק בתחום התכנית. במסגרת התכנון המפורט ניתן לשלב אזורים עבור בתי גידול לחים שיתבססו על נגר מקומי, אזורים אלו ניתן למקם במקומות שבהם כבר יש סביבה לחה, בכפוף לניטור איכות המים ולמידת הזיהום שתימצא בשטח.
- ה. הרצף הפתוח נשען על רצועת החוף ושטחי עורף החוף הסמוכים. במסגרת התכנון המפורט חשוב לשמור על ציר פתוח בעל מאפיינים טבעיים בחלקו, הן במקביל לקו החוף והן בניצב אליו. יש לעודד צמחייה מקומית ולסייע בהתבססותה כדי לשמור על רצף וקישוריות בין רצועת החוף לבתי הגידול הלחים ושל החולות המיוצבים והנוודים.

במיוחד ראוי לשמור על מסדרון אקולוגי בין בתי הגידול החוליים שבשטח התכנית ובקרבתה לבין רצועת החול הצרה, עבור גרביל אלנבי אשר נמצא בסכנת הכחדה, ומסייע להפצה של חברת צמחים אנדמיים לאיזור. יש לדאוג שבשטח"פ אשר בסמיכות לרצועה החולית יהיו חולות נודדים על מנת לתמוך במינים ייחודיים המתקיימים רק בחולות לא מיוצבים.

1. בתכנון שטחי הפארק הקרובים לחוף יש להתייחס לנושא זיהום האור, ולהימנע מהצבת תאורה שתשפיע על בית הגידול הטבעי המתוכנן.

2. יש להקפיד על ניקוז טבעי שיימנע הצפת מי נגר, ויש להקפיד על נטיעות של מינים המותאמים לאזור החופי בלבד, ללא הוספת מינים ים תיכוניים אחרים, שיפחיתו מייחודיות בית הגידול. זאת על מנת לאפשר קיום בית גידול למינים המקומיים.

2.5.5. טיפול במים אפורים

א. הפארק החופי

התכנית הראשית מחייבת הקמה של מערכת טיפול במים אפורים בתחום הרובע. בהתאם לכך, בשטח הפארק, מדרום להמשך רחוב אינשטיין, מתוכנן אזור המיועד לטיפול במים אפורים, המהווה הזדמנות לערך מוסף נופי, כלכלי, סביבתי וחינוכי. המיקום שנבחר בשטח הפארק הוא המיקום האופטימלי בין היתר בגלל מיקומו הנמוך יחסית לשכונה העתידית. לבריכות מופע נופי שיעשיר את הצמחיה ואת המגוון הביולוגי, סביבן יתוכננו שבילים שיאפשרו גישה להולכי הרגל. מערכת המים תתוכנן ללא חשש לטביעה היות ורובה מלאה בחצץ (wetland).

התכנון כולל מספר בריכות עם צמחיה בשטח כולל של כ-3.5 דונם ובנוסף מתוכננת בריכת שיקוע, כולל גישה לרכב תחזוקה.

2.5.6. סחף והתחתרות

א. הפארק החופי

באזורים המועדים לסחף קרקע, ישולבו בטופוגרפיה אמצעים למניעת התחתרות כגון מיקרו טרסות, פרישת בדי קוקוס, רצועות בקלש לשבירת מהירות זרימת נגר וכדומה. כמו כן יותרו גדרות נמוכות לעצירת נדידת חומרי מילוי בשלבי ההקמה ומהלך ההתבססות של הצמחיה. בנוסף תשולב צמחיה בעלת גדילה מהירה שהתבססותה מסייעת לייצוב מדרונות ומניעת סחף.

2.5.7. קרקע

כחלק מקידום התכניות המתאריות והמפורטות לרובע שדה דב (רובע שדה דב תא/4444, מרכז הרובע שדה דב תא/4444/1, צפון הרובע שדה דב תא/4444/2) ובהתאם להוראותיהן, מבוצעים מספר תהליכים לבדיקת וניקוי הקרקע עקב שימושים מזהמים שנערכו בה בעבר:

- חקירת הקרקע בכלל שטח התכנית המתארית הושלמה וקיבלה אישור NFA מהמשרד להגנת הסביבה בשנת 2021. במסגרת זו אותרו ריכוזים חורגים של גזי קרקע בארבעה מגרשים בפארק החופי ובמגרש אחד בפארק המסלול, עבורם תידרש קבלת הנחיות מהמשרד להגנ"ס עבור קליטת בקשה להיתר בניה, כמתואר בסעיף 5 להלן.
- חוות המיכלים בתל ברוך - הוכנה תכנית לחפירה ופינוי קרקע מזוהמת, אשר אושרה ע"י המשרד להגנ"ס בדצמבר 2023. התכנית באחריות עת"א ע"י חברת "אתרים", טרם בוצעה. השלמת החפירה והפינוי ואישורם ע"י המשרד להגנ"ס כלולים בתנאים בהליך הרישוי למבנים, כמתואר להלן בסעיף 5.

א. הפארק החופי

תבוצע בחינה של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת יעדים ודרכי הובלה לשינוע. ייעשה כל מאמץ להשתמש בתחום התכנית בחומרי חפירה ומילוי שמקורם בשטח התכנית ובכלל זה בקרקע מזוהמת שעברה הליכי טיהור מתאימים.

- א. קרקע שנחפרת תועבר לעירום הזמני שנקבע לה, מבלי לערב בין החומרים מהמקטעים השונים.
- ב. לפני הבאת הקרקע וביצוע החיפוי - השטח ינוקה מכל פסולת ו/או עשביה.
- ג. יש לוודא כי מצעים וחומרים מיובאים הנם ממקור נקי ולא מאזורים נגועים בצמחים פולשים. הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רט"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות".
- ד. יש להעדיף שימוש בקרקע מועתקת עם זרעים מקומיים.
- ככל שקיימת קרקע טבעית לא מופרת בתחום התכנית, הנ"ל תשמש לטובת שיקום בית הגידול בפארק החופי, זאת בתנאי שהקרקע תיבדק בפני אילוח צמחייה פולשנית וזיהום קרקע. ככל שיפנו מסלע ועודפי קרקע מתכניות תשתית ברחבי ת"א, ניתן יהיה להשתמש בהם באותם התנאים.
- במגרש המצוי בפיתוח יינקטו אמצעים למניעת הידרדרות ושפיכה אל מחוץ לתחום המגרש.

2.5.8. מים

כחלק מקידום התכניות המתארית והמפורטות לרובע שדה דב (רובע שדה דב תא/4444, מרכז הרובע שדה דב תא/4444/1, צפון הרובע שדה דב תא/4444/2) ובהתאם להוראותיהן, מבוצעים מספר תהליכים לבדיקת וניקוי מי תהום עקב שימושים מזהמים שנערכו בקרקע בעבר:

- בשטחי הפארקים שבתחום תכנית תא/4444/1 מרכז הרובע- חקירת מי התהום נמצאת בתהליך. השלמת החקירה וקבלת אישור רשות המים יהיו תנאי בהליך הרישוי בהתאם למצוין בסעיף 5 להלן.
- בתחום תכנית תא/4444/2 צפון הרובע- הושלמה חקירת מי תהום והתקבל אישור רשות המים, לרבות אתר חוות המיכלים בתל ברוך והמקשר הימי.

2.6. מערכות ותשתיות

2.6.1. פתחי איוורור לחללים תת"ק

פתחים אלו ימוקמו כך שלא יהיו הפרעה למשתמשי הפארק ויוצנעו כך שלא יהיו סכנה בטיחותית ומפגע נופי.

2.6.2. מתקנים טכניים והנדסיים

פילרים ומתקנים טכניים והנדסיים לרבות חדרי שירות, יוטמעו באופן מוצנע במעטפת המבנים במוקדי הפיתוח ובתת הקרקע במידת האפשר ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הציבורי. התיאום יעשה מול אדריכל העיר ואדריכל אגף שפ"ע. לא יותרו מתקנים טכניים למעט לצורך תפעול הפארק. אלה ישולבו בבינוי ובעדיפות בתת הקרקע, תוך הותרת עומק אדמה

של 1.5 מ' לכל הפחות. תתאפשר הקמת מתקני טיפול תת-קרקעיים במים אפורים בתחומי פארק המסלול ככל ויידרש.

בתאי שטח 270A, 280A, 3609 יחולו מגבלות בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1, בעקבות קו הביוב הטמון בקרקע.

א. הפארק החופי

המתחם הקיים לטיפול במי קיץ יהיה מוצנע באמצעות צמחיה והתחפרות בקרקע במידת האפשר. יש לאפשר גישת רכב תחזוקה אל המתחם ולגדרו.

ב. פארק המסלול

פילרים ומתקנים טכניים והנדסיים לרבות חדרי שירות, יוטמעו באופן מוצנע במעטפת מבני הציבור לאורך הפארק ובתת הקרקע במידת האפשר ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הציבורי.

2.6.3. מתקני אשפה

מתקני אשפה, לרבות פחי מיחזור מסוגים שונים ימוקמו באופן מוצנע ונגיש לרכב פינוי אשפה, בתיאום עם אגף התברואה. מתקני אשפה, לרבות פחי מחזור ימוקמו ככל הניתן, כחלק מהמבנים במוקדי הפיתוח. פחי אשפה ברחבי הפארק יהיו מונעי נבירת בעלי חיים.

2.6.4. מרכזי אנרגיה

א. הפארק החופי

בתאי השטח 783-784 ביעוד כיכר עירונית לפי תכנית צפון הרובע תא/4444/2, תותר הקמת מרכזי אנרגיה תת-קרקעיים בהתאם להוראות התכנית. היתרי בניה והוראות הבינוי למרכזי האנרגיה יהיו מתוקף תכנית תא/4444/2.

2.7. תאורה

התוכנית תשלב יועץ תאורה מוסמך בעל ניסיון מוכח בעבודה בשטחים טבעיים. במסגרת התכנון המפורט נדרש להגיש לרשות לאיכות הסביבה כולל הנחיות לתכנון התאורה תוך התחשבות בהטלות צבות ים, מיפוי פוטומטרי ורטיקלי והוריונטלי של תאורת החוץ בדפנות הפונות לשטחים הפתוח – לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. מטרת המיפוי היא להראות שאין זליגת אור מהשטח המבונה לשטח המגוון והטבעי כולל חוף הים. מיקום עמודי התאורה בתחום העבודות, במהלך הביצוע, במידה וישנם, ייעשה באופן שאור לא יזלוג אל מחוץ לתחום העבודות (אין להשתמש בפנסי הצפה, אשר גורמים לזיהום אור לסביבה).

2.8. ריהוט רחוב

ריהוט הרחוב יתואם ויאושר ע"י אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע לפני קבלת היתר הבניה. יש לאפשר ולתכנן מגוון רחב של צורות ישיבה. הפארק יכלול אזורי התכנסות ושהייה הכוללים טריבונוט, ספסלי בר בסמוך לקיוסקים, שולחנות פיקניק וספסלי רחוב וישיבה במגוון גדלים. הספסלים ישולבו בכל רחבי הפארק ויפוזרו לאורכו. יש לוודא מקומות ישיבה לנכים ובעלי צרכים מיוחדים בהתאם לדרישות התקן ולאורך כל הפארק. מומלץ לשלב אלמנטים של אנרגיה מתחדשת וטכנולוגיות חכמות בריהוט הרחוב (ספסלים סולאריים חכמים, תאורה סולארית וכו').

2.9. גדרות ומעקות

מעקות וגדרות יותקנו אך ורק כתוצאה מהפרשי גבהים המצריכים התקנת מעקות וגדרות מטעמי בטיחות, מלבד גינות כלבים ככל שיתוכננו.

2.10. מתקני משחק, כושר וספורט

מתקני משחק יותקנו על גבי משטחים המיועדים לכך ובתיאום יועצי נגישות ודרישות העיריה. המתקנים יהיו נגישים לטווח רחב של גילאים ויענו על מגוון צרכים. אזור המתקנים יהיה מוצלל בהצללה טבעית ובנויה ויתוכנן בתיאום עם שפ"ע ועם אדריכל העיר.

2.11. חומרי גמר ופיתוח

כל חומרי הגמר והפיתוח יאושרו על ידי שפ"ע ואדריכל העיר ויעמדו בהנחיות הנגישות הנדרשים.

2.12. בטיחות

2.12.1. כיבוי אש

שילוב ברזי סניקה, מיקום רחבות וסימון ייעשה על ידי יועץ בטיחות מורשה, תוך תיאום מול אדריכל העיר ואדריכל אגף שפ"ע.

2.12.2. נחשול ים - צונאמי

א. הפארק החופי

1. ככל שיותקנו מערכות התראה בפני נחשול ים במזרח הים התיכון תותקן מערכת הודעה על התקרבות צונאמי לאזורים עתירי קהל.
2. באזורים עתירי קהל יוצבו שלטים המצביעים על דרכי מילוט לכיוון היבשה מגל צונאמי, בהתאם להנחיות פיקוד העורף ורשות החירום הלאומית.
3. מבנים ימיים וחופיים העשויים להיפגע מצונאמי יתוכננו בהתאם, מבחינת כיווני הכניסה וחוזקם.

2.13. נגישות

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

2.14. מאפייני בניה ירוקה

התכנית תעמוד בדרישות התקן לבנייה ירוקה, על פי הנחיות העירייה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

2.15. שלביות ביצוע הפארק

ניתן לבצע את הפארק בשלבים, בהתאם להתקדמות הפיתוח ברובע ולהחלטת העירייה. בשלביות הביצוע של הפארק החופי יש לתת עדיפות ליצירת מעבר המשכי ונגיש בין השכונות הקיימות לחוף הים. יש לאפשר גישה מלאה למגרשים הסובבים בכל שלבי הביצוע. יש לשמור על גישה מלאה אל האזורים בפארק אשר פותחו בשלבי הביצוע הראשונים, גם בזמן ביצוע השלבים הבאים. יבחנו השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה.

ביצוע פארק החוף ופארק המסלול במלואם הינו תנאי למתן היתרי בניה למגורים מעל 10,000 יח"ד בתחום תא/4444, בהתאם לסעיף 7.1 (6) בתכנית הראשית. מימוש החניונים הציבוריים ומסוף התחבורה התת קרקעיים תלויים גם

בהחלטות משרד התחבורה לגבי היקפם ונחיצותם של הנ"ל, בהתאם לשיקולים מטרופוליניים רחבים בתחום התחבורה. בהתאם לכך, ולצורך הבטחת נגישות הפארק והחוף לציבור - עד הקמת המסוף והחניונים, השארת החניונים הקיימים לא תחשב פגיעה בביצוע הפארק במלואו.

3. גמישות

שינויים לא מהותיים בתכנית יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

4. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב – יפו. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות הוא בתנאי שיש התייחסות ספציפית בתכנית זו. תכנון מפורט למבנים בהמשך לתכנית זו, הכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו, יכול גם שיחרוג מההנחיות המרחביות.

5. תנאים בהליך הרישוי

5.1. תנאים לקליטת הבקשה

5.1.1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

5.1.2. קבלת הנחיות סביבתיות מאת הרשות לאיכות סביבה בעת"א.

5.1.3. במגרשים בהם אותרו ריכוזים בגז הקרקע החורגים מערכי המטרה מבוססי סיכון שנקבעו מפני חדירת גזי קרקע למבנים, דרישות למיגון המבנים ייקבעו פרטנית לכל מגרש ע"י המשרד להגנת הסביבה, בכפוף לבינוי המתוכנן. מגרשים רלוונטיים בפארק החופי: בתכנית צפון הרובע 4444/2 - 380, 382, 383, בתכנית מרכז הרובע 4444/1 - 280. מגרשים רלוונטיים בפארק המסלול בתכנית מרכז הרובע 4444/1: 674. קבלת הדרישות הנ"ל יהיו תנאי לקליטת הבקשה.

5.1.4. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה למבנים בתחום חוות מיכלי הדלק בתל ברוך יהיה קבלת אישור המשרד להגנ"ס לחפירה ופינוי הקרקע המזוהמת.

5.1.5. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה בפארק החופי בתחום תא/4444/1 מרכז רובע שדה דב, יהיה קבלת אישור רשות המים להשלמת חקירת מי התהום.

5.1.6. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה למבנים בתחום הפארק יהיה אישור מה"ע או מי מטעמו.

5.2. תנאים לתחילת עבודות

5.2.1. אישור תכנית למחנות קבלן ולמניעת מטרדים (רעש ואיכות אויר/אבק) במהלך עבודות הבניה, כולל התייחסות לכלי צמ"ה.

5.2.2. לפני תחילת העבודות יש לבצע סקר ומיפוי מפורט של גאופיזיקים ומיני צמחים נדירים כמפורט בסעיף 2.4.4 לעיל.

5.2.3. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

5.2.4. במגרשים בהם אותרו ריכוזים בגז הקרקע החורגים מערכי המטרה מבוססי סיכון שנקבעו מפני חדירת גזי קרקע למבנים, דרישות למיגון המבנים ייקבעו פרטנית לכל מגרש ע"י המשרד להגנת הסביבה, בכפוף לבינוי המתוכנן. מגרשים רלוונטיים בפארק החופי: בתכנית צפון הרובע 4444/2 - 380, 382, 383, בתכנית מרכז הרובע 4444/1 - 280. מגרשים רלוונטיים בפארק המסלול בתכנית מרכז הרובע 4444/1: 674. ביצוע הדרישות הנ"ל יהיו תנאי לתחילת עבודות.

5.3. תנאים לתעודת גמר

5.3.1. ביצוע בפועל לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

5.3.2. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

נספח א' – סוגי צמחים בפארק

טבלה 1 – צמחים מומלצים ל'ארכיפלג הדיונות'

מינים לזריעה בעורף המצוק		מינים לייצוב הדיונות	
שם המין	מאפיין	שם המין	מאפיין
קחון החוף	פרחי בר כגון :	תלתן דו גוני	מיני תלתן מקומיים כגון :
ציפורנית מגוונת			
פרג נחות			
חומעה (מינים שונים)			
מינים לזריעה באזורי השהיית נגר		תלתן ארץ ישראלי	
שם המין	מאפיין	אלמוות הכסף	
סמר חד	מינים בעלי זיקה למים ולחות, כגון :	תלתן זוחל	מינים משתרעים, כגון :
קנה מצוי			
אגמון הכדורים			
תלתן הפוך			
עבדקן החוף			
תלתן חקלאי			
לחך אזמלני			
		ליפיה זוחלת	
		עכנאי שרוע	
		אלקנת הצבעים	
		לשוו הפר (מינים שונים)	

טבלה 2 – צמחים מומלצים לאזור חגורות 2-3

מינים לאזור החולות המיוצבים (חגורה 3)		מינים לאזור הרסס (חגורה 2)	
שם המין	מאפיין	שם המין	מאפיין
שמשון סגלגל	צמחי בר כגון כגון :	מד חול דוקרני	צמחי בר כגון כגון :
כפתור החולות		מלחית אשלגנית	
שברק מצוי		דו פרק חופי	
אטד		לפופית החוף	
		ידיד החולות המצוי	צמחים מובילים :
		רותם המדבר	
		גומא מגובב	
		לענה חד זרעית	
		דם המכבים העלוני	צמחי תרבות, כגון :
		המרקוליס	
		דרדר חשוף פרי	
		מיאופורון קטן עלים	
		אלווי עצי	
		אלת המסטיק	

טבלה 3 – צמחים יחודיים שנצפו ברובע שדה (שם המין)	סטאטוס	צורת חיים	שם המין	סטאטוס	צורת חיים
אהל הגבישים	אדום	חד שנתי	ארכובית א"י	אנדמי	עשבוני רב שנתי
צפרנית חופית	אדום	חד שנתי	דרדר הקורים	אנדמי	חד שנתי
פשתנית יפו	נדיר	חד שנתי	סביון יפו	אנדמי	חד שנתי

סחלב קדוש	נדיר	גיאופיט	קחווון החוף	אנדמי	חד שנתי
תורמוס א"י	אנדמי	חד שנתי	עדעד כחול	מוגן	עשבוני רב שנתי
בן חיטה שרוני	אנדמי	חד שנתי	רותם המדבר	מוגן	שיח ובן שיח
חבלבל החוף	אנדמי	עשבוני רב שנתי	חצב מצוי	מוגן	גיאופיט
חבצלת החוף	מוגן	גיאופיט	תלתן א"י	אנדמי	חד שנתי
מרסיה יפהפיה	אנדמי	חד שנתי	שלשון החוף	אנדמי	חד שנתי
קורנית מקרקפת	מוגן	שיח ובן שיח	קיפודן פלשתי	אנדמי	עשבוני רב שנתי
אלקנה סמורה	אנדמי	עשבוני רב שנתי	פעמונית גפורה	אנדמי	חד שנתי
נופר צהוב	אדום	עשבוני רב שנתי	כדן קטן פרחים	מוגן	גיאופיט
אספסת איטלקית	אדום	חד שנתי	געדת הביצות*	אדום	עשבוני רב שנתי
גומא כדורי	נדיר	חד שנתי/עשבוני רב שנתי	לוענית יריחו*	אדום	עשבוני רב שנתי
שוש קרח	נדיר	שיח ובן שיח	נהרנית מסרקנית*	נדיר	עשבוני רב שנתי
תורמוס שעיר	נדיר	חד שנתי	לוטוס צר עלים*	נדיר	חד שנתי

טבלה 4 – עצים מומלצים לנטיעה

מאפיין	שם המין
עצים לפארק החופי:	אשל הפרקים
	אלביציה צהובה
	פיקוס קדוש
	לגונריית פטרסון
	היביסקוס טלייתי 'סתריה'
עצים לפארק המסלול:	מילה סורית (זן גן הורדים)
	מכנף נאה
	אלה ארצישראלית
	צאלון
	מילה פנסילבנית
	סיסם הודי (לא מורכב)
	אשל הפרקים
	אלה סינית
	אדר סורי
	זלקובה משורית
	מילה ירוקת עד (פול מון)
	אולמוס קטן עלים
	סיגלון
	בולוסתנוס נאה
	תות לבן
	אלביציה ורודה
	אלביציה צהובה

חו"ד צוות : (משותפת לצוות צפון וצוות אדר' העיר)

ממליצים לאשר את התכנית ולהעבירה לועדה המחוזית ולולחו"ף, בכפוף לסיום התיאומים והתיקונים הבאים :

1. **תיאום אגף שפ"ע:** סיום תיאום בנושאים הרלוונטיים.
2. **תיאום תברואה :** סיום תיאום מול אגף תברואה, אלקטרה ו-CPM/ מנהל בת"ש (מיקום נקודות איסוף, ממשק עם תשתית פניאומטית, הנחיות לפיזור אשפתונים).
3. **תיאום בניה בת קיימא ואנרגיה במשרד אדר' העיר :** סיום תיאום מול מחלקת תכנון בר קיימא (לנושאים מי נגר, הצללות, חומרים, צמחיה, מים אפורים). בנושא מי נגר תיאום מול יחידת התיעול.
4. **תיאום תנועה :** השלמת תכנון ועריכת נספח ע"י יועץ תנועה + תיאום עם אגף התנועה, לרבות דרכי הגעה לרצועת החול לכלי רכב חרום, אחזקה ואספקה.
5. **תיאום לנושא סביבה :** השלמת תיאום עם הרשות העירונית לאיכ"ס.
6. **תיאום לנושא רישוי בנייה ופיתוח בתחום הפארק :** השלמת תיאום עם מחלקת הרישוי, בנושא תנאים בהליך הרישוי.
7. **אתר מיכלי הדלק תל ברוך :** סיום תיאום עם מנהל קהילה.
8. **תיאום אגף החופים :** השלמת תיאום עם אגף החופים.
9. **תיאום יעוץ משפטי :** השלמת תיאום עם השרות המשפטי.
10. **תשתיות :** יש להשלים עדכון פיתוח השטח בתכנית לפי המגבלות לקירבה לקו הביוב, בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444.
11. **מילוי דרישות מהתכנית הראשית :** יש להשלים עמידה בתנאים לאישור תכנית העיצוב בהתאם לסעיף 6.5 בתכנית תא/4444.
12. **השלמת מסמכי התכנית בהתאם לסעיפים מעלה.**

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - 0018-24ב' - 9	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו

מיקום:

בתחום תכנית המתאר תא 4444/רובע שדה דב, במרחב שדה התעופה לשעבר.

גבולות:

בצפון: מגרשים בשכונת אשכול תמ"ל/3001, ובמרכז רובע שדה דב תא/4444/1, רובם ביעוד למבני ציבור.

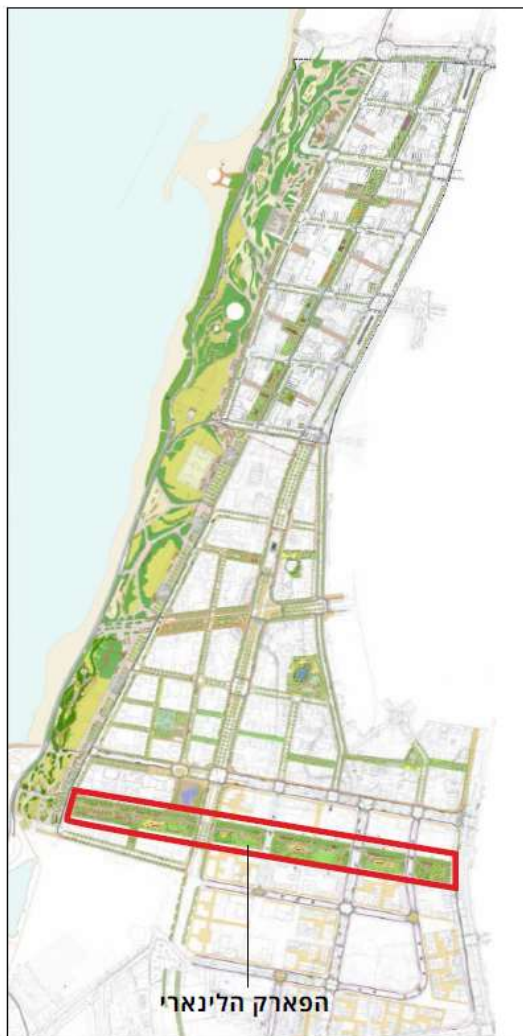
בדרום: מגרשים בשכונת אשכול תמ"ל/3001, ומרכז רובע שדה דב תא/4444/1, רובם ביעודים סחירים למגורים ולתעסוקה.

במזרח: רחוב לוי אשכול ושכונת ל'.

במערב: רחוב דרך הים (מתוכנן).

מפת מיקום:

מיקום על גבי תכנית פיתוח של רובע שדה



מיקום על רקע תצ"א מצב קיים



מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - 24-0018	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

גושים וחלקות בתכנית :

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
6634	חלק	246,249
6896	חלק	31-32,45-46,204
6900	חלק	6,9,23

שטח התכנית:

כ-43 דונם

מתכנים:

עורכי תכנית העיצוב, אדריכלות ואדריכלות נוף : שלמה אהרונסון אדריכלים (בע"מ 2001)

יועץ תנועה : מ.ת. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

יועץ סביבה : אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ

ניהול פרויקט : פז כלכלה והנדסה

יזם:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

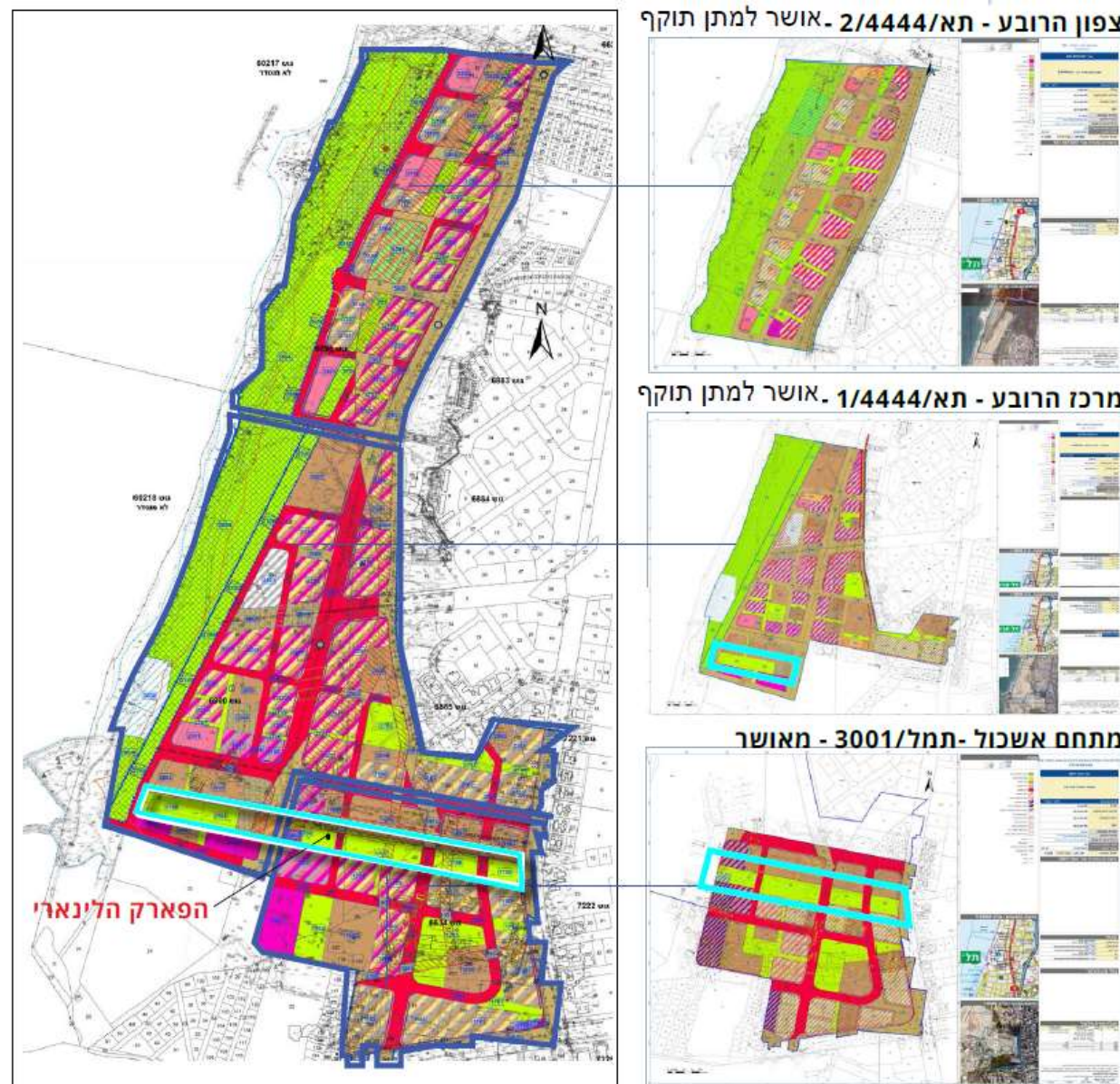
קרקע מופרת עליה פעל עד 2019 שדה התעופה 'שדה דב'. כעת מתבצעות עבודות תשתית על ידי עיריית תל אביב - יפו ונת"ע.

מצב תכנוני קיים:

התכנית הראשית היא התכנית המתארית לרובע שדה דב תא/4444, המאושרת מתאריך 7/9/2020. תכנית זו מכילה הוראות של תכנית מפורטת לפארק הלינארי ונקבע בה כי תנאי למתן היתר בניה לפארק הלינארי הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק בועדה המקומית. בשטח תכנית העיצוב חלות גם תמ"ל/3001 – שכונת אשכול שבתוקף, תא/4444/2 – מרכז רובע שדה דב, אשר אושרה למתן תוקף בתנאים בתאריך 14/8/2024. תכנית העיצוב לפארק הלינארי כוללת את תאי השטח 1705-1708, 2708-2709 מהתכנית הראשית תא/4444.

בתכניות המפורטות תמ"ל/3001 ו-תא/4444/1 נערכו שינויים קלים בתאי השטח של הפארק הלינארי, במסגרת הפירוט בתכניות אלו.

הפארק הלינארי על רקע תכנית המתאר תא/4444 והתכניות המפורטות תמל/3001 ו-תא/4444/1



רקע:

התכנית המתארית תא/4444 ('רובע שדה דב') קבעה שלושה פארקים בקנה מידה רובעי-עירוני ברובע שדה דב: הפארק החופי, פארק המסלול והפארק הלינארי. תכנית עיצוב ופיתוח זו מתייחסת כאמור לפארק הלינארי. לפארק החופי ולפארק המסלול מקודמת תכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.

הפארק הלינארי ברובע שדה דב ממוקם על תוואי אחד משני מסלולי הנחיתה של שדה התעופה שפעל במקום. הפארק יוצר קישוריות ורציפות של השלד הירוק בציר מזרח מערב, תוך חיבור השכונות ממזרח לרובע אל הים במערב. לצד העובדה כי הפארק הינו בעל חשיבות בקנה מידה עירוני, הוא נותן מענה לפרוגרמות שכונתיות.



מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - 0018-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הפארק בנוי כמרחב לינארי מזמין ונגיש ומציע מגוון רחב של פעילויות בקני מידה שונים. הפארק מורכב מרצף מרחבים הנותנים מענה פרוגרמטי לפעילויות ספורט, בילוי ונופש תוך שמירה על רציפות שטחים פתוחים וניהול מי הנגר. שטח הפארק מחולק ל-6 מקטעים בין רחובות חוצים: 4 בתוך מתחם אשכול ו-2 נוספים במרכז הרובע.

חלקו הצפוני של הפארק גובל בחזית של מבני ציבור וחלקו הדרומי במבני מגורים בהם משולבת לסירוגין קומת קרקע מסחרית. בחלקו הדרומי הבניינים יטילו צל על הפארק ובחלקו הצפוני נדרש להסתמך על פרגולות ונטיעות רבות של עצים במספר שורות כדי לייצר צל המשכי. הגבול הצפוני של הפארק נמתח לאורך קו ישר והמשכי ואילו גבולו הדרומי מתרחב בהתאם לגבולות המגרשים הפרטיים.

נתונים אלו הובילו לתכנון של הפארק ברצועות שונות באופיין, מצפון לדרום: רצועת צמחיה ונטיעות עצים הצמודה לדופן מגרשי הציבור; שביל אופניים המשכי; רצועת הפרדה של צמחיה ועצים; רצועת אזורי פעילות ברוחב של כ-10 מ' (משתנה) הכוללת אזורי צמחיה נרחבים, אזורי ישיבה, קיוסקים; טיילת ברוחב מינימלי של 6 מ'. הטיילת מתווכת בין הדופן הצפונית והרציפה של הפארק, לבין הדופן הדרומית המעוצבת בשפה יותר חופשית: משחקי טופוגרפיה מייצרים עניין ומשמשים לניהול נגר; מדשאות; מתחמים של מתקני משחק וכושר; מדרגות ישיבה המשתלבות בטופוגרפיה וכדומה. פרישת השימושים לאורך הפארק נעשתה בעקבות ניתוח מוקדי הרעש ובחינת צורכי ההצללה לאורך הפארק.

מצב תכנוני מוצע:

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תמל/3001 (בתוקף)	
שטחים בנויים (עיקרי+שירות)	שטח לקיוסק (מ"ר)	100	סה"כ שטח מסחר 300 מ"ר
	מספר קיוסקים	3	
גובה	קומות	1	
	מטר	4	
מתקנים הנדסיים תת קרקעי (מ"ר)		50	

נתונים		תכנית תא/1/4444 (אושרה למתן תוקף)	
שטחים בנויים (עיקרי+שירות) בפארק / גן ציבורי	שטח לקיוסק (מ"ר)	79 + 50	סה"כ שטח מסחר 129 מ"ר
	מספר קיוסקים	2	
שטחים בנויים בכיכר עירונית ³	מסחר (מ"ר)	50	
	חניון (מ"ר)	150 (ליציאות/כניסות לחניון)	
גובה	קומות	1	
חניון תת קרקעי בכיכר עירונית (מ"ר)		50,825 מ"ר	

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

1. פרוגרמות, שימושים והנחיות בינוי:

1.1 פרוגרמה ושימושים

הפארק הלינארי הוא כאמור חלק ממערך השטחים הפתוחים ברמה הכלל עירונית, אך בו בעת משמש גם כשטח פתוח המשרת את מבני המגורים ושטחי הציבור הסמוכים. בהתאם, הפארק מחולק למקטעים ונותן מענה למגוון צרכים ושימושים לכל טווחי הגילאים ולמגוון פעילויות פנאי, תוך שמירה על רצף נופי פתוח והמשכי:

א. טיילת עירונית – שביל לינארי ראשי רחב ומוצל לצד קיוסקים ופינות ישיבה מסוגים שונים.
ב. אזורי פעילות – אזורים מוגדרים לפעילות ספורטיבית ומתחמי מתקני משחק לטווח גילאים רחב.

ג. גינות כלבים – אזורים מגודרים לגינות כלבים לשימוש תושבי האזור.

ד. מתחמים פתוחים רב תכליתיים – אזורי גינון רחבים מלווים בטרבינות ישיבה המאפשרים מגוון רחב של פעילויות.

ה. ניהול מי נגר – שטחי מדשאות וגינון בעלי אופי טופוגרפי המאפשר השהייה של מי הנגר וניקוזם במקרה הצורך.

1.2 פרוגרמה נופית

את כל המגרשים הכלולים בפארק מלווה העקרון העיקרי בו החלק הצפוני, שצמוד לחזית מבני הציבור, מוקדש לטיילת הראשית הלינארית, נטיעות מסיביות של עצים לצד פרגולות ושביל האופניים. החלק הדרומי, שצמוד לחזית המגורים והמסחר, משלב פעילויות שונות.



השצ"פ. קיוסק ימוקם בחיבור לכביש המערבי. פינות ישיבה ו"סלון חוץ" באזורי הפרגולות.

³ מגרש 2001 ביעוד לכיכר עירונית אינו חלק מהפארק הלינארי על פי הגדרות תכנית המתאר תא/4444. עם זאת, המגרש הוא חלק מרצף הפארק והזכויות במגרש זה מוצגות למען הבהירות.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - 0018-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מגרש שצ"פ 604: טריבונות הצופות לאזורי מדשאה לפעילות חופשית. מדשאות בעלות אופי טופוגרפי המאפשר השהיית מי נגר וניקוז אל שוחות ניקוז.

תא שטח 701: תא שטח ביעוד שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים ומיועד לשימוש מתקן הנדסי תת"ק לפי תת"ל/71 ג של הקו הירוק. יש לאפשר בית גידול בעומק 1.5 מ' מעל לגג המתקן. כל תכנון בתא שטח זה יתואם מול נת"ע.

בתחום תכנית מרכז הרובע: תאי שטח 2001, 2708-2709

מגרש כיכר עירונית 2001: הכיכר העירונית, על אף שאינה חלק מהפארק הלינארי לפי תכנית תא/4444, מהווה חלק אינטגרלי מהפארק הלינארי ומוגדרת ככיכר רב תכליתית הממוקמת על גבי גג חניון תת קרקעי מתוכנן וכוללת בתחומה ביתן מסחרי. מפלס תקרת החניון העליון יאפשר התקנת בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל פניה הסופיים של תקרת החניה, לרבות שכבות האיסוס, וללא הבלטת מפלס האדמה בבתי הגידול ממפלסי הפיתוח שסביבו. בחלקה הדרומי של הכיכר מתוכנן אמפי מדושא עם טריבונות ישיבה המשמש גם כאזור השהיית נגר.

למגרש זה תאושר תכנית עיצוב אדריכלי נפרדת בהתאם להוראות התכנית הראשית תא/4444 ולהוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1.

מגרש שצ"פ 2708: מתחם גדול למתקני משחק, 'חדרים' המוגדרים בין שטחים מגוונים, עבור שולחנות פינג פונג ואזורי ישיבה אינטימיים.

מגרש שצ"פ 2709: חלקו המערבי ביותר של הפארק הלינארי, בואכה הפארק החופי, כולל אזורי ישיבה שונים ומגוונים המיועדים למפגש, לפינוח חוץ לעבודה, שולחנות פינג פונג, משחקי שולחן וכדומה. אזורים ומתקנים אלו ישרתו בין היתר את באי מבני הציבור שמצפון לפארק באזור זה, המיועדים בעיקר עבור צרכי קהילה ונוער.

1.3 מבנים

1.3.1 קיוסקים

קיוסקים ימוקמו בפינות השצ"פים עם הרחובות החוצים (בהתאם למתואר מעלה בתאי השטח הכוללים קיוסקים), וזאת על מנת לאפשר גישה נוחה לכלל הציבור, לאפשר כניסת ספקים, פריקה וטעינה, ולאפשר הצמדה של מתקנים הנדסיים ומחסנים תפעוליים אליהם. שירותים ציבוריים ימוקמו בצמוד לקיוסקים, כחלק מאותו מבנה. המחסן ואזורי חוץ הנלווים לו יהיו מוצנעים באמצעות צמחיה.

תכנית שכונת אשכול תמל/3001 קובעת זכויות בניה עבור הקיוסקים בהיקף של עד 100 מ"ר לקיוסק, בכל אחד מתאי השטח 601, 602, 603 (סה"כ 300 מ"ר).

תכנית מרכז הרובע תא/1/4444 אשר אושרה למתן תוקף, קובעת זכויות לקיוסקים בהיקף כולל של 129 מ"ר.

התכנית המתארית תא/4444 קובעת את הוראות הבינוי הבאות:

א. לא תותר יותר מקומה אחת מעל קומת מרתף.

ב. קווי בנין: קו בנין 0 מ'. קו בנין לצד המגרש הגובל במגרש למגורים יהיה 4 מ'.

ג. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים, ישולבו בפיתוח השטח ויהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - 0018-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ד. תכנית תמל/3001 מרחיבה כי תותר קומה אחת בגובה עד 4 מ' כולל.

המבנים יתוכננו בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה ובשאיפה לצמצום אנרגטי, התכנון המפורט של כלל המבנים בפארק יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי להיתר בניה.

1.4. תנועה

1.4.1. שביל ראשי

הטיילת הלינארית - השביל המרכזי בפארק המיועד להולכי רגל. השביל יהיה ברוחב מינימלי של 6 מ' וילווה בנטיעות רציפות של עצי צל ואזורי ישיבה.

1.4.2. שבילים משניים

שבילים המאפשרים כניסות מכל רחוב חוצה אל תוך הפארק ומתוך המגרשים הסחירים והציבוריים הגובלים בפארק.

1.4.3. שביל האופניים

הפארק יכלול שביל אופניים לינארי דו סטרי ברוחב כ-3.5 מטרים, אשר ימוקם בחלקה הצפוני של התכנית.

על מנת למנוע קונפליקטים בין שביל האופניים והולכי הרגל, תתוכנן בממשק בין כל מגרש ציבורי לפארק חציה להולכי רגל. בחציות אלו יתוכננו אלמנטים למיתון תנועת האופניים לצורך שמירה על בטיחות הולכי הרגל. בין שביל האופניים לגבול המגרש הצפוני תישמר רצועת שתילה ונטיעה ברוחב 3 מטרים.

כל שבילי האופניים יעמדו בהנחיות לתכנון שבילי אופניים משרד התחבורה 2021 ויהיו בתיאום עם אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

1.4.4. חניית אופניים וקורקינטים

מתקני קשירה לאופניים בתחום הפארק ימוקמו בקרבה לכניסות למבני ציבור. המתקנים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה. כמות מתקני הקשירה תהיה בתיאום עם אגף התנועה ואדריכל העיר. עמדות להשכרת קורקינטים, אופניים וכלי רכב זעירים אחרים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה. לא ימוקמו חניות אופניים בשבילי הולכי רגל ובאזורים שאינם נגישים לשבילי אופניים.

1.5. ממשקים עם הסביבה

1.5.1. ממשק עם פארקים גובלים

הפארק הלינארי גובל בחלקו המערבי בטיילת המרכזית של הפארק החופי. מטרת התכנית היא לשמור על קישוריות והמשכיות וזאת על ידי שמירה על רצף מעבר הולכי רגל ואופניים הממשיכים אל אזור הטיילת שברחוב הים ובהמשך אל הפארק החופי.

1.5.2. ממשק בין מגרשים פרטיים לפארק

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - 0018-24ב' - 9	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

התכניות המפורטות הגדירו זיקת הנאה למעבר ציבורי מהמגרשים הפרטיים אל הפארק, וכן קישוריות על ידי תאי שטח ניצבים ביעוד שצ"פ. תכנית הפארק מתייחסת למיקום זיקות ההנאה בהתאם לתכניות המפורטות, אך גמישה לשינויים קלים בהתאם לתכניות העיצוב שייערכו למגרשים הפרטיים והציבוריים, ותיאום בין המגרשים ייערך בהתאם לכך. מדרום לפארק, המרווח הצפוני בין קו המגרש לקו הבנין במגרשים הפרטיים יפותח כשביל רציף למעבר הולכי רגל בצמוד לדופן הפארק. באזורי הכניסה אל הפארק מהרחובות הניצבים ישולבו רחבות כניסה. לא יהיה הפרש מפלסים בין המגרשים הפרטיים לפארק.

1.5.3. ממשק בין מגרשים ציבוריים לפארק

טרם נקבעה הפרוגרמה של מבני הציבור הגובלים בפארק, אך התכניות המפורטות קובעות מעבר ציבורי מכל תא שטח בייעודים אלו, אל הפארק. תכנית הפארק תאפשר גמישות בהתאם לתכניות העיצוב של המגרשים בייעוד מבני ציבור, לעת הכנתן. תכנית הפארק תאפשר גישה אל המגרשים מצפון, כולל רחבות כניסה. בנוסף ינקטו אמצעים של מיתון תנועה בשביל האופניים בממשק עם מבני הציבור.

לכל אורך הדופן הצפונית של הפארק, בצמוד למגרשים של מבני הציבור, תהיה רצועת צמחיה הכוללת נטיעות עצים למעט באזורי ההתחברויות למגרשים כפי שפורטו לעיל.

1.5.4. ממשק עם רחובות חוצים

תוואי הטיילת המרכזית ושביל האופניים יפגשו עם הרחובות הניצבים במעברי חציה המשכיים שיוגבהו למפלס הפארק, על מנת למתן את התנועה המוטורית ולתת קדימות להולכי הרגל ולרוכבי האופניים. בממשק עם הרחובות החוצים, כולל רחוב לוי אשכול בגבול המזרחי של הפארק, ישולבו אזורי צמחיה במטרה ליצור אזור תווך בין הפעילות בפארק לתנועה המוטורית החוצה.

1.6. סביבה

1.6.1. צמחיה ונטיעות

רשימת העצים אושרה ותואמה מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר, כל שינוי ברשימה זו יובא לאישור מחודש. ראו רשימת עצים מומלצת לנטיעה בטבלה 1 בנספח א.

צמחי תרבות בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

מומלץ לשתול צמחיה חסכונית במים.

יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.

ככלל, עצים ושיחים המוגדרים כמינים פולשים לפי "הצמחים הפולשים בישראל" (ז'אן מארק דופור-דרור, הוצאת רשות הטבע והגנים), הגדלים בתחום התכנית, יודברו או ייכרתו בהתאם לטיפול המיטבי לכל מין או פרט.

מדשאות: יש לתעדף מיני צמחיה מקומית כמשטחי ירק רב שנתיים על פני מדשאות, שתרומתן למגוון הביולוגי נמוכה. תיבחר צמחיה עמידה וקלה לתחזוקה, באזורים שאינם מיועדים לשיבה.

1.6.2. הצללה

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - 0018-24	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצללות ימוקמו במרכז תחום הרצועה המרכזית וילוו בשורות של עצי צל עפ"י בחינות הצל שנעשו. במוקדי הפעילות יינטעו עצי צל נוספים, בהתאם לאזורי ההתכנסות המתוכננים. בנוסף, תותר הצללה (מלאכותית) על ידי מצללות, שמשיות וכיוצ"ב בכל תחום הפארק. תותר הקמת מצללות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה לאמצעי הצללה לשימוש הציבור, במרחב הציבורי הפתוח, ובהתאם להוראות תמ"ל 3001. תחוייב עמידה בדרישות מדיניות הצל העירונית. העיצוב, הגודל, ההעמדה וכמות המצללות בתכנית ייבחנו ויאושרו לעת התכנון המפורט. חומרי המצללות יעמדו בדרישות של בניה בת קיימא, כגון עץ טבעי, במבוק, ודמויי עץ.

1.6.3. ניהול מי נגר

חלחול מי נגר יופנה ככל הניתן לאזורי שתילה ודשא, אך לצידם התכנית מציעה שטחים רחבים בעלי טופוגרפיה המאפשרת השהייה של מי הנגר באירועי שיא. בחלק מהשטחים ימוקמו שוחות ניקוז על מנת למנוע איגום של המים. עומק האיגום לא יעלה על 40 ס"מ, ללא גידור. התכנון המפורט לאזורי השהייה נגר יכלול הנחיות לנושאים הבאים:

סוג הקרקע והמצעים המתאימים לאגירת נגר

נפח מי הנגר להשהייה

זמן השהייה

תחזוקה לשמירת ערכי החידור

מגלש עודפים

מניעת מפגעי יתושים ומטרדים נוספים

מניעת צמחיה פולשנית

מיני צמחיה מתאימים לשקעים לחים

1.6.4. קרקע

כחלק מקידום התכניות המתאריות והמפורטות לרובע שדה דב (רובע שדה דב תא/4444, מרכז הרובע שדה דב תא/4444/1, צפון הרובע שדה דב תא/4444/2) ובהתאם להוראותיהן, מבוצעים מספר תהליכים לבדיקת וניקוי הקרקע עקב שימושים מזהמים שנערכו בה בעבר. חקירת הקרקע בכלל שטח התכנית המתארית הושלמה וקיבלה אישור NFA מהמשרד להגנת הסביבה בשנת 2021, עבור כלל המגרשים של הפארק הלינארי.

1.6.5. מים

כחלק מקידום התכניות המתאריות והמפורטות לרובע שדה דב (רובע שדה דב תא/4444, מרכז הרובע שדה דב תא/4444/1, צפון הרובע שדה דב תא/4444/2) ובהתאם להוראותיהן, מבוצעים מספר תהליכים לבדיקת וניקוי מי תהום עקב שימושים מזהמים שנערכו בקרקע בעבר. בשטחי הפארק שבתחום תכנית תא/4444/1 מרכז הרובע- חקירת מי התהום נמצאת בתהליך. השלמת החקירה וקבלת אישור רשות המים יהוו תנאי בהליך הרישוי בהתאם למצוין בסעיף 4 להלן.

1.6.6. אקולוגיה

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - 0018-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הנחיות סביבתיות לתכנון המפורט :

א. בתכנון המפורט יש לשלב אקולוג בעל נסיון בפרוייקטי העתקת קרקע ושיקום אקולוגי של בתי גידול.

ב. האקולוג יאתר שטחים טבעיים בתחום התכנית טרם תחילת העבודות ויכין תכנית להעתקת קרקע, צמחיה, ומידת האפשר בעלי חיים על פי העקרונות שנקבעו בפרק ה' למסמכים הסביבתיים של תכנית מרכז הרובע.

ג. גאופיטים וצמחים רב-שנתיים בסכנת הכחדה שיימצאו כראויים להעתקה, יועתקו לשטח בית הגידול הטבעי בפארק החופי, או לשטחים פתוחים בבתי גידול דומים המיועדים לשימור.

ד. יש לאסוף זרעים של מינים חד-שנתיים המצויים בסכנת הכחדה. הזרעים יועברו לרטי"ג או ישמשו לשיקום שטחים פתוחים בתחום התכנית, בתיאום עם רטי"ג.

ה. איסוף הזרעים יתבצע ידנית במידת האפשר, ובאמצעות סינון של שכבת הקרקע העליונה למניעת איסוף של זרעי מינים פולשים.

ו. איסוף הזרעים והגיאופיטים יתבצע לפי עונות (בעונות קיץ, סתיו, אביב) בעיקר עבור מינים נדירים או אנדמיים - עשבוניים רב שנתיים, כגון ארכובית ארץ ישראלית ונהרונית מסרקונית, או חד שנתיים כגון סביון יפו ופשתנית יפו.

ז. הקבלנים המבצעים יהיו אחראים לגידור זמני בעת העבודות של האזורים לשימור, למניעת פגיעה בצומח ובערכי טבע אחרים הנמצאים בהם, ושמירה על אחזקת הגידור ושלמותו לאורך כל תקופת הביצוע.

ח. שימוש בחומרי חפירה ומילוי ייעשה לאחר בדיקה כי אינם מכילים זרעי צמחייה פולשנית.

ט. עבור מקומות בהם יש חיפוי קרקע, יש להעדיף שימוש בקרקע מועתקת עם זרעים מקומיים.

1.7 מערכות ותשתיות

1.7.1 פתחי איורור לחללים תת"ק

פתחים אלו ימוקמו כך שלא יהיו הפרעה למשתמשי הפארק ויוצנעו כך שלא יהוו סכנה בטיחותית ומפגע נופי.

1.7.2 מתקנים טכניים והנדסיים

פילרים ומתקנים טכניים והנדסיים לרבות חדרי שירות, חדרים טכניים של הרק"ל וארונות תשתית עירוניים, יקובצו ככל הניתן, יוטמעו באופן מוצנע במעטפת המבנים ובתת הקרקע, ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הציבורי. התיאום יעשה מול אדריכל העיר, אדריכל אגף שפ"ע והמרכז לתיאום הנדסי.

בתא שטח 1802 ביעוד מתקנים הנדסיים, תותר הקמתו של חדר תת קרקעי לרק"ל, בהתאם להוראות התכנית הראשית.

בתאי שטח 2001,2708,2709 יחולו מגבלות בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1, בשל קו הביוב הטמון בקרקע.

1.7.3 מתקני אשפה

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - - 2024-0018	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מתקני אשפה, לרבות פחי מיחזור מסוגים שונים ימוקמו ככל הניתן בתחום המגרשים הציבוריים הסמוכים, או ברחבי הפארק באופן מוצנע ונגיש לרכב פינוי אשפה, בתיאום עם אגף התברואה.

1.8. תאורה

התוכנית תשלב יועץ תאורה מוסמך בעל ניסיון מוכח בעבודה בשטחים טבעיים. במסגרת התכנון המפורט נדרש להגיש לרשות לאיכות הסביבה מיפוי של תאורת החוץ בדפנות הפונות לשטחים הפתוח – לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

1.9. ריהוט רחוב

ריהוט הרחוב יתואם ויאושר ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפני קבלת היתר הבניה. יש לאפשר ולתכנן מגוון רחב של צורות ישיבה. הפארק יכלול אזורי התכנסות ושהייה הכוללים טריבונוט, ספסלי בר בסמוך לקיוסקים, שולחנות פיקניק וספסלי רחוב וישיבה במגוון גדלים. הספסלים ישולבו בכל רחבי הפארק ויפוזרו לאורכו. יש לדאוג למקומות ישיבה לאנשים עם מוגבלות בהתאם לדרישות התקן. ניתן לשלב אלמנטים של אנרגיה מתחדשת וטכנולוגיות חכמות בריהוט הרחוב (ספסלים סולאריים חכמים, תאורה סולארית וכו').

1.10. גדרות ומעקות

מעקות וגדרות יותקנו אך ורק כתוצאה מהפרשי גבהים המצריכים התקנת מעקות וגדרות מטעמי בטיחות, מלבד גינות כלבים ככל שיתוכננו.

1.11. מתקני משחק, כושר וספורט

מתקני משחק יותקנו על גבי משטחים המיועדים לכך ובתיאום יועצי נגישות ודרישות העיריה. המתקנים יהיו נגישים לטווח רחב של גילאים ויענו על מגוון צרכים. אזור המתקנים יהיה מוצלל בהצללה טבעית ובנויה ויתוכנן בתיאום עם אגף שפ"ע ועם אדריכל העיר.

1.12. חומרי גמר ופיתוח

כל חומרי הגמר והפיתוח יאושרו על ידי אגף שפ"ע ואדריכל העיר ויעמדו בהנחיות הנגישות הנדרשות.

1.13. בטיחות וכיבוי אש

שילוב ברזי סניקה, מיקום רחבות וסימונן ייעשה על ידי יועץ בטיחות מורשה, תוך תיאום מול אדריכל העיר ואדריכל אגף שפ"ע.

1.14. נגישות

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

1.15. מאפייני בניה ירוקה

התכנית תעמוד בדרישות התקן לבנייה ירוקה, על פי הנחיות העירייה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

1.16. שלביות ביצוע הפארק

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - 0018-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ניתן לבצע את הפארק בשלבים, בהתאם להתקדמות הפיתוח ברובע ולהחלטת העירייה. בשלביות הביצוע יש לתת עדיפות ליצירת מעבר המשכי ונגיש בין השכונות הקיימות לחוף הים. יש לאפשר גישה מלאה למגרשים הסובבים בכל שלבי הביצוע. יש לשמור על גישה מלאה אל האזורים בפארק אשר פותחו בשלבי הביצוע הראשונים, גם בזמן ביצוע השלבים הבאים.

2. גמישות

שינויים לא מהותיים בתכנית יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

3. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב – יפו. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות הוא בתנאי שיש התייחסות ספציפית בתכנית זו. תכנון מפורט למבנים בהמשך לתכנית זו, הכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו, יכול גם שיחרוג מההנחיות המרחביות.

4. תנאים בהליך הרישוי

4.1. תנאים לקליטת הבקשה

- 4.1.1 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- 4.1.2 קבלת הנחיות מהרשות לאיכות סביבה בעת"א.
- 4.1.3 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה בתחום תכנית מרכז רובע שדה דב 4444/1, יהיה השלמת חקירת מי התהום בתחום זה וקבלת אישור רשות המים.
- 4.1.4 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה למבנים בתחום הפארק, יהיה אישור מה"ע או מי מטעמו.

4.2. תנאים לתחילת עבודות

- 4.2.1 אישור תכנית למחנות קבלן ולמניעת מטרדים (רעש ואיכות אויר/אבק) במהלך עבודות הבניה, כולל התייחסות לכלי צמ"ה.
- 4.2.2 לפני תחילת העבודות יש לבצע סקר ומיפוי מפורט של גאופיזיקים ומיני צמחים נדירים כמפורט בסעיף 2.4.4 לעיל.
- 4.2.3 תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

4.3. תנאים לתעודת גמר

- א. ביצוע בפועל לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ב. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - 0018-24	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

נספח א' – סוגי צמחים בפארק

טבלה 1 – עצים מומלצים לנטיעה

מאפיין	שם המין
עצים לפארק הלינארי :	מילה סורית (זן גן הורדים)
	מכנף נאה
	אלה ארצישראלית
	צאלון
	מילה פנסילבנית
	סיסם הודי (לא מורכב)
	אשל הפרקים
	אלה סינית
	אדר סורי
	זלקובה משורית
	מילה ירוקת עד (פול מון)
	אולמוס קטן עלים
	סיגלון
	בולוסתנוס נאה
	תות לבן
	אלביציה ורודה
	אלביציה צהובה

חוו"ד צוות : (משותפת לצוות צפון וצוות אדר' העיר)

ממליצים לאשר את התכנית, בכפוף לסיום התיאומים והתיקונים הבאים :

13. **תיאום אגף שפ"ע**: סיום תיאום בנושאים הרלוונטיים.
14. **תיאום תברואה** : סיום תיאום מול אגף תברואה, אלקטרה ו-CPM/ מנהל בת"ש (מיקום נקודות איסוף, ממשק עם תשתית פניאומטית, הנחיות לפיזור אשפתונים).
15. **תיאום בניה בת קיימא ואנרגיה במשרד אדר' העיר** : סיום תיאום מול מחלקת תכנון בר קיימא (לנושאים מי נגר, הצללות, חומרים, צמחיה, מים אפורים). בנושא מי נגר תיאום מול יחידת התיעול.
16. **תיאום תנועה**: השלמת תכנון ועריכת נספח ע"י יועץ תנועה + תיאום עם אגף התנועה.
17. **תיאום לנושא סביבה**: סיום תיאום עם הרשות העירונית לאיכ"ס.
18. **תיאום לנושא רישוי בנייה ופיתוח בתחום הפארק**: השלמת תיאום עם מחלקת הרישוי, בנושא תנאים בהליך הרישוי.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - - 24-0018	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

19. תיאום יעוץ משפטי: השלמת תיאום עם השרות המשפטי.
20. יש להשלים עדכון פיתוח השטח בתכנית לפי המגבלות לקירבה לקו הביוב, בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1.
21. השלמת מסמכי התכנית בהתאם לסעיפים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0776815 תא/מק/4895 - התחדשות רחוב ברזיל
10 - 24-0018	דיווח החלטת ועדת ערר והמשך דיון לצורך קבלת החלטה

מהות הדיון: דיווח על החלטת ועדת ערר ודיון נוסף כהשלמה להליך ההתנגדויות

בתאריך 16.2.2023 התקיים דיון בעררים על החלטת הוועדה המקומית תל אביב – יפו מתאריך 15.12.2021 לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית תא/מק/4895- התחדשות רחוב ברזיל.

בתאריך 16.3.2023 התקבלה החלטת ועדת ערר שקבעה:

- א. לקבל בחלקו את ערר בעלי הזכויות במקרקעין שמחוץ לתחום התכנית וקבעה כי "נדרש דיון נוסף של הוועדה המקומית בתכנית, בסוגיית עוצמות הבניה, וכנגזרת ממנה סוגית התנועה, קווי הבניין לרבות של המרתפים, הדיור בהישג יד, וכל שיוחלט כי נגזר מכך". כמו כן, "תבחן האפשרות לכניסה משותפת לחניוני שני הפרויקטים הגובלים ומתן זיקת הנאה מתאימה".
- ב. לעניין הטענות השמאיות, "דירות שהורחבו כדין, גם אם טרם נרשמו בגודלן החדש בלשכת המקרקעין, יש להביא הרחבתן בחשבון האיזון, אם לא הובאו כך".
- ג. "הדיון הנוסף יתקיים בוועדה המקומית כהשלמה להליך ההתנגדויות... לא נדרשת שמיעה נוספת של טענות, אלא אם תמצא זאת הוועדה המקומית לנכון".

השלמת מענים להתנגדויות שהוגשו לתכנית:

(בהתייחס להתנגדויות מס' 4, 5 של בעלי הזכויות שמחוץ לתחום התכנית)

1. נפחים ועוצמות הבנייה:

נדגיש כי הצורך בעליה לרח"ק מירבי ולרח"ק 1 מעבר לו, בהתאמה לתכנית המתאר, עולה כתוצאה מהתכנון השכונתי, שנקבע כבר על ידי הוועדה המקומית כשאישרה את מסמך המדיניות לשכונה שעלי מתבססות כלל התכניות לרמת אביב א ו-ב. משכך, מה"ע סבור כי לא נפל פגם בהחלטתה של הוועדה המקומית לדחות את ההתנגדויות וזאת משום שהתכנית מיישמת הלכה למעשה את מדיניות השכונה המאושרת. עם זאת וכדי לעמוד בהחלטת ועדת הערר יוצגו בהרחבה ההצדקות לעליה ברח"ק המתבקשת בתכנית.

התכנית נערכה כאמור במגבלות תכנית המתאר תא/5000 ועל בסיס מסמך מדיניות התכנון לשכונה תא/9006. תכנית המתאר ומסמך מדיניות התכנון לשכונה קבעו את השכונה כ"מרקם בנוי לשימור" ובנוסף לכך קבעו כי המגרשים בדופן השכונה, המגרשים הגובלים ברחוב ברזיל ודרך נמיר, הם האזורים המיועדים להעצמת בינוי ולתוספת משמעותית של יחידות דיור. נציין כי העיקרון התכנוני של העצמת בנייה בדפנות שכונה ותכנון מתון במרכזה חל בשכונות רבות ברחבי העיר.

המגרשים ברחוב ברזיל הוגדרו בתכנית המתאר ב"יעוד "אזור מגורים בבנייה עירונית" (רח"ק 4) ובמדרגת גובה של עד 8 קומות. היות והשכונה מוגדרת "מרחב להתחדשות עירונית" בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאת לאשר רח"ק 1 נוסף מעבר לרח"ק המותר (ובכך לעלות לרח"ק 5) וכן לאשר מדרגת גובה נוספת (ובכך לעלות ל-15 קומות) כמו באזורי התחדשות עירונית אחרים ברחבי העיר.

הטעם לכך הינו כי לתכניות להתחדשות עירונית מטרות ברורות של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה וציפוף עירוני במידה ראויה כדי לתת מענה לאוכלוסיה המתחדשת ומתרחבת. לשם הריסה ובניה מחדש או חיזוק ותוספת של המבנים נדרשים תמריצים נוספים שיהפכו את הפרויקט לבר ביצוע עבור היזמים ועבור הדיירים עצמם ומשום כך ניתנה האפשרות במסגרת תכנית המתאר לעלות ברח"ק אחד בלבד מעבר לרח"ק המירבי שנקבע באזור היעוד.

במקרה הנדון כבר במסמך המדיניות לשכונה נבחנו היקפי הבנייה (מבחינת ישימות תכנונית, תנועתית וכלכלית) והוחלט על עריכת תכנית התחדשות עירונית ברחוב ברזיל (מתחם 5B במדיניות) עם העצמת בינוי ותוספת של 294 יח"ד וסה"כ 490 יח"ד במתחם.

התכנית נערכה בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות ואושרה להפקדה בהיקף של רח"ק 5 עם בינוי של 8 ו-15 קומות עבור סה"כ 475 יחידות דיור. יובהר כי זכויות הבנייה (הרח"ק) הן נגזרת של הצרכים והדרישות התכנוניות. כך שכאשר מסמך המדיניות קבע תוספת של 294 יח"ד במתחם הרי זכויות הבנייה וגובה המבנים צריכים להתאים לקביעה זו. כמו כן, שכונת רמת אביב הינה שכונה הכוללת מגוון רחב של גדלי יחידות דיור המתאימים לכלל האוכלוסיה ומטרתנו לשמור על

תמהיל מגוון של יחידות דיור עבור משפחות בגדלים ובמרכיבים שונים. לכן התכנית קובעת שטח ממוצע של 77 מ"ר עיקרי שמאפשר תמהיל מגוון וכן מחייבת לפחות 30% יח"ד קטנות (בשטח 45 מ"ר עיקרי).

בתכנית 475 יח"ד בשטח ממוצע של 77 מ"ר עיקרי. כלומר, רק עבור יחידות הדיור + ממ"ד נדרש רח"ק 4.05 והיתרה נדרשת לשטחי שירות ושטחים עיקריים משותפים נוספים לשירות כלל הדיירים. מכאן עולה כי היקפי הבנייה המוצעים בתכנית נגזרו מתוספת יחידות הדיור שנקבעה כרצויה במתחם כבר בשלב המדיניות וכתוצאה מתמהיל הדירות הנדרש. כל אילו מצדיקים הגעה לרח"ק מירבי 4 + רח"ק 1 נוסף המותר לפי תכנית המתאר.

ת"א-יפו הינה עיר מתחדשת. הוועדה המקומית לקחה על עצמה תוספת יחידות דיור רבות לעיר על מנת לתת מענה לאוכלוסיית מדינת ישראל הגדלה תוך מתן מענה לצרכים הציבוריים הנדרשים לתוספת אוכלוסייה זו, לרבות תמהיל יח"ד מגוון עבורה.

להלן השוואה בין היקפי בנייה בתכניות התחדשות בשכונה ובקרבתה:

טבלת השוואה - רח"ק / צפיפות / מס' קומות (עוצמות בנייה)

קומות	רח"ק	צפיפות נטו (יח"ד לדונם מגורים)		יחידות דיור			תכנית
		תא/5000	מופקד/מאושר	נכנס	יוצא	מכפיל	
בנייה גבוהה/מרקמית							
8+15	5	4+1	45	16.7	2.4	475	196
8+15	3.9	4+1	34.3	13	2.5	420	168
8+15	4.3	4+1	57.5	18.2	3.1	237	76
8+11	3	3+1	27.2	8.4	2.76	265	96

* זכויות בנייה מכוח תכניות תקפות + תמ"א 38

** התכנית כוללת בניין לשימור. התכנית לא הומלצה להפקדה בוועדה המקומית לנושא דיור ציבורי

*** שכונת מעוז אביב, מרקם בנוי לשימור

עולה מהטבלה שכלל שמספר יחידות הדיור הן במצב הנכנס והן במצב היוצא גדול יותר נדרשים היקפי בניה גדולים יותר וזאת הן מהטעם הברור מאליה שנדרשת תוספת רח"ק עבור תוספת יחידות דיור והן מהטעם שכלל שקיימות יותר דירות המצב הנכנס יש להתחשב בתמורות שהדיירים יקבלו בהרחבת הדירות הקיימות. כמו כן וכאמור לעיל כאשר מדובר על דירות גדולות יחסית עבור משפחות, מובן ששטחי הבניה יגדלו.

חשוב לציין, תכנית המתאר ומדיניות התכנון של השכונה קבעו כי בהעצמת הבינוי בדופן השכונה (רח"ק וגובה במגרשים לאור הרחובות נמיר וברזיל) מתאפשרת ההתחדשות המידתית יותר בלב השכונה. בכך מתקיים העיקרון הנוסף שקבעו תכנית המתאר ומדיניות התכנון - שמירה על "מרקם בנוי לשימור", זאת באמצעות התחדשות מידתית (תמ"א 38 ושמירה על טיפולוגיית הבנייה ואופן העמדת הבניינים), ששומרת על השלד העירוני ההיסטורי של השכונה ועל ערכי הטבע העירוני ומערך השטחים הפתוחים, כפי שנמצא לנכון בתכנית המתאר ובמסמך המדיניות לשכונה.

2. דיור בהישג יד:

לעת הדיון להפקדה (7/2020) לא הייתה לוועדה המקומית מדיניות דיור סדורה לנושא דב"י, וכזו אושרה באוגוסט 2022. מאחר ובפרק הזמן שחלף מאז אישור הוועדה להפקדת התכנית אישרה הוועדה מדיניות סדורה דב"י, ומאחר והנושא עלה במסגרת החלטת ועדת הערר, מומלץ לקבוע כי התכנית תכלול 15% דב"י בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, שתהווה תועלת חברתית משמעותית שהתכנית מעניקה לציבור.

נציין כי נערך דו"ח כלכלי עדכני ע"י היזם, שכלל את תוספת הדב"י. הדו"ח הכלכלי נבחן ע"י מחלקת תכנון כלכלי ונמצא כי הרווחיות מאפשרת את קידום התכנית מבחינה כלכלית והתכנית אינה מייצרת רווח יזמי עודף. בנוסף, נערך הסכם דב"י ונחתם ע"י היזמים.

3. תנועה וחניה:

במסגרת עריכת מסמך המדיניות לשכונה תא/9006 בשנת 2014 נבדק כושר הנשיאה התנועתי בשכונה, על בסיס התוספת הכוללת של יחידות הדיור שבחנה המדיניות ובהתאם להיקפי הבינוי

שקבעה תכנית המתאר. בבדיקה, שנערכה ע"י יועץ תנועה, נמצא כי התכנון מספק לרבות תפקוד צמתי היציאה מהשכונה.

בנוסף, מאז שנת 2014 היו שינויים משמעותיים בתחום התנועה במספר מישורים:

- ביצוע בפועל של הקו הירוק והתחנות עבורו בצומת איינשטיין-נמיר ו-איינשטיין-ברודצקי. מרחק בין גבול התכנית לתחנת רק"ל ברודצקי- 180 מ'.
- "היפוך הפרמידה"- שינוי מדיניות העירייה ותפיסת התחבורה בעיר והשקעה בפתרונות ניידות אלטרנטיביים לרכב פרטי כמו סלילת שבילי אופנים, עידוד הליכתיות ורכבים דו-גלגליים וכו'. הקמת שבילי אופניים ברחובות רדינג וברודצקי.
- עדכון מדיניות הוועדה המקומית לתקני חניה למגורים בתב"עות חדשות (תא/מק/9130) הקובעת תקני חניה מופחתים. תקן החניה שקבעה התכנית המופקדת הוא 1 : 0.8 או עפ"י התקן התקף, הנמוך מבין השניים.
- תקנות החניה הארציות עודכנו בשנת 2016 לתקנים מופחתים.
- המדינה החליטה על קידום תכנית מטרו. בגבול השכונה 2 תחנות מטרו מתוכננות. תכניות המטרו אושרו.

בהתאם לאמור לעיל, מומלץ שלא לשנות את הוראות התכנית לנושא תקני חניה, אולם, לאור הסמיכות למערכות מתע"ן מומלץ קבוע כי תקן החניה הינו תקן מקסימום.

4. ברודצקי 41:

החלטת ועדת הערר קבעה כי במסגרת הדיון הנוסף שיתקיים בוועדה תיבחן האפשרות שהתבקשה במסגרת הערר לאפשרות כניסה משותפת לחניונים ומתן זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע עבור המגרש הגובל בכתובת ברודצקי 41 (ממזרח).
הנושא נבחן תכנונית ונמצא כי ניתן לקבוע בתכנית אפשרות לכניסה משותפת לחניונים באמצעות מתן זיקת מעבר לרכב, לרבות בתת הקרקע, מתא שטח 101 עד לגבול המגרש המזרחי (גבול תא השטח עם המגרש הגובל, ברודצקי 41), שיאפשר גישה למרתף החניה ומומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. למען הסר ספק, ההמלצה אינה מוסיפה את המגרש הגובל לתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת.

5. קווי בניין:

התכנון נבחן שנית הן לעניין קו בניין קדמי והן לעניין שמירת מרחק מעצים בוגרים המיועדים לשימור.

- לנושא קו בניין כלפי סמטת לאון בלום נמצא כי נשמרו מרחקים מומלצים מעצים קיימים בהתאם להנחיות סקר העצים, הן על קרקעית והן בתת הקרקע.
- לנושא קו בניין קדמי לרחוב ברזיל של 2 מ', ממליצים כי התכנית לא תאפשר הקמת מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין. כמו כן, תישמר רצועה מגוננת ברוחב 2 מ' ובעומק של 1.5 מ' לכל הפחות לטובת נטיעות ומומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
- בנוסף, סקר העצים עודכן לאחרונה במשותף עם האגרונום העירוני והאגרונום מטעם היזם. העדכון מטיב עם מצב העצים הקיימים- 22 עצים נוספים ישומרו + עץ אחד יסומן להעתקה (עצים נוספים לאלו שכבר נקבעו לשימור בסקר העצים של התכנית המופקדת) ומומלץ לאשר את סקר העצים המעודכן ולעדכן את מסמכי התכנית.

המלצת הצוות בסוף הדרישה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



מיקום:

רמת אביב א'

גבולות: **בצפון:** רחוב ברזיל

בדרום: רחוב ליאון בלום

מזרח: גוש 6768 חלקה 40 ביעוד מגורים

מערב: גוש 6768 חלקה 18 ביעוד דרך

כתובת:

רחוב ברזיל 6-34 זוגיים

רחוב לאון בלום 1-29 אי-זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	
6768	3,4,19,20

שטח התכנית: 13.3 דונם

מתכנן:

משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יועץ תנועה:

מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

יועץ תשתיות:

צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ

אגרונום:

אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ

יועץ נופי:

יעל בר מאור- סטודיו לאדריכלות נוף

יועץ סביבתי:

לשם שפר

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

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

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

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

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

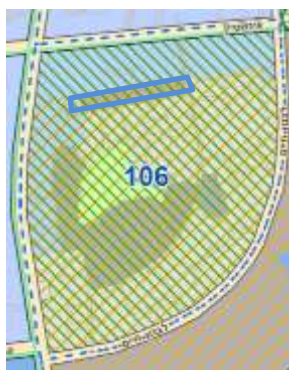
תכנית המתאר תא/5000 סימנה את שכונת רמת אביב א' כמרקם לשימור וכאזור להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות לרמת אביב הותיקה המליץ בדופן הדרומית של רחוב ברזיל על התחדשות באמצעות תכנית לפינוי-בינוי מתוקף תכנית תא/5000. בהתאם לתא/5000 רח"ק מקסימלי: 5.0 בבניה עד 15 קומות.

מצב תכנוני קיים:

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

תכנית המתאר תא/5000:

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



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000

תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000

מתחמי תכנון מתוך תא/5000

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית החדשה:

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

תיאור התכנית:

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

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

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

טבלת זכויות והוראות בניה :

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
				עיקרי	שרות				
מספר קומות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	23052	7000	(1) 15600	4520	101	מגורים	מגורים
(3)	15	205	29529	8050	(2) 21800	5970	102	מגורים	מגורים
(3)	15	270	52581	3147	49303	10490		מגורים	מגורים
	15	475		2252	6756	2252		מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור

הערות ברמת הטבלה :

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה :

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



בינוי :

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

מספר קומות :

עד 15 קומות ועד 8 קומות.

קווי בניין :

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

גובה : עד 70 מ'

צפיפות :

22 יח"ד לדונם

יח"ד :

475 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד : 77 מ"ר עיקרי

תשריט מצב מוצע :



תכנית בינוי:

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

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי:

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

הקצאות לצרכי ציבור:

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

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

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

תנועה וחניה:

תקן החניה למגורים יהיה 1 לדירה.

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

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

ניקוז

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

טבלת השוואה שטחי בניה:

שטח התכנית – כ- 13.245 ד'

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

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

פרוטוקול ועדת השימור מיום 16.3.20:



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

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

הנושא נדון בוועדת השימור 1904, שהתקיימה ב- 23.12.19, ובה סוכם: "חברי ועדת השימור ממליצים לקיים ישיבה פנימית לצורך חשיבה נוספת על שימור והתחדשות רמת אביב. אם יעלו שינויים הנושא יחזור לדיון בוועדת השימור, אם לא יוצעו שינויים הנושא יקודם לוועדה המקומית."

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

סוכם:

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

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

דיווח לגבי תסקיר חברתי:

נספח חברתי ברזיל – לאון בלוס

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

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

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

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

להלן עיקרי ההמלצות של הנספח החברתי הנחלקות לשלושה תחומים: המלצות ברמת המדיניות העירונית: מינוי עו"ס קהילתי מטעם העירייה אשר תלווה את אוכלוסיית הקשישים בתהליך ההתחדשות, בחינת פתרונות דיוור להשכרה ארוכת טווח בשכונה עבור משפחות צעירות, בחינת אפשרות הפיכת המבנה הציבורי ל"מרכז צעירים רב תחומי", בחינת הצורך להגדיל את מס' מעונות הסטודנטים באזור, שיפור אכיפה ושילוט המתייחס לחנייה על מדרכות ברחוב ברזיל. המלצות ברמת התב"ע: עד כמה שניתן לאפשר לבעלי הדירות המבוגרים להתגורר בבנייה המרקמית; גינון השטחים הציבוריים/ שפ"פים והתאמתם לילדים; בניית שטחי רווחה בבניינים אשר יספקו צרכים קהילתיים לדיירי המתחם; הקמת גגות ירוקים על המבנים, מומלץ ליצור זיקה בין שטחי הרווחה לגגות הירוקים; סקר עצים ושמירה על עצים נבחרים; יצירת בתי גידול מחלחלים לעצים; פיתוח שבילי הליכה נוחים ומוצלים אשר יעודדו הליכתיות בתוך המתחם ואל השכונה.

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

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

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

זמן ביצוע:
שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0776818	שם התכנית פינוי בינוי רחוב ברזיל	מגיש התכנית בניין עיר התחדשות עירונית	שורר התכנית אדריכל משה צור
פרטי הרשות והנועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בחלק התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא שוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

פרטי התכנית	פרטי הרשות והנועדה	פרטי התכנית	פרטי הרשות והנועדה
מס' התכנית 507-0776818	שם התכנית פינוי בינוי רחוב ברזיל	מגיש התכנית בניין עיר התחדשות עירונית	שורר התכנית אדריכל משה צור
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תכנית כוללת בשטח התכנית
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות	שם הרשות (בחלק התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית
☒ תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא שוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

פרטי התכנית	פרטי הרשות והנועדה	פרטי התכנית	פרטי הרשות והנועדה
מס' התכנית 507-0776818	שם התכנית פינוי בינוי רחוב ברזיל	מגיש התכנית בניין עיר התחדשות עירונית	שורר התכנית אדריכל משה צור
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תכנית כוללת בשטח התכנית
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות	שם הרשות (בחלק התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית
☒ תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא שוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

164

התכנית מגדילת את המגרש העירוני מ- 1.5 ד' ל- 2.75 ד'	(ב) 3.5.1 (ד) הגבלת שטחי ייעוד		
שטח השיפוט נשטף, מיצול לצורך מעבר בין צידו המגדש העירוני באופן שאינו מוגע לעומת תמכב חקיים	שטח 3.6 – מרחב עירוני/ כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.6.3 א'	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בהספת העיצוב העירוני וראו בהספת התחבורה. תוראות למרחב העירוני חלות גם על חניכונים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת תוראות למרחב העירוני – שעיפוס 3.6.18 – 3.6.1 תוראות מוגעות למגזן אזורי תמאגדים תחת התגדרת 'מרחב עירוני' (שטח פתוח מסרופולימי, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, צור ירוק מסרופולימי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)
תקן חנייה על פי התקן שיחית בתוקף במסגרת אישור התכנית	3.8.7 א'		תוראות למרחב העירוני – 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)
תואם התלסת ועדת השימור	4.3.2, 4.3.1	מרחם בנוי לשימור: על פי נספת העיצוב העירוני	שימור – שעיף 4.3 תוראות כלליות (4.3.1) תוראות למרחם בנוי לשימור (4.3.2)
תנאי לחיתר תכנית עיצוב לכל אחד ממרחמי המגורים במסגרת	בנייה ירוקת 4.4.3 חנחיות מרחביות 4.4.4	בכל שטח התוכנית	איכות סביבת – שעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) ראות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לטעות מתוראות שעיף 4.4
מסמך המדיניות הטמיע את עקרונות תכנית חמב לטבע עירוני	4.5.1	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכליל טבע עירוני: על פי נספת העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	תוראות בנושא טבע עירוני – שעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
יותר 15% שטח חזיר למים	4.6.4 א' 4.6.5 א'-א' 4.6.5 א'	בכל שטח התוכנית	תשתיות – שעיף 4.6 פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: מנרש חמויעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)

שמות הסעיפים חלק בסטוריה מתוכנית סמלית - לפי סעיף 462 (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (4) למעט מסקנות (46), (8), (16) ו- (17) שבו.
סעיף	462 (א) למעט: (4) - קביעה או שינוי נוכח וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מאות הסעיף	
סעיף קטן (14)(2)	איחוד וחלוקה של מגורים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (3)(א)	הגדלת שטחים שנקבע בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (4)(א)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (5)(א)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עצוב אדריכליים
סעיף קטן (19)(א)	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין חקקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף קטן (19)(א)	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין חקקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר יחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחשבוש חתימה			
שם ומספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ומספר ת.ז.
025332735		29.6.20	אחוד כרמלי, אדרי
חתימת המפקח/העדה			
שם ומספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ומספר ת.ז.
2438976		25.6.2020	הראלה אברהם ארן, עדיד

דן בראם | 2020

השתתפו
בני אילנה סולמי - ראש ע"פ (מחשבוש מזכירות ועדה מחוזית)
עו"ת תכנון

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

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

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

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

פרטי תהליך האישור :

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

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

מס' החלטה	התוכן
מעריב מקומון ת"א	תא/מק/ - פינני בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה
02/07/2021 03/07/2021	

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה		תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל				התוכן
דיון להפקדה						
						קובע את השכונה מתחם להתחדשות עירונית שבו תא/5000 מאפשרת עליית מדרגה לכדי 15 קומות. בשלב המדיניות נמצא כי עליית מדרגה זו נחוצה.
						לדחות את ההתנגדות
						לדחות את ההתנגדות
						לדחות את ההתנגדות
						לדחות את ההתנגדות
6	אבי וגדני (בעלים בלאון בלום 27)	עו"ד פז יצחקי וינברג	א. לא הוצגו ע"י היזמים ייפויי כוח או חתימות 80% מבעלי הקרקע.	בעת הדיון הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית עד להפקדתה. משכך ההחלטה להפקיד את התכנית התקבלה כדין ובהתאם להוראות סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה. תנאי להפקדה היה כי תיערך חוות דעת מטעם יזמי התכנית לעניין בעל עניין בקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית) תשע"ו-2016. לאחר בחינת המסמכים שהועברו על ידי יזמי התכנית הובהר כי התכנית מוגשת על ידי	לדחות את ההתנגדות	לדחות את ההתנגדות

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

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

מס' החלטה		התוכן			
		תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה			
				הפרוייקט ייטיב עם הבעלים וישרת את האינטרס הציבורי לתחדשות עירונית.	
8	קרולין אלבואר טאה אמלי פרטוש (בעלים מליאון בלוס 29)	עו"ד עוזיאל מלמד (יצחק נטוביץ ושות')	טענות שמאיות	ראו להלן התייחסות שמאי התכנית	לדחות את ההתנגדות

להלן מענה מטעם שמאי התכנית

(1) להתנגדות של עו"ד נטוביץ :

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

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

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

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

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

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

התייחסות אגף התנועה :

1. רקע: התכנית קודמה בהסתמך על מסמך מדיניות לשכונה ועל תמונת העתיד התחבורתית הכוללת שירות תחבורה ציבורית נרחב (אוטובוסים, קו רק"ל, מטרו עתיד), שבילי אופניים ומרחב ציבורי נעים והליכת.
 2. טענות בדבר עומס על רחוב ברזיל: רחוב ברזיל מהווה גישה לרכב למגרשים שבתכנית ולבאי קניון רמת אביב ומוסדות נוספים. קיים בו מעגל תנועה הנדרש לפי הנחיות משרד התחבורה לצורך יציאה ממנו.
- יש בו פעילות של רכב תפעולי המשרת את קניון רמת אביב (הנושא נמצא בבחינה במסגרת קידום תב"ע חדשה לקניון) וכן את המסחר במגרש בפינת ברודצקי-ברזיל.
- תכנון רחוב ברזיל במסגרת התכנית כולל מדרכות רחבות ואופציה להקמת שביל אופניים.
- תכנית הפינוי-בינוי נקבעה עם תקן חנייה מופחת בהתאם למדיניות העירונית על מנת לצמצם את השימוש ברכב של חלק מדייריה.

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

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

סיכום חוו"ד צוות:

- מומלץ:
- 1) לדחות את כל ההתנגדויות.
 - 2) מומלץ שהועדה המקומית תצורף כמגישה לתכנית.
 - 3) לאשר את התכנית למתן תוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-21' מיום 15/12/2021 תיאור הדיון:

מנדי: מציג את התוכנית בקצרה

מתנגדים:

דן דרין: אנחנו בפתח של מהפכה אורבנית ומדינת ישראל צריכה לקלוט 9-10 מיליון תושבים ואם זה לא יהיה בתוך הערים לא יהיו ראות ירוקות והמצב האקולוגי לא יהיה טוב לדורות הבאים. לכן תפקידה של עיריית ת"א הוא לצמוח לגובה. אני תושב השכונה אבל הבינוי שמוצע לנו הוא קטסטרופה. בינוי של חומה ומגדל משנות ה-30. אותם מספר דירות אפשר להקים 3 מגדלים גבוהים מאוד ובנחלת יצחק יש מבנים של 30 קומות. אם יהיו 3 מגדלים 2 יהיו מול ב"ס והאחד מול מגרש החניה בברון הירש. הצעה שלי היא לטפל בכל המתחם שנקרא ברזיל ברודצקי ורידינג. יש מספר של 472 דירות אבל 20 בתים. אם נבנה את רמת אביב הירוקה 2 מפלסים למתחת לקרקע יהיו רק שירותים מאגרי מים חדרי מכונות וכו'. למעלה פארק ירוק ובמקום ה-20 בנינים יהיו 9 מגדלים ויהיה פארק גדול והיזמים יבנו מעברים תת קרקעיים כך שנוכל לעבור ישר החורשה ולחצות את רח' ברודצקי. ברזיל הוא רח' עמוס עם הקניון וההצעה של היזמים אינה נותנת פתרונות. היזמים יהיו מרוצים עם 3 מגדלים וככה יהיה ירוק על השטח שבתוך הפארק יהיו מס' מגדלים.

עו"ד יוסי חן: אנחנו עומדים מאחורי ההתנגדות שלנו שהוגשה. לא מצאנו מסמך שמאריך את תוקף המדיניות אשר פג תוקפה ב-2017. יש צורך במסמך מדיניות שמקשר בין המדיניות העירונית לבין כלל תוכנית מפורטת אחרת שלא ניתן לעשות בלי מסמך מדיניות. מסמכי רמת אביב הותיקה חלים על כלל האזור. אני מייצג חברה שהיא יזמית שמקדמת פינוי-בינוי בפינת הרחובות ברודצקי וברזיל. מדובר במגרש של 2.5 דונם עם 4 מבנים, 4 כניסות. בקשנו בקשה להיתר בניה בהתאם למדיניות המותרת עם קומה בהקלה 6.65 קומות ללא תוספת זכויות. אנחנו מבקשים תוספת זכויות על פי המדיניות ובנוסף

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

שיתנו לנו חניה קונבנציונאלית עם רמפת ירידה. הכל בהתאם לתוכנית ע1 שחלה על האזור הזה וגם לפי התוכנית הנוכחית שאנחנו מתנגדים כתוב בסעיף 6.3 לתוכנית שע1 חלה במקרה הזה. למרות שלא בקשנו זכויות ותוכנית 5000 מאפשרת להגיע ל8 קומות ובקשנו רק 6.65 וחניה קונבנציונאלית החליטו בצוות התכנון צפון לא לאשר את הקומה בהקלה, ולא לאשר חניה קונבנציונאלית אלא לחייב אותנו לעשות מתקני חניה באופן שפוגע במגרש וגם בצומת. להזכירכם צומת ברזיל פינת ברודצקי. למעשה באי הסכמה לבקשתנו אתם אומרים שגם המדיניות לא חלה וגם תוכנית ע1 ואם הם לא חלות אז לא נתן לאשר את התוכנית המבוקשת ועל כן אנחנו מבקשים שיכניסו אותנו לקו הכחול של התוכנית הנוכחית וע"י נוכל לקבל את האישור שאנחנו מבקשים לתוספת קומה בהקלה ולחניה קונבנציונאלית שהכניסה אליה היא מרח' ברזיל. בקשתנו תאום את הדברים שקבלנו בתיק המידע. במידה ויאשרו חניה קונבנציונאלית עם כניסה מברזיל זה יפתור את הבעיה של ברודצקי 39 ששם אין אפשרות להיכנס לחניה בכלל אם לא תהיה לנו החניה המבוקשת. למרות שצוות התכנון בקש חניות באמצעות מעלית ומתקני חניה גם באגף התנועה סירבו וטענו שזו חניה לא בטיחותית וגם צוות הרישוי אמרה שהירא לא תאשר חניה במתקן מסיבות בטיחותיות ותכנוניות. לא ניתן ליצור צומת בתוך צומת וזה מה שיקרה.

עו"ד כהנא אשר : אני מייצג 107 תושבים מרח' ברזיל 1, 3, 5 וכנראה את רוב תושבי רמ"א. העמדה שלנו שהמשמעות של התוכנית זה הרס של הצביון של השכונה והיא אנטיזה למה שתוכנית המתאר מדברת. התוכנית הזו היא לא בסמכות ועדה מקומית. הועדה הזו יכולה לדון אך ורק בתוכניות שתואמות את תוכנית המתאר הכוללנית. תוכנית המתאר קבעה שכל רמ"א הירוקה מסומנת בסימון מיוחד ששמו מרקם בנוי לשימור ויש הוראות למרקם בינוי לשימור. אחת מהם תנאי להפקדה שיש מסמך מדיניות מאושר. ומה צריך להיות שם. פנינו לצוות והפנו אותנו לאחד המסמכים מ9/2014 והראו לנו בחו"ד מה"ע אומרים שמסמך המדיניות אושר ביולי 2014 ואושר ב11/2017. בדקנו ואין אף דיון על מסמך מדיניות לרמ"א הירוקה במענה להתנגדויות פתאום צצה החלטה חדשה. החלטה לאשר את מסמך המדיניות היא מינואר 2014 כאשר ההחלטה מ1/2014 לא אישרה את מסמך מדיניות ב2014. לא היה מסמך מדיניות בינואר 2014. מה שיש ב2014 זו החלטה על הכנת תוכנית לפי 77-78 לחוק עם מפה שמסמנת אזורים ובעיקר הגבלת היתרים ע"פ תוכניות תקפות מכח תמ"א 38. בהחלטה של הכנת יש סימון של מתחם ברזיל (מציג במסך את המסמך) כל מה כתוב על המתחם מה שמסומן 5B זה עיבוי והתחדשות ע"פ תבע זה מסמך המדיניות. לא 15 קומות לא מגדלים כלום. אין במסמך המדיניות מילה אחת על כל מה שיש בתוכנית הזו אח"כ יש פירוט כלי התכנון ואז יש טבלה ואין מילה אחת על המתחם הזה זו ההחלטה שאישרה את מסמך המדיניות שלפיה התוכנית הזו תואמת. לאורך כל הדיון בהפקדה בתוכנית מוצגים נתונים לא נכונים גם על מה שהתוכנית עושה וגם מה המתאר הכוללנית מאשרת למתחם הזה. בפרוטוקול להפקדה כתוב גובה מרבי 15 קומות רח"ק מרבי 5. אולם בנספח העירוני של תוכנית המתאר בצבע אפור בהיר החלק הדרומי של השכונה זה עד 4 קומות צבע אפור כהה מתחם ברזיל ולב השכונה נותן 8 קומות ובדופן השכונה רח' נמיר ואיינשטיין עד 15 קומות. אז איך במתחם שכתוב 8 קומות הגיעו 15 קומות מסבירים שיש סימון נוסף במתאר שזה מתחם להתחדשות עירונית ובו לפי הוראות התכנית אפשר לעלות דרגה עד 15 קומות אבל זה לא מה שהוצג בתוכנית המתאר לוועדה שכאשר יש התחדשות עירונית עולים 15 קומות. גם בהוראות התוכנית זה לא כתוב רק כתוב שאכן במתחם התחדשות עירונית יכולה הועדה לאשר חריגה מהגובה 8 ולכן זה צריך להיות בינוי חריג לא כלל ושיש לו הצדקה והתנאי הראשון מה מכלול ההשפעות של 15 קומות. לגבי הרח"ק אותו דבר בתוכנית המתאר רח"ק מירבי עד 4 וכדי להגיע אליו צריך להצדיק בפני הועדה המקומית שהתקיימו תנאים מסוימים ותרומה לעיר ולסביבה כמו שימור ניוז זכויות לשימור. פה בקשו רח"ק 5 האם מישהו בחן את התנאים הללו. אין פה חו"ד מהנדס הועדה המקומית לפי סעיף 61. אג3 חו"ד שצריכה לכלול רשימה של נושאים לדוגמא תשתיות המענה בתשתיות בסביבה. חו"ד הצוות המקצועי המענה זו לא חו"ד מה"ע והיא לא כוללת את הפרטים כמה בתי ספר כמה ילדים שצ"פ זה חייב להיות בחו"ד. ההתייחסות למסמך המדיניות כאילו שהיא תואמת זה לא נכון. מה שיש בו חלופות בלי הכרעה ויש חלופה שיש עיבוי על פי תמ"א 38. הצגנו חו"ד של אדריכל תמ"א 38 הוא ישים דווקא במבנים הללו והוא נעשה בשכונה עם תוספת שעדיין שומרת על המרקם ונותנת את המענה לממ"ד וחזוק מבנים. הוצגו 3 חלופות בלי להכריע וחלופה אחת הציגה עם מבנה גבוה בקצה. הטענה שזה דופן השכונה ואפשר לעשות בינוי אחר זה לא נכון אותה תוכנית מתאר היא כבר קבעה בדופן השכונה זה החלק הדרומי של רח' ברזיל. קודם לוקחים את אינשטיין ואח"כ הבא בתור היא דופן השכונה ונבנה גם בה ובשלב הבא זה יהיה יותר דרומה. זה לא דופן השכונה. המשמעות על המרקם הבנוי מאוד גדולה. המקום הזה הוא ה DNA של רמ"א הירוקה שמיועד לשימור. הן הסמטאות הירוקות המיוחדות והמבנים הפרופורציות שלהם לעומת השטחים הציבוריים הן נותנות אינטמיות והמרקם של המעונות של פעם. מציג בתמונה סמטת בלום ששופעת בירק וצמחייה המקום הזה הולך להרס לפי התוכנית. המענה שיהיה קו בנין אחורי של 6 מ' שירחיק את הבינוי אבל ברקע שיהיו מגדלים של 15 קומות מה שהיה פה לא יהיה.

עו"ד סגל מעו"ד נטוביץ : אני חוזר על התנגדות שהגשנו. עיקר ההתנגדות היא בנוגע לשמאי שלא פעל לפי תקן 15. לשמאי יש תשובות להתנגדות של עו"ד נטוביץ גם בתשובות אין הסבר למה השמאי סבור שלא צריך לפעול ע"פ תקן 15. אני מייצג 2 דיירים קרולינה ופרטוש, הבנין שהם מתגוררות בו גם שופץ ע"י עזרה ובצרון והדירות הורחבו בהיתר מ52 ל90 וההרחבה הזו והעובדה שהבנין שלהם בניגוד ליתר

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

הבניינים שופץ וזה לא בא לידי ביטוי במסגרת השמאות שהשמאי הוציא. השמאי מסביר למה הוא לא פעל לפי תקן 15 אבל גם בטענה הזו לפי סעיף 10 בצמצום ובוודאי לא לאפשר פגיעה תכנוניים בבעלי הדירות. השמאי נתלה על הסכמים וטוען שהוא לא צריך לפעול תקן 15, זה לא נכון אין 80% חתימות להסכמים. גם אם יהיו 100% חתימות מי אמר שהיזם יסיים את הפרויקט. בתשובה אין בה מענה לטענות. הטענה השניה זו תוכנית המתאר שם נקבע הרחק המירבי 4 אכן אפשר להגדיל את הרחק מ4 ל5 אבל הנגזרת היא צפיפות עומס על תשתיות מה שיפגע בדיירים. לדוגמא ברח' הברון הירש שבו בנין של 72 דירות יהפכו ל134 דירות המקדם הוא 1.86 אז שיהיה אותו דבר גם במקרה שלנו. אתם צריכים להסביר מדוע אפשר להגדיל את הרח"ק מ4 ל5 ומדוע בסביבה הזו לבנות 3 מגדלים של 15 זה לא מתאים. לפיכך אנחנו מבקשים לקבוע את שווי המחברים בהתאם לתקן 15. למחוק את החלק העוסק בעקרונות השומה ביתר פירוט ההסכמים לא נחתמו ולהפחית את גובה הקומות ל8 קומות בהתאם ל5000 ולהשאיר את הרחק 4 ולקבוע את המקדם כמו שהיה בברון הירש במקום 475 יח"ד ל365.

ערן וקסלר מקריא את ההתנגדויות של מי שלא נכח בדיון.

נ: רמת הטייסיס הראתה שאפשר לתכנן תוכנית מידתית אפילו בסתירה מתוכנית המתאר. גם כאן מדובר בשכונה פסטורלי. מה הצפיפות לדונם האם זה דונם ברוטו או נטו כולל שטחי הציבור? האם השטחים שנכנסו לפרוגרמה כוללים מדרכות וכבישים או נטו רק שטח מגרשים. אני מבקשת התייחסות לנושא המדיניות. איזה בדיקה בוצעה בנוגע להשפעה על תשתיות תחבורתיות? כמה אחוזי הסכמה הביא היזם בחתימות לטובת הפרויקט כמה תושבים מגבים אותו. רמת אביב מגיעים קניון מליסרון לא מזמן היה פרויקט שמעוני קרני, פה יש כל מיני פרויקטים שהשפעות המצטברות שלהם הם משמעותיות ואני לא רואה ראייה הוליסטית על כל המתחם שבחלקים ממנו מתפקד בקושי אבל שמעמיסים עוד פרויקטים לא נכון להתייחס לתוכנית נקודתית. איפה נמצאת ההתייחסות ההוליסטית לכל התוכניות? בסעיף 3.2 בתקנון לא ברור כניסת המגרשים בבסיס, מה בתוך הקו הכחול? מדוע צריך 58 גובה שהם 15 קומות. למה 6 מ' לקומת לובי. זה יוצר חללים לא אינטימיים שמסחר לא חי בהם נכון. למה 3.8 לדירה כאשר קבענו גובה לדירה 3.3 ולמה אתם נותנים יותר גובה לפנטהאוז איך הגעתם לגובה הזה? האם התכנית של 80% קרקע כולל את השטח הציבורי איפה נמצאת התכנית הזו. מהי מדיניות התמורה לדיירים? מדוע אין הסברה של תקן 15 וברמת הטייסיס כן הסברתם. מדוע הגענו למכפיל 4.3 לא כולל שטחים ציבוריים. **רועי אלקבץ:** אנחנו לא רואים את כל השכבות. יש כאן ענין של איזונים. למה יש פה חוסר איזון בערך המרכזי של השכונה שהוא ירוק. רח' ברזיל זה רח' ללא מוצא באורך 300 מ'. ברח' איינשטיין גם יש התחדשות עירונית על הפינה יש פרויקט של מליסרון ויש פרויקט בברזיל וקרני-שמעוני לא ברור איך כאשר היום ברזיל לא מתפקדת מבחינת תחבורתית מה יהיה כשיהיו הפרויקטים. רק מקודם אישרנו מדיניות של 15 קומות איפה האיזונים. מול הבית שלי בונים 15 קומות זה בסדר. זה לא מאוזן.

אופירה יוחנן וולק: האם יש חלופות?

ליאור שפירא: הציגו חלופות. בדרך כלל את המגדלים מציבים בפניה. מדוע כאן עשינו כמעט הכל אותו דבר.

מלי פולישוק: חברי הועדה התייחסו בדיון הקודם לנושא המדיניות והאם יש כאן מדיניות לשכונה? **דוד בונן (מתנגד):** מדובר על אצבעות ירוקות על ידי גינות וחורשות. השטח של רמ"א א' כולה 860 מ"ר יש שם 461 יח"ד. כלומר צפיפות 10 יח"ד לדונם מה שקורה בברזיל זה יותר על שטח של 11.74 דונם יש לנו 196 יח"ד הצפיפות נטו היא 16.5 יח"ד לדירה אזי 67% יותר. עם האחזקה של חלקות פה על 11.74 דונם הולכים לבנות מגדלים עם 475 יח"ד וזה אומר שהצפיפות תהיה 45 יח"ד לדונם פי 4.5 ממה שקורה ברמת אביב. במקום אצבעות ירוקות נקבל בטון באמצע בניה מרקמית. אם רוצים לתת יחס של 2.5 לפינוי בינוי אפשר לנייד זכויות. אני לא חושב שיזמים יתנגדו לנייד זכויות. דבר שני זה התחבורה. הרי אורך הרחוב 400 מ' וגם ככה אין בו מקומות חניה. מקור התנועה הוא המשאיות שמגיעות לסופר מרקט והאנשים שבאים לחניון ונכנסים דרך שער רזין לזה אין פתרון. תארו לכם שהצפיפות גדלה פי 4 או 3 ממה שהיא קיימת איפה היא תתקיים כי העומס על הסופר יגדל ויותר אנשים יבואו אז נכון עושים רכבת אבל איזה אנשים מגיעים עם רכבת לסופר? מה עם כל הרחובות האחרים מה עם ברון הירש 2,4 מה עם הדופן הדרומית של איינשטיין וכן הלאה. באופן אישי אני מעדיף להישאר בבניה הנמוכה. ברור לי שאין שטחים אבל אפשר לנייד זכויות אבל 5 מגדלים על שטח כל כך מצומצם הם הפתרון. בנוסף בתוכנית הזו אין שוויון מהותי וכלכלי כי שעוברים מהבתים הקיימים של קומת קרקע חלקית ומעליה 3 קומות לא נעשה מהיזמים לבוא להקים קרן איזון שיכולה לתקן עוולות כאלה ואחרות. אבל כן הועדה צריכה להתייחס לנקודה הזו כי אתם צריכים להגן על הציבור הכללי.

ענת צ'רבסקי מטעם תדהר: אנחנו בתוכנית המפורטת ולמעשה עמדנו על עקרונות מסמך המדיניות אחד לאחד. המסמך הזה מצריך בינוי של חומה ומגדל, כי גם כשתכננו את השכונה המקורית במתחם צמחי היהודים יש טיפולוגיה של חומה ומגדל שנמצאת מאחורי בית האבות. היה תהליך של שיתוף ציבור לגבי מסמך המדיניות שלא היה אף פעם בתהליכים של תכנון. עבדנו עם נציגות של תושבי רמת אביב ולא רק נציגות אלא נציגות של אדריכלים ומהנדסים והבנו שהשכונה יכולה לקלוט את הצפיפות ושלאפשר לעבות את השכונה בקצבות שלה.

רועי אלבץ: בשיתוף הציבור האם התושבים הביעו אהדה לתוכנית?

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

ענת צ'רבסקי : בשיתוף הציבור תמכו וזה המקום לשאול את איתן עקיבא. התוכנית המפורטת עולה בקנה אחד עם מסמך המדיניות.

גידי מוזס מטעם אקרו : במסמך המדיניות מופיע 15 קומות למתחם הזה ואני מסב את תשומת לב חברי הועדה. מציג את מסמך המדיניות דופן ברזיל 34-6 כתוב בינוי עד 15 קומות.

עו"ד וילצ'יק : מה שהראה עו"ד כהנא חלקי פרטים של המדיניות ותוכנית המתאר. יש כאן מסמך מפורט ולבוא להציג את תוכנית המתאר שנתנה רק 8 זה לא מדויק. תוכנית המתאר נעשתה לאחר ולאור המדיניות ולכן כל הטענה שאין מדיניות היא לא נכונה. היה דיון מעמיק קבעו את העקרונות אז הדוגמא מהטייסים היא הפוכה. ואנחנו תואמים את מסמך המדיניות הדבר היחיד שלא תואם את המדיניות הוא שהמדיניות מאפשרת 490 יח"ד ואנחנו עומדים על 475 יח"ד. הפחתנו ממסמך המדיניות. זהו מתחם בעייתי, עם הרבה דיירים. בינינו רכבת בצפיפות גבוהה. לא מתאים שם עיבוי ולא תמ"א 38. הבניינים הישנים הם 12 קומות אז 15 קומות זו לא חריגה קריטית. גם המכפיל של 2.44 הוא מכפיל נמוך שמדובר על פינוי בינוי עם תמורות ציבוריות. לקחת דוגמא בפרויקט של ברון הירש בלי תרומה ציבורית אין מה להשוות. כשמדובר על המסמך המדיניות אין כאן חריגה. בנוסף גובה קומות אנחנו עובדים לפי הנחיות מרחביות אחד לאחד 3.8 לקומה הדברים תואמים את ההנחיות שלכם. כן נבחנו חלופות ואתם בחנתם אותם. זה נכון שהחלופה לא מתאימה כל כך למסמך המדיניות אבל הדבר שכמתי ואנחנו עומדים במסמך המדיניות. לגבי הרוב הנדרש יש 71.4% במתחם המערבי 78% המתחם המזרחי אנחנו עומדים בהוראות החוק. בעת ההחלטה על ההפקדה לא היה את הרוב הדרוש ולכן הועדה נכנסה כמגישה לכן לא היה צריך חוות דעת כי הועדה יכולה להיות מגישה התוכנית, אין כאן פגיעה בצד שלישי. היו חו"ד של מה"ע והיועמ"ש לגבי עמידה בסמכות מקומית. היתה טעות בדברט לגבי הצפיפות אבל חוץ מהאמירה של ה-22 כאשר זה היה 45 הנתונים הוצגו מס' יח"ד הוצגו מצב קודם ומצב חדש ולכן להגיד שיש טעות זה מרחיק לכת. התוכנית אושרה ע"י מחלקת השימור והיא נקבע שאינה קובעת כלא טעונת השר. הוקמה קרן תחזוקה, בדיקת הצללה ועוד בדיקות. לגבי הטענות התחבורתיות זה לא כמות שמצריכה בה"ת. אנחנו נותנים את הפתרון לגבי החניה.

רועי אלקבץ : המכוניות תצאנה החוצה?

גידי מוזס : התוכנית היא במרחק 190 מ' מתחנת רכבת קלה. אנחנו על הקו הירוק ממש.

עו"ד וילצ'יק : המצב קיים של השכונה אין חניות בכלל ולא צריך בה"ת. לגבי הנושא של העצים הכל נבדק ע"י האגרונום העירוני. מדובר על 80 עצים שהם הרבה פחות מהתוכנית המקורית. גובה והרח"ק הם תואמים את המדיניות. לעלות מהרחק ולעלות בגובה ולא כל מה שהופיע בוועדה נמצא במסמך. לגבי השכן שרוצה שיכללו אותו בתוכנית מדובר במתחם נפרד ואין דמיון בין התמ"א 38 שהוא עושה לפינוי ובינוי. הטענה שבגלל ההסכמים אפשר לחרוג מתקן 15 צריך להבין את הטענה השמאית שנאמרה. ראשית אפשר לסטות מתקן 15 ויש להתחשב במחוברים כאשר יש הצדקה לכך. אמירה אומרת כאשר יש מתחמים לפינוי בינוי הדיירים מקבלים את הזכויות שלהם לפי מה שהם סוגרים עם היזם לכן לשווי של המחוברים לא ניתן משמעות בגלל שאנשים יודעים שהשוק מתנהג אחרת. אפשר להכין טבלה אבל מצד שני השוק מתנהג אחרת. ולכן זה ענין שמאי ולא חוזי שאפשר להכניס לטבלאות האיזון.

ערן וקסלר : מסמך המדיניות אושר לאחר שיתוף ציבור שנעשה. 2 המגרשים שהראנו ולמרות שרצינו לעשות הרחבה בתמ"א 38 הבדיקות שלנו הראו שזה בלתי אפשרי ולכן נאלצנו לאפשר תב"ע מתוקף תא/5000 שהמשמעות נפחים יותר גדולים. בדקנו חלופות איך אפשר לפזר את הנפחים הללו וחלופה בצורת חומה ומגדל היתה הצורה הכי נכונה.

רועי אלקבץ : כמה חלופות הוצגו?

ערן וקסלר : לוועדה הגענו עם חלופה אחת נבחרת. המדיניות היא בתוקף מ-2014 ובמסגרתה נבחנו חלופות. לגבי החלופה של דן דרין 40 קומות זה מרחיק לכת. לגבי חב' פוזיילוב, המגרש שלהם בניגוד לתוכנית, מומלץ לתמ"א 38 לפי מסמך המדיניות. בנושא התנועה, לאחרונה אגף התנועה ערך בדיקה מטעמו לטובת התוכנית שמקודמת לקניון רמ"א, שכללה את רח' ברזיל. בדיקות נוספות בוצעו כחלק ממסמך המדיניות. כל הבדיקות מראות שתוספת 300 כלי רכב היא מידתית והרחוב ימשיך לתפקד. בנושא הגובה, היזם ביקש גובה של 70 מ', הועדה בהמלצתנו הנמיכה ל-58 מ' כולל תרנים מעקות וכל האבזור הטכני.

ליאור שפירא : נשאלנו על לובי מוגבה 6 מ'.

מיטל להבי : האם ההנחיות לגובה שונות בין הדרום לצפון

מנדי רוטברד : קומה ראשונה היא קומה של מגורים ויש לה גובה רגיל. יש לובי שיכול להיות עד 6 מ' ואין קשר לדירות. אין לזה השפעה על הבנין.

רועי אלקבץ : הבעיה היא רח' ברזיל וכל המכלול שם.

דני ארצי : התנגדות השמאית נושא תרומת המבנים. תקן 15 יש סעיף שמותר לסטות בהתאם. התוכנית הללו בסופו של דבר אלו ההסכמים שיש בין היזם לדיירים. יש חלקות שהם ריקות ונכנסות חלקות עם מבנים ואז מבקשים להתייחס לחלקות עם המבנים שכאן יש משמעות. התקן השמאי אומר ניתן למי שהורסים לו את המבנה שהוא בנה אם מבנה בהיתר. הרעיון של תקן 15 שנכנסות לתוך ערבוב של חלקות חלקות שהם ריקות ובנויות שהבנויות הורסים אותם ובגינם נותנים זיכוי בגין המבנה זה לא דומה לדירות של 50, 70 שהיזם יתן מה שהוא נותן להם. בבית המשותף הדבר יתבטא.

גידי מוזס : כל הבחינה של התוכנית מתחילת ועד הסוף ניתן לפי 12 מ"ר לכל יחידה.

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

אירית לב הר גבאי : התוכנית הזו קודמה תוך הסתמכות על הסעת המונים בעתיד וגם בהסתמך על שירות התחבורה הציבורית הקיים בשכונה. זה האזור העשיר ביותר בתחבורה ציבורית במצב הקיים וגם במצב העתידי ולכן זהו אזור שמתאים לפתח אותו. רח' ברזיל בדקנו בבדיקה במסגרת קניון רמ"א גם במסגרות הללו תכנון של הרחוב יעשה ע"י העיריה ועשינו בחינות של שביל האופנים ובדקנו ולקחנו בחשבון את תוספות הבינוי וראינו רמות שירות סבירות לא ראינו קריסה. יש כאן חלופות טובות

ליאור שפירא : אם המחשבה שכתוצאה מכך שלהסעת המונים יפתור את המצוקה אז למה נתתם 0.8 תקן חניה.

אלחנן זבולון : זה תקן 1.

אירית לב הר גבאי : אנחנו הולכים לפי מדיניות לתקן חנייה בתב"עות חדשות שקובעת 0.8 מקומות חנייה ליחידת דיור מחוץ למרכז העיר ו-0.5 מקומות חנייה ליחידת דיור במרכז העיר. זו המדיניות שאושרה בוועדה.

ליאור שפירא : אם הלכתם לפי המדיניות העירונית האם זה תואם את הצפיפות הגדולה. לדוגמא אם רוצים תקן חניה מחוץ למרכז העיר 0.8 אז יכול להיות שצריך להקטין את נפחי הבניה שיתאים לתקן החניה שמצפים, או אם רוצים צפיפות יותר גדולה יכול להיות צריך להוריד את תקן החניה.

רועי אלקבץ : צריך לראות את נספח התנועה.

אודי כרמלי : הצוות בסופו של דבר ביקש 0.8. להפחית מ-0.8 זה היה דרסטי למרות שיש תחנת הסעת המונים. אם תספרו את כל החניות שרח' ברזיל מספק תמצאו שלא שונה מעוד מקומות בעיר. בגלל זה יש בדיקה של אגף התנועה וחתכי רחובות בראיה הוליסטית ואין כאן משהו שיגרום לכאוס תנועתי. לכן היה מסמך מדיניות ועם אמירה לחשיבות ברמ"א. והמסמך דיבר על העומסים והתחבורתיות, הפשרה היתה כן לבנות את התוספות בקצות של השכונה כלל השכונה מבחינת הצפיפות ברוטו עם מימוש של כל הבניה עדיין הצפיפות נמוכה ביחסית למה שמכירים. הדברים נבדקו כולל חלופות ותפיסה במסמך מדיניות. מדיניות שערוכה היטב מתייחסת לכל הרבדים משימור ועד התחדשות ואמירה שמאזנת.

מיטל להבי : יש מצוקה של חניה

אודי כרמלי : תמיד כשעושים התחדשות הדילמות הללו עולות.

מלי פולישוק : יש כאן מקרה פרטי. אין הרבה רחובות בת"א שגובלים בקניון שבקושי אפשר למצוא בהם חניה כשהרח' ללא ממוצע. יש כאן אירוע חריג.

אודי כרמלי : לגישה הנקודתית אירית הסבירה ויש בחינה של יועצים מטעם היזם ובודקים את הדברים שלהם בראיה רחבה.

אופירה יוחנן וולק : ביולי 20 נאמר שיש פה תושבים של הגיל השלישי ושיהיה רכז חברתי שיעזור להם בכל התהליך האם אתם עדיין תעשו זאת?

גידי מוזס : כן חב' סיטי וויז תלווה את התהליך. דובר גם עם הנציגות וקידמנו את זה.

תגובות:

עו"ד יוסי חן : אני מבקש לראות את מסמך המדיניות שקבל הארכת תוקף. אני שוב חוזר להכניס אותנו לקו הכחול על מנת לאפשר לנו חניה קונבנציונלית.

ערן וקסלר : מסמך המדיניות אושר חד פעמית ומאז הוא בתוקף

עו"ד כהנא : יש כאן הטעיה כי אושרו כבר 15 קומות. מה שיש זה החלטה 22.1.14 וההחלטה לא אושר מסמך המדיניות שהוצג. יש פרוטוקול חד משמעי מינואר שכתוב לא 490 דירות לא 15 קומות לא פינוי בינוי רק עיבוי והתחדשות שום דבר. הדבר חמור מאד.

ערן וקסלר : מקריא מתוך מסמך המדיניות עמ' 7 החלטה מס' 9 0002-14 ב' 22.1.14 תשתית תוכנית הדיון מספטמבר שעליו מדברים הוא דיון נפרד שבו באנו עם תנאים מגבילים שבאנו על מנת לקבע את תמא 38 בשכונה. התנאים הללו הובאו ובתנאים אישרנו איך פרויקט שבא לעשות תמ"א 38 איך הוא אמור להיבנות. לא קשור לפרויקט בברזיל ונכון התנאים הוארכו בעוד 3 שנים והחליף אותם מסמך המדיניות העירונית. זה מסמך המדיניות הוא לכל השכונה יש מגרשים שיועדו לתמ"א 38 ויש מגרשים שיועדו לתב"ע מתוקף 5000.

מיטל להבי : ב-2014 אישרנו מסמך מדיניות שהם 8 קומות מסומנים בתשריט. הגיע מסמך של 78-77 ובמסגרתו שינינו את הגבהים.

מסמך המדיניות מוצג לחברי הועדה

ערן וקסלר : במפה רואים שהמגרש מיועד לתב"ע. במצגת שהוצגה לחברי הועדה בישיבה בה הציגו את מסמך המדיניות הראנו שהבינוי שם 15 קומות.

עו"ד כהנא : טענה נוספת שתא 5000 גוברת על מסמך מדיניות כי תוכנית מתאר כוללנית.

ערן וקסלר : היה דיון על 15 קומות במהלך הדיון.

עו"ד כהנא : יש חו"ד שמראה אור שמש מעבר לקריטריונים על המבנים שנמצאים בצפון ולא עשו כלום עם חו"ד אז מה היא שווה אם לא משנים כלם בהתאם לחו"ד. הראנו שיש אפשרויות בינוי אחרות. אפשר את הבניה הגבוהה לקחת מזרחה ולא תהיה באזורים הרגישים. בחרו להתעלם מהחו"ד. התוכנית לוקחת שצ"פ ולא מרחיבה היא בעצם מפצלת אותם לשני חלקים והופכת אותם לשבילים צרים בשביל זה לא צריך שצ"פ. אם כבר תעבירו את המיקום של השצ"פ למיקום שבו עושים את מבנה ה-15 קומות על המבנים בצד צפון. בנוסף לא ממצאים לנו את הבדיקה של התחבורתית ואם כבר שולחים אז

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

אנחנו מקבלים טיוטת בה"ת מ-2010 לפרויקטים אחרים על צמתים אחרים. יש כאן בעיות בטיחות תציגו לנו את הדו"ח זהו רחוב שהוא דרך ללא מוצא ויושב עליו קניון גדול וכל הזמן יש חניה. ויש תנועה של פריקה וטעינה שעוצרים באמצע הכיכר צריך להתייחס גם לזה.

ליאור שפירא : אם במסגרת המדיניות לא רשום 15 קומות האם אנחנו מנועים לאשר גם אם זה תואם את תוכנית המתאר.

עו"ד כהנא : ת.א. 5000 קובעת מה צריכה לכלול במסמך המדיניות והתייחסות ספציפית להשתלבות עם הסביבה במרקם לשימור ועוד הרבה דברים. המסמך שהצגתם מ-22.1 אומר עיבוי התחדשות לפי תב"ע זה נקרא לקרוא לזה מדיניות? צריך לאשר מסמך מדיניות ולא נתת להצביע על זה שאושר 15 קומות. לא יתכן שישתמו לי את הפה פעם שניה זהו לא דיון בהתנגדויות.

שרה קריצמן : אין בשכונה בנין של 15 קומות ויש 12 קומות

ערן וקסלר : הבניינים ברזיל 12 קומות + גג חלקי על עמודים

שרה קריצמן : אתם מדברים על רכבת קלה ואמצעי תחבורה מצוינים בשכונה. ראש העיר אמר שהרכבת הקלה תפעל בעוד 10 שנים אז אולי נדחה את הבניה בעוד 10 שנים ואז נראה מבחינה תחבורתית אבל כרגע אין רכבת וחניה גם אין בואו נדבר על עובדות בשטח. אתם הורסים את השכונה שלנו זו שכונה לשימור ומה שאתם מתכננים הרס מוחלט לא מרקם ולא שימור. אתם נבחרו הציבור שלנו ומתפקידכם לשמור עלינו ולדאוג לנו, מי שמצביע בעד בניית מגדלים בני 15 קומות רח' צדדי צר לא מוצא אתם מצביעים בעד הרס השכונה. הבניינים יהרס את אופייה המיוחד של השכונה. הציפוף לא יוכל לפעול ברח' ברזיל, אני גרה בברזיל 1. החיים שלי ברח' הפכו להיות בלתי נסבלים. רח' ללא מוצא יש קניון מתכוונים להגדיל את הקניון בנוסף לעוד פרויקטים ברח' ולא השכירו בנייה של 15 קומות דירות להשכרה יהיו ממוקמות בברזיל 15 דירות להשכרה ועוד 32 של משרדים שיהיו בסמוך לרח' ולא ברור איפה יחנו משאיות שעוצרות לפריקה וטעינה באמצע הכיכר מכוניות שחונות באדום לבן. ממתינים ברח' למציאת מקום חניה ותאונות שכמעט מתרחשות של ילדים שחוצים וקשישים שמתקשים במעבר ברחוב. מבליים זמן יקר בשהייה במכונית.

דיון פנימי:

אודי כרמלי : עוד דוגמא של התחדשות עירונית די מתונה כשעשינו התחדשות עירונית ברח' תקוע בנוה אליעזר עוד רח' קטן מאוד. יש עוד מקומות אחרים שאנחנו מעמיסים וקשה להם. יש כאן מעשה תכנון של הרבה שנים שמדיניות תומכת ותוכנית המתאר תומכת 77-78 לגבי המתאר מה היה לפני הועדה אמרה את דבריה גם במדיניות תמ"א 38 המס' 15 חזר ועלה כאן. סמכות הועדה לפעול לפי תוכנית המתאר אשר מאפשרת 15 קומות. חלק מהמדיניות שאמרה לא להגיע ל-15 קומות בלב השכונה כדי לשמור על המרקם שבשכונה תוך זה שהשוליים יכולים לספוג את העודפים האלו. זו תוכנית טובה רמת אביב צריכה לקבל ציפוף צריכה לקבל תוספת של אנשים. להוסיף 200 יח"ד עם הכל זה הגיוני.

רועי אלקבץ : אני בעד התחדשות עירונית אבל חסרה פה חלופה אמיתית. כמו כן מאד חשוב נספח תחבורתי חייב להיות מלא. זו שכונה קטנטנה ויש לה פאן היסטורי ושימורי אני מרגיש לא נוח עם התוכנית הזו. אנשים מאד כועסים על תקופת הביניים הכל מצטבר שם. פה יש פינה שהיא לא מידתית לא קבלנו תשובה מספיק טובה על המכלול.

להבי מיטל : צריך לשקול את שוב והתוכנית הזו לא טובה ואני לא אצביע בעדה.

רועי אלקבץ : לגבי רמת אביב ג' אין כאן בנין בנין והשכונה רגילה לגבהים הללו.

ערן וקסלר : אישור של המדיניות בא יחד עם המצגת. המצגת הראתה חד משמעית את נושא 15 הקומות. תיקון טעות סופר בחו"ד תנועתית צריך למחוק 2 שורות להזכיר את הבדיקה התחבורתית שעשינו לקניון והיא נעשתה אחרי הדיון להפקדה ואישור נספח התנועה לתוכנית ברזיל.

מיטל להבי : תוכנית האקלימית סביבתית לא הוטמעו בתוכנית הזו.

אודי כרמל : אחרי שבאנו עם תוכנית מתאר והכל אל תגידו שלא הבאתם

הצבעה:

בעד : אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא ודורון ספיר
נגד : מיטל להבי, רועי אלקבץ

בישיבתה מספר 0025-21' מיום 15/12/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדחות את כל ההתנגדויות.
הועדה המקומית תצורף כמגישה לתכנית.
לאשר את התכנית למתן תוקף.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, מיטל להבי, אלחנן זבולון

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לשמור על עוצמות הבנייה (רח"ק ומספר קומות) כפי שנקבע בתכנית המופקדת, לקבוע היקף יחידות דיור דב"י בהתאם למדיניות הדיור של וועדה המקומית (מתוך סך יחידות הדיור בתכנית המופקדת), לתקן את המסמכים בהתאם לפרוט מטה בכפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה לעניין יחידות הדב"י.

תיקונים במסמכי התכנית :

1. ממליצים לקבוע היקף יחידות דיור דב"י בהתאם להוראות תכנית המתאר ולמדיניות הדיור (תא/9146) שאושרה באוגוסט 2022, שהתכנית תכלול הוראות לדיור להשכרה בהישג יד לתקופה מוגבלת בשיעור של 15% מסך יחידות הדיור בתכנית (71 יחידות דיור סה"כ). יחידות אילו יהיו להשכרה לתקופה של 25 שנה ובמחיר מופחת של 40% ממחיר שוק. ממליצים לתקן את תקנון התכנית בהתאם :
 - א. להוסיף בדברי ההסבר לתכנית כי "התכנית כוללת סה"כ 475 יחידות דיור, מתוכן כ- 15% שמהווים 71 יחידות דיור יהיו יחידות דיור להשכרה בהישג יד לתקופה מוגבלת".
 - ב. להוסיף בפרק 1.9 "הגדרות" הגדרה ל"דירות להשכרה בהישג יד לתקופה מוגבלת (דב"י)" : דירות להשכרה בבעלות ובניהול אחדים לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה בה לא תותר מכירה ו/או העברת בעלות חלקית. כלל יחידות הדיור להשכרה יהיו במחיר מופחת בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. תירשם הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בגין ייעוד יחידות הדיור כ"דיור להשכרה". לא יותר שימוש לאכסון מלונאי/תיירות.
 - ג. להוסיף בפרק 2.2 "עיקרי הוראות התכנית" : קביעת סה"כ 475 יחידות דיור ומתוכן 71 יחידות דיור להשכרה לתקופה מוגבלת.
 - ד. להוסיף בפרק 4.1.1 "שימושים" : יחידות דיור להשכרה לתקופה מוגבלת.
 - ה. לתקן פרק 5 "טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע" ולקבוע הערה ש"בתא שטח 101 יקבעו לפחות 31 יח"ד להשכרה לתקופה מוגבלת (דב"י) ובתא שטח 102 יקבעו לפחות 40 יח"ד להשכרה לתקופה מוגבלת (דב"י) והפחתה ממספר יחידות הדב"י בכל מגרש תהווה סטייה ניכרת". להוסיף הערה ברמת הטבלה : "תמהיל יחידות הדיור להשכרה לתקופה מוגבלת יהיה זהה לתמהיל יחידות הדיור הכולל בתחום התכנית".
 - ו. להוסיף בפרק 6 "עיצוב אדריכלי" : קביעת מיקום דירות דב"י בבניינים בהעדפה בבנייה המרקמית.
 - ז. להוסיף לפרק 6.12 "תנאים בהליך הרישוי" :
 - תנאי להגשת בקשה להיתר- הצגת הסכם דב"י חתום.
 - תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה – הבטחת הקמתן של יחידות דב"י, רישומן בבעלות אחודה וניהולן לפי הוראות התוספת השישית לתקופה של לפחות 25 שנים מיום האכלוס בפועל, לרבות התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב – 2011.
 - תנאי למתן אישור אכלוס וגמר – הקמה בפועל של יחידות הדיור להשכרה לתקופה מוגבלת ורישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב – 2011.
2. תוספת לסעיף 6.2(א) : "תקן החניה יהיה תקן מקסימום"
3. מתן אפשרות לזיקת מעבר לרכב בתת הקרקע לגישה לחניון במגרש הגובל ממזרח- להוסיף בפרק 6.2 בתקנון סעיף חדש (ז) "תתאפשר מתן זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע, ממגרש 101 עבור כניסה למרתף חניה במגרש הגובל ממזרח".
4. עדכון סקר עצים ותוספת של 22 עצים נוספים לשימור ועץ 1 נוסף להעתקה. עדכון הוראות התכנית שסקר העצים הינו מסמך רקע. עדכון סעיף 6.1 הנחיות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי : תוספת סעיף "אישור סקר עצים מעודכן ובחינת הבינוי ביחס לעצים קיימים במגרש".
5. עדכון סעיף 4.1.2 (א) קווי בניין- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי לרחוב ברזיל. עדכון סעיף 4.1.2 (ב) מרתפים- תישמר רצועה מגוננת ברוחב 2 מ' ובעומק 1.5 לפחות בחזית הבניין לרחוב ברזיל. עדכון סעיף 4.1.2 (ח) פיתוח סביבתי : להוסיף סעיף "תישמר רצועה קדמית לא מבונה של 2 מ' לטובת נטיעות.
6. תיקון טכני בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להפקדה – תוספת לסעיף 6.12 "תנאים בהליך הרישוי" : "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה הצגת כתב התחייבות לעניין קרן תחזוקה להבטחת תחזוקה שוטפת של דירות המגורים, שיבטיח סיוע לחלק מבעלי הזכויות הזכאים למשך 10 שנים".

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

7. תיקון טבלאות הקצאה ואיזון לאור החלטת ו. הערר ותוספת דב"י ואישור יחידת המקרקעין לטבלאות הקצאה מתוקנות.
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.