ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 24-0019 מיום 30/10/2024

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 30/10/2024 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

זום לצפייה בלבד

Invite Link
Invite Link https://tel-aviv.zoom.us/j/89216661863

https://tel-aviv.zoom.us/j/89216661863

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 24-0018ב מיום 25/09/2024	
.1	1		בקשה לאיחוד חלקות 21, 25 בגוש 9008 רחוב שערי ניקנור 5 פינת החרוב 1, 3 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	10:00
.2	2		המרכז לקידום הנוער שערי ניקנור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	
.3	3	507-1028398	הר ציון 111,113 דיון בהפקדה	10:30
.4	4	507-0993659	ארבר צפון דיון בהפקדה	
.5	5	507-0733741	התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהפקדה (2)	11:00
.6	6	507-0440362	רוטשילד 68 - 70 דיון בהפקדה	
.7	7	507-0857250	שימור שיכון העיתונאים דיון בהתנגדויות	11:30
.8	8	507-1005198	התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות	12:30

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 מספר 24-0018
כ"ב אלול תשפ"ד 25/09/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:18
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אברהם פורז, עו"ד, מיטל להבי

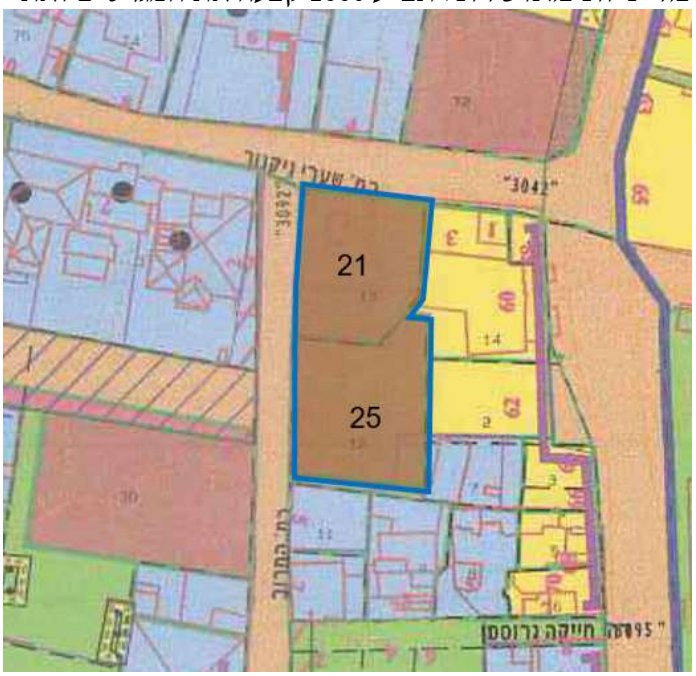
מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0016ב מיום 28/08/2024
			אישור פרוטוקול 24-0017ב מיום 11/09/2024
.1	1		תחנת כח רידינג - שלב ב דיון בהפקעה - דיון רגיל
.2	3		הפקעת חלקה 31 בגוש 7101 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.3	5		הפקעת חלקה 157 בגוש 7047 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.4	7	507-0601443	לה גווארדיה 35-45 דיון בדיווח (3) לאחר החלטת ועדת ערר
.5	75		עין גב 4-10 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.6	90	507-1134675	בריכת אגירה דרומית דיון בהפקדה
.7	105	507-0260380	בניין לשכת המס דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת
.8	120		פארק החוף ופארק המסלול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.9	141		הפארק הלינארי שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.10	155	507-0776815	התחדשות רחוב ברזיל דיווח החלטת ועדת ערר והמשך דיון לצורך קבלת החלטה

תיאור הבקשה: איחוד חלקות 21 ו 25 בגוש 9008
מיקום: רחוב שערי ניקנור 5 פינת רחוב החרוב 1, 3 שכונת עג'מי ביפו.

פרטים: מבוקש איחוד חלקות ללא שינוי בקווי בניין ובזכויות המותרות על פי תכנית צ',
לצורך קידום תכנית עיצוב והוצאת היתר למבנה אחד במגרש אחד בשטח החלקה המאוחדת.

בעלי הקרקע / חלקות: עיריית תל אביב יפו

מדיניות מאושרת : תב"ע 2660 קבעה את המגרשים ואת ייעוד הקרקע: שב"צ . תשריט התב"ע:



תכנית תא/מק/צ':
קובעת זכויות עד 270% במגרשים עד 1.5 דונם, קובעת קווי בניין. איחוד החלקות לא מוסיף זכויות או משנה קווי בניה.

טבלת האיחוד המוצע

מספרי החלקות		השטחים בדונם / מ"ר
ארעי	סופי	
	21	582 מ"ר
	25	575 מ"ר

טבלת זכויות בניה

		מצב קיים חלקה 21	מצב קיים חלקה 25	מצב מוצע לאחר איחוד
שטח החלקה/מגרש		582 מ"ר	575 מ"ר	1157 מ"ר
סה"כ זכויות בניה	**אחוזים**	270%	270%	270%
	מ"ר	1,571.4 מ"ר	1552.2 מ"ר	3,123.9 מ"ר
זכויות בניה לקומה	**אחוזים**			
	מ"ר			
שטח שירות	**מ"ר**	407.4	402.5	809.9
שטח מרתף	**מ"ר**	לפי ע1	לפי ע1	לפי ע1
גובה	**קומות**	17 מטר	17 מטר	17 מטר
תכסית		60%	60%	60%
צפיפות				
מקומות חניה		לפי התקן	לפי התקן	לפי התקן

האיחוד פורסם בעיתונים: מעריב הבוקר, מעריב ומקומון ת"א בתאריך 2.8.24
שילוט: 30.7.2024, מסירה אחרון לזכאי 4.8.2024
לא הוגשו התנגדויות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את איחוד החלקות

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

1. **כללי:**

1.1. **הסבר כללי:**

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 4 קומות עבור מרכז קידום נוער ערבי, בשכונת עג'מי ביפו. המרכז כולל אולם רב תכליתי/חדר אוכל, מטבח מבשל, חדרי לימוד, מרכז תעסוקה, חדר כושר, חדר מוסיקה, מועדון נוער, בית חם. לצד המבנה יפותח מגרש ספורט. תוספת מדרכה לאורך רחוב החרוב.

1.2. **מיקום:** שכונת עג'מי, יפו

1.3. **כתובת:** רחוב שערי ניקנור 5, רחוב החרוב 1-3.

1.4. **גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
9008	מוסדר	חלק	21, 25

1.5. **שטח התכנית:** 1.157 דונם שטח רשום

מתכננים:

אדריכל: עינת אייכהולץ פורת ותמר ענתבי רוטמן, אייכהולץ ענתבי אדריכלות
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן- אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי
יועץ תנועה: סלימאן ותד, אם-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה בע"מ

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש קיים מבנה בן 2 קומות המשמש מרכז קידום נוער ומגרש ספורט קטן, בשטח המגרש ישנם 20 עצים בוגרים, בתחום המגרש בניה פרטית לא מוסדרת.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2660 "עג'מי" –התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה לצרכי הציבור, המשתנים לאורך הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

המבנה המוצע:

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה בחלקו הדרומי של המגרש, ופיתוח מגרש ספורט:

- מבנה בן 4 קומות
- למבנה שתי כניסות: כניסה ראשית מרחוב החרוב דרך מבואה מפולשת מקורה למפלס 0.00, כניסה משנית מרחוב שערי ניקנור בשביל דרך מבואה חיצונית מקורה. למפלס 4.20+.
- שימושי המבנה כוללים אולם רב תכליתי/חדר אוכל, מטבח מבשל, מאגר מים וחדר אשפה, חדר כושר, מרכז תעסוקה ובו סדנת בישול, סדנת גרפיקה ממוחשבת, מועדון נוער וחדרי לימוד.
- על גג המבנה אזור מערכות טכניות.
- במגרש הספורט במפלס רחוב שערי ניקנור מתוכנן אלמנט הצללה.

נתוני נפח:

מספר קומות: 4
גובה: כ- 16.8 מ' ממפלס 0.0
תכסית: כ- 345 מטר

קווי בניין:

קו בניין קדמי צפוני לכיוון רחוב שערי ניקנור: 0.0 מטר
קו בניין קדמי מערבי לכיוון רחוב החרוב: 0.0 מטר
קו בניין צדי דרומי לכיוון שצ"פ: 0.0 מטר
קו בניין צדי מזרחי לכיוון מגרש בייעוד מגורים: 2.5 מטר*
*הקלה נקודתית בקו מגרש צידי מ 2.5 מ' ל 0 לצורך קירוי קל למגרש הספורט.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים להריסה	מצב מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	אחוז	45	113	270% כולל
	מ"ר	520	1420	3,123 מ"ר
גובה	קומות	2	4	
	מטר	8.38	16.8 (18.2 מעקה גג)	17 מ'
תכסית במ"ר ובאחוז		271 23.4%	345 29.8%	60%

שלביות:

המבנה מתוכנן להיבנות באופן שיאפשר את המשך הפעילות במבנה הקיים. לאחר שיושלם המבנה החדש, ייהרס המבנה הקיים ובמקומו יוקם מגרש הספורט.
תאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הדמיות המבנה:

הדמייה מדרום מערב, רחוב החרוב

הדמייה מצפון מערב, רחוב שערי ניקנור 5

מהחרוב 3 - כניסה ראשית למבנה מפלס 000

משערי ניקנור 5- כניסה למבנה מפלס 420+

תכנית פיתוח השטח:

צ

2. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2.1. תיאור כללי

המבנה המוצע משתלב בבניה המרקמית בשכונת עג'מי. לאורך רחוב החרוב טופוגרפיה משמעותית. הבינוי המוצע משתמש בטופוגרפיה ומציע שתי כניסות: אחת דרך המפלס הגבוה ברחוב שערי ניקנור דרך שביל לאורך מגרש הספורט. כניסה נוספת במפלס רחוב החרוב דרך מבואה מקורה.

2.1 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

חומרים: המבנה בבניה קונבנציונאלית ומחופה ברובות טיח בגוון בהיר.

אלמנט משרבייה מבלוקים או בטון או פריקסט, מסגרות החלונות והמעקות יהיו ממתכת.

הגידור והמעקות החיצוניים לפי פרט עירוני.

א. חזית חמישית גג טכני:

- גג טכני הכולל מתקניים טכניים. לצורך הסתרה המתקנים הקמת מעקה בגובה 140 ס"מ וקיר אקוסטי חלקי בוגבה 220 ס"מ ,והרחקת מיקום המתקניים הטכניים וקיר אקוסטי מהחזית לרחוב. הגישה לגג לטיפול באמצעות סולם . בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- גג טכני - תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה.
- תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, יבוצעו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

2.2 **קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**

- כניסה ראשית למפלס 000 מרחוב החרוב 3, דרך מבואה מפולשת.
- כניסה משנית למפלס 420+ מרחוב שערי ניקנור .
- למגרש הספורט כניסה מרחוב שערי ניקנור.

2.3 **אצירת אשפה:**

- חדר האשפה משולב בבינוי וימוקם בנישה ייעודית בתת קרקע, הכניסה אליו מרחוב החרוב דרך מבואה מקורה ובסמוך למטבח מבשל.

2.4 **תנועה וחניה:**

- כניסת הולכי הרגל למרכז תתבצע הן מרחוב החרוב והן מרחוב שערי ניקנור.
- עפ"י דרישות הפרוגרמה, תקן חניה "אפס".
- גישת רכב שירות, גישת רכב חירום והצלה יהיו דרך רחוב שערי ניקנור ע"פ נספח תנועה.
- מספר ומיקום חניית אופניים לפי תכנית פיתוח ותנועה, הוקצו 10 מקומות חניה לאופניים.
- פריקה וטעינה תתבצע מהסמטה שיוצאת מרחוב החרוב.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

א.1. סקר עצים: סקר העצים אושר ע"י האגרונום העירוני ויבוצע בהתאם להנחיותיו. הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.התכנית. במגרש מתוכננים 13 עצים לכריתה ו21 עצים להעתקה.

א.2. הוראות לעצים במגרש: בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים: 4 סיגלונים במגרש הצפוני (מגרש קטרגל) ו-3 טבבויות במגרש הדרומי.

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ב. **נטיעת עצים בריצופים קשים**:

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

ג. **נטיעת 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.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

ד. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, ,תתבצעכל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנות להשקיה וניקוז.

ה. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

ו. **הצללות:** במבנה עצמו שתי מבואות המוצללות מהמבנה עצמו. אלמנט הצללת מגרש הספורט.

ז. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

מיקום המבנה גבוה ביחס לאזור, וזרימת המים לכיוונים מזרח ודרום, מאלצים פיתרון מערכתי. מי הנגר מהגגות והמרפסות יופנו לכיוון מגרש הספורט אל קולטנים אשר, יחד עם מי הנגר משטח המגרש והשבילים, יופנו לשוחת סינון מקדים. משוחת הסינון המים יופנו לשוחות השהייה אשר בתחתית כל אחת מהן ימוקם קידוח חלחול שאינו חודר למי התהום. מי נגר משטחי הפיתוח באגן הדרומי של המגרש יופנו אל רצועות גינון להשהייה וחלחול. עבור כלל הפתרונות תבוצע

יציאת עודפים לרחוב/לניקוז העירוני. לצורך השהייה נוספת של מי הנגר על גבי גגות המבנה יתוכנן "גג כחול" בהיקף של 50% משטח הגג הטכני, בהתאם לדרישת מחלקת "בר קיימא" בעיריית תל אביב. נספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים נדרשים בתב"ע. כמו כן, המסמך תוכנן בהתאם לנספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית.

תכסית: שטח מגרש 1,157 מ"ר, שטח גינון 34 מ"ר, סה"כ 2.9% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. 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.

- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

3. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**

דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.

- **מתקני חשמל:** העתקת פילר חשמל קיים ברחוב החרוב לפילר חשמל בתת קרקע לכיוון רחוב החרוב. מידות הפילר: אורך 380 ס"מ, עומק 60 ס"מ, גובה 240 ס"מ. משולב בדופן לכיוון רחוב החרוב. פילר קיים עילי ברחוב שערי ניקנור: ללא שינוי.
- אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב. למעט דלתות הפילרים המשתלבות בקיר פיתוח ופונות לכיוון רחוב החרוב.
- **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע**: כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבור יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה:

- פילר מים בתת קרקע לכיוון רחוב החרוב, במידות: אורך 600 ס"מ, עומק 80 ס"מ, גובה 180 ס"מ.
- מאגר מים בתת קרקע מתחת למגרש הקטרגל. הגישה למאגר תתבצע דרך מגרש הקטרגל וחצר המרכז.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא

ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

א. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש** – יוגש כחלק מאוגדן הגשה לתקן בנייה ירוקה, בנוסף מופיע כנספח לדראפט זה

ב. **יעילות אנרגטית ודו"ח תרמי** - כחלק מהתקהלות ציבורית, המבנה נדרש, על פי תקן 5281 לבנייה ירוקה, לעמוד בבידוד המזערי לפי חוק התכנון והבנייה ועל כן המבנה לא יבדק לדירוג אנרגטי.

ג. **איפוס אנרגיה** – יוצג דוח המשקף את המצב המתוכנן של מאזן צריכת האנרגיה במבנה לצורך שיקוף המצב ללא דרישה עמידה בדירוג מסויים.

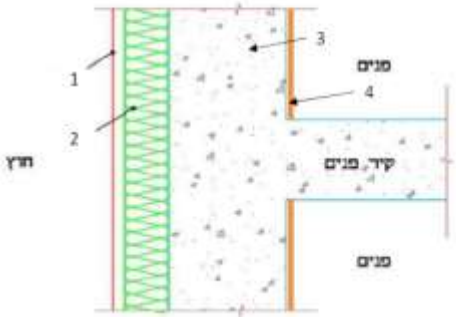
ד. **איוורור החדרים:** כל חדרי השהיה במבנה מאווררים מלבד המטבח שם יותקן מאוורר.

ה. **דו"ח תרמי עקרוני:** מצורפים חתכים עקרוניים מהדוח התרמי – חתך קיר ממד וקיר חוץ

פרט 1: קיר חוץ מבטון יצוק - חתך אופקי - תוכנית

פרט 1 - קיר חוץ אופייני								
מספר בשרטוט	סוג החומר / שכבה	עובי שכבה - ס"מ	התנגדות תרמית אופיינית - ר	דרישת התקן לפי 1045	עמידה בתקן	התנגדות פנים	כולל R	U
1	טיח שחור / טיט	1.5	0.015	0.50	119%	0.170	0.764	1.309
2	פוליאש לפי 1045	3.0	0.469					
3	בטון רגיל	20.0	0.100					
1	טיח שחור / טיט	1.0	0.010					
	סה"כ	25.500	0.594					

חוץ ← פנים

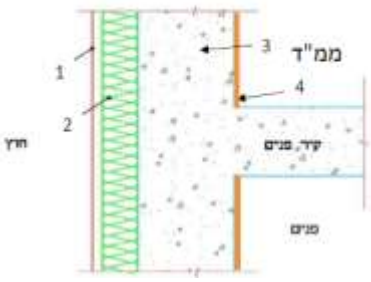


פרט 2: קיר ממד חיצוני- חתך אופקי - תוכנית

פרט 2 - קיר מרחב מוגן אופיני

מספר בשרטוט	סוג החומר / שכבה	עובי שכבה - ס"מ	התנגדות תרמית אופיינית - r	דרישת התקן לפי 1045	עמידה בתקן	התנגדות פנית	כולל R	U
1	טיח שחור / טיט	1.0	0.010	0.5	133%	0.170	0.834	1.199
2	פוליאש לפי 1045	3.0	0.469					
3	בטון רגיל	35.0	0.175					
4	טיח שחור / טיט	1.0	0.010					
סה"כ		40.0	0.664					

חוץ ← פנים



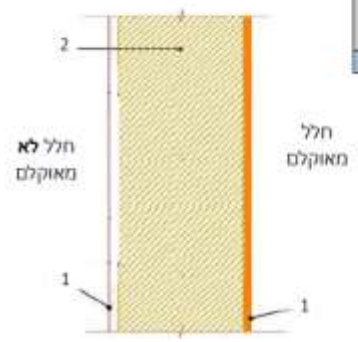
פרט 3 : קיר הפרדה בין חלל מאוקלם לחלל לא מאוקלם

פרט 3 -חלופה א' - קיר הפרדה בין גרעין לדירה

מספר בשרטוט	סוג החומר / שכבה	עובי שכבה - ס"מ	התנגדות תרמית אופיינית - r	דרישת התקן לפי 1045	עמידה בתקן	התנגדות פנית	כולל R	U
1	טיח שחור / טיט	1.0	0.010	0.4	165%	0.260	0.918	1.089
2	בלוק אשבונד	15.0	0.638					
1	טיח שחור / טיט	1.0	0.010					
סה"כ		17.0	0.658					

פרט 3 -חלופה ב' קיר הפרדה בין גרעין לדירה

מספר בשרטוט	סוג החומר / שכבה	עובי שכבה - ס"מ	התנגדות תרמית אופיינית - r	דרישת התקן לפי 1045	עמידה בתקן	התנגדות פנית	כולל R	U
1	טיח שחור / טיט	1.2	0.012	0.4	126%	0.260	0.765	1.308
2	צמר מינרלי - לפי 1045	2.5	0.481					
1	טיח שחור / טיט	1.2	0.012					
סה"כ		4.9	0.505					



ו. **הצללה**: תכנית הפיתוח תכלול הצללה על של מעל 50% משטח הפיתוח -מעל מגרש הספורט ובכך יביא להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

ז. **ייצור אנרגיה** – בפרויקט זה לא יכלל ייצור אנרגיה בגג עקב מגבלה של מקום ומערכות אחרות הקיימות בגג.

ח. **תאורה** – בפרויקט ישולבו מערכות להפכת צריכת תאורה הבאות – תאורה חסכונית, מעגלי תאורה בחלונות החיצונים, ושליטה מרכזית על תאורת המבנה.

ט. **מיזוג אוויר** - התכנית תכלל מיזוג אווירי חסכוני בדירוג A

5. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח עומד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

6. שילוט בתחום המגרש: כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו והדרום)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. אישור היחידה לתכנון בר קיימא לעניין הקמת גג כחול.
2. אישור יחידת התיעול לנושא פתרון החלחול המוצע.

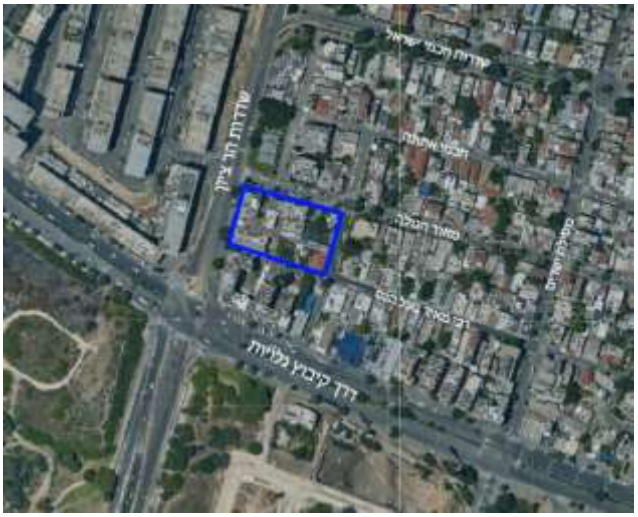
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו

שם התכנית: תא\5172- שד' הר ציון 113-111

מיקום: שכונת שפירא. מצפון-רחוב מאור הגולה, מדרום-מרחב בנוי (חלקות 27-25, 54), ממזרח-רחוב רבי מאיר בעל הנס, ממערב-שד' הר ציון.

כתובת: שדרות הר ציון 111,113, מאור הגולה 10-2 (זוגיים), רבי מאיר בעל הנס- 2, 4, 4 א',6.

גבולות התכנית על רקע תצ"א



גבולות התכנית על רקע ייעודי קרקע- מצב מאושר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק מהגוש	19-24	32

שטח התכנית: 3.77 (3.247 לאחר הפקעות עבר).
מתכנן: בר לוי אדריכלים.
מגיש התכנית: קבוצת ניסנוב-התחדשות עירונית בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.
יזם: קבוצת ניסנוב-התחדשות עירונית בע"מ.
בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנון 6 חלקות בייעוד מגורים, מתוכן ארבע חלקות כוללות מבני מגורים משותפים בעלי שתי קומות ושתי חלקות כוללות בתים צמודי קרקע (בית פרטי ובית דו משפחתי) .סה"כ כ 36 יח"ד קיימות. כמו כן קיימת חלק מחלקה בייעוד דרך.
בסמיכות למרחב התכנון בוצעו הפקעות עבר עבור הרחבת דרך:
-לרחוב שד' הר ציון : לפי תכנית תא\ 1127 (1967)- **שטח זה אינו כלול במרחב התכנון.**
–לרחוב רבי מאיר בעל הנס : לפי תא\ 590 (1967).
-בפינת הרחובות שדרות הר ציון ומאור הגולה :לפי תת"ל/ 71 א (2017)**-שטח זה אינו כלול במרחב התכנון.**

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר-תא\5000 (2016)

- **נספח אזורי תכנון** : אזור 803-שכונת שפירא, ר-84 הר ציון.
- **נספח עיצוב עירוני:** בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר בניה עד 10 קומות לאורך הר ציון-דופן מערבית, בניה נקודתית חריגה מסביבתה (עד 15 קומות) בכפוף לתנאים (ר-84 הר ציון).
התכנון מציע להתאים את גובה הבניה גם בדופן המזרחית ל- 10 קומות , תוך הטמעת הקלה של 2 קומות מ- 8 קומות בדופן הר ציון.
תוספת קומות אלה ניתנה על מנת להקטין תכסית בנייה ולאפשר תוספת שטח קרקע ציבורית מגוננת לרווחת השכונה באופן שמשתלב בשלד הציבורי השכונתי.
- **תשריט יעודי קרקע:**
אזור מגורים בבניה עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד –רחק 4).
"ציר מעורב" בדופן הר ציון (קומת קרקע מסחרית).
- **מתוקף ר-84 (הערות מיוחדות) בנספח אזורי התכנון** , בדופן הרחוב **הר ציון** יותר **רח"ק מרבי 5**.
לאור מיקום מרחב התכנון בין שני אזורי רחק שונים, אופן חישוב הרח"ק נקבע כערך ממוצע ועומד על כ4.5.
- **מתחמי הוראות מיוחדות:**
אזור 803 –שכונת שפירא- דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה מדיניות שכונת שפירא תא\-9142 אושרה בשנת 2022)
  - **ר-84–הר ציון**, בדופן הרחוב יותר רחק מרבי 5, גובה המבנים לאורך חזית הרחוב בדופן המערבית להר ציון יהיה עד 10 קומות. בניה נקודתית חריגה מסביבתה עד 15 קומות תותר בצמתים, בכפוף להקצאת שתי קומות מסחר ותעסוקה מעל קומת קרקע מסחרית (לא רלוונטי לתכנית זו).
  - הוראות עיצוב רחובות עירוניים והנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בחתך הרחוב.
- **נספח תחבורה**- סמיכות לדרך עורקית עירונית (הר ציון) עם שביל אופניים, סמיכות לקו מתע"ן, רכבת קלה –קו ירוק.
- **ציר ירוק**- הקבוע בתשריט הייעוד. התכנית שומרת על רוחב רצועה פנויה מבנייה בדופן המזרחית של הר ציון ברוחב 12 מ' ומתוכה למעלה מ- 9.5 מ' למדרכות ושבילי אופניים. זאת בהתאם להוראות תכנית המתאר, הקובעת ציר ירוק ברוחב 20 מ' בשד' הר ציון, כשיתרת הרוחב תושלם בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית. קו הבניין לדופן המזרחית של הר ציון נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים ועיצוב אדריכלי. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית.

רצועת רחוב הר ציון וחלק מרחוב קיבוץ גלויות מוגדרת בתכנית האב כאזור להכנת תב"ע שתקבע מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. התכנית המקודמת כיום, מעדכנת את גובה הבינוי המוצע תוך שמירה על מדרג והבחנת הגבהים בין לב השכונה לדופן והטמעת עקרונות התכנון.

עדכון תכנית האב- מדיניות שכונת שפירא תא\9142(2022)

תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות (2022).

הגדרת מתווה התחדשות כולל לשכונה בהיבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי, לשימושי קרקע ולהיבטי תנועה תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה, איזון גובה הבינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. זאת, תוך הגבלת גובה בניה עד 6 קומות בדופן הפונה לליבת השכונה.

עקרונות המדיניות	תא/מק/ 5172- הר ציון 113-111
מרחב בנוי: תוספת בניה למגורים וחידוש המרקם הבנוי, קביעת גובה בנייה מקסימלי, יצירת מדרג במספר הקומות.	מדרג גובה בינוי במספר קומות 7 ו-10, תוך שמירה של גובה עד 6 קומות כלפי בנייה צמודת קרקע על ידי קביעת נסיגה משמעותית בקומת הגג.
תמהיל דירות: המלצה על תמהיל דיור מגוון ושילוב דיור בהישג יד בתכנית התחדשות עירונית על מנת לאפשר הישארותה של אוכלוסייה מקומית בשכונה.	תמהיל דירות מגוון הכולל 10% דב"י בהתאם לתיקון השישי – חוק התכנון והבניה בהנחה של כ-40% לתקופה של כ-25 שנה.
תוספת שימושים: תוספת שטחים למוסדות ציבור, שימושי מסחר ונותני שירות באופן נקודתי. כולל מסחר מלווה רחוב בדפנות.	התכנית מציעה תוספת שטחי מסחר לאורך שדרות הר ציון, שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע לאורך רחוב מאור הגולה בהיקף של 557 מ"ר .
מרחב פתוח וחיזוק השלד הציבורי: קביעת היקף מינימלי של הקצאות נדרשות לשטחי ציבור הן בשטחים מבונים הן בשטחים פתוחים.	התכנית מציעה כ-0.8 דונם שצ"פ הפונה לרחוב רבי מאיר בעל הנס. שטח זה עתיד להתרחב ע"י שטח פתוח מגונן ציבורי בתכניות סמוכות, כמו כן זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום המגרשים הפרטיים.

מצב תכנוני קיים:

תא/590 (13/11/67)

יעוד מאושר: מגורים ב1, הרחבת דרך קיימת.

זכויות: 33%* 2 קומות (במגרשים 0.35 - 0.75 דונם).

צפיפות: 8 יח"ד למגרש בגודל 0.5-0.75 דונם, 4 יח"ד למגרשים בגודל 0.35-0.49 ד'. (כ-26 יחידות דיור מאושרות במרחב התכנון).

פרוטוקול שטחי שירות לתבע תא\590 .

תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות).

תא/מק/2707 (29/10/1997)

חיזוק שכונת המגורים ע"י יצירת תמריצים לבניה חדשה, קביעת תכסית קרקע חדשה, קווי בניין, רוחב רחוב ומעברים להולכי הרגל.

יעוד מאושר: אזור מגורים ב' מיוחד.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי – בינוי הכוללת הריסה של שישה מבני מגורים, בהם 23 יח"ד קיימות והקמת שני מבנים עד 10 קומות ובהם עד 110 יח"ד , שטחי מסחר, שטח בנוי למוסדות ציבור וכן

הקצאת תא שטח עבור שטח ציבורי פתוח. התכנית מציעה תוספת שטח ציבור בלב מרחב התכנון, זאת מתוך הנחה כי מרחב זה יתחבר דרומה לשימושים ציבוריים נוספים שיקבעו ככל ותקודם התחדשות עירונית במרחב הבנוי מדרום.

כמו כן, חיזוק החיבור בין שד' הר ציון, הרחובות מאור הגולה ורבי מאיר בעל הנס על ידי שביל הולכי הרגל בציר מזרח מערב.
התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומוסיפה זכויות בנייה והוראות בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

מטרות התכנון:

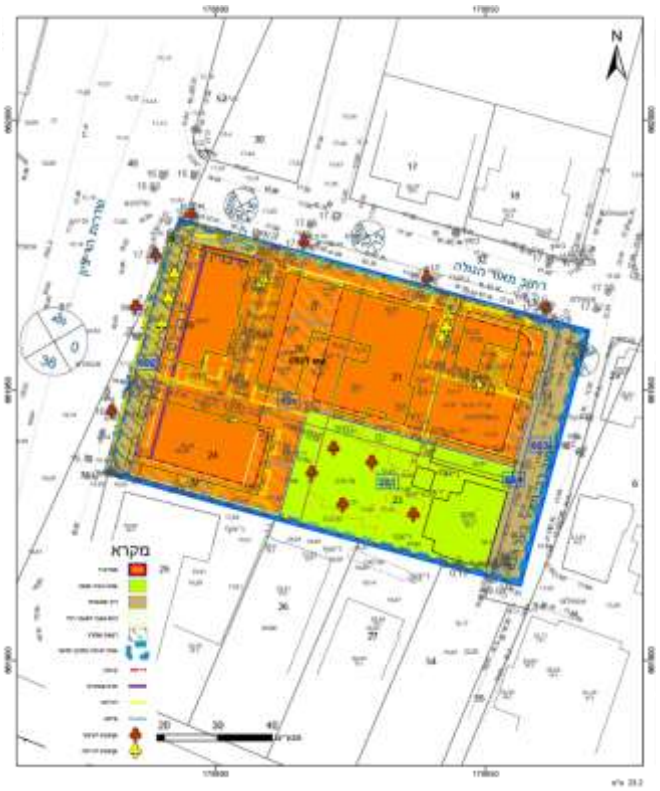
1. תכנון עד 110 יח"ד, המהוות תוספת של 87 יח"ד למצב הקיים בשני בניינים בבניה מרקמית משולבת עם שטחי מסחר ושטחים בנויים למוסדות ציבור.
2. תכנון שטחים לשימוש הציבור בשטח כולל של כ- 557 מ"ר שטחי ציבור.
3. הקצאת שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ- 0.8 דונם.
4. הקצאת 10% לדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הועדה המקומית (כ 11 יחידות).
5. תכנון כ- 560 מ"ר שטחי מסחר בקומת קרקע הפונים לשד' הר ציון ולרח' מאור הגולה וכמו כן 200 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת קרקעים נוספים.
6. תכנון חניון תת קרקע (2 קומות) לכלל השימושים הכולל תקן חניה מקסימלי למגורים של 0.8 ליח"ד והנחיות בינוי לתת הקרקע.
7. קביעת הוראות לבינוי פיתוח ונוף.
8. הגדרת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום המגרש כהמשך רציף לשטח הציבורי הפתוח, תוך הרחבת מדרכות ברחובות מאור הגולה ורבי מאיר בעל הנס, תוך תוספת גינון ונטיעות.
9. הסדרת זכויות הבניה לכל האמור לעיל בהתאם למדיניות העירונית ולתכנית המתאר הכוללנית התקפה תא/ 5000.

עקרונות הבינוי:

תכנית קומת קרקע :

תכנית קומה טיפוסית:

תשריט מצב מוצע:



פירוט יעודי קרקע:

דרך מאושרת- 0.51 דונם, מגורים ד'- 2.43 דונם, שטח ציבורי פתוח- 0.81

יח"ד מוצעות : 110 יח"ד.
צפיפות : 45 יח"ד/לדונם נטו.
שטח ממוצע ליח"ד : כ 72 מ"ר ליח"ד(פלדלת) -משולב פתרון מיגון קומתי (ממ"ק) על מנת לשפר ולייעל את איכות הדירה, תכנון קומת הקרקע ותת הקרקע ומופע הבינוי.

תמהיל יחידות דיור:
היקף יחידות הדיור בשטח 65 מ"ר לא יעלה על 35% .
היקף יחידות הדיור בשטח 66-80 מ"ר לא יפחת מ- 20%.
היקף יחידות הדיור בשטח מעל 100 מ"ר לא יפחת מ- 20%.
תותר גמישות של 10% לשלב ההיתר באישור הועדה המקומית.
תמהיל יחידות הדיור בכפוף לחוו"ד היחידה האסטרטגית ויקבע סופית בתכנית העיצוב.

קביעת תמהיל יח"ד נעשתה בהתאם לעקרונות הפרוגרמטיים של תכנית שפירא המאושרת תא\9142 (2022) שבחנה את מלאי יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות בשכונה בהיבטי גודל הדירות, גובה הבנייה התאמת היצע הדירות לצרכי אוכלוסיות שונות המתגוררות בשכונה, שילוב דיור בר השגה ועקרונות פרוגרמטיים נוספים.

דיור בהישג יד- התכנית מקצה 10% דיור בהישג יד (11 יח"ד) בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הועדה המקומית. במחיר שכירות מופחת בכ40% ממחיר השוק ולתקופה שלא תפחת מ25 שנה. מיקומן והיקפן הסופי של דירות אלו יקבע בתכנית העיצוב.

נתונים נפחיים:

<u>מספר קומות</u>:
מבנה אחד בן שבע קומות (קומת קרקע+ 5 טיפוסיות+ קומת גג חלקית) ומבנה נוסף בן עשר קומות (קומת קרקע+ 8 קומות טיפוסיות+ קומת גג חלקית).

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ, גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מ׳ גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מטר.
גובה הבנין הינו מקסימלי ויכלול את כלל הקומות כולל מערכות טכניות

תכסית:
עד 70% (כולל מרפסות).

קווי בנין :
שד׳ הר ציון- 0 (חזית מסחרית)
רחוב מאור הגולה- 3 מ׳
רחוב רבי מאיר בעל הנס- 3 מ׳
דרום כלפי השצ״פ- 2 מ׳. לא יותר קו בנין 0 לשצ״פ
דרום כלפי מגרשי המגורים- 4 מ׳
מרווח בין בניינים (כולל מרפסות) לא יפחת מ 8 מ׳ .

הבלטת מרפסות :
לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש
תותר הבלטת מרפסות עד 1.4 מ׳ מעבר לקו בנין לכיוון רחוב מאור הגולה ,לרחוב מאיר בעל הנס ולכיוון השטח הציבורי הפתוח וככל והמרחק המינימלי מדופן המרפסת כלפי השצ״פ לא יפחת מ -1.0 מ׳.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

אופן התפתחותה ההיסטורי של שכונת שפירא במכירת קרקעות בבעלות פרטית ללא שיוך מוניציפלי או תכנון סטטוטורי הובילו ברבות השנים לבניה נמוכה וצפופה אשר אינה מותירה עתודות קרקע לשימושים שאינם מגורים, מסחר או תעשיה. כתוצאה מכך, עם התפתחותה והרחבת מגוון תושביה, התחזק המחסור בשטחים למוסדות ציבור וגינות ציבוריות. קידום תכנית זו מהווה מימוש של מטרה מרכזית שנקבעה במדיניות השכונה (שאושרה ב2022) והיא לעבות ולחזק את השלד הציבורי השכונתי במקביל לתוספת מגוון יחידות דיור, זאת תוך שמירה על אופיה הייחודי.

ממערב לתכנית נמצאת קרית המלאכה (מרחב לשימור) המאופיינת בבניה נמוכה 3-4 קומות. במרכז השכונה נמצא ריכוז מבני הציבור בשכונה, המכיל גני ילדים, בית ספר יסודי, מגרשי ספורט, שצ״פ, ובמרחק דומה נמצא המרכז הקהילתי שפירא. מדרום למרחב התכנון מרחב מגורים שקיימת בו יוזמה תכנונית בשלבים ראשוניים.

עקרונות בינוי:
- לא יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע.
- מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה בדופן כלפי רחוב מאור הגולה, תוך הנגשתם לשטח הציבורי הפתוח מדרום.

חוו״ד היחידה האסטרטגית:

בהתאם למדיניות שכונת שפירא המאושרת תא\9142 (2022) בכל מרחב תכנון בו תקודם תכנית מפורטת (בשטח תכנון שאינו פוחת מ3 דונם) תינתן הקצאת קרקע לצרכי ציבור בהיקף של כ30% מסך שטח התכנון הסחיר. מתוכם לפחות 25% משטח ההקצאה ינתן כשטח קרקע, יתרת ההקצאה תנתן בשטח מבונה בהתאם ליחס המרה (חלף הפקעה) כפי שנקבע בתכנית המתאר (עד יחס 1 : 2.7).

תכנית זו מקצה כ- 0.81 דונם לשטח ציבורי פתוח, והקצאת כ 407 מ״ר למוסדות ציבור המשולבים בבניה למגורים הניתנים כחלף הפקעה בהתאם למדיניות המאושרת וימוקמו באופן המשכי לשטחי השצ״פ. בתת הקרקע יוקצו של 150 מ״ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור בקומת המרתף עליון.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לשני צירי תנועה ראשיים דרך קיבוץ גלויות ושדרות הר ציון, בסמיכות לתחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה על רחוב שד' הר ציון ובמרחק של 700 מ' בקו אווירי מהתחנה המרכזית ברח' לוינסקי.
- שבילי אופניים – ברחובות קבוץ גלויות, לבון והרצל קיימים שבילי אופניים. כאשר בהר ציון עתיד להיות שביל אופניים במסגרת תוואי הרכבת הקלה.
- התכנית כוללת הסדרת מדרכות רחבות בכל הרחובות הגובלים בתכנית. מרחב הולכי הרגל בתכנית תוכנן בקפידה והוקצה עבורו שטח שמתבסס על שילוב זכות הדרך וזיקת הנאה.
  ברחוב שדרות הר ציון מעבר להולכי רגל הוא כ- 9.20 מ' כולל שטח בזיקת הנאה של כ-2 מ'.
  ברחוב מאור הגולה מעבר להולכי רגל הוא כ- 4.70 מ' כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 3 מ'.
  ברחוב רבי מאיר בעל הנס מעבר להולכי רגל הוא כ-6.70 מ' כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 3 מ'.
- חניה- תתאפשר רמפת חניה אחת לכלל מרחב התכנון בנפח הבנוי בלבד. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.
- מיקום החניה המוצע יהיה מרחוב רבי מאיר בעל הנס, בהתאם לתיאום עם אגף התנועה.
- בהתאם למדיניות העירונית התקפה וחוו"ד אגף התנועה: תקן חניה המקסימלי למגורים יהיה 0.8 ליח"ד, תקן חניה לדירות קטנות ומסחר יהיה 0. תקן חנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור יחושב על פי תקן התקף בהתאם לשימושו שיקבע.
- תמ"מ 5: רחוב הר ציון מסומן כדרך עורקית מטרופולינית קיימת. התכנית מתכננת את המרחב הבנוי הגובל ללא שינוי בחתך הדרך, מוסיפה שבילי הולכי רגל המשפרים את הנגישות מדופן רחוב הר ציון לפנים השכונה ובכיוון צפון - דרום ברחובות הגובלים ומייעדת שביל עבור רוכבי אופניים.

איכות סביבה:

התכנית נדרשת לנספח סביבתי.

לתכנית הוכן נספח סביבתי של חב' ESD, שעבר עדכון ספטמבר 2024 במסגרתו נבדקו הנושאים:

1. זיהום קרקע: התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות – חובת בדיקת גזי קרקע הוגשה תכנית דיגומים לגזי קרקע שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה ונדרש במסגרת התנאים להיתר שהריסת המבנים תעשה ללא רצפות לצורך ביצוע הדיגומים בפועל, טרם כל פעולה של דיפון וחפירה עד קבלת מכתב שחרור מהמשרד להגנה"ס.

2. קרינה: נערך סקר בטיחות קרינה בשטח התכנית ונמצא שקו המתח הקיים ברח' מאור הגולה משפיע על שטח התכנית. הוחלט והוטמע בתקנון שבמסגרת קידום התכנית יועתק קו המתח לתת הקרקע יחד עם תשתיות אנרגיה אחרות.

3. אסבסט: בסקר אסבסט שבוצע בשטח התכנית נמצא אסבסט צמנט במופעים של גגונים. תנאי לתחילת עבודות יהיה השלמת סקר אסבסט בשטחים פרטיים ובאזורים בהם לא הייתה גישה. הסקר יאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה. פינוי האסבסט יבוצע טרם תחילת כל עבודה בשטח.

4. אקוסטיקה: נעשה חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית ונמצאו חריגות המחייבות נקיטת אמצעים להפחתת רעש כגון מיגון דירתי. נדרש כי לשלב היתר הבנייה תבוצע בדיקה מעודכנת של נפחי התנועה לאור השינויים המבוצעים במסגרת עבודות הרק"ל.

<u>גנים ונוף</u>:

התכנית מציעה שטח פתוח ציבורי אליו קיימת נגישות מכלל הרחובות הסובבים באמצעות מדרכות וזיקות הנאה. תוספת שטח זה מהווה מימוש עקרונות מדיניות שפירא המאושרת תא\9142 (2022) שהצביעה על מחסור בשטחים ירוקים בשכונה ועל הצורך ביצירה של שלד ירוק רציף. התכנית כוללת הוראות לנטיעות והצללה בשטח הציבורי הפתוח במדרכות ובזיקות ההנאה, באופן שישפר את הנגישות ותחושת הביטחון של הולכי הרגל במרחב התכנית. בנוסף, ישמש השצ"פ כשטח מחלחל להחדרת מי נגר ומרחב מגונן. התכנית כוללת הוראות המגבילות את מיקום מתקני התשתית הפרטית והציבורית במרחב זה.

נערך סקר עצים מפורט שאושר על ידי האגרונום העירוני בתאריך 10.01.2023.

<u>תברואה</u>:

על מנת לייעל את תכנון רמפת החניה ושיפור השטח הציבורי הפתוח והבנוי ולאור הקף יחידות הדיור בכל בניין, בתיאום עם אדריכל העיר ומחלקת התברואה, ניתן יהיה להציע פתרון פינוי אשפה עילי המשולב בנפח הבנוי, ככל ולכל בניין יהיה חדר אשפה יעודי, תוך הפרדת שימושי המסחר לחדר נפרד. זאת, תוך פגיעה מינימלית בחזית הבנין כלפי הרחוב.
לאור הקפי השטח ציבורי הבנוי, ניתן יהיה לבחון שילובו בחדר האשפה של המגורים כתלות בשימוש שיקבע ובחוו"ד המחלקות העירוניות השונות.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	66%	450%
	מ"ר	2,334 מ"ר	10,966 מ"ר
	שטח ציבורי מבונה	0	407 מ"ר**
	מסחר	0	550 מ"ר (עיקרי ושירות)
	רח"ק		4.5 (רח"ק ממוצע לאור מיקום שטח התכנית בין אזור רח"ק)
זכויות בניה לקומה	אחוזים	33%	-
	מ"ר	1167 מ"ר	-
גובה	קומות	2	שני מבנים: בניין אחד בן עד 10 קומות ובניין אחד בן עד 7 קומות.
	מטר	8.8 מטר	עד 35 מטר גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ גובה קומת קרקע מסחרית\ציבורית עד 4.5 מטר ולא פחות מ- 4 מטר.
תכסית		33%	70% (כולל שטחי מרפסות)
מקומות חניה		0	תקן חניה מקסימלי 0.8, התקן הסופי יקבע עם הליך התכנון ובהתאם למדיניות עירונית תקפה או התקן התקף-הנמוך מבניהם.

*שטח מרפסות עד 12 מטר ליחידת דיור.
** בתוספת שטח ציבורי מבונה עיקרי תת קרקעי בהיקף של 150 מ"ר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתאריך 03.08.2021 נערכה תת ועדה לשיתוף ציבור שדנה במתווה שיתוף ציבור כולל לעדכון תכנית האב שפירא. במסגרת הדיון הוצגה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי והיוזמות המקודמות בו. מתווה שיתוף הציבור אושר על ידי תת ועדה לשיתוף ציבור במסגרת הצגת מדיניות כלל שכונתית להתחדשות שאושרה בתאריך 27.07.2022(תא\9142)
בתאריך 9.8.2021 נערך במרכז הקהילתי בשפירא מפגש שכונתי שהציג את מדיניות ההתחדשות של כלל התכניות בשכונה, עקרונות התכנון המקודמים והיקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגה גם תכנית זו על ידי עורך התכנית. במפגש נכחו כ- 60 פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.

בנוסף, בהתאם למידע שהתקבל מיזם התכנית נערכו מפגשים ביוזמתם לכלל הדיירים בתאריכים:
בשנת 2021 ב: 3.5, 19.5, 26.5, 8.7, 4.10. בשנת 2022 ב: 23.2 , 6.3, 9.3 .
כמו כן התקיימו מפגשים עם דיירי כל כניסה מהמבנים המשותפים בנפרד, עם חלק מהדיירים פגישות קוימו פרטניות, שיחות טלפון והתכתבויות לצורך מתן הסברים אל מול היזם בלבד, **ללא נוכחות עיריית ת"א-יפו.**
לאור העובדה שחלק מהדיירים מבוגרים ודוברי השפה הרוסית ו/או הבוכרית נעשה שימוש בשירותיו של איש שטח שגדל בשכונה הדובר את השפה הרוסית והבוכרית.

תיאור ההסכמות:

בהתאם למידע שהתקבל מהיזם, מתוך שישה מגרשים במרחב התכנון- הושגו ההסכמות הנדרשות בארבעה מתוך המגרשים עליהם בנויים בתים משותפים בהיקף המשקף 73 אחוז- בהם חתמו 22 מתוך 30 בעלי הדירות הבנויות. כמו כן חתמו בעלי זכויות מהקרקעות הפנויות המשקפים 8 יח"ד. בשני מגרשים הכוללים מבנים צמודי קרקע הושגו הסכמות חלקיות בהיקף של כ 33% ו-50% אחוז מבעלי הזכויות, אחוז שאינו עומד בדרישות החוק.

לאור חשיבות התכנית ממליץ הצוות לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית, זאת לאור הראייה התכנונית של מרחב זה כמתחם התחדשות רציף וחשיבות קידום התכנון על בלוק במלואו הכולל את כלל המגרשים, תוך העצמת זכויות בדופן השכונה.

זמן ביצוע: ל״ר

הדמיות:

מבט מדרום-מזרח (רבי מאיר בעל הנס פינת מאור הגולה)

מבט מכיוון מערב- דופן לרחוב הר ציון (הר ציון פינת מאור גולה)

טופס סמכות:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5172	שם התכנית שדרות חר ציון 111,113, מאור תנולה 2-10 (זוגיים), רבי מאיר בעל הנס2,4,4-א.	מגישי התכנית קבוצת ניסנוב-התחדשות עירונית בע"מ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית בר – לוי אדריכלים
זיהוי הרשות וההועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית חונה תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-3,31 ד' הממוקמת בשכונת שפירא בצמידות לרחוב חר ציון. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וזאת לטובת הריסת 6 מבנים: חמישה מבנים משותפים ומבנה עמוד קרקע. והתכנית מציעה 2 בניינים (בנין אחד בן 10 קומות הכולל חנות מסחריות ובנין אחד בן 7 קומות הכולל קומות ציבוריות בנוסף מתוכנן שצ"פ.	62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (9), 62א (ג)	**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	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות כלליות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למרחבי התכנון.	**אזור תכנון 803 שכונת שפירא.** **-אזורי המגורים**	אזור מגורים - תאי לחפקדת תכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס להיבטים השונים.	+ תכנית זאב (2006)-תא\9026 הגדירת מתווה התחדשות כולל לשכונת בחיבט תכנוני-חברתי ותוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, תמחיל דיור, שימושים, עיצוב אדריכלי.

			מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא הנחיות מיוחדות. בתאריך 27.7.2022 אושרה מדיניות לשכונת שפירא (הראל\פלג) אשר העדירה חריגות
		ר-84 שדרות הר ציון	תאב (2006) בהתאם להנחיות המתאר בסעיף 5.4. תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, תנועה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכדי. + אזור מגורים בבנית עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד –רח"ק 4) בדופן הרחוב יותר רח"ק מרבי 5.
		רחק מרבי 5	
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: 5.3.5- הוראות עיצוב רחובות	ר-84	5.3.5-הוראות עיצוב רחובית מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: קביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בתוך הרחוב	+ אין חובת הכנת מסמך מדיניות לעיצוב רחובות נפרד. התכנית מתייחסת לחתך הרחוב במסגרת מסמכיה תוך התייחסות לממשק המקטע המתוכנן של הרכבת הקלה אל מול דופן הבינוי, גובהה, חזית מסחרית ועיצובה. כמו כן לשבילי אופניים, ציר ירוק מוטה הליכה, פיתוח וכדי
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	מגורים בבניה עירונית (3.2.4 (א)) בחלק המערבי מגורים בבנייה עירונית נמוכה בחלק המזרחי סעיף 3.1.1 (ו)- שימושים כללים- מבנים ומוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי	+ יעודי מבאת: מגורים די שטח ציבורי פתוח דרך מאושרת
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור חייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזורי מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 3.2.4 (א)(1)-ראשי- מגורים 3.2.3 (א) (1) מקבץ ראשי מגורים 3.2.1 סעיף 3.4.2 -ציר מעורב (הר ציון): משרדים, מסחר1, תעסוקה1	+ כולל דיור בהישג יד + התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יח"ד + מסחר 1
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור חייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי חייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	3.2.4.(א)(4)-שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר1 שימושים כללים 3.1.1(ו)- תוספת שימוש כללי-מוסדות	+ תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע (שאינו מטרדי, בכפוף לחוו"ד סביבתית) +

		ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי 3.1.1 ח' שימושים נלווים בכל ייעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים וחכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים נלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית	תוספת שירותים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע של המבנה המזרחי קביעת קומות ציבוריות מבוטות + תוספת שימוש סחיר נלוות עבור הקומות המבונות המשרתן במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים.
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4 (ב) רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4 3.2.4(ג) - צפיפות מינימלית 18 יח"ד/דונם (נטו) 3.1.4 (א') הוראות מיוחדות: ר-84- הר ציון רח"ק מרבי 5	+ + מגורים-צפיפות 45 יח"ד/דונם + התכנית מקודמת תוך התייחסות לרח"ק מקסימלי בהתאם להוראות מיוחדות (רח"ק מקסימלי 4.5)
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרתישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	בכל שטח העיר	3.1.4.(ה) 1 –מרפסות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רח"ק)	+ +
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע 3.1.5 אי שטחי בנייה ע"פ תכניות קיימות 3.1.5 די סוג השימושים המותרים בתת הקרקע	+ מכח תכנית ע'1 +
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: תא שטח 101 אזור מגורים בניה עירונית- עד 8 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2(ג)(1)-גובה הבניה גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר	+ תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף סעיף 62א(א)(9) לחוק מ8 ל10 קומות בבניין המערבי + גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מי. קומה ציבורית מבונה לא תחשב כקומה טיפוסית
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	4.2.1-כללי סעיף 4.2.3-הוראות לבניה במרווחים 4.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	+ + +
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה	4.1.1-הקצאות לצרכי ציבור מחנות ההקצאה לצרכי ציבור ותיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.	+ עפ"י חוו"ד יחידה אסטרטגית

	נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	**בכל שטח התוכנית**	**3.5.1 יעוד**	לייר
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרת 'מרחב ציבורי'**	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הזיעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	3.6.1-כללי לרבות נספחי תנועה ועיצוב נופי וסביבתי 3.6.11-שטח פתוח מקומי 3.6.13 (ב) (2)-ציר ירוק עירוני הועדה תחליט על הפקדת תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. 3.6.13 (ב) (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים או להתיר את פיצולו מנימוקים שירשמו ובכפוף להוראות תמ"מ 5 3.6.14-רחוב מקומי ורחוב רבי מאיר בעל הנס ומאור הגולה – בדיקה תכנונית מוקדמת ביחס לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 5 מ'	+ התכנית קובעת לראשונה שטח ציבורי פתוח בחיקף של 0.8 ד' + + התכנית שומרת על רוחב רצועה פנויה מבנייה ברוחב 12 מ' ומתוכה למעלה מ- 9.5 מ' למדרכות ושבילי אופניים. קו בניין 0 עם נסיגה של 2 מ' נקבע על מנת לייצר חזית מסחרית, בממשק רציף למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל תחום התכנון מולל הנחיות להריסת בניינים בנתחום התת"ל והתאמת מרחב זה לציר עירוני ירוק בהתאם לגבולותיו הסטטוטוריים (התת"ל). +

תוראות למרכיבי התבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)	**נספח תחבורה**	3.8.1 כללי 3.8.1 (ה) 3.8.2 (ד)(3)- דרך עורקית [illegible] מ5 מטר מזכות הדרך. הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. 3.8.2(ה)(2)-דרך מקומית רבי מאיר בעל הגס ומאור הגולת 3.8.2 (ה) (3) כניסה לתנועים 3.8.4-קווי מתע"ץ 3.8.7 –תקן חניה שביל אופניים	+ חוו"ד תחבורתית + לרחוב הר ציון - קו בנין קטן על מנת לקבוע מטרת בנין עם נסיגה מינימלית של 2 מטר. קו הבנין נקבע על מנת לייצר חזית מסחרית, בממשק רציף למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל + התכנית כוללת שטח בייעוד "דרך" אך ללא שינוי בצורתו או היקפו + + סמיכות לקו מתע"ץ ירוק (תת"ל 71/א) הוטמעו בתכנית הוראות בנושא יחס לקו מתע"ץ עתידי + מהתאם למדיניות תא/3930, תקן חניה מקסימלי למגורים 0.8 ליחיד או תתקן חתקף לעת הוצאת היתר, הנמוך מביניהם תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר + מתוכנן במסגרת הרק"ל
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר עתיקות (4.3.4)	**אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות	סעיף 4.3.4- אתר עתיקות הוגדרו רשות העתיקות	+ חלק מתחום התכנון כלול באתר עתיקות מוכרז- (878/0)- יפו, הרחובות קיבוץ גלויות והרצל . הוטמעו הנחיות בתיאום עם רשות העתיקות בתקנון
איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקודה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1(ב)-גובל בזכות דרך עורקית עירונית 4.4.1(ג)-שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך 4.4.1(ט)-חשד לקרקע מזוהמת 4.4.2-חווד סביבתית סעיף 4.4.3 –בניה ירוקה סעיף 4.4.4-הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5-תנאים לחפקדת תכנית	+ תובא בפני הועדה חווייד סביבתית התכנית כוללת נספח סביבתי + + + +
תשתיות – סעיף 4.6 **מרק תתשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות סי 4.6.4-ניקוז- שטח פנוי לחלחול	+ קיים נספח מים, ביוב, ניקוז + התכנית דורשת שטח חלחול הפנוי מבניה על תת קרקעית שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים.

		ס' 4.6.5-ביוב	+

	שימוש בסעיפי חוק בסטיות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלת עליו תוכנית כוללנית לא תשתנה את תתוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט : (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – תגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין תקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147	+ הטמעת הקלה לתוספת שתי קומות מ8 ל10 קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. הריסת מבנים

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית חיא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		25.9.2024
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חוראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389746-9		24.9.2024

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום ויפו)

מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

1. להמליץ לועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית.
2. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל ויידרש .
5. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

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

507-0993659 תא/5051 – ארבר צפון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: שכונת נווה עופר, ממערב: רחוב גרינבוים, מצפון: דרך בן צבי, ממזרח : רחוב מנחם ארבר, מדרום: חלקה 36 גוש 7055

כתובת: תל אביב-יפו: מנחם ארבר (15 - 47 אי זוגיים) בן צבי (56 – 62 זוגיים) גרינבוים (3 – 7 אי זוגיים), (19 – 21 אי זוגיים).

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלקה	חלקי חלקה
7055	מוסדר	33 ,41	

שטח התכנית: 17.805 דונם

תחום התכנון: על גבי תצ"א

צוות התוכנית:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ, מושלין – סימון אדריכלות וניהול בע"מ
יועץ פיתוח: רם איזנברג עיצוב סביבה
יועץ תנועה: עירד שרייבר – דגש הנדסה
מודד: מיטל כרמי – קבוצת דטהמפ, מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
אגרונום: שבתאי גונן – גונן עצים וסביבה בע"מ
סביבה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ
אשפה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

הידרולוג: רועי שקדי – גלבוע מהנדסים בע"מ
בנייה ירוקה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ
שמאי: פז כלכלה והנדסה, שמאי תקן 21: לוקר שמעון – כלכלה ושמאות מקרקעין
תשתיות מים ביוב: רועי שקדי - גלבוע מהנדסים יועצים
נספח חברתי: CR קשרי קהילה

מגישי התכנית:

- אשדר חברה לבניה בע"מ
- אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת העיר הלבנה מיזמים התחדשות 2 מ.ל בע"מ
- הועדה המקומית תל אביב – יפו

בעלות:

מדינת ישראל, פרטיים, רשות מקומית, רשות הפיתוח, חלמיש (22 דירות דיור ציבורי + 50 יח"ד ב-3 מבני דיור מיוחד לקשיש).

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון כולל חלקה במלואה בשטח של כ 18 ד' התחומה ברחובות דרך בן צבי מצפון, מנחם ארבר ממזרח וגרינבוים ממערב. מדרום למרחב התכנון מבנה חדש שנבנה מכוח תמ"א 38 לפני מספר שנים.

בשטח התוכנית קיימים 12 מבנים בני 4 קומות על קומת עמודים , סה"כ 144 יחידות דיור אשר נבנו בשנות ה- 70 ו3- מבנים של דיור מיוחד לקשיש "חלמיש", בני שתי קומות על קומת עמודים, הכוללים 50 יחידות דיור במגרש נפרד. הכניסות לבניינים מתוך רחובות מנחם ארבר וגרינבוים.

במקביל לדרך בן צבי שצ"פ קיים בשטח של כ- 0.6 דונם הכולל ריבוי עצים בוגרים.

כניסת רכבים לתחום התכנית מתאפשרת כיום מרח' ארבר למגרשי חניה עיליים הנמצאים במגרש הפרטי.

שטח התכנון נמצא בסמוך (מדרום) לפארק החורשות.

מדיניות קיימת:

מדיניות שכונת נווה עופר –תא\9061 (2018)

מסמך המדיניות מגדיר את האופנים הרצויים להתחדשות בשכונה ומנחה את הפעולות הרב תחומיות הנדרשות בו. המסמך מהווה תשתית להכנת תוכניות מפורטות ומפרט את הפעולות הנדרשות על מנת לחולל שינוי מתוך נקודת הנחה כי לצד התכנון הפיזי בכלל ובמגרשי מגורים בפרט, מחוללי השינוי הם הקהילה המקומית, המרחב הציבורי ומבני הציבור.

מוצע לפתח את דרך בן צבי כרחוב עירוני עם עירוב שימושים הכולל גם מבני תעסוקה ומשרדים ואת רחוב גרינבוים כציר שכונתי ראשי עם עירוב שימושים בקומת הקרקע ובינוי המלווה את הרחוב.

במרחב תכנון A (מרחב התכנון הנדון) מסמך המדיניות מציע הכנת תב"ע לפינוי בינוי של בנייה מרקמית של עד 8 קומות בשילוב בנייה גבוהה של עד 19 קומות.

תכנית זו תואמת את עקרונות התכנון המוצעים במדיניות, המערך הנופי, אופי הבינוי ומדרג הגבהים תוך התאמתם לתכנית המתאר המאושרת והטמעת הקלות בקומות.

מתוך מסמך המדיניות לשכונת נווה עופר –תא\9061:

שטחים למוסדות ציבור

תנועה

תכנית המתאר תא/5000 (2016)

- **נספח אזורי ייעוד:** אזור 707, ייעוד מגורים בבנייה עירונית, רח"ק 1+4.
- **נספח מתחמי תכנון:** אזור 707 א', מתחם להתחדשות עירונית.
- **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות בחלקה הדרומי של התוכנית, ועד 15 קומות לאורך דרך בן צבי.
- **טבלת הוראות מיוחדות:** מתחם התחדשות עירונית, בניה עד 15 קומות בשטח התכנית ועד 25 קומות לאורך דרך בן צבי, רח"ק מירבי 5.
- **נספח תחבורה**: רחוב בן צבי -שביל אופניים, דרך עורקית רב עירונית
- בתכנון המוצע הוטמעו **הקלות מתכנית המתאר** לעניין מספר הקומות: 5 קומות בהקלה כלפי דרך בן צבי (סה"כ עד 30 קומות), ו-4 קומות בהקלה כלפי רחוב ארבר (סה"כ עד 19 קומות).
- על פי תכנית המתאר, חלה **חובת מדיניות לאזור תכנון 707 א'** כתנאי להגשת תכנית מפורטת (מסמך מדיניות תא/9061 לעיל, אושר 2018).

תשריט ייעודי קרקע (תא/5000):

נספח מתחמי תכנון (תא/5000):

נספח עיצוב (תא/5000):

מצב תכנוני קיים:

תא/1925 (1978)

- יעוד קיים: אזור מגורים ג' (אזור-משנה 2), שטח ציבורי פתוח.
- זכויות בנייה: 30% לקומה. מספר קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים.

3/05/13 תכנית שיכון ציבורי – נווה עופר (1983)

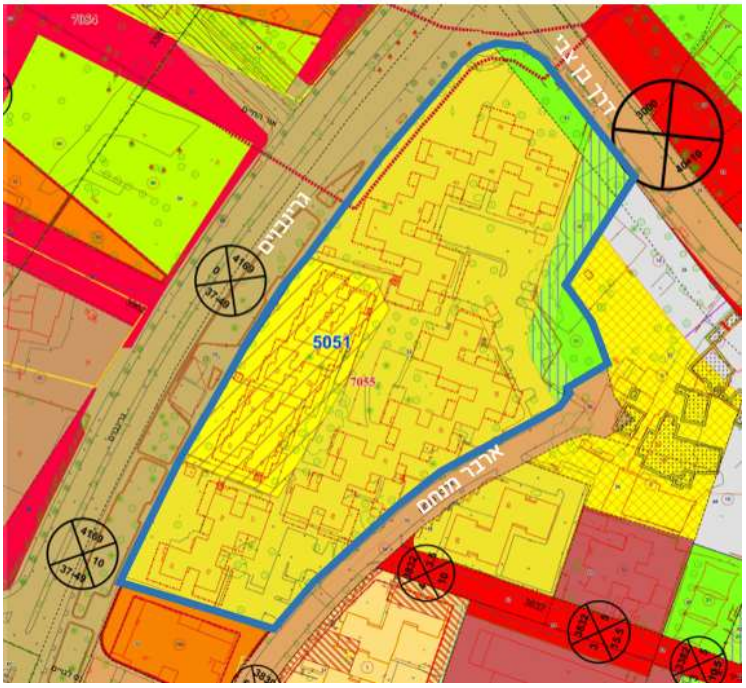
- יעוד קיים: אזור מגורים 4 קומות, אזור מגורים 2 קומות, גינה ציבורית.
- תכנית זו באה להסדר רישום מקרקעין בלבד עפ"י מצב הפתוח והבניה בשטח אינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות בניה.

תא\2603 הרחבות דיור ובניה חדשה בשכונת נוה עופר (1996)

- יעוד קיים: אזור מגורים 3,4 קומות, מגרש מיוחד לדיור מוגן, שטח ציבורי פתוח.
- זכויות בניה: תותר הוספת בניה בתוך "תחום מותר להרחבה" עד שטח מירבי 110 מ"ר/יח"ד.
- במגרש מיוחד לדיור מוגן תותר תוספת 2 ק' ועד 40 יח"ד דיור מוגן חדשות בתוך "התחום המותר להרחבה".

תא/2603/א הרחבת דיור בשכונת נווה עופר (2007)

- יעוד קיים: בהתאם לתכנית תא/2603.
- תכנית זו מבטלת את הגבלת שטח תוספת הבנייה ל-110 מ"ר ליח"ד ומאפשרת להרחיב בכל "התחום המותר להרחבה" בהתאם לתשריט תכנית תא/2603.
- תשריט מצב מאושר:



- ייעודי קרקע: מגורים (12.9 ד'), מדרחוב (1 ד'), מגרש מיוחד (3.1 ד'), שטח ציבורי פתוח (0.76 ד').
- זכויות בנייה במצב הקיים: 22,770 מ"ר.
- מספר יח"ד קיימות: 144 + 50 יח"ד לדיור לקשיש.
- גודל יח"ד ממוצע: 81 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות המרחב, הכוללת מתווה של פינוי-בינוי. התוכנית מציעה הקמת 6 מבנים חדשים בני עד 10 קומות ושני מגדלים בגבהים של עד 19 ועד 30 קומות. סה"כ 432 יח"ד. במגרש לדיור מיוחד מוצעת הקמת 2 מבנים חדשים בבניה מרקמית עד 10 קומות כמקבץ דיור ציבורי לקשיש תוך הותרת גמישות מקסימלית לעיצוב ולתמהיל לשלב תכנית העיצוב. בנוסף כולל הבינוי תוספת שימושי מסחר ושטח ציבורי מבונה.

בנוסף קובעת התוכנית הוראות בינוי, צפיפות, שימושים ומערך הדרכים, בהתאם למדיניות נוה עופר המאושרת תא\9061 ותוכנית המתאר תא\5000.

חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים, על ידי ארגון מחדש של השטחים הפתוחים הקיים, זיקות הנאה, ותוספת מגרש למוסדות ציבור.

מטרות התכנון:

1. הריסת 12 מבנים קיימים והקמת 6 מבנים חדשים תוך קביעת זכויות והוראות בניה עבור כ-432 יח"ד חדשות, 10% מהן יוגדרו כדירות בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב.
2. הקמת עד 2 מבנים חדשים בשימוש דיור מיוחד בתא שטח 500.
3. איחוד וחלוקה למתחם אחד ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4. ארגון מחדש של השטחים הציבורים הפתוחים, לצורך תכנון מטבי ורציף בעבור הולכי הרגל וקביעת הוראות לנושא פיתוח נופי, לרבות הנחיות לשימור עצים.
5. קביעת תא שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וקביעת שטחים ציבורים בנויים, בקומות התחתונות במגדל הפונה לדרך בן צבי, והוראות לגביהם.
6. קביעת חזית מסחרית לאורך רחוב בן צבי ורחוב גרינבוים.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה.
8. הרחבת רחוב ארבר.
9. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים.
11. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.

קווי בניין:

<u>תא שטח 100 :</u>

- קו בניין קדמי צפוני לשצ"פ על רחוב בן צבי – לא יפחת מ 1 מ', כתלות בהותרת מרחב גישה עצמאי לשטחי המסחר בקומת הקרקע.
- קו בניין קדמי מזרחי לרח' מנחם ארבר – 3.00 מ'
- קו בניין צדי דרומי (בגבול עם חלקה 36 גוש 7055) – 3.00 מ'
- קו בניין קדמי מערבי לרח' גרינבוים – קו בנין 0.
- קו בניין קדמי צפוני מערבי לרח' גרינבוים – 6.00 מ'.

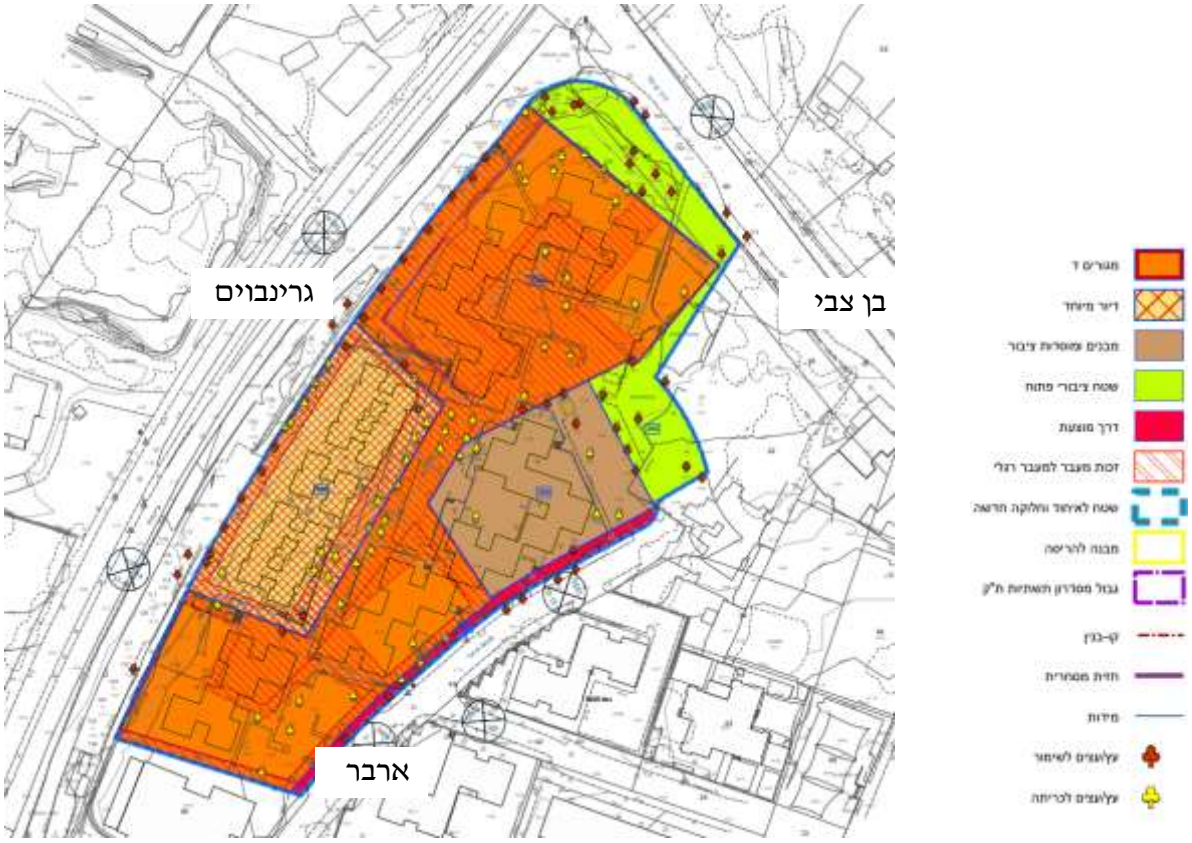
<u>תא שטח 300 :</u>

- קו בניין קדמי מערבי לרח' גרינבוים – 4.00 מ'.
- קו בניין צדי מזרחי לתא שטח 100 – 7.00 מ'.
- קווי בניין צידיים צפוני ודרומי, שניהם לתא שטח 100 – 3.00 מ'.

<u>קווי בניין בתת הקרקע:</u>

בהתאם לתכנית ע1, תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תוך שמירה ראויה על 15% שטחים פנויים .

תשריט מצב מוצע:



<u>טבלת השוואה לשטח ייעודי קרקע</u>

	שטח נכנס (דונם)	אחוז נכנס
מגורים	12.88	72%
דיור מיוחד	3.09	17%
שצ"פ	0.76	4%
מדרחוב	1.075	6%
שב"צ		
דרך		
סה"כ	17.8	100%

שטח יוצא (דונם)	אחוז יוצא
10.04	56%
3.09	17%
1.934	11%
2.3	13%
0.39	2%
17.8	100%

צפיפות ויחידות דיור:

בתא שטח 100 (מגורים): יחה"ד החדשות (יזם + תמורה) - סה"כ 432 יח"ד (תוספת 288 על הקיים) בשטח ממוצע כ 88.5 מ"ר .
בתא שטח 500 (דיור מיוחד): מוצעות 220 יחידות דיור מיוחד (תוספת 170 על הבנוי ו-130 על המאושר).

			מצב מוצע
תא שטח 100 (מגורים ד')	**סה"כ שטחי בניה (ברוטו עילי)**	מ"ר	50,350 מ"ר, רח"ק 5.0
	יח"ד		432 יח"ד (צפיפות 43 יח"ד\ד' נטו).
	גובה הבניה	קומות	4 בניינים עד 10ק', מגדל אחד עד 19 ק', מגדל אחד עד 30 ק'

תא שטח 500 (דיור מיוחד)	**סה"כ שטחי בניה (ברוטו עילי)**	מ"ר	15,400 מ"ר, רח"ק 5.0
	יח"ד		עד 220 יח' דיור מיוחד. תמהיל והיקף יחה"ד הסופי יקבע בהתאם לפרוגרמה שתקבע על ידי משהב"ש ו\או חלמיש בתכנית העיצוב.
	גובה הבניה	קומות	10 ק'

לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו חצרות ו/או מרפסות בשטח של לפחות 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי. לשטחי הבניה למוסדות ציבור ולשטח ציבורי מבונה תתאפשר המרה משטח עיקרי לשירות וההפך.

לשטחי הציבור המבונים יוקצה 15% שטח שירות נלווים בתת הקרקע הכלול בסך הזכויות בתת הקרקע.

במגרש "דיור מיוחד" (דיור לקשיש) תתאפשר גמישות בין שטח עיקרי ושירות בשלב תכנית העיצוב, בהתאם לפרוגרמה המדוייקת שתדרש על ידי משהב"ש וחברת חלמיש.

התכנית מאפשרת מימוש עצמאי ותכניות עיצוב נפרדות לתאי שטח 100 (מגורים) ו-500 (דיור מיוחד חלמיש).

תמהיל יחידות דיור מוצע:

התמהיל אושר על ידי היח' האסטרטגית, תמהיל יח"ד סופי יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב. תותר גמישות עד 10% מהתמהיל המוצע.

דירה קטנה מאוד עד 55 מ"ר	79 יח"ד	18%
דירה קטנה עד 65 מ"ר	21 יח"ד	5%
דירה בינונית עד 80 מ"ר	63 יח"ד	15%
דירה בינונית גדולה עד 105 מ"ר	193 יח"ד	45%
דירה גדולה עד 122 מ"ר	66 יח"ד	15%
דירה מיוחדת מעל 122 מ"ר	10 יח"ד	2%

סה"כ	**432**	**100%**

דיור בהישג יד:

- על פי מדיניות הדיור העירונית, יוקצו כ-43 יח"ד בהישג יד - 10% מיחידות הדיור בתכנית. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה . הוראות התוספת הששית לחוק יחולו על שימוש זה.
- תמהיל גודל יחה"ד דב"י יהיה בדומה לכלל יחה"ד בתכנית ושטחן הממוצע יהיה זהה. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- יחה"ד דב"י תהינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית.
- יחה"ד דב"י תהינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'.

זכות מעבר:

- כלל השטח הפנוי בקומת הקרקע בייעוד מגורים (למעט אזורים הכוללים מערכות פרטיות) יקבע כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לכל שעות היממה וימי השנה. בשטחים אלו תרשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין.
- זיקות ההנאה תפותחנה כמרחב רציף והמשכי, בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- מיקומן הסופי של זיקת ההנאה למעבר רגלי ומעבר רכב ייקבעו באופן סופי בשלב תוכנית העיצוב.
- בתחום זיקות ההנאה יותרו כלל השימושים המותרים ביעוד "שטח ציבורי פתוח".
- תותר הקמת מרתפים ומערכות פרטיות מתחת לשטחי זיקת ההנאה ככל ויוותרו בתי גידול המאפשרים נטיעות עצים בוגרים והעברת תשתיות ככל שיידרש ובהתאם למדיניות העירונית.
- לא תותר הוצאת אויר מחניונים או פליטת אגזוז גנרטור בשטחי זיקת ההנאה.

הוראות בינוי:

- הבינוי המוצע בתא שטח 100 כולל 6 בניינים של בנייה מרקמית משולבת עם מגדלים: 4 בניינים בבנייה מרקמית עד 10 קומות, 2 מגדלים עד 19 ועד 30 קומות ובנוסף קומת גג חלקית.
- הקלות מוצעות מתכנית המתאר לעניין מספר קומות (5 ק' הקלה כלפי דרך בן צבי במגדל עד 30 ק', ו-4 ק' בהקלה כלפי רחוב ארבר במגדל עד 19 ק') מומלצות לצורך הקטנת התכסית הבנויה והגדלת הקצאת הקרקע לצרכי ציבור ומרחבי זכות מעבר להולכי רגל בתחום המגרשים הסחירים.
- גובה קומות מירבי (ברוטו):
  - ק"ק - עד 6 מ'. קומה טיפוסית - עד 3.30 מ'. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר (גובה סופי יקבע בהתאם לשימוש שיקבע בשלב תכנית העיצוב).
  - גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ' לבניינים עד 10 ק', ו-6 מ' לבניינים מעל 14 ק'. גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון.
- שטח קומות המגדל לא יעלה על כ-700 מ"ר (כולל מרפסות), גובהם משתנה בין 19-30 קומות כאשר גובהם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים ותכנון מיטבי.
- מרווח בין בנייני מגורים מרקמיים לא יפחת מ-8 מ', מרווח כלפי בניה מגדלית לא יפחת מ-10 מ'.
- במבנים על רחוב גרינבוים ובן צבי תיקבע חזית מסחרית רציפה ככל הניתן.
- תכסית הבניה המירבית תהיה 65%.
- תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת חלחול ונטיעות.

- לא תותר הבלטת מרפסות מתחום המגרשים הסחירים. תותר הבלטת מרפסות מקו הבניין בתא שטח 100 לכיוון רח' ארבר, עד 1.6 מ' מגבול המגרש.

מרתפים:

- פתרון החניה ופריקה וטעינה בכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד.
- תותר עד רמפה אחת לחניון בכלל מרחב התכנון, בגבולות הנפח הבנוי בלבד והיא תעשה מרחוב ארבר. לא תותר כניסה לחנייה מרחוב גרינבוים.
- פתרון פינוי האשפה יעשה בתת הקרקע ככל ניתן. ככל ויידרש שילוב פתרון נקודתי לפתרון בקומת הקרקע, יוצג ויאושר בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- פתרון החניה, כניסות, פינוי אשפה, אזורי תפעול למסחר, מיקום רחבות כיבוי אש ומעבר רכב חירום, יקבעו במסגרת נספח העיצוב האדריכלי.
- תקרת המרתף העליונה תאפשר בית גידול לשטח המרחב הפנימי ולנטיעות מעליה, בעומק שלא יפחת מ- 1.5מטרים אדמה גננית. ובהתאם להנחיות מדיניות תקפה.
- תירשם זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע של תא שטח 100 לטובת תאי שטח 200 ו- 500.
- תקן החנייה למגורים יהיה לכל היותר 0.8 ליח"ד, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הנמוך מבניהם. לדירות קטנות עד 50 מ"ר ודיור בהישג יד יקבע תקן חניה 0.
- תקן החנייה עבור שטחי המסחר יהיה 0.
- בתא שטח 200 ו100תקן החניה עבור השימושים הציבוריים יהיה בהתאם לשימוש והתקן התקף בעת הוצאת היתר.
- תקן החניה לאופניים יהיה על פי התקף, או המדיניות העירונית, הגבוה מבין השניים.

תוכנית קומה טיפוסית:

שטחים לצרכי ציבור:

שכונת נווה עופר צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים, שיכפילו את כמות יחה"ד, ישנו את האפיון הדמוגרפי ואת תמהיל חזקת הדיור, ויעמיסו על השימוש בתשתיות ובשירותים הציבוריים. כבר כיום ישנה מצוקה של שטחי ציבור והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה. לאור זאת, חשוב כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר הקצאה נאותה, איכותית ונגישה של מגרשים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.

הקצאות לצרכי ציבור:

התכנית מציעה 432 יח"ד (תוספת 288 יח"ד ל-144 יחה"ד הקיימות). עבור תוספת יחה"ד המוצעות בתכנית, ובהנחת גודל משק בית 2.9 נפשות/יח"ד והרכב גילאים טיפוסית לאזור סטטיסטי 744, נדרשים:

- שטח ביעוד למבני ציבור: כ-3 דונם.
- שטח ציבורי פתוח: כ- 4.2 דונם עבור סף הבית (5 מ"ר/נפש), כ- 2.5 דונם לשימוש עירוני (3 מ"ר/נפש).

המלצה:

- הקצאת תא שטח למבני ציבור בשטח של 3 דונם.
- הקצאת תא שטח בשטח שלא יפחת מ-1 דונם ביעוד שצ"פ, שיצורף למגרשים קיימים ביעוד שצ"פ ומדרחוב בתחום התכנון, ויתוכנן כגינה איכותית בשטח שלא יפחת מ-2 דונם. יתרת השטחים הפתוחים הנדרשים יתוכננו כמרחבים פתוחים איכותיים בזיקות הנאה לכלל הציבור.
- תכנון ציר ירוק מזרח-מערב ושמירת מעבר הולכי רגל מרח' ארבר לרח' בן צבי בתחום התכנית.

מענה לשטחי ציבור בתכנית:

- **מגרש ביעוד למבני ציבור**: 2.3 דונם.

שטח ציבורי מבונה: 1,500 מ"ר (כחלף הקצאה של יתרת המגרש הציבורי הנדרש). שטח זה ממוקם ב-3 הקומות התחתונות של מגדל המגורים בתא שטח 100, ומיקומו הסופי יקבע סופית בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.

השטח הציבורי המבונה יכלול כניסה ומערכות נפרדות, עצמאות תפעולית מלאה. קומת הקרקע במגדל, למעט גרעין ושטחי שירות מינימליים נדרשים עבור רכיב המגורים, תשמש לשטח הציבור, אלא אם יוגדר אחרת בשלב תכנית העיצוב. יוצמדו שטחים תומכים לטובת השימושים הציבוריים: כ-350 מ"ר בתת הקרקע, שטח חוץ בקרקע ו/או מרפסות שלא יפחת מ-400 מ"ר.

- **שטח ציבורי פתוח**: תוספת של כ 1.2 דונם (סה"כ, כולל יעוד שצ"פ מאושר, כ- 1.9 דונם).
- בנוסף, מתוכנן שטח פתוח לציבור כזיקת הנאה בהיקף 6.5 דונם שיתפקדו כמרחב פתוח, יהיו נגישים לציבור בכל שעות היממה ויתוחזקו ע"י העירייה.

דיור ציבורי חלמיש:

- בתחום התכנית מגרש מיוחד הכולל דירות זעירות המשמשות כדיור ציבורי לקשיש בהפעלת חלמיש. בשלב מאוחר של התכנון הוחלט על הכללתו בתחום התכנית והוספת זכויות ויח"ד לשימוש זה (מצב קיים: 50 יח"ד, מצב מאושר: 90 יח"ד, מצב מוצע בתכנית: 220 יח"ד, סה"כ תוספת 130 יח"ד על המאושר).
- למגרש לא נערכה פרוגרמה לצרכי ציבור, היות ומדובר בשימוש ציבורי וכן בתוספת של משקי בית קטנים מאד בעלי השפעה זניחה על היקף שטחי הציבור. בתחום התכנית ובתחום המגרש המיוחד שטחים פתוחים נרחבים הנותנים מענה לצורך.

איכות הסביבה ובניה בת קיימא:

התכנית כוללת נספח סביבתי של חב' ESD (עדכון אוגוסט 2024) שבמסגרתו נבחנו הנושאים הבאים:

אקוסטיקה:

- בוצע חיזוי רעש מתחבורה לתכנית מהכבישים הסמוכים ונמצא שקיימות חריגות במפלסי הרעש במס' קולטים בתחום התכנית. נקבע שכושר הבידוד האקוסטי של דירות המגורים והשטחים הציבוריים הרגישים לרעש לא יפחת מהאפיון עפ"י הנספח האקוסטי ובכל מקרה תתקבל עמידה בקריטריון האקוסטי של 40 דציבל במרכז חדר שינה/מגורים עם חלון סגור ו-35 דציבל במרכז כיתת לימוד/גן עם חלון סגור. מומלץ כי שימושים ציבוריים רגישים לרעש לא ימוקמו על חזית דרך בן צבי.

קרינה:

- בסמוך לתחום התכנית, ברח' ארבר, עובר קו מתח גבוה. ע"פ דרישת המש' להגנת הסביבה נדרש מרחק 6 מ' ממוליך הפאזה הקרוב. המרחק המוצע במסמכי התכנית הינו 7.8מ'.

אסבסט:

- בסקר שנערך נמצאו מופעי אסבסט במבנים. טרם תחילת כל עבודה בתחום התכנית יש לקבל היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה ולפנותו ע"י קבלן מורשה לאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

איכות אויר:

- ניתנו הנחיות לפתרונות איכות אויר בתכנית שיישומם ייבדק בשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה.

ניהול מי נגר:

- לפחות 15% משטח מגרש 100 ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ובורות חלחול. יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/ או גג מעכב נגר ("כחול") באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות המדיניות לתכנון בת קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.
- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ייעשה באופן המאפשר קליטה וניהול מי נגר, בהתאם להמלצות נספח הניקוז וניהול נגר, ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש ויקבע בתכנית העיצוב.

קידוח מי שתיה:

- התכנית אינה מצויה בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מים שכנים. כ-100 מ' ממערב לתחום התכנית, מערבית לרח' גרינבוים, מצוי קידוח מים מושבת (באר 18 יפו), שאינו מטיל מגבלות על תחום התכנית.

מיקרו אקלים: דו"ח מיקרו אקלים אושר בינואר 2024.

סקר אנרגיה: אושר בפברואר 2024.

עצים בוגרים:

בתחום התוכנית קיימים 53 עצים, מתוכם 5 בערכיות גבוהה מאוד (כולם מיועדים לשימור), 8 בערכיות גבוהה (7 מתוכם מוגדרים לשימור), 22 בערכיות בינונית. סה"כ, מתוך 53 עצים הבוגרים, 21 עצים מיועדים לשימור ו- 11 עצים לכריתה.

כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור אוגוסט 2017 או עדכון שלו . בתי הגידול יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 ומדיניות בניה בת קיימא תא\9144.

תנועה:

מערך התנועה המוצע משתלב במערך התכנון והמדיניות של מרחב התכנון בן צבי / גרינבוים וכולל הסדרת צירים וקישורים איכותיים, הרחבת מדרכה ברח' ארבר, הסדרת מדרכות רחבות ואיכותיות לאורך רח' גרינבוים ודרך בן צבי, תוך שימור העצים הרבים הקיימים במתחם, שימור שבילי אופניים קיימים, הסדרת רצועות גינון, זיקות הנאה וכד' לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשת מערכי התחבורה הציבורית בשכונה.

רחוב ארבר, המהווה כיום דרך ללא מוצא כלפי צפון, מיועד על פי מסמך המדיניות לשכונת נוה עופר, לפתיחת המשכו צפונה עד לצומת כניסה ויציאה לשכונה בדרך בן צבי.

הולכי רגל ואופניים:

- הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מוצגים הן על רקע המצב הקיים כשלב מיידי והן על רקע תכנון שקודם ע"י צוותי תכנון הפועלים במרחב, המבוססים על נספח התנועה שנערך לעדכון תכנון דרך בן צבי והן על רקע תכנון שקודם במסגרת תכנית נווה עופר החדשה (נס לגויים) הממוקם בגדה המערבית של רחוב גרינבוים.
- ההסדרים כוללים בנוסף הרחבת מדרכות לציבור בחזית המזרחית ברח' ארבר, ברוחב 2.5 מ' (כהפקעה).
- התכנית כוללת זיקות הנאה להולכי רגל ומרחבים פתוחים בין הבינוי באופן המייצר מערך רחב ונגיש בין זכות הדרך ועד הבינוי עצמו ומעברים רחבים ופתוחים לציבור, לקישור השכונה בשבילים מגוננים בין הרחובות ארבר במזרח, גרינבוים במערב ובן צבי בצפון.
- שביל האופנים המהווה חלק מרשת האופנידן, הקיים בצמוד למרחב התכנון ברחוב גרינבוים, משתלב ונשמר במסגרת התכנון המוצע וממשיך לשרת כציר מערכתי תוך הסדרת קישוריות נוספת אליו וממנו מהשכונה דרך מעברים חדשים המקשרים את הציר עם רח' ארבר.

תחבורה ציבורית:

- המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכוללת נגישות מיידית לתחנות אוטובוסים קיימות, הן בדרך בן צבי והן ברח' גרינבוים.
  תוואי הרכבת הקלה הקו הירוק (בביצוע) מקודם בסמוך, בדרך בן צבי במרחק 350 מ' (תחנת אבו כביר). בראיה ארוכת טווח, קו מטרו M2 מתוכנן לעבור מערבית לתחום התכנית ברחוב הנריך היינה (המשך שלבים) במרחק של כ 350 מטרים (תחנת נס לגויים).

תקני חניה וחניונים:

- בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ מקודמים, נקבעו תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הוע' המקומית הכוללים כ- 300 חניות רכב פרטי, (מתוכן כ-15 עבור מבנה הציבור), כ-100 חניות אופנועים וכ-900 חניות אופניים. בתא שטח 200 (שב"צ) לא נקבעו חניות מעבר לתקן הנדרש עבור השימוש הציבורי במגרש, משום שמערכת הרחובות השכונתית ניזונה מרחוב פנימי בלב השכונה ולתא השטח לא מובילים רחובות ראשיים היכולים להכיל עומס נוסף.

- זאת, בהתאם לתקני החניה הבאים: מגורים: 0.8 : 1 ליח"ד; יח"ד קטנות מ-50 מ"ר ויח"ד דב"י: תקן 0; מסחר: תקן 0; מבנה ציבור: תקן 100:1. חניות אופנים: תקן 2 חניות/יח"ד, שישולבו בפיתוח וירוכזו ברובם במרתף, במטרה לספק נגישות וזמינות גבוה ומיידית של הדיירים לאופניים.
- נגישות הרכב מתבססת על חיבור יחיד (רמפה) מרח' ארבר המשרת את כל חניוני מרחב התכנון. חיבור זה ישרת גישה לחצר משק אחת מרוכזת לצרכי שירות ואשפה עבור כל הפרויקט. מערך החניה כולל 3 מרתפי חניה; תוסדר זיקת מעבר לרכב לגישה אופציונלית לתא השטח לדיור מיוחד ולתא השטח למוסדות ציבור דרך רמפת החניה של הפרויקט.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- התנעת היוזמה התכנונית נעשתה ע"י נציגות דיירים ובחירת עורך דין בשנים 2017 - 2018. לאחר מכן יצא מכרז יזמים בו השתתפו מספר חברות יזמיות. לאחריו, על מנת להגיע להיקף הסכמות רחב ככל הניתן, הסכימו 3 החברות היזמיות (מגישות התכנית), לחבור יחד על מנת לקדם את התכנית המשותפת.
- הליך המו"מ החוזי והחתימה על הסכם היזם מול בעלי הדירות קודם בשנים 2021 - 2020, לאחריו החל קידום הליך התכנון בצורה רציפה.

שיתוף הציבור:

- בינואר 2022 התקיים מפגש הצגת התכנון המוצע לכלל בעלי הדירות. ברבעון האחרון של אותה שנה פורסם עדכון סטטוס הפרויקט והתכנון לכלל בעלי הדירות. לאחר מכן, נבחר צוות תכנון מתוך נציגות הדיירים להשתתפות בתכנון עם עורכי התכנית.
- במהלך ינואר, אפריל ומאי 2024 התקיימה סדרת ישיבות להצגת תכנון לצוות תכנון נציגות הדיירים, וקבלת הערות על התכנית המוצעת. ביולי 2023 אישר צוות תכנון נציגות הדיירים את התכנית המוצעת. בפברואר 2024 התקיים מפגש הצגת התכנון המוצע החדש לכלל בעלי הדירות.
- בחודש מאי 2024 אושר המתווה לשיתוף הציבור בתת-הועדה לשיתוף הציבור, בשיתוף אגף קהילה: הזמנת בעלי דירות ודיירים במרחב התכנון, דיירי דיור ציבורי, דיירים גובלים, בעלי עסקים במרכז המסחרי, דיירי מעון נעמ"ת ארבר 26 ושאר תושבי שכונת נווה עופר. נקבע כי המפגש יהיה פרונטלי במרכז קהילתי נווה עופר וכי הזמנות למפגש יתורגמו לשפה הרוסית. כן נקבע כי לקראת הפקדת התכנית, יתקיים מפגש נוסף להצגת התכנית לכלל בעלי הדירות. בשלב ההתנגדויות, מוצע לקיים מפגש הצגת התכנית לדיירי הדיור המוגן.
- ב-24.7.24 התקיים כנס תושבים עבור תושבי שכונת נווה עופר, דיירי תחום התכנון ובעלי הדירות. הכנס נערך מרכז קהילתי נווה עופר, והשתתפו בו כ-30 תושבים. מטרת הכנס הייתה הצגת עיקרי התוכנית, אופי הבינוי, עדכון על התהליך שקודם עד כה ולוחות זמנים צפויים ומענה על שאלות.
- הסוגיות המרכזיות שעלו מהתושבים עסקו בנושא החניה , הסדרי תנועה כלליים בשכונה ועומסי תנועה הקיימים כבר כיום (בדגש על הצורך בפתיחת רח' ארבר צפונה), אופי המסחר העתידי והשפעתו על חיי התושבים, תכנון תת הקרקע וריבוי השימושים המרוכזים בו (פינוי אשפה, כניסת רכב לפריקה וטעינה ומערכות תפעוליות של הפרויקט).

היקף הסכמות:

- הבינוי הקיים כולל 144 יח"ד (מתוכן 2 יח"ד דיור ציבורי בבעלות עמידר ו-22 יח"ד דיור ציבורי בבעלות חלמיש) וכן 50 יחידות דיור מיוחד לקשיש בבעלות חלמיש.
- להוציא את המגרש לדיור ציבורי לקשישים, מתוך 122 בעלי הדירות הפרטיים ודירות עמידר, קיים היקף הסכמות בהיקף 67% (82 מתוך 122 יח"ד). בשקלול יח"ד הדיור הציבורי של חלמיש, היקף ההסכמות הנו 72% (104 מתוך 144).
- לאור הקושי בקבלת אישורה של חברת "חלמיש" לקידום התכנית, כבעלת עניין משמעותית בקרקע, מומלץ כי הועדה המקומית תיכנס כמגישה, בשל הערכים העירוניים החיוביים המקודמים במסגרתה.

דו"ח סקר חברתי:

בשנת 2020 נערך תסקיר ודו"ח חברתי על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה וכלל את ההמלצות הבאות:

- ליצור תמהיל יח"ד מותאם לצרכי האוכ' המתגוררת במרחב התכנון ולשאוף להחזירם לדירות תמורה בבניה מרקמית;
- ליצור תמהיל מאוזן בין דירות תמורה לבין דירות סחירות בבעלות היזם, כדי לא ליצור ריכוז אוכלוסיות מוחלשות בבניינים מסוימים.

בשנת 2022 נערך מסמך אפיון חברתי על ידי חברת StreetLight וכלל את ההמלצות הבאות:

- ליווי התושבים ע"י העיריה לגבי זכויותיהם מול יזמים והאפשרויות העומדות בפניהם בתהליך, ליווי מקצועי של דיירי הדיור הציבורי בהסברה לגבי זכויותיהם ומעמדם בתקופת הביניים;
- שדרוג הנגישות הפיזית לשירותי הציבור הקיימים בשכונה ולתחבורה ציבורית המשרתת את השכונה;
- מתן מענה תכנוני לצרכי אוכלוסיות הקשישים והאוכלוסיה החרדית במרחב התכנון.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0993659	שם התכנית תא/5051 ארבר צפון	מגיש התכנית 1. אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת 2. אשדר חברה לבנית בע"מ 3. העיר חלבנת מיזמים בהתחדשות 2 ס.ל. בע"מ 2. הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו	שרך התכנית בר אורין אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלת התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית להתחדשות עירונית בסתווה פינוי בינוי, בשכונת נווה עופר, בהתאם למסמך המדיניות המשולבת תא/9061 ותכנית המתאר תא/5000. התכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים המתייחסת למרחב התכנון במרחב שלם להתחדשות עירונית. מרחב התכנון כולל כ-18 דו' ותרים ברחובות: דרך בן צבי סביבון סתם ארבר מסוף הגרינבוים מעריב. התכנית מציעה הקמת 8 מבנים חדשים בגובה עד 9 קומות ו 2 מגדלים בגבהים של 19 עד 30 קומות. סה"כ מוצעת 932 יחידות. בתא שטח לדיור מיוחד מוצעים שני מבנים בבנייה מרקמית עד 10 קומות, במקבר דיור ציבורי לקשיש בנוסף, מוצע אולם מחדש והגדלת השטח הציבורי הפתוח, קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור והקצאת שטח ציבורי מבוטח משולב במסר מגדל הבנורים. קביעת חזיות מסחריות בקומת הקרקע של מבני הבנורים לאורך רחוב גרינבוים ורחוב בן צבי וכלפי פנים המתחם	62 א: (ג) חוק התו"ב - התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

התכנית הינה **בסמכות ועדת מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000; כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	נושאי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת הוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכניות בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	א707 נווה עופר	יאושרו הוראות מתחם התחדשות עירונית. תכניות התחדשות תיבחנה בכפוף להכנת מסמך מדיניות. במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם בחיקף השכונה.	+ + קיים מסמך מדיניות לשכונת נוה עופר תא/9061. קיים ריכוז חזיתות מסחריות כלפי הרחובות הראשיים הסובבים – דרך בן צבי גרינבוים
הוראות מיוחדות	**קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:** - מתחם התחדשות עירונית	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים בבנייה עירונית **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות עד 15 קומות **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם להתחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: 5.3.2- (א) , (ב) מסמך מדיניות 5.3.2- (ג) רחיק אחד נוסף מעל הרחיק המירבי ומדרגת גובה נוספת מעל המותר בנספח העיצוב	+ + התכנית קובעת על דרך בן צבי מגדל בגובה עד 30 קומות מתוקף התחדשות עירונית + הטמעת 5 קומות בחקלה לפי סעיף 62א(9) לחוק. כלפי רחוב ארבר קובעת התכנית מגדל בן עד 19 קומות מתוקף התחדשות עירונית והטמעת הקלה ל-4 קומות לפי סעיף 62א(9) לחוק. בדפנות לרחובות גרינבוים וארבר התכנית קובעת בניה עד 10 קומות מתוקף התחדשות עירונית (עליה מ-8 ל-10 קומות כאשר

				מותרת עלייה ל- 15 קומות לפי הסעיף).
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: יאזור מגורים בבניה עירונית	- ס. 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית. - ס. 3.1.1 (ו) שימושים כללים.	מגורים מגורים מיוחד שציע מבנים ומוסדות ציבור דרך מוצעת
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) - מגורים - מסחר 1	4707א נווה עופר, יאזור מגורים בבניה עירונית. ציר מעורב לאורך דרך בן צבי.	ס.3.2.4 (א): מקבץ שימושי ראשי - מגורים. **ס. 3.2.4(ג)(2) עמיפות חבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם**	+ צפיפות: בתא שטח 100 עד 43 יחייד לדונם בתא שטח 500 עד 70 יחייד מיוחד לדונם
			ציר מעורב 3.4.2(א)(1) מגורים, משרדים מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2(ב)(2).	+ שימושי מסחר בקומת הקרקע לאורך דרך בן צבי. בקומת הקרקע לכיוון בן צבי לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע
			3.2.1(א) (1), (2), (3)	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	4707א נווה עופר, יאזור מגורים בבניה עירונית.	ס. 3.2.4 (א): (4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1, ס. 3.1.1 (ד): היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים ככל שיקבע היקף של עד 25% מסך שטחי הבניה המותרים מעל מפלס הקרקע. 3.1.1 (ו): שימושים כללים.	+ תוית מסחרית לאורך רחוב גריגבוים + התבנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור, מגדילה מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח, קובעת שטחים ציבוריים בנויים, שירותים בעלי אופי ציבורי.
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2 - 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	4707א נווה עופר, יאזור מגורים בבניה עירונית.	אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4(ב) רחייק בסיסי 2.5 רחייק מירבי 4.0 סעיף 3.1.3 הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה עד לרחייק מירבי בתנאי שיתקיימו תנאי הסעיף.	+ התבנית קובעת שטחי בניה עד לרחייק 5 בהתאם לסעיף 5.3.2 +

			ס. 5.3.2 (ב): פתחם התחדשות עירונית תוספת 1 לרחייק ס. 3.4.2 (ב) ציר מעורב שטחי בנייה	+ +
	קבועת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי תיעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4(ב): בתכנית להתחדשות עירונית רחייק העולה על הרחייק המירבי בהתאם לסעיף 5.3.2. ס. 3.1.4 (ח): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים ס. 3.1.4 (ח) שטחי בנייה עבור מצללות בשימושים ציבוריים	+ רחייק 4 + 1 + +
	קבועת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס. 3.1.5 (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. ס. 3.1.5 (ח): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיותר מכוחה של תכנית עתידית לייחד שטחי בניה המיועדים לחיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+ לפי ע1 +
	קבועת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית 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 קומות ועד 15 קומות **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עלון חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. **עליית 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. סעיף 4.2.2 (א)(1): מסי הקומות לפי נספח עיצוב עירוני 8 ק' ו- 15 ק'. סעיף 4.2.2 (ב) בינוי העולה על 20 ק' תנאי להמקדת התכנית יהיה צירוף נספחים: בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלים. 4.2.6(ב) בתכנית להתחדשות עירונית הוחלה במתחם להתחדשות עירונית, הועדה ראשית	+ בחלק המצפוני – מגדל בן 30 ק' ובניה מרקמית עד 10 ק' 25 קומות + 5 ק' בהקלה על פי סעיף 62א(9) לחוק. בחלק הדרומי: מגדל בן 19 קומות ובניה מרקמית עד 10 ק' 15 קומות + 4 ק' בהקלה על פי סעיף 62א(9) לחוק. + +

		לקבוע מספר קומות גבוה מזה המופיע בנספח העיצוב העירוני לפי סעיף 5.3.2. ס. 5.3.2 (ג): בתוכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית ניתן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. סעיף 4.2.2 (ב)(1) גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.8מ' גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בבניין בגובה 12 קי ומעלה או ברחובות עם תזית מסחרית. 4.2.2(ג)(3) הקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומת גג חלקית.	+ + גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.30מ' ברוטו. קומת ציבורית לא תיחשב כקומה טיפוסית. + +
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניין בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	סעיף4.2.1: כללי סעיף 4.2.3 הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש סעיף 4.2.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	+ + +
הקצאות לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת הוספת שטחי בניה...או חבורת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** יאזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 4.1.1 (א-ח)	+ הקצאות בהתאם לתוויי יחי אסטרטגית.
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל יסוד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של עמונים לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות.	**מבנים ומוסדות ציבור**	סעיף 3.5.1 מבני ציבור (א)(1) (2) שימושים לפי צי לפי סעיף (ב) 2.5.3 3.5.1 (ב) שטחי בניית סעיף 3.5.4 (ג) גובה רחיק 2.7 או עד פעמיים הרחיק המירבי במרקם הסובב. 3.5.1 (ג) (3) (א) תכנית הכוללת מגרש למוסדות ציבור ששטחו עולה על 2 דונם, תקבע הוראות לחניה ציבורית תת קרקעית בהתאם	+ + + + +

			המגרש, שתוסיף מקומות חניה מעבר לנדרש עייפ התקן לשימוש הציבורי עצמו. (ב) ניתן לדחות או לוותר על חקמת חנויות הציבוריות מנימוקים שירשמו. 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש	תחום התכנית מצוי ברדיוס של סימבול "מוסד ציבורי עירוני חדשי", אך הוא אינו רלוונטי לתכנית זו, המדובר בסוסד המכון הפתולוגי של משי חבריאות (הקיים).
	קביעת הוראות למרחב הציבורי שעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, יפ, פארק החוף, שמורת טבע ומית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, ביכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שבוניתי או מקומי, נשר מעל דרך פרבריות מוחירה קוריי מעל דרך פרבריות מוחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסלמן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התתבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' 3.6.1 (א) שימושים (ב)3.6.1 הוראות 3.6.1(ד) מגבלות בדבר שינוי יעוד 3.6.14 (ב) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מותאמת בנוגע לאפשרות להבטיית רוחב מדרכות של 8 – 10 מי ברחוב עירוני, 6 מי ברחוב שכונתי ו-5 מי ברחוב מקומי, ולאפשרות להבטיית נשתיות נאותות לשבילי אופנים.	+ + קיימים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי. + התכניות מרחובה את שטח השציים הקיים +

	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"ן (3.8.4)~~ ~~מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)~~ ~~חניונים ציבוריים (3.8.6)~~ תקן חניה (3.8.7) ~~נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)~~	נספח תחבורה כלל שטח התכנית דרך עורקית רב עירונית (דרך בן צבי).	ס.3.8.1 : כללי 3.8.1(ח) תכנית המוסיפה מעל 100 יחיד 3.8.1 (ג): תכנית הכוללת או נובלת בשביל אופניים ותכלול הוראות בנוגע למיתוחו. ס. 3.8.2 : דרכים (ג) (1) מותאמת להוראות תמ"א 3 ותמ"מ 5. (2) קו הבניין יהיה במרחק של למחות 5 מי מצבול זכות הדרך.	+ חוות דעת תחבורתית שתוצג בפני הועדה + + מתוכנן שביפ לאורך דרך בן צבי בין זכות הדרך לבין המגרשים הסחירים
			3.8.2(ח): דרך מקומית ס.3.8.7 : תקן חניה.	+ הרחבת דרך מקומית (רחי ארבר) + תקן החניה לקנורים יהיה לכל היותר 0.8 ליחיד, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר-הנמוך מבניהם. לדירות קטנות עד 50 מ"ר ודיור בהישג יד יקבע תקן חניה 0. תקן החנייה עבור שטחי המסחר יהיה 0. בתא שטח 200, תקן החניה עבור השימושים הציבוריים יהיה בהתאם לשימוש והתקן התקף בעת הוצאת היתר.
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **השמטות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	בכל שטח התוכנית	ס. 4.4.1 (ג) תכנית המקובעת שימושים רגישים בסמוך לדרך עורקית רב עירונית (דרך בן צבי) ס. 4.4.1 (ד) שימושים מעורבים ס. 4.4.1 (ח) בינוי של 20 קומות ומעלה ס. 4.4.2 חוות דעת סביבתית. ס. 4.4.3 בניה ירוקה ס. 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר	+ + + + חוות דעת סביבתית שתוצג לוועדה בזיון להפקדה קיים גם נספח סביבתי + +
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:**	בכל שטח התוכנית	ס. 4.6.2 הוראות כלליות	+

~~סגירת המרווח לתשתיות (4.6.1)~~ תנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ~~בריכות אגירה ורזרבוארים מגן (4.6.3)~~ ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) ~~חשמל (4.6.6)~~		ס.4.6.4 ניקוז ס.4.6.5 :ביוב תכנית המוסיפה 200 יחיד חדשות סימבול קידות מים מרשבת	+ התכנית מחייבת שטחי חלחול בהיקף של 15% משטח כל מגרש המגויים מבנייה על ותת קרקעית. + התכנית מוסיפה למעלה מ-200 יחיד, קיים נספח ביוב. +

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (אג)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – הוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
סעיפים לא מעלים	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתואם מאושר בתתאם למפורט בסעיף	+ הרחבת דרך מקומית
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יחקלותי)	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר והתייחסות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, וסבאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמוסמך בסעיף (ג) בסופס זה.			
מהנדס הועדה:			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 029337735	חתימה	תאריך 6.10.24
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה תראלה אברהם ארון, עו"ד	מספר ת.ז. 24389776-9	חתימה	תאריך 30.9.2024

2017 | ת"ן בראנ

העתקים
גבי אילנה סלמנו – ראש ענף (מחשוב סוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

4\126\2021

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יומלץ כי הועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית, לאור הקושי בקבלת אישורה של חברת "חלמיש" בשלב זה, עקב הליכי הסדרה קניינים, אל מול חשיבות התכנית ברמה בציבורית ואיכותה התכנונית.
2. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
5. השלמת תיאום ואישור סופי של אגרונום העיריה לנספח שמירה על עצים בוגרים.
6. דיוק המתווה החברתי וגיבוש נציגות מסודרת והליך ליווי המשכי לאחר אישור התכנית לאישור המחלקה להתחדשות עירונית.
7. השלמת תיאום הוראות התכנית ביחס לתא שטח 500 עם חברת "חלמיש" ועם היח' האסטרטגית.
8. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הנכסים.
9. תיאום ניסוח מגבלות בניה ב"מסדרון תשתיות תת קרקעיות" עם מי אביבים.
10. ככל ומתאפשר במסגרת קומות המרתף המוצעות, מומלץ להגדיל את תקן החניה עבור דירות קטנות ודירות דב"י, עד תקן 0.8 ליח"ד, תוך תוספת שטחי שירות בתת הקרקע, ככל שנדרש.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/10/2024
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/09/2024

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

מיקום: מדרום לרח' הדר יוסף, ממזרח לרח' בני אפרים, צפונית לרח' שטרית בכור, ממערב לגינת לודג'.

כתובת: רחוב קהילת לודג' 1-29,31,33,35,37, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636	מוסדר	חלק	203, 421-454, 459, 486-492, 665	87-88, 174, 200, 209, 409, 509-510, 517, 644, 666

שטח התכנית: 31.68 דונם.

עורך ראשי: י.א. ישר אדריכלים.

מתכננים: תנועה- דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.
פיתוח: בלוקא אדריכלות נוף בע"מ.
תשתיות: גלבוע מהנדסים יועצים בע"מ.
סביבה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ.
אנרגיה: פיתוח סביבה וקיימות בע"מ.
אגרונום: אלומות.
שמאות: צביקה שפיגל חברה כלכלית בע"מ.
מודד: מדבא מדידות והנדסה.

נספח חברתי – ד"ר עמליה רימלט
ייעוץ חברתי: מודוס
אשחר ארגון שרותי חברה ורווחה בע"מ.

יזם: מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ.

מגישי התכנית: מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: פרטיים שונים ועיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית 35 בתים משותפים בני שתי קומות מעל הקרקע, בהם 258 יח"ד שנבנו באמצע שנות ה-50, מתוכן 6 יחידות דיור ציבורי: 1 בבעלות עיריית ת"א, 4 בבעלות חלמיש, 1 בבעלות הג'וינט. המצב התחזוקתי של המבנים ירוד.
השטח הממוצע ליח"ד קיימת כ-31 מ"ר (שטח הדירות בפועל נע בין 26 מ"ר עד 78 מ"ר). בחלק מהדירות בוצעו הרחבות דיור על פי היתר בניה ובחלק בוצעו הרחבות ללא היתר, כולל פלישות לשטחים ציבוריים.
בנוסף, בתחום התכנית בפינת הרחובות הדר יוסף ובני אפרים קיים מגרש בייעוד שב"צ בגודל 2.6 דונם, בתחומו קיימת חורשת עצים בוגרים המונעת את מימושו.
צפיפות יח"ד לדונם קיימת- 8.14 ברוטו, 12.2 נטו.

תשריט מצב מאושר:

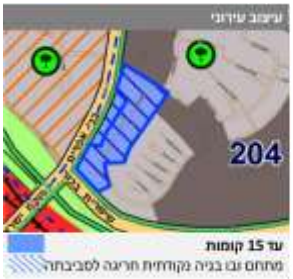
מצב תכנוני קיים:

<u>תב"ע תקפה:</u> תב"ע 2204 א - תוספת בניה - הדר יוסף - שינוי לתכנית 254 , מתן תוקף: 1985
קובעת שינוי תנאי הדיור בשכונה, תוך מציאת פתרון בלעדי המתאים לאזורי הדיור השונים, בהתייחס למרקם הקיים והמרקם המתוכנן בעתיד. התכנית מייעדת את החלקות הסחירות למגורים וקובעת 175% זכויות בניה, סך שטחים לבניה 37,075 מ"ר ברוטו וגובה מבנים של עד 5 קומות.

תב"ע מקורית: תכנית מתאר "ל", תב"ע 254 אשר הגדירו את שלד וייעודי השכונה המקוריים וחלוקת החלקות לצורך שיכון עולים, מתן תוקף: 1953.
תכניות תקפות: ל, ל/2, ל/3, 2204/ב, ג, ג/1, 1740, 1043, 2550א, 2550, 4862, 254, 4676, 2204, 2204/ב, תא/צ, תא/4053, ע/1, ח, תממ/5, תתל/71/ג.

תכנית המתאר העירונית תא/5000 (2016)

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מירבי 4 במגרש שמעל 1.5 דונם
נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות, מתחם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
נספח אזורי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית 204א' קהילת לודג': יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית, תוספת רח"ק 1.
הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 204 הדר יוסף- 204א' קהילת לודג' - יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2.– גובה הבניה: עד 15 קומות.



מדיניות קיימת:

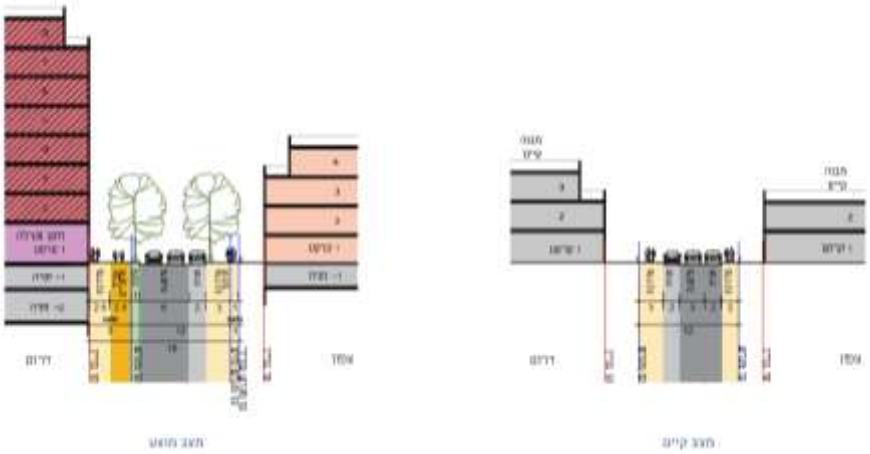
מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף- תא/מק/ 9141

אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך ה-23.3.2022
נועד להתוות מסגרת תכנונית המאפשרת לשכונה להתחדש ולהצטופף תוך שמירה על איכויותיה. חזון המדיניות הוא התחדשות תוך שמירה על ייחודה ואיכויותיה כשכונת מגורים עירונית, אינטימית וקהילתית. התחדשות השכונה תיעשה תוך שמירה על ריבוי ואיכות השטחים הפתוחים בה וחיזוק הקשרים ביניהם, העצמת המגוון הבנוי המאפיין את השכונה, ושמירה על המגוון האנושי והחוסן החברתי של השכונה.

הוראות מסמך המדיניות לתכנית התחדשות עירונית בקהילת לודג' 1-37:

התכנית המקודמת מציעה הריסה ובניה מחדש בבניה מרקמית מלוות רחוב בעיקר, תוך עליה נקודתית לגובה של עד 19 קומות בדופן של רחוב הדר יוסף ובגבול הדרומי בסמוך לרחוב שטרית בכור. התכנית מקצה שטחים לטובת מוסדות ומבני ציבור, תורמת לחיזוק השלד הציבורי בצורת אצבעות ירוקות מזרח-מערב שמחזקות את הקשר בין גינת לודג' וחורשת האשלים, מייצרת מגוון טיפוסי דיור בתכנון מקיים הכולל התיחסות להיבטי ניהול מי נגר, נטיעות ושמירה על עצים, בניה ירוקה ועקרונות נוספים. באזור זה קיימות כיום כ- 258 יח"ד, וכ-700 יח"ד צפויות לאחר ההתחדשות לפי הנחת מימוש מלאה 100% תוספת של כ- 442 יח"ד.

<u>חתך מוצע לרחוב קהילת לודג' לפי המדיניות:</u>



<u>מדיניות לתכניות התחדשות עירונית תא/מק/9112</u>

נועדה לגבש מדיניות כוללת של הוועדה המקומית לקידום תכניות להתחדשות עירונית, תוך הגברת הוודאות התכנונית ויצירת תהליך עבודה שקוף וברור לכל הגורמים המעורבים.
המדיניות קבעה את התוספת לשטח הדירות הקיימות בתחום התכנון לצורך הרכבת סל שטחי הבנייה ובחינת התחשיב הכלכלי. בהתאם למדיניות לשטחה של כל דירה קיימת בהיתר בתחום התכנית יתווספו 12 מ"ר המבטאים תוספת חדר לשיפור רווחת הדיור, ובלבד שהשטח המינימלי של דירת התמורה לא יפחת מ60- מ"ר שטח כולל (פלדלת).

מצב תכנוני מוצע:

היסטוריה תכנונית:

בשנת 2014 התקיים דיון מקדים בוועדה המקומית. מטרת הדיון היתה קביעת יחס המרה מקסימלי בין יח"ד קיימות לחדשות של 2.6 ובחירת חלופה מועדפת להמשך תכנון וקידום להמלצת הוועדה המקומית בדיון נוסף בהמשך. התכנית נידונה במתכונת זו בפורום מהנדס העיר בתאריך 12/08/2018. התכנית הציעה בינוי בשישה מגדלים בגובה של 25 קומות, תוך כריתת עצים רבים בתחום החורשה.
בתאריך 9.1.2019 דנה הוועדה המקומית בפרסום סעיפים 78-77 לשטח התכנית אשר קבעו כי לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג בתחום המרחב אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לעקרונות התכנון החדש כפי שיוצגו במסמכי התכנית.
בעקבות שינויים והתאמות שבוצעו בתכנית בליווי צוותי העיריה בכדי להתאים את התכנון להוראות תכנית המתאר העירונית ולטובת צמצום היקף הבינוי המגדלי וגובהו וצמצום הפגיעה בעצים בוגרים, התכנית נדונה מחדש בפורום מהנדס העיר בתאריך 25/02/2024.

מטרות התכנון:

התחדשות עירונית בחלק הצפון מערבי של רחוב קהילת לודג' בין הרחובות הדר יוסף ובכור שטרית, וזאת באמצעות הריסת מבני המגורים הקיימים והקמת מבני מגורים חדשים בבניה מרקמית ומגדלית בשימושי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. התכנית משמרת את עקרונות מסמך המדיניות של שכונת הדר יוסף ומייצרת חיבורים חדשים בין הרשת הירוקה של השכונה לחורשת האשלים ומקצה קרקע לטובת מבנים ומוסדות ציבור והרחבת שטחי הציבור הפתוחים בשכונה. בנוסף, התכנית מקצה שטחים בזיקת הנאה לצורך הרחבת המדרכות ברחוב קהילת לודג' והתאמתו לתכנון המוצע לאורך כלל הרחוב של כביש דו-נתיבי ומסדירה חיבור חדש לשכונה מרח' בכור שטרית. התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון וטיפוסי בינוי שונים, וכן דירות בנות השגה, על מנת לשמר את המגוון האנושי והבנוי המאפיין את שכונת הדר יוסף.

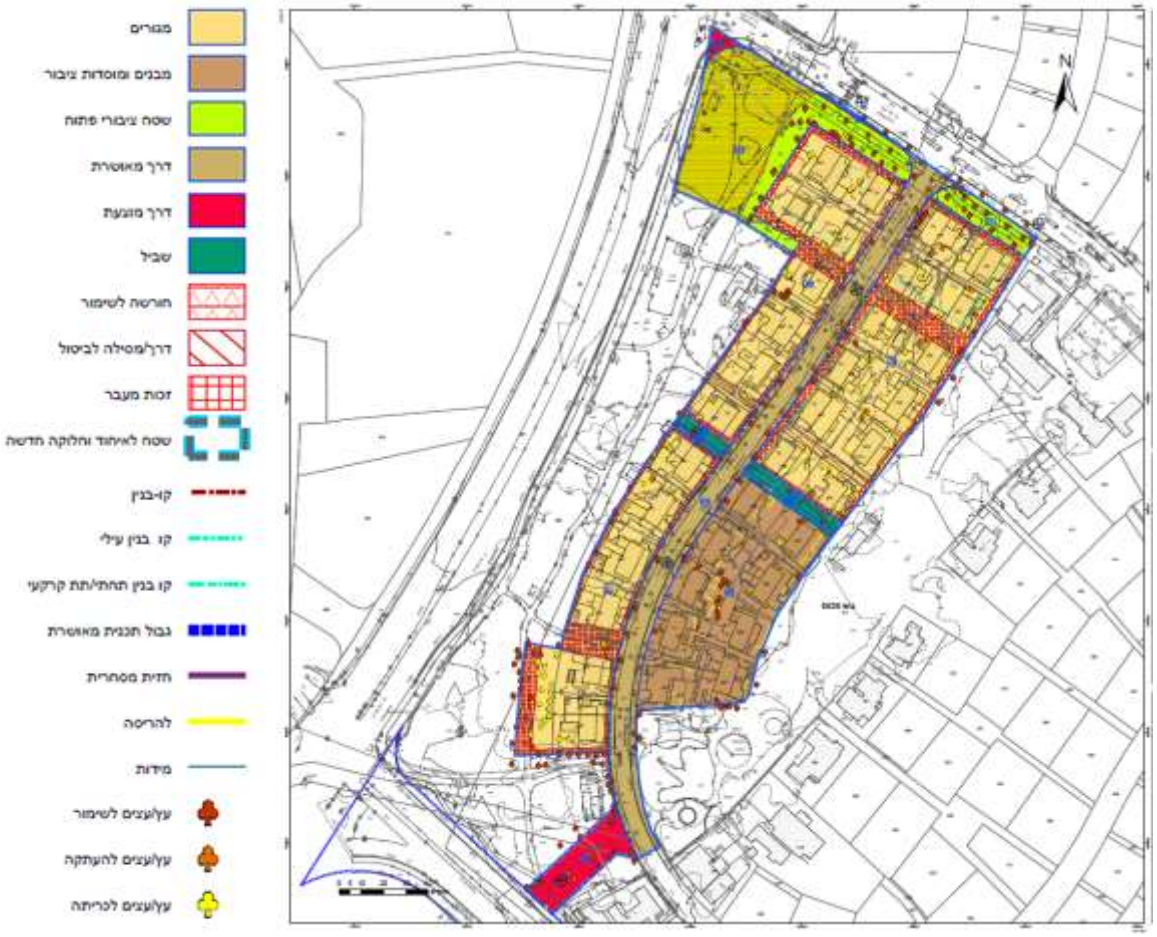
נספח חברתי

לתכנית נערך נספח חברתי בספטמבר-אוקטובר 2020 על ידי ד"ר עמליה רימלט, להלן מסקנותיו העיקריות:

סוגיה	עיקרי ההמלצות	סטטוס הטמעה בתכנית	
סיפוח חצר משותפת לדירות הקרקע פלישות – בניה ללא היתר	חלופות תכנוניות: א. התחדשות בדגם של עיבוי ב. התחדשות בדגם של פינוי בינוי	+	התכנית הינה תכנית פינוי- בינוי
דגם יח"ד קיים	א. הגדלת היצע דירות קטנות מאוד ב. הבטחה כי לפחות חלק מהדירות הקטנות מאוד יהיו בנות עד 2 חדרים ג. הבטחת איכות התכנון של הדירות הקטנות	+	תמהיל יח"ד בתכנית הינו מגוון מאוד וכולל בין היתר 148 יח"ד מיקרו בגודל ממוצע של 45 מ"ר (20%), 148 יח"ד קטנות בגודל ממוצע של 70 מ"ר
שוכרים במתחם	א. תכנון יח"ד יעודיות קטנות מאוד, באיכות תכנונית גבוהה, להשכרה ארוכת טווח ב. מקבצי דירות להשכרה בבניין יעודי ו/או בקומות יעודיות בתוך מבני המגורים ג. מחירים מפוקחים ועלויות תחזוקה מופחתות ד. שטחים משותפים התומכים ביצירת קהילה	+	התכנית מקצה 111 יחידות דיור בהישג יד (15%) בהתאם למדיניות העירונית וקובעת הוראות למיקום היחידות
מרחב ציבורי – שטחים ציבוריים פתוחים, מעברי הולכי רגל, מדרכות	א. שימור השצ"פים ב. הבטחת מעברים רציפים להולכי רגל בין גינת לודג' וחורשת האשלים	+	התכנית מגדילה את שטחי השצ"פ בשכונה בדונם. התכנית מקצה מעברים בייעוד שביל ובזיקת הנאה לציבור
מסחר ועסקים בייתיים	א. שדרוג והרחבה של המרכז המסחרי תוך שימור הרציפות עם גינת לודג' ב. שילוב מסחר ועסקים מקומיים קטנים בקומת הקרקע של המגורים – הבטחת כניסות נפרדות, מניעת מטרדים והנחיות איכ"ס	+	התכנית מקצה חזיתות מסחריות וסוגים שונים של מסחר. מסחר ברמה שכונתית – במבני המסד ברחוב הדר יוסף ומסחר מקומי במעברים בין שדרת האשלים לשולחן
שלביות	א. מוצעת חלוקת המתחם למספר מקסימלי של תת מתחמים נפרדים למימוש ב. התחדשות המתחם תיעשה בשלבים בהתאם להיקף ההסכמות שהיזם ישיג בכל תת מתחם	-	
חיי קהילה	א. שטחים משותפים ברמת הבניין התומכים ביצירת חיי קהילה ב. הבטחת תמהיל גדלי דירות ברמת הבניין ג. מקבצי דירות להשכרה בבניין ייעודי ו/או בקומות ייעודיות ד. בחינת אפשרות להקמת מוקד קהילתי נוסף ה. בחינת אפשרות לכלול מוסד ציבורי קהילתי	+	התכנית כוללת מבנים עם יחידות דיור מגוונות, כולל מקבצי דירות דב"י, התכנית מקצה שטחי ציבור בנויים ומקצה ומרחיבה שטח למבנה ציבור חדש
אוכלוסיות רגישות	מתן מענה לאוכלוסיות ספציפיות: א. בני 75+ ב. אוכלוסיה בעלת צריכים מיוחדים	+	התכנית כוללת הנחיות להקמת קרן תחזוקה

	ג. ליווי קהילתי ד. קרן תחזוקה		
איכות החיים במתחם עד מימוש התחדשות	א. תכנית תחזוקה למרחב הציבורי בתחום התכנית (כולל עידוד מיחזור) ולשצ"פים הגובלים – לתקופה שעד מימוש פרוייקט ההתחדשות ב. אכיפה נגד מבני מגורים לא בטיחותיים.	+	העירייה מבצעת באופן שוטף אכיפה כנגד מבני מגורים לא בטיחותיים
יידוע בעלי הדירות ותושבי השכונה	מוצע יידוע במספר אמצעים : א. עדכון תקופתי אודות סטטוס הפרויקט באתר האינטרנט של מרחב קהילתי צפון – מזרח ב. מפגשיים ציבוריים פתוחים לבעלי הדירות ותושבי השכונה	+	נערכו מפגשים שותפים עם בעלי הזכויות ונערכו מספר מפגשים של שיתוף ויידוע הציבור לאורך השנים (כמפורט בהמשך)
נציגות	עפ"י הנחיות הרשות, יש לבחור נציגות תושבים לכל בית משותף הכלול בתכנית, וכן נציגות כללית של כל תושבי המתחם. תפקידי הנציגות ואופן בחירתה מפורטים בהנחיות הרשות להתחדשות עירונית יש צורך לרענן את הרכב הנציגות בהתאם להנחיות		

תשריט ייעודי קרקע מצב מוצע:



טבלאות השוואה:

השוואת שטח קרקע:

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	דונם	אחוזים		יעוד	דונם	אחוזים
מגורים	21.179	66.85		מגורים	16.579	52.32
מבנים ומוסדות ציבור	2.625	8.29		מבנים ומוסדות ציבור	4.946	15.61
דרכים	4.585	14.47		דרכים	5.218	16.4
שטח ציבורי פתוח	3.2941	10.4		שטח ציבורי פתוח	4.355	13.75
שביל	0	0		שביל	0.587	1.85
סה"כ	**31.683**	**100%**		**סה"כ**	**31.683**	**100%**

נפחי בניה מוצעים:
התכנית כוללת הוראות להקמת שלושה מבנים בני 19 קומות, שניים בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' ובניין נוסף בדרום-מערב התכנית בין חורשת האשלים והרחובות בני אפרים וקהילת לודג' והוראות להקמת 7 מבנים מרקמיים עד לגובה של 10 קומות על דופן רחוב קהילת לודג'. מיקום הבנייה הגבוהה תואם את המדיניות שאושרה לשכונה כמפורט מעלה.
סה"כ כוללת התכנית 258 יח"ד קיימות ועוד 482 יח"ד חדשות (מכפיל 2.9 ביח"ד) ומתוכן 111 יח"ד (15%) בהישג יד להשכרה ב40% הנחה ממחיר השוק, למשך 25 שנה ובבעלות פרטית ואחודה.

ייעודים ושימושים:
ייעוד הקרקע הראשי המוצע בתכנית הינו 'מגורים' לרבות דיור בר השגה.
במבנים הגבוהים ולצד השבילים המובילים אל חורשת האשלים יכללו בקומת הקרקע שימושים מסחריים/פעילים הכוללים מסחר, שירותים ציבוריים ומשרדים מושכי קהל, בהתאם להמלצות מסמך המדיניות לשכונה. מוצע תוספת שימוש עיקרי בהתאם לאמור בסעיף 3.2.4(א)(3) בהתאם להנחיית אגף נכסים; עסקינן בשצ"פ מרושת שבילים המאפשרים כבר כעת תנועה עוברת של הולכי רגל ורוכבי אופניים מרח' בני אפרים לתחום התכנית. הכניסה לתחום המשרדים תיעשה משבילים קיימים בשצ"פ והמשכם בתחום התכנית כך שאלו יתחברו לכניסות המתוכננות בשבילים החוצים. העירייה כבעלת הקרקע הציבורית מצאה כי תוספת שימוש זו ראויה, סבירה ונכונה מבחינה תכנונית.
המבנה המערבי בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' יכלול שטחים ציבוריים בנויים.
בדרום-מזרח התכנית מוקצה שטח של כ- 4.9 דונם לטובת מוסדות ושימושי ציבור.

הקצאות ותועלות ציבוריות:

א. הצרחת שטח למבנים ומוסדות ציבור שאיננו מאפשר בניה בשל ריבוי עצים בוגרים למיקום חדש בסמוך לגינת לודג' והגדלתו ב-2.3 דונם.

ב. הקצאת 3,020 מ"ר לשטחי ציבור בנויים.

ג. שיפור רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת באמצעות פתיחת חיבור תנועתי חדש המהווה כניסה ויציאה נוספת לשכונה בין רחוב קהילת לודג' ושטרית בכור.

ד. שיפור השלד הציבורי השכונתי על ידי הוספת חיבורים וחיזוק הקישוריות בין גינת לודג' וחורשת האשלים.

שטחי בניה מוצעים:

א. לשימושים הסחירים בתכנית:
יח"ד: 740 (258 יחידות תמורה, 111 יחידות דב"י המהוות 15%).
שטחי מגורים (עיקרי+שירות): 78,390 מ"ר (שטח עיקרי+מיגון ממוצע ליח"ד 86 מ"ר, שטח ממוצע ברוטו ליח"ד כ-106 מ"ר) .
שטחי מסחר: 1,475 מ"ר.
שטח ציבורי בנוי: 3,020 מ"ר.
סה"כ שטחי בניה על קרקעיים בתכנית: 82,885 מ"ר (רח"ק 4 + תוספת 1 להתחדשות עירונית), צפיפות מוצעת 44.6 יח"ד לדונם נטו, 23.4 יח"ד לדונם ברוטו.

לשטחים אלו נוספים שטחים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד (סה"כ 8,880 מ"ר) ושטחי מצללות עבור השטחים הציבוריים הבנויים.
שטחי חניונים ושטחי שירות תת-קרקעיים נוספים: 38,460 מ"ר.

ב. לשימושים הציבוריים בתכנית (תא שטח 300):
לפי תכנית תא/מק/צ (400%) 19,784 מ"ר, בתכסית 80% וגובה של עד 10 קומות. יתר ההוראות על פי תכנית תא/מק/יצ'.

תמהיל יח"ד:
תמהיל יחידות הדיור נקבע בהתאם למסקנות הנספח החברתי והמדיניות המאושרת לשכונת הדר יוסף והוא כולל מגוון יחידות דיור ואחוז גבוה יחסית של יחידות דיור קטנות וקטנות מאד בהתאם למצב הקיים בפועל.

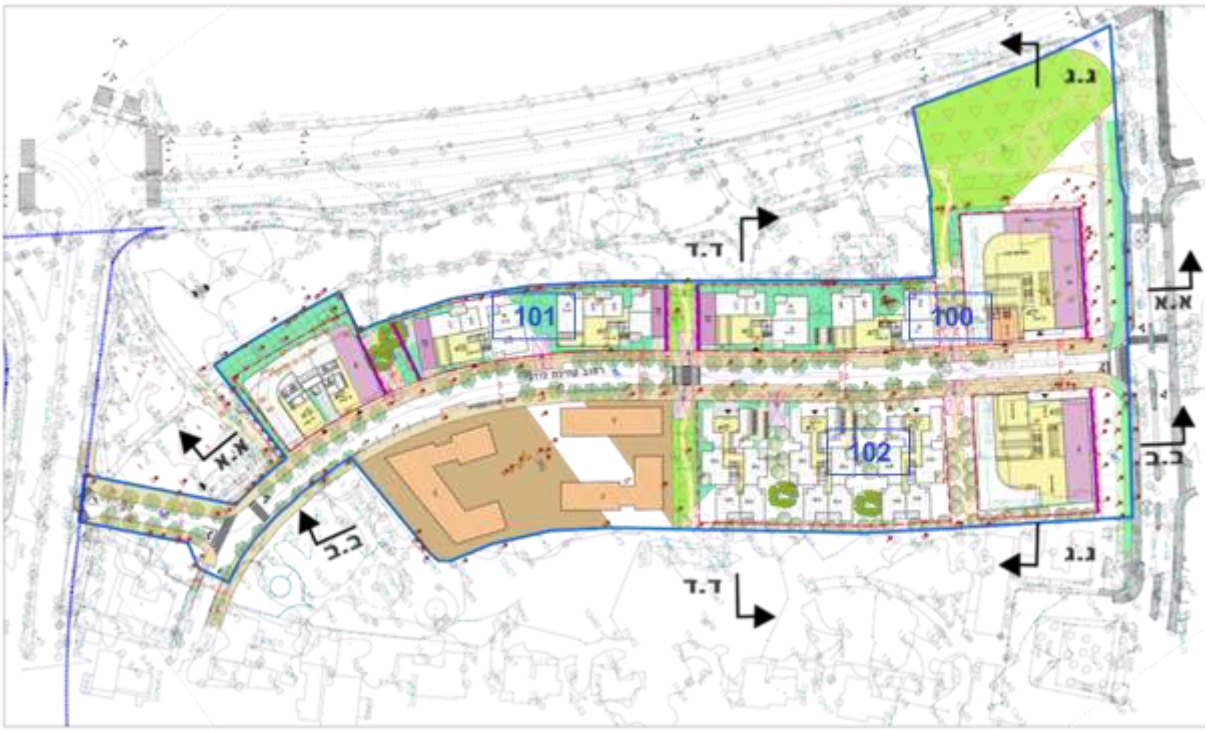
א. 20% מיח"ד בגודל 35-55 מ"ר (עיקרי כולל ממ"ד) ובממוצע של 45 מ"ר.
ב. 20% מיח"ד בגודל 55-85 ובממוצע של 70 מ"ר.
ג. 35% מיח"ד בגודל 86-100 ובממוצע של 93 מ"ר.
ד. 15% מיח"ד בגודל 101-125 ובממוצע של 115 מ"ר.
ה. 10% מיח"ד בגודל מעל 125 מ"ר ובממוצע של 132 מ"ר.
ו. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תותר גמישות בתמהיל בעד 20% מסך יחידות הדיור בתכנית באישור הוועדה מקומית לעת הדיון בתכנית העיצוב.
ז. שטח יח"ד ממוצעת הינו כ-86 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שטח מיגון).
ח. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה דומה באופן יחסי לכלל יחידות הדיור בתכנית אולם לא יכלול יחידות דיור מעל 100 מ"ר שטח כולל .

השוואת שטחי בניה:

נתונים		**מצב קיים** (בנוי לפי היתר)	**מצב מאושר** (תב"ע 2204, מתן תוקף: 1985)	**מצב מוצע**
יחידות דיור		258		740
שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)		31.6 מ"ר ברוטו		86 מ"ר עיקרי+שטח מיגון 106 מ"ר ברוטו
שטחי בניה למגורים (מ"ר)		8,171 ברוטו*	37,075 ברוטו	78,390 ברוטו
שטחי בניה למסחר (מ"ר)		-	-	1,475 ברוטו
שטחי בניה לשימושי ציבור (מ"ר)		-	-	3,020 ברוטו
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)	אחוזים	75%	175%	500%
	מ"ר	8,171 ברוטו	37,075 ברוטו	82,855 ברוטו
גובה	קומות	2	5	עד 19 קומות
	מטר	7	20	עד 80 מ'
תכסיות		-	-	תכסית קומת מסד בבינוי מגדלי לא תעלה על 1500 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב) תכסית קומת מגדל לא תעלה על 950 מ"ר (לרבות

			מרפסות, פירים וכיו"ב).
מקומות חניה	חניה בתחום הדרך	בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	0.8 ליח"ד מסחר 1:50 ציבורי 1:100 או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבין השניים

* על פי בדיקת יזם



<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים:</u>

הוראות בינוי:

א. בתא שטח 100:

(1) בחלקו הצפוני של תא השטח בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' תותר הקמת מבנה מסד ומגדל עד לגובה של 19 קומות.

(2) בחלקו הדרומי של תא השטח יבנו 2 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.

ב. בתא שטח 101:

(1) בחלקו הדרומי של תא השטח תותר הקמת מגדל עד לגובה של 19 קומות.

(2) בחלקו הצפוני של תא השטח יבנו 2 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.

ג. בתא שטח 102:

(1) בחלקו הצפוני של תא השטח בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' תותר הקמת מבנה מסד ומגדל עד לגובה של 19 קומות.

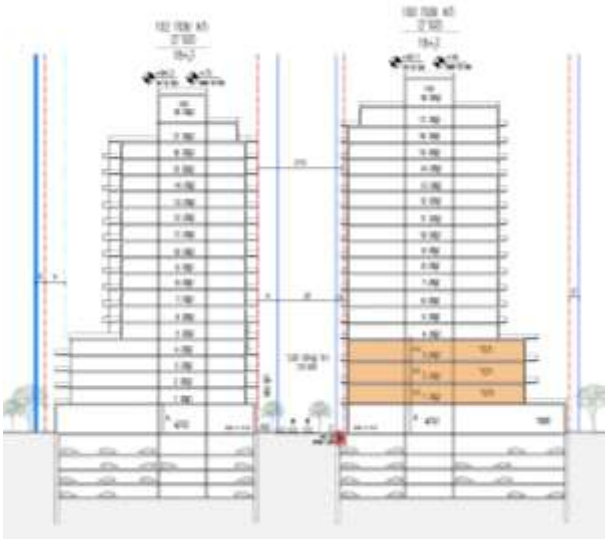
(2) בחלקו הדרומי של תא השטח יבנו 3 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.

ד. גובה קומות:

(1) גובה קומת הקרקע הכוללת מסחר לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 5 מ' ברוטו. יתאפשר יציע בקומה זו.

(2) גובה קומת קרקע למגורים ללא חזית פעילה לא יעלה על 4.5 מ'.
(3) גובה קומה טיפוסית למגורים לא יפחת מ-3 ולא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
(4) גובה קומה טיפוסית לשימוש מוסדות ציבור לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
(5) גובה קומת גג טכנית בבניה המגדלית לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
(6) תותר הקמתן של עד שתי קומות מיוחדות שגובהן עולה על גובה קומה טיפוסית (לא כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות) בכל אחד מהמגדלים ובלבד שלא יחרוג מ- 4 מ' ברוטו. גובהן הסופי של הקומות המיוחדות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
(7) גובהן הסופי של כלל הקומות במבנה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

ה. תכסית קומת מסד בבינוי מגדלי (4-5 קומות תחתונות) לא תעלה על 1500 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב) תכסית קומת מגדל לא תעלה על 950 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב).



ו. לא תתאפשרנה דירות גן.
ז. מרפסות בקומת הקרקע יבנו בנפח הבינוי.

שלביות:

התכנית מבטיחה קבלת השטח למוסדות ציבור (תא שטח 300) בשלב הראשון - תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון לרבות היתרי הריסה, יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, בתא שטח 300 ויתר תאי השטח הציבוריים התפוסים בפועל כמפורט לעיל, ומסירתם לידי העירייה.

פיתוח:

כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים, לא תותר הקמת גדרות למעט גישור על טופוגרפיה, הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף בכלל המתחם.

איחוד וחלוקה:

א. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה.

הסכמות בתחום התכנית:

בניין	סה"כ דיירים	סה"כ חתומים	שיעור חתימות לבניין
לודג' 2	8	5	63%
לודג' 4	8	6	75%
לודג' 6	8	7	88%
לודג' 8	8	7	88%
לודג' 10	8	5	63%
לודג' 12	8	6	75%
לודג' 14	8	8	100%
לודג' 16	8	8	100%
לודג' 18	8	1	13%
לודג' 20	8	2	25%
לודג' 22	8	7	88%
לודג' 24	8	6	75%
לודג' 26	8	7	88%
לודג' 28	8	5	63%
לודג' 29	6	1	17%
לודג' 31	6	3	50%
לודג' 33	8	5	63%
לודג' 35	8	4	50%
לודג' 37	6	5	83%
לודג' 19	6	3	50%
לודג' 19א'	8	7	88%
לודג' 21	6	5	83%
לודג' 23	8	7	88%
לודג' 25	8	4	50%
לודג' 27	6	4	67%
לודג' 17	6	3	50%
לודג' 17א'	8	5	63%
לודג' 9	6	2	33%
לודג' 11	8	6	75%
לודג' 13	8	7	88%
לודג' 15	6	3	50%
לודג' 1	6	1	17%
לודג' 3	8	7	88%
לודג' 5	8	6	75%
לודג' 7	6	5	83%
סה"כ	258	173	67.1%

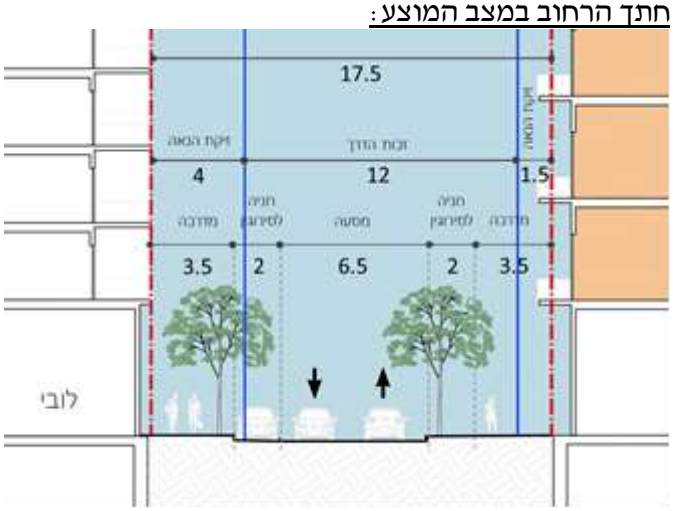
<u>תחבורה, תנועה, תשתיות:</u>
התכנית משפרת את רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת באמצעות פתיחת חיבור תנועתי חדש המהווה כניסה ויציאה נוספת לשכונה בין רחוב קהילת לודג' ושטרית בכור והרחבת רחוב קהילת לודג'.
התכנית קובעת זיקות הנאה רחבות למעבר ושהיית הציבור 24/7 לאורך רחוב קהילת לודג' ובין גינת לודג' וחורשת האשלים לטובת יצירת מדרכות רחבות ומרחב מוטה הולכי רגל.
לכל מקבץ מבנים יוקם מרתף משותף ותירשם זיקת הנאה הדדית בתת הקרקע בין תאי השטח במקבץ המבנים.

פתרון האשפה יהיה תת קרקעי ויקבע במסגרת תכנית העיצוב. התכנית מאפשרת הקמת תשתית פניאומטית לאצירת ופינוי פסולת כולל מעבר תחת דרכים ושטחי ציבור בהיקף של עד 2% מסך השטח.

תנועה וחניה:

א. התכנית מתאימה את חתך רחוב קהילת לודג' למצב המוצע וקובעת זיקות הנאה משני צידי הרחוב ברוחב כולל של 5.5 מ' לצורך הרחבתו מ-12 מ' (זכות דרך) ל-17.5 מ'. חתך הרחוב החדש כולל הרחבה משמעותית של המדרכות (רוחב מינימלי 3.5 מ' מכל צד), הפיכת מקטע הרחוב לדו סיטרי ושמירה על חניות רחוב לסירוגין משני צידיו.

חתך הרחוב במצב המוצע:



ב. התכנית קובעת ומסדירה חיבור חדש לשכונת הדר יוסף בין רח' קהילת לודג' לרח' בכור שטרית.

ג. החניות לשימושים השונים תהינה תת-קרקעיות.

ד. הכניסה לחניונים תתבצע מרח' קהילת לודג', לצורך צמצום המפגש בין הולכי הרגל לכלי רכב, הכניסות לחניונים תהיינה משותפות לכלל המבנים בכל תא שטח, מיקומן הסופי של הכניסות והיציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

ה. בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ- 680 מקומות חניה.

ו. תקן החניה לרכב פרטי יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים):

(1) למגורים: 0.8 ליח"ד.

(2) למסחר: 1:50.

(3) לשטחים מבונים לצרכי ציבור: 1:100 (או לפי תקן שיקבע לעת היתר לפי השימוש ועל פי התקן התקף).

(4) תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.

ז. תקן החניה לאופניים: 2:1 ליח"ד בהתאם למדיניות תא/9144 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר (הגבוה מבניהם).

ח. תקן החניה לאופנועים: על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר.

ט. כל היציאות והכניסות לחניונים להולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.

שמירה על עצים בוגרים:

היסטוריה תכנונית: בסקר העצים של התכנית נבדקו כ-600 עצים, מתוכם מצויים בתחום הקו הכחול של התכנית 468 עצים בוגרים. לטובת שמירה על מספר עצים גבוה ככל הניתן נערכו סיורים וישיבות תיאום התכנון בהתאם לעצים במקום:

אוקטובר 2021 - סיור עם חיים גבריאל וקביעת קבוצת ברושים בצפון מערב התכנית לשימור.

פברואר 2022 - סיור שני, קביעת 65 עצים נוספים לשימור.

מרץ 2022 - הצגת תכנון מחודש לתא שטח 105 לצורך שמירה על עצים נוספים.

דצמבר 2022 - איחוד השטחים החומים לשטח חום אחד גדול, הצגת חלופות בינוי לתא שטח 105 הגובל בחורשת האשלים - שימור של עוד 25 עצים- סה"כ כריתה של 91 עצים.

ינואר 2023 - הצגת חלופות בינוי נוספות לתא שטח 105 על מנת לשמור על עצים נוספים בחורשת האשלים.

נובמבר 2023 – אוגוסט 2024 – סיור עירית תל אביב בשטח וקבלת הוראות לשינוי ייעודי העצים בתא השטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת עצים נוספים לשימור ולהעתקה במסגרת תיאומים מול אדריכל העיר וסבב מחלקות.

א. בתכנית המוצעת כיום סומנו: **375 עצים בוגרים לשימור (80%), 30 עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה להעתקה (7%) ו-63 עצים לכריתה (13%).**

ב. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

זיקת הנאה:

א. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם, ובהתאם לפרטים העירוניים.

ב. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ללא הפחתת שטחים.

<u>בניה בת קיימא:</u>

א. התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.

ב. בכל שטחי התכנית ביעוד מגורים תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים, ובתנאי שבכל מגרש יוותרו לכל הפחות 10% שטחים פנויים מבינוי.

ג. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.

ד. ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יהיה בהתאם לסקר האנרגיה המאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

איכות הסביבה: נדרשת חוות דעת סביבתית מאחר והתכנית הנדונה ממוקמת בסמוך לציר תנועה מרכזי (בני אפרים-שטרית בכור), נפחי התנועה ברחובות אלו הינם בעלי פוטנציאל לגרימת מטרדי רעש. בנוסף, כוללת התכנית מוקדים עם בניה גבוהה המצריכה בדיקות אקלימיות (רוחות והצללה).
אסבסט: מאחר ובהתאם לנספח האסבסט קיימת צנרת אסבסט גם בפנים המבנה, תנאי לתחילת עבודות בשטח התכנית (גם אם יעשה בשלבים) יהיה הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט מלא.

חוו"ד כלכלית:
לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית.
חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1 , מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש ספטמבר לשנת 2024. חוות הדעת קובעת כי הרווח היזמי המתקבל הינו בטווח הנדרש על מנת לאפשר את מימושה. חוות דעת זו נבחנת על ידי אגף הכנסות מבניה ואישור חוות הדעת על ידם מהווה תנאי להפקדת התכנית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

א. לתחום התכנית נערך תסקיר חברתי אשר קודם ובוצע על ידי ד"ר עמליה רימלט עבור עיריית תל אביב-יפו ומסקנותיו פורטו מעלה.

ב. תכנית קהילת לודג' עברה שני סבבי שיתוף ציבור בקיץ 2019 ובקיץ 2021 בהנחיית חברת מודוס:

(1) בקיץ 2024 התקיים מפגש עדכון ציבור נוסף. המפגשים נערכו פרונטלית בהשתתפות נציגות ועד שכונת הדר יוסף ובעלי הזכויות במתחם בתאריכים 29.07.2019, 31.07.2019 בהתאמה. **מסקנות מרכזיות מהתהליך:** בקשה של בעלי הדירות לקידום מהיר של התכנית, מצד תושבי השכונה הועברו הצעות לחלופות בינוי נמוך יותר, שמירה על החורשה והעצים בתכנית.

(2) בעקבות מפגשים אלו, בוצע עדכון לתכנון המוצע שלאחריו בוצעו מפגשים נוספים לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות במתחם בתאריכים 24.08.2021, 25.08.2021 בהתאמה. המפגשים התבצעו באופן מקוון. במפגש התושבים השתתפו כמאה איש ובמפגש בעלי הזכויות כ- 60 איש.

במהלך המפגשים עודכנו הועד ותושבי השכונה בסטטוס קידום התכנית, הוצגו השינויים וההתאמות שבוצעו בתכנון שכללו: בנייה נמוכה יותר, עצים נוספים לשימור והקטנת שטח ברוטו ממוצע ליח"ד, וניתן מענה לשאלות המשתתפים לגבי התכנית והתהליכים התכנונים.

ג. מפגשי יידוע הציבור ביוזמת יזם הפרויקט ובשיתוף עם עירית תל אביב-יפו יולי 2024:

(1) מתווה להתיעצות עם הציבור אושר בתת הועדה בתאריך 18.6.2024 , בראשות עו"ד ליאור שפירא- יו"ר הועדה.

(2) נערכו מפגשים לידוע הציבור באופן מקוון ובהשתתפות תושבי השכונה, בעלי הזכויות, יזם התכנית, המתכננים והצוות העירוני בתאריכים 08.07.2024, 17.07.2024. במפגש הראשון השתתפו מאה איש, ובמפגש השני כ- 45 איש.

(3) מטרת המפגשים הייתה להציג את התכנית המעודכנת לתושבים, להציג את השינויים שבוצעו בתכנית שכללו שינוי במיקום הבניה המגדלית, איחוד תא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, פריסת שימושי המסחר בתכנית, שינוי חתך הרחוב המוצע, עדכון תמהיל יח"ד בתכנית בדגש על דירות קטנות ולתת במה למשתתפים לשאול שאלות ולהאיר/להעיר הערות לצוות התכנון טרם עליית התכנית לדיון בוועדה המקומית.

(4) במפגשים עלו שאלות לגבי השינוי בגובה המבנים מהבינוי הקודם, גדלי הדירות המוצעים, שיתוף הציבור במהלך קידום הבניה בשטחי הציבור בתכנית, שמירה על ההליכתיות ורציפות הגינות, ועיצוב בניינים ירוק ומקיים בהתאם לאופי השכונה, שטחי המסחר ושלביות הבינוי. כמו כן הועלו נושאי חניה ותנועה – חניות למבני הציבור המתוכננים, מיעוט חניות בתכנית, הרחבת רחוב קהילת לודג' לכל אורכו, שינויים צפויים בתחבורה הציבורית.

ד. מפגשים עם בעלי הדירות במרחב וכנסי חתימות נערכים באופן שוטף על ידי היזם.

ה. מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכומי המפגשים הופצו באמצעות האמצעים המקובלים לתושבי השכונה.

על פי תא/ 5000 סעיף 3.8.1 , להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון:

בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ - 600 מקומות חניה.

1. תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו :

א. מגורים 1:08

ב. מסחר 1:50

ג. מבנה ציבור 1:100

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על איחוד חיבורים)רמפות(עד כמה שניתן וכולן מרחוב קהילת לודג' .

מערכי פינוי האשפה מוצגים ומוצעים בתת ברקע .

מערך התכנון מתבסס על עד 5 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי)אופניים/אופנועים(יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים. תוסדר זיקת מעבר לרכב לגישה לחניונים שכנים המשתמשים באותה הרפמה.

תקן החניה לאופניים כאמור יהיה 2:1 ליח"ד בהתאם למדיניות תא/ 9144 או התקן התקף לעת הוצאת היתר - הגבוה מבניהם.

מקומות חניה לאופנים ישולבו גם בפיתוח ומאגרי החניה לאופניים ירוכזו ברובם במרתף מתחת לגרעינים השונים במטרה לספק נגישות וזמינות גבוה ומיידית של הדיירים לאופניים.

2 . הולכי רגל ואופניים :

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התוכנית מוצגים על רקע המצב הקיים תוך שילוב התכנון המוצע של חתך רחוב קהילת לודג' לאחר תואם מול צוותי התכנון העירוניים)תנועה, תכנון, אדר' העיר(.

חתך זה כולל מערך תנועה דו סטרי, מפרצי חניה משני צידי הדרך לסירוגין, ומרדכות ברחוב מינימאלי של 3.50 מטר משני צידי הרחוב .

מערך הנגישות באופניים למתחם כולל שירות מכל החזיתות באמצעות שביל הקיים מצפון ברחוב הדר יוסף, השביל הקיים ממערב ברחוב בני אפרים והשביל הקיים מדרום ברחוב שטרית שהושלם לאחרונה במסגרת העבודות של הקו הירוק העובר ברחוב .

מערך הגישה הרגלי גם כן מתאפשר מכל החזיתות, מרחוב הדר יוסף מצפון מכיוון הרצועה הירוקה המלווה את רחוב בני אפרים באמצעות צירים ירוקים המתחברים לרחוב קהילת לודג')ומהרחוב הצירים הירוקים הנ"ל ממשיכים מזרחה(ומכיוון דרום מרחוב שטרית ע"י הסדרת החיבור החדש של הרחוב לקהילת לודג' בכדי לאפשר נגישות מיטבית נוחה וישירה לתחנת הרכבת)הקו הירוק(שברחוב שטרית.

הפרויקט מציע ומציג הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל ומרחבים פתוחים בין הבינוי באופן שמתקבל מערך רחב ונגיש בין זכות הדרך ועד הבינוי עצמו כך שמתאפשרים מעברים רחבים ופתוחים לציבור לקישור השכונה בשבילים מגוננים בין רחוב בני אפרים במערב ורחוב שטרי ת בדרום.

3. תחבורה ציבורית:
המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכוללת נגישות מיידית לתחנות אוטובוסים קיימות הן ברחוב בני אפרים והן רחוב שטרית והן רחוב הדר יוסף .
תוואי הרכבת הקלה הקו הירוק (בביצוע מתקדם) בצמוד לפרויקט ברחוב שטרית מדרו ם למתחם במרחק של כ- 400 מטרים (תחנת האצטדיון).

<u>בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2)) -</u>

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה:
בשכונת הדר יוסף קיימות כיום כ- 2,950 יח"ד. בנוסף על כך ישנו מלאי תכנוני לא ממומש (מצב מאושר) של כ- 750 יח"ד. הפוטנציאל התכנוני (מצב עתידי) של השכונה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 עומד על כ- 1,000-1,500 יח"ד.

שכונת הדר יוסף ממוקמת ברובע 2 בעיר. בין שנת 2011 לשנת 2019, נוספו לרובע 1,641 יח"ד, המהוות 8% ממלאי הדיור ברובע. 61% מהדירות החדשות שנוספו הן בשטח של מעל 120 מ"ר. שטח דירה ממוצע ברובע הוא כיום 118 מ"ר. בשנים האחרונות ישנה ירידה משמעותית בכמות הדירות הקטנות והקטנות מאוד ברובע, ועלייה בהיקף מלאי הדירות הגדולות.

2. **<u>היקף וגודל יח"ד</u>**

ייחודה של הדר יוסף יחסית לכלל הרובע הוא במגוון גדלי הדירות הקיים וכן בהיקף הגבוה של דירות קטנות וקטנות מאוד, וכן הדירות בגודל בינוני.

יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:

גדלי דירות	רובע 2		הדר יוסף *נתונים מתוך כרטסת שכונות
שטח דירה	תמונת מצב 2019	תוספת יח"ד 2011-2019	
0-34 מ"ר	4%	-7%	24%
35-50 מ"ר	8%	-18%	
51-70 מ"ר	12%	-9%	39%
71-85 מ"ר	12%	-7%	
86-100 מ"ר	14%	29%	11%
101-120 מ"ר	17%	50%	26%
121+ מ"ר	33%	61%	

3. **דיור במחיר מוזל** - בשכונה קיימות 103 יחידות דיור ציבורי מתוך 2,250 יח"ד קיימות בשכונה, המהוות כ4.5% ממלאי הדיור הקיים. יחידות הדיור מפוזרות בצורה מאוזנת על פני מרבית השכונה.
4. **דיור לאוכלוסיות ייעודיות** - לא קיימות בשכונה יחידות דיור בר השגה (דב"י), דיור מוגן או מעונות סטודנטים.

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת: התכנית מציעה 111 דירות בנות השגה, בנוסף לשמירה על דירות הדיור הציבורי, תמהיל יחידות דיור מגוון בדגש על דירות קטנות וקטנות מאד כדי לשמור על המלאי הקיים בשכונה, וכן דיוריות.

5. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון**:
התכנית כוללת 111 יח"ד דב"י למשך 25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק.

בצפון מזרח העיר (רובע 2) מתוכננות 50 יח"ד דב"י בתכנית ק.פוזנן למשך 20 שנה, 39 יח"ד בתכנית אלמגור למשך 25 שנה ובתכנית מוסך דן מתוכננות 113 יח"ד דב"י למשך 25 שנה. בפניקס דבורה הנביאה מתוכננות 49 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית המשתלה דרום מערב 25 יח"ד דב"י למשך 20 שנה וכן המשתלה תא/4868 עם 25 יח' ל20- שנים, בתכנית רמה-פילדלפיה מתוכננות 41 יח"ד דב"י למשך 25 שנה, בתכנית קליבלנד תא/5062 – 82 יח' ל-25 שנים. פרויקט המשתלה של אשטרום דרך דירה להשכיר – 44 יח' במחיר מופחת ב-20% הנחה ל-20 שנה. בתכנית מרחב הארד – 90 יח' דב"י ל-20 שנים.

בצפון מערב (רובע 1) : בתכנית 3700 מתוכננות 2160 יח"ד דב"י (1800 למשך 20 שנה ו-360 לצמיתות), בתכניות שדה דב מתוכננות 3,654 יח' דב"י, מתוכן 2100 עירוני לצמיתות ועוד 300 ציבורי לקשישים, בתכנית יהודה הנשיא 22-14 מתוכננות 20 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית ברקאי מתוכננות 45 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בדניאל מוריץ 28-14 מתוכננות 21 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית סמבורסקי מתוכננות 16 יח"ד למשך 20 שנה ובתכנית כוכב הצפון מתוכננות 12 יח"ד דב"י למשך 20 שנה.

חוו"ד סביבתית: נדרשו לעשות חיזוי רעש מתחבורה, וסקר אסבסט. נדרשת השלמת מסמכים לשלב ההפקדה.

חוו"ד יח' אסטרטגית:
מאושרת תוספת שטח ביעוד בנייני ציבור של כ 4900 מ"ר (מתוכה כ 4500 מ"ר נטו תפקודי ללא השטח הדרוש למדרכה) שיתווסף למגרש בשטח כ 2,600 מ"ר קיים ותתוכנן איתו כמגרש אחד שיוכל לשמש לבית ספר במידת הצורך.
מאושרת תוספת שטח בנוי של כ 3000 מ"ר משולב במבנה המגורים עפ"י הנחיות שניתנו ע"י אגף מבני ציבור.

לנושא התמהיל:

א. 20% מיח"ד בגודל 55-35 מ"ר (עיקרי כולל ממ"ד) ובממוצע של 45 מ"ר .

ב. 20% מיח"ד בגודל 85-55 ובממוצע של 70 מ"ר.

ג. 35% מיח"ד בגודל 100-86 ובממוצע של 93 מ"ר.

ד. 15% מיח"ד בגודל 125-101 ובממוצע של 115 מ"ר.

ה. 10% מיח"ד בגודל מעל 125 מ"ר ובממוצע של 132 מ"ר.

ו. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תותר גמישות בתמהיל בעד 20% מסך יחידות הדיור בתכנית.

שטח יח"ד ממוצע : 86 מ"ר פלדלת.

לנושא הדב"י:
15% מיחידות הדיור בתכנית יוקצו ליחידות דב"י, בהפחתה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנים.
תמהיל שטח יחידות הדיור בר השגה יהייה זהה לתמהיל כלל יחידות הדיור, אולם לא יכלול יח"ד מעל 100 מ"ר פלדלת.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0733741	שם התכנית תא/מק/3794 התחדשות עירונית קהילת לודג'	מגיש התכנית 1. מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ 2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	עורך התכנית אדר' אבנר ישר י.א. ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בתוק 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 של כ- 37.78 דונם - התוכנית כוללת הריסת מבני מגורים קיימים ובנית 10 מבני מגורים חדשים הכוללים שימושי מגורים, מסחר ומבני ציבור. בנוסף, מקצת התכנית קרקע למבנים ומוסדות ציבור.	62 א. (ב) חוק התו"ב התשכ"ה + (62א(ד)	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	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	204 א' - קהילת לוג'ז	-יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 גובה חבניה: עד 15 קומות.	+
הוראות מיוחדות	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי תוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי מגורים בבניה עירונית. נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית. נספח עיצוב עירוני: מרקם ובו בניה נקודתית הוריגה לסביבתה.	5.3.2(א) ו- (ב) מסמך מדיניות 5.3.2(ג) מתחם התחדשות עירונית - מתאפשר רחייק 5 רחייק 1 מעל הרחייק המירבי 4. דרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב בכפוף להוראות טבלת 5 – הגבלת לעד 15 קומות.	+ לא נדרש אך הוראות התכנית תואמות את מסמך המדיניות תא/9141, להתחדשות שכונת הדר יוסף אשר אושר בוועדה המקומית ב- 23.3.2023 + התכנית כוללת 10 מבנים: 7 בבניה מרקמית בני 10 קומות סה"כ ו3 בנוינים בני 19 קומות סה"כ. + בנוסף עד עוד 4 קומות נוספות מכוח ס' 62א(א)(9)
מגורים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יישוד: אזור מגורים בבניה עירונית	3.2 אזור מגורים סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית	+ יעוד מבאיית – מגורים (דרך, ומבנים ומוסדות ציבור)
שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יישוד: אזור מגורים בבניה עירונית	3.2.4 (א)(1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים 3.2.4 (א)(3) -	+ + משרדים בקומות הקרקע בחזית

				לרחצ בני אפרים בלבד.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד מגורים בבניה עירונית שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	שימושים נוספים: 3.2.4 (א) (4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 שימושים כללים: 3.1.1(ו) יעוד למבנים ומוסדות ציבור	+ + התכנית כוללת חעברת מגרש בייעוד מבני ציבור לשטח אחר בתחום התכנית והגדלתו במסגרת איחוד וחלוקה בנוסף לשטחי ציבור בנויים
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת ונוספת שטחי בנית עד לשטח הבנייה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנית עירונית	3.2.4 (ב) שטחי בנית מירביים –במגרש מעל 1.5 דונם רחייק בסיסי: 2.5, מירבי: 6. 3.2.4(ג)(2) – צפיפות לא המרחת מ-18 יחייד לדונם	+ + צפיפות מוצעת – 44.64 יחייד לדונם
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנית העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4(ב) – התחדשות עירונית 5.3.2(ב) - תוספת 1 רחייק מעל לרחייק המירבי במתחם להתחדשות עירונית סעיף 3.1.4(ה) מרפסות למגורים ו/או מלונאות סעיף 3.1.4(ו) מצללות לשימושים ציבוריים	+ + + תוספת שטחי מרפסות למגורים + תוספת שטחים עבור מצללות
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5(א) - עד 50% משטח הבניה שמעל הקרקע	+
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: עד 15 קומות לפי נספח עיצוב עירוני. אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': לפי סימון בנספח העיצוב העירוני ושמתחם התחדשות עירוניתי לפי נספח אזורי ומתחמי תכנון. אך - עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.5 (א)	+ התכנית כוללת הוראות לבנית בגובה של עד 19 קומות - 15 קומות ובנוסף עד עוד 4 קומות נוספות מכוח ס' 62א(א)(9) לחוק על דופן רחי הדר יוסף וסמוך לפינת הרחובות בני אפרים ובכור שטורית וגובה של עד 10 קומות לאורך רחי קהילת לודגי.

		בסעיף 4.2.6 (ל.ר) 5.4 - 204 אגובה הבנייה: עד 15 קומות.	4.2.2(3) 4.2.2(ג)(1) גובה מירבי וגובה קומה טיפוסית 4.2.2(ג)(3) קומה אחרונה בנסיגה	+ נישור על מער הגבהים מתבצע באמצעות קומות מסד רחבות . + +
	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)	+ מסמכי התכנית כוללים הוראות בדבר קווי בניין וזיקות הנאה. +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ תואם חוות דעת היתידה לתכנון אסטרטגי
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.5 – 3.5.1(א) שימושים ממקבץ השימושים המותרים למוסדות ציבור 3.5.1(ב) רחייק 3.5.1(ג) – תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב 3.5.1(ד) הגבלת שינוי ייעוד	התכנית כוללת הרחבה של מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור + רחייק 4 במגרש 300- ייעוד מבנים ומוסדות ציבור + + התכנית כוללת העברת שטח ביעוד מבני ציבור לשטח אחר בתחום התכנית ומגדילה את שטחו
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – ימרחב ציבוריי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות (ג), כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.6.1 (ג)	+ התכנית כוללת בתחומה שצייפ חדש +

תקנה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	3.8.1(ה) 3.8.2 (ד)(5) דרך עורקית עירונית 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.7	+ התכנית כוללת חוות דעת ונחבורתית לאישור הוועדה המקומית. + + התכנית קובעת תחום דרך מוצעת לדרך מקומית חדשה בין רח' קהילת לודג' לדרך עורקית עירונית – רח' בכור שטרית. + תקן חניה בתכנית נקבע בהתאם למדיניות העירונית לנושאי תקני חניה.
	איכות סביבה - סעיף 4.4 המדרת 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**	בכל שטח התוכנית	4.4.1(ד) תכנית בעלת השפעה סביבתית. 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 4.4.4 הנחיות מרחביות	+ מסמכי התכנית כוללים נספח מיקרו אקלים, רוחות והצללה, נספח אנרגיה, סקר אקוסיטי ונספח ניהול מי נגר. + + +
	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	ניקוז (4.6.4) (א) בכל תוכנת תשמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חדיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז ביוב 4.6.5	+ 15%מכל מגרש יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית לצורך חלחול +

	שימוש בסעיפי חוק בסמכות התוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידיי, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
62א (ד) לחוק התכנון והבנייה	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתנאי שאושר בהתאם למפורט בסעיף	+ יצירת דרך גישה חדשה בין רחי קהילת לודגי לרחי בכור שטרית
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+ קביעת קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר ביעוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)	+חקלה במספר הקומות לבניה – תוספת של 4 קומות
	סעיף קטן (א)(10)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ הריסת מבנים, זכות מעבר והפקעת קרקע לצרכי ציבור

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמשמע בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	025332775		30.9.2024
חברי המשלבת לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אוזן, עו"ד	243 877 6-9		29.9.2024

ון בריאם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

4\1242\2021

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית היות ותכנית זו בעלת חשיבות בהתחדשות הבינוי, וכן להתחדשות השכונה בהתאם למסמך המדיניות המאושר לה.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

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. תיאום ואישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי יחידת המקרקעין.
4. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית לרבות טבלאות איחוד וחלוקה
5. כתב התחייבות לחתימה על הסכם פינוי בינוי עם העירייה בנוסח המקובל בעירייה להקמת יחידת דיור בתחום התכנית.
6. תיאום ואישור מול חח"י/נת"ע לנושא חדר טרפו בדרך מוצעת
7. אישור סופי של מנהל אגף התברואה
8. השלמת תאום ואישור סופי של צוות צפון, אדריכל העיר והאגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
9. תיאום ואישור סופי לנושא הדיור הציבורי מול המחלקה לשירותים חברתיים
10. תיאום ואישור סופי של שמאית הועדה המקומית
11. תיאום ואישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה לנושא סקר אקוסטיקה ומסמכי התכנית.
12. תיאום ואישור סופי של מסמכי התכנית וחוות דעת כלכלית מול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:
רחוב רוטשילד 68-70 מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות
רחוב יהודה הלוי 79-81 מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות

כתובת:
תל אביב - יפו
שדרות רוטשילד 68-70, יהודה הלוי 79-81

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7457	מוסדר	חלק מהגוש	12-13, 15	

שטח התכנית : 2.065 דונם

מתכנן: אבנר שהין- א.שהין אדריכלות ותכנון בע"מ

יזם: יורם פלדמן ואחרים

בעלות: יורם פלדמן , טל פלדמן, אהוד פלדמן, ישעיהו תהבלום, רם יעקובוביץ, עינת יעקובוביץ, תמר שדה.

מצב הבינוי בפועל:

רוטשילד 68-70 :
מבנה לשימור בסגנון בינלאומי ללא הגבלות מחמירות.

המבנה בנוי בצורת האות "L" , עם שתי כניסות ושני חדרי מדרגות הבנוי במפלסים שונים:
אגף דרומי - 3 קומות קיימות על קומת מרתף גלויה.
אגף צפוני בנוי ב-3 קומות קיימות.
שטחי בניה קיימים: שלוש קומות בשטח כולל של 1,494 מ"ר + קומת מרתף גלויה בשטח 137 מ"ר.

יהודה הלוי 81-79:
מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.

מדיניות קיימת: עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור תא/2650ב' המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

רוטשילד 70-68:

תכניות תקפות: 44, מ', ע', 2650ב'

יעוד: אזור מגורים א'.

שטח המגרשים: חלקה 12– 577 מ"ר, חלקה 15– 420 מ"ר (סה"כ 977 מ"ר).

זכויות בניה ע"פ תכניות תקפות: 126% (בהתאם לתכניות 44 ו-מ') + תמריצי תכנית השימור – קומת גג חלקית בנסיגה מחזית הרחוב ובניה מתחת למפלס הכניסה לרחוב בשטח תכסית המבנה הקיים כשטח עיקרי.

גובה: 3 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת תכנית זו הינה עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור ברוטשילד 70-68, הסדרת המגרשים עליהם בנוי המבנה וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספת בניה על המבנה הקיים בחתך כולל של 4 קומות וקומת גג חלקית בנסיגה ובתוספת קומת מרתף חלקית והקמת מפלסי מרתף לחניה בתת הקרקע. כל זאת, באמצעות החלת תכנית מ' על המגרש המאוחד על-ידי ביטול הוראת עיצוב לחובת קומת עמודים מפולשת, מימוש תמריצי תכנית השימור וניוד שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה מכח תמריץ תכנית השימור אל קומת הגג.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד חלקות 12 ו-15 בגוש 7457 בכתובת רוטשילד 70-68 למגרש אחד, המסומן כתא שטח 1 בתשריט, לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.
2. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברוטשילד 70-68 בהתאם לתכנית השימור תא/2650ב' ולהנחיות מחלקת השימור.
3. החלת זכויות בניה על תא שטח 1 מכח תכנית מ' למגרש מאוחד (168%) באמצעות ביטול חובת קומת עמודים, וכן תוספת תמריצי תכנית השימור והקלות להעלאת שטחים מתת-הקרקע לעל-הקרקע והקלה כמותית 6%.
4. מימוש תמריץ הבניה מתחת למפלס הכניסה מכח תכנית השימור בקומת המרתף הגלויה.
5. תוספת קומה מכח החלת תוכנית מ' ותוספת קומת גג בנסיגה וקומת מרתף חלקית מכח תמריצי תוכנית השימור.
6. קביעת קווי בנין לפי הבנוי בפועל בהתאם לסעיף 62.א.(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

7. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לביטול ההוראה המחייבת לקומת עמודים מפולשת ע"פ תכנית מ', בהתאם לסעיף 62.א.(א)(5) לחוק התכנון והבניה וכן שינוי הוראת עיצוב למספר קומות המרתף לתוספת 2 קומות מרתף נוספות ובסך הכל 5 קומות מרתף לחניה מתחת קומת המרתף העליונה.

8. תוספת 12 יח"ד בהתאם להוראות החוק 62.א.(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

9. קביעת הוראות לתקן חניה עבור רוטשילד 68-70 (תא שטח 1) ועבור יהודה הלוי 79-81 (תא שטח 2) בתת-הקרקע בתא שטח 1.

10. ניוד 222 מ"ר שטח עיקרי מכח תמריץ בניה מכח תכנית השימור ממתחת למפלס הכניסה אל קומת הגג בנסיגה.

11. קביעת זיקת הנאה פרטית הדדית למעבר הולכי רגל בין תא 1 לתא שטח 2.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה על-קרקעי	אחוזים	126% שטח עיקרי (תכנית 44 ו-מ') + תמריץ קומת גג בנסיגה מתכנית השימור + שטחי שירות – 20 מ"ר לכל חדר מדרגות בקומה כולל מבואות.	168%+6% = 174% (מכח החלת תכנית מ' באמצעות ביטול חובה קומת עמודים והקלה כמותית, בקיזוז 48 מ"ר חדרי מדרגות)
	מ"ר	<u>שטחים עיקריים:</u> 1,231 מ"ר + תמריץ קומת גג בנסיגה – 350 מ"ר <u>שטחי שירות:</u> בהתאם למס' החלטה 183ב'-2 פרוטוקול תוספת שטחי שירות למבנים לשימור **<u>סה"כ שטח עיקרי+שירות:</u>** **1,581 מ"ר כולל.** **סה"כ בנוי בפועל: 1,494 מ"ר**	<u>שטח עיקרי:</u> 1,687 מ"ר + 350 מ"ר תמריץ קומת הגג + 222 מ"ר שטח עיקרי מתמריץ בניה מתחת למפלס הכניסה המנויידים לקומת הגג <u>שטחי שירות:</u> 79 מ"ר שטחי שירות בהתאם להחלטה 183ב'-2 פרוטוקול תוספת שטחי שירות למבנים לשימור. **<u>סה"כ שטח עיקרי+שירות:</u>** **סה"כ שטח עיקרי: 2,259 מ"ר** **סה"כ שטח שירות: 79 מ"ר**
סה"כ זכויות בניה תת-קרקעי	מ"ר	תמריץ בניה מתחת למפלס הכניסה – 498 מ"ר	276 מ"ר שטח עיקרי – תמריץ הבניה מתחת למפלס הכניסה 1,050 מ"ר שטחי שירות למרתפי חניה + 30 מ"ר שטחי שירות למתקני עזר = סה"כ 1,080 מ"ר
מספר יחידות דיור		12	24
קווי בניין		כקיים	בהתאם לבנוי בפועל
גובה	קומות	3 קומות+ קומת גג בנסיגה ע"פ 2650ב'	4 קומות+ קומת גג בנסיגה ע"פ 2650ב'
תכסית		50% תכסית המבנה הקיים	ללא שינוי

חניה	כקיים	רוטשילד 68-70: 12 יח"ד קיימות – בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. 12 יח"ד חדשות – תקן חניה 0.5:1 (6 מקומות חניה) יהודה הלוי 79-81: 18 יח"ד קיימות - בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.

<u>החלטות ועדת שימור:</u>

בישיבתה מיום 6.12.2020 המליצה וועדת השימור על קידום התכנית לוועדה המקומית, תוך דרישה להסרת התביעה בגין תכנית השימור. בישיבת הוועדה מיום 7.2.2021 הוצגו החלופות התכנוניות והעיצוביות לתוספת הבניה על שני המבנים, והומלץ על קידום התכנית המוצעת עם חלופת העיצוב המעודכנת שהוצגה בדיון.

חניה:

1. הגישה לחניה התת-קרקעית תהא באמצעות מעלית חניה אשר תמוקם בתיאום עם מחלקת השימור.

2. החניון התת-קרקעי אשר יוקם בתחום תא שטח 1 יכיל מקומות חניה לרכב פרטי עבור רוטשילד 68-70 וכן עבור יחידות הדיור הקיימות ביהודה הלוי 79-81, בהתאם למפורט כדלקמן:

א. רוטשילד 68-70 - תקן החניה לרכב פרטי עבור 12 יחידות הדיור הקיימות יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר. תקן החנייה עבור 12 יחידות הדיור המתווספות בתכנית זו יהיה 0.5 מ"ח ליחידת דיור.

ב. יהודה הלוי 79-81 – תקן החניה לרכב פרטי עבור 18 יחידות הדיור הקיימות יהיה בהתאם לתקף התקף לעת הוצאת היתר.

ג. תקני החנייה יהיו מקסימליים, קרי, ניתן לרדת מהם.

ד. בנוסף יינתנו חניות נכים בהתאם לתקן.

2. התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים תבחן בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה ובכפוף לשמירה על ערכי השימור במבנה, לרבות החצר, בכפוף לשיקולי השימור ובהתאם לתקנה 2(ז) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

תנאים בהליך הרישוי:

1. התנאים הבאים לצורך הגשת בקשה להיתר ברוטשילד 68-70 הינם:

1.1. הבטחת ביצוע שימור המבנה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להוראות תכנית השימור ותיק תיעוד מלא מאושר על-ידי מחלקת השימור, לרבות עיצוב המבנה ותוספת הבניה כולל חומרי הגמר.

2.1. איחוד חלקות 12 +15 בגוש 7457 למגרש אחד אשר יבוצע לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

3.1. הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנית דיגומים לגזי קרקע וביצוע על-פי הנחיותיהם.

4.1. אישור חוות דעת אקוסטית סביבתית, אשר תבוצע על-פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות ותתייחס לנושא רעש תחבורה, מתקנים טכניים וכו'.

5.1. פתרונות איכות אוויר לנושא פליטות אגזוז גנרטור, ככל שיתוכנן, הוצאת אוויר מחניונים וכו'.

6.1. אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט על-ידי סוקר אסבסט מוסמך לחלקי מבנה המיועדים להריסה לשלב תחילת העבודות.

7.1. פיתוח השימור בשטח שבין המבנה לגבולות המגרש (כולל חצר, גדרות, צמחיה, מתקנים טכניים, מתקני עזר ומתקני חניה) יתואמו עם מחלקת השימור לעת הוצאת היתר הבניה.

2. התנאים הבאים למתן תעודת גמר ברוטשילד 70-68 הינם:

2.1. תנאי למתן תעודת גמר הינו סיום עבודות השימור של המבנה הקיים על-פי הנחיות יחידת השימור ובהתאם לתיק תיעוד מלא ומאושר.

2.2. אישור פינוי של אסבסט ופסולת בניין לאתרים מורשים.

2.3. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שתאושר בשלב קבלת ההיתר.

2.4. אישור יועץ איכות אוויר על התקנת גלאי CO, ככל שיידרש.

2.5. אישור התקנת מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.

שמירה על עצים בוגרים:

התכנית כוללת נספח שמירה על עצים בוגרים, הכולל יעודי "עצים לשימור" ויעודי "עצים לכריתה".

1. יש לשלב "עצים לשימור" בתכנון היתרי הבניה ולקבוע בבקשה להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה.

2. במקרה בו נדרש שינוי סיווג של "עץ לשימור" להעתקה או לכריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

ניהול מי נגר:

תיוותר תכסית על-קרקעית ותת-קרקעית חופפת פנויה מכל בינוי לצורך חילחול בשיעור של 15% משטח המגרש.

איחוד וחלוקה:

איחוד חלקות 15+12 בגוש 7457 יבוצע בהתאם לפרק ד' בחוק התכנון והבניה.

זכות מעבר:

תקבע זיקת הנאה פרטית הדדית למעבר הולכי רגל בין תא 1 לתא שטח 2.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0828376 תא/4663	שם התכנית רוטשילד 68-70	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית אדרי אבנר שהין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית לאיחוד לשני מגרשים ברוטשילד 68-70 לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, הכוללים מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות. למבנה זה התבנית מוסיפה זכויות בנייה בהתאם לתכניות תקפות, תכנית מ' ותכנית השימור 2650ב' והטמעת הקלה, שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ושימור המבנה. בקו הכחול כלול גם המגרש ביהודה הלוי 79-81 ובו מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות, תקן חניה עבורו יסופק במגרש ברחוב רוטשילד.	62 א- (גן חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה מקומית עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(1)	תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אדם אחד	איחוד מגרשים בבעלות אחת ושאינה כוללת טבלאות איזון
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בנין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	ביטול קומת עמודים תוספת 2 קי מרתף
	סעיף קטן (א)(8)	הגדלת מספר יחידות חדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות	תוספת 12 יח"ד
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	העלאת שטחים מתת הקרקע אל על הקרקע ותוספת הקלה כמותית 6%.
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	קביעת זיקת הנאה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אדר כרמלי, אדרי	014849517		9.10.2024
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזון, עו"ד	2438976-9		8.10.2024

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת השימור)

תנאים להפקדת התכנית:

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. צירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית מהטעמים הבאים:

א. בשל חשיבותה העירונית של התכנית לערכי השימור בעיר, הנובעת מהתחייבותה לביצוע שימור ושיפוץ המבנה הקיים בהתאם לרוח תכנית השימור.

ב. הקושי הקיים בהגשת התכנית על-ידי בעל העניין בקרקע.

5. חתימת בעלי הזכויות במגרשים ברוטשילד 70-68 ובעלי הזכויות במגרש ביהודה הלוי 81-79 על כתב שיפוי על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישור התכנית דנן ועל כתב התחייבות להסרת הערעור המנהלי אשר הוגש לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.
6. סיום תיאומים עם המחלקות השונות: ייעודי קרקע, תנועה, שימור ורישוי.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מיקום:

כתובת:

שדה יצחק 56, הפלמ"ח 13 תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית : 1.987 דונם

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

שמאי-אדי גרנשטיין

שיתוף ציבור- ענת נבו-ברקאי

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

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

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

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

מצב תכנוני מוצע:

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

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

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

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.
4. תוקף התנאים עד תאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.

בישיבתה מספר 0024-20ב' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה שמאחר ומועד תוקף ההחלטה עומד לפוג מאשרת הועדה להאריך את הפרסום בשנה נוספת עד תאריך31.12.2021בהתאם להחלטת ועדת הערר.
כמו כן קיבלה הועדה עדכון על התקדמות לקידום תכנית תא/מק/5061

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

התכנית גובשה ע"י צוות המתכננים ומחלקת השימור והתכנון בעיריית ת"א בתהליך מובנה של שיתוף עם בעלי הזכויות בחלקה.
גובש מתווה שמציע קביעה של המבנים כמבנים לשימור ללא תוספות בניה למעט תוספת מינימלית של מיגון ומרפסת שירות בעורף המבנים ,באופן מוצנע ביחס למבט מהרחוב. בקומת הקרקע יתאפשר שימוש לאחסנה בקירות המשך של הממ"דים. התכנית קובעת תנאים לשימור המבנים והחצר ומייצרת מנגנון לניוד הזכויות הלא מנוצלות ותמריצי שימור נוספים במטרה לאפשר את מטרות השימור בפועל.

מטרת התוכנית:

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

עיקרי הוראות התוכנית:

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

פירוט המצב המוצע:

מס' קומות:

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

גובה:

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

תכסית

40% משטח המגרש

קווי בניין:

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

נושאים נוספים

תנועה וחניה:

התכנית מאפשרת הקמת חניה תת קרקעית באמצעות מתקן חניה אוטומטי עם תא קליטה בקומת הקרקע. הכניסה לחניה תהיה מרחוב הפלמ"ח.

עפ"י חו"ד מחלקת התנועה בעת"א מוצע לאשר תקן חניה של 1:0.8 בדומה למדיניות המאושרת לאזור.

לאור הנסיבות צוות התכנון מבקש מהועדה המקומית חריגה מהמדיניות במטרה לאפשר חניה אחת כל דירה קיימת כחלק מתמריצי השימור, תתכן בקשה לפטור מחניה בעת מימוש התוכנית, כחלק מתמריצי השימור

דירות קיימות 14

מספר חניות לפי תקן 1:0.8 11 חניות

מספר חניות לפי תקן 1:1 14 חניות

הפרש 3 חניות

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
נושא	**תכנית**	**%**	**מ"ר**	**%**	**מ"ר**
זכויות בנייה על קרקעי עיקרי	+K+367+מ	100%	1987	100%	2096 מנוצל בפועל + 178 זכויות לא מנצלות לניוד
	ג1		*291*		
	סה"כ עיקרי		2274		
	הקלות	-	-	11%	218
	תמריצי שימור	-	-	-	1116
	סה"כ		**2274**		**3608**
סה"כ זכויות לניוד עתידי	-	-	-	-	**1512**
שטחי שירות	שטחי שירות- לא קיים פרוטוקול שטחי שירות לרוונטי		מיגון כ- 12 מ"ר ליח"ד 168=14X12		מיגון כ- 12 מ"ר ליח"ד 168=14X12
זכויות בנייה תת קרקעי	ע1	160%	3182	32%	630
סה"כ			5689		4277

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

ועדת שימור:

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

שיתוף ציבור:

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

<u>סיכום ביניים מתאריך</u> 2.11.21 נערך ע"י ענת ברקאי נבו

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

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

<u>הפגישות שהתקיימו:</u>

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

המשך תהליך שת"צ נדרש:

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

אגף תנועה (חו"ד מתאריך 1.12.21):

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

חו"ד הצוות: (מבנים לשימור)

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

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

4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר אכלוס המבנה במגרש אליו נוידו הזכויות בתוכנית עתידית, בחלקן או במלואן, בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או במתן ערבות בנקאית להשלמת עבודות השימור ע"פ דרישות מהנדס העיר.

5. היות שהועדה המקומית הינה מגישת התוכנית אין בתוכנית זו כתב שיפוי.

ב. יש לבחון אפשרות לקביעת תקן חניה 1:1 (המהווים 14 מקומות חניה) באופן חריג, כפי שעלה בתהליך שיתוף הציבור.

ג.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

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

במהלך השנה האחרונה צוות התכנון קידם תוכנית לשימור בשיתוף עם הבעלים במבנה , מתוך רצון להשיג את מטרות השימור ללא פגיעה בדיירים הקיימים. התוכנית תובא לדיון להמלצה להפקדה בוועדה הקרובה.
במקביל, הוחלט ע"י ועדה מחוזית כי התוכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית ולפיכך נדרש תיאום נוסף מוקדם עם הועדה המחוזית ועמידה בכל דרישותיהם להגשת התוכנית בפועל.

מבוקש להאריך את תוקף התנאים בשנה נוספת עד לתאריך 31.12.2022.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-21ב' מיום 15/12/2021 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני : התוכנית לשימור שיכון העיתונאים מוגשת ע"י הועדה המקומית. הדיון הינו להמלצה להפקדה. מחלקת השימור תפתח את הדיון ותשפוך אור על ייחודיות המבנה.
הדס נבו-גולדברשט : שני המבנים נבנו לטובת העיתונאים בשנות ה60 .מבנים מיוחדים ואנחנו מבקשים להוסיף להם מינימום בינוי שיאפשר את המשך קיום הבניין ושימור שני המבנים ולנייד את יתרת הזכויות בהתאם לניוד הזכויות לפי תוכנית השימור.
דני מאסטר : מציג את תוכנית
אסף הראל : איזה שימור זה? תרחיב לענין החניה, ברגע שמניידים ולרוב זה שימור מחמיר. אם אנחנו בשימור מחמיר אז למה אנחנו עושים חניות?
דני מאסטר : בחנו טווח של חלופות משימור מחמיר, החל מחלופה שלא מוסיפים כלום ועד חלופה לשימור הכוללת תוספת על הגג ומאחורה. לאור צרכים של הדיירים גיבשנו את המתווה הזה שמצד אחד מאזן את הרצון לשמר ומצד שני מנסה לצמצם את פגיעה בדיירים.
שירה ספוקויני : הדיירים יכלו להוציא היתר בניה לתוספות ותמ"א אבל אנחנו לא רוצים ללכת נגד הדיירים.
אסף הראל : אם בכל זאת הם יתבעו אז עדיף בלי חניות ובלי ממ"דים.
אורלי אראל : העמדה שלנו שלא הרענו את מצבם. אנחנו מאפשרים ממ"ד ,חניה דברים שהם לא יכלו שלא לקבל במסגרת היתר של התמ"א.
הדס נבו-גולדברשט : תוספת החניה לא פוגעת בערכים של הבניין לכן המלצנו על מתקן חניה. אין השלכה והשפעה על הבינוי והשטח המשותף בין המבנים.
אסף הראל : התקן חניה מגיע ממקום משפטי
אורלי אראל : תקן החניה בתוכניות חדשות במזרח העיר הוא 0.8 . היות שזה תבע אנחנו מבקשים מהועדה לשנות במקרה הזה את המדיניות לאשר תקן 1/1 מכיוון וזה מקרה יוצא דופן.
מיטל להבי : מה השלביות בין חיזוק לניוד הזכויות.
דורון ספיר : איך מוודאים את השיפוץ?
שירה ספוקויני : אחרי שהתוכנית תקבל תוקף, הדיירים יתחילו תהליך של תוכנית חדשה לניוד הזכויות, אנחנו נסייע להם בניוד הזכויות ובמסגרת התוכנית הבאה יקבע שתמורת מכירת הזכויות יהיו חייבים לשמר.
הדס נבן-גולדבלט : תנאי למימוש הזכויות הוא שלא להשתמש בזכויות בבנין אחר ללא ביצוע בפועל של שימור הבנין.

אורלי אראל: כמו בתוכנית השימור אתה מנייד זכויות מי שקונה אתה זכויות והוא ממש אותם והתנאי שזה מימוש הזכויות וזו תוכנית כלכלית .
שירה ספוקיני : התוכנית מאוזנת ולכן לדעתנו היא לא מהווה פגיעה. לקחנו בחשבון את הדו"ח הכלכלי לכל ההוצאות שהם עומדים להוציא והוא מהווה מסמך רקע לתוכנית.
רועי אלקבץ: בנין כזה אתה לא מבין מה יש לשמר? איך אפשר למנוע למול הערך השימורי למול הזכויות של אנשים צריך לבחון את הדברים הללו.
דורון ספיר: בסופו של דבר זו החלטת של ועדת השימור.
אודי כרמלי: אפשר לשאול את שאלת המקרו, האם שווה המסע של כל התביעות בנושא תוכנית השימור. אני חושב שכן כי הערך של השימור הוא הרבה יותר גדול מערכם של כמה בנינים. בתקופה שהעיר מאוימת כי עדין אחרי תוכנית השימור אנחנו עם כמות גדולה של תביעות. לכן כי ברור לנו שאנחנו בוחרים את המקומות שחשוב לנו להיכנס לביצה הזו. יש מקומות שפחות צריכים שימור הכל ענין של איזונים.
רועי אלקבץ: חשוב על מה לוותר ועל מה לעשות
אודי כרמלי: אנחנו עוברים הרבה ביקורת מערכתית.
אורלי אראל: זכויות התמ"א לא מנוידות.
מיטל להבי: מאיפה נלקחו זכויות מנוידות
שירה ספוקיני: מזכויות של הרחבות שלא מומשו.
מלי פולישוק: אין כאן פיצויים כי הם מקבלים זכויות.
אודי כרמלי: לא. ברגע שיש תב"ע יכול כל אדם לבוא ולטעון שיש פגיעה ועכשיו צריך להוכיח. עשו פה בדיקה כלכלית ואנחנו חושבים שאין כאן פגיעה..
דורון ספיר: להמליץ על התוכנית להפקדה במחוז.

בישיבתה מספר 0025-21ב' מיום 15/12/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

א. לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאים למתן היתר: הכנת תיק תיעוד מפורט למבנים לשימור וקבלת אישור מחלקת השימור.

2. תנאי למתן תעודת אכלוס עבור ביצוע תוספות הבניה במגרש מכוח תכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנים לשימור על פי הנחיות מחלקת השימור. תנאי זה הינו תנאי מהותי אשר סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.

3. תנאי להפקדת התכנית העתידית המניידת יהיה הבטחת ביצוע שימור המבנים בפועל.

4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר אכלוס המבנה במגרש אליו נוידו הזכויות בתוכנית עתידית, בחלקן או במלואן, בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או במתן ערבות בנקאית להשלמת עבודות השימור ע"פ דרישות מהנדס העיר.

5. היות שהועדה המקומית הינה מגישת התוכנית אין בתוכנית זו כתב שיפוי.

ב. יש לבחון אפשרות לקביעת תקן חניה 1:1 (המהווים 14 מקומות חניה) באופן חריג, כפי שעלה בתהליך שיתוף הציבור.

ג. הוועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 939 מיום 18/12/2023 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12360 בעמוד 7701 בתאריך 07/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	16/05/2024
ישראל היום	17/05/2024
מעריב	24/05/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית כמפורט בטבלה.

- יש לציין, כי במערכת המבא"ת לא אותרו תצהירים מלווים להתנגדויות שאושרו (מלבד להתנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו. ואלו ההתנגדויות שהוגשו:

אודי כרמלי	פילון 5 ת"א
אילנה סולמי	תל אביב
דן דרין	רדינג 20 תל אביב - יפו 69024
ערן וניב לב	תל-אביב

מענה להתנגדות מס' 1: התנגדות מה"ע אודי כרמלי

טענה	מענה	המלצת הצוות
חסרה התייחסות בתכנית למנגנון קביעת יחס המרה וקביעת שווים וכן אפשרות להשגה עליהם.	בתכנית חסרה התייחסות למנגנון קביעת יחס המרה והאפשרות להגיש השגה על השווי למ"ר מבונה שיקבע ע"י הועדה לגבי הזכויות לניוד. **מוצע להוסיף סעיף 4.1.2(ב):** "התאמת היקפי הבניה לפערי שווי קרקע - היקף שטחי הבניה המועברים (1265 מ"ר) מהמגרש אל מגרש מקבל יותאמו לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים כפי שיקבע שמאי הועדה המקומית".	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הניסוח המוצע המתייחס למנגנון יחסי המרה, שווי והשגה עליהם.
הרכיבים התכנוניים המרכיבים את סל הזכויות לניוד אינם זהים בין ההוראות המגדירות אותם בין הסעיפים השונים בתקנון ויש לייצר נוסח אחיד.	נוסח הרישא ל'הוראות טבלה 5' בתקנון המופקד: "בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5 יותרו תמריצי שימור, זכויות שהיו מאושרות במגרש אולם אינן מנוצלות במגרש וזכויות מתוקף הקלות שניתן היה לאשר -שניתן יהיה לניידן למגרש אחר במסגרת תוכנית ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 סעיף קטן א'." ניסוח זה מייצר סתירה ובלבול לעומת הכתוב בסעיף 4.1.2(א) - "ניתן יהיה לנייד בתוכנית עתידית, בסמכות הוועדה המחוזית, 1,265 מ"ר לטובת שימור המבנה. זכויות אלו מורכבות מזכויות בלתי מנוצלות במגרש, עלויות השימור ומתמריצים נוספים". ונפרט - משילוב שתי ההוראות נוצרת סתירה – הרכיבים התכנוניים המרכיבים את סל הזכויות לניוד אינם	לקבל את ההתנגדות ולתקן את ניסוח הערה ברמת הטבלה בהתאם לניסוח המוצע

	זהים בין שתי ההוראות. (פעם אחת – תמריצי שימור, זכויות בלתי מנוצלות והקלות, ופעם שניה – זכויות בלתי מנוצלות, עלויות שימור, ותמריצים נוספים). לאור מעמדה של ההוראה לטבלה נכון יהיה לכתוב באופן נומרי את יתרת הזכויות לניוד היות ואלו נקבעו. **מוצע לתקן את הניסוח של ההערה בטבלה כך**: בנוסף לזכויות המפורטות בטבלה 5 יותרו 1265 מ"ר לניוד כמפורט בסעיף 4.1.2 סעיף קטן א.	
כמענה להחלטת הוועדה המחוזית מיום 18.12.2023 ולפיה תכנית עתידית לניוד זכויות תהא בסמכות הוועדה המחוזית, מבוקש לייצר במסגרת התכנית דנן חלופה תכנונית שתאפשר כי תכנית כאמור תהיה בסמכות הוועדה המקומית באופן שייעל את ההליכים ואת אפשרות מימושה.	תכנית עתידית לניוד זכויות בסמכות ועדה מחוזית: בסעיף 6(ב) בהחלטת הוועדה המחוזית מספר 937 מתאריך 30.10.23 נקבע כי: "תכנית עתידית תהיה בסמכות בהתאם לדין, ובהתאם כל ההוראות הקובעות סמכות בתכנית יוסרו". לאחר מכן, בישיבה פנימית מס' 939 מתאריך 18.12.23, החליטה הוועדה המחוזית ש"בהוראות התכנית יקבע כי ניתן יהיה לנייד בתכנית עתידית, בסמכות הוועדה המחוזית...". אנו מבקשים להציע את החלופה הבאה: התכנית נשוא ההתנגדות תכיל הוראה ולפיה תכנית עתידית לניוד זכויות תהיה בסמכות ועדה מקומית היה וימצא מגרש סמוך למגרש שיכון העיתונאים, אשר בו מקודמת תכנית התחדשות עירונית אשר במסגרתה מבוקש לרכוש זכויות לניוד ממגרש שיכון העיתונאים נשוא התכנית, באמצעות קו כחול אחד שיכלול את שני המגרשים. לראייתנו, ניתן להטמיע בתכנית דנן הוראה ולפיה במידה ויימצא 'מגרש מקבל' סמוך עם המגרש נשוא התכנית, יתאפשר ניוד אותו סל זכויות ותמריצים הקבוע במסגרת התכנית אל המגרש הסמוך, כאשר, כאמור, הקו הכחול של תכנית זו יכיל גם את מגרש שיכון העיתונאים. במסגרת תכנית כזו, שימור מבני שיכון העיתונאים בפועל יהווה תועלת ציבורית באופן התואם את סמכויות הועדה המקומית לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000. באופן כזה, התכנית דנן תהווה בסיס גם לתכנית עתידית בסמכות ועדה מקומית שתכלול את המבנה לשימור ואת המגרש האחר שעבורו שימור המבנה יהווה תועלת במסגרת אחת וזאת בנוסף לחלופה הקיימת של תכנית ניוד זכויות "רגילה" בעלת שני קווים כחולים שתיעשה בסמכות הועדה המחוזית כפי שנקבע בתכנית המופקדת. **נוסח מוצע**: "היה ויימצא מגרש סמוך למגרש שיכון העיתונאים כך שתתאפשר הכנת תכנית הכוללת את שני המגרשים ברצף קרקעי בקו כחול אחד, תוכל הועדה המקומית בתכנית בסמכותה לקבוע את היקף הזכויות שנקבעו לניוד בתכנית זו עבור המגרש הסמוך ובהתאם לקבוע הוראות מחייבות לשימור המבנה בהתאם לתכנית זו כתועלת ציבורית עבור תוספת זכויות הבניה במגרש הסמוך ."	לקבל את ההתנגדות ולתקן את הניסוח בהתאם לניסוח שהוצע

מענה להתנגדות מס' 2:
המתנגדים בעלי הנכס בגוש 7097 חלקה 130 באמצעות נציגות הבית המשותף ברח' הפלמ"ח 13 ע"י אילנה רועי סולמי ונציגות הבית המשותף ברח' יצחק שדה 56 ע"י עו"ד ערן לב.
המתנגדים מס' 2 לא צירפו תצהיר להתנגדותם.

טענה	מענה	המלצת הצוות
היקף זכויות הבניה לניוד: בתכנית שהוגשה לוועדה המחוזית ע"י הועדה המקומית נכתב כי יותרו **1693** מ"ר לניוד למגרש אחר באמצעות תכנית בסמכות מקומית בהתאם למתווה שנקבע בתכנית השימור. המ"ר נקבע ע"י שמאי התכנית ונבדק ע"י שמאי בעלי הנכסים גם כן לשם הבטחת כדאיות כלכלית ומימוש השימור והשיפוץ. בעקבות החלטת המחוז, המ"רים קוצצו דרמטית, והתכנית הופקדה עם **1265** מ"ר סה"כ וכן תכנית הניוד תהיה בסמכות מחוזית. האמור, הופך את התכנית לבלתי כדאית מבחינה	שיכון העיתונאים בשכונת יד אליהו הוא אחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות וארגונים מקצועיים במשק. המבנים תוכננו בקרבת מערכות העיתונים שפעלו באותן השנים. השיכון כולל שני מבני מגורים ותוכנן ב-1964 ע"י האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני. המבנים מדגימים את המגוון האדריכלי האיכותי של בתי השיכון שנבנו בשנים שלאחר קום המדינה בעיר תל אביב-יפו. בין המבנים קיים מרחב פתוח. המבנים אינם תאומים, אך זהים באפיונם ובפרטים האדריכליים הייחודיים להם. שימור המבנים עולה בקנה אחד עם המגמה לשימור ערכים מאדריכלות של שנות ה- 50' וה-60' של המאה ה-20'. סוגיית שימור המרחב נשוא התכנית נדון פעמים רבות בוועדת השימור העירונית, לראשונה ב-07.2013. במרוצת השנים התכנית גובשה ע"י צוות המתכננים, שמאי ומחלקת השימור והתכנון בעיריית ת"א בתהליך מובנה של שיתוף עם בעלי הזכויות בחלקה. בדיון האחרון בוועדת שימור מיום 13.6.2021 הוחלט להוסיף את המבנים במרחב התכנון לרשימה העירונית של מבנים לשימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. גובש מתווה שמציע קביעה של המבנים כמבנים לשימור ללא תוספות בניה למעט תוספת מינימלית של מיגון ומרפסת שירות בעורף המבנים ,באופן מוצנע ביחס למבט מהרחוב. בקומת הקרקע יתאפשר שימוש לאחסנה בקירות המשך של הממ"דים. כמו כן, התכנית קובעת תנאים לשימור המבנים והחצר ומייצרת מנגנון לניוד הזכויות הלא מנוצלות ותמריצי שימור נוספים במטרה לאפשר את מטרות השימור בפועל. לאחר בחינה מקיפה של חישוב השטחים ואופן מימושם במגרש, הומלץ לקדם תכנית נקודתית לשימור המבנים בהמלצת מח' השימור, מח' תכנון מזרח ובאישור ועדת השימור. במסגרת קידום התכנית דנן הוחלט לבסס את אופן חישוב היקף	לקבל את ההתנגדות

כלכלית ויקשה על מימושה בפועל. מצ"ב דוח שמאי המחזק את טענתנו. מבקשים להגדיל את היקף הזכויות הבנייה לניוד לסך שלא יפחת מ-1700 מ"ר עיקרי.	הזכויות לניוד ע"פ מתווה לחישוב זכויות לניוד שנקבע כבר בתכנית קודמת מאושרת בסמכות מחוזית, הכוללת גם היא מבנה בעל מאפיינים דומים שהוכרז לשימור. על בסיס מתווה חישוב זכויות זה, נמצא כי היקף הזכויות לניוד עבור המבנים בתכנית שיכון העיתונאים עומד על **1693 מ"ר**. בהמשך, לאחר בחינה, הגיעה הוועדה המחוזית למסקנה כי היקף הזכויות לניוד צריך לעמוד על 1265 מ"ר. המתנגדים, באמצעות שמאי מטעמם מבססים את טענתם זו על שני אדנים: 1. הצגת תכנית לשימור בהרצליה בסמכות מחוזית, וזו הגדילה אחוזית את התמריצים ביחס לתכנית השימור של תל אביב 2650ב שאושרה ב-2008ואף הוסיפה תמריצים לניוד לשם מימוש פרוייקטים לשימור (. 2. הצגת מתווה חישוב זכויות כפי שאושר בתכנית קודמת מאושרת בסמכות מחוזית עם מבנה שהוכרז לשימור בעל מאפיינים דומים (איינשטיין). מבלי לגרוע מעמדת הוועדה המחוזית לפיה התכנית נמצאת כמאוזנת כלכלית, אין התנגדות כי היקף הזכויות יקבע לפי המתווה שהוועדה המקומית הציגה בעת הדיונים להפקדת התכנית.	
מבקשים להוסיף **הוראה בדבר הגדלת היקף השטחים לניוד בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה הראשונה ועד למימוש הזכויות לשם הבטחת מימוש התכנית וביצוע בפועל של השימור בגלל הצורך בתוספת ממ"דים.**	התכנית המופקדת מאפשרת כבר כיום תוספת **והתקנת ממ"דים בתאום עם מחלקת השימור וללא תלות בשאלת הזכויות לניוד.** **לתמריץ שמגדיל את הזכויות בכל שנה ללא מגבלה אין כל הצדקה תכנונית בתכנית נקודתית אשר נכתבה עבור מבנה מסוים ומתאימה למידותיו באופן מדויק. התכנית קבעה סל תמריצים סגור ומלא אשר מאפשר לשמר בפועל את המבנה ולא נדרשת תוספת מעבר לכך.**	לדחות את ההתנגדות
מבקשים להפקיד את הזכויות לניוד בקרן השימור (קרן רמז ארלוזורוב) בתמורה לביצוע השימור. החלטת הועדה המחוזית ביחס לתכנית תא/2597/א רמז ארלוזורוב, מיום ה-21.1.2008 – תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה פתיחת 2 חשבונות	קרן רמז ארלוזרוב הוקמה על פי החלטת הועדה המחוזית בתכנית תא/ 2597/ א-"רמז ארלוזורוב", שם קבעה כי תקום קרן שמטרותיה רכישת קרקעות לשטחי ציבור בדרום העיר וקידום מימוש שימור מבנים לשימור מחמיר ע"י תכנית תא/2650ב היא תכנית השימור העירוני. הקרן שהוקמה ע"פ החלטה זו, קיבלה את אישורו של משרד הפנים ב17.5.12 ונועדה לשמש למימון עבור מבנים לשימור מתכנית השימור 2650ב ועבורם בלבד, ומשכך לא ניתן לייעד את כספי קרן השימור למימון עבור מבנים לשימור שאינם מתוקף תכנית 2650ב.	לדחות את ההתנגדות

ייעודיים: האחד עבור רכישת קרקעות לצורכי ציבור בדרום העיר והשני עבור שימור בפועל של מבנים שנקבעו לשימור מחמיר בתכנית השימור 2650ב. היות והועדה המחוזית כבר החליטה להקים את הקרן לשימור, מבקשים כעת שתחליט שגם הזכויות לניוד מתוקף תכנית זו יופקדו באותה קרן ובכך מימוש התכנית לשימור, תוספת ממדים ושיפוץ יוכל להתבצע מיד עם אישורה.		
הגדלת הקו הכחול של התכנית מעבר למגרש הנדון לפי 2 חלופות: א. חלופה ראשונה – הגדלת תחולת הקו הכחול לכיוון המגרשים המזרחיים הכולל את הבניינים ביצחק שדה 58-66 והפלמ"ח 15-19, אשר להבנתם מקדמים תכנית לפינוי בינוי בהתאם לתשקיף שהתקבל. במסגרת תכנית כזו, הרח"ק ייגזר מהמגרש המוגדל הכולל את המבנים לשימור ואלו ישומרו על ידי היזם. בדרך זו ניתן גם לייצר גישה לחנייה תת קרקעית למגרש דרך המגרשים הגובלים. היזם שמבקש לקדם	ראשית, היוזמות התכנוניות המוצגות ע"י המתנגדים נמצאות בשלבי תכנון ראשוניים בלבד בעוד שהתכנית דנן מצויה כבר בשלב מתקדם של דיון בהתנגדויות. התכנון המבוקש במגרש ממזרח למגרש נשוא תכנית שיכון העיתונאים המוצג בהתנגדות נמצא בשלב התחלתי ביותר של בדיקת היתכנות - נמסר לנציגים/יזמים תשקיף המבטא את העקרונות התכנוניים הבסיסיים למרחב התכנון. התשקיף שהתבקש על ידי היזמים לא כלל את המגרש נשוא תכנית שיכון העיתונאים בקו הכחול המבוקש לצורך קידום תכנון זה. מכל מקום, גם לו היה מבוקש תכנון זה במסגרת התשקיף, הרי שתכנון זה לא היה תואם את המגמות התכנוניות משעסקינן במרחב תכנון שבמצב הנכנס הוא צפוף ביותר. ונבהיר, המשמעות של הגדלת הקו הכחול והכנסת המגרש של שיכון העיתונאים (מגרש של כ-2 דונם) וגזירת רח"ק ממנו, תעמיס ללא היכר על תא שטח זה ותייצר תכנון חריג לאזור שאינו תואם את עמדת אגף התכנון, את עקרונות תא/5000 ואת עקרונות תא/5500 העתידית. הדברים נכונים וראויים גם לעניין החלופה השנייה של הגדלת הקו הכחול למגרש המערבי. במגרש ממערב למגרש נשוא תכנית שיכון העיתונאים, יש אחוז חתימות והסכמות גבוה ותאום התכנון מתקדם יותר, אך עדיין בסטטוס התחלתי (לפני פורום מה"ע). משמעות הגדלת הקו הכחול וגזירת רח"ק ממגרש שיכון העיתונאים בין אם למגרש ממערב ובין אם למגרש ממזרח, יוסיף כ-10,000 מ"ר בניה נוספים העומדים בניגוד למגמות	לדחות את ההתנגדות

את הפרויקט קיבל הסכמה ראשונית של כ-51% מהבעלים במגרשים המזרחיים. ב. חלופה שנייה – הגדלה תחולת הקו הכחול לכיוון המגרש המערבי הכולל את המבנים בכתובות יצחק שדה 48-54 והפלמח 5-11. בימים אלו מקדמת חברת "גרופית" תכנית פינוי בינוי עם הרוב הדרוש לקידום פרוייקט. הם נמצאים לקראת פורום מה"ע וצויין על ידם שהזכויות לניוד (1265 מ"ר) לא מספיקות לשם כלכליות הפרויקט שלהם, בד בבד להתחייבות לביצוע מטלת השימור ונדרשים להם מ"רים נוספים לשם ייצור עוד יח"ד לכלכליות הפרוייקט. על כן ניתן גם במקרה הזה ללכת על מנגנון של גזירת רח"ק משני המגרשים יחד ולא ניוד זכויות. בנוסף גם שם ניתן להיכנס לחניה מתת הקרקע שלהם.	התכנון באזור זה. עוד יצוין כי תכנית שיכון העיתונאים מאפשרת ממילא לנייד זכויות למגרשים הסמוכים היקף זכויות לניוד המהווה בכל מקרה פחות מרח"ק אחד. ויוער, כי מבחינת יעילות התכנון ואפשרות הניוד, הרי שככל שהמחוז יקבל את התנגדות מה"ע לעיל לנושא הסמכות המקומית לקידום התכנית לניוד הזכויות משימור(כניוד או כתועלת ציבורית עבור מגרש סמוך) הרי שתכנית כזו תוכל להתאשר תוך קיצור הליכי התכנון לנושא החניון כנימוק להתנגדות להרחבת הקו הכחול, נבהיר כי התכנית מאפשרת הקמת מתקן חניה וחניון בחצר במרווח בין הבניינים במגרש הנדון כבר כיום.	
קביעת היתכלות לתכנית – בשל הדחיפות והנחיצות המיידית להקמת ממ"דים ומנגד החשש מפני אי כדאיות כלכלית ביישום התכנית בפועל כפי שהופקדה, מבקשים להוסיף סעיף	עסקינן בתכנית בעלת חשיבות ציבורית שלא יהיה זה נכון לאפשר את כליונה כמבוקש על ידי המתנגדים. שיכון העיתונאים בשכונת יד אליהו הוא אחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות וארגונים מקצועיים במשק. השיכון תוכנן ב-1964 ע"י האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני עבור אגודת העיתונאים בקרבת מערכות העיתונים שפעלו באותן השנים. השיכון כולל שני מבני מגורים. המדגימים את המגוון האדריכלי האיכותי של בתי השיכון שנבנו בשנים שלאחר קום המדינה בעיר תל אביב-יפו. הנה כי כן, לא ראוי לאפשר התכלות של התכנית. לנושא הדחיפות והנחיצות המיידית להקמת ממ"דים - כאמור	לדחות את ההתנגדות

היתכלות לתכנית ואפשרות לחזור למצב הקודם ובו המבנים אינם לשימור ויכולים לממש התחדשות עירונית כפי שנעשה במרבית השכונה.	לעיל, ניתן לבצע תוספת ממ"דים כבר כיום בתיאום מול מחלקת השימור וללא פגיעה בערכי הבניין.	
חנייה – מבקשים חנייה תת קרקעית בין 2 המבנים לשימור ומבקשים שהגישה לחנייה תהיה ברמפת ירידה לחנייה ומתנגדים למתקן חנייה או למעלית רכב המובילה לחניה. היות ולא נמצא ההיתר המקורי של הבניין לא ניתן לשחזר/לשמר את החצר אם אין תיעוד ורמפת ירידה לחניה תת קרקעית דורשת ממילא חלק מזערי מהחצר שתישאר ירוקה	אפשרות להקמת מתקן חניה במגרש של שיכון העיתונאים מתאפשרת בתכנית המופקדת בשטח, אומנם זה מתאפשר אך ורק בתת הקרקע ובשטח בין הבניינים, לשם מניעת פגיעה בשימור המבנים לרבות שמירה על אלמנטים של צמחייה, עצים ופיתוח שטח על פני הקרקע. מה גם שהפתרון של מרתף חניה עם רמפה ככל הנראה יחייב תליה וחיזוק של המבנים הקיימים מה שייקר ויסבך את הפתרון. כך שהפתרון המוצע לחניה במגרש באמצעות מתקן חניה רובוטי הוא פתרון מאוזן וסביר וגם כזה שמבוצע בהרבה פרויקטים בתל אביב בשנים האחרונות.	לדחות את ההתנגדות
היטל השבחה – מכיוון שהתכנית זו מוסיפה רק ממ"דים (וכידוע אין היטל השבחה כל ממ"ד) ומכיוון שהשימור נכפה עלינו. ובנוסף אין ערובה למימוש התכנית בפועל ולכן נבקש כי יקבע שלא יגבה היטל השבחה בגין תכנית זו.	היטל השבחה בגין התכנית האמורה שמטרתה קביעת המבנים ברחובות יצחק שדה 56 והפלמ"ח 13 כמבנים לשימור בהגבלות מחמירות וכולל קביעת תמריצים והוראות שיבטיחו את השימור בפועל, יגבה כחוק.	לדחות את ההתנגדות

מענה להתנגדות מס' 3: דן דרין
המתנגד מס' 3 לא צירף תצהיר להתנגדותו בניגוד לדין

טענה	מענה	המלצת הצוות
התכנית הוגשה בניגוד לתכנית השימור והחוק – וועדת השימור	התכנית לשימור המבנים הוגשה לוועדה המחוזית לאחר שנדונה במספר וועדות שימור (ב-2013, 2015, 2018, 2019 ו-2021) שבהן דנו באיכות הבניינים מבחינה אדריכלית ובדבר היותם ראויים לשימור. במסגרת דיונים אלו נבחנה גם האפשרות להוסיף בינוי למבנים תוך שמירה על	לדחות את הטעה

קבעה את המבנים לשימור ללא ביקור באתר ובהעדר ניתוח "קריטריונים להערכת מבנים לשימור בתל אביב-יפו".	ערכיהם הייחודיים וזאת לאחר הצגת ערכי המבנים ואף לאחר סיור שחל במקום עם יו"ר ועדת השימור והועדה המקומית, ואכן בסופו של דבר התכנית דנן כוללת הן שימור והן תוספת בינוי מינימאלי בהתאם לעמדת ועדת השימור. למעלה מן הצורך נפרט, כי במסגרת הליכי רישוי שהתנהלו בעניין שיכון העיתונאים ביום 27.8.18 ולאחר שהתקיים סיור במקום, התקבלה החלטת ועדת השימור בה נקבע: "מחלקת השימור תבצע ניתוח *זכויות למבנים קיימים, ובחינה של חלופות בינוי נוספות בתחום המגרש ללא פגיעה בערכי המבנים, בפרק זמן של שבועיים*". לאחר שהנושא נבחן ביסודיות, הגיע הצוות המקצועי למסקנה כי לא ניתן לקדם חלופה ראויה שאינה פוגעת בערכי המבנה אלא בדרך של הכנת תכנית נקודתית בסמכות ועדה מקומית באישור ועדת השימור ובדרך של שיתוף הציבור. ביום 26.5.19 נערך דיון נוסף בוועדת השימור אשר בו הוחלט לקבל את המלצת הצוות המקצועי לקדם תוכנית נקודתית אשר תשמר את ערכי המבנה. ביולי 2019 החליטה הוועדה המקומית לאמץ את החלטת ועדת השימור לעיל, ולפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בניה לפי סעיפים 77 ו78 לחוק. למען הסדר הטוב יצויין, כי לאור החלטה זו בדבר פרסום תנאים מגבילים, התנהל הליך ערר שעיקר הטענות בו כוונו כנגד פרסום התנאים המגבילים וכנגד היות המבנים ראויים לשימור תוך שניטען על ידי העוררים שלשם פרסום התנאים המגבילים היה על הוועדה המקומית להכין תיק תיעוד וניקוד בהתאם לתכנית השימור. סופו של ההליך בהחלטת ועדת ערר ממרץ 2020 בה קבעה, כי יש לדחות את טענות העוררים וקבעה כי המבנים ראויים לשימור. כן קבעה ועדת הערר כי בסמכות הורתה הוועדה המקומית על פרסום תנאים מגבילים בהסתמך על המלצת ועדת השימור כפי שנעשה בפועל. בישיבתה מתאריך ה-15.12.21 הוועדה המקומית קיבלה את המלצת ועדת השימור, והמליצה להעביר את התכנית לוועדה המחוזית בתנאים. לעניין טענת המתנגד בדבר "העדר ניתוח 'קריטריונים להערכת מבנים לשימור בתל אביב-יפו'" במסגרת תכנית זו, הרי שהקריטריונים, כפי שיושמו ונוקדו, נידונו כבר במרץ 2020 במסגרת הליכי הרישוי והערר שניהל המתנגד כאמור לעיל. להלן הסבר ופירוט הקריטריונים, כפי שהוצגו לוועדת הערר במרץ 2020: **כללי**: הקריטריונים להערכת מבנים הוכנו ונקבעו ע"י עיריית תל אביב-יפו עת הכנת תוכנית השימור העירונית תא/ 2650ב' ואושרו עי הוועדה המקומית בשנת 2008. הקריטריונים שנקבעו סווגו לשתי קבוצות: **קריטריון לבניית ערך אדריכלי** (עיצוב, חללים פנימיים וחיצוניים, קונסטרוקציה וחומרי בניה ואדריכל) **וקריטריונים לבחינת ערך עירוני** (מיקום, ערך חברתי או היסטורי ומצב פיזי). הניקוד למבנים בכל אחד מהקריטריונים ניתן בסולם ערכים של 0 עד 6 במשקלים שונים. הדרגה הגבוהה ביותר הינה 5-6, דרגה בינונית 3-4, דרגה נמוכה 1-2, קריטריון שאין לו ביטוי במבנה - 0.	

בענייננו:
ניקוד המרחב נשוא תכנית שיכון העיתונאים מנחה את הוועדה המקומית להתייחס גם לידע שהצטבר בפרק הזמן שחלף מאז אישור תוכנית השימור כדוגמת המחקר שבוצע על אדריכלות הברוטליסטית בתל אביב- יפו בין השנים 1948-1977[1] ומרכזיותו וחשיבותו של אזור מזרח- העיר תל-אביב יפו בראייה כלל עירונית, נכון לשנת 2020. להלן יישום טבלת הקריטריונים והניקוד אותו סברה הוועדה המקומית שיש להעניק למבני שיכון

העיתונאים לאור הקריטריונים שצוינו לעיל:

קריטריון	משקל קריטריון	ניקוד לאתר	ציון משוקלל	
עיצוב	1	4	4	מבנה מייצג היטב סגנון ברוטליסטי לטובת בניית מבנה מגורים.
חלל פנימי וחיצוני	1.5	4	6	עיצוב יוצא דופן של קומת הכניסה המפולשת.
קונסטרוקציה וחומרי בניה	1	3	3	פתרונות הנדסיים נקודתיים למבנה המעוצבים באופן אינטגרלי עם התכנון האדריכלי.
אדריכל	1	4	4	האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני, אשר תכננו מבני מגורים ומבני ציבור בתל אביב
מיקום	2	4	8	ממוקם ברחוב בעל חשיפה גבוהה, וסביבה אורבנית שתוכננה באותם שנים, בה מצויים מבני ציבור ומגורים בעלי ערכים.
ערך חברתי היסטורי	2	3	6	המבנה נמנה עם מבנים שתוכננו לאחר קום-המדינה, ומתן

					מענה מגורים לאגודות וארגונים מקצועיים במשק.
מצב פיזי	0.5	5	2.5		מצבו הפיזי של המבנה טוב, לא ניכרים בו שינויים מהותיים.
סיכום			**33.5**		

לאחר ניתוח המבנים והערכתם בין היתר לאור הקריטריונים, מצאה הוועדה המקומית כי המבנים בעלי ערכים בהקשר היסטורי, תרבותי מקומי ואדריכלי ועל כן ראויים לשימור.

מענה להתנגדות מס' 4:
עו"ד ערן לב וניר לב
המתנגדים מס' 4 לא צירפו תצהיר להתנגדותם בניגוד לדין

טענה	**מענה**	**המלצת הצוות**
ההחלטה בעניין שימור המבנים התקבלה תוך התעלמות מהקריטריונים שקבעה העירייה עצמה, כקריטריונים מחייבים לקבלת החלטה כה מרחיקת לכת ושהנם בעלי תוקף סטטוטורי	ראו מענה למתנגד 3 מעלה	לדחות את הטענה

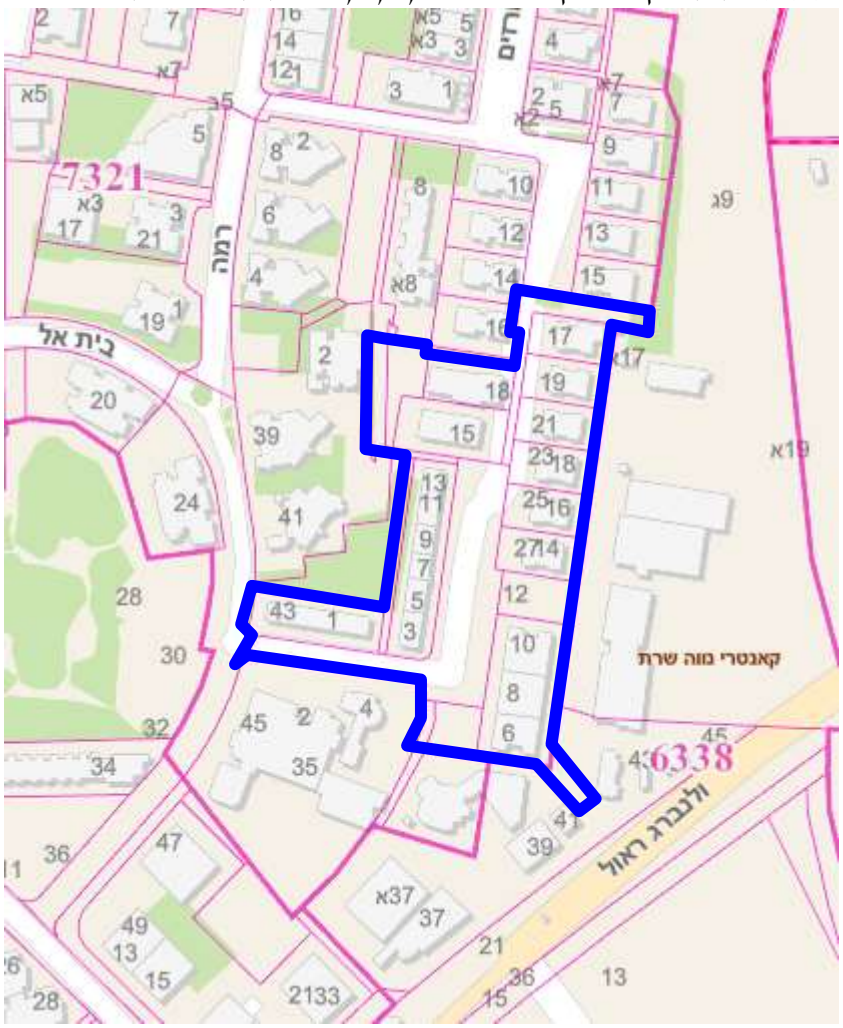
חו"ד הצוות: (מוגש על ידי יישום השימור ומחלקת השימור)

1. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את התנגדות מה"ע ולהטמיע את הנוסחים המוצעים.
2. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות של מתנגד 2 לנושא הגדלת היקף הזכויות לניוד מ-1265 מ"ר לכ-1700 מ"ר כפי שהוגשה התכנית מלכתחילה.
3. להמליץ להועדה המחוזית לדחות את יתר ההתנגדויות.
4. להמליץ לוועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום: שכונת נווה שרת, רחוב אלמגור ורחוב קליבלנד

כתובת: רחוב קהילת קליבלנד 1-13, 6, 8, 10 וברחוב אלמגור 17-27



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק		117
7321	מוסדר	חלק	18-27, 31-33, 35, 42-43	29, 41, 158

שטח התכנית : 19.385 דונם

תכנון: ישר אדריכלים

עורך הנספח החברתי : לואיס בר ניר, חברת אורבניקס

יזם: קבוצת גבאי פינוי בינוי נווה שרת תל אביב בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ

בעלות: פרטיים שונים, עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

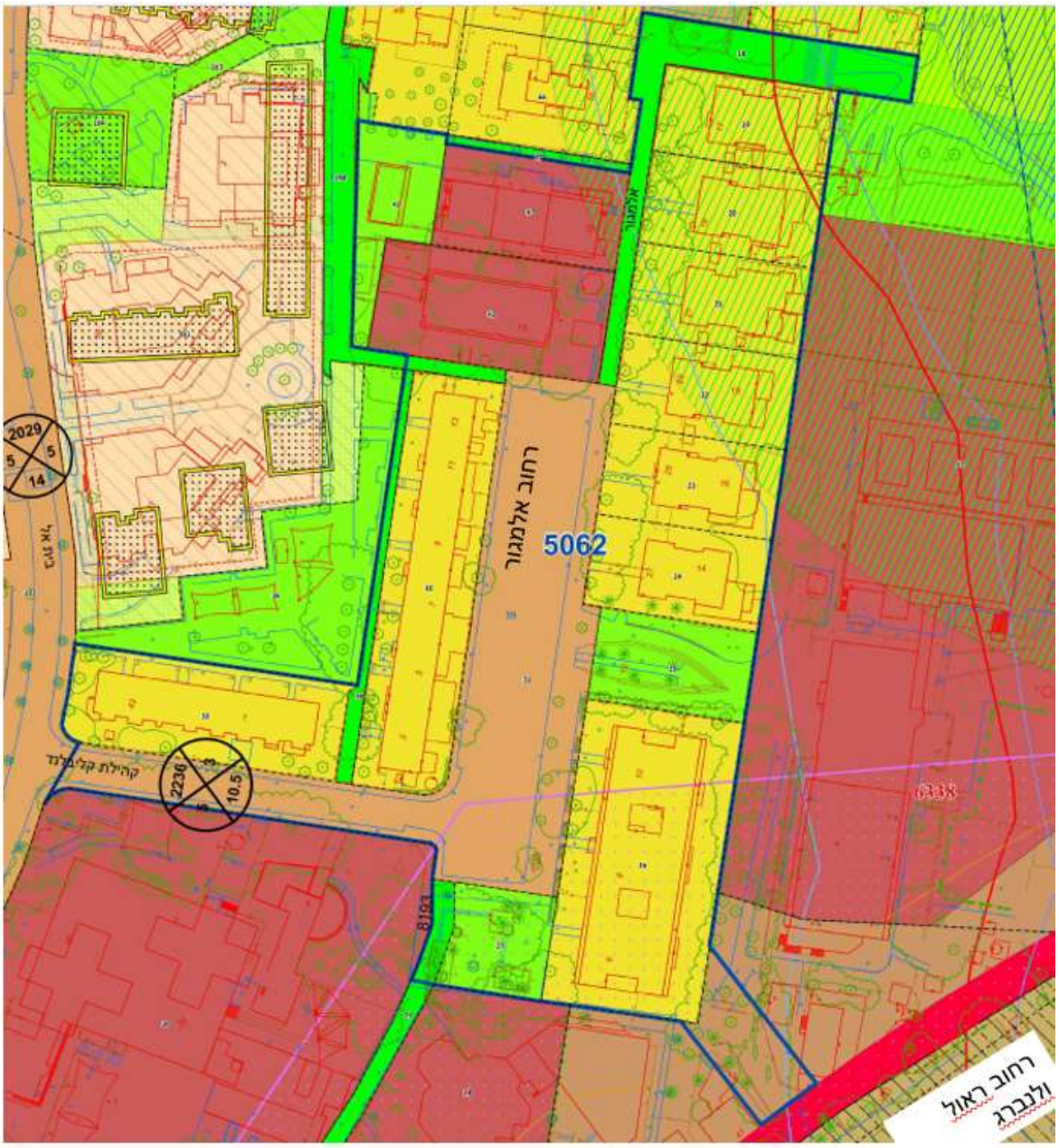
א. במגרשים בייעוד מגורים קיימים:

- שני מבנים טוריים בני 3 קומות הכוללים 84 יח"ד.
- מבנה טורי בן 5 קומות הכולל 51 יח"ד.
- 6 מבנים בני 5 קומות הכוללים 108 יח"ד.

סה"כ 242 יח"ד קיימות. שטח יחידות הדיור הינו בשטח ממוצע של 60 מ"ר (שטח פלדלת). הבניינים נבנו בשנות ה-60 בחלק מהדירות בוצעו הרחבות דיור – כולן ע"פ היתר בניה. הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזוקתי ירוד. צפיפות קיימת- 24 יח"ד לדונם נטו, 13 יח"ד לדונם ברוטו. סה"כ שטח בנוי קיים למגורים כ- 15,112 מ"ר ברוטו מעל הקרקע

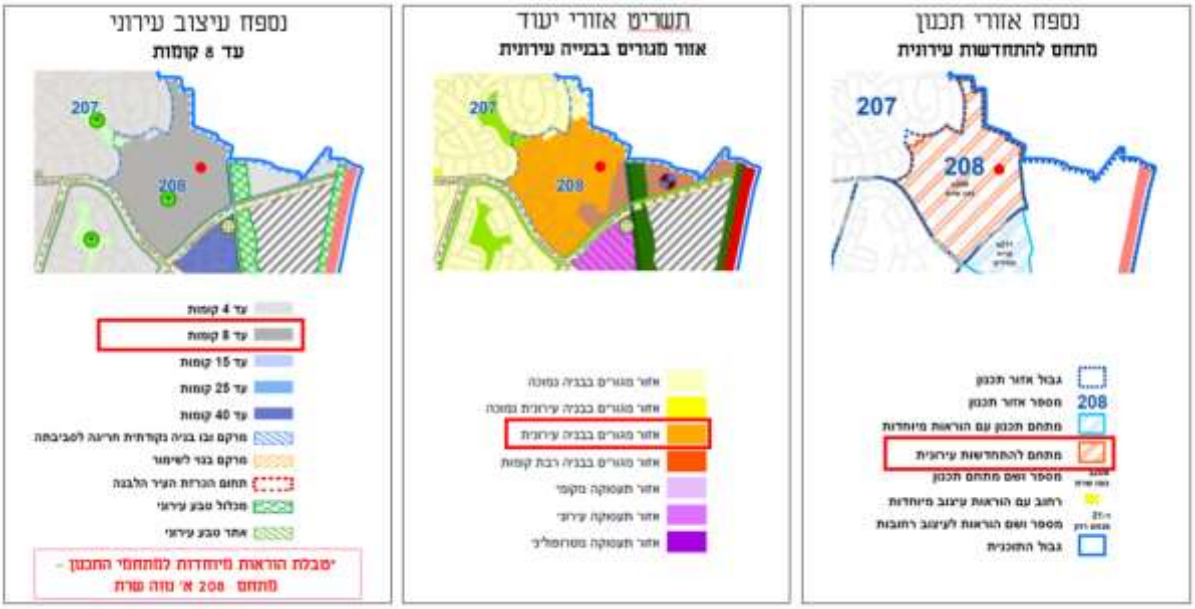
ב. במגרשים בייעוד שב"צ ושצ"פ קיימים מבנים בני קומה אחת ומרתף חלקי הכוללים את השימושים הבאים: משרדי חב"ד (73 מ"ר), שני בתי כנסת ומקווה (410 מ"ר) ושתי כיתות גן ילדים עירוני (312 מ"ר). סה"כ שטח בנוי- 795 מ"ר.

תשריט מצב מאושר:



תכנית המתאר תא/5000:

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם
- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית' מתחם 208 א'
- הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 208 נווה שרת- 208א'- אזור מגורים בבניה עירונית- יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.



מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054 . אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך ה-30.4.2014

<u>עיקרי מסמך המדיניות</u> : זיהוי פוטנציאל השכונה להוות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים שונים. מסמך המדיניות קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים בהתאם לתנאים ולצרכים "בזמן אמת". המסמך כלל הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה, הגדלת שטחיים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה והתחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית.
המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב ככלי ליצירת מרחב עירוני פעיל. 50% מקומת הקרקע במבני המגורים בשכונה תהיה מיועדת לתעסוקה זעירה, כגון משרדים ושירותים אישיים.
המדיניות קבעה מתחמים לתכנון, והיא מאפשרת הכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה.

<u>יחס המדיניות למרחב ק.קליבלנד</u> : המלצת המדיניות לגבי המבנים הקיימים בתחום תכנית זו הינה התחדשות בהתאם לבחירת התושבים. רחוב אלמגור הוגדר כציר מאסף מזרח-מערב ברוחב 22 מ', בשילוב קומת קרקע מסחרית/חזית עסקים קטנים מלוות רחוב ושביל אופניים לאורכו. והמליצה על צפיפות 51 יח"ד לדונם נטו, 31 יח"ד לדונם ברוטו, רח"ק 6.
המדיניות התייחסה למתחם "נחל ב" שכלל את אלמגור 15-19. אלמגור 17-19 כלולים במסגרת תכנית קליבלנד כיוון שאינם כפופים למגבלות איסור הבניה של נחל הפרדסים (50 מ' מציר הנחל. המרחק הקיים בין אלמגור 17 לבין הנחל הינו כ-58 מטרים) ו/או של קו מתח גבוה 161. אלמגור 15 נכון לכעת צפוי להתחדש במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בשל מגבלת איסור בניה בתמ"מ 5/2.

בתאריך ה21.6.22 במסגרת דיון בעדכון תא/5500 אישרה הועדה המקומית עדכון של נספח העיצוב העירוני מ-8 קומות ל-30 קומות. החלטה זו מהווה שינוי למסמך המדיניות וקבעה כי הגובה המותר בשכונה יהיה עד 30 קומות.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:
תא/מק/4439 שינוי ייעוד למבני ציבור נווה שרת בתוקף מתאריך 16.3.2017
2389 הרחבת דירות שינוי לתכנית שיכון ציבורי 30/01/1 בתוקף מתאריך 7.1.1989
2297 שינוי מס' 1 ל19830 לתרש"צ 3/01/6 בתוקף מתאריך 7.3.1985 (תכנית הרחבות)
2242 שינוי מס' 1 ל1982 לתרש"צ 3/01/6 בתוקף מתאריך 3.5.1984 (תכנית הרחבות)
3/01/6 תכנית שיכון צבורי בתוקף מתאריך 10.1.1973

יעוד קיים: דרך קיימת, אזור מגורים 3-4 קומות, בנייני ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שביל הולכי רגל, שצ"פ

תכנית ג'1 – יציאות לגג
תכנית ע'1 – בנית מרתפים

תשריט מצב מוצע:

פירוט יעודים/שימושים:

מצב מאושר:

יעוד	שטח בדונם	אחוזים מחושב
שביל הולכי רגל	1.410	7.27
אזור מגורים 3-4 קומות	9.967	51.42
שטח ציבורי פתוח	1.767	9.12
מבנה ציבור	2.127	10.97
מבנים ומוסדות ציבור	0.467	2.41
דרך מאושרת	3.647	18.81
סה"כ	19.385	100

מצב מוצע:

יעוד	שטח בדונם	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2.225	11.47
דרך מוצעת	2.651	13.67
מבנים ומוסדות ציבור	2.668	13.77
מגורים	9.967	51.40
שטח ציבורי פתוח	1.874	9.69
סה"כ	19.385	100

מצב תכנוני מוצע:

תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אלמגור וברחוב קליבלנד, בשכונת נווה שרת. התכנית נערכה באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. התכנית מציעה הריסת 9 מבני מגורים קיימים הכוללים 242 יח"ד והקמת 6 מבנים מגורים חדשים: 4 מבנים מורכבים הכוללים בנייה מרקמית עד 6 קומות בשילוב בנייה מגדלית עד 20 קומות, מבנה מרקמי בודד בן 7 קומות ומבנה נוסף בן 12 קומות.
ליח"ד בקומות המסד יתכוננו מערכות תנועה (גרעין המבנה) בנפרד מהמגדל, על מנת להקל על עלויות התחזוקה. סה"כ כוללת התכנית 547 יח"ד חדשות (מכפיל 2.2 ביח"ד, מכפיל 4 לשטחים) ומתוכן 82 יח"ד (15%) בהישג יד להשכרה ב40% הנחה ממחיר השוק, למשך 25 שנה ובבעלות פרטית ואחודה.
קומת הקרקע מלוות רחוב, כולל עירוב שימושים- כניסות למגורים (ללא דירות בקומת הקרקע), מסחר, שימוש בעל אופי ציבורי ושטח ציבורי בנוי.
בקומות מעל הקרקע יותר שימוש למשרדים, כחלק מיחידת המגורים, כולל אפשרות לכניסה
סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 59,790 מ"ר ברוטו על קרקעי עבור כלל השימושים. מתוכם כ- 57,225 מ"ר עבור שימוש מגורים (מעל הקרקע). לשטחים אלו נוספים שטחים למרפסות למגורים - 12 מ"ר עבור כל יח"ד וכן שטחי חצר לשימוש הציבורי בהיקף של 875 מ"ר.
הרח"ק המוצע הינו 6 (רח"ק מירבי מותר הינו 6), צפיפות מוצעת 54 יח"ד לדונם נטו, 28 יח"ד לדונם ברוטו.

התכנית כוללת שיפור השלד הציבורי השכונתי ורשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת, זאת על ידי:

1. פתיחת רחוב אלמגור לצפון ולדרום כולל חיבור לרחוב ראול ולנברג ולרחוב קהילת קליבלנד. כל זאת ליצירת קישוריות למערך התנועה ההיקפי.
2. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7: לאורך רחוב אלמגור, לאורך רחוב קליבלנד, וכן קובעת זיקות הנאה בתוך מגרשי המגורים במרווחים. זיקות ההנאה בתכנית ישפרו את תנועת הולכי הרגל, תוך מתן פתרון נגיש להפרשי הגובה בשכונה.
3. הוספת 2 מגרשים בייעוד שצ"פ (בכיוון מזרח- מערב) לשיפור הקישוריות מהשכונה אל קאנטרי נווה שרת

לטובת שיפור מערך הדרכים של השכונה, הרחבת והארכת רחוב אלמגור לכיוון צפון- התכנית כוללת הריסה חלקית של מבנה בית כנסת וכן הריסה של מבנה חד קומתי המשמש ל2 כיתות גן עירוני. התכנית כוללת שלביות לפינוי השטחים הציבוריים ופתרונות זמניים לשימושים הקיימים במבנים שיהרסו (במתווה בינוי-פינוי). במקום השטחים הציבוריים הקיימים התכנית מקצה שני מגרשים למבני ציבור בשטח שלא יפחת מ1.3 דונם לכל מגרש ו5 מגרשים לשטח ציבורי פתוח בשטח כולל 1,870 מ"ר לפחות. התכנית מקצה שטח ציבורי בנוי- לפחות 1,392 מ"ר כולל הצמדת חצרות בשטח 875 מ"ר ו1392 מ"ר שטחי מצללות.

<u>תמהיל מוצע:</u>
סך יחידות הדיור לא יפחת מ- 547 יח"ד בתמהיל הבא (שטחי פלדלת):
דירות בשטח 51-65 מ"ר- 15%
דירות בשטח 65-85 מ"ר- 20%
דירות בשטח 85-100 מ"ר- 25%
דירות מעל 100 מ"ר- 20%
20% יח"ד נוספות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
שטח דירה ממוצע עד 83 מ"ר (שטח פלדלת).
<u>גובה קומות</u>

א. גובה קומת הקרקע במבנה עם חזית מסחרית 6 מטרים ברוטו. ביתר המבנים 5 מטרים ברוטו.

במסגרת קומת קרקע מסחרית/ציבורית יותר יציע אשר לא יחושב במניין הקומות, בתנאי שלא תהיה אליו גישה מחדר המדרגות של המבנה (לא כקומת ביניים).

ב. גובה קומה ציבורית 4.5 מטרים ברוטו

ג. גובה קומת מגורים במבנים המרקמיים/קומות המסד עד 3.5 מטרים ברוטו, במגדל עד 3.8 מטרים ברוטו. עבור המגדל ניתן יהיה לקבוע גובה שונה לקומות מיוחדות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	150%	600%
	מ"ר	15,112 מ"ר	מעל הקרקע 59,790 מ"ר מתוכם: לשימוש מגורים– 57,225 מ"ר לשימוש מסחר – 1,173 מ"ר לשטח ציבורי מבונה – 1,392 מ"ר
גובה	קומות	4-5 קומות	בניה מרקמית – עד 7 קומות בניה מגדלית – עד 20 קומות
	מטר	13.5- 16.5	בניה מרקמית – עד 31 מ' בניה מגדלית – עד 90 מ'
תכסית		24%	35%
מקומות חניה		חניה בתחום הדרכים	מגורים: תקן 1 :0.8 ליח"ד או לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר, הנמוך מביניהם. (למעט יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר, יח"ד דב"י – עבורם תקן 0), מסחר תקן 0, שטח ציבורי בנוי- תקן 100 :1 או לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. סה"כ ש"ש בתת הקרקע – 19,692 מ"ר תקן החנייה לדו גלגלי יהיה לפי תקן החניה התקף לפחות. תקן ומיקום חניות האופנים יקבעו בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע

*שטחי בניה וגובה בשב"צ יהיו עד 400% וכן עד 10 קומות ובתכסית של עד 70 % על קרקעית יתר ההוראות על פי תכנית תא/מק/צ'. תא שטח 300 בייעוד שב"צ יוכל להבנות בהינף היד, ברצף עם מגרש שב"צ סמוך בתכנית אלמגור או בהיתר נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה.

<u>תכנית גגות</u>

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים:</u>

נכון להיום, יש הסכמה של חוזים מחייבים של כ- 74% מבעלי הדירות במתחמים B1 ו A וכ- 80% במתחם B2.

<u>תחבורה, תנועה, תשתיות:</u>

התכנית משנה את מערך הדרכים הקיימות על ידי ביטול חניות עיליות ושבילים לא נגישים לטובת פריצת רחוב אלמגור והמשכו לרחוב ראול ולנברג.
התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהייה רחבות לאורך רחובות קליבלנד ואלמגור לטובת יצירת מדרכות רחבות ומרחב מוטה הולכי רגל.
במסגרת התכנית מוצעת הסטת רחוב קליבלנד צפונה לטובת הרחבת מדרכות בחזית בית הספר.
כמו כן, מתוכננת השלמה של רשת שבילי האופנים לפי התכנית האסטרטגית, עם חתכים עקרוניים.
תקן החניה לאופנים ומיקומם יהיה לפי מדיניות לתכנון בר קיימא ובהתאמה להנחיות המרחביות.

<u>תקני חניה וחניונים</u>

בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ- 509 מקומות חניה.

תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו :

- מגורים 1 :0.8
- מסחר 0
- מבנה ציבורי 100 :1

כל החניות לרכב לרבות רכבי פריקה וטעינה ופינוי אשפה תהיינה תת קרקעיות.
הכניסות למרתפי החניה תהיה משותפות לכל מתחם מימוש, לטובת חיבור החניונים תירשם זכות מעבר תחת השצ"פים למעבר ברכב.
רמפות הכניסה לרכבים יהיו בתחום הנפח הבנוי ויתחילו מקו הבינוי בפועל

שמירה על עצים בוגרים:

1. נערך סקר עצים בשלב אישור התכנית בפורום מה"ע
2. בסיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני שהתקיים בתאריך 21.11.21 הוחלט לסמן עצים לשימור בתחום השצ"פ: עצים מס' 22. 34.33. כנ"ל ביתר תאי השטח בייעוד שצ"פ+שב"צ. סוכם כי בצד המזרחי של רחוב ק.קליבלנד ישנם עצים בעלי ערכיות גבוהה, לכן האדריכל ויועץ התנועה ישנו את מיקום הדרך המוצעת, כך שתאפשר שימור של העצים בצד המזרחי (30-20 עצים בהערכה). עץ מספר 127 אקליפטוס לשימור- יש לשמור רדיוס מגן לשורשים כ-4 מ', וכן מדרכה רחבה יותר בסמוך אליו (לבחון מיקום הדרך בהתאם)
3. בסיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני שהתקיים בתאריך 14.2.21 **הוחלט לסמן 10 עצים נוספים לשימור**: 65,66,67,87,88,89,93,94,95,106
4. סה"כ כוללת התכנית שמירה על כ- **42 עצים בוגרים** מתוך 197 עצים קיימים

בסמוך לתכנית ממזרח נמצא בור קידוח "צפון 2". התכנית כלולה ברדיוס מגן ג' . מסמכי התכנית הועברו לאישור משרד הבריאות.

איכות הסביבה, בניה בת קיימא:

על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED 4V ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.

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

לפי תא/5000- סעיף 4.4.1 (ח) בתכנית המאפשרת בינוי של מעל 20 קומות - נדרשת חו"ד סביבתית בהתייחס לנושא המיקרו אקלים נכלל בנספח הסביבתי שנערך ע"י "פיתוח סביבה וקיימות – ESD" מתאריך 17.05.2023. הנספח ציין כי אין צורך בשילוב אמצעים למיתון רוח. הנספח הסביבתי של התכנית כולל בנוסף נושאי רעש ואיכות אויר.

במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות בנושאים הסביבתיים לשלבים השונים: עיצוב אדריכלי , היתרי בנייה.

חוו"ד כלכלית:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022),סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתידרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו". יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חל/עתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון ,לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש יולי לשנת 2023

חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות ו\או תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

תשומת הלב: היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת העירייה לזו של העירייה ,יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת .

בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחוו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

לתכנית נערך נספח חברתי באוגוסט 2021 על ידי אורבניקס מטעם עיריית ת"א-יפו, להלן מסקנותיו העיקריות:

המלצה	הנחיות בתכנית
שילוב הוראות בנוגע לקרן תחזוקה לדיירים עפ"י מדיניות עירונית ושמירה על שטחים משותפים ואופן ניהולם.	הנחיות תחזוקה שנועדו להבטיח שמירה על השטחים המשותפים בסעיף תחזוקה 6.15.
לתכנן שצ"פ במיקום שאינו פונה לכיוון הגנרטור / לתכנן את הדירות הפונות לכיוון הגנרטור מעל לקומת הקרקע.	איסור על פליטת אוויר מהחניונים / הפניית גנרטור לשטח השצ"פ. (סעיף 6.א.4.3.2) כמו כן, איסור על הקמת קומות טכניות בצמוד לשטחים ציבוריים. (סעיף 4.1.ג.י) בקומת הקרקע לא מתוכננות דירות מגורים
נדרשת התייחסות לחלוקת המתחם ל- 2 תתי מתחמים שמהווים מצד אחד מכלול תכנוני-סטטוטורי מחד ויבוצעו על ידי 2 יזמים שונים	חלוקה למתחמי מימוש ופירוט שלביות בסעיף 7.1
נדרש תיאום עירוני מאחר ויפעלו יזמים נוספים באזור. דגש על שני מתחמים תכנון קרובים: אלמגור ורמה כורזים.	הנחיות התכנית כוללות חובת תיאום מול העיריה בנושאים השונים.
מוצע לשלב דיור להשכרה ארוכת טווח.	הקצאת 82 יחידות דיור לשכירות בהישג יד בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה בבעלות אחודה.
מוצע לבחון נפח משמעותי של דירות 3 חדרים.	הגדרת תמהיל דירות מגוון לפי המפורט במסמך זה בנושא "תמהיל מוצע".
השארת גישה נוחה למבני הציבור כגון הקאנטרי והקונסרבטוריון. מוצע להשאיר את רח' ראול ולנברג כרחוב גישה ראשי ממנו מגיעים למבני הציבור.	שלביות התכנית תציע גישה רציפה לקאנטרי מכיוון מערב. רח' ראול ולנברג נשאר כרחוב ראשי ממנו מגיעים למבני הציבור ובנוסף, התכנית מציעה תכנון של רחוב חדש המתחבר לרחוב זה.

מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה בתאריך 31.10.21, בראשות עו"ד דורון ספיר- יו"ר הועדה המקומית ובהשתתפות הצוות העירוני. תת הועדה החליטה על קיום ערב משותף ליידוע הציבור לשתי תכניות התחדשות סמוכות- אלמגור וקהילת קליבלנד.
המפגש נערך בזום בתאריך ה-15.11.21 בשיתוף יועצת חברתית– ענת ברקאי נבו, נציגת אגף התנועה, מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון. למפגש הוזמנו כלל תושבי השכונה. הגיעו כ-120 תושבים. הוצג התכנון המוצע בפרויקט ולוחות זמנים משוערים. במפגש עלו הנושאים הבאים: נשאל מהו השימוש הציבורי שיהיה במגרשי השב"צ בתכנית, עומסי תנועה לרכב פרטי, היבטי תנועה בזמן הבניה, חניות אורחים, הסדרי ומיתון תנועה בין מבני הציבור הקיימים, צפי לתחילת עבודות, הוסבר על החשיבות בשילוב בניה מרקמית לצד מגדלית, הועלתה בקשה להפרדת תשתיות ביניהם על מנת להפחית עלויות תחזוקה.
<u>בעקבות המפגש</u>- הושם דגש על הפרדת מערכות התנועה (גרעין המבנה) בין קומות המסד לבין המגדל. התכנית תכלול הוראה מחייב לרישום תקנון בית משותף, על מנת להקל ולהפחית בעלויות התחזוקה עבור הדיירים בקומות המסד. כמו כן מבוקש כי נספח הפיתוח יציע מעבר "בטוח" בשינוי של ריצוף ולא באספלט בין המתנ"ס הקיים לבין הקאנטרי ובתחום רחוב אלמגור החדש.

מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיתל לתושבי השכונה.

<u>על פי תא/5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון:</u>

1. **<u>תקני חניה וחניונים</u>**

בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ- 509 מקומות חניה.

תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו:

- מגורים 0.8:1
- מסחר 0
- מבנה ציבורי 1:100

2. **הולכי רגל ואופניים**

התכנית משפרת את הקישוריות והנגישות בשכונה עבור הולכי הרגל ע"י יצירת שלד ציבורי בנוסף לחיבור תנועתי להולכי רגל ולרכבים המחבר את רחוב אלמגור לרחוב ראול ולנברג וע"י כך מתאפשרת גישה נוחה, ישירה וקצרה לתחנת הרק"ל במפגש עם רחוב ראול ולנברג.
התכנית מרחיבה את הרחוב הראשי בשכונה (רחוב אלמגור) ומאפשרת מדרכות ברוחב 4 מטרים בזיקת הנאה בצד המזרחי ו- 6.5 מ' בצד המערבי. בנוסף לשביל אופניים לכל אורך הרחוב. רחוב קליבלנד מוסדר כרחוב חד מסלולי דו-סטרי הכולל מדרכה צפונית ברחוב 5מ' (כזיקת הנאה) וכ- 3.65מ' בצד הדרומי הצמוד לש.ב.צ .
בנוסף לשביל האופניים המוצע לאורך רחוב אלמגור, התכנית מציגה חיבור לשביל האופניים הראשי לאורך הרק"ל ברחוב ראול ולנברג המתחבר לתחנת הרק"ל.

3. **רכב דו גלגלי**

התכנית כוללת 1188 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א 2:1 עבור המגורים וכ- 19 מקומות חניה עבור שאר השימושים (תקן 1:200 לבנייני ציבור ו1:150 למסחר) במפלסי הקרקע ומינוס אחד. בנוסף תוכננו 121 חניות אופנועים בקרקע ובמרתף -1 ע"פ תקן 1:5 עבור המגורים וכ-17 נוספים עבור שאר השימושים.
מיקום חניית האופניים נקבעה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ת"א כלהלן: כשליש מהמקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, אך לא בשטח המיועד לאחסון עגלות ילדים. כשליש מהמקומות הדרושים ימוקמו בתחום שטחי החצר שמחוץ לתחום רצועת הגינון, באמצעות מתקן חניה לאופניים.שאר המקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה, קרוב ככל האפשר לגרעין הבניין.
פריסת מקומות החניה לאופנים תהיה עפ"י מדיניות לתכנון בר קיימא ובהלימה להנחיות מרחביות.

4. **תחבורה ציבורית**

תכנית קהילת קליבלנד עתידה להיות מוצפת במערך תח"צ הכולל אוטובוסים, רק"ל, מטרו וצירי העדפה לתח"צ. להלן מערך התח"צ הקיים והעתידי הגובל את מתחם קהילת קליבלנד:

- מסוף תח"צ קיים (מסוף עתידים) במרחק כ- 350מ'
- רשת תח"צ של אוטובוסים קיימת לאורך רחוב בית אל הצמוד למתחם.
- תוואי רק"ל קו ירוק עתידי הכולל תחנת רק"ל בנווה שרת במרחק 50מ' בלבד מהמתחם.
- תוואי מטרו M3 עתידי הכולל תחנה ברחוב הארד במרחק כ-600מ' מהמתחם.
- צירי העדפה לתח"צ לאורך רחובות ראול ולנברג ודבורה הנביאה במרחק עד 300מ' מהמתחם.

5. **בדיקת מיקרו סימולציה תנועתית לבדיקת השפעות חיבור רחוב אלמגור לרחוב ראול ולנברג והשפעתה על הרק"ל (הקו הירוק) בוצעה ע"י יועץ תנועה אופיר הילברט ביולי 2023**

- נערכה בחינה תחבורתית באמצעות מודל מיקרו סימולציה תנועתית לבדיקת התפקוד התנועתי של החיבור המוצע מרחוב אלמגור לרחוב ראול ולנברג. מטרת הבחינה הייתה לבחון את תפעול הרכבת הקלה בצמתים על רחוב ראול ולנברג ממזרח ומערב לחיבור המוצע. במודל נכללו הצמתים לאורך רחוב ראול ולנברג במקטע באורך 400 מטר, קו הרכבת הקלה המתוכנן לאורך רחוב ראול ולנברג, כולל תחנת רכבת קלה מתוכננת בסמוך לחיבור המוצע.
- הבחינה התבססה על תחזיות ביקוש עתידי בתרחיש מימוש מלא לכלל תוכניות ההתחדשות בשכונת נווה שרת, כולל החיבור העתידי מרחוב רמה אל ציר הנופש ברמה"ש והמשך רחוב ראול ולנברג ודבורה הנביאה מזרחה, וחיבורם לציר עתידים. המודל בדק שני תרחישים: עם וללא החיבור המוצע ברחוב אלמגור, בשעות השיא בבוקר ואחה"צ.
- תוצאות הבדיקה מראות **שלא נצפתה** השפעה של החיבור המוצע על תפעול הרכבת הקלה במרחב הצמתים, **ללא חסימת הצמתים ועצירת רכבים החוצים את פסי הרכבת במצב עם החיבור. החיבור מאפשר שיפור קל** ברמת השירות במערכת מאחר והתנועה מתפלגת בצורה מאוזנת יותר, אך ללא השפעה משמעותית על רמת השירות.

6. **סיכום**

התכנית משתלבת באופן מיטבי בסביבה הסמוכה, מציעה הסדרה של חיבור נוסף לשכונה ויצירה מרחב עירוני איכותי הכולל מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועות גינון וזיקות הנאה. כל אלו לעידוד תנועות רכות לשימוש בתשתיות העתידיות ולאפשר נגישות נוחה וישירה למערך תח"צ אינטנסיבי המקושר לכלל רשת התחבורה ציבורית המטרופולינית.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))

6. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה

תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון –
קיימים 9 מבנים בני 4-5 קומות הכוללים 242 יחידות דיור. סה"כ שטח בנוי קיים למגורים כ-15112 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. ממוצע שטחי דירות קיימות כ-50 מ"ר (לפי נתוני ארנונה)

שטח דירות קיימות (במ"ר- לפי נתוני ארנונה)	כמות יח"ד קיימות
עד 41	26
42-66	163
מעל 67	53
סה"כ	**242**

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:
15% מיח"ד תהינה קטנות (בשטח 51-65 מ"ר- פלדלת) ו-20% בשטח 65-85 מ"ר. דירות אלו עשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.
בשכונה קיים דיור מוגן "בית בלב" (בית אל 34) הכולל 120 יח"ד

7. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון**:
התכנית כוללת תועלת עירונית של 82 יח"ד דב"י למשך 25 שנה

בצפון מזרח העיר (רובע 2) מתוכננות 50 יח"ד דב"י בתכנית ק.פוזנן למשך 20 שנה, 39 יח"ד בתכנית אלמגור למשך 25 שנה ובתכנית מוסך דן מתוכננות 113 יח"ד דב"י למשך 25 שנה בפניקס דבורה הנביאה מתוכננות 49 יח"ד דב"י למשך 20 שנה בתכנית המשתלה דרום מערב 25 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית רמה-פילדלפיה מתוכננות 12 יח"ד דב"י למשך 25 שנה

בצפון מערב (רובע 1): בתכנית 3700 מתוכננות 2160 יח"ד דב"י (1800 למשך 20 שנה ו-360 לצמיתות), בתכניות שדה דב מתוכננות 2,100 יח"ד דב"י עירוני לצמיתות ובנוסף דיור מכליל, בתכנית יהודה הנשיא 14-22 מתוכננות 20 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית ברקאי מתוכננות 45 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בדניאל מוריץ 14-28 מתוכננות 16 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית סמבורסקי מתוכננות 16 יח"ד למשך 20 שנה ובתכנית כוכב הצפון מתוכננות 12 יח"ד דב"י למשך 20 שנה

יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:
דירות קטנות: דירות בשטח 51-65 מ"ר-15%, דירות בשטח 65-85 מ"ר- 20%. 20% יקבעו במסגרת תכנית העיצוב, השאר דירות בינוניות וגדולות

מימוש:

התכנית כוללת שלושה מתחמי מימוש וארבעה מתחמי איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים

מתחם A	מתחם או"ח הכולל את תאי השטח 102-100, 300,400,401, 601 כמופיע בתשריט.
מתחם B1	מתחם או"ח הכולל את תאי שטח 103, 604, 403, 404 כמופיע בתשריט.
מתחם B2	מתחם או"ח הכולל את תאי שטח 104, 603, 301, 402 כמופיע בתשריט.
מתחם C	מתחם או"ח ומתחם מימוש הכולל את תאי שטח 105, 405, 602 כמופיע בתשריט.

שטחי ציבור בתכנית:

בחלקה הצפון מערבי של התכנית נמצאים כיום 2 מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

במגרש הדרומי מבין מגרשים אלה קיימים גני ילדים, במגרש הצפוני נמצאים בתי כנסת ומבנה ארעי עבור בית חב"ד.

התכנית המוצעת, לטובת יצירת הדרך החדשה והארכת רחוב אלמגור וחיבורו לראול וונלברג, וכן לטובת שיפור המגורים הקיימים קובעת מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור באותו היקף שטח קרקע תוך הבטחת שלביות וכי לא יפונה שטח ציבורי קיים ללא הקמת שטח ציבורי ו/או הבטחת הקמתו.

בהתאם לכך קובעת התכנית את השלביות לנושא שטחי ציבור:

שלב א- הריסת מבני המגורים הקיימים בתאי שטח 103, 104 : קליבלנד 10-6, אלמגור 27-19.

שלב ב- מסירת השטח ציבורי פתוח בתא שטח 402 לידי העירייה. הקמת מבנה/מבני ציבור זמניים/קבועים בתא שטח 301 או במיקום אחר באישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור (לטובת פינוי השימושים הציבוריים הקיימים בחלקות 43-41). הריסת גני הילדים הקיימים בחלקה 42

שלב ג- הקמת מבנה/מבנים זמניים/קבועים למבנה חב"ד הקיים ובית הכנסת המזרחי (בחלקה 41 ובחלקה 43) בחלק המערבי של תא שטח 300 או במיקום אחר באישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

שלב ד- ביצוע התאמות והעברת בית הכנסת הספרדי לחלק המערבי של הבניין הקיים. לאחר מכן הריסה חלקית של המבנים הקיימים בחלקות 43-41 ובאישור אגף הנכסים.

כלל והתכנית תמומש בשלבים - פינוי המבנים קליבלנד 10-6 לטובת פריצת הדרך החדשה המתחברת לרח' ראול ולנברג תהיה חלק משלב א'

השלביות תציע גישה רציפה לקאנטרי מכיוון מערב

השלביות תתואם עם מינהל החינוך למניעת הפרעה לפעילות התקינה של גני הילדים הקיימים בשטח התכנית- בין אם בשלב ביניים ובין אם בשלב סופי.

זמן ביצוע:
הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1005198	שם התכנית תא/מק/5062 התחדשות עירונית קהילת קליבלנד	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ ותדהר התחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית ישר אבנר- ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית ממוקמת בשכונת נוה שרת בשטח של כ-18 דונם. מטרתה התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי במתחם קהילת קליבלנד. התכנית קובעת הריסה של 2 מבנים טוריים בני 3 קומות, מבנה טורי בן 5 קומות, 6 מבנים בני 5 קומות, מבנה של גני ילדים, בית כנסת ומשרדי חב"ד ביעוד ציבורי. במקום אלה, ייבנו 547 יח"ד ב-11 מבנים חדשים, הקצאת 2 מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, הקצאת 5 מגרשים ביעוד שטחים ציבוריים פתוחים, יצירת חזית מסחרית לאורך רח' קליבלנד ואלמגור, קומות ציבוריות מבונות, דב"י. כמו-כן, "פריצת" והארכת רח' אלמגור לכיוון צפון ולכיוון דרום/רח' ראול ולנברג ורח' קהילת קליבלנד.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח, 62א(א)(9)	**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	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	208 אי נוה שרת. מתחם להתחדשות עירונית	יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.	+ התוכנית תואמת את תא/9054 מדיניות התחדשות עירונית בנוה השרת. מתוכננת בנייה מרקמית לצד בניה מגדלית עד 20 קומות (ניתן להגיע עד 25 בכפוף למדיניות והמדיניות מאפשרת 30 בכפוף להקלה) התכנית כוללת 11 מבנים בגבהים שונים בני 6, 7, 8, 12 17, ו-20 קומות (2 בניינים בני 17 קומות, 3 בניינים בני 20 קומות).
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: **סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית**	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	• סעיף 5.3.2 – מתחם התחדשות עירונית • טבלה 5 – אזור 208א	+ + בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית רח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית 2 מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב

	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי ייעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	**ס' 3.2.4 – אזור מגורים בבניה עירונית** (קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד) קיים סימבול כיכר עירונית בנספח אזורי יעוד בטווח של פחות מ-500 מטרים מהקו הכחול	+ יעודי מבא"ת מגורים מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ דרך דרך מוצעת + הכיכר קיימת בתב"ע 2658ב + תכנית עיצוב תעא תא 2658ב קבעו את הכיכר העירונית
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	**שימוש ראשי – סעיף 3.2.4(א)(1) –** מגורים **סעיף 3.2.4(א)(2)**	+ + שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה –
מגורים			**סעיף 3.2.4(ג)(2)** צפיפות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו	+ 55 יח"ד לדונם נטו
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות. **אזור מגורים בבניה עירונית**	**סעיף 3.2.4(א)(4) – מקבצי שימושים בקומת הקרקע- מסחר 1** **סעיף 3.2.4(ב) שטחי בנית מרביים**	• מסחר 1 • שימושים +
			שימושים כללים (סעיף 3.1.1(ו)	+ סעיף 3.1.1(ו)- קומות ציבוריות מבונות
	תכנית מעל 100 יח"ד – סעיף 3.2.1(א)(2)	**לפי תשריט אזורי היעוד:** מגורים - "אזור מגורים בבנייה עירונית"	לפי סעיף הנחיות בנושא תמהיל יחידות הדיור	+
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** איזור בבניה עירונית איזור להתחדשות עירונית	**טווח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3).** סעיף 3.2.4(ב) – שטחי בניה מירביים • סעיף 3.1.3(א) הגעה לרח"ק מירבי – הקצאה לצרכי ציבור	+ רח"ק מקסימלי 6 + התכנית קובעת הקצאת קרקע למגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, פריצת והארכת דרך חדשה, דב"י
	קביעת שטחי בנייה 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.		**תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית**	

			המותרת במגרש. • 3.1.4. (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 להלן. • סעיף 5.3.2 – מתחם להתחדשות עירונית וטבלה 5.4 – מתחם 208א • 3.1.4 (ה) שטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי ייוחדו למרפסות, מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין	+ התכנית קובעת רח"ק מירבי 4 + רח"ק אחד נוסף עד לרח"ק 5 לפני נספח אזורי תכנון "מתחם להתחדשות עירונית" ועל פי טבלה 5.4 – בכפוף לעריכת מסמך מדיניות (קיים) רח"ק מירבי 6 + מתחם התחדשות עירונית ועל פי טבלה 5.4 מתחם 208א– בכפוף לעריכת מסמך מדיניות (קיים) רח"ק מירבי 6 +
			• 3.1.4(ו) – מצללות לשימושים ציבוריים	+
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	• סעיף 3.1.5 (א),	+ קביעת וכויות ושימושים לפי ע"1 או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה גובה מרתפים ייקבע בתכנית בהתאם לסי 62א(א)(5) לחוק – הוראות בינוי בתת הקרקע יתאפשרו מעברים נקודתיים למעבר רכבים מתחת לשצ"פ– במטרה לחבר את המגרשים שיוקצו בהם קומות ציבוריות מבונות
הוראות בינוי	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 עיצוב עירוני עד 8 קומות אפשרות ל'בניה	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	

		נקודתית חריגה **לסביבתה':** אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית	סעיף 4.2.5 מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה סעיף 4.2.6(א) ו-(ב) – סעיף 5.3.2(ג) תכנית התחדשות עירונית וטבלה 5.4 אזור 208א סעיף 4.2.2(ג)(3) **סעיף 4.2.2(א)(3) גישור על הפרשי גבהים** **סעיף 4.2.2(ג) גובה קומות**	+ בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת + + + בנייה מרקמית, קומות מסד, שצ"פ מפריד מהבניה מצפון, מבני ציבור מפרידים בין הבינוי המוצע לבניה הקיימת מצפון +
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)**	+ +
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	תואם חוות דעת יחידה אסטרטגית + - שצ"פ -שב"צ -קומות מבונות (כ-1,200 מ"ר) וחצרות – כ-700 מ"ר - דרך – הארכת דרך לכיוון רחוב אלמגור וחיבורו לרחוב ראול ולנברג
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הקצאת תא שטח 2 לצרכי ציבור כפי שמסומן בתשריט המצב המוצע – מבנים ומוסדות ציבור	**בכל שטח התוכנית –** לפי המסומן במסמך המדיניות לשכונת נווה שרת	**סעיף 3.5** **סעיף 3.5.1(ב) –** שטחי בניה 3.5.1 (א) (1) במגרש למבני ציבור ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותרים במקבץ השימושים למוסדות ציבור	+ 2 המגרשים החומים בשטח התכנית, כל אחד מהם בשטח של 1.3 דונם - רח"ק 4 . הוראות התכנית יכללו הוראה המאפשרת בנייה רציפה עם המגרשים הציבוריים הנובלים מחוץ לקו הכחול של התכנית. -התכנית שומרת על שטחי מבני הציבור הקיימים (למעט צמצום לא משמעותי לצורך הרחבת דרך לפי

			סעיף 3.5.3(ג)(2) – מספר קומות שלא יעלה על שתי קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני סעיף 3.5.3(ב)	תחוק) (מייצרת 2 מגרשים למבנים ומוסודות ציבור אפקטיביים לבניה שמשתלבים עם המרקם החדש + + שינוי לתכנית צ'
מגרש אבן	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי'** שטח פתוח מקומי שביל הולכי רגל רחוב עירוני	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן במסמך המדיניות לשכונת נווה שרת	**סעיף 3.6.1(ד) – הגבלת יעוד**	+ מאזן השטחים הציבוריים גדל בכ-20 מ"ר. בתת החלוקה של השטחים הציבוריים- כל תת קטגוריה גדלה במעט (שב"צ, דרך, שצ"פ)
	תוראות 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) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	3.8.1 (א) העדפת הולכי רגל ואופניים סעיף 3.8.1 (ד)+(ה) – 3.8.2 (ד) (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במערך התנועה אל או מרשות נובלת. 3.8.2(ה) – דרך מקומית 3.8.4 (ב) סמיכות לקווי מתע"ץ	+ + חוות דעת תחבורתית + יצירת דרך מקומית אשר מתחברת לרחוב ראול ולנברג. + מאריכים דרך על חשבון שצ"פ, שב"צ וסחיר – כדי לשפר את מערך הדרכים בשכונה. יצירת דרך מקומית אשר מתחברת לראול ולנברג + בקומת הקרקע ברח' אלמגור עירוב שימושים, שטחי מסחר, שטח ציבורי בנוי, קומת הקרקע בזיקות הנאה
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים	+ סעיף 4.4.2 – חוות דעת סביבתית (דו"ח אקלים).

	תשתיות – סעיף 4.6			+
	פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מערש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.3(ג)	התכנית נמצאת בתחום רדיוס המגן של באר קידוח מים (רדיוס מגן ב וג') ומסומן בתשריטים
			4.6.4 (א) (ב) (ג)	+
			4.6.5 (א) (ג)	+
				התכנית כוללת נספח מים וביוב, ניהול מי נגר. התכנית כוללת שטח פנוי מבניה על ותת קרקעי בשיעור של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול. התכנית היא בהתאם להנחיות משרד הבריאות והובאה לתיאום עם רשות המים לעניין רדיוסי מגן.

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	025332735		31.7.2023

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		31.7.2023

רן גרשם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד תכנון אסטרטגי

<u>תמהיל דירות מבוקש:</u>
דירות בשטח 51-65 מ"ר- 15%
דירות בשטח 65-85 מ"ר- 20%
דירות בשטח 85-100 מ"ר- 25%
דירות מעל 100 מ"ר- 20%
20% יח"ד נוספות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב

<u>שטחי ציבור:</u>
יוקצו שני מגרשים ביעוד בנייני ציבור, כל אחד בשטח של 1,330 מ"ר לפחות.
שימושים אפשריים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום, מתקני תפעול, מיתקנים לוגיסטיים עירוניים.
אחוזי בנייה: 400%, מס' קומות עד 10, תכסית: עד 70%.
תידרש עריכת תכנית עיצוב עפ"י הנדרש בתכנית צ'.
שטח ציבורי פתוח- כ 1,880 מ"ר לפחות.
שטח ציבורי בנוי- (לא כולל מצללות) לפחות 1,390 מ"ר בנוי+חצרות בשטח כולל של 875 מ"ר אשר יוכלו להתאים בין היתר גם עבור 4 חצרות גן (בשטח 175 מ"ר לחצר).
השטח הבנוי ימוקם בקומת הקרקע או בקומת הקרקע ובקומות הרציפות שמעליה
בשטח זה יתאפשרו השימושים הבאים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום, מתקני תפעול, מיתקנים לוגיסטיים עירוניים. השימוש בשטח הציבורי הבנוי ומיקומו יקבעו בתכנית העיצוב.

יש להגיע להסדר עם אגף הנכסים לגבי מבני הציבור הפועלים במתחם ואמורים להתפנות.

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

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה שילוב בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה ועם חזית פעילה, יחד עם בניה מגדלית, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שבילי הולכי רגל והקצאת מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבורים פתוחים. כמו כן התכנית מציעה תועלת עירונית של דיור בר השגה.
מאחר שהועדה המקומית רואה בתכנית ההתחדשות המוצעת תרומה ותוספת משמעותית לשלד הציבורי השכונתי, תוספת שטחי ציבור איכותיים תוך הגברת הנגישות מהשכונה אל רחוב ראול ולנברג ולאור כך שמגרש 105 ללא יזם, היא מצטרפת כמגישת התכנית.
לאור מורכבות התכנית מומלץ כי החלטת הועדה תהיה בטלה תוך **6 חודשים** מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. מומלץ שהועדה תכנס כמגישה לתכנית, משום שלאלמגור 17 טרם נבחר יזם
2. קביעת תועלת עירונית תואמת למדיניות הדיור העירונית. מסך יח"ד של התכנית 82 יח"ד (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, להשכרה בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה. עבור יח"ד אלו יוקצו סך של 6,839 מ"ר מעל הקרקע (שטח "פלדלת"). הבעלות תהיה אחודה. יח"ד אלו ימוקמו בקומות המסד ו/או בבניה המרקמית. עלות התחזוקה שלהן תופרדנה מעלות התחזוקה של המגדלים. קביעת אופן חלוקת יח"ד ברות השגה למקבצים - יקבע לעת עריכת תע"א בתאום עם תכנון העיר ותכנון אסטר'
3. הסכם לפתרון זמני וקבוע של המבנים הקיימים בשטחים הציבוריים בתחום התכנית
4. תא שטח 301 בייעוד שב"צ יש לפצל לשני תאי שטח. את החלק שכיום בייעוד ציבורי (חלקות 31,29,27) יש להוציא מהאו"ח של מתחם B1 ומטבלאות או"ח בהתאם (לטובת מימוש ושלביות שטחי הציבור הקיימים והמוצעים בתכנית) ולהפריד למתחם או"ח נפרד

5. תאי שטח בייעוד שב"צ- יוגדר עד 400% שטחי בניה, עד 70% תכסית ועד 10 קומות. בתא שטח 300 תתאפשר בניה ברצף עם מגרש בייעוד שב"צ סמוך בתכנית אלמגור תא/מק/5058. או בהיתר נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה. עבור כלל מגרשי השב"צ - תתאפשר בניה בקו בניין 0 עם שב"צים הגובלים לתכנית.
6. המלצת אגף התנועה- תקן חניה 1 :0.8 למגורים, קביעת תקן 0 עבור : יח"ד דב"י, יח"ד בשטח פלדלת עד 55 מ"ר ומסחר. השלמת נספח התנועה בתחום אלמגור 17.
7. במגרשי המגורים שטח הבניה המבוקש בתת הקרקע מגלם 53-50 מ"ר למקום חניה, דבר העלול לגרור עלות יקרה ומיותרת בתכנית להתחדשות עירונית. התחשיב הכלכלי (שנערך ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח) לקח בחשבון 45 מ"ר למקום חניה. כמו כן, לטובת שמירה על שטחי חלחול רציפים ככל הניתן ועידוד ההלכתיות בתכנית הצמודה לתחנת רק"ל, יש להפחית את שטחי הבניה בתת הקרקע במגרשי המגורים לכ-17,935 מ"ר בסה"כ (לכלל השימושים).
8. התכנית תאפשר הקמת מרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 102-100 (כולל מעבר תחת שצ"פ 401) ומרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 105-103 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתאי שטח 402,403). יש להוסיף זיקת הנאה למעבר רכב לטובת חיבור תת קרקעי בין תא שטח 102 לבין תא השטח הציבורי 300 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתא שטח 400). ניתן יהיה לחבר מרתפי חניה בין תאי השטח לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מספר תאי שטח. כל זאת לטובת צמצום רמפות ברחוב ולמניעת פגיעה ברצף ההליכתיות. כל המעברים בתת הקרקע מתחת לתאי שטח בייעוד שצ"פ יתוכננו כך שמרבית השטח יישאר ללא בניה בתת הקרקע לטובת שמירה על בתי גידול לעצים בוגרים. מיקום המעבר יקבע סופית לעת עריכת תע"א.
9. שימושים : בקומת הקרקע לא יותרו מגורים. בהתאם למסמך המדיניות יש להוסיף שימוש למשרדים, עבור 2 הקומות שמעל קומת הקרקע (קומות 2+1). המשרד יהא חלק מהדירה שמעליו ותהא אליו גישה מתוך הדירה. תותר כניסה נוספת למשרד הצמוד לדירת מגורים בתנאי רישום הערה לפי סעיף 27 בדבר אי פיצול המשרד והדירה. תנאי לקבלת היתר יהא התחייבות על רישום הערה לפי תקנה27 בדבר אי פיצול המשרד מדירת המגורים אליו הוא משויך. מיקום השימושים, פריסתם כולל כניסות ובחינת מטרדיות- יעשה לעת עריכת תע"א.
10. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה.
11. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגונן), זיקות ההנאה בסמוך לדרכים ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
12. בנספח הפיתוח יש להציע ברחוב אלמגור מעבר "בטוח" מוטה הולכי רגל בין המתנ"ס הקיים לבין הקאנטרי. למשל בשינוי/הגבהה של ריצוף ולא בגמר אספלט.
13. שמירה על עצים- יש לסמן את העצים הבאים לשמירה : בתא שטח 403 בייעוד שצ"פ- עצים מספר 43,57. עץ 8,9. יש לסמן בנספח הבינוי מסעה יחידה בחניון בצד המזרחי, יתרת השצ"פ בתא שטח 402 תהיה ללא בניה בתת הקרקע, אלא אדמה לטובת שמירה על בתי גידול. עץ 106 לשמירה
14. ביצוע סקר גז קרקע באזור שנמצא בתוך מתווה הקרקעות לאזור חשוד בזיהום בגזי קרקע ובהתאם להנחיית המשרד לאיכוה"ס.
15. עבור מתחם C בלבד : קביעת תנאי למתן היתר בניה- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
16. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שפ"פ וכן לתחזוקה ואחריות לתת הקרקע בתחום שצ"פ בתאי שטח 401,402,403 (הסכם ייחתם לעת מתן היתר בניה).
17. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבני המגורים : מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקת ההנאה. תנאי להיתר בניה- הבטחת מנגנון תחזוקה.
18. תנאי לאכלוס מבני המגורים : רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, הקמת קרן הונית בפועל, תחזוקת המבנים בפועל, תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
19. חובת רישום בית משותף לתאי השטח בהם יש קומות מסד בשילוב מגדל/ים.
20. השלביות תקבע סופית בשלב תכנית העיצוב
21. הטעמת המלצות הנספח החברתי
22. להפעיל מידית עו"ס קהילתי ע"י מנהל שירותים חברתיים או יועץ חברתי מטעם העירייה, לצורך בניית נציגויות מחדש ו/או אשרורן
23. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
24. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

25. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
26. אישור מסמכי התכנית ע"י- אגף התכנון, מנהל תחום מקרקעין, אגף הנכסים, מי אביבים, איכוה"ס, בניה בת קיימא (בין היתר: התאמה למדיניות 9144, סקר אנרגיה, דו"ח הידרולוגיה, השלמת תכנית נטיעות והצללה ובחינת גג כחול/מועיל), אדריכל העיר, אגרונום העיר, מבני ציבור, ייעודי קרקע, מחלקת רישוי ומחלקת התיעול

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0014ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

תמי ג'וסטו: תוכנית להתחדשות עירונית קהילת קליבלנד בנווה שרת. תוכנית שנעשתה בהתאם למסמך המדיניות השכונתי משנת 2014 שדיבר על חלוקת המרחב למתחמי התחדשות, תוך יצירת גמישות ותרומה למרחב הציבורי. התוכנית פורצת את רחוב אלמגור לכיוון צפון גם לכיוון דרום בחיבור לרחוב ראול ולברג מדובר על תוכנית חשובה שתתרום לשלד השכונתי, כולל תרומה של שצ"פים וקישוריות בכיוון מזרח-מערב.

אביב מישר אדריכלים: מציג את התוכנית.
יש לנו בקשה בנוגע לאופן שמחשבים חניות. המפתח לחישוב החניות של 45 מ"ר בלבד לא מספיק. היה תקדים שבו אושר במסגרת דיון בהתנגדויות של תכנית אלמגור צפון 60 מ"ר. אנחנו סבורים ש45 מ"ר למקום חניה זה לא מספיק, יש להגדיל בתת הקרקע את השטחים שמיועדים לחניון על מנת לאפשר את כל השימושים הדרושים.
חן אריאלי: תוכנית יפה
מלי פולישוק: כתוב 197 עצים, האם אלו העצים שנשארים?
אביב: 47 עצים הם לשמירה. עשינו סיור עם הצוות וסקרנו עץ עץ ולמעשה אנחנו הזזנו את הבינוי מזרחה כדי לשמר שדרת עצים משמעותית שקיימת כיום ברחוב אלמגור.
תמי ג'וסטו: בשלב מתקדם של התוכנית כל הדרך זזה כדי לשמר את שדרת העצים ברחוב, הדבר הצריך את עורך התכנית לעשות למעשה איחוד וחלוקה מחדש. התוכנית מחולקת ל3 מתחמים. הכנסנו את אלמגור 17 שזהו מגרש מגורים שלא בחר עדיין יזם והוא תורם חלק מהדרך. יש עוד 3 מתחמים שמחולקים בין היזמים וכל מתחם תורם חלק מהדרך. כל מתחם יפנה את השטחים הציבורים לאחר הריסת מבני המגורים. התוכנית לא תתקדם בלי שיהיה לאלמגור 17 יזם
אביב: 47 עצים נשארים. העצים הבוגרים נמצאים לאורך רחוב אלמגור. צמצמנו את כל התכסית של הבינוי וריכזנו את הבינוי המזרחי לשמר את העצים. הרבה מהעצים היו בערכיות נמוכה ולכן ינטעו עצים חדשים וישנם עצים שבגלל הריסת הבניינים לא ישרדו.
מלי פולישוק: בנושא הגדלת שטחי השירות, מה מבוקש?
אביב: אנחנו לא מבקשים לפרוץ את הגבולות אנחנו סבורים שהמפתח שחושב לא יספיק אנחנו לא מתכוונים להרחיב את תחום החניה.
חיים גורן: אין בעיה עם הגמישות של שטח החניה?
רבקה פרחי: התב"ע לא קובעת שטח לחניה היא קובעת שטחי שירות מתחת לקרקע. אנחנו לא מסמנים שטחים לחניה. סה"כ השטחים בתת הקרקע במרתפים יכולים להיות חצי מסך השטחים מעל הקרקע כדי שיהיה בהתאמה לתוכנית המתאר זו המגבלה היחידה.
תמי ג'וסטו: הם מבקשים לשנות סך שטחי השירות בתת הקרקע. שטחי השירות המגלמים 45 מ"ר למקום חניה יופיעו בהוראות התוכנית וגם בתקן 21 שהוא חלק ממסמכי התוכנית ואושר ערב הדיון. אם רוצים לפתוח זאת יש לתקן בהחלטה שנדרש לתקן גם את התקן.
אודי כרמלי: מה המשמעות המספרית ?
תמי ג'וסטו: כ-1700 מ"ר
אודי כרמלי: אז תכניסו את זה להחלטה. מה שאביב אומר זה נכון בעיקר בגלל חברת החשמל שמכניסה הרבה תשתיות לתת הקרקע.
ליאור שפירא: בכביש שעושים יהיו חניות?
אורלי אראל: התב"ע קובעת זכות דרך לא חניה.
תמי ג'וסטו: בחתך המנחה של רחוב אלמגור יש בצד אחד חניה במקביל. יש להוסיף להחלטה כי הועדה תיכנס כמגישה, תאי השטח של השב"צ יהיו ב-400% זכויות בניה, עד 10 קומות 70% תכסית שינוי לצ'.
השב"צים יבנו ברצף עם השב"צ של אלמגור או בנפרד מה שהועדה תחליט. עבור מתחם C בלבד הכולל את אלמגור 17 יש לקבוע תנאי למתן היתר בניה חתימה על כתב שיפוי, הסכם למתן קרן הונית , הסכם

דב"י שייחתמו ע"י שיבחר על ידי הדיירים. מבוקש שהשלביות תקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב ושהחלטה של הועדה תהיה בטלה תוך 6 חודשים בשל המורכבות של התוכנית.
דורון ספיר: נוסיף את הסעיפים ונאשר את התוכנית.
אביב: אנחנו מבקשים ש15% חלחול של החניונים יחולו על השטחים הסחירים יהיו לכל המגרשים שחלים בתחום הקו הכחול.
דורון ספיר: לא ניתן לבדיקה ולכן לא ניתן לביצוע.

בישיבתה מספר 23-0014ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הועדה נכנסת כמגישה לתכנית, משום שלאלמגור 17 טרם נבחר יזם.
2. קביעת תועלת עירונית תואמת למדיניות הדיור העירונית. מסך יח"ד של התכנית 82 יח"ד (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, להשכרה בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה. עבור יח"ד אלו יוקצו סך של 6,839 מ"ר מעל הקרקע (שטח "פלדלת"). הבעלות תהיה אחודה. יח"ד אלו ימוקמו בקומות המסד ו/או בבניה המרקמית. עלות התחזוקה שלהן תופרדנה מעלות התחזוקה של המגדלים. קביעת אופן חלוקת יח"ד ברות השגה למקבצים - יקבע לעת עריכת תע"א בתאום עם תכנון העיר ותכנון אסטר'
3. הסכם לפתרון זמני וקבוע של המבנים הקיימים בשטחים הציבוריים בתחום התכנית
4. תא שטח 301 בייעוד שב"צ יש לפצל לשני תאי שטח. את החלק שכיום בייעוד ציבורי (חלקות 31,29,27) יש להוציא מהאו"ח של מתחם B1 ומטבלאות או"ח בהתאם (לטובת מימוש ושלביות שטחי הציבור הקיימים והמוצעים בתכנית) ולהפריד למתחם או"ח נפרד
5. תאי שטח בייעוד שב"צ- יוגדר עד 400% שטחי בניה, עד 70% תכסית ועד 10 קומות. בתא שטח 300 תתאפשר בניה ברצף עם מגרש בייעוד שב"צ סמוך בתכנית אלמגור תא/מק/5058. או בהיתר נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה. עבור כלל מגרשי השב"צ - תתאפשר בניה בקו בניין 0 עם שב"צים הגובלים לתכנית.
6. המלצת אגף התנועה- תקן חניה 1 :0.8 למגורים, קביעת תקן 0 עבור: יח"ד דב"י, יח"ד בשטח פלדלת עד 55 מ"ר ומסחר. השלמת נספח התנועה בתחום אלמגור 17.
7. במגרשי המגורים שטח השירות המבוקש בתת הקרקע מגלם 53-50 מ"ר למקום חניה, דבר העלול לגרור עלות יקרה ומיותרת בתכנית להתחדשות עירונית. התחשיב הכלכלי (שנערך ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח) לקח בחשבון 45 מ"ר למקום חניה וסה"כ 17,935 מ"ר לכלל השימושים. במסגרת הדיון בוועדה ביקש עורך התכנית עדכון של שטח השירות בתת הקרקע כך שיתאים ל60 מ"ר למקום חניה ובסה"כ 23,844 מ"ר לכלל השימושים. מידת ההשפעה של בקשה זו תבחן לאור תקן 21 מעודכן וע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח.
8. התכנית תאפשר הקמת מרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 102-100 (כולל מעבר תחת שצ"פ 401) ומרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 105-103 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתאי שטח 402,403). יש להוסיף זיקת הנאה למעבר רכב לטובת חיבור תת קרקעי בין תא שטח 102 לבין תא השטח הציבורי 300 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתא שטח 400). ניתן יהיה לחבר מרתפי חניה בין תאי השטח לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מספר תאי שטח. כל זאת לטובת צמצום רמפות ברחוב ולמניעת פגיעה ברצף ההליכתיות. כל המעברים בתת הקרקע מתחת לתאי שטח בייעוד שצ"פ יתוכננו כך שמרבית השטח יישאר ללא בניה בתת הקרקע לטובת שמירה על בתי גידול לעצים בוגרים. מיקום המעבר יקבע סופית לעת עריכת תע"א.
9. שימושים: בקומת הקרקע לא יותרו מגורים. בהתאם למסמך המדיניות יש להוסיף שימוש למשרדים, עבור 2 הקומות שמעל קומת הקרקע (קומות 2+1). המשרד יהא חלק מהדירה שמעליו ותהא אליו גישה מתוך הדירה. תותר כניסה נוספת למשרד הצמוד לדירת מגורים בתנאי רישום הערה לפי סעיף 27 בדבר אי פיצול המשרד והדירה. תנאי לקבלת היתר יהא התחייבות על רישום הערה לפי תקנה27 בדבר אי פיצול המשרד מדירת המגורים אליו הוא משויך. מיקום השימושים, פריסתם כולל כניסות ובחינת מטרדיות- יעשה לעת עריכת תע"א.
10. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה.
11. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגונן), זיקות ההנאה בסמוך לדרכים ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
12. בנספח הפיתוח יש להציע ברחוב אלמגור מעבר "בטוח" מוטה הולכי רגל בין המתנ"ס הקיים לבין הקאנטרי. למשל בשינוי/הגבהה של ריצוף ולא בגמר אספלט.

13. שמירה על עצים- יש לסמן את העצים הבאים לשמירה: בתא שטח 403 בייעוד שצ"פ- עצים מספר 43,57. עץ 8,9. יש לסמן בנספח הבינוי מסעה יחידה בחניון בצד המזרחי, יתרת השצ"פ בתא שטח 402 תהיה ללא בניה בתת הקרקע, אלא אדמה לטובת שמירה על בתי גידול. עץ 106 לשמירה
14. ביצוע סקר גז קרקע באזור שנמצא בתוך מתווה הקרקעות לאזור חשוד בזיהום בגזי קרקע ובהתאם להנחיית המשרד לאיכוה"ס.
15. עבור מתחם C בלבד: קביעת תנאי למתן היתר בניה- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
16. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שפ"פ וכן לתחזוקה ואחריות לתת הקרקע בתחום שצ"פ בתאי שטח 401,402,403 (הסכם ייחתם לעת מתן היתר בניה).
17. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבני המגורים: מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקת ההנאה. תנאי להיתר בניה- הבטחת מנגנון תחזוקה.
18. תנאי לאכלוס מבני המגורים: רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, הקמת קרן הונית בפועל, תחזוקת המבנים בפועל, תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
19. חובת רישום בית משותף לתאי השטח בהם יש קומות מסד בשילוב מגדל/ים.
20. השלביות תקבע סופית בשלב תכנית העיצוב
21. הטעמת המלצות הנספח החברתי
22. להפעיל מידית עו"ס קהילתי ע"י מנהל שירותים חברתיים או יועץ חברתי מטעם העירייה, לצורך בניית נציגויות מחדש ו/או אשרורן
23. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
24. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
25. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
26. אישור מסמכי התכנית ע"י- אגף התכנון, מנהל תחום מקרקעין, אגף הנכסים, מי אביבים, איכוה"ס, בניה בת קיימא (בין היתר: התאמה למדיניות 9144, סקר אנרגיה, דו"ח הידרולוגיה, השלמת תכנית נטיעות והצללה ובחינת גג כחול/מועיל), אדריכל העיר, אגרונום העיר, מבני ציבור, ייעודי קרקע, מחלקת רישוי ומחלקת התיעול.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

תיקון החלטה מס' 13 מיום 09/08/2023:

לאור טעות טכנית מבוקש לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף 100 מ"ר לטובת שטחי ציבור מבונים בתא שטח 101.
יש לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להוראות התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תיקון החלטת הועדה כמפורט מעלה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 24-0003ב' מיום 14/02/2024 תיאור הדיון:

הנושא הובא מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הועדה, נוכח העובדה שזו הועדה האחרונה לפני הבחירות הצפויות להתקיים ביום 27.2.24 ואין צפי למועד בו הועדה החדשה תתכנס לדיון.

עתליה רזניק: קהילת קליבלנד, תב"ע בשכונת נווה שרת, נמצאת בדרום מזרח השכונה מייצרת את הפתיחה והחיבור לראול ולנברג. התרומה המשמעותית של התוכנית לשכונה לייצר חיבור נוסף לרח' ראול ולנברג, התוכנית היתה בוועדה בחודש אוגוסט וכעת נדרש תיקון החלטה לתא שטח 101. בתוכנית בקומת הקרקע בגין טעות טכנית כפי שהוצג בוועדה במגרש 101 היה רק שטחי מסחר ואנו מבקשים להמיר 100 מ"ר מהשטח הסחיר בקומת הקרקע לטובת שטח ציבורי בנוי, ליצור פריסה מירבית כדי לאפשר גמישות מירבית ושימוש מיטבי לכל המבנים שברחוב אלמגור.
בדרפט צריך לדייק את הבקשה שהמהות היא המרה של 100 מ"ר סחירים לטובת שטחי ציבור מבונים בתא שטח 101 ולהאריך את תוקף החלטת הוועדה בחודשיים.
דורון ספיר: יש המרה של 100 מ"ר במגרש 101 .
הראלה אברהם אוזן: נוכח המועד המקורי של החלטת הוועדה אני מבקשת שהוועדה תאשרר את ההפקדה של התוכנית הזו . החלטה להמרה של שטח מסחר לשטח ציבורי דורשת תיקון הטבלאות, זה ייקח קצת זמן.
דורון ספיר: תוכנית חשובה וצריך לקדמה.

בישיבתה מספר 24-0003ב' מיום 14/02/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לתקן את ההחלטה להפקדה מיום 09/08/2023 כדלקמן:
יש לתקן את הוראות התכנית ולהמיר 100 מ"ר סחירים לטובת שטחי ציבור מבונים בתא שטח 101.
יש לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להוראות התכנית.
2. הוועדה מאשררת את החלטת ההפקדה מיום 9.8.2023.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, ליאור שפירא

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12388 בעמוד 7918 בתאריך 19/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב	22/05/2024
מעריב הבוקר	22/05/2024
מקומון ת"א	24/05/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד תכנית מס' 507-1005198

בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות לתכנית:

מס"ד	מתנגד	כתובת	מתנגד בשטח התוכנית
1.	מרק ברוורמן ונז'דה רוזמן	רחוב קהילת קליבלנד 1 , תל אביב	✓
2.	התנגדות מינה גונן ואדר' אריה גונן	רחוב קליבלנד, 10 תל אביב	✓
3.	נעה יגלה עו"ד ש.בירן ושות'- התנגדות עצמית יזם (קבוצת גבאי ,קבוצת תדהר)	רחוב ברקוביץ4 תל אביב יפו 6423806	יזם התכנית

מס"ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
.1	**התנגדות מרק ברוורמן ונז'דה רוזמן**		
התנגדות להקמת חזית מסחרית	**שינוי אופי הרחוב :** רחוב קהילת קליבלנד מכיל בתוכו מבני ציבור רבים, כול אלו מכבידים על נושא התנועה והחניה		
1.1	**השפעה על איכות החיים:** הקמת חזית מסחרית תוביל לרעש, תנועה מוגברת וזיהום אויר אשר יפגעו באופן ישיר באיכות חיי התושבים.	מסמך המדיניות לשכונה שאושר בועדה המקומית בתאריך 20.04.2014 קובע עקרונות תכנון לשכונה וביניהם : עירוב שימושים, שילוב מסחר ועסקים קטנים ובינוי מלווה רחוב. המדיניות מפרטת מיפוי הרחובות אשר בהם יש ליצר עירוב שימושים, וביניהם רחוב קליבלנד המחודש. מסמך המדיניות מפריד בין רחובות עם חזית מסחרית לבין חזית לעסקים קטנים. רחוב קליבלנד מוגדר כרחוב עם חזית לעסקים קטנים ושטחי המסחר המוגדרים בתוכנית תואמים להגדרה זו מבחינת חתך הרחוב, שטח המסחר , הפריסה שלו כמסחר המיועד לשרת שימושים מקומיים שכונתיים .	ממליצים לדחות את ההתנגדות
1.2	**בעיות תחבורה וחניה:** הרחוב אינו ערוך לקלוט את כמות הרכבים והמבקרים הצפויה עם פתיחת החנויות החדשות .התשתיות הנוכחיות והמוצעות בתוכנית אינן מתאימות להיקפי תנועה גדולים, והמחסור במקומות חנייה יחריף את מצוקת החנייה באזור	תוכנית התחדשות העירונית למרחב קליבלנד הינה חלק מתפיסה תכנונית רחבה שמקורה במסמך המדיניות לשכונה, כחלק ממסמך מדיניות זה ניפתח הרחוב לתנועה עוברת כחלק מרשת דרכים להולכי רגל , אופניים ורכב. רשת דרכים זאת משנה באופן מהותי את תשתיות הנוכחיות. עומסי התנועה בכול מרחב השכונה, במיוחד בשעות השיא. סמיכות של השכונה למוקדי תעסוקה גדולים מאפשרת חזיתות מסחריות בקומת הקרקע המיועדות לעסקים קטנים המשרתים בעיקר את	ממליצים לדחות את ההתנגדות

מס"ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
		את תושבי השכונה וסביר להניח כי יפחיתו את תנועת כלי הרכב הפרטיים. תכנית קליבלנד עצמה תאפשר להשלים את החיבור בין רחובות קליבלנד ואלמגור וליצור אפשרויות חדשות להעברת תחבורה ציבורית בקרבת התכנית ובנוסף כבר היום מתבצעים, מספר שיפורי תנועה משמעותיים בשכונה שיאפשרו לשפר את הנגישות לתח"צ: הרחבת רחוב הצנחנים ורחוב בית אל.	
1.3	**בהשפעה על הביטחון האישי:** אזור מסחרי מושך אליו קהל מגוון ובשעות שונות של היום והלילה ,דבר העלול להגביר את תחושת חוסר הביטחון של התושבים ,במיוחד בקרב ילדים וקשישים.	בינוי צמוד דופן לרחוב וחזיתות פעילות בקומת הקרקע מגבירות את הפעילות ברחוב ובכך עוזרות לתחושת הביטחון האישי. התכנון המוצע שומר על עקרונות אלו, בהתאם למסמך המדיניות.	ממליצים לדחות את ההתנגדות
1.4	**שמירה על אופי השכונה :** הקמת חזית מסחרית תשנה את אופי השכונה ממגורים לשימוש מעורב, דבר המנוגד לצביון ולתרבות המקומית שהשתרשו במשך השנים.	כאמור, תוספת שימושים נוספים , כדוגמת שימושים מסחריים , הינם בהתאם למדיניות השכונה ולעקרונותיה.	ממליצים לדחות את ההתנגדות
1.5	**חוסר שיתוף של הדיירים בתהליך** : לתושבים לא ניתנה הזדמנות להביע את דעתם או לקחת חלק בהחלטות הנוגעות לשינויים משמעותיים באופייה של השכונה . תהליך כזה דורש שקיפות ושיתוף פעולה עם הקהילה המקומית ,וחשוב לוודא שהתושבים מעורבים ומודעים לשינויים הצפויים.	בתוכנית התקיים הליך התייעצות עם הציבור בהתאם להחלטת הועדה לשיתוף ציבור. מאחר והתכנון מקודם על ידי שני יזמים, התקיימו תהליכים מקבילים ע"י כול יזם , כמפורט: **קבוצת גבאי** קיימה מפגשי מענה לשאלות בתאריך 18.11.2018 לאחר מכן הופצו עדכונים ואף נערכו מפגשים של עיריית תל אביב יחד עם חברי הנציגות ב 25.08.2019 וב 12.11.2020 , כמו כן נערך סקר חברתי והנציגות זומנה לפורום מהנדס העיר ב 14.02.2021 . **קבוצת תדהר** ערכה כנס דיירים ב 15.05.2018 ושלחה עדכוני סטטוס דיירים באופן רציף.	ממליצים לדחות את ההתנגדות

מס"ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
		מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה לשיתוף ציבור בתאריך , 31.10.21 תת הועדה החליטה על קיום ערב משותף ליידוע הציבור לשתי תכניות התחדשות סמוכות אלמגור וקהילת קליבלנד- . המפגש נערך בזום בתאריך - 15.11.21 בשיתוף יועצת חברתית ענת ברקאי נבו , נציגת אגף התנועה– , מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון .למפגש הוזמנו כלל תושבי השכונה . הגיעו כ 120 -תושבי. הוצג התכנון המוצע בפרויקט ולוחות זמנים משוערים . מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני וסיכום המפגש הופץ לתושבי השכונה.	
1.6	**נספח חברתי:** א. נציג הדיירים של קליבלנד 10 המופיע בנספח זה לא נבחר בצורה חוקית ולא ע"י דיירי הבניין כלל ,דבר המטיל בספק את שאר נציגי הבניינים במתחם. ב. בנספח החברתי נאמר כי אין מצוקת חניה ,הדבר אינו נכון ,בשעות הלילה רכבים חונים באדום לבן ,על מדרכות ,על אי תנועה וכו' .מצוקת החניה החריפה עד כדי בלתי אפשרית לאחר שמתחם החניה שהיה בין קאנטרי נווה שרת למתחם עתידים נסגר לטובת עבודות הרק"ל.	א. הנספח החברתי הינו נספח רקע לתכנית ואינו מחייב. בדיון להפקדת התכנית הוחלט להפעיל עו"ס קהילתי לצורך בניית נציגויות מחדש ו/או אישרורן. נערכה פניה טרם הפקדת התכנית בפועל לעובדת סוציאלית קהילתית שווידאה מול הנציגות הנבחרת שעודנה פעילה ולא נעשה שינוי . במקביל העביר היזם למחלקה להתחדשות עירונית- פרוטוקול נציגות נבחרת שהתקיימה ביום 13/1/14 ונאמר על ידו כי הנציגות לא השתנתה ב. ראו תשובה בסעיף 1.2 – תחבורה וחניה	ממליצים לדחות את ההתנגדות
1.7	**חשיבות קיום קרן תחזוקה:** פרויקטים מסוג זה מחייבים הקמת קרן תחזוקה שתבטיח את תחזוקת המבנים החדשים והשטחים הציבוריים לאורך	בסעיפים 6.3 (יב) בהוראות התכנית מצוינת הבטחת מנגנון תחזוקה לדיירים ממשיכים, 6.4(6) מצוינים תנאים בדבר חובת הקמת	ממליצים לקבל ההתנגדות בחלקה ולהוסיף להוראות התוכנית סעיף בנושא תנאים

מס"ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
	זמן .ללא קרן כזו ,יש חשש שהמבנים החדשים יזנחו עם הזמן , דבר שיפגע באיכות החיים של התושבים ובמראה השכונה .יש לוודא כי הפרויקט כולל הקמת קרן תחזוקה מתאימה ומוגדרת היטב ,שתספק מענה לצרכים אלו ותבטיח את תחזוקת השטח באופן שוטף	קרן הונית לטובת הדיירים לפי הגדרות הרשות להתחדשות עירונית. עם זאת הוראות התוכנית מחסירות התייחסות למנגנון לתחזוקת מבנים ארוכת טווח.	לפתיחת בקשה להיתר ולאכלוס: הקמה בפועל של קרן תחזוקה או מנגנון אחר ככל שיוגדר לתחזוקה ארוכת טווח של המבנים.
1.8	**אי בהירות לנושא התמורות בהליך פינוי בינוי:** הדיירים אינם מבינים בצורה ברורה מה יהיו התמורות הצפויות להם כתוצאה מהתהליך .הדיירים שחתמו ליזמי פינוי-בינוי חתמו כאשר התוספת המובטחת מבחינת שטח הדירה הייתה 25מ' .חוסר הבהירות בנושא זה גורם לדאגה וחוסר וודאות בקרב התושבים .יש לוודא כי כל המידע הרלוונטי לגבי התמורות יהיה נגיש וברור לדיירים ,וכי הם יקבלו הסברים מפורטים על מה שצפוי לקרות במהלך התהליך ולאחריו.	מדיניות הוועדה המקומית 9112 קובעת כי לצורך בחינת התחשיב הכלכלי ובנית סל שטחי הבניה הסחירים יתווספו 12 מ"ר ליחידת דיור, ובלבד שהשטח המינימלי של דירת התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר שטח כולל. מדיניות זו אינה מתערבת בהסכמים שבין היזם לדיירים.	ממליצים לדחות את ההתנגדות
1.9	**הוצאה מוגדלת עבור אוכלוסייה מבוגרת:** בשטח הפרויקט קיימת אוכלוסייה מבוגרת , אשר יכולתם לעמוד בהוצאות שיגדלו לאחר ביצוע הפרויקט . היעדר דודי שמש יוביל להוצאות נוספות על חימום מים(בניה ירוקה שווה פנטהאוז במקום דודי שמש)? יש להבטיח פתרונות שיקלו על אוכלוסייה זו וימנעו מצב שבו הם לא יוכלו לעמוד בהוצאות החדשות.	לנושא יכולת עמידה בהוצאות- בסעיף 6.4 (6) להוראות התוכנית מצוינים תנאים בדבר חובת הקמת קרן הונית לטובת הדיירים לפי הגדרות הרשות להתחדשות עירונית. **לטענה בדבר היעדר דודי שמש:** התוכנית מחוייבת לעמוד במדיניות 9144 לתכנון בר קיימא	ממליצים לדחות את ההתנגדות
.2	**התנגדות מינה גונן ואריה גונן**		
2.1	**תיקון טבלאות האיזון באופן שחלקנו יירשם כנדרש :** בשורה המתייחסת לתת חלקה 18 בגוש 7321 חלקה 33 שנרשם בעמודת "שם הבעלים" רישום " מדינת ישראל" ללא אזכור מינה גונן ואריה גונן.- אנו מבקשים מהועדה המקומית להורות על תיקון טבלאות האיזון באופן שחלקנו יירשם כנדרש וכי תיקון זה יערך כתנאי למתן תוקף לתוכנית.	תיקון טבלאות האיזון באופן שחלקם של המתנגדים יירשם כנדרש, בתנאי הוכחת רישום בעלות בטאבו.	ממליצים לקבל את ההתנגדות בתנאי הוכחת רישום בטאבו , לבדיקה מול יחידת מקרקעין, שבעיריית תל אביב יפו ולעדכן את טבלת האיזון בהתאמה, כתנאי למתן תוקף לתכנית.
.3	**נעה יגלה עו"ד ש.בירן ושות'- התנגדות עצמית יזם**		
.3.1	**בקשה לתיקון תקן החניה -** מבוקש תקן חניה של 1:0.8 לכל יח"ד, כולל גם עבור יח"ד קטנות ויח"ד	בשכונת נווה שרת קיים שירות אוטובוסים בשכונה. האזור נהנה משירות טוב עקב הקרבה למסוף עתידים	**ממליצים לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התוכנית**

מס"ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
	בהישג יד בהתאם לנימוקים הבאים: • לאחר הורדת מקומות החניה שיוצמדו לדירות התמורה שיתקבלו על ידי בעלי יח"ד הקיימות, בהתאם להסכמה עימם, יוותרו רק 94 חניות עבור יח"ד הנותרות לשיווק, מדובר בכמות מצומצמת שצפויה להקשות על שיווק יח"ד הנ"ל, ואשר אינה תואמת את רמת התחבורה הציבורית בסביבת המקרקעין. • על אף הקרבה לקו הירוק , המקרקעין ממוקמים במיקום לא מרכזי וסביבתם אינה משורתת כראוי ע"י תחבורה ציבורית. עקב אישור התוכנית צפויה להתבטל חניות לאורך הרחובות הקיימים.	ואזור התעסוקה של רמת החייל המקבלים שירות תח"צ רב. שירות התחבורה הציבורית עתיד להשתפר בעקבות הקו הירוק של המתע"ן, שנמצא בימים אלה בעבודות. כמו כן, תכניות להרחבת רחוב הצנחנים ודו סטריות בבית אל (שנמצאים כבר בטיפול של בת"ש) יאפשרו לשפר את התח"צ. בנוסף תכנית קליבלנד עצמה תאפשר להשלים את החיבור בין רחובות קליבלנד ואלמגור וליצור אפשרויות חדשות להעברת אוטובוסים והקמת תחנות חדשות בקרבת התכנית. **עם זאת מומלץ לשמור על תקן החניה של 1:0.8 לכל יח"ד, כולל גם עבור יח"ד קטנות ויח"ד בהישג יד בהתאם, בהתאמה למדיניות הוועדה המקומית**	**בהתאם.**
3.2.	**בקשה לתיקון הוראות בתכנית בנוגע למספר עצים המסומנים לשימור בנספח העצים לשימור:** **מבוקש לשנות את סיווג עצים 9-8, 10, 43 ו- 57 המסומנים בסיווג "לשימור" ולהעבירם לסיווג "לכריתה"-** **עצים 9-8** – שימור עצים אלה צפוי להגביל גישת רכבי חירום לקאנטרי נווה שרת, בנוסף העצים מגבילים את הגמישות בתוואי המיסעה בין המרתפים **עץ 10** – ממוקם בצמידות לגבול מרתף. **עץ 43-** נמצא בצמוד למבנה קיים המסומן בתוכנית להריסה (אלמגור 19) ואינו ישרוד את הריסת המבנה **עץ 57-** נמצא במפלס גבוה מפני הפיתוח העתידיים אשר הותאמו לצורך שימורו של העץ 56 שצמוד אליו ובנוסף קרוב מדי לקו המרתף (מטר וחצי). מרבית העצים הנ"ל בעלי ערכיות בינונית בלבד (למעט 10)	התייחסות האגרונום העירוני בתיאום עם אדריכל העיר: עצים 9-8 - תא שטח 403 הינו שצ"פ ברוחב של כ-12מ' והעצים נמצאים בדופן הדרומית של תא השטח, כך שנשאר רוחב מספק לגישת רכב חירום לקאנטרי. את החניון יש לתכנן ולהתאים לסקר העצים. עץ 10 - יש לתכנן את החניון לפי רדיוסי ההגנה לשורשים שקבע האגרונום ובמידת הצורך למקם את החניות מתחתיו במיקום חלופי בחניון. עץ 43- פיקוס השדרות בערכיות 11 – לאור צמידותו למבנה להריסה, מומלץ לאשר העתקה לשצ"פ סמוך. עץ 57- נמצא בשצ"פ ולא ברחבה מרוצפת. בהתאם לכך הגינון יוכל לספוג את	ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה: עץ 43 – מומלץ לשנות את הסיווג שלו מ"שימור" ל"העתקה" לגבי עצים 9-8, 10, 57: לא מומלץ לשנות את הסיווג בהתאם למענה המפורט.

מס"ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
		הבדל המפלסים בין העצים לשימור בדומה למצב כיום בשטח. יש לתכנן את החניון לפי רדיוסי ההגנה לשורשים שקבע האגרונום - ולא במרחק 1.5מ' כנטען. על הרמפה להיות מוכלת בבינוי ולכן ניתן לשמור מרווח של מעל 4מ' ללא שינוי בתכנון.	
3.3.	**מבוקש לקבוע כי חישוב דרישת החלחול יבוצע משטח מתחם מימוש במקום עבור כל מגרש בנפרד-** בהוראות התכנית נקבע כי בכל שטח התכנית תשמר תכסית פנויה של 15% משטח המגרש. מאחר והתכנית מחולקת לארבעה מתחמי מימוש שבכל אחד מהם יוקמו כל תאי השטח בהינף אחד, מבוקש לקבוע כי חישוב שטחי החלחול יהיה מכל מתחם ולא מכל מגרש.	מקובל והגיוני שכל בינוי שיבוצע בהינף אחד (מרתף משותף) יממש את שטחי החלחול כמתחם שלם – לא כולל שטחים ביעוד ציבורי כמו שצ"פ. יוצא הדופן הוא מבנה אלמגור 17 (מגרש 105) שאינו נכלל בחתימות יזמים ולא יבוצע בהינף אחד.	ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה: - מתחם מימוש A - מגרשים 102,101,100 יציגו 15% במשותף - מתחם מימוש 2B - מגרשים 104 +103 יציגו 15% חלחול במשותף - מתחם מימוש C - 105- יציג 15% חלחול שטחי החלחול יחושבו מתוך גבול המגרש הסחיר בלבד.
3.4.	**תיקונים המבוקשים בטבלת זכויות הבניה- ביטול או תיקון התכסית , הקניית גמישות בהעברת זכויות בניה בין תאי שטח ובמיקום שטחי הציבור המבונים.** **א. גמישות בתכסית הבינוי:** מבוקש למחוק את עמודת התכסית מטבלה 5 ובמקום זאת לכתוב הערה גנרית שתאפשר תכסית מקסימלית בכל תא שטח של עד 85%. ככל שיוחלט שלא לבטל את עמודת התכסית מבקשים את התיקונים הבאים: 1. תכסית לבניה מרקמית מלוות דופן ולמבנה רב קומות תהיה עד 75% 2. תכסית לבניה מגדלית תהיה עד 35% לכל מגדל 3. בתא שטח 104 בו יוקמו שני מגדלים התכסית תהיה 25% לכל מגדל	**א. בקשת היזם לביטול התכסית הקבועה בהוראות התוכנית ומתן האפשרות להגדיל תכסית עילית עד ל 85% או לחלופין 75% מסך שטח המגרש**, יהווה שינוי מהותי לאופי התכנון ורשת השטחים פתוחים כפי שגובשה בתהליך התכנון והוצגה בפני הוועדה המקומית וכפי שפורסמה לציבור. עם זאת, ניתן יהיה לאפשר גמישות במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח , לאחר אישור הועדה המקומית ומהמלצת הצוות המקצועי, כל עוד תשמר תכסית מקסימאלית של 850 מ"ר למגדל. **ב. גמישות בהעברת זכויות בין תאי שטח** על פי הוראות התוכנית	**א.** ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולקבוע בהערה לטבלה 5 (מבלי למחוק את עמודת התכסית) כי במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ניתן יהיה לשנות את התכסית לאחר אישור הועדה המקומית ומהמלצת הצוות המקצועי ובתנאי שתכסית כל מגדל לא תעלה על 850 מ"ר. **ב.** ההתנגדות נדחית בעיקרה, אך לאור ההתנגדות יש לחדד מספר הוראות בתקנון בהקשר זה: 1. מאחר ובתוכנית

מס"ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
	ב. גמישות בהעברת זכויות בין תאי שטח מבוקש לתקן את סעיף ג' להוראות טבלה 5 ולהגדיל את האפשרות לניוד שטחים ויח"ד בין תאי שטח מ- 10% ל- 15% וכן שטחים אלו יהיו על קרקעיים או תת קרקעיים. **ג. גמישות במיקום שטחי ציבור מבונים** מבוקש לקבוע בהוראות התוכנית שניתן יהיה לצריך בין שטחי ציבור מבונים לשטחי מסחר בקומת הקרקע בין תאי שטח ביעוד מגורים במסגרת תוכנית העיצוב.	המופקדת במסגרת תכנית העיצוב תותר העברה של עד 10% מסך השטחים ויח"ד בין תאי השטח. הגדלת הגמישות מעבר לכך, כמבוקש, תשנה את עקרונות ואופי הבינוי . **ג. גמישות במיקום שטחי ציבור מבונים** לפי חוות הדעת המשפטית, בתוכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לא ניתן לקבוע הוראת גמישות לעניין מיקום שטחי הציבור בין תאי השטח השונים, שכן הדבר משפיע על שווי הזכויות במצב היוצא. בנוסף בתכנון המוצע נעשתה עבודה מרובה להתאמת מיקום וגודל שטחי הציבור המבונים המתוכננים בשטח התוכנית מול אגף מבני ציבור ואין זה יהיה נכון לשנות הסכמות אלו בשלב תוכנית העיצוב.	מתאפשר רח"ק ממוצע, יש להוסיף הוראה לתקנון בפרק התנאים בהליך הרישוי, ההוראה תוסף על פי סעיף 5.3.2 ד' (2) בתכנית המתאר : "תנאי לאישור היתר ראשון בתחום התכנית הינו רישום הערה תכנונית (בלשכת רישום המקרקעין ,על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר." 2. כמו כן יש לבצע תיקון נוסף : מוצע לתקן את התקנון באופן הבא : בטבלה 5 להוסיף בהמשך של הערה ג : מובהר שאין במתן האפשרות לניוד זכויות בין תאי השטח (עד 10%) כדי לשנות את טבלת ההקצאות וכן את נפחי הבניה (תכסית ,קווי בניין, מספר קומות, גובה קומה וגובה הבינוי הכולל). ניוד הזכויות מצריך הסכם מכר בין בעלי הזכויות הרלוונטיים של תאי השטח מושא הניוד כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה. 3. כמו כן יש לתקן את סעיף 6.3 בתקנון התכנית , שעניינו תנאים בהליך הרישוי , ולהוסיף סעיף קטן כדלקמן : ככל שבתכנית העיצוב אושר ניוד של עד 10% שטחי בניה בין תאי השטח,

מס"ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
			תנאי להיתר הינו הצגת הסכם מכר בין בעלי הזכויות הרלוונטיים של תאי השטח מושא הניוד. **ג.** ממליצים לדחות את ההתנגדות.
3.5	**בקשה לתיקון ההוראה בתוכנית הנוגעת לשמירה על עומק שתילה.** סעיף 6.7.11 להוראות התוכנית קובע כי- " במדרכות עם חזית מסחרית ישמר עומק שתילה מתקרת החניון העליון למפלס המדרכה של 2.5 מ' " דרישה לעומקי שתילה של 2.5 מ' בתחום המדרכות עם חזית מסחרית תביא למניעה של מעבר תשתיות וכלי רכב כבדים, ותחייב את העמקת החניון ותוביל להעמסת משקלים לא סבירים על תקרת החניון. לפיכך מבוקש לקבוע כי עומק השתילה המותר בתחום המדרכה עם חזית מסחרית יקבע בתכנית העיצוב שתאושר על ידי הוועדה המקומית בהתאם למעבר התשתיות הרלוונטי ולאזורים לשתילת עצים.	סעיף 6.7.11 קובע כי יישמר עומק מתקרת החניון העליון למפלס המדרכה של 2.5 מ' . עומק של 2.5 מ' הינו דרישה סטנדרטית מינימלית שתאפשר בין היתר זיקת הנאה למעבר תשתיות ציבוריות. (בהתאם לסעיף 6.12.6 בהוראות התכנית. יש לציין כי זיקת הנאה בשטח המדרכות (הכוללת מרתפים מתחת) הינם תחליף להפקעה.	ממליצים לדחות את ההתנגדות.
3.6	**מבוקש לתקן את ההתייחסות בהוראות התוכנית לתוכנית - תא/ג/1** בסעיף 1.6 נקבע יחס של שינוי לתכנית תא/ג/1 תוכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זו ותכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא יחולו זכויות בניה , צפיפות וקומות מתוקף תכנית ג' 1 בתוכנית תא/ג/1 קבועה מגבלת תכסית אנכרוניסטית שאין מקום להחילה בענייננו. לפיכך מבוקש לתקן את היחס בתוכנית להחלפה במקום שינוי או לחלופין להטמיע בסעיף זה את סעיפי העיצוב הרלוונטיים בנוגע לנסיגה ולמיקום מערכות על הגג.	משיחת הבהרה מול האדריכלים, נושא שינוי הוראות ג1 מגיע מרצון להתאים את גובה הקומה למערכות טכניות ותכנון גג כחזית חמישית וזאת בבניה המרקמית בלבד. ג/1 מגבילה את גובה קומת הגג ל- 3 מטרים, מאחר וישנה חשיבות לשמירה על בינוי מרקמי מלווה רחוב שגובהו מוגבל, בניגוד לבניה המגדלית, אנו מוצאים לנכון לשמור על הנחיות העיצוב שקובעת תוכנית ג\1	ממליצים לדחות את ההתנגדות
3.7	**הוספת הבהרה כי תמהיל יח"ד לפי פלדלת-** למען הזהירות, מבוקש להבהיר בסעיף 4.12(א)(6)(א) להוראות התוכנית ,	לאחר בדיקה, תמהיל הדירות , בהתאם לקביעת המחלקה האסטרטגית כולל שטח עיקרי + ממ"ד(שטח	ממליצים קבל את ההתנגדות- ולהוסיף הבהרה בסעיף 4.12(א)(6)(א) להוראות התוכנית ,

מס"ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
	עוסק בשטחי פלדלת , בהתאם לתכנון המוצע בתוכנית.	פלדלת).	כי תמהיל יח"ד יכלול שטח עיקרי + ממ"ד.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים :

א- לתקן בהוראות התוכנית, לפי המלצת הצוות בסעיף 1.7 בטבלת ההתנגדויות :
תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה – התחייבות להצגת מנגנון לתחזוקת המבנים
תנאי למתן תעודת גמר – הצגת אישר בכתב למנגנון לתחזוקת המבנים.

ב- לפי המלצת הצוות בסעיף 2.1 בטבלת ההתנגדויות : לתקן את טבלאות האיזון באופן שחלקם של המתנגדים יירשם כנדרש, בתנאי הוכחת רישום בעלות בטאבו. במידה ולא תוצג הוכחה כאמור , טבלת האיזון יאושרו ללא תיקון

ג- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.1 בטבלת ההתנגדויות : לתקן את תקן החניה לפי 0.8 :1 לכול סוגי יח"ד.

ד- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.2 בטבלת ההתנגדויות : לתקן את נספח העצים כך שעץ 43 ישנה את סיווגו מ"שימור" ל"העתקה"

ה- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.3 בטבלת ההתנגדויות : לתקן סעיף 6.6 (1) בהוראות התוכנית כך ששטחי החלחול יחושב לפי מתחמי מימוש :
מתחם מימוש A - מגרשים 102,101,100 יציגו 15% במשותף
מתחם מימוש - B2מגרשים 104 +103 יציגו 15% חלחול במשותף
מתחם מימוש C - 105- יציג 15% חלחול

ו- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.4 (א) בטבלת ההתנגדויות : להוסיף הערה לטבלה 5, שבמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, לאחר אישור הועדה המקומית ומהמלצת הצוות המקצועי, ניתן יהיה לשנות את אחוז התכסית בתאי השטח ביעוד מגורים ובתנאי שתכסית מקסימלית למגדל לא תעלה על 850 מ"ר. (בכפוף לשמירה על אחוז חלחול, קווי בניין ושטח פנוי מבניה הנדרשים).

ז- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.4 (ב) בטבלת ההתנגדויות : להוסיף הוראה בתקנון התכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחום התכנית הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין ,על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.

ח- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.4 (ב) בטבלת ההתנגדויות : מוצע לתקן את התקנון באופן הבא :
בטבלה 5 להוסיף בהמשך של הערה ג : מובהר שאין במתן האפשרות לניוד זכויות בין תאי השטח (עד 10%) כדי לשנות את טבלת ההקצאות וכן את נפחי הבניה (תכסית ,קווי בניין, מספר קומות, גובה קומה וגובה הבינוי הכולל).
ניוד הזכויות מצריך הסכם מכר בין בעלי הזכויות הרלוונטיים של תאי השטח מושא הניוד כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.

כמו כן יש לתקן את סעיף 6.3 בתקנון התכנית , שעניינו תנאים בהליך הרישוי , ולהוסיף סעיף קטן כדלקמן : ככל שבתכנית העיצוב אושר ניוד של עד 10% שטחי בניה בין תאי השטח, תנאי להיתר הינו הצגת הסכם מכר בין בעלי הזכויות הרלוונטיים של תאי השטח מושא הניוד.

ט- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.7 בטבלת ההתנגדויות : לתקן את הוראות התוכנית ולהוסיף הבהרה בסעיף 4.12(א)(6)(א) להוראות התוכנית , כי תמהיל יח"ד יכלול שטח עיקרי + ממ"ד.

י- תיקונים טכניים נוספים ככל שידרשו באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.