

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0023-24 מיום 04/12/2024**

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 04/12/2024 בשעה 12:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לצפייה בזום

Invite Link

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/87155453465>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/87155453465>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
12:00	תוספת שימושים ברובע 4 דיון בסעיף 77		1	.1
	תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 דיון בהפקדה		4	.2
	התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	507-0866632	8	.3
	התחדשות מתחם עמידר - רמת אביב דיון בדיווח (4) על החלטת ועדה מחוזית לתת תוקף לתכנית	507-0888040	33	.4
	מלון התעשייה 5-7 דיון בהפקדה	507-1038686	48	.5
	פרדס זכה דיון בהפקדה	507-1159771	64	.6
13:00	מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות	507-0987735	85	.7
13:30	נחל הבשור דיון בהתנגדויות	507-1030410	112	.8
14:30	רובינשטיין המחרוזת דיון בהתנגדויות	507-1090919	132	.9

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

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

בכבוד רב,

אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5269 - תוספת שימושים ברובע 4	04/12/2024
דיון בסעיף 77	1 - - '24-0023

## הודעה על תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78

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

**מיקום:** מגרשי מגורים ברובע 4 לאורך רחובות: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושאול המלך.

### מפת תחום התכנית:



### שטח התכנית:

**מתכנן:** מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** פרטיים

### רקע לדיון:

רובע 4 הוא אחד מארבעת רובעי מרכז העיר, קיימים בו בעיקר שימושי מגורים וחסרים בו רחובות

עירוניים עם חזית מסחרית פעילה.

הרובע מאופיין במיעוט שטחי מסחר, במיוחד בהתחשב בגידול מספר התושבים והמבקרים בו. המסחר

הקיים ברובע 4 הינו ספורדי ודליל ופרט לרחוב ה' באייר, כיכר מילאנו, הדופן המזרחית של אבן גבירול

אין בו רחובות מסחריים.

על פי בדיקה שנעשתה בנושא היקף שטחי הציבור ביחס ליח"ד הקיימות והמתוכננות, ובפרט לאור

המימושים הגבוהים מתוקף תכנית רובע 4 ותכניות אחרות כגון סומייל, כיכר המדינה ועוד, נמצא חוסר

של כ-20,000 מ"ר שטחי מסחר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5269 - תוספת שימושים ברובע 4	04/12/2024
דיון בסעיף 77	1 - - '24-0023

(מיפוי)

### מצב סטטוטורי קיים :

תכנית רובע 4, תא/3729א, תכניות תא/567,568, תא/569, תא/570, תא/2312. תכנית המתאר תא/5000 קבעה את חזית מסחרית ברחובות יהודה המכבי, פנקס בחלקו המערבי, ז'בוטינסקי בין כיכר המדינה לרחוב אבן גבירול, וויצמן מדרום לכיכר המדינה באופן חלקי.

### מצב השטח בפועל:

היקף מימושים ניכר מתוקף תכנית רובע 4 ואחרות המביא לתוספת של כ-18,000 יח"ד וגידול במספר התושבים ובהתאם לצרכים גדלים בשטחי מסחר.

### מצב תכנוני קיים :

מחסור ברחובות מסחריים ובשטחי מסחר.

### מצב תכנוני מוצע :

קביעת שימושי מסחר בקומות הקרקע במבני מגורים בשלד הרחובות הראשיים של רובע 4: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושאול המלך.

### עקרונות התכנון :

1. חיזוק רשת הרחובות העירוניים ברובע 4 ליצירת רחובות פעילים מעודדי הליכתיות.
2. קביעת שימושי מסחר בהתאם לתוספת יח"ד הצפויות כתוצאה מהתחדשות המבנים ומתכניות הכוללות תוספת דיור.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח המגרש.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:** תוספת השימושים לא תכלול תוספת חניה. התכנית תכלול התייחסות לנושאי כניסות לחניה ונושאי פריקה וטעינה בנספח תנועה.

**עיצוב:** התכנית תכלול הוראות עיצוב החזית המסחרית והוראות פיתוח.

**התייחסות לסביבה:** קביעת זיקת הנאה לאורך הרחוב.

**איכות סביבה:** קביעת הוראות למניעת מטרדים בשל השימושים המוצעים.

### תנאים לפי סעיף 78:

מוצע לא לאפשר הוצאת היתרי בניה במגרשי מגורים ברובע 4 לאורך רחובות: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן, שאול המלך, לתקופה של 3 שנים - למעט המקרים הבאים:

1. מגרשים עליהם חלות תכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
2. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת בבדיקת תנאי סף במערכת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה. במגרשים אלה תותר הוצאת היתרי בניה בהתאם להוראות התכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5269 - תוספת שימושים ברובע 4	04/12/2024
דיון בסעיף 77	1 - - 0023-24

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

**מומלץ לקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן למעט המקרים הבאים :**

1. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה ו/או החלטת ועדת ערר.
2. החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.2024 או תיקון החלטה כאמור.
3. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.

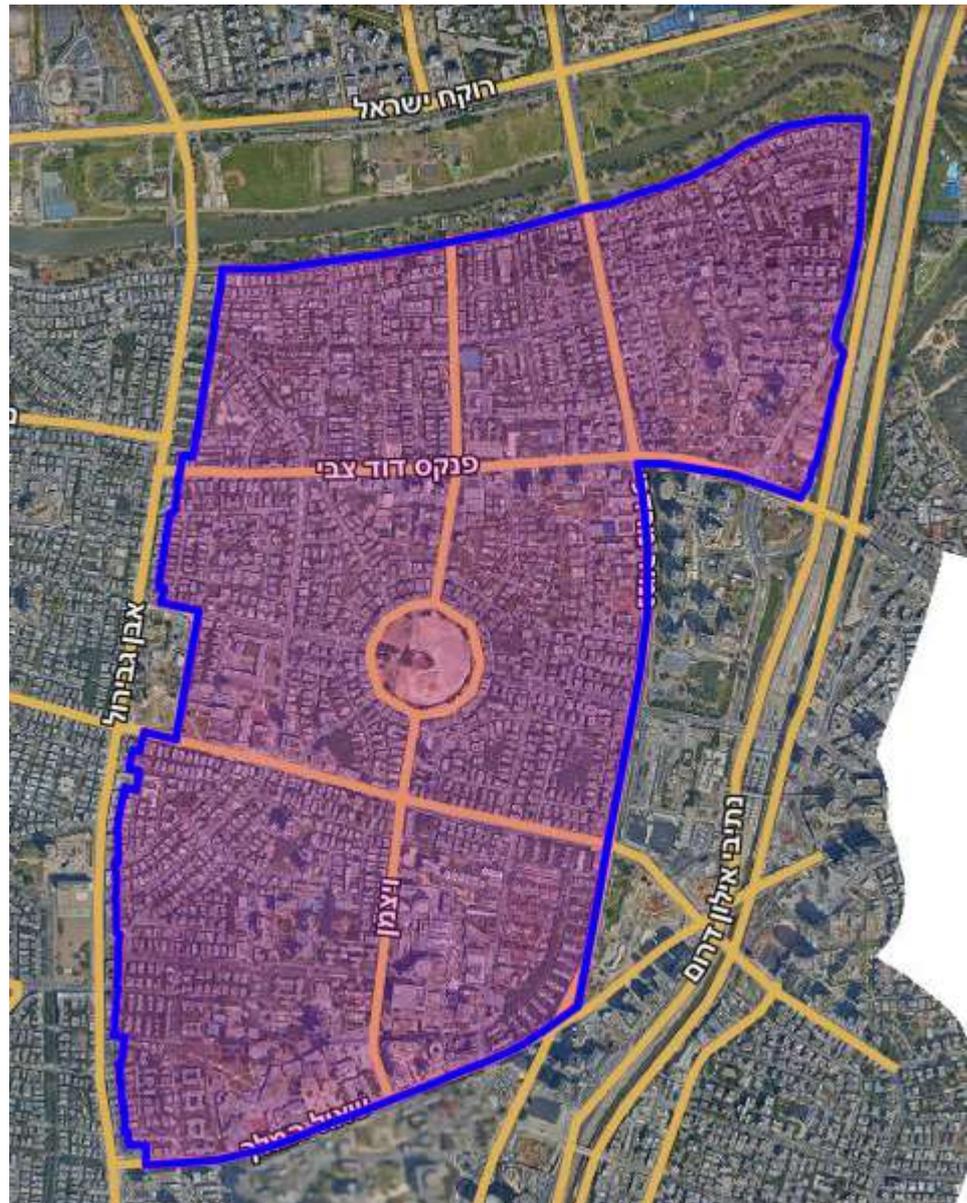
על כל הבקשות המוחרגות יחולו הוראות תכנית רובע 4.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	תא/3729-ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
2 - - '24-0023	דיון בהפקדה

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

**מיקום:** רובע 4, בתחום התכניות תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117.

כתובת: התכנית חלה על מגרשים בתחום התכניות תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117.



**מתכנן:** מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** פרטיים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3729ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4	04/12/2024
דיון בהפקדה	2 - - '24-0023

**מצב השטח בפועל:** מרקם בנוי של בניה נמוכה למגורים.

**מדיניות קיימת:** ל"ר

**מצב תכנוני קיים:**

תא/3729א, תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117  
יעוד קיים: מגורים

**מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרת התכנון: יישום פסק דין שניתן ע"י ביהמ"ש העליון בע"מ 5018/23 מרים וולפיש נ' הוועדה המקומית ואח' בנוגע לתוספת זכויות בניה עד 6% לחלק מהמגרשים המוגדרים כקוטגיים בתכנית תא/3729א.

בנוסף, מוצעות הסדרת זכויות בניה בבניה חדשה למגרשים בייעוד מגורים ב 2 בתכנית 398, והסדרת מסלול לבניה חדשה שאינה בעת ובעונה אחת במגרשים לבניה נמוכה.

פירוט יעדים/שימושים: מגורים

יח"ד: ל"ר

נתונים נפחיים: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

מספר קומות: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

גובה: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

קווי בניין: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

**רקע ודברי הסבר:**

תכנית רובע 4 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות לרובעי מרכז העיר, אשר חלה על בנייני מגורים. התכנית קבעה סל זכויות מקסימלי לבניה חדשה ולתוספת על בניינים קיימים והטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 תוך שמירה על איכויות המרקם הבנוי הקיים בכל הנוגע לנפחי הבניה, חלוקת המגרשים, שמירה על מרווחים נאותים, שפה אדריכלית, הוראות לפיתוח המגרש וכיו"ב.

מרבית הבניה ברובע מאופיינת בבניינים משותפים הכוללים 4-6 קומות, להם קובעת התכנית נפחי בניה של 7-9 קומות בבניה חדשה. בנוסף, בחלקו הצפוני של הרובע קיימים אזורים לבניה נמוכה הממוקמים בתכניות תא/122, תא/478, תא/398, תא/196, תא/117 ובהם טיפוסי בניה שונים, ביניהם טיפוס קוטג' המוגדר בתכנית כ"בית צמוד קרקע שגובהו עד 3 קומות הכולל יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו".

היות שטיפוס ה"קוטג'" לא היה זכאי לתמריצי תמ"א 38, התכנית קבעה סל זכויות המבוסס על זכויות הבניה עפ"י התכניות התקפות, וכן תוספת בניה על הגג של חדרי יציאה/עליות גג (מגרשים לקוטגיים בתחום תכנית 122 ו-478 קיבלו בנוסף הרחבה עד 25 מ"ר).

במסגרת התנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת, נטען כי יש להטמיע בזכויות הבניה תוספת של 6% שניתן היה לקבל בהקלה בהתאם למדיניות העירונית ביחס לבקשות להיתרי בניה טרם אישורה של תכנית זו.

בהמלצת החוקרת אשר אומצה ע"י הוועדה המחוזית שדנה בהתנגדויות בתכנית הומלץ כלהלן:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3729ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4	04/12/2024
דיון בהפקדה	2 - 0023 - '24

"בתחום הבניה לקוטג'ים על פי הגדרתם בתכנית זו, שמורה הזכות לבקש הקלות של 6%....".

החלטה זו לא מצאה ביטוי מפורש בהוראות התכנית ובהתאם לסעיפים 151 לחוק התו"ב וסעיף 9(א) לתקנות סטייה ניכרת, מקום בו מאושרת תכנית חדשה המשנה זכויות בניה לאחר התאריך הקובע, כל הקלה בתוספת זכויות בניה מהווה סטייה ניכרת.

ערר (תא/1043/0321) שהוגש על החלטת הוועדה המקומית לדחיית בקשה להיתר לבניה חדשה של קוטג בתחום תכנית 398 הכוללת הקלה בזכויות ותוספת חדר יציאה בתכנית 65% התקבל חלקית באופן בו בכל הנוגע לאפשרות להתיר הקלה כמותית התקבלה עמדת הוועדה המקומית לפיה התכנית קובעת שינוי בזכויות ובהתאם להוראות הדין לא ניתן להתיר את ההקלה המבוקשת. ביחס לשטח הבניה המותר עבור חדר יציאה נקבע כי בקוטג' ניתן להתיר חדר יציאה ששטחו עד 65%.

עתירה (עת"מ 22-09-26809) שהוגשה ע"י מבקשי ההיתר בגין החלטה זו נדחתה. בערעור שהוגש לביהמ"ש העליון (עע"ס 5018/23), לאור המלצת בית המשפט, ניתנה הסכמת הוועדה לקדם תכנית בסמכות ועדה מחוזית (שלא תתנגד להצעת התכנית) שמטמיעה את המלצת החוקרת כאמור לעיל ובכפוף להסכמה זו נדחה הערעור.

תכנית זו מקודמת בהתאם לפסק הדין האמור ובנוסף מסדירה מסלולי מימוש נוספים כמפורט להלן.

#### מטרות התכנית:

תוספת 6% משטח המגרש לטיפוסי הקוטג'ים בתחום תכנית 196 (שיכון הקצינים), ולטיפוסי הקוטג'ים בתחום תכנית 398, ביעוד מגורים א2 וב2.

בנוסף, מוצע להסדיר 2 נושאים נוספים אשר מהווים השלמה להוראות התכנית בתחום הבניה הנמוכה:

1. במגרשים בבניה נמוכה שאינם קוטג'ים בתחום תכנית 122, ובמגרשים בבניה נמוכה לכלל הטיפוסים בתחום תכנית 117, זכויות הבניה לבניה חדשה נקבעו בכפוף לבניה בו זמנית של המבנים הבנויים בקיר משותף על מנת ליצור מבנה בעל שפה אחידה ולהימנע מהפרשי הקומות אשר עלולים להיווצר בבניה נפרדת בבניינים הבנויים בקיר משותף. בתחום תכנית 117 בבניה חדשה בו זמנית מס' הקומות הינו 4 ק. וקומת גג חלקית, ובתחום תכנית 122 מס' הקומות בבניה חדשה בו זמנית הינו 3 קומות וקומת גג חלקית.
- מימוש שאינו בעת ובעונה אחת מתאפשר רק במסלול של תוספת על בניין קיים בהיקף של קומה וקומת גג חלקית.
- לאחר בחינה אדריכלית של התוצר התכנוני, מוצע לאפשר מסלול לבניה חדשה שאינה בעת ובעונה אחת גם בבניה חדשה בתחום תכנית 122 ו-117, בו יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית. (כנגד 4 קומות וקומת גג חלקית במסלול של בניה בו זמנית בתכנית 117, ובדומה לבניה חדשה בתחום 122 בה מותרים 3 קומות וקומת גג חלקית בבניה בו זמנית).
2. בטבלת הזכויות בתכנית רובע 4 לא נכללו מס' חלקות בודדות ביעוד מגורים ב2 בתחום תכנית 398 (שיכון צמרת). מוצע להסדיר במסגרת תכנית זו זכויות בניה במגרשים אלה כלהלן:
  - במגרשים בבניה נמוכה שאינה קוטג'ים (בניינים משותפים) בתחום תכנית 398 ביעוד ב2 (חלקות 544, 574) - יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3729ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4	04/12/2024
דיון בהפקדה	2 - - '24-0023

- טיפוס קוטגים בייעוד זה (חלקות 626,2080) יתווספו בטבלת הזכויות לטיפוסי הקוטגים ותחול עליהם הוראת תוספת 6% המוצעת בתכנית זו.

תחבורה, תנועה, תשתיות: ללא שינוי

**התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):** הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור דנה בנושא בתאריך 29.10.2024. הועדה החליטה כי אין צורך בהליכי שיתוף ציבור היות ומדובר על תכנית המקודמת מתוקף החלטת בית משפט ובהקלות משמעותיות בהליכי הוצאת היתרי בניה.

**טבלת השוואה:**

מזב מוצע	מזב קיים	נתונים
56% בשתי קומות, מקסימום 36% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג	50% בשתי קומות, מקסימום 33% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג	בתחום תא/398 אזור מגורים א'2
	לא הוגדר בתכנית	בתחום תא/398 אזור מגורים ב'2 (חלקות 626,2080)
28% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג	25% לקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג	בתחום תא/196 "שיכון הקצינים"
3 קומות +קומת גג קווי בניין: צידי-3 אחורי-5	לא הוגדר בתכנית	בתחום תא/398 אזור מגורים ב'2 (חלקות 574, 544)
אפשרות לבניה עצמאית: +3 ק. גג חלקית	מסלול בניה חדשה מותנה בבניה בעת ובעונה אחת: +4 ק. גג חלקית	בתחום תכנית 117
אפשרות לבניה עצמאית: +3 ק. גג חלקית	מסלול בניה חדשה מותנה בבניה בעת ובעונה אחת: +3 ק. גג חלקית	בתחום תכנית 122

יתר ההוראות עפ"י תכנית רובע 4

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	04/12/2024 3 - 0023-24

## מהות הדיון: עדכון הוועדה המקומית לנושא עדכון טבלאות איזון והקצאה לאור החלטת הוועדה לשינויים בטבלת הזכויות

בישיבה מספר 0006-24 מיום 08/05/2024 החליטה הוועדה המקומית לקבל בחלקן את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית ולתת לה תוקף. הוועדה המקומית החליטה לקבל את ההתנגדויות שנגעו לאופן חישוב זכויות הבנייה וכן על עדכון טבלת הזכויות בשני מסלולי ההתחדשות שהתכנית מציעה- מסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול חיזוק ותוספת בנייה.

מתיקון זכויות הבנייה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, עלה הצורך להתאים בין טבלת הזכויות המעודכנת לבין טבלת ההקצאה והאיזון המופקדת. לאחר בדיקת טבלת ההקצאה והאיזון המופקדת, ערך שמאי התכנית (שמאי אמיר פישלר) מספר שינויים:

שווי תרומת המחברים שונה לשווי ריאלי ומקובל של 2.900 ש"ח/מ"ר, בנוסף מגרש 103 קיבל תוספת בשיעור 3% בגין זמינות טובה יותר לעומת המגרשים האחרים בתכנית, ותוספת 3% למגרש 104 והפחתה בשיעור 3% למגרשים מס' 101-102 כל זאת בגין מקדם התאמה למיקום.

השינויים נבדקו ואושרו ע"י יחידת המקרקעין מאחר וטבלת האיזון החדשה שומרת על השוויים היחסיים של הבעלים בתכנית ועל ההקצאות ביחס לטבלת האיזון שהופקדה.

לאור המפורט לעיל, הרי שמדובר בתיקונים מינוריים של טבלת ההקצאות, שאינם משפיעים על ההקצאה לבעלים כפי שהוצגה בעת הפקדתה ומשכך ממליצים לאשר את התכנית בהתאם.

להלן הדיונים שהתקיימו בעבר בוועדה המקומית:

### מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

**מיקום: רמת אביב א' (רמת אביב הירוקה)**

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



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5013/מק/תא-507-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	04/12/2024 3 - 0023-24'

### גושים וחלקות בתכנית:

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

**שטח התכנית:** 15.096 דונם, מתוכם 12.886 דונם ביעוד מגורים

**מתכנן:** קו-מתאר בע"מ

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

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

### מצב השטח בפועל:

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

### מדיניות קיימת:

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

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

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

### מצב תכנוני קיים:

2423 – הרחבות דיוור – רח' קרני-שמעוני, רמת אביב – 22/01/1990  
סה"כ 168 יח"ד; סה"כ 16,968 מ"ר

1ע – מרתפים - 18/03/2003

1ג – בניה על גגות – 20/08/2007

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	04/12/2024 3 - 0023-24'

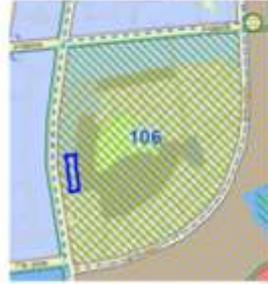
תכנית מתאר מקומית - תא/5000:

אזורי תכנון ומתחמי תכנון



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

עיצוב עירוני



עד 15 קומות  
מרקם בנוי לשימור  
אתר טבע עירוני

אזורי יעוד



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

### מצב תכנוני מוצע:

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

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

התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38, חישוב זכויות הבניה הינו ע"פ זכויות הבניה התקפות, ובתוספת תמ"א 38 על תיקוניה. כמו-כן התכנית מציעה עדכון של קווי הבניין ומס' הקומות, וכן קובעת הנחיות לזיקות הנאה למעבר ושהייה בין תאי השטח במפלס הקרקע ובתת-הקרקע. בנוסף למסלול המרכזי של הריסה ובניה מחדש, התכנית מאפשרת גם התחדשות באמצעות עיבוי בניין קיים וחיזוקו.

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

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

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	04/12/2024 3 - 0023-24'

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

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

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

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

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

#### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

התקבל אישור תת הועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 13.5.21 במתווה של עדכון ציבור לאור התאמת התכנית למסמך המדיניות לרמת אביב. בהתאם, התקיימו מפגשים: 24/08/2021 – עדכון ועד השכונה 17/10/2021 – עדכון ציבור

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

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

סיכום והמלצות להמשך:

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



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

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

**מבנים ומוסדות ציבור (שטח המגרש גדל, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	04/12/2024 3 - 0023 - 24

זכויות הוראות הבניה לפי תכנית תא/מק/צ'

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



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>		<b>שם התכנית</b>		<b>מספרי התכנית</b>	
עורך התכנית אדרי צבי גבאי		תא/מק/ 5013 - קרני - שמעוני		507-0866632	
<b>מגיש התכנית</b>		<b>סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</b>			
1. ועדה מקומית 2. ע"ט התברח לתחשיבות עירונית לישראל (קרני- שמעוני) בע"מ		<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוטמכה) <input type="checkbox"/> עצמאית <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית			
<b>סוג הרשות</b>		<b>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</b>			
שם הרשות (בז חלה התכנית) תכנית כוללנית בשטח התכנית		תל אביב יפו <input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין			
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהשליח</b>					
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית.					
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:					

תאור כללי של התוכנית המוגדרת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מסגרת הסעיף בחוק	
התוכנית המוגדרת עירונית במסגרת כללית כ-15.1 ונכ"מ, תעמולה כלכלית אזורי (חלקה) היסט 7 מבני מגורים והיסט 7 מבני מגורים רישום 3 שטחים אזורי א. היסט 10-4 מבנים בני 1983 קומה, אורגנית פתוחה שיתוף במסגרת חינוך סגור עירונית ומסגרת עמ"מ, ידעו ציבור	42, א. (1) חוק החריג המשפטי תמ"א 38, סעיף 23	סמכות ועדה מקומית עם תוכנית נאמרי כלכלית (החריגים לתוכנית תא/מק/5000) תמ"א 22.12.2016	
<b>חז"מ: תוכנית הקצאה בסמכות ועדה מקומית ליון שתיא עוסקות רק במשאבים חז"מ אמיים את תוכנית הקצאה הכלכלית תא/מק/5000, כמו שהתחלק</b>			
הסעיף החוקי בתוכנית המוגדרת	זוהי תש"מ בתוכנית המתאר	החוקים רלבנטיים בתכנית המתאר	החוקים רלבנטיים בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 3.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית במסגרת הוראות מיוחדות למתחמי החבלן.	נסא רמת אביב א	הוראות מיוחדות יכול שיהיו לנושא רחיק, נוכח שימושים, מסגרת מדיניות וכדו'. 1. מסי קומות מירבי - 15 2. מתחם התחדשות עירונית מרקם בניו לשימור 4. מסגרת מדיניות	אוסף מסמך מדיניות רמת אביב - 9006 התכנית תואמת מסמך המדיניות כאמור לחלק
קביעת הוראות למתחמי החבלן נושאים המפורטים בסעיף 3.3 בחוראות התוכנית לבנין מתחם התחדשות עירונית מרקם בניו לשימור	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי - אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה נספח עיצוב עירוני; מרקם בניו לשימור אחר טכע עירוני נספח אזורי ומתחמי החבלן; מתחם התחדשות עירונית	1.5 - המדרות כלליות 3.2.3 - אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה 3.2.4 - אזור מגורים בבניה עירונית מרקם בניו לשימור 4.3.2 - מרקם בניו לשימור 4.5.1 - אחר טכע עירוני 5.2.1 - מסמכי מדיניות 5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית 5.3.4 - מרקם בניו לשימור	התכנית תואמת מסמך מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כלול במסמך המדיניות ומסמכי החבלן והתחדשות עירונית. שטחים עירוניים, עירוניים בניו לשימור, שטחים מתחם וזיקות תא (ניסולת הכללי), צפיפות, מסי יחיד.
קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יעודי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי - אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה	3.1.1 א - מבנים ומסודות ציבור 3.2.4 - מגורים בניו עירונית	סעיף נחל מבאית יעד, 1. מגורים 2. מבנים ומסודות ציבור
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תדרות השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.4) דירות מגורים לסוגיות	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי - אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה	מסמך השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף 1.4) בכל אזור ייעודי, השימושים: סעיף 1.4 בחוראות התוכנית. סעיף 3.1.1 מגורים: דירות מגורים לסוגיות 3.2.4 א 1 ו- 2א - שימוש למשרד בחלק מדרות המגורים	34.5 יחיד לדגם בתכנית קיימות חתומות לבני ומנוחיל יחידים, לא נדרשת תוספת מסמך בחתום על מרביון מסמך אצמד
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח)	הדלת יעד קרקע קיים (כחוקצאה לצרכי ציבור):	3.1.1 א - שימושים כלליים - יעד	

<p>(מרוס מקבוצה חשימושים : סעיף 1.6) מבנים ומוסדות ציבורי מוסדות ציבורי לשימוש, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 186 לחוק למעט שדות תעופה, נמלים, מוזיאונים, בתי מטהיים, בתי קברות, שוקים ומבצלות.</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבורי</p>	<p>למבנים ומוסדות ציבורי</p>	<p>התכנית מרחיבה שטח מגרש קיים, לשימושים בתוספת ציבורי - ב - 730 מ"ר</p>
<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי * 3.1.4 מרוס 8 התרחישים לפרטים הוגעה ראשית לקבוצה שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוצה באזורי הייעוד.</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית.</p>	<p>שטח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3). סעיף 3.2.4 ב' מגרשים מעל 1.5 דונם - רחיק בסיסי: 2.5 רחיק מרבי: 4.0</p> <p>מותרות תוספת 1 רחיק ומחויב רחיק 5 עבור מתחם התחדשות עירונית</p> <p>לפי סעיף 2.4.3 - התכנית לשימוש וכויות מתבטא 38, וכויות תקפות, לא תחשב התכנית סותרת התכנית זו</p>	<p>התכנית קובעת וכויות מתבטא 38 וכויות תקפות, ואינה עולה על הרחיק המרבי מבנים ומוסדות ציבורי - בהתאם לתכנית תא/מק/צי</p>
<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>13.1.4 (ט) מעליות לשימושים ציבוריים</p>	<p>מבנה התכנית על</p>
<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה קודמת חריגה לשימוש' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במסמך הייעוד. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נסמך הייעוד העירוני עד 15 קומות אפשרות ל'בנייה קודמת חריגה לשימוש' אזור עליו חלת הוראות למתחם החודשות עירונית. עד 25 קומות</p>	<p>בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי לפי 3.1.5 א' - וכויות מבנה תכנון תקפות</p>	<p>התכנית כוללת בנייה של 3 מבנים בני 8 קומות, ו- 6 בניינים בני 15 קומות, בהתאם לנסמך הייעוד</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חגורה, נטיעת עצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי חגורה (4.2.3)</p>	<p>התכנית מרחיבה שטח מגרש פנוי 730 מ"ר, לשימוש הציבורי הקיים והמיועד בדרום התכנית</p>
<p>הקצאת ציבורי ציבורי - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחסוד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או חמרת שטחי בנייה מיועד שאינם למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ושותפות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית.</p>	<p>מותרות החקלאות לצורכי ציבורי וחקלאות ויקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה התכנית...במסגרת 4.1.1 (ב) - (ה)</p>	<p>עמ"פ תחייב חידודת האסטרטגיות חקלאות מגרש פנוי בשטח 730 מ"ר, לשימוש הציבורי הקיים והמיועד בדרום התכנית</p>
<p>הוראות למבני ציבורי - סעיף 3.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי 1</p>	<p>מבני ציבורי כולל חנויות</p>	<p>מבני ציבורי כולל חנויות</p>

זכויות חוראות לפי תכנית תא/מק/2	דבר שימושים (א), וחוראות נוספות, כולל הנבלת בדבר שינוי ויעוד (ד), סעיף 2.5.3 ב' - תכנית טשאיות.	מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד	חוראות יחול על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סטל כווסד ביבורי עירוני חדש או בגין סטל של ימתחם לוגיסטי, רכן על מגרש המופיע למבנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמת
1.7 - נספה תנועה (נפקד חניה 10.8)	סעיף 3.8.7	<b>נספה תחבורה</b>	3.8 - <b>חוראות לפרכובי תחבורה</b> - כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) תפן חנייה (3.8.7)
ועדת השיפור נתנה אישור כולל לפרויקטים מבוססת חומאים את מספר המדיניות התכנית תואמת מספר מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במספר המדיניות המאושר, אשר כולל חובטים ותחיות לענין המרקם חגנו לשיפור.	סעיף 4.3.1 סעיף 4.3.2 - דרש סעיף 5.4 - אזור תכנון 2106	<b>מרקם בנוי לשיפור:</b> על פי נספה העיצוב העירוני	4.3 שיפור - חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בנוי לשיפור (4.3.2) אתר לשיפור (4.3.3) אתר עתידית (4.3.4)
+ חויד תחבורות	סעיף 4.4.3 - חוראות לבניה חדשה סעיף 4.4.4 - תחיות מרחיבות סעיף 4.4.5 - תנאים לתפקוד תכנית - אנונית, מבני ציבור	<b>בכל שטח התוכנית</b>	4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השטח סביבתית (4.4.1) חיות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) תחיות מרחיבות (4.4.4) תנאים לתפקוד (4.4.5) השמלת לטות מתוראות סעיף 4.4
+ תכנית תואמת מספר מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במספר המדיניות המאושר, אשר כולל חובטים ותחיות לענין חטב העירוני ותשטחים חירוקים בשכונת. התכנית תואמת מספר המדיניות. ויקת הסה 6.13 - 6.14 - שמורת על עצים בוגרים 6.17 ב. 3. 6.17 תכנית תואמת ותמיע את החיות העירוניות לטבע עירוני (6.22) - סביבה ווקי, טבע עירוני	סעיף 4.3.1 - בדיקה מוקדמת סעיף 4.5.4 - תחיות מרחיבות לטבע עירוני (טרם אושר) סעיף 5.4 - אזור תכנון 2106	<b>אתר טבע עירוני-על פי נספה העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מוקדמי:</b> שנקבע בתכנית	4.3 חוראות בנשא טבע עירוני - סעיף 4.3 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.3.1)
+ נספה בינוי נספה תנועה נספה שיפור עצים חויד סביבתית	סעיף 4.6.2 - תחיות כלליות לתכנת תכנית סעיף 4.6.4 - מיקוד סעיף 4.6.5 - ביוב סעיף 4.6.6 - תשטל	<b>בכל שטח התוכנית</b>	4.5 תשתיות - סעיף 4.5 מרק התשתיות כולל חוראות בנושאים המאים: תחיות כלליות לתכנת תכנית (6.6.2) בימות אנויה ורידיוסי מנו (4.6.3) מיקוד (4.6.4) חוב (4.6.5) רחטל (4.6.6)

נספח הידרוכמי תשתיות - מיים וביוב תשתיות - מיניו אשפה			
---	--	--	--

שימוש בסעיף חוק ביטויי המדיניות המתארה - לפי סעיף 462(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בטמכות ועדה מקומית החלה בשיטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואלה ועדה מקומית תחייב מרשמות לכלול בתוכנית האזור, על אף האזור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מפקחות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8)
	462(א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה קומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועצים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א1) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף
	מזהות הסעיף
+	סעיף קטן (א1)
+	סעיף קטן (א2)
+	סעיף קטן (א3)
+	סעיף קטן (א4)
+	סעיף קטן (א5)
+	סעיף קטן (א6)
+	סעיף קטן (א7)
+	סעיף קטן (א8)

תצהיר ותחיתום			
בדקתי את סוגיית המסמכים של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מוחזרת, (מסוקו את המיוותר) כמסומן בסעיף (א) במגש ות.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תחיתום	תאריך
אורז כרמלי, אדרי	025332735		18.1.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תחיתום	תאריך
הראל אברחם און, עו"ד	2438926-9		18.1.2022

ק. ביטוי | 2017

העתקים  
ב1 אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מוחזרת)  
צוות תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>5013/מק/תא-507-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון</b>	<b>3 - 0023-24ב'</b>

**ח"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תואמת את מדיניות רמת אביב ואף מייצרת נפחים מתונים מאלה שהמדיניות מאפשרת. היא תאפשר את התחדשות המגרש בשלבים באופן כוללני, אחיד משותף ויעיל. חלופת הבינוי הכוללת מבנים בגובה 15 קומות לאורך דרך נמיר בשילוב בניה מרקמית של בנייני 7.65 קומות כלפי השכונה, פותחה לאחר שהניסיונות התכנוניים להתבסס על בניה מרקמית בלבד לא הישגו תוצאה משביעת רצון. התכנית תאפשר לציבור להמשיך ולהינות מהמרחב הירוק שבין הבניינים – לחצות אותם וליהנות ממקבצי העצים האיכותיים הקיימים במגרש ומוגדרים לשימור.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון :**

**ערן וקסלר :** חברי הועדה בוודאי זוכרים את ההתנגדויות לברזיל מדובר במגרש עם 7 מבנים מטיפוס זהה רק בשני הבדלים. אחד המגרש הזה יותר רחב, מה שאפשר יותר משחק. דבר נוסף הבעלים במקרה הזה קדמו תוכניות מכח תמא 38 ולא מתוקף תוכנית המתאר מה שאפשר לצמצם נפחים. על מנת לאפשר את התוכנית הזו אנחנו ממליצים שהועדה המקומית תכנס כמגישה. מכיוון שמדובר ב-7 מבנים אין הסכמה מלאה וכדי שאפשר יהיה לממש את התוכנית בשלבים זה מה שיתן לזה כח.

**צבי גבאי מקו מתאר :** מציג את התוכנית

**מיטל להבי :** מדוע הצ'ופצ'יק של מבנה המסחרי לא בפנים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>5013/תא/מק/507-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון</b>	<b>3 - 0023-24</b>

**צבי גבאי** : טיפלנו בחלק של המגורים אם נצטרך להרחיב קו כחול נצטרך לחזור שוב לועדה וחבל. **עופר טויסטר** : להוסיף מסחר באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה במגורים זה פתח שגורר זמן ולכל היותר אפשר יחד עם העירייה להכניס לקו הכחול של התוכנית לא לקוח הכחול של האו"ח מכיוון שהעירייה חותמת כמגישה כל מה שהראו לנו יכלים לתכנן שם ולא לערבב חלב ובשר כי זה יפיל את התוכנית. **מיטל להבי** : לא ברור מה בנוי שם, כי שאתם מביאים דרפט אתם מביאים מצב מוצע כמצב תכנוני שהיה קורה אם היו עושים את כל ההרחבות וכד'. אתם לא מביאים את המצב הבנוי הקיים בשטח. מה בנוי היום? מה המכפלה של הבנוי? הרחוב נבלעות בתמ"א הם לא נספרות בתוך התמ"א. אני רוצה לדעת כמה בנוי היום לא המצב. אני רוצה לדעת באיזה שכונות אתם קובעים שההרחבות הם חלק מהמצב של הזכויות הקיימות ובאיזה שכונות ההרחבות הם לא חלק מהזכויות הקיימות, אני רוצה להבין מה הבנוי. התפקיד של אנשי הצוות זה לכתוב מה היה בשטח ולא תאורטית אני רוצה לראות את המכפיל מהבנוי. **צבי גבאי** : להוציא את השטח המסחרי בנוי 168 יח"ד שהשטח שלהם הוא קרוב 15,000 מ"ר בנוי בפועל עיקרי. יש עוד שטחי שרות ולא הרבה שטח וברוב הבנינים אין מעליות. **מיטל להבי** : למעשה ב16,968 מ"ר הזכויות של ההרחבות לא קיימות, לא ספרת את הזכויות של ההרחבות שלא קיימות.

**צבי גבאי** : מה שחסר בטבלה הזו ההרחבות שהם בערך 30 ומשהו מטר לדירה ועוד ג' 1 שלא קיים כרגע. מיטל אבל כתוב 3151 מ"ר שזה ג' 1 כתוב 20,000 מ"ר אתם אומרים שהשטח הבנוי מצב קיים כולל ג' 1 לא זה מה שמתוכנן כעת

**גל הוברמן** : הזכויות שלתוכנית ההרחבות הם כמעט 17,000 מ"ר וג' 1 זה 3000 מ"ר וביחד מותר 20,000 מ"ר בנוי בפועל המימוש עד כה כ 15,000 מ"ר.

**מיטל להבי** : יש פער של 25% בין מה שמותר למה שבנוי בשטח **צבי גבאי** : משהו כזה

**ערן וקסלר** : בתחילת התכנון אנחנו ישבנו ובדקנו את הזכויות הבנויות ומזה הוצאנו את הזכויות של הפרויקט 48 אלף ברוטו עשינו על בסיס ההרחבות שבוצעו בלבד. נתנו 25 מ"ר לכל דירה.

**צבי גבאי** : כאן לא מחשבים את ההרחבה כזכות לעתיד, דירה ממוצעת 87 X 420 כולל ממ"דים. **מיטל להבי** : אם אתה פועל לפי תוקף תמ"א איך אתה מגיע ל 15 קומות?

**צבי גבאי** : אנחנו פועלים לפי סעיף 23 שלפיו לועדה המקומית יש סמכות לעשות שינוי של המדד לגובה במסגרת התנאים שמותר לה לעשות ופעלתם עם יעוץ משפטי.

**מיטל להבי** : כלומר התוכנית היא לא מתוקף התמ"א רק הזכויות.

**צבי גבאי** : נכון, התוכנית תואמת את מסמך המדיניות ותוכנית המתאר.

**מיטל להבי** : יש פה רק מגורים. מאיפה נכנסים כי החשש המרכזי היתה התנועה והחניה

**צבי גבאי** : עשינו שיתוף ציבור לגבי החניה והתנועה ואנחנו במצב של 80% מהדירות שהם מקבלות חניה זה נקבע במסגרת המסמך. אופניים 100% וכל האשפה היא תת קרקעית במצב הסופי.

**מלי פולישוק** : מה מצב התנועה.

**צבי גבאי** : מסומן בחץ האדום בצפון הוא משקף רמפה אחת שיורדת למתחם 101 מרח' שימעוני במקביל אליו הוא קילדסק שמצפון לו נכנסים לעמידר. זו כניסה ל 105 דירות במתחם הצפוני. מתקן האשפה שנמצא שם אפשר יהיה להגדיל אותו בעתיד. אין העמסה לקרני כולם נוסעים לשמעוני.

**מלי פולישוק** : איך כל המכוניות נוסעות בשמעוני

**צבי גבאי** : אנחנו מציעים להרחיב את המדרכות והמכוניות שנמצאות במתחם ירדו לתת קרקע ויהיה אפשר לפנות את הרחוב ולהגיע למצב של 300 מקומות חניה. כמו כן שמרנו על צירי הליכי והמגמה היא לאפשר הליכתיות וזה יביא לכך שאנשים ישאירו את הרכבים בבתיים.

**מיטל להבי** : איפה המעברים הירוקים לכיוון דרך נמיר.

**צבי גבאי** : המתחם כולו גם הבנינים שנמצאים במזרח אלינו יכולים לעבור דרך שלשת הצירים שעוברים בתוך המתחם ופתוחים למעבר ציבורי ולעבור בנוחיות רבה. (מציג שקופית) כל הרצועה ממערב לנמיר היא שטח ירוק במישור אחד.

**גל הוברמן** : ממערב לפרויקט יש שצ"פ

**צבי גבאי** : כל אחד 4 הציריים שמהם אפשר להגיע לדרך נמיר וזו זיקת הנאה שתהיה רשומה.

**מיטל להבי** : למה אתה לא יכול לעשות את הפרויקט ב 2 מגרשים ולמנוע בהחלטת עירייה לכפות על דיירים להיכנס לפרויקט שהם לא רוצים.

**ערן וקסלר** : החיבור של כל 7 הבנינים מאפשר לנו לאחד תשתיות וחניון משותף עם 2 כניסות. מעבר לזה ללא החלוקה הזו לא יתכן פרויקט. 4 המגרשים מאפשרים לכל בנין לקבל החלטה בנפרד התבע מאפשרת זאת וקיימות 2 זיקות הנאה תת קרקעיות לבנינים שבמרכז.

**מיטל להבי** : אז אפשר להחליט רק על שני בנינים.

**עו"ד טויסטר עופר** : יש כאן בעיה קניינית של בית משותף אחד.

**מיטל להבי** : אז תביא את כל האחוזים בהתאמה של כל הבית המשותף.

**אורלי אראל** : צריך לקחת אחוזים מכל בנין בנפרד.

**עו"ד טויסטר עופר** : יש בנינים שיכולים לעשות תמא עיבוי.

**מיטל להבי** : אבל בקשת שהעירייה תצטרף כמגישה ושני הבנינים יצטרפו להצטרף.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024 3 - 0023-24ב'	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

**צבי גבאי** : אנחנו לא מחייבים לעשות עיסקה אנחנו רק מתכננים תכנון אידאלי כי הוא בנוי כבית משותף .  
ואמרו לנו שזה התכנון הנכון  
**ערן וקסלר** : התוכנית מקבעת זכויות תמא 38 על מנת שגם הדיירים שלא חתומים עדיין יוכלו לממש בהמשך, התוכנית מסדירה את המגרש כולו.  
**מלי פולישוק** : הם לא ניזוקים מבחינת הזכויות שלהם  
**צבי גבאי** : ההיפך ומאפשרים בינוי מוצע.  
**מלי פולישוק** : אם 103 לא רוצים אתם לא יכולים לבנות מתחתם.  
**צבי גבאי** : אני לא רוצה לחייב ואם יבחרו לעשות רק עיבוי זו בעיה שלהם ואז 104 ישאר עם מתחם משלו 1021 אם יחליט לבנות יקבל זיקת הנאה מהחניון הצפוני.  
**עו"ד יוסי קליין שמלווה את הפרויקט** : החזון היה לבנות בשיתוף פעולה אבל 103 יש להם כוונה אחרת והם יצאו לדרך אחרת ואחרי הרבה עבודה הם הגיעו למתווה שמאפשר להם לממש את החזון שלהם ועל 103 שמרנו.  
**נחשון קיוותי** : האוכלוסייה שיושבת ב103 1021 ברגע שיראו שהתוכנית אושרה הם הצטרפו.  
**מלי פולישוק** : אתם עלולים להיות במצב ששני הירוקים כן והשניים אחרים לא במצב כזה לא תוכלו לעשות חניון תחת 102 וכשהם ירצו הם בבעיה איך להיכנס לחניון שלהם.  
**צבי גבאי** : תכנון את הפרויקט ש101 יש לו חניון משלו דרכו יש זיקת הנאה כבר בתבע הזו וגם במסגרת ההיתר הבנין יהיה חייב לאפשר את הכניסה ל102 אותו דבר במתחם הדרומי במידה 1031 יבחרו לבנות יקבלו זיקת הנאה ב-1 גם לנושא של החניה והאשפה. אין מצב שמישהו תוקע מישהו אחר.  
**מיטל להבי** : התנאי השני להפקדה אומר להעביר את השטחים הציבוריים לחזקת העיריה זה השטח החום למטה?  
**צבי גבאי** : כן היום חלק ממגרש 104. במגרש של העיריה יש מבנה קטן בלי שום ספק שיהיה חייב לעשות שהעיריה תצא בלבנות מבנה ציבורי ראוי.  
**מיטל להבי** : הגג העליון בבנין המרקמים יפותח כגג ירוק וכתוב שככל הניתן תתאפשר לדיירי הבנין גישה לא ברור או שנותנים גישה או שתסדרו גישה.  
**ערן וקסלר** : לא בהכרח הפרויקט יבנה כמקשה אחת ויהיו כאלה שלא יהיו שותפים לו ולכן רשמנו את ההסתייגות הזו.  
**מיטל להבי** : אני מציעה להוריד את ההסתייגות הזו ולכתוב הגגות שיבנו תתאפשר לדיירי המגרש.  
**ערן וקסלר** : יש 4 מגרשים  
**צבי גבאי** : יש חלופות גג ירוק יכול להיות מבחינה אקולוגית ואפשר להחליף אותו בגג כחול ואפשר לתת את השירות הציבורי במיוחד שהשטחים הירוקים ענקיים ואנחנו לא מכירים את המצב הזה באף אחד מהפרויקטים האלה בת"א שיש יחס כזה של שטח ירוק בקומת הקרקע לעומת השטח הבנוי ולחייב דיירים בבנין קטן ולתת לכל המתחם הזה להיכנס לגג שלהם דרך המעליות של עצמן זה רק לבנות סט מעליות מיוחד שישרת את הציבור לקומת גג שהיא לא מי יודע מה גדולה. אני מציע שהיזם את אותם שירותים ציבוריים ינתנו במסגרת בקומת הקרקע במסגרת 15 קומות.  
**אורלי אראל** : אנחנו רוצים להוסיף לתוכנית מציעים : החלטת הוועדה להוסיף את המגרש המסחרי לתחום הקו הכחול של התוכנית מגרש זה לא יהיה חלק מהאוי"ח של התוכנית והרח"ק יהיה 1.5 מספר קומות 4 ובהתאם להוראות תא 5000  
**צבי גבאי** : עלינו זה מקובל.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, חן אריאלי , גל שרעבי דמאי

מיטל נמנעת.

ההפקדה אושרה בהתאם להמלצת מה"ע והתוספת

## בישיבתה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

- על מנת להשתלב במראה הבניינים בשכונה, המאופיינים בנפחים "נקיים", נדרשת תכנית אחידה של המבנה בכל הקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע.  
מבוקש שגם המרפסות והחזיתות בכלל תהיינה חזרתיות ובפשטות עיצובית.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024 3 - 0023 - ב'24	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

2. תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות שלטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט.
3. התכנית תאפשר שתי ירידות למרתפי החניה: אחת בדרום ואחת בצפון מגרש המגורים. הגישה למגרשי האמצע המתקבלים בפרצלציה תתאפשר באמצעות זיקות הנאה בתת הקרקע.
4. לאור גודלו של המגרש, התכנית תאפשר פינוי אשפה פניאומטי מרוכז – נספח התשתיות יציג מערכת זו כחלופה כולל מתקנים ותוואי להעברת הצנרת.
5. התכנית תתנה כל היתר בניה בתחומה באישור **תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית. תכנית העיצוב תוכל לכלול מבנה אחד או מספר מבנים, בהתאם לשלביות ביצוע הפרויקט. כל תכנית חלקית תראה התייחסות לכלל המתחם וקישוריות לאזורים הגובלים.
6. תכנית העיצוב תסדיר את הגאומטריה של **זיקות ההנאה לציבור** במפלס הפיתוח באופן שיאפשר תנועת הולכי רגל שתי וערב בשטחים הפתוחים שבמגרש.
7. תכנית העיצוב תכלול התייחסות אקוסטית לקרבה לדרך נמיר.
8. במסגרת תכנית העיצוב יפורט תמהיל הדירות בפרויקט.
9. תכנית העיצוב תציג תכנית פיתוח מפורטת לתחומה.
10. הגג העליון בבניינים המרקמיים (בעלי 7.65 קומות) יפותח כגג ירוק ולפחות 60% משטחו יכלול תכנית מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ-20 ס"מ ושיהווה חלק אינטגרלי מרצפת הגג העליון. לשם כך, יתאפשר במידת הצורך מיקום קולטים סולריים/פוטוולטאים מעל הפרגולות של קומת הגג. ככל הניתן, תתאפשר לכלל דיירי המגרש גישה לגגות הירוקים לשימוש כשטחי רווחה משותפים.
11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
13. הועדה מחליטה להוסיף את המרכז המסחרי לתוכנית כמגרש נפרד שלא נכנס לאיחוד וחלוקה ולהוסיף לו 4 קומות ברח"ק 1.5 בהתאם להוראות 5000 ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מיטל להבי, גל שרעבי

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

## פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10559 בעמוד 8736 בתאריך 30/05/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

02/06/2022	הארץ
02/06/2022	מעריב הבוקר
03/06/2022	מקומון ת"א

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	04/12/2024 3 - - 0023-24ב'

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מס'	המתנגד	כתובת
1	עו"ד ענת בירן, בשם "מיי טאון שמעוני בע"מ" ובעלי הזכויות ברח' שמעוני 11-13 ת"א	דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521
2	רון מנור עו"ד	ד. מנחם בגין 150 ת"א 6492105
3	עו"ד איתן עקיבא, בשם ועד שכונת רמת אביב הירוקה	
4	יוסף כהן	שמעוני 17, ד' 3, ת"א 6902609

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1	מיי טאון שמעוני בע"מ ובעלי הזכויות ברח' שמעוני 11-13 ת"א. בא כוח: עו"ד ענת בירן (בתחום התכנית)	א. התכנית המופקדת קובעת כי בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה תותר תוספת של 1.65 קומות. הדבר בניגוד לנקבע במדיניות רמת אביב הירוקה, מדיניות תמ"א 38 של הוועדה המקומית ובניגוד לגרסת התכנית שהופיעה באתר מינהל התכנון בזמן הדיון להפקדה והחלטת ההפקדה אינה מתייחסת לכך.	הטענה נוגעת לפוטנציאל היקף הזכויות/קומות שניתן לבקש במסגרת היתר לחיזוק מכוח תמ"א 38. ככלל, התכנית מאפשרת התחדשות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה ומבחינה תכנונית אין מניעה לאפשר במסלול של חיזוק ותוספת של 2.65 קומות לקבלת בניין בגובה כולל של 6.65 קומות סה"כ. הדבר בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 ומדיניות השכונה, כאשר הבניין הקיים בן 4 קומות לפחות. ההבדלים בין התקנון שהופקד לתקנון שהיה לעת הדיון בוועדה נבעו בבסיסם מטעות בספירת הקומות (3+עמודים=4) וההתאמה למדיניות הוועדה לתמ"א 38 לעניין מס' הקומות הנוספות בבניין בן 3 קומות או 4 קומות.	<b>לקבל את ההתנגדות</b> תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף א' בעיקרי השינויים הנדרשים במסמכי התכנית (למטה).
		ב. תכנית פוגעת בסל הזכויות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה במגרש הנדון (התכנית קובעת סל זכויות כמפורט בסעיף ז' להערות טבלה 5), שאינו לוקח בחשבון את זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנית ההרחבות תא/2423. יש לתקן ולקבוע כי בחלופה של חיזוק, תוספת זכויות בניה תהיה לפי תכנית ההרחבות או לפי התכנית המופקדת, הגבוה מבניהם.	הערה (ז) לטבלת הזכויות (טבלה 5) קובעת סל זכויות לבניינים בהם קיימת חלופה של חיזוק ותוספת בנייה. טענת המתנגדים הינה שהתכנית פוגעת בזכויות ואינה עוקבת תכנית תמ"א 38, שמאפשרת ניצול זכויות מאושרות מכוח תכנית מפורטת, שניתן לראותם כאילו נתנו מכוח תמ"א 38 ובאופן יחסי. תכנית ההרחבות תא/2423 מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות בשטח ממוצע של 28 מ"ר (עיקרי). לאור הטענה שעלתה מההתנגדות, נערך חישוב חוזר של הזכויות התקפות וזכויות אשר ניתן לתת מכוח תמא 38 במגבלה של תוספת של 2.65 קומות. החישוב נערך בשיתוף מחלקת רישוי בנייה וכמפורט מטה, בהתאם לאמור מוצע לקבל את התנגדות ולתקן את סעיף קטן (ז) לטבלת הזכויות בהתאם לחישוב החדש. עם זאת, חשוב לדגיש כאן כי זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות.	<b>לקבל את ההתנגדות</b> תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ב' (למטה).  לאור ההתנגדות נבחנו שנית זכויות הבנייה במסלול הריסה ובנייה. תיקון מסמכי התכנית בהתאם למפורט בסעיף ג' (למטה).
		ג. התכנית קובעת כי "לא תתאפשר חנייה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים" ובכך סותרת את מדיניות רמת אביב ופוגעת במתנגדים. ניתן לאפשר חניון בכפוף לנקבע במדיניות- יותר חניון תת	ככלל, אין מניעה לאפשר חנייה תת-קרקעית גם בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה. אולם, לא ניתן יהיה להוסיף כניסות למרתפים מעבר למסומן בנספח התנועה לתכנית והמעבר בין המרתפים במגרשים השונים יהיה ע"י מתן זיקת הנאה	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b> תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ד', ה', ו' למטה.

	<p>הדדית בתת הקרקע. הגבלת מספר כניסות רכב למגרש ל-2 כניסות בלבד יישמר ונועד על מנת לאפשר את רציפות השטחים הפתוחים בין הבניינים, על מנת לשמור על מערך התנועה ברחובות ועל בטיחות הולכי הרגל במדרכות הגובלות. בהתאם לכך, התכנית לא מאפשרת חנייה על קרקעית. רמפות יסודרו בנפח הבניינים ולא בתחום השטח הפתוח.</p> <p>על מנת לאפשר גמישות תכנונית מומלץ שתקן החניה שתכנית קובעת בכל תאי השטח (תקן 0.8 מקומות חניה לכל יחידת דיור), יהיה תקן מקסימלי.</p>	<p>קרקעי בתנאי של שלושה מבנים צמודים לפחות תוך שימוש ברמפת ירידה אחת.</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p> <p>תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ז', ח', ט' למטה.</p>	<p>שמירה על תנועות הולכי רגל חופשיות צפון-דרום ו-מזרח-מערב הינה אחד מעקרונות התכנון של התכנית. כמו כן, התכנית קובעת כי מיקום סופי של זיקות ההנאה יקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. על מנת לאפשר לבניין להתחדש בדרך של חיזוק ותוספת בניה, וגם לשמור על מערך התנועה בין המגרשים, מומלץ לקבוע כי בחלופה של חיזוק ותוספת בניה ניתן יהיה לצמצם רוחב זיקת ההנאה ו וכי ישמר מעבר בתחום קומה מפולשת חלקית (הקיימת בפועל בטיפוס הבנייה המקורי). מיקום זיקות ההנאה יאושר ע"י הוועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב. בהמשך לכך, על מנת לשמור על מערך המעברים בזיקת הנאה לציבור מומלץ לקבוע זיקת הנאה במגרש בייעוד תעסוקה, בהיקף המגרש, בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	<p>ד. יש לאפשר גמישות והקטנה של רוחב זיקת ההנאה בחלופה של חיזוק בניין, שכן זיקת הנאה ברוחב 6 מ' כקבוע בתכנית לא תאפשר לממש חלופה של חיזוק ותוספת בנייה. יש לקבוע כי שינוי והקטנה של רוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה ניכרת.</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות</b></p> <p>תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף י' למטה.</p>	<p>הטענה היא שסימון מבנים להריסה בתשריט מאיין את האפשרות לחיזוק בניין קיים ותוספת בניה עבורו. לעניין זה נציין כי הוראות התכנית והתשריט מתפרשים זה לצד זה ומשלימים זה את זה ואין בסימון המבנים להריסה בתשריט משום סתירה להוראות התכנית המאפשרות מסלול של חיזוק ותוספת בניה לצד מסלול של הריסה ובנייה מחדש.</p>	<p>ה. התכנית מסמנת מבנים להריסה ויש לקבוע כי התשריט אינו מחייב לנושא מבנים להריסה בתכנית שמאפשרת התחדשות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>התכנית הופקדה לאחר קבלת הבהרות מאגף הנכסים שלא נדרש טרם הפקדה כתב התחייבות כיוון שתקנון התכנית קובע בסעיף 6.17 (2) תנאי להגשת היתר בנייה את "הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה" ובסעיף קטן (6) קובע את "הבטחת פנוי והריסה של הבינוי והמוחזק בשטחים ציבוריים ומסירת החזקה בהם לעירייה". סעיף 6.19 (4) קובע תנאי לאכלוס עבור תאי השטח 101-104 "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה".</p> <p>כמו כן, תקנון התכנית קובע תנאי</p>	<p>ו. התכנית הופקדה בפועל מבלי שעמדה בתנאי ההפקדה של "חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות הנאה לציבור וזיקות הנאה הדדיות לטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט"</p>		

	להגשת בקשה להיתר של "הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור" ועבור זיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע וכן תנאי לאכלוס (6.19) רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור.			
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	המתנגד אינו מפרט את הסיבות לסרבול ולסיכול הליכי ההתחדשות במגרש הכולל מבנין אחד עם 2 בניינים, שהרי התכנית מיטיבה את מצבם של כלל הדיירים בכלל הבניינים בכך שמחלקת חלקה אחת עם 7 בניינים במצב הנכנס ל-4 מגרשים רגולריים במצב יוצא ועל מנת לאפשר התחדשות עם מינימום תלות בין הבניינים. כמו כן המדיניות של השכונה קבעה כי התחדשות הבנייני תיעשה תוך שמירה על מבני התכנון המקוריים וכך נעשה גם כאן.	א. התכנית כוללת פרצלציה וקובעת את הבניין בכתובת שמעוני 19 והבניין בשמעוני 15-17 כמגרש בנייה אחד והדבר עשוי לסכל ולסרבול הליכי ההתחדשות פוגע באפשרות שני הבניינים להתחדש. יש לקבוע פרצלציה בה כל בניין יהיה במגרש נפרד.	עו"ד רונן מנור, בעל דירה, שמעוני 19 (בתחום התכנית)	<b>2</b>
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	התכנית תואמת למדיניות התכנון לשכונה, שקבעה שהתחדשות הבנייני תבצע "תוך שמירה על חלוקה למבני תכנון מקוריים והעמדת הבניינים בהתאם לבנייני הקיים וכן האפשרות להגדלת הנפחים הבנויים ותוספת בניה משמעותית בדפנות השכונה רח' איינשטיין, דרך נמיר". התכנון תואם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 לנושא מספר קומות מקסימלי, עד 15 קומות (נספח עיצוב עירוני) וכולל מגוון של טיפוסים בנייה: במסלול הריסה ובנייה חדשה- בנייה מרקמית של 8 קומות ובנייה גבוהה של 15 קומות. במסלול של חיזוק ותוספת - עד 7 קומות.	א. אופי המבנים אינו מתאים למרקם השכונתי שהוגדר מרקם לשימור.	ועד שכונת רמת אביב הירוקה. בא כוח עו"ד איתן עקיבא (מחוץ לתחום התכנית)	<b>3</b>
<b>לקבל את ההתנגדות</b>	הטענה נוגעת לפוטנציאל היקף הזכויות/קומות שניתן לבקש במסגרת היתר לחיזוק ותוספת מכוח תכנית זו. ככלל, התכנית מאפשרת מסלול של חיזוק ותוספת בנייה ומבחינה תכנונית אין מניעה לאפשר במסלול של חיזוק ותוספת של 2.65 קומות לקבלת בניין בגובה כולל של 6.65 קומות כפי שנטען בהתנגדות מס' 1 סעיף א' לעיל.	ב. התכנית מקטינה את זכויות הבנייה של מי שיבחר בהתחדשות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה.		
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	הטענה ניטענה באופן כללי וללא נימוקים. התכנית נערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 במטרה של חיזוק מבנים קיימים או הריסתם והקמתם מחדש. סל הזכויות במסלול הריסה ובנייה מחדש וכן במסלול חיזוק ותוספת בניה תואם לחישוב זכויות מכוח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 כפי שעודכן ודווח לעיל. אופי הבנייני תואם למגבלות תכנית המתאר לנושא מגבלת קומות, נספח עיצוב עירוני ועד 15 קומות. בנייני של 15 קומות באופן נקודתי מאפשר תכנון מיטבי, צמצום	ג. הבינוי המוצע (בינוי רב קומות) אינו יכול להיות מאושר במסגרת תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.		

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון</b>	<b>3 - 0023-24ב'</b>

	תכנית בניה וקבלת מרווחים גדולים יותר בין הבניינים ותואם למדיניות התכנון לשכונה.			
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	תיקונים בהוראות התכנית לקראת הפקדתה נערכים בהתאם להחלטת הוועדה להפקדה לרבות תיקונים טכניים, תיקונים בהנחיית הגרמים העירוניים ותיקונים בהתאם להנחיות השירות המשפטי וכמפורט בחו"ד צוות ובהחלטת הוועדה להפקדה.	ד. לתכנית המופקדת נוספו הוראות שונות שלא תאמו את החלטת הוועדה להפקדה.		
<b>לקבל את ההתנגדות</b>	ראו התייחסות להתנגדות מס' 1, סעיף ב' לעיל.	ה. התכנית פוגעת בזכויות הבעלים שכן אינה כוללת את סל הזכויות המותר מכוח תכנית ההרחבות ואת הזכויות שמאפשרת תכנית תמ"א 38.		
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	א. מדובר בטענות שלוועדה המקומית אין את הסמכות או הכלים לבחון, לרבות מערכות היחסים בין היזם לבעלי דירות או בין בעלי דירות לבין עצמם ושמהווים נושאים קנייניים ושאינם תכנוניים.	א. קיים הסכם בין בעלי דירות בשמעוני 17 עם יזם שמיטיב עם בעלי הדירות המורחבות (מכוח תכנית ההרחבות) ומקפח את בעלי הדירות שלא הרחיבו את דירתם.	4	יוסף כהן, בעל דירה, שמעוני 17 (בתחום התכנית)
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	ב. בהמשך למענה בסעיף א' לעיל, הטענה הינה קניינית ואינה רלוונטית לדיון בהתנגדויות לתכנית.	ב. בעלי הדירות המורחבות עשו שימוש ברכוש המשותף (שטחי חצר) להרחבת הדירות וללא מתן תמורה או פיצוי ליתר הדיירים.		
<b>לקבל את ההתנגדות</b>	ג. ראו התייחסות להתנגדות מס' 1, סעיף ב' לעיל.	ג. התכנית כוללת הריסה ובנייה של הבניין ותמחק את זכויות הבנייה של בעלי הדירות שטרם הורחבו וקניינים יפגעו.		

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

- ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לתקן את מסמכי התכנית עפ"י המפורט מטה, לרבות תיקונים טכניים, ולתת תוקף לתכנית.
- תיקון הוראות ומסמכי התכנית כפי שמפורטים לעיל, לרבות תוספת קומות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, חישוב שטחי הבנייה בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, מתן גמישות ברוחב זיקות ההנאה, אינם משנים מהותית את מסגרת התכנית המופקדת בנושא גובה בינוי, מספר קומות וקווי בניין וההמלצה היא שלא נדרש פרסום של 106 ב'.
- להלן עיקרי השינויים הנדרשים בהוראות התכנית :
  - תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (5) : "תוספת קומות- תוספת שתי קומות מלאות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת וקומות גג חלקית בהתאם לתכנית ג'1". הערה : התכנית המופקדת מאפשרת בינוי מרקמי עד 8 קומות, קבלת ההתנגדות לנושא מספר קומות במסלול "חיזוק ותוספת בנייה" מביאה את הבניין לגובה של 6.65 קומות. לאור כך, לא נדרש לפרסם לפי סעיף 106ב, שהמסגרת התכנונית אפשרת מלכתחילה עלייה ל-8 קומות בבנייה מרקמית.
  - תיקון סעיף (ז) בטבלה 5 באופן הבא : "להלן זכויות הבנייה, העל הקרקע, במסלול עיבוי-חיזוק בתאי שטח 102 ו-103. תא שטח 102 : מבנה קיים מטיפוס I – שמעוני 19 : 2720.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מבנה קיים מטיפוס H, שמעוני 17-15 : 5836.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. תא שטח 103, מבנה מטיפוס H, שמעוני 13-11 : 5320 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מספר יחידות הדיר, שטחי מרפסות וקווי בניין בהתאם לסעיף 4.1.2(ח). זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1 ובכפוף לסעיף 4.1.2(ט)".

[הזכויות במסלול עיבוי-חיזוק ותוספת בניה חושבו עפ"י העקרונות הבאים: (א) דירות שהורחבו בהיתר בניה עד 2005 זכאיות לקבל תמריצים מכוח תמא 38. (ב) דירות שהורחבו אחרי 2005 מקבלות תוספת של 25 מ"ר או שטח ההרחבה, הגדול מביניהם ובהפחתה של שטח ההרחבה שבוצע בפועל. לפי תכנית תא/2423 שטח ההרחבות הוא כ-28 מ"ר לדירה + ממ"ד מכוח תקנות (ג) דירות שלא הורחבו, תוספת הזכויות בהתאם לתכנית ההרחבות + ממ"דים מכוח תקנות (ד) החישוב נעשה על בסיס תוספת של 2 קומות מלאות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65% משטח קומה טיפוסית מורחבת וסה"כ בניין בן 6.65 קומות (ה) החישוב נבחן פרטנית לאור היתרים שנתנו והרחבות שבוצעו בפועל]

ג. טבלה 5 תתוקן באופן הבא (לעניין שטחי בנייה על קרקעיים בלבד):

יעוד	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי	שירות	מספר יח"ד
מגורים	101	3281	10137	1899	105
מגורים	102	2957	10270	1899	105
מגורים	103	2083	6628	1190	70
מגורים	104	3835	13354	1899	140

תוספת הערה לטבלה 5: השטחים המפורטים בטבלה 5 הם עבור הריסה ובניה מחדש ולא תותר תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה שתהווה סטייה ניכרת. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שירות.

- ד. תיקון סעיף 4.1.2 (ט): חיזוק ועיבוי מבנים קיימים, חניה: תתאפשר חניה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים. רמפות כניסה לכלי רכב בהתאם לסעיף 6.1(6). לא תתאפשר חניה על קרקעית.
- ה. תיקון סעיף 6.1 (1): תא שטח 101-104, תקן 0.8: 1 ליחידת דיור והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 201 לפי תקן תקף והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 301, לפי תקן תקף והתקן יהיה תקן מקסימלי.
- ו. תיקון סעיף 6.1 (6): מיקום הכניסות (הרמפות) המשותפות לכלי רכב בנספח התנועה הינו מנחה ויקבע בתכנית העיצוב. יותרו מרתפי חניה בכל המגרשים. מספר הכניסות המשותפות לכלי רכב לארבעת המגרשים הינו מחייב. תינתן זיקת מעבר לכלי רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים. מיקום זיקת ההנאה תיקבע בשלב תכנית העיצוב.
- ז. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (4): קומה מפולשת- תתאפשר סגירה ומילוי של קומה מפולשת באופן חלקי תוך שמירה על רצועת עמודים מפולשת בעומק של 6 מ' לפחות. זיקת הנאה בתחום קומה מפולשת חלקית תיקבע בתכנית העיצוב כמפורט בסעיף 6.13.
- ח. תיקון לסעיף 6.13 סעיף קטן (3): "בשלב תכנית העיצוב יותרו שינוי בתצורה ובמיקום זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל בתשריט ובלבד שבתאי השטח למגורים (101-104) ישמרו עקרונות של תנועה חוצה מצפון לדרום ברוחב של כ-6 מ' ומעברים מזרח-מערב בין החלקות ברוחב של כ-8 מ'. במגרשים בהם יקבע כי הבניין יתוכנן במסגרת חיזוק ותוספת בנייה, זיקות ההנאה תתאפשר בתחום הקומה המפולשת ותיקבע במסגרת תכנית העיצוב. השינוי בתוואי או ברוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.
- ט. תיקון סעיף 4.1.2(ח)(קווי בניין, ס"ק 1): הבנייה תותר בתחום קווי בניין כמסומן בתשריט בצבע תכלת. תיקון סעיף קטן (2): לא תותר חריגה מקו בניין קדמי לרחוב שמעוני, אלא לצורך מרכיבי חיזוק הבניין בלבד. תוספת סעיף קטן (3) תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין צדדי. תוספת ס"ק (4) מרחק בין בניינים לאחר הרחבתם לא יפחת מ-3 מ'.
- י. תוספת לסעיף 4.1.2(ח), מתחת לכותרת המשנה "חיזוק ועיבוי מבנים קיימים" יש להוסיף: "ההוראות בתקנון התכנית גוברות על סימון המבנים להריסה בתשריט התכנית".
- יא. תוספת לסעיף 4.1.2(א)(1): "תוספת קומות מעבר למותר תהווה סטייה ניכרת מתכנית".

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון:

**אלון גולדמן:** מציג את עיקרי התוכנית בקצרה ואת ההתנגדויות מתוך הדרפט.

**ענת בירן:** מייצגת את מיי טאון שמעוני בע"מ. הגשנו התנגדות לעניין הקומות והיא התקבלה. לעניין תחשיב הזכויות יש טעות במספרים, אין ויכוח על האופן של חישוב הזכויות, מציעה להשאיר זאת לתיאום סופי לגבי המספרים עם הצוות, ולעשות את התחשיב של 5 קומות טיפוסיות+ גג של 65% +קומת הקרקע שהיא חלקית, כדי שלא יהיה בעיות בעת הוצאת ההיתר. לעניין זיקת ההנאה יש התייחסות לזיקת הנאה שתמוקם בתוך הבניין בין העמודים, אנו מבקשים להעביר אותה לשני צדי הבניין מבלי לפגוע בזכויות הבניה. יש הוראת גמישות בתוכנית בשלב הרישוי אבל אנו לא רוצים שתהיה כלל אופציה לעבור דרך הבניין. לנושא החניה מדובר בתקן 0.8 לדירה, עלינו זה מקובל אנו מבקשים לשמור זאת לתקן בתא השטח גם אם הבניין לא ייהרס ויהיה חיזוק. באם יהיה עיבוי, יהיה חניון שייגמר בצד השני של המגרש אלא אם כן יוחלט להרוס את המבנה.

**ליאור שפירא:** זיקת ההנאה זה להולכי רגל בתוך הבניין?

**ענת בירן:** אין לנו בעיה שיעברו בין תאי השטח השונים אבל שיעברו מצדי הבניין ולא בתוכו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון</b>	<b>3 - 0023-24ב'</b>

**אלון גולדמן:** הטיפולוגיה של הבניינים הקיימים מאפשרת דירות בקומת הקרקע וגם קומת עמודים חלקית דרכה ניתן לעבור. הכוונה היא שבחלופה של חיזוק ותוספת שומרים על טיפולוגית הבניין המקורית.

**ליאור שפירא:** עו"ד בירן מאפשרת זיקות הנאה מצדי הבניין על מנת שלא יעברו בלובי.

**אלון גולדמן:** גם זיקות הנאה בצדדים יהיו, הן מצומצמות יותר. במסלול של חיזוק ותוספת בנייה אנו נשארים עם 2 מטרים בצדי הבניינים, זה ייפגע בסכמת התנועה במגרש.

**עו"ד רונן מנור:** בעלים של דירה בבניין ברח' שמעוני 19 וחבר נציגות הבניין, שמונתה לבחור יזם לצורך התחדשות עירונית. באופן עקרוני אנו לא מתנגדים לתוכנית אנו מסתייגים רק מעניין שהכלילו אותנו במגרש אחד עם בניין נוסף, מגרש 102. יש בניין נפרד בשמעוני 19 ויש בניין נוסף בצד המערבי שמכיל 2 כניסות שמעוני 15 ו-17 אין לנו קשר אתו. אנו לא מעוניינים להתחבר לבניין הזה, בחרנו יזם אחר ושנית אנו לא מעוניינים להיות כבולים עם הבניין הנוסף. התייעצתי עם אדריכלים וגם על פי הוראות החיזוק אין אפשרות לחייב אותם לחבור לבניין הזה. אנו מבקשים לקבל מגרש נפרד או שיובהר בתקנון התוכנית שאנו לא תלויים בשמעוני 15 ו-17.

**איתן עקיבא:** יו"ר וועד השכונה. לעניין הסמכות אשמח שעופר שטריקר שמייצג אותנו ידבר.

**עו"ד עופר שטריקר:** מקור הסמכות של העירייה יכול לנבוע משני מקורות ממקור הסמכות הכללית שהיא וועדה מקומית עצמאית ויש תוכנית מתאר שמתוכה יכולה לגזור תכניות מפורטות וכן מקור סמכות ספציפי לפי סעיף 23 לתמ"א 38. העובדה שלוועדה המקומית יש סמכות כללית ממילא יש לה סמכות לאשר תוכנית לא מלמדת כאילו התוצאות הנובעות מהפעלת הסמכות הכללית הן זהות לתוצאות הנובעות לפי סעיף 23 לתמ"א 38. השוני האחד שאם מדובר בתוכנית מכח הסמכות הכללית שצריך להפעיל באופן שוויוני את התנאי שצריך להגיש דוח כלכלי שפיו בודקים כל דירה ולפי זה קובעים את התוספות המכפילים ואת הנפחים והגבהים, המגבלה אינה חלה בנסיבות שמבוצע אם מבוצע התקנה של תוכנית מכח סעיף 23. שוני נוסף שאם התוכנית מבוצעת מכח סעיף 23 יש מערכת של פטורים מהיטל השבחה שאינה מתקיימת בנסיבות שהתוכנית מאושרת שלא מכח סעיף 23 אלא מכח התוכנית הכללית. לסיכום, אומנם יש סמכות לאשר את הנפחים והגבהים אבל אם עושים שימוש בסמכות הכללית התוצאות משמעותיות. במקרה דנן נאמר שהתוכנית מאושרת מכח סעיף 23. כדי להפעיל את הסמכות של סעיף 23 צריך לעמוד בתנאי שבו נאמר שצריכה להיות התאמה למאפייני היישוב או חלקים ממנו. לשאלה מה הם מאפייני היישוב ידבר מר איתן עקיבא.

**איתן עקיבא:** השכונה הוגדרה כמרקם לשימור. התוכנית לא מתאימה לסביבה ולתשתיות ולאזור. אני מבקש לחשוב לפני שמאשרים את התוכנית הזו. חשוב להקפיד על התכנון והמרקם. אני מבקש לא לקבל החלטה בדיון הזה, יש הרבה תוכניות באזור.

**יוסף כהן:** דייר בשמעוני 17. הבניין מחולק ל-8 ו-6 דירות. 8 הורחבו ו-6 לא הורחבו. כל בעלי הדירות ברגע שהבניין ייהרס יעמדו בצורה שווה. זכות הקניין שלי נפגעת, היות ויש דירות שהורחבו ומי שלא הרחיב כמוני הפסיד.

**ליאור שפירא:** הטענה שלך אומרת שהעירייה התערבה במערכת יחסים בינך לבין היזם?

**יוסף כהן:** ברגע שהיזם מקבל זכויות בניה אבל הוא מחלק אותן בצורה לא שיוויונית.

**ליאור שפירא:** איזה קשר יש לזה לעירייה? העירייה לא התערבה בקשר שבין העירייה ליזם? אנו נותנים סל זכויות אתה יכול לפנות ליזם ולהגיע אותו להסדר. ההתנגדות שלך היא שאנו נכנס באופן אקטיבי ולנו אין את הסמכות לכך. הבנתי נכון את התנגדותך?

**יוסף כהן:** הבנת נכון את התנגדותי

**ליאור שפירא:** אנו לא צד להסכם וגם לא נהיה צד להסכם. סל הזכויות הוא שלך ואתה תחליט לגביו.

**יוסף כהן:** נודע לנו שנגור בבניין של 15 קומות וכיום אנו גרים בבניין של 3 קומות. אני גם יודע שאין פתרון תחבורתי וגם יש בעיה לגישה של כיבוי אש מעל 9 קומות. אני מבקש שיכירו בזכויות שלי כאדם מבוגר בפרויקט. לעניין המיגון הבניינים החדשים אין מקלוג בתת הקרקע וזה בעיה כי ממ"ד לא עונה כמו מקלט, חשוב לשנות את התוכנית שיהיה מקלט תת קרקעי ולא ממ"ד.

**עו"ד עופר טויסטור:** נכנסו 7 בניינים שהם כולם חלקה רישומית אחת. נעשתה פה עבודה מרובה ומאומצת. רב הבניינים קיבלו מקסימום עוד בניין אחד לדבר איתו. לעשות טבלת איזון חדשה משמעותה להתחיל מבראשית וניפגש עוד חמש שנים. היתה חשיבה יחד עם העירייה והגיעו למיטב והמירב בכדי לצאת לדרך, חבל לפגוע במה שנעשה. לגבי וועד השכונה, סטטוטורית לא אמור להתנגד, בתקופה הזאת מיותר להגיד מהי חשיבות ההתחדשות. לטענה שזה לא מאפייני היישוב זו טענה שאינה נכונה וחבל שוועד השכונה מונע מתושבי השכונה התחדשות וביטחון.

**נחשון קויתי בעלים חב' בסר:** יחד עם חברת ע.ט יזמנו את הקמת הפרויקט. אנחנו כבר 10 שנים בפרויקט הזה. עברנו הרבה תהפוכות בפרויקט גם עם הדיירים והצוותים בעירייה ובסופו של דבר הגענו לתוכנית, תודה לצוותי העירייה לתוכנית שעושה טוב לדיירים. מה שקורה היום שם לבניינים זה תת רמה. הגיעה השעה והעת להרוס ולבנות חדש. נכון שיגידו שאני כיזם יש לי אינטרס, זה נכון אבל זה יעשה רק טוב לדיירים.

**אסף חרש נציג הדיירים:** אבקש להשלים את מה שאמר נחשון ולהודות לכם, בנימה אישית אני כדייר, החרדה שהייתה לנו בתקופת האזעקות, הבניינים שלנו לא עומד בשום תקן. חלק מהבניינים קיבלו מבנה

התוכן	מס' החלטה
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני	04/12/2024
דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	3 - - 0023-24

מסוכן, כל שבוע בעיות צנרת, סתימות וביובים וכו'. אנו מבקשים לאשר את התוכנית לפינוי בינוי. איתן שהציג את עצמו כיו"ר השכונה אנו קרני-שמעוני לא בחרנו בו.  
**אלון גולדמן:** מקריא מענה מתוך הדרפט.

**מיטל להבי:** אני לא רואה שאתם משנים במספר הקומות? כל החלקות מקבלות 15 קומות?

**אלון גולדמן:** טבלה 5 מציגה את המקסימום בחלקה. התקנון כולל גם הנחיות בינוי במגרשים. במגרשים המערבים 15 קומות ובמגרשים המזרחיים עד 8 קומות במצב של הריסה ובניה. לגבי חיזוק ותוספת בניה יש סעיף בתקנון ושם מצוין תוספת קומה וקומה חלקית של 65% שיתקון ל-2.65 קומות ואילו התיקונים שאנו מבקשים לעשות.

**מיטל להבי:** איך הגענו ל-7.65 בדרפט?

**אלון גולדמן:** במסלול של חיזוק ותוספת ישנו בסיס שהוא הבניין הקיים בן 4 קומות, מרחיבים אותו מוספים לו 2.65 קומות ואז מגיעים 6.65 קומות. במסלול של הריסה ובניה יש לנו את האפשרות לקחת את סל הזכויות של תמ"א 38 ולחלק אחרת. זה כמובן עובר את הפילטר של המדיניות.

**מיטל להבי:** אתה מתבסס על המדיניות הארצית של תמ"א 23 או על המדיניות של תמ"א 38?

**אלון גולדמן:** כל חישוב הזכויות בתב"ע לכפוף למדיניות הוועדה של תמ"א 38.

**מיטל להבי:** האם יש 3.65 באיזו צורה? איך הגעת ל-8?

**אלון גולדמן:** במידה ואנו הולכים על הריסה בניה, אנו מייצרים בניין חדש, הפוטנציאל בהריסה ובניה הוא לשחרר יותר שטחים לטובת נטיעות, גינון שטחים פתוחים בלב בניינים ולכן ניתן לצמצם תכסית לעלות ל-8 קומות בבניה מרקמית ו-15 בבניה גבוהה.

**מיטל להבי:** אני הבנתי שתמ"א זה תוספת קומות לא זכויות

**אורלי אראל:** יש 2 מסלולים שונים הריסה ובניה או תוספת

**מלי פולישוק:** זו תוכנית של תמ"א + תב"ע?

**הראלה אברהם אוזן:** לא. התוכנית היא לפי 5000. תכנית 5000 מאפשרת לפעול בהתאם לתמ"א 38. התוכנית בהתאמה למדיניות התכנונית של הוועדה.

**מלי פולישוק:** התמ"א 38 היא רק לצורכי השבחה?

**הראלה אברהם אוזן:** זו יכולה להיות המשמעות. אי אפשר לחלוק על כך שהמבנים שנמצאים בתחום התוכנית הם מבנים שחלה עליהם התמ"א, מבנים שמגיע להם חיזוק מפני רעידות אדמה.

**מיטל להבי:** למה לא עושים את המדיניות הזו גם בדרום העיר?

**אודי כרמלי:** גם בדרום העיר ומזרח נעיר נעשו תוכניות על פי סעיף 23 לתמ"א

**אורלי אראל:** הרבה תוכניות נעשו בדיוק במתווה הזו

**הראלה אברהם אוזן:** שטחי הבניה הם מכח ובהתאמה ל-5000, אנו עומדים ברח"ק של 5000 בתוכנית הזו.

**מלי פולישוק:** העירייה מעדיפה הריסה ובניה, האם יש מוטיבציה נוספת כי הם מעדיפים עיבוי?

**אודי כרמלי:** כל בניין אם זה עיבוי או הריסה ובניה זה לפי החוק. תפקידנו לוודא שההיתר יוצא בהתאם לכל התקנות להבטחת יציבות וביטחות התושבים. זכותם להגיד שהם רוצים עיבוי ולא חידוש.

**מלי פולישוק:** האם העירייה נותנת מוטיבציה לזם ללכת לכיוון פינוי ובינוי?

**אודי כרמלי:** אנו לא יכולים לכפות עליהם חידוש, למרות שאנו מעדיפים הריסה ובניה.

**אלון גולדמן:** ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. אנו מבקשים שתקן החניה יוגדר תקן מקסימלי, כך שבמידה ובניין שמבצע חיזוק ותוספת לא יהיה מעוניין לסדר חניה הוא יוכל שלא לתת חניות כלל.

**ליאור שפירא:** למה הם לא?

**אורלי אראל:** הבניין לא נהרס. יש עניין של עלויות להרים את הבניין למעלה ולעשות חניון.

**ליאור שפירא:** עכשיו אנו מאפשרים להם לקבל החלטה כן או לא?

**אורלי אראל:** התוכנית כפי שאושרה בוועדה המקומית קבעה תקן חניה מקסימום

**ליאור שפירא:** באיזה שלב אנחנו נדע אם זה כן או לא?

**אורלי אראל:** רק בשלב היתר הבניה. הם ייבחרו.

**ליאור שפירא:** אני חושב שצריכה להיות חניה

**מלי פולישוק:** בתמ"א 38 לפעמים אין ברירה אבל כשעושים תוכנית צריך לחייב חניה

**ליאור שפירא:** היזם אומר שהעלויות גבוהות מאוד ואז ייתכן שהפרויקט לא ייצא לפועל

**אלון גולדמן:** ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

**מיטל להבי:** איזו תועלת ציבורית נוספה בתוכנית שאיננה קיימת?

**אלון גולדמן:** כיום אין זיקת הנאה. אין סטטוטוריקה.

**ליאור שפירא:** אני לא מבין את העניין שבניין שחודש יעברו בו בלובי?

**אלון גולדמן:** מדיניות רמת אביב קובעת את עיקרון "נחלת הכלל". העיקרון אומר שיש לשמור על רצף הליכתי בין השטחים הפתוחים הציבוריים לבין הפרטיים. אנו עומדים מאחורי זה ומחזקים זאת בתכנית.

מדובר במרקם בנוי לשימור. זיקות הנאה בתוכניות חדשות מסומנות וגדרות לא יתאפשרו, כדי שנוכל להמשיך לחיות ולצעוד ברצף בלתי אמצעי בשטחים פתוחים ציבוריים לבין שטחים פתוחים פרטיים.

**ליאור שפירא:** אז הם לא יוכלו לסגור את הלובי?

**אלון גולדמן:** הפתרונות האדריכליים יינתנו בשלב העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024 3 - - 0023-24ב'	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

**אורלי אראל:** מדובר בקומת עמודים מפולשת  
**ליאור שפירא:** אם בבוא העת חברי הוועדה יחשבו שזה לא רעיון טוב, אנו נוכל לבטל את זיקות ההנאה?  
**אודי כרמלי:** אם נכתב בתקנון שיש זיקת הנאה לא ניתן לבטל אותה  
**אלון גולדמן:** אפשרנו גמישות בתוואי זיקות הנאה וברוחב זיקות ההנאה.  
**אודי כרמלי:** שלא יהיו ספקות, אנו עומדים מאחורי העקרונות האלה. ברמת אביב יש עיקרון של נחלת הכלל גם במרחב הציבורי והפרטי אנשים עוברים דרכו.  
**ליאור שפירא:** לפי הבנתי, אנו קובעים את זיקת ההנאה עכשיו אבל כשתהיה תוכנית העיצוב ואנו סוברים שהזיקת הנאה לא טובה אנו יכולים להעביר אותה למקום אחר בתחום המגרש.  
**מיטל להבי:** כמה מעברים יש?  
**אלון גולדמן:** התכנית קובעת מעברים ברוחב של 6 מטרים צפון דרום, וברוחב 8 מטרים מזרח מערב. ויש סימון בתשריט.  
**מיטל להבי:** המתנגד שטען שהדירה שיש לו זכויות בניה ולא ניצל אותה, האם הוא מקבל את הזכות?  
**רבקה פרחי:** יש סל זכויות שניתן לאפשר במסגרת הזכויות של תמ"א 38. יש את הזכות של סל ההרחבות אבל זה עניין קנייני.  
**מיטל להבי:** כתוב על דירות שלא הורחבו שיהיה חישוב על פי הזכויות.  
**ליאור שפירא:** כל הזכויות מא' עד ת' שייך לבעלי הנכסים. בעל הנכס חייב לפנות לזים ולנהל אתו מו"מ  
**אלון גולדמן:** ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.  
**חיים גורן:** יש הנחיות מרחביות לאזור הזה?  
**אודי כרמלי:** אין הנחיות מרחביות לרמת אביב א'  
**אלון גולדמן:** ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.  
**עו"ד ענת בירן:** לגבי זיקת ההנאה, עקרון "נחלת הכלל" מקובל עלינו. אנו מתנגדים לקביעה שבתוך הבניין יעברו. בכלל לא צריכה להיות הוראה שזיקת ההנאה תהיה בתוך הבניין, צריכה להיות בתוך המגרש ולאחר מכן ייקבעו היכן זה יהיה. כל הבניינים הולכים לשנות את האופי שלהם ולא הגיוני שיהיה מעבר בין הדירות. זכותם של הדיירים לעשות עיבוי כי בחיזוק הם מקבלים הרחבה. לנושא החניה, ההנחה שלא תתבצע חניה במקרה של חיזוק, אולי כלכלית ייצא פתרון, ייתכן וזה ישתנה. המספר 5300 מ"ר אינו נכון כל קומה היא כ-1000 מ"ר, יש כמעט 6500 מ"ר מציעה לעשות זאת ביחד ולא להכניס זאת כהחלטת וועדה.  
**עו"ד רונן מנור:** לעניין ההתייחסות שאין אפשרות להפריד אותנו מהבניין לידינו, אנו בדקנו עם אדריכל שלנו אין מניעה פיזית ואדריכלית. היזם ע"ט כתב לנו בתגובה ניתן יהיה לבצע הריסה ובניה בנפרד, נראה לנו כי בחרנו ביום אחר ולכן לא מאפשרים לנו.  
**ליאור שפירא:** יש לך מסמך מגורם מוסמך המראה שניתן להפריד?  
**עו"ד רונן מנור:** לא. אבל היזם כתב  
**ליאור שפירא:** זו חלקה שאי אפשר לאזן בה, ואי אפשר לעשות זאת כבר במצב הנכנס. מכתב היזם לא מחייב אותנו  
**עו"ד עופר שטריקר:** הושמעה אמירה ולפיה מבחינת הזכויות גוזרים זאת מסעיף 23 מבחינת הכמויות את השטחים גוזרים מכח סעיף 23 לתמ"א  
**הראלה אברהם אוזן:** זה לא מה שנאמר, השטחים הם מכח תוכנית 5000. על הבניינים חלה תמ"א אבל השטחים והרחק הם מכח 5000.  
**עו"ד עופר שטריקר:** כדי שהליך אישור הליך תוכנית מסעיף 23 צריך להתקיים תנאים מצטברים ולא רכיב מתוכם. לא די כדי שתוקנה סמכות לפי סעיף 23 גם הכמות וגם הגובה. צריך היה שמאפייני השכונה הקיימים היו מצדיקים 15 קומות במקום 7.65 בגובה ולא היה די בכך ששומרים כמות שטחים.  
**איתן עקיבא:** ועד השכונה מייצג את האינטרס של השכונה, האיכות חיים של השכונה ואיך יגורו בה. זה נכון שהבניינים מסוכנים אבל אפשר לעשות זאת נכון.  
**יוסף כהן:** הבניין שלנו עבר חיזוק ומצבו מצוין. עדיין לא קיבלתי תשובה לעניין חתימה על החוזה, ולעניין מס' הקומות והמקלט.  
**עו"ד יוסי קליין:** אנו מלווים את הדיירים כבר 15 שנים. הפרויקט מסתפק בפרות זכויות מתמ"א 38. התוכנית מאוד צנועה תואמת לתוכנית המתאר. תוספת הקומות נועדה כדי לשפר את התכנון, כדי שיהיו יותר שטחים פתוחים. זו תוכנית מוצלחת גם לעירייה וגם לזים. יש פה 168 משפחות שמייחלות לפרויקט  
**מיטל להבי:** יש דיירים בדיוור מוגן של עמידר?  
**יוסי קליין:** בכל המתחם יש 2-3 דירות עמידר והם חתמו על העסקה. עמידר מצטרפים.  
**מיטל להבי:** מה הם דרכי הגישה לחניה?  
**אלון גולדמן:** התכנית מאפשרת שתי כניסות למרתפי החניה מרח' שמעוני.  
**מיטל להבי:** האם נעשתה בדיקה תחברותית? בדיקה ששמעוני יכול לשאת כל כך הרבה כלי רכב?  
**אלון גולדמן:** כל הבדיקה התנועתית הוצגה בשלב הדיון להפקדה. נעשתה בדיקה גם לעת עריכת מדיניות רמת אביב ומאז המצב התחברותי (תחבורה ציבורית, קו ירוק) רק השתפר.  
**מיטל להבי:** לפי הדרפט לא נעשתה בדיקה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון</b>	<b>3 - - 0023-24</b>

**מלי פולישוק:** בשלב ההפקדה שאלתי לגבי התחבורה ולא קיבלתי תשובות מפורטות. אבל זה לא משנה דיון בהפקדה כבר היה.

**הראלה אברהם אוזן:** אבקש להוסיף להחלטה: "בכפוף להצגת תחשיב ע"י מתנגדת מס' 1 שייבחן ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, יותרו שינויים בתחשיב הנ"ל"

**ליאור שפירא:** ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקן ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לחוות דעת הצוות ולתת תוקף לתוכנית.

**הצבעה:**  
מיטל להבי נמנעת  
**בעד:** ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי

### **בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם למפורט בחו"ד צוות התכנון, לתקן את מסמכי התכנית כמפורט מטה, לרבות תיקונים טכניים, ולתת תוקף לתכנית.

1. תיקון הוראות ומסמכי התכנית, לרבות תוספת קומות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה (התכנית המופקדת מאפשרת בינוי מרקמי עד 8 קומות. קבלת ההתנגדות לנושא מספר קומות במסלול "חיזוק ותוספת בנייה" מביאה את הבניין לגובה של 6.65 קומות), חישוב שטחי הבנייה בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, מתן גמישות ברוחב זיקות ההנאה, אינם משנים מהותית את מסגרת התכנית המופקדת בנושא גובה בינוי, מספר קומות וקווי בניין ולכן לא נדרש פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה.

2. לתקן את הוראות התכנית כדלקמן:  
א. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (5): "תוספת קומות- תוספת שתי קומות מלאות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת וקומת גג חלקית בהתאם לתכנית ג'1".

ב. תיקון סעיף (ז) בטבלה 5 באופן הבא: "להלן זכויות הבנייה, העל הקרקע, במסלול עיבוי-חיזוק בתאי שטח 102 ו-103. תא שטח 102: מבנה קיים מטיפוס I – שמעוני 19: 2720.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מבנה קיים מטיפוס H, שמעוני 17-15: 5836.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. תא שטח 103, מבנה מטיפוס H, שמעוני 13-11: 5320 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מספר יחידות הדיור, שטחי מרפסות וקווי בניין בהתאם לסעיף 4.1.2(ח). זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1 ובכפוף לסעיף 4.1.2(ט)".  
בכפוף להצגת תחשיב ע"י מתנגדת מס' 1 שיוצג תוך 30 יום שייבחן ויאושר ע"י מה"ע / מי מטעמו וותרו שינויים בתחשיב הנ"ל.

ג. טבלה 5 תתוקן באופן הבא (לעניין שטחי בנייה על קרקעיים בלבד):

יעוד	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי	שירות	מספר יח"ד
מגורים	101	3281	10137	1899	105
מגורים	102	2957	10270	1899	105
מגורים	103	2083	6628	1190	70
מגורים	104	3835	13354	1899	140

תוספת הערה לטבלה 5: השטחים המפורטים בטבלה 5 הם עבור הריסה ובניה מחדש ולא תותר תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה שתהווה סטייה ניכרת. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שירות.

ד. תיקון סעיף 4.1.2 (ט): חיזוק ועיבוי מבנים קיימים, חניה: תתאפשר חניה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים. רמפות כניסה לכלי רכב בהתאם לסעיף 6.1(6). לא תתאפשר חניה על קרקעית.

ה. תיקון סעיף 6.1 (1): תא שטח 101-104, תקן 0.8:1 ליחידת דיור והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 201 לפי תקן ותקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 301, לפי תקן ותקן יהיה תקן מקסימלי.

ו. תיקון סעיף 6.1 (6): מיקום הכניסות (הרמפות) המשותפות לכלי רכב בנספח התנועה הינו מנחה ויקבע בתכנית העיצוב. יותרו מרתפי חניה בכל המגרשים. מספר הכניסות המשותפות לכלי רכב לארבעת המגרשים הינו מחייב. תינתן זיקת מעבר לכלי רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים. מיקום זיקת ההנאה תיקבע בשלב תכנית העיצוב.

ז. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (4): קומה מפולשת- תתאפשר סגירה ומילוי של קומה מפולשת באופן חלקי תוך שמירה על רצועת עמודים מפולשת בעומק של 6 מ' לפחות. זיקת הנאה בתחום קומה מפולשת חלקית תיקבע בתכנית העיצוב כמפורט בסעיף 6.13.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024 3 - 0023-24ב'	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

- ח. תיקון לסעיף 6.13 סעיף קטן (3): "בשלב תכנית העיצוב יותרו שינוי בתצורה ובמיקום זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל בתשריט ובלבד שבתאי השטח למגורים (101-104) ישמרו עקרונות של תנועה חוצה מצפון לדרום ברוחב של כ-6 מ' ומעברים מזרח-מערב בין החלקות ברוחב של כ-8 מ'. במגרשים בהם יקבע כי הבניין יתוכנן במסגרת חיזוק ותוספת בנייה, זיקות ההנאה תתאפשר בתחום הקומה המפולשת ותיקבע במסגרת תכנית העיצוב. השינוי בתוואי או ברוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית".
- ט. תיקון סעיף 4.1.2(ח)(קווי בניין, ס"ק 1): הבנייה תותר בתחום קווי בניין כמסומן בתשריט בצבע תכלת. תיקון סעיף קטן (2): לא תותר חריגה מקו בניין קדמי לרוחב שמעוני, אלא לצורך מרכיבי חיזוק הבניין בלבד. תוספת סעיף קטן (3) תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין צדדי. תוספת ס"ק (4) מרחק בין בניינים לאחר הרחבתם לא יפחת מ-3 מ'.
- י. תוספת לסעיף 4.1.2(ח), מתחת לכותרת המשנה "חיזוק ועיבוי מבנים קיימים" יש להוסיף: "ההוראות בתקנון התכנית גוברות על סימון המבנים להריסה בתשריט התכנית".
- יא. תוספת לסעיף 4.1.2(א)(1): "תוספת קומות מעבר למותר תהווה סטייה ניכרת מתכנית".  
משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חיים גורן, זבולון אחלון

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לעדכן את טבלת ההקצאה והאיזון בהתאם.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4804-תא/507-0888040 - התחדשות מתחם עמידר - רמת אביב דיון בדיווח (4) על החלטת ועדה מחוזית לתת תוקף לתכנית	04/12/2024 4 - - '24-0023

## **דיווח בדבר החלטת הוועדה המחוזית (ועדת משנה להתחדשות עירונית) מתאריך 7.11.2024 לתת תוקף לתכנית**

התכנית ביוזמת חברת "עמידר" קודמה במינהל ההנדסה בשנים 2017-2022 מתוך הבנה בין היזם לוועדה המקומית שהתכנית תאפשר לשמור ולהגדיל את מלאי יחידות הדיור הציבורי וכללה את שימור הבניין הצפוני עם תוספת בנייה מעליו, תוספת של 160 יח"ד וסה"כ 237 יח"ד. התכנית כללה המרה של הקצאת שטחי קרקע לצרכי ציבור לשטחי ציבור בנויים לשימוש למגורים בהיקף של 1,200 מ"ר, וביטול מגרש עירוני למבני ציבור והמרתו בשטחי ציבור בנויים.

חוסר היכולת של עמידר לספק מענה לשמירה ולהגדלה של מלאי הדיור הציבורי במגרש, למרות ההבנות שהיו בעת קידום התכנית עם הצוות המקצועי ומהנדס העיר, התכנית לא הומלצה לקידום ע"י הוועדה המקומית.

לאחר החלטת ההפקדה של התכנית, הסמיכה הוועדה המקומית את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית.

התנגדות מה"ע הוגשה ב-31.12.2023 וכללה ארבעה נושאים עקרוניים:

- א. התכנית המופקדת לא הבטיחה שמירה והגדלה של מלאי הדיור הציבורי במגרש ובניגוד לאופן קידום התכנית מול עמידר לאורך השנים.
  - ב. התכנית המופקדת פוגעת בנכסי ציבור ומקטינה את שטחי הציבור מהמצב הנכנס.
  - ג. התכנית כפי שהופקדה משביחה באופן ניכר את הקרקע, מוסיפה מספר יחידות דיור גדול ואינה נותנת מענה ראוי לצרכי ציבור.
  - ד. היות והתכנית אינה כוללת פתרונות של דיור ציבורי אין מניעה לחזור ולהתאימה להוראות תא/5000 ולאשרה בסמכות הוועדה מקומית בהתאם לאפשרויות ולמגבלות של תכנית המתאר.
- התנגדויות אלה נדחו ע"י הוועדה המחוזית (החלטה מ-7.11.2024) ולהלן עיקרי תשובות הוועדה המחוזית:
- א. "דיור ציבורי" אינו ייעוד קרקע אלא דירות בבעלות מדינה שאותן היא מנהלת בהתאם לדין, התכנית מגדילה את מלאי יחידות הדיור בבעלות המדינה ואינה מסכלת את האפשרות לדיור ציבורי.
  - ב. גריעת מגרש הציבורי (שב"צ) בשטח 620 מ"ר והחלפתו בשטחי ציבור בנויים בשיעור של 250 מ"ר "הינה מספקת".
  - ג. התכנון חורג מסמכות הוועדה המקומית לנושאי הקצאות לשטחי ציבור וגובה בינוי שחורג משנקבע בנספח העיצוב העירוני ועל כן אין סמכות לוועדה המקומית לאשר תכנית זו.
  - ד. אופי הבינוי המדורג (בניין שחלקו בן 8 קומות וחלקו 20) תואם לאופי הבינוי שנקבע במדיניות התכנון לשכונה
- הוועדה המחוזית קיבלה בחלקן מספר התנגדויות לנושאי הבטחת יחידות הדיור להשכרה ואופן רישומן, הבטחת שימור הבניין הצפוני ואופי תוספות הבנייה עבורו ותוספת שימושי חינוך לסל השימושים המותרים בשטחי הציבור המבונים ושימושי מסחר וחצרות נלווים עבור השטח הציבורי הבנוי.

## **להלן החלטות קודמות של הוועדה המקומית: דיווח בדבר החלטת הוועדה המחוזית (ועדת משנה להתחדשות עירונית) מתאריך 10.7.2023 להפקיד את התכנית בתנאים:**

- א. בתאריך 21.12.2022 דווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תכנית (פרוט מטה).
- ב. לאור החלטת הוועדה המחוזית לעת הפקדת התכנית שקבעה כי "התייחסות הוראות התכנית לדיור ציבורי יסרו בתיאום עם היועמ"ש... הנושא ישוב לדיון", החליטה הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 82 מיום 10.7.2023 כי:
  1. בהתאם לבחינת הסוגיה ע"י יועמ"ש לוועדה המחוזית הוראות התכנית יתוקנו כך שייקבע התכנית דיור מיוחד לשכירות בבעלות אחודה. הדיור המיוחד ייקבע כשימוש בתא שטח 100 ביחס ל-14 יח"ד בהיקף של 820 מ"ר שטחים עיקריים.
  2. בתא שטח 100 יקבעו השימושים למבנים ומוסדות ציבור כדלקמן: קהילה רווחה ובריאות.
  3. טבלאות איחוד וחלוקה תוקנו בהתאם להנחיות אילה ובתיאום עם שמאי הוועדה.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

- ג. בהמשך החלטה זו, וכיוון שטרם הופקדה התכנית להתנגדויות, מבוקש להסמיך את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית לנושאים הבאים:
1. אבטחת שמירה על מלאי הדיור הציבורי (52 יח"ד ציבורי קיימות) והכנסת הוראות וסעיפי הסבר בדבר השימושי הייחודי של דיור ציבורי בבעלות המדינה.
  2. תוספת 14 יח"ד ציבוריות להגדלת מלאי הדיור הציבורי.
  3. בנוסף לאמור לעיל ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לקבוע מלאי דירות להשכרה ארוכת טווח לפי התוספת השישית, שלא יפחת מ-15% מסך יח"ד בתכנית (כ-35 יח"ד).
  4. שימושים בשטח ציבורי בנוי בהתאם לשימושים המותרים בתכנית צ' לצרכי העירייה, לרבות שימושי חינוך ולא להגבילם בתכנית זו.
  5. תיקון טבלאות איחוד וחלוקה לרישום יחידות הדיור הציבוריות ע"ש המדינה. רישום שטח ציבורי בנוי ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
  6. לאור מסמכי התכנית שיופקו, סעיפי התנגדות נוספים להתאמת התכנית למדיניות העירונית, מדיניות הוועדה המקומית, ובשיקול דעת מה"ע.

### דיווח בדבר החלטת הוועדה המחוזית (ועדת משנה להתחדשות עירונית) מתאריך 21.11.2022 להפקיד את התכנית בתנאים:

- א. בתאריך 27.7.2022 החליטה הוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, שהתכנית אינה מבטיחה דיור ציבורי לצמיתות, אינה מבטיחה שמירה על המאגר הקיים של הדיור הציבורי או הגדלתו.
- ב. התכנון שאושר בוועדה המחוזית כולל:
- הכרזה על המבנה הצפוני כמבנה לשימור עם תוספת 3 קומות בקונטור הבניין הקיים ותוספת גרעין הכולל מעליות וממ"קים לקבלת בניין בן סה"כ 9 קומות.
  - הריסה של המבנה הדרומי והקמת בניין חדש בן סה"כ 17 קומות.
  - סה"כ זכויות הבנייה בתכנית: למגורים 12,600 מ"ר, למסחר: 250 מ"ר, עבור שימושים ציבוריים 250 מ"ר (שטח ציבורי בנוי).
  - סה"כ יח"ד בתכנית = 237 יח"ד.
- ג. בהתייחסותה לנושא הדיור הציבורי קבעה בוועדה המחוזית כי "התייחסות הוראות התכנית לדיור הציבורי יוסרו בתיאום עם היועמ"ש. יבחן היחס לנושא זה בחו"ד לפי תקן 21 ולפי הצורך, הנושא ישוב לדיון".

ראו בעמוד הבא החלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.



תאריך: 23.11.2022

מספר: 507-0888040

לכבוד  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית - 507-0888040 - שמעוני 27-29 תל אביב

הריני מתכבדת להודיעך כי ועדת המשנה להתחדשות עירונית בישיבתה מס' 67  
מיום 21.11.2022 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:**רקע:**

התכנית בשטח של כ-5 דונם מצויה בחלקה המערבי של שכונת רמת אביב א', מצפון לרחוב שמעוני וממזרח לדרך נמיר. במצב הקיים, ישנם 2 מבנים בני 5 קומות הכוללים 76 יח"ד, במצב המאושר יעודי הקרקע בתחום התכנית: מגורים ושטח בנוי ציבורי. מתחם התכנית קרוי "מגורי עמידר", חברת עמידר מחזיקה ב-52 מיח"ד והיתר נמכרו ברבות השנים. התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית מציעה להכריז על המבנה הצפוני כמבנה לשימור, ולהוסיף על גביו 3 קומות בקונטור הבניין הקיים וגרעין הכולל מעלית וממ"ק. ביחס למבנה הדרומי התכנית מציעה את הריסתו ובניית בניין בן 16 קומות במקומו צפיפות מוצעת 49.5 יח"ד לדונם. לפי תכנית המתאר תא/ 5000: התכנית מצויה באזור מגורים בבניה עירונית" עד 15 קומות במרקם בנוי לשימור, באתר טבע עירוני ומתחם התחדשות עירונית. רח"ק מירבי: 4.

המלצות מסמך המדיניות לשכונת רמת אביב (9006), ביחס למגרש הנדון:

- שימור טיפולוגיות המגורים (בניין אחד מהשניים נספת - שימור נילווה).
- שימור אופי הדיור דיור ציבורי.
- בינוי לגובה בדופן הדרומית של המתחם.

שילוב מבנה ציבור בפיתוח עתידי, בהתאם להמלצות היחידה לתכנון אסטרטגי

**הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:**

הוועדה סבורה כי התכנון המוצע מביא להתחדשות המבנים תוך שמירה על מאפייני הבינוי כפי שנקבעו במדיניות לשכונת רמת אביב, תוך כדי הכרזה על המבנה הצפוני כמבנה ראוי לשימור לאור מאפייניו התכנוניים וההיסטוריים. התכנית חורגת מתוכנית המתאר תא/ 5000 לפי סעיף 4.1.1 (א) בדבר הקצאת שטחי ציבור, היות וזו מוסיפה שטחי ציבור מצומצמים באופן יחסי למצב המאושר, כל זאת נוכח העובדה כי מדובר בתוכנית אשר משמרת מבנה ברוטליסטי וכן מאפשרת הגדלת יח"ד.

**1. שטחי בניה מירביים, שימושים ומס' יח"ד:**

סך שטחים מירביים עיקריים:

א. מגורים

1) זכויות בניה: 12,600 מ"ר

2) מס' יח"ד: 237 יח"ד

ב. מסחר: 250 מ"ר

ג. מבני ציבור: 250 מ"ר, לשימוש של קהילת רווחת וחינוך. כמידת וייקבע בהיתר הבנייה

שימוש לגן ילדים, תוצמד לו חצר כנדרש עפ"י הנחיות משרד החינוך.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/ 4804 שמעוני 27-29</b> <b>וועדה מקומית</b>	<b>-</b>



**2. בינוי:**

- א. **במבנה הצפוני** יותרו 7 קומות+ קומת קרקע וקומת גג טכנית.
- ב. **במבנה הדרומי** יותרו 14 קומות + קומת קרקע + קומת גג וקומת גג טכני.
- ג. גובה קומה טיפוסיית במבנה הצפוני יהיה כ-2.8 מ' ברזוטו בהתאמה למצב הקיים, ובמבנה הצפוני – 3.30 מ' ברזוטו.
- ד. גובה קומת הקרקע במבנה הדרומי יהיה עד 6 מ'.
- ה. יישמר מרווח של 20 מ' לכל הפחות בין המבנים.
- ו. תוספת הביטוי על גבי המבנה הצפוני לשימור יהיה בקונטור המבנה ולא במערך העמודים והקורות החיצוניות, למעט לנושא מרחבים מוגנים.
- ז. ביחס למבנה הדרומי יקבעו בתוכנית העיצוב הנחיות לעיצוב המבנה.
- ח. בתשריט התכנית יסומן קו בניין תת"ק וקו בניין על קרקעי- בנפרד.
- ט. השטח הלא מבונה במפלס הקרקע יסומן בויקת הנאה למעבר הציבור ושהייה של הולכי רגל.
- י. המבנה הצפוני יקבע כמבנה לשימור המאפשר תוספות בנייה, לאור מאפייניו האורבניים התואמים את עקרונות מרקם שכונת רמת אביב, ומאפייניו ההיסטוריים כמבנה לזוגות צעירים, עפ"י ערכי תקופת תכנונו, ובהתאם לרעיון "שיכון לדוגמא".

**3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:**

- א. בחלקה הצפוני של התכנית מצמון למבנה לשימור יקבע שצ"פ בגודל של 700 מ"ר הפנוי מכל בינוי למעט ריהוט גן מצללות וכדומה, במטרה לשמור על היקף שטחי הציבור הפתוחים ועל העצים הבוגרים.
- ב. לפחות 15% משטח התכנית יהיו שטחים חדירי מיסללא כולל רמפות כניסה לחניונים ושטחים מיועדים לסלילה או ריצוף), במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית.
- ג. מעל המרתפים ישמר עומק אדמה גננית של 1.50 מ' לטובת נטיעות.
- ד. המיגון אקוסטי יקבע בהתאם למסקנות הדוח האקוסטי.

**4. תנועה וחניה:**

- א. לאורך רחוב שמעוני יקבע קו בניין של 4 מ' במפלס הקרקע, על מנת לאפשר מעבר רחב לחולכי רגל.
- ב. תקן חניה לרכב יהיה לפי תקן החניה התקף או 1:0.8, הנמוך מביניהם.

**5. תיאומים ואישורים:**

- א. תנאי להפקדת התכנית אישור פקיד היערות.
- ב. אישור ולק"ו לנושא הקלה מקו בניין מדרך ראשית לפי סעיף 4.2.1 לתמא/1 - פרקי תחבורה-דרכים, ככל הנדרש. הוועדה ממליצה לאשר את קו הבניין נוכח העובדה כי מדובר בקו בניין קיים, והתוספת אינה חורגת מקו הבניין המערבי שפונה לדרך נמיר.
- ג. השלמת תיאום עם המשרד להגניס בתוך 30 יום מקבלת המסמכים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית



6. כללי:

- א. התייחסות הוראות התכנית לדיוור ציבורי יוסרו בתיאום עם היועמ"ש. יבחן היחס לנושא זה בחו"ד לפי תקן 21 ולפי הצורך, הנושא ישוב לדיון.
- ב. יוסרו סעיפים המתייחסים להפקעות סעיפים הכוללים הפניות למחלקות בעירייה או בעלי מקצוע בעירייה או יועצים אחרים סעיפי עיצוב וסקרים יעברו לבחנה בתכנית העיצוב האדריכלי יוסרו סעיפים המוסדרים בתקנות הרישוי, בתיאום עם יועמ"ש הוועדה המחוזית.
- ג. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

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

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[ ] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,  
ענת אלשיך  
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 2022-547

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית	-

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



**מיקום:**  
רמת אביב א'

ממערב: שצ"פ לאורך דרך נמיר  
מצפון: מגרש מגורים  
ממזרח: שביל להולכי רגל  
מדרום: רחוב שמעוני

**כתובת:**  
**תל אביב- יפו**  
**שכונת רמת אביב א'**  
רחוב שמעוני 27,29

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר		35,36	

**שטח התכנית: 4.789**

**מתכנן:** גדעון בר אוריין

**יזם:** עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

**בעלות:** מגרש מגורים (שטח 4.17 ד') - מדינה ובעלים פרטיים  
מגרש שב"צ (שטח 0.62 ד') - עירייה

**מצב השטח בפועל:**

במגרש המגורים (חלקה 36) קיימים 2 בניינים בני 5 קומות ובהם 76 יחידות דיור, כל אחת בשטח 38 מ"ר. רוב הדירות (כ-50) משמשות כדיור ציבורי בבעלות עמידר. היתר נמכרו ונמצאות בבעלות פרטית. מגרש השב"צ ריק ומשמש כחלק מחצר המגורים.

**מדיניות קיימת:**

מסמך המדיניות לרמת אביב הוותיקה מזהה את המתחם כבעל ערכים פיזיים וחברתיים לשימור. המסמך מציב יעד של שימור הטיפולוגיה והשימוש וממליץ לשמר את אחד משני הבניינים, לשמר את מרכיב הדיור הציבורי ולאפשר בניה לגובה. בנוסף המסמך ממליץ על שילוב מבנה/שטחי ציבור בפרויקט. בבדיקות הנפחיות שבוצעו במסגרת מסמך המדיניות מוצע בניין גבוה עד 15 קומות כתחליף לבניין הדרומי.

תכנית המתאר הכוללת תא/5000 קובעת את רמת אביב א' (אזור 106 א) כאזור מגורים בבניה עירונית, וכן כמרקם לשימור וכמתחם להתחדשות עירונית. רח"ק מותר 4.0, רחק המרבי 5.0, בניה עד 15 קומות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית	-

נספח עיצוב

תשריט אזורי ייעוד



**רקע היסטורי:**

המתחם בשטח של כ- 4.8 דונם הוקם בשנת 1963 כמתחם "בית זוגות צעירים" ע"י משרד השיכון כמתחם דיור ציבורי בסגנון ברוטליסטי אשר היה נפוץ בשנים אלו. תוכנן ע"י אדרי' רוברט בנט, שהיה גם מתכנן השכונה, יחד עם אדרי' יצחק פרלשטיין. המבנה תוכנן בתקופת השיכון לדוגמא ומהווה מעין מיקרוקוסמוס הממחיש את המושג על עקרונותיו בתוך מרקם של שיכון מימי ראשית המדינה. המבנים הקיימים בני ארבע קומות בסגנון ברוטליסטי (חזיתות מבטון חשוף), וכוללים פרוזדור פתוח וגרמי מדרגות מונומנטליים בעלי ערכי שימור.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה (שם ומספר): ל', ל2, , 2310, 1740, ג'1, 524, 406, תמ"א 38, צ' יעוד קיים: מגרש שב"צ ומגרש מגורים שטח התכנון: 4,789 מ"ר.

זכויות בניה למגרש המגורים: בהתאם למצב השטח בפועל (כ-4500 מ"ר ברוטו) קומות: 4+ק

תמ"א 38 מתאפשרת בכפוף למדיניות רמת אביב הוותיקה.

זכויות למגרש השב"צ (בשטח 620 מ"ר): בהתאם לתכנית צ' למבני ציבור - זכויות בהיקף 270%.

**מצב תכנוני מוצע:**

מטרות התכנון:

התחדשות המבנים על ידי הריסת המבנה הדרומי (שמעוני 27) ובמקומו בנייה של בניין בן 16 קומות ושימור המבנה הצפוני (שמעוני 29) בתוספת קומה חלקית ו-2 קומות מלאות הכולל הפרשה מבונה לשני גני ילדים וחצר צמודה. כל זאת תוך שימור יחידות הדיור הציבורי ותוספת שטחים ויחידות דיור לדיור ציבורי נוסף כתועלת ציבורית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

### עיקרי התכנית:

1. הריסת מבנה דרומי בן 5 קומות על רחוב שמעוני 27.
2. איחוד חלקות שלא בהסכמה.
3. קביעת ייעוד קרקע למגורים בלבד
4. קביעת הוראות לבניה חדשה ברחוב שמעוני לבניין מגורים בן 14 קומות מעל קומת הקרקע הכוללת שימוש מסחרי, וקומת גג חלקית.
5. קביעת 237 יח"ד
6. קביעת הוראות לשימור המבנה בשמעוני 29 ותוספת של קומה בנסיגה ו-2 קומות מלאות.
7. קביעת זיקת הנאה לצורך מעבר ציבורי בכיוון מזרח מערב.
8. קביעת קווי בניין
9. קביעת צפיפות
10. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניון תת קרקעיים.
11. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח.
12. קביעת הוראות לאיכות סביבה.
13. הקצאת שטח בנוי ציבורי (שב"צ) בקומת הקרקע בבניין לשימור בשילוב חצרות צמודות לשימוש זה.

### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הפרויקט מציע שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי בפרויקט לצד הגדלת מלאי הדיור הציבורי בעיר ת"א. זאת על ידי שימור יחידות הדיור הציבורי הקיימות, תוספת שטחים לדירות ושיפורן ותוספת של 14 יחידות דיור ציבורי לתושבי העיר תל אביב.

התכנית משלבת שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע במבנה הצפוני ומסחר בקומת הקרקע במבנה הדרומי.

התוכנית קובעת את קו המבנה הדרומי כקו אפס לרחוב שמעוני. מיקומו של השימוש המסחרי בפנינת רחוב שמעוני, ושילוב השטחים הציבוריים המבונים, ייצר ברמה התפקודית מרכז שכונתי של פעילות למגוון גילאים ולאורך כל שעות היום. באופן פיזי, המבנה הדרומי יגשר על הפרשי המפלסים שבין רחוב שמעוני לבין מפלס החצר, קומת הקרקע תהיה מפולשת בחלקה ותאפשר חיבור בין הרחוב לחצר. קומת הקרקע המפולשת מתחברת לחצר שבין המבנים, מאפשרת מעבר הולכי רגל דרך המגרש, ממשיכה אותה מחזקת ושומרת על ציר הרוחב השכונתי בכיווני מזרח מערב. בנוסף, התכנית קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע בכל השטחים הלא מבונים במגרש למעבר ושהיית הולכי רגל. וכן התחברות עתידית מערבה לרכבים.

### פירוט יעודים/ שימושים:

בתא שטח 100: ייעוד מגורים ד', שימושים: מגורים, מב"צ ומסחר

### קווי בניין:

- קו בניין קדמי לרחוב שמעוני: 0 מ'
- קו בניין צידי (מזרח): 3 מ'
- קו בניין צידי (מערב): 5 מ'
- קו בניין אחורי (צפון): 5 מ'

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית	-

### שימור:

שימור המבנה הקיים יהיה עפ"י תיק התיעוד המאושר של המבנה.  
קביעת המבנה הצפוני ברח' שמעוני 29 כמבנה לשימור

### זיקת הנאה:

תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע בשטחים הלא מבונים במגרש למעבר ושהיית הולכי רגל.  
בחלקת המגורים השוכנת ממערב לרחוב שמעוני תקבע בנוסף זיקת הנאה לכלי רכב כמופיע בתשריט המוצע.

### מרתפים:

1. בהתאם לתכנית ע1
2. חלחול 15% מהמגרש.

### תמהיל הדיור:

- דירות קטנות 32-50 מ"ר : 60%
- דירות בינוניות 51-85 מ"ר : 37%
- דירות גדולות 86-110 מ"ר : 3%
- סה"כ יח"ד : 237

### נתונים נפחיים:

מבנה לשימור :  
מספר קומות : סה"כ 6.65 (כולל קומת קרקע וקומת גג).  
גובה המבנה : 26 מ'  
תכסית : לפי קיים

מבנה חדש (מגדל) :  
מספר קומות : סה"כ 16 (כולל קומת קרקע וקומת גג).  
גובה המבנה : 60 מ'  
תכסית : 21%

### תשריט מצב מוצע:



**תכנית קומת קרקע:**



**הדמיה:**



**זכויות בניה:**

שטחי שירות				סה"כ עיקרי + שירות מעל ומתחת לקרקע	שטח עיקרי				שימוש	יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1			מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
260	12,128 (1)	31	3,189	13,251	-	-	210	10,062	מגורים מבנה חדש	מגורים ד'
-	-	6	15	265	-	-	5	250	מסחר מבנה חדש	מגורים ד'
-	-	63	1,480	3,830	-	-	50	2,350	מגורים מבנה לשימור	מגורים ד'
-	-	12	30	280	-	-	5	250	מבנים ומוסדות ציבור מבנה לשימור	מגורים ד'

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית</b>	<b>-</b>

(1) סה"כ שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת

### טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
310%	83%	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
17,625	כ- 4500	גובה	מ"ר
6.65 , 16	4	תכסית	קומות
26 ,60	12	מקומות חניה	מטר
32%	18%		
199	0		

### הוראות לתנועה וחניה :

- הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1.
- עבור שאר השימושים ייקבע על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבנייה.
- יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה והוא יהיה תקן מינימלי. חניות אופניים יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים.
- יותר פתרון החנייה באמצעות מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת הוצאת היתרי הבניה.
- תותר התקנת חניות נכים בקומת הקרקע בתחום זיקת ההנאה לרכבים ברחוב שמעוני בפינה הדרום מערבית של המגרש.

### הוראות לעצים בוגרים :

- על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :
  - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
  - תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
  - תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם אגף שפ"ע.

### הוראות לאיחוד וחלוקה :

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה 1965 ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת תוכנית לצורכי רישום.

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית	-

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

**התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית לתו"ב ללא השלמת התיאום עם מנהל ההנדסה. בהתאם לכך, הנתונים בדריפט הם מטעם יזם התכנית בלבד.**

**במתווה בו מקודמת התכנית קיים חשש ש-52 יחידות הדיור הציבורי שבפרויקט (דירות התמורה) עלולות, לאחר האכלוס, להימכר ולהיגרע ממאגר הדיור הציבורי.**

**עד כה היזם לא סיפק מענה מניח את הדעת לסוגיית הבטחת כמות יחידות הדיור הציבורי בפרויקט.**

**לאור כל האמור לעיל, מומלץ לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.**

רקע:

מדובר במתחם הדיור הציבורי היחיד של חברת עמידר בצפון תל אביב, כאשר המבנים הקיימים בעלי ערכים היסטוריים ותוכנו על-ידי מתכנני שכונת רמת אביב: אדר' יצחק פרלשטיין בשיתוף עם אדר' רוברט בנט.

מתוך הכרה בחשיבות קיומו של הדיור הציבורי ליצירת קהילה מגוונת וכאמצעי לחוסן עירוני ולמניעת קיטוב חברתי, הפרויקט בא לשמר ואף להגדיל את מאגר הדיור הציבורי ברמת אביב. זאת, לאחר שבשנים האחרונות כשליש מיחידות הדיור הציבורי במגרש נמכרו לדיירי עמידר בהתאם לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה).

התכנית מוסיפה יחידות דיור ציבורי באמצעות הסבת ההקצאה של שטחי הציבור ליחידות דיור ציבורי נוספות.

על מנת לקבוע שימוש ציבורי ליחידות דיור ציבורי (שימוש שאינו נכלל בשימושים הציבוריים שמאפשר סעיף 188 לחוק התכנון והבניה) התכנית הוגדרה כתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התכנית מציעה שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי בפרויקט. יחידות הדיור הציבורי יוטמעו במסגרת הבינוי החדש לצד יחידות הדיור הפרטיות. התכנית תתרום לרווחת משתכני הדיור הציבורי בחידוש והרחבת יחידות הדיור הקיימות, וכן בשדרוגן הפיזי באמצעות חיזוק, הנגשה ומיגון.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :**

ערן וקסלר: בשמעוני 27, 29, מתחם של עמידר ברמ"א הירוקה, קודמה תוכנית מטעם עמידר כשהמטרה לשמר ולעבות את הדיור הציבורי בצפון העיר. אבל היתה נקודת כשל שבגינה אנחנו לא ממליצים על התוכנית והיא חוסר היכולת של עמידר להבטיח לנו שיח"ד של הדיור הציבורי ישמרו ולא ימכרו לאחר אישור התוכנית לדיירים ובכך הן יגרעו מהמאגר.

אודי כרמלי: אין מחלוקת תכנונית עם המשרד המתכנן. יש מחלוקת אידאולוגית על מעמדן של יחידות הדיור הציבורי והיכולת של הפרויקט להבטיח כמות מספקת של דיור ציבורי לאחר מימוש התכנית.

אורלי אראל: הנושא היה דיון מספר פעמים וניסינו להבטיח שיח"ד של הדיור הציבורי יהיו ועמידר לא הסכימו ולכן בדיוני תכנון נאמר שלא נקדם תוכנית שלא יובטח לאורך זמן לצמיחת דירות של עמידר והם יעמדו למכירה לציבור. אתה מוכר את הדירות ולא יהיה דיור ציבורי.

נציג עמידר: כרגע יש חוק ואנחנו נעשה ככל שאפשר לטפל בנושא. עמידר הקצתה בין 14 ל-18 יח"ד שיהיו דיור סוציאלי ונאמר שהם לא ימכרו בשוק הפרטי ויהיו חלק מהמטלות. אנחנו לא יכולים להכריח דיירים לא למכור את הדירה. יש חוק זכויות הדיור הציבורי לעמידר אין עמדה בנושא. עמידר הקצתה ביחד עם הצוות יח"ד שיהיו דיור סוציאלי והם באמת לא יוכלו להימכר והיה רציונל לשים הערת אזהרה על הדירות הללו כדי שלא ימכרו בשוק הפרטי.

ליאור שפירא: וכל יתר הדירות יהיו דירות ציבוריות?

גם אתם ואנחנו רוצים שיהיה דיור ציבורי ואני מציע שלא תמכרו את יתר הדירות ותשמרו אותם ונגמר הסיפור של התחדשות עירונית ויש מלאי דירות ציבוריות.

אורן אלייטנים: מדובר בתוכנית עם רוב דיור ציבורי. אתם בקשתם להבטיח את ה-50 דירות הקיימות. ליאור שפירא: יש חוק וברגע שיש התחדשות עירונית כתוצאה מהבניה יוצרו 50 דירות חדשות אחרי ההתחדשות תהפכו אותם לדירות פרטיות ואז לא יהיה מלאי דירות ציבוריות.

אורן אלייטנים: התחדשות עירונית היא למעשה נותנת תוספת לדירות הקיימות ופעם שניה כל המיזם צריך להרוס והדלתא הוא רווח יזמי. סוכס שנלך עד הקצה עם הרווחיות ונקצה יותר יח"ד לדיור ציבורי והגענו ל-20% רווח כלכלי יזמי. האינטרס שלנו הוא שיהיו כמה שיותר יחידות דיור ציבורי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

ליאור שפירא : למה עמידר צריכה רווח יזמי?  
אורן אלייתים : צריך כדאיות כלכלית כדי שהבנקים יממנו והם דורשים לפחות 15% כרווח יזמי. הכספים האלה חוזרים אלינו חזרה לשיפוץ ותחזוקת של דירות קימות, קרן פריפריה. הקופה הזו הולכת ליעוד ציבורי.

ליאור שפירא : מי קונה את הדירות הללו? אנשים מבחוץ ואז נוצרת ג'נטריפיקציה.  
אורן אלייתים : אנחנו אפילו לא מגיעים לרח"ק המקסימלי. אי אפשר לקחת את הכל או כלום. יש כאן 50 דיירים קשישים 24 נכים בלי נגישות בלי ממ"דים והסכמנו להוסיף קרוב ל-20 יח"ד דיור. כמנהל הפרויקט יש כאן דרך של 5 שנים ואני מתואם עם הצוות.  
אסף הראל : אפשר לחשוב על מנגנון שאתה שומר אצלך דירות ולא מוכר אלא משכיר אותן. ואז דירות עמידר שנמכרות, אתה יכול לתת דירה חליפית במקומן.  
ליאור שפירא : אם עושים התחדשות עירונית הדייר רשאי לקנות. אומרת העיריה זה אכן החוק, אבל הוצאת את הדירות האלה מהמאגר. הבעיה שהוא רוצה רווח יזמי.  
אורן אלייתים : בכל מקרה ברגע שהפרויקט יבוצע, שווי הדירות יעלה ועם כל ההנחות דייר עמידר לא יוכל לקנות אותן. אלו דיירים מיעוטי יכולת.

דיון פנימי  
ליאור שפירא : לא להמליץ על התוכנית.

### **בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 34) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאור כל האמור לעיל, הוועדה המקומית מחליטה שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו. משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מוטי רייף

#### **חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)**

מתוך הכרה בחשיבותו של הדיור הציבורי ועל מנת לקבוע שימוש ציבורי של יחידות דיור ציבורי (שימוש שאינו נכלל בשימושים הציבוריים שמאפשר סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה) הוועדה המקומית המליצה כי התכנית תוגדר כתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, שתכלול שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי, שילוב יחידות דיור ציבוריות במסגרת הבינוי החדש, לצד יחידות דיור פרטיות, וכן הרחבה ושדרוג פיזי של יחידות הדיור הציבורי הקיימות בבניין לשימוש.

בתאריך 27.7.2022 החליטה הוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, שכן במתווה בו קודמה התכנית ע"י חברת עמידר, עלה החשש ש-52 יחידות הדיור הציבורי שבפרויקט עלולות להימכר ולהיגרע ממאגר הדיור הציבורי.  
התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית, הוועדה המחוזית דנה בתכנית והחליטה להפקידה תוך הסרה של ההוראות בתכנית הנוגעות לדיור ציבורי.  
מצ"ב החלטת הוועדה המחוזית.

אנו ממליצים כי תוגש התנגדות מה"ע, בין היתר לנושא שמירה על מלאי יחידות הדיור הציבורי וללא מכירתן והבטחה ורישום יחידות הדיור הציבורי החדשות.  
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק**

#### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0032-22' מיום 21/12/2022 תיאור הדיון :**

אלון גולדמן : דווח על החלטת וועדה מחוזית להפקדת תכנית התחדשות מתחם עמידר ברמת אביב.  
רקע : הוועדה המקומית החליטה ביולי האחרון שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית היות ואינה מבטיחה דיור ציבורי לצמיתות, לא על שמירת המאגר הקיים ולא על הגדלתו. התכנון כפי שאושר בוועדה המחוזית כולל הכרזת מבנה לשימור והקמת בנין בן 17 קומות עם שטח ציבורי של 250 מטר בקומת הקרקע וסה"כ 237 יח"ד. בהתייחסות לנושא הדיור הציבורי קבעה הוועדה המחוזית כי התייחסות הוראות הדיור הציבורי יוסרו בתיאום עם היועצת המשפטית. בשלב זה אין עדיין מסמכי תכנית שהופקדו. המלצתנו היא להגיש התנגדות מהנדס העיר, בין היתר לנושא של שמירה על מלאי יחידות הדיור הציבורי ללא מכירתן והבטחה ורישום של יחידות הדיור הציבורי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 29-27 וועדה מקומית

דורון ספיר: לא השתכנעתי שצריך לאשר את הפרויקט, כשיש 70 יחידות של עמידר ולא ברור מה מעמדן. אין בעיה סטטורית יש פה עניין מהותי. קיים דיור ציבורי במקום. לא ייתכן שמדברים על דיור ציבורי וכעת כשיש הזדמנות מתעלמים, לא מאשרים ומתנגדים לתכנית.

עמית גולשטיין: לא הייתה התנגדות לדיור ציבורי. האמירה היא שבתכנית לא צריך לקבוע דברים כאלו. זה דבר קנייני.

אודי כרמלי: ממתי דיור ציבורי הוא דבר קנייני?

עמית גולשטיין: כל עוד הוא לא מוגדר ומוסדר בחוק התכנון והבניה לא ניתן לעגן את זה בתוכנית.

אודי כרמלי: אנחנו יודעים לעשות את זה כשיש תכנית של עמיגור לדיור ציבורי, עשינו זאת בשנות ה-70 וה-80 אין איבדנו את היכולת לעשות את זה היום?

דורון ספיר: אנו מבקשים מהוועדה המחוזית לעשות דיון חוזר. צריך למצוא פתרון משפטי. אם יבטיחו מס' דירות לדיור הציבורי תנוח דעתנו לא משנה חדשות או ישנות.

רועי אלקבץ: צריך לתת דיור ציבורי עם כל יוקר המחיה וכעת שזה לא ממומש ציבורית זה לא בסדר. עמי אלמוג: אין התנגדות לדיור הציבורי. אבל זה צריך לעשות עפ"י חוק. לנו כמדינה אפשר רק 20%, זה בסדר לדרוש אבל צריך שההחלטות יגיעו מלמעלה. התיקון של 120 החריג את המדינה. הדרגים המקצועיים תומכים בהחלטה כזו אבל ההחלטות צריכות להיות מלמעלה.

דורון ספיר: אם נחליט החלטה ביחד שאם לפחות 50 דירות מתוך 270 דירות יהיו לדיור הציבורי נוכל לעשות זאת ביחד, אין אף אחד שיתנגד לזה.

עמי אלמוג: צריך לעבוד על הדברים האלה אחרת. צריך לקדם את זה גם מלמעלה.

ליאור שפירא: בפרויקט הזה גם 20% אין. מה שבסמכות המדינה תתנו.

עמי אלמוג: יכול להיות שכן, לא מכיר את הפרויקט לעומק

אודי כרמלי: זה עניין של שעת רצון בכל הדרגים המקצועיים. לא יכול להיות שכל אנשי התכנון מסכימים עם זה אבל בגלל פלפול משפטי זה לא מבוצע, דבר שידענו לעשות זאת כל הזמן.

ליאור שפירא: אנו מדברים על דיור ציבורי לא דיור בהישג יד.

עמי אלמוג: אני לא יודע מה ההנחה שעמידר נותנת להם אבל יש הנחה.

דורון ספיר: הפרויקט היה מלכתחילה 70 דירות של עמידר.

ליאור שפירא: כל מה שצריך זה הסכמה שיהיה תיקון בתקנון.

דורון ספיר: עמידר הסכימו להוסיף 14 דירות + הקיימות שאפשר למכור אותן. לא ביקשנו חצי דירות דיור עמידר.

אודי כרמלי: יש להם הגבלה של כמה שנים אבל אח"כ הם יכולים למכור וזה כבר לא יהיה דיור ציבורי. אנו ממליצים לוועדה המקומית שכאשר התוכנית תופקד אנו נגיש התנגדות למחוזית.

אביגדור: אי אפשר להגיע איתם להסכמה?

אודי כרמלי: עמידר הגישו את התוכנית ישירות למחוזית, יש התדיינות כבר שנתיים. לא ייתכן שמתוך 270 יחידות דיור יהיו 14 יחידות לדיור ציבורי?

ליאור שפירא: אנו כעירייה יכולים לרכוש את זה?

אודי כרמלי: רעיון מעניין.

דורון ספיר: עמידר היא חברה לטיפול בדיור ציבורי למה שהעירייה תרכוש?

אורלי אראל: בתוכנית הזו גם ביטלו 620 מ"ר מגרש ציבורי שהסכמנו שיהפוך לדיור ציבורי. לא רק שזה לא קרה אלא גם השטח הציבורי "נעלם".

### בישיבתה מספר 0032-22ב' מיום 21/12/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה קבלה דיווח משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

#### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית ובמטרה לשמור על מגוון טיפוסי דיור בשכונת רמת אביב לרבות דיור ציבורי, במקרקעי המדינה והעירייה, ממליצים להגיש התנגדות לתכנית, לכשתופקד, שתכלול את הסעיפים הבאים:

- שמירה על מלאי הדיור הציבורי ורישומו ע"ש המדינה. הכנסת הוראות וסעיפי הסבר בדבר השימוש של דיור ציבורי.
- הגדלת מלאי הדיור הציבורי ב-14 יח"ד נוספות בשטח של 820 מ"ר עיקרי ורישומן ע"ש המדינה.
- בנוסף לאמור לעיל, הכנסת הוראות בדבר דיור להשכרה בהתאם לתוספת השישית בשיעור של 15% מסך יח"ד התכנית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

- ד. ביטול ההגבלות על השימושים הציבוריים לרבות ביטול המגבלה לשימושי חינוך, השטחי הציבורי הבנוי ישמש לכלל השימושים המותרים בתכנית צ' ובהתאם לצרכי העירייה.
- ה. תיקון טבלאות איחוד וחלוקה שהשטחים הציבוריים הבנויים ירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
- ו. על סעיף אחר שאינו תואם לרוח החלטות הוועדה המקומית בתכנית.
- ז. לאור מסמכי התכנית שיופקדו, סעיפי התנגדות נוספים להתאמת התכנית למדיניות העירונית, מדיניות הוועדה המקומית, ולשיקול דעת מה"ע.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

אורלי אראל : תוכנית שנדונה בוועדה המחוזית לא הומלצה ע"י הוועדה המקומית. התוכנית עברה דיונים בוועדה מחוזית אשר המליצה להפקיד את התוכנית היא עדיין לא הופקדה. מבוקש מהוועדה המקומית להסמיך את מהנדס העיר להגיש התנגדות כי התוכנית תופקד בעת הפגרה של הוועדה המקומית בשל הבחירות. ביקשנו שהתוכנית תדגיש את נושא הדיור הציבורי ותגדיל אותו. היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית ביקשה (ציתות מתוך ההחלטה) " בהתאם לבחינת הסוגיה הוראות התוכנית יתוקנו כך שיקבע דיור מיוחד לשכירות בבעלות אחודה. הדיור המיוחד יקבע שימוש בתא שטח מסוים בהיקף של 820 מטר מרובע בשטח עיקרי". לא תהיה תוספת של דיור ציבורי כפי שהוועדה המקומית בקשה והדיור הזה לא יקרה דיור ציבורי. בנוסף במגרש הציבורי הוגבלו השימושים רק לשימושי לפי קהילה רווחה ובריאות הוגבלו שימושים עפ"י צ'. אנו חושבים שיש לחשוב על כך מחדש ולכן מבקשים להסמיך את מהנדס העיר להגיש התנגדות לאחר שנראה את התוכנית המופקדת.

מלי פולישוק : לא הוגשה התנגדות?  
אורלי אראל : התוכנית לא הופקדה עדיין.  
מלי פולישוק : אז מה זה יעזור עכשיו?  
אורלי אראל : יש 6 נושאים שאנו רוצים להעלות בהתנגדות.  
דורון ספיר : היו 52 יח"ד בדיור ציבורי, והמדינה רוצה לבטל אותם במחית יד, ולא מבטיחה את הקיום שלהם זו תעודת עניות כאשר מוסיפים 270 יח"ד ולא דואגים לתוספת יחידה אחת לדיור ציבורי.  
אורלי אראל : זו ההחלטה של היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.  
עמית גולדשטיין : התוכנית החדשה באה לבקש לקבע את הדיור הציבורי, זה לא משהו שמעוגן בחוק התכנון והבניה.  
דורון ספיר : אז איך עמידר בונה דיור ציבורי?  
עמית גולדשטיין : הם מוגדרות בחוק בדרכים אחרות.  
אודי כרמלי : תתקן אותי אין כאן כוונה שלא יהיה בכלל דיור ציבורי, אלא לאפשר מצב סטטוטורי לאפשר ברמה של הסכמים.  
עמית גולדשטיין : הפתרון שמצאנו הוא להגדיר את זה בשכירות אחודה מדינת ישראל תחליט איך היא תעשה זאת.  
מלי פולישוק : אין חוק שמגדיר דיור ציבורי במדינת ישראל?  
עמית גולדשטיין : אין חוק.  
דורון ספיר : אולי אפשר לקבוע שהדירות יהיו בדיור ציבורי על פי החוק של הדיור הציבורי.  
מלי פולישוק : אולי העירייה צריכה ליזום הצעת חוק בנושא.  
דורון ספיר : נאשר למהנדס העיר להגיש התנגדות.

### בישיבתה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה מחוזית.  
הוועדה מסמיכה את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית לכשתופקד.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

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

**מיקום:** שכונת מונטיפיורי

**כתובת:** רחוב התעשייה 5-7



מפת התמצאות

**שטח התכנית:** 1.032 דונם

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7104	מוסדר	חלק	55, 54	

**מתכנן:**

אדריכל: GSARCH Architects  
 קונסטרוקטור: שמעון מויאל  
 יועץ תנועה: ד.ג.ש. הנדסה  
 יועץ קרקע: ישראל קלר  
 יועץ בטיחות: ישראל ערוסי  
 יועץ מיגון: ק.א.מ.ן  
 יועץ נגישות: אירנה רובין  
 יועץ בנייה ירוקה: WaWa  
 יועץ תברואה: ירוחם איש גור  
 מודד: מודדי השרון  
 אגרונום: אדמה

**יזם:** א.ק. קבוצת הילה מלונות

**בעלות: א.ק. קבוצת הילה מלונות**  
**מצב השטח בפועל:**

פרויקט "מלון התעשייה" קיבל היתר בשנת 2020 (מס' 20-0923). על בסיס תב"ע 1043א המאושרת משנת 2000. המגרש כיום נמצא בהליכי בנייה.

**בהיתר אושרו שלוש קומות מרתף. קומת המרתף התחתונה יועדה לחניה.**

הבניה החלה לפי ההיתר המאושר, ובמהלכה הוחלט על ביצוע תב"ע לתוספת קומות, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

במהלך תכנון תוספת קומות במסגרת תב"ע נקודתית, הוחלט לבצע שינויים בתכנון המאושר בהיתר, בין היתר בהתאם לדרישות גורמי העירייה, והחל תהליך תכנון מחודש, במסגרתו עתיד להיות מוגש היתר שינויים במהלך הביצוע. זאת, במקביל לקידום התב"ע.

בחודש אוקטובר 21' נערכה פגישה בהשתתפות נציגי מחלקות הרישוי והתכנון, וצוות הפרויקט, בה נידון נושא ביטול החניות ושימוש במרתף התחתון כקומה טכנית בלבד. זאת, בהתאם למדיניות העירונית המעודדת הקטנת תקן החניה לשימושי תעסוקה מלונאות ומסחר באזורי תעסוקה מטרופולוניים הסמוכים למוקדי הסעת המונים. סוכם כי קומת המרתף התחתונה (מרתף 3-), שבהיתר המאושר משנת 2020 יועדה לחניה, תשמש כקומת מערכות טכניות ומשום שהקומה כבר נבנתה מכח היתר תקף, הנושא יוסדר במסגרת התב"ע החדשה.

עוד מבוקשת הגבהת החלל העובר בקומת הקרקע לגובה 10.5 מ', בהתאם לחתך הבניין בשלב ב' – זאת, כשינוי ביחס להיתר תקף (היתר מס' 20-0923), בו גובה הקומה 7.9 מ' – ובמסגרת **בקשת הקלה** להגבהת הבניין ותוספת קומות בעת הגשת היתר שינויים.

יודגש כי גובה החלל העובר המבוקש בקומת הקרקע מתבסס על ההנחיות המרחביות לבניין באזור תעסוקה, מעל גובה 29 מ' (ביחס למצב התכנוני המבוקש בתב"ע) – חיבור בין קומת הקרקע (עד 7 מ') וקומה טיפוסית (עד 4 מ'), לכדי חלל רציף באזורים מסויימים בקומת הקרקע בגובה של 10.5 מ' (פחות מהסה"כ המתאפשר, בסך 11 מ') ולשיטתנו ניתן היה לאשר הגבהת חלל קומת הכניסה במסגרת הקלה:

גובה כללי	גובה קומת קרקע	גובה קומה טיפוסית
עד 29 מ'	1. בבית חדימשפחתי או דרמשפחתי - עד 4 מ' 2. בבניין מגורים ללא חזית מסחרית - עד 3.5 מ'. מ'. תותר הגבהה ל-4 מ' במקרה שתידרש התקנת מעלית רכב בתחום קווי הבניין. 3. בבניין שבו חזית מסחרית באזור מגורים - עד 4.5 מ' 4. בבניין באזור תעסוקה - עד 6 מ' 5. ברחובות שבהם הוחלט על מדיניות אחרת (הנמסרת בתיק מידע) יהיה הגובה על פי הכתוב בתיק המידע.	1. בבית חדימשפחתי או דרמשפחתי - עד 4 מ' 2. בכל בניין אחר - עד 3.5 מ' 3. בבניין תעסוקה - עד 4.5 מ'
מעל 29 מ'	עד 6 מ'	עד 3.8 מ' לקומה טיפוסית באזורי תעסוקה, גובה קומת הקרקע יהיה עד 7 מ' וגובה קומה טיפוסית יהיה עד 4 מ', בתנאי שתאושר תוכנית עיצוב אדריכלי לפני הגשת הבקשה להיתר.

\* למעט בחלל כפול.

\*\* בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

הבנייה בשטח הותאמה לדרישות צוות התכנון ולתנאי התב"ע העתידית (לרבות הגדלת שטח החלחול ביחס להיתר המאושר).

לאחר הפגישה הוגש תיק מידע לטובת היתר השינויים, בהתאם לנידון בה, ובו פורטו השינויים הבאים:

<p>תוספות ושינויים כלפי היתר מס' 20-0923:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שינוי במיקום עמודים קונסטרוקטיביים</li> <li>2. שינוי בעיצוב החזיתות, לרבות תוספת בליטה אדריכלית לרפפות הצללה</li> <li>3. שינוי בגובה הבניין והקומה הטיפוסית</li> <li>4. שינוי במיקום מעליות ומדרגות</li> <li>5. שינוי במיקום פירים טכניים</li> <li>6. שינוי במרחב המוגן הקומתי</li> <li>7. שינוי בתכנון הקומות</li> <li>8. תכנון דחסנית הידראולית בקומת המרתף במקום בקומת קרקע</li> <li>9. צמצום שטח המרתפים והגדלת שטח חלחול ל-15% משטח המגרש</li> <li>10. ביטול חניות על פי דרישות מחלקת תנועה וביטול מעלית הרכב</li> <li>11. בקשת הקלה עבור בליטה אדריכלית בעומק 50 ס"מ בהיקף הקומות</li> <li>12. שינוי בתכנון המרתפים:                         <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מרתף 1- שטחים נלווים למלון, ספא+בריכה, מטבח וחדר טכני</li> <li>ב. מרתף 2- תפעול משק הבית והמלון</li> <li>ג. מרתף 3- טכני בלבד</li> </ol> </li> <li>13. תכנון מסדרונות כמעברים ציבוריים לפי דרישות רשות הכבאות והגדרתם כשטחי שירות, שאינם יוכלו לשמש כשטח מלונאות עיקרי.</li> <li>14. תוספת שטחי שירות לפי תכנית א1043, פרטוקול 183 ב', לטובת תכנון הממ"מים.</li> </ol>
---

בחודש מאי 23 נערכה פגישת פרה רולינג בהשתתפות צוות הרישוי.

היתר השינויים נשלח לבדיקה ב-24.10.23.

ההיתר עבר לבדיקת מהנדס, לאחר עמידה בתנאי סף ופרסומים להקלות, ב-29.1.24.

במקביל התקדמה התב"ע בליווי צוות תכנון מרכז. הפרויקט הוצג ואושר בפני פורום מהנדס העיר ב-30.7.23.

תהליך הרישוי להיתר השינויים נעצר, בהנחיית גורמי הרישוי, עד לפרסום התביעה להתנגדויות. סוכס כי לאחר שלב זה ניתן יהיה להמשיך בהליך.

לסיכום האמור, **בנוגע למרתפים** הרי שבינוי שלוש קומות המרתף נעשה כדין ובהתאם להיתר. השימושים שיקבעו לקומות המרתף יוקנו במסגרת התביעה כפי שמתאפשר מכוח תכנית המתאר תא/5000. **לעניין הגבהת החלל העובר בקומת הקרקע** – היתר השינויים שהתבקש כלל גם בקשה זו ולצורך אישורה פורסמה הקלה ולא התקבלו התנגדויות.

אם כן עניין לנו בבניה קיימת שאישור התביעה נועד בעיקרו לאפשר הסבת שימושים בבנייה זו לשימושים התואמים את שמאפשרת תא/5000 וכן העצמת הבנייה באופן התואם גם כן את תא/5000 ואת הוראות החוק. למעלה מן הצורך נבחר, כי גם בחינת הפן המשפטי של סוגיית הכשרת בנייה קיימת באמצעות אישור תביעה אינה מעוררת קשיים משום שההלכה לעניין הכשרת בנייה קיימת (כזו שקיימת שלא כדין באופן מובהק) קובעת, כי על מוסד התכנון "להפעיל את שיקול דעתו על יסוד מכלול השיקולים הפרטיקולאריים שלפניו, כשאינטרס ההגנה על שלטון החוק – מבלי לגרוע מעוצמתו – הוא אך אחד משיקולים אלה" (בג"צ 8171/09 ראש מועצת הכפר אל ג'אניה נ' מועצת התכנון העליונה במינהל האזרחי (2011), [פורסם בבנו]). שילוב ההלכות שנקבעו על ידי בתי המשפט לעניין זה ויישומן על ידי ועדות הערר

מלמד כי על הוועדה המקומית בשלב ראשון לבחון האם עסקינן בתכנית ראויה לפי מבחן "המגרש הריק", ואם נמצאה ראויה תיבחן הבנייה הקיימת אותה מכשירה התכנית ומידת הפגיעה שיש בבנייה בשלטון החוק והאם היא כזו המצדיקה אי אישור התכנית (ערר (דרום) 6081/17 **ניסנוב בניה וייזמים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי**, 14.1.2018, פורסם בבנו).

במקרה הנדון בחינת השיקול התכנוני מעלה, כי מדובר בתכנית ראויה אשר השימוש העיקרי בה למלונאות, שתי קומות מבונות ציבוריות ובתת הקרקע שימושים נלווים למלונאות ומסחר תואם הן את תכנית המתאר הכוללת תא/5000 והן את המדיניות התכנונית של הוועדה המקומית שנקבעה לאזור זה כפי שבא לידי ביטוי בטופס הסמכות. מהמקובץ עולה, כי ראוי לשקול את אישור התכנית.

**מצב תכנוני קיים :**

תביעה תקפה: 1043א – שימושים באזור תעסוקה בתל אביב יפו, משנת 2000  
 יעוד קיים : תעסוקה  
 שטח התכנון : 1.032 דונם  
 זכויות בניה : 200% בנייה  
 שטח קומה : 40% משטח מגרש  
 עד 5 קומות ועד 17 מ'

**תכנית המתאר תא/5000 מיום 2016:**



## מתחם תכנון : 602.

- תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים.
  
- עפ"י נספח עיצוב עירוני אזור מעל 40 קומות.
  
- עפ"י נפח תשתיות רצועת מים ברחוב המסגר ממזרח לשטח התכנית.
  
- עפ"י נספח תחבורה ממזרח לשטח התכנית רחוב המסגר –
- וממערב דרך מנחם בגין – מתע"ן קו אדום וקו ירוק בצומת הרחובות קרליבך ודרך מנחם בגין.

## **מדיניות קיימת:**

- מדיניות מרחב המשולש (תא/ 9107) שאושרה בוועדה המקומית בחודש יוני 2022.



### מצב תכנוני מוצע:

#### מטרת התכנית:

הקמת מבנה מלונאות במקרקעין, מעל קומה מסחרית בלב מרחב התעסוקה המטרופוליני בהתאם לתכנית המתאר ולמדיניות מרחב המשולש.

#### עקרונות התכנית:

1. קביעת יעוד קרקע למלונאות (אכסון מלונאי) ותכלית השימושים המותרים.
2. קביעת זכויות בניה ושימושים, לפי רח"ק מרבי 10.4.
3. קביעת הנחיות בינוי, לרבות גובה בינוי מקסימאלי ומספר יחידות מלונאיות.
4. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים במסגרת יעוד מלונאות.
5. הגדרת קווי בנין.

6. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה 24/7 עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום המגרש, בשטח 125 מ"ר.
7. קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
8. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה, תכנון בר קיימא ובניה ירוקה.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



### פירוט יעודים/שימושים:

במסגרת התכנית וזכויות הבניה המבוקשות בה, מתוכנן בניין בן 23 קומות לטובת חדרי מלון מעל קומת קרקע מסחרית, שטחי ציבור מבונים, חללי תפעול ו-3 קומות מרתף: מרתף -1, -2, שטחי שירות ושטחים עיקריים נלווים למלונאות, מרתף 3- קומה טכנית.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות: 23 (כולל קומת קרקע, קומת ביניים, קומות טכניות וגג עליון)  
 קומות מרתף: 3, מתוכן שני מרתפים עליונים לשירות ושטחים נלווים למלונאות, מרתף שלישי תחתון לשימושים טכניים

גובה : 95 מ' (אבסולוטי)  
גובה קומה : מרתפים 3.8-5.2 מ'  
קומת קרקע + קומת ביניים 10.5 מ'  
קומה טיפוסית 3.5 מ'  
קומה טיפוסית גבוהה 5.25 מ'

רח"ק מירבי 10.4 כולל בנייה קיימת ובנייה עתידית לפי התכנית המקודמת.

**תכנית:** עד 60% משטח מגרש במסגרת קווי בניין

**קווי בניין:** קדמי ואחורי 4 מ', צדי 3 מ'  
תת קרקעי אחורי 1.5 מ'

**בינוי:**

במסגרת התכנית מוגש נספח בינוי מחייב.



מבט מרח' התעשייה

**תמהיל וגודל יחידת אירוח:**

בתכנון המוצע 185 חדרים קטנים בשטח ממוצע של 17 מ"ר ו-52 חדרים בשטח ממוצע של 35 מ"ר.  
סה"כ 237 יחידות אירוח, בהתאם לתקני משרד התיירות.

**חוו"ד אסטרטגית:**

## הקצאות לצורכי ציבור:

המרחב מאופיין בשימושי תעסוקה, תעשייה ומלאכה המשנה את פניו לאזור תעסוקה ומגורים בבניה מגדלית עתירת זכויות. לאור העובדה כי האזור תוכנן ללא שטחי ציבור כלל, יש חשיבות רבה ביצירת תשתית איכותית של שטחים ציבוריים פתוחים ולמוסדות ציבור לתמיכה בשימושי המגורים, ולרווחת המועסקים והמבקרים הרבים שיפקדו את האזור.

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של כ-0.3 דונם שטחים ציבוריים עבור שימושים שאינם למגורים. בהמרה לשטח ציבורי בנוי לפי רח"ק 2.7 מדובר בכ 810 מ"ר.

עם זאת בהתאם למתודולוגיה העירונית היקף שטחי הציבור המבונים בתוכנית לא יעלה על 10% מתוספת הזכויות. לאור זאת מוצע כי התוכנית תקצה שטחי ציבור מבונים בהיקף של 774 מ"ר.

על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשטחי הציבור המבונים מוצע כי:

1. בהתאם לנוהל הוראות גנריות בקומת הקרקע לשטחי הציבור תוצמד מבואה עצמאית בשטח של כ-80 מ"ר עם נראות ונוכחות לרחוב.
2. יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך שטחי הציבור המבונים בתוכנית.
3. שטחי הציבור יתוכננו ברצף ויוצגו בצורה בהירה בנספח הבינוי של התוכנית.

## שטחים ציבוריים בנויים:

התכנית כוללת 774 מ"ר שטחי ציבור בנויים, הנחלקים בין קומת הקרקע, קומה ראשונה וקומה שנייה. לשטחים אלה מוצמד שטח שירות נלווה בתת הקרקע בסך 116 מ"ר.

## עיצוב:

הבניין נהגה כמערכת נפחים סדורה, המתפתחת בהדרגה מקומת הרחוב אל קו הרקיע. על מנת להדגיש את הגיאומטריה הנקייה והאחידה, בוצעו ניתוקים בין שלושת המסות, בדמות נסיגה בקו קיר המסך בקומות גבוהות. מתוך חשיבה מותאמת אקלים, מעטפת הבניין מורכבת מ'לוברים' אנכיים, המונעים סנוור ובוהק כלפי הסביבה ומפחיתים חדירת קרינת השמש פנימה. בקומות הגג מוקמו מרפסות גג פתוחות המאפשרות שטחי חוץ.

## פיתוח בסביבת הפרויקט:

רחוב התעשייה משתפל באופן חד מחוץ למגרש. על מנת לגשר על פער זה, תוכננה מערכת של ערוגות מדורגות, המגשרות על פערי הגובה ומחברות את קומת הקרקע אל מרחב הרחוב באופן הדרגתי, על מנת ליצור מרחב נופי פתוח ומזמין. התכנון תואם במסגרת פרויקט "שדרת הקריה", ועבודות שיפוץ הרחוב בוצעו בהתאם.

## זיקת הנאה:

תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה 24/7 לציבור בשטח שבקדמת הבניין.

## תנועה וחניה:

במסגרת המדיניות העירונית לצמצום תקני החניה ובשל סמיכותה למערכות הסעת המונים, התכנית אינה כוללת חניות כלל ואינה משפיעה על מערך התנועה הקיים.

## חוו"ד אגף תנועה:

1. תכנית התעשייה 5-7 הינה תכנית שעיקרה מלונאות. התכנית מוסיפה לקיים/מאושר כ 236 חדרי אירוח ו 744 מ"ר עבור שימושים ציבוריים.
2. התכנית לא כוללת תוספת חניות לכלי רכב פרטיים.
3. התכנית מרחיבה את המדרכה ב 5 מ' על ידי זיקת הנאה.
4. התכנית נסמכת על פיתוח פרויקט שדרת הקריה ברח' התעשייה (בביצוע) ואינה משנה את החתך בו או את הסדרי התנועה ברחוב.

5. במסגרת הוראה 3.8.1 לתכנית המתאר תא/5000 נקבע כי תכניות המוסיפות 100 יח"ד או למעלה מ 10,000 מ"ר תעסוקה או שנקבע שיש להן השפעה תחבורתית ניכרת נדרשות בחו"ד תחבורתי ( מצ"ב הסעיף)

לאור הנ"ל, התכנית אינה נדרשת בחו"ד תחבורתי.

#### איכות הסביבה :

נערך נספח סביבתי מלא, המאגד במסגרתו את הניתוח האקלימי (במסגרתו נבדקו השפעותיו האקלימיות הפוטנציאליות של הפרויקט בתחומים הבאים : ניתוח רוחות, חשיפה לשמש, הצללה) ואת סקר האנרגיה, דוח האקוסטיקה, דוח מסכס פינני זיהום קרקע ונספח ניהול מי נגר. הפרויקט עומד בדרישות.

#### התייעצות עם הציבור : סיכום מתאריך 8.9.24

**רקע :** בתכנית להקמת מלון בן 25 קומות ברח' התעשייה 5-7 בהתאם להוראות תכנית המתאר ולמדיניות מרחב המשולש.

**סיכום :** מאחר ומדובר באזור למוסכים ותעשייה ודל באוכלוסייה הוועדה קיבלה את המלצת הצוות שלא לקיים הליך יידוע ציבור.

#### טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים
מלונאות (אכסון מלונאי)	אזור תעסוקה מטרופוליני	יעודי קרקע
מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	שימושים
מסחר		
מלונאות (אכסון מלונאי)		
מימוש רח"ק מקסימאלי עפי מתאר 10.4	200%	זכויות הבנייה
23	5	מספר קומות

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
מימוש רח"ק מקסימאלי עפי מתאר 10.4	200% עיקרי	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
10733	2992	מ"ר	זכויות בניה לקומה
60%	40%	אחוזים	
590	415	מ"ר	גובה
23	5	קומות	
125.8	17	מטר	תכסית מקומות חניה
60%	40%		
ללא חניון עפ"י מתאר			

#### זמן ביצוע :

שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-1038686	שם התכנית מלון התעשייה 5-7	מגיש התכנית א.ק. קבוצת חלה מלונאות (2014) בע"מ	עורך התכנית GSARCH אדריכלים בע"מ
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש למרע נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

כללי: בתקנון התכנית בסעיף 1.4 יש לכתוב:

לפי סעיף בחוק: 62א (ג), 62א (ד) 62א (א) סעיף קטן (1), (4), (5), (29)

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית		מחוז הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
52 א- (ג) חוק תחייב התשכ"ה		סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)	שינוי ייעוד המגרש למלונאות, הגדלת זכויות בנייה לטובת מלונאות, הקצאת שטחי ציבור מובנים קביעת קומות קרקע מסחרית וקביעת זיקת חלוקה בהתאם לתא/5000 ולמשך מדיניות המשולש תא-2705 ושינויים בהתאם לתק"מ
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את ותוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ קיים מסמך מדיניות רחיק מירבי 10.4 עד 25 קומות	5.3.3	אזור ובנון 402 - שכונת מונטיפיורי ושכונת חרכבת - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לטעם התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+ +	סעיף 5.3.3; סעיף 5.2.1; מסמך מדיניות המשולש תא-9107	שימון הסתמכים למי אחז שמסמכי התוכנית; תשריט יעודי קרקע; אזורי תעסוקה	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה
+ יעוד מבואות מלונאות	אזור תעסוקה מטרופוליני	למי תשריט אזורי יעוד; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+ (התכנון מניעה) בניין למלונאות וכוללת מסחר בקומת הקרקע	3.3.2 (א)1; שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1	למי תשריט אזורי היעוד; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ חזית	3.3.2 (א)2; חזית		
+ התכנית אינה כוללת שימושי תעסוקה וכוללת בנין על מגרש בן פחות מ-1.5 דונם. התכנית אינה מאפשרת חניה, בשל סמיכותה למערכות הסעת המונים. התכנית אינה משפיעה על מערך התנועה הקיים	3.3.1 ג'		
+ בעל הקרקע מסחר 2 הקרקע ללא הגבלה	שימושים נוספים באזור תעסוקה מטרופוליני סעיף 3.3.2 א' 1: מסחר 2 בקומות המרתף ומעל המרתף בכפוף לבדיקה תכנונית	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד; שימושים כללים, תשתיות ונלווים - ככל אזורי הייעוד בכפוף לחזיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)

	מקדמת ובכפוף לנומרו 5		
	שימושים כלליים סעיף 3.1.1 (א): מלונאות, קומות עירוניות המיועדות		
	+ התכנית מציעה שינוי ייעוד למלונאות עם קומות מבוטות ציבוריות		
	סעיף 3.1.3 (א-ד):	לפי תשריט אזורי יעוד: יאזור תעסוקה מטרופוליטני	קביעת שיטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שיטחי בניה בטיסויים וקביעת תוספת שיטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
	+ סעיף 3.3.2 ב' 2: גודל מגרש קטן מ- 1.5 ד' סמוך לכיכר מתעין; רחי"ק בסיסו - 4.2 רחי"ק מרבי - 10.4		
	+ מנצע רח"ק 10.4 בהתאם לרחי"ק מרבי במתחם 602 = 10733 - 1032*10.4 תועלת ציבוריות:		
	+ סעיף 3.3.2 ג(1) - הכסית בינוי 60% מגודל המגרש		
	סעיף 3.1.4 (ג) תוספת 1 רח"ק מגללות לשימושים ציבוריים	סעיף כללי ללא זיתוי גאוגרפי	קביעת שיטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 חתרישיים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שיטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
	סעיף 3.1.5 (א) עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע	בכל שטח העיר	קביעת שיטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
	+ סעיף 3.1.5 (ד) - שימושים בתת הקרקע: יותרו שימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים		
	+ שני מרתמים לטובת שיטחי תפעול, מסחר, ושמורים נלוים לבית מלון, מרתף שליש לטובת מערכות טכניות		
	לפי נספח עיצוב עירוני: מעל 40 קומות.	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה' קודדתית חריגת לסביבתה' עלויות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
	+ לפי סעיף 4.2.2 (א) 2: מגרש מתחת ל- 1.5 ד'		
	+ לפי סעיף 4.2.2 (ב)		
	+ (קיים נספח בינוי ונספח אקלים, לא קיים נספח התמורה לאור הוויד שלא נדרש. נספח תשתיות יצורף לעת ההפקדה		
	+ לפי סעיף 4.2.2 (ג): גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' גובה קומת הקרקע 10.5 מ' (על פי סעיף 4.2.2(א) - מסטייה מהמאגר, חזית מסחרית עד 6 מ')		
	+ בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) (בחונאג לספח בינוי)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בטשא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת ועצים.

+	הנחיות בדבר נסיעות ועמים (4.2.4)		
+	מאות התקצאות לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה במפורש לפי דעות הממוזגות... כמוסרת בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	למי תשריש אזורי יעוד: הנעסוקה מסרומולוני	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
+	לא נדרשת חוות דעת תחבורתית שכן השפעת תחבורתית אינה בעלת ניכרת שכן התכנית אינה כוללת חיזון ומסתמכות על תחבורה ציבורית, ובסמך אליה מיועד שבילי אופניים ומדרכות במסגרת תכנון "שדרת הקרית"	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) המרווח מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תחומים ציבוריים (3.8.6) תנן הנייה (3.8.7) טיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	סעיף 3.8.1 -  סעיף 3.8.7 -	בכל שטח התוכנית	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) הנאום להפקדה (4.4.5) הסמכות לסגות מהוראות סעיף 4.4
+	סעיף 4.4.1 - השפעה סביבתית הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (ד) שימוש במעורבים למסחר ומלונאות (ח) תכנית המאפשרת בינוי מעל 20 קומות (ט) תכנית הכוללת עתודות קרקעות והשדרות במרחב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות בכל הוראות בנושאים הבאים: מניח המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להסגת תכניות (4.6.2) בריכות אגירת ורדיוסו מני (4.6.3) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)
+	סעיף 4.4.2 - הנחיות כלליות לחכנת תכניות	בכל שטח התוכנית	
+	סעיף 4.4.3 - ירוקה חוראות לגנייה		
+	סעיף 4.4.4 - הנחיות מרחביות		
+	סעיף 4.6.2 - הנחיות כלליות לחכנת תכניות		
+	סעיף 4.6.4 - ניקון - 15% משטח המגרש ניתן שטח חלחול של		
+	סעיף 4.6.5 - ביוב		

שימוש בסעיפי חוק בסטייה בתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א(7)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בטמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	62 א(א) למעט: (א4) - כביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	מאות הסעיף
+	סעיף קטן (א1)
	איחוד חלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד
+	סעיף קטן (א4)
	שינוי בקביעת קווי בניין
+	סעיף קטן (א5)
	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א19)
	תוספת גובה בקומת הקרקע עד 10.5 מ' ויקט הנאה למעבר וקנייה בזווית המגוון
	קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות סגור או זכות לחנייה... ולעניין ומקטע קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הטמכות של התכנית לעיל, ומבאורי כי התכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אורי	025528726		26.11.2024
חיוכי המטמכי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אורן, שייד	2438976-9		26.11.2024

ק. 007 | ק. 007

התמכים  
גבי אילנה טולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

## **ח"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. תנאי להפקדה בפועל, הינו אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית, לרבות טבלת איחוד וחלוקה.
5. תנאי להפקדה בפועל אישור נספח תשתיות.
6. תנאי להפקדה בפועל אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית והטמעת המסקנות וההנחיות של הנספח האקוסטי.
7. זיהום קרקע: התכנית נמצאת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה : חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע. הנושא טופל במסגרת היתר הבנייה למבנה המבוקש בן 7 קומות (בהיתרים מהשנים 2018-2020) ככל שהתכנית תאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע נדרש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה.
8. אקוסטיקה : התכנית נדרשה לביצוע חיזוי רעש תחבורה לקביעת רמת ההנחתה הנדרשת ליח' מלונאות ושטחי ציבור והתייחסות למערכות אלקטרומכניות בתכנית וסביבתה על מנת לבחון האם ישנן הגבלות. עם אישור הנספח האקוסטי יוטמעו הנחיות בהוראות התכנית.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1159771 תא/מק/4781 - פרדס זכה	04/12/2024
דיון בהפקדה	6 - - '24-0023

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

**מיקום:**

ממזרח: שדרות ירושלים  
ממערב: רח' אייזיק חריף  
מצפון: רח' סהרון  
מדרום: רח' זלמן מייזל

**כתובת:** אפלטון 28, 28א, אייזיק חריף 21ג, 21א, 10, 23, 15, 19, 23ב, 21ה, 25, 21ב, 21, 17, 23א, 21ד, 23ג, מייזל זלמן 1א, 1, 3, סהרון 7, סהרון 3, סהרון 9, סהרון 3א, קרוא ברוך 22ב, 22א, 24א, שדי ירושלים 214ג, 214ב, 212א, 210ב, 208ב, 212ב, 210א, 206ב, 208, 206א, 216א, 208א, 204, 210, 204, 214א, 218, 206, רחוב 403 יפו: 1-3, 5, 6, 8-10, 12-14, רחוב 3408: 1, 2, 2א, רחוב 3407: 2, 4, 4א, 5, 5א-ג, 5, רחוב 3404: 1א, 1ב, 2, 2א, 2ב, 3, 3א, 4, 4א, 5, 5א, 6, 7, 8א-ד, 9-12, 12א-ד, 14א-ג, 15, 15א-ג, 19, 21א, 21ב.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6999	מוסדר	חלק	4-5, 7-8, 10-11, 13-57, 89-87, 74-82, 59-61, 103, 97, 92-93, 90, 111-113, 107, 105, 167, 121, 119	134, 132, 128, 126
7000	מוסדר	חלק	251, 166, 150, 148	194-195, 142, 139
7050	מוסדר	חלק	137	139
7075	מוסדר	חלק	77	

**שטח התכנית: 116.994 ד'**



**צוות התכנון:**

אדריכלות	נועם פרחי, פרחי צפירי אדריכלים
יזם	רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב יפו
ניהול הפרויקט	ברכת קלימשיין לוי, חושן ניהול פרויקטים
מתכנן נוף	נועה ברוט, ברמן ברוט
תנועה	רן זילברשטיין, לוי שטארק
סביבה	רון לשם
אגרונום	עידו שלום, גיאוטבע יעוץ ותכנון סביבתי
מודד	אברהם טאטור
שמאי	צח קוזניצקי

**בעלות:** מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו, רשות הפיתוח, פרטיים

**מצב השטח בפועל:**

מרחב התכנון ברובו מתאפיין בהיותו סגור ותחום ובו בניה צמודת קרקע לא מוסדרת ותשתיות לקויות. **המרחב הציבורי:** את מרחב הפרדס חוצה רחוב 3404 המהווה את השלד של המרחב הציבורי, ומאפשר מעבר ציבורי בהליכה וברכב ונגישות למרחבים שבצדדיו. במרכזו גינה ציבורית מתפקדת. יתרת השטח נגיש בדרכים ושבילים לא מוסדרים, רובם באחזקה פרטית ובנגישות מוגבלת מאד לציבור. חלק מהרחובות ההיקפיים הגובלים במרחב מסתיימים ללא מוצא ולא מחוברים לרשת העירונית, כגון רחובות אייזיק חריף, זלמן מייזל וברוך קרוא. בחלק הדרומי של מרחב התכנון שטח פתוח ציבורי רחב הכולל מגרשי ספורט.

**בינוי:** הבינוי במרחב התכנון מורכב ממספר מועט של מבנים היסטוריים, ביניהם בתי באר, שהורחבו במהלך השנים באופן בלתי מוסדר, בבניה קבועה וארעית. מרבית המבנים משמשים למגורים, וחלקם לעסקים כגון מוסכים, משתלות וכו'. ברחוב שדרות ירושלים פועלת תחנת דלק. בדפנות הדרומית והמערבית, לאורך רחובות אייזיק חריף וזלמן מייזל, פועלים מבני ציבור מוסדרים ומתפקדים הכוללים בית כנסת, גני ילדים, מעונות יום ומתני"ס.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4781/מק/תא-507-1159771 - פרדס דכה דיון בהפקדה	04/12/2024 6 - - '24-0023

**חלקה 3** : בחלקו הצפון מזרחי של המרחב, חלקה מס' 3 ובה מוקמים בימים אלו שני מגדלי מגורים בני 15 קומות וקומה טכנית ובהם 123 יח"ד. הגישה הנוכחית אל החלקה מתוכננת להתבצע בזיקת הנאה מרח' סהרון מצפון, דרך חלקה 97.

**תשתיות** : בלב מרחב התכנון, הסובל מהצפות, פתח ניקוז גדול וממנו מובל תת קרקעי משמעותי המהווה חלק ממערכת הניקוז העירוני. בחלק הצפוני של המרחב פועלת תחנת שאיבה לביוב. התחנה מיושנת ולא צפויה לעמוד בשירות הנדרש לשכונה החדשה, ויהיה צורך להחליפה. מעבר לכך, יתר התשתיות הנן מיושנות, חלקן ארעיות ומתפקדות בצורה לקויה.

**תחבורה** : ברחוב שדרות ירושלים, בדופן המזרחית של המרחב, ממוקמת תחנת הקו האדום "מחרוזת". כל מרחב התכנון נמצא בתחום 500 מ' בקו אווירי מהתחנה. בנוסף, קווי אוטובוס רבים עוברים בשדרות ירושלים, וכן ברח' יפת הסמוך למרחב ממערב.

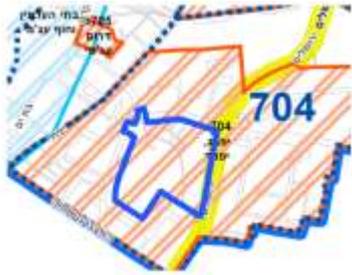
**עצים בוגרים** : במרחב התכנון קיימים עצים בוגרים רבים.

### מדיניות קיימת:

#### תוכנית המתאר תא/5000 (2016)

נספח אזורי ייעוד : אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4  
נספח עיצוב עירוני : עד 8 קומות.

נספח מתחמי תכנון : אזור 704 א' – מתחם להתחדשות עירונית. תוספת רח"ק 1. סה"כ רח"ק ממוצע 5. תוספת מדרגת גובה : עד 15 קומות. התכנית מטמיעה הקלה במספר הקומות עד 19 קומות. חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תוכנית מפורטת. תוכנית מדיניות אושרה ב-2017.



נספח אזורי תכנון  
מתחם להתחדשות עירונית - אזור 704 א'



תשרים אזורי ייעוד  
אזור מגורים בבניה מרקמית  
רח"ק 4.0 + 1.0 למתחם התחדשות עירונית.  
סה"כ רח"ק מרבי 5.0



נספח עיצוב עירוני  
אזור מגורים בבניה מרקמית  
עד 8 קומות + מדרגה נוספת למתחם התחדשות  
עירונית. גובה עד 15 קומות



נספח תשתיות  
תחנת שאיבה לביוב  
מובל ניקוז



נספח תחבורה  
מערכת תחבורה עתידית  
נוסעים - הקו האדום

#### תוכנית מדיניות שיכונני דרום יפו (2017)

כלי ההתחדשות המוצע בפרדס דכה הנו "פינוי ובינוי". מוצעת "בניה חדשה וגבוהה בפרדס דכה". הגובה המוצע : 8-25 קומות.

עקרונות תכנון נוספים מתוך המסמך המדיניות :

- קישוריות להולכי רגל בכיוון מזרח ומערב, בדגש על קישוריות אל הרכבת הקלה ואל היס.
- דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים כך שתיווצר שדרה ירוקה ומקשרת בין מבני הציבור.
- תכנון חדש למערך התחבורה, אשר יקשר בין הרחובות הקיימים ויצור מערך מתפקד של תנועה במרחב.
- חזית מסחרית ברח' סהרון.
- תקן חניה מופחת.
- תמהיל דירות מגוון.
- יצירת המשך לרח' אייזיק חריף דרך פרדס דכה.

התכנית המוצעת עומדת בעקרונות המדיניות.



**מצב תכנוני קיים :**

- תב"ע תקפה : תא/2631 יפו – סהר (פרדס דכה). אושרה 10/08/1998
- יעוד קיים : מגורים ב', מגורים מיוחד, אזור מסחרי, מגרש מיוחד (תחנת דלק), שטח פרטי פתוח, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים (מאושרת, מוצעת, משולבת), שבילים, שטח לספורט
- שטח התכנון : כ-123 ד'. תחום התוכנית התקפה רחב במעט מתחום התוכנית המוצעת.
- 668 יח"ד
- 46.852 ד' סחיר (כולל שפ"פ)
- 72,000 מ"ר בנוי ברוטו על קרקעי במגרשים הסחירים. רח"ק 1.54.
- 4-13 קומות (עד 19 קומות באישור הוועדה).
- שימושים מותרים : באזורי המגורים : מגורים בלבד. באזור מסחרי : מסחר ומשרדים. במגרש מיוחד : תחנת דלק ומסחר או מגורים.



**מצב תכנוני מוצע:**  
תיאור מטרות התכנון:

- א. התחדשות של מרחב התכנון במתווה של פינוי ובינוי, בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ולמדיניות שיכונני דרום יפו.
- ב. פינוי והריסת הבניה הלא מוסדרת במרחב, למעט בתי באר שהוגדרו לשימור, והקמת שכונה חדשה בת 1,923 יח"ד ו-15,000 מ"ר למסחר ולתעסוקה. המבנים החדשים ישלבו בניה מרקמית בת 9 קומות לכל היותר, ו-12 מגדלים בני 19 קומות לכל היותר.
- ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- ד. הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים בסך של כ-20 ד', ובנוסף כ-1.5 ד' שפ"פ בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה וכ-5.5 ד' שטחים סחירים בזיקת הנאה לציבור. סה"כ כ-27.1 ד' פתוחים לרווחת הציבור, שיפותחו כמרחב רציף והמשכי המקושר למארג הרחובות בשכונה ובסביבה, תוך שמירה על מקבצי עצים בוגרים קיימים.
- ה. הקצאת כ-23.5 ד' למבנים ומוסדות ציבור, המהווים תוספת של 1.5 ד' ביחס למצב המאושר, חלקם קיימים ומתפקדים וחלקם חדשים לטובת התושבים הקיימים והחדשים בשכונה.
- ו. קביעת מערך דרכים חדש מוטה הולכי רגל ואופניים.
- ז. קביעת חזיתות מסחריות לאורך שדרות ירושלים ורח' סהרון, וכן בחלק מהרחובות הפנימיים בשכונה.
- ח. קביעת זכויות בניה בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.
- ט. קביעת הוראות כלליות לנושא בינוי, פיתוח, מרתפים, ניהול נגר, זיקות הנאה, תנאים בהליך הרישוי לרבות תוכניות עיצוב אדריכלי, איכות הסביבה, תנועה וחניה ועוד.
- י. קביעת גודל דירה ממוצע ותמהיל יחידות דיור.



פירוט יעדים/שימושים מוצעים :

שימושים	ייעוד
שימוש ראשי : מגורים, דיוריות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מהדירה שימוש משני : מסחר	מגורים
שימוש ראשי : מגורים, דיוריות, משרדים שימוש משני : מסחר	מגורים ותעסוקה
כל השימושים המותרים על פי חוק, בתיאום עם עיריית תל אביב-יפו	מבנים ומוסדות ציבור

זכויות בניה :

- שטחי בניה ברוטו מעל הקרקע במגרשים הסחירים : 236,608 מ"ר לפי חישוב רח"ק 5 X 47.339 ד' סחיר. מתוכם :
  - כ-15,000 מ"ר ברוטו על קרקעי למסחר ולתעסוקה.
  - בחלקה 3 (כיום בבניה) : 15,764 מ"ר ברוטו למגורים, 123 יח"ד.
  - מחוץ לחלקה 3 : כ-220,844 מ"ר ברוטו לבניה חדשה, 1,800 יח"ד. כ-114.4 מ"ר ברוטו ליח"ד כולל שטחים משותפים. מתוכם 80 מ"ר עיקרי, 12 מ"ר ממי"ד (סה"כ 92 מ"ר "פלדלתי") ו-כ-22.4 מ"ר שטחים משותפים ליח"ד בממוצע ליח"ד.
- שטחי בניה ברוטו בתת הקרקע : 194,539 מ"ר לפי חישוב 85% משטח המגרש 5 X קומות בתחום התוכנית למעט חלקה 3. מתוכם :
  - תותר המרת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים למסחר / שטחים עיקריים נלווים למגורים כגון מועדוני דיירים וכו' בתת הקרקע בלבד בהיקף שלא יעלה על 25% משטח המגרש (כמחצית התכסית הבנויה).
  - שטחי שירות בתת הקרקע מיועדים לכלל השימושים במגרש.

ייעוד	שימוש	שטח עיקרי מעל הקרקע		שטחי שירות מעל הקרקע (1)		שטחי שירות מתחת לקרקע (2)	
		מ"ר	סה"כ	מ"ר	סה"כ	מ"ר	סה"כ

מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
133,520	338.8%	-	-	133,520	44.0%	58,700	33.9%	3,130	7.9%	3,130	38.6%
11,377	358.3%	-	-	11,377	30.0%	3,144	33.3%	750	15.8%	750	33.3%
7,380	155.2%	-	-	7,380	33.3%	2,460					

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: 1,923  
צפיפות: 40.6 יח"ד / ד' נטו בממוצע  
שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי + ממ"ד

נתונים נפחיים:  
מספר קומות: מ: 9 עד: 19 (כולל הקלה בקומות מ 8 קומות ל 9, ומ 15 קומות ל 19)  
גובה: 71.5 מ' למגדלי המגורים, 84.0 מ' למגדל מעורב שימושים  
תכסית: עד 65%  
קווי בניין: 2 מ' כלפי הרחובות

מרחב ציבורי ותחבורה:

- מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחנת מחרוזת של הקו האדום בשדרות ירושלים ממזרח, וקווי אוטובוס רבים ברח' יפת במערב. בהתאם, עיקר שלד הרחובות במרחב מורכב מרחובות להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד, כאשר התנועה המנועית צומצמה למינימום ההכרחי לטובת תפקוד התוכנית.
- התכנון שם דגש על יצירת חיבורים בכיוון מזרח ומערב, לטובת שיפור הקישוריות בין הפרדס מזרחה אל תוואי הרכבת הקלה בשדרות ירושלים, ובין הפרדס מערבה אל רחוב אייזיק חריף ומשם הלאה אל רחוב יפת והים. התוכנית גם מוסיפה חיבור צפון – דרום ראשי שקושר את רחוב סהרון בצפון אל רחוב זלמן מייזל בדרום. בנוסף, התוכנית מאפשרת את המשך רחוב אייזיק חריף צפונה אל רחוב סהרון, ובכך מוסיפה חיבור נוסף בכיוון צפון דרום, שהיום חסר מאד. חיבורים משמעותיים אלו מצטרפים אל הרשת העירונית ומשלימים אותה, והופכים את הפרדס ממתחם סגור לחלק מהרקמה העירונית.
- מארג הרחובות והשבילים יוצא מרחב רווי באפשרויות הליכה אטרקטיביות ומגוונות, המעודד הליכה ורכיבה על אופניים. התוכנית כוללת הוראות להצללת המרחב הציבורי, הקפדה על רוחב מדרכות, חזיתות מסחריות וקווי בניין מחייבים יבטיחו דופן ברורה ופעילה, יעשירו את הפעילות במרחב הציבורי ויסייעו לתחושת הביטחון.

**חוות דעת תחבורתית:**

השלד הראשי:

שדרות ירושלים - ציר מרכזי בעיר והינו דרך עירונית ראשית. השדרות כוללות את תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, עם תחנת "מחרוזת" הסמוכה למתחם. השלד המשני:

רחוב סהרון - רחוב מקומי בגבול הצפוני של המתחם. מתוכננת בו חזית מסחרית. רחוב אייזיק חריף -

רחוב בגבול המערבי של המתחם. מתוכנן המשכו צפונה לחיבור עם רחוב סהרון. רחוב זלמן מייזל- רחוב בגבול הדרומי של המתחם.

מערכת תחבורה ציבורית:

-קו הרכבת הקלה האדום עובר בשדרות ירושלים, עם תחנת "מחרוזת" בסמוך למתחם.

-קווי אוטובוס רבים עוברים ברחוב יפת הסמוך ממערב למתחם.

- תחנת הרכבת הכבדה וולפסון מספקת שירות חלקי למתחם.

מערכת שבילי אופניים:

התכנית שמה דגש על יצירת מרחב המעודד הליכה ורכיבה על אופניים, עם מארג רחובות ושבילים המאפשר תנועה נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4781/מק/תא/507-1159771 - פרדס דכה	04/12/2024
דיון בהפקדה	6 - 0023 - 24

התכנית מתממשקת עם התוכנית האסטרטגית לאופניים לשנת 2025 ע"י חיבור רשת השבילים לשבילים הבאים מתוך הרשת:  
 - שביל ראשי בשדרות ירושלים.  
 - שביל ראשי ברחוב יפת.  
 - שבילים משניים ברחובות סהרון והולצברג.  
 תנועת הולכי רגל:

התכנית שמה דגש מיוחד על יצירת מערך הליכה רציף, נגיש ובטוח להולכי רגל, תוך מתן עדיפות לתנועה הרגלית במרחב. במרכז המערך עומד ציר מזרח-מערב ראשי המקשר בין תחנת הרכבת הקלה "מחרוזת" בשדרות ירושלים לכיוון הים, וציר צפון-דרום מרכזי המחבר בין רחוב סהרון לרחוב זלמן מייזל. לאורך צירים אלו ובכל רחובות הפרויקט תוכננו מדרכות רחבות ונגישות. המרחב מועשר ברשת צפופה של מעברים להולכי רגל בין המבנים ושבילים ייעודיים בשטחים הפתוחים, היוצרים חיבורים ישירים למוקדי העניין ולמבני הציבור. בטיחות והנוחות של הולכי הרגל מובטחת באמצעות מעברי חצייה מוגבהים בצמתים מרכזיים, תאורה ייעודית, וריהוט רחוב המאפשר מנוחה לאורך הדרך. מערך זה משתלב ומתחבר למערכת הרחובות הקיימת בסביבה ומייצר המשכיות של תנועת הולכי הרגל אל השכונות הסמוכות, תחנת הרכבת הקלה, ומוקדי המסחר והתעסוקה באזור.  
 חנייה ברחובות:

התכנית מצמצמת את התנועה המנועית למינימום ההכרחי. חניה ברחובות תתאפשר ברחובות המקומיים, אך תוך צמצום מספר מקומות החניה לטובת הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.  
 מיתון תנועה:

במסגרת התכנון התחבורתי ברחוב, תיושם מדיניות מיתון תנועה מקיפה שמטרתה להגביר את בטיחות כלל משתמשי הדרך ולשפר את איכות החיים במרחב העירוני. מדיניות זו תכלול מגוון אמצעים פיזיים ותכנוניים, ובהם: הצרת נתיבי הנסיעה לרוחב מרבי של 3.0 מטרים, התקנת פסי האטה במרווחים מתאימים הגבלת מהירות הנסיעה ל-30 קמ"ש. אמצעים אלו, בשילוב עם הרחבת המדרכות והסדרת מעברי חצייה מוגבהים, יתרמו ליצירת סביבת רחוב בטוחה ונעימה יותר להולכי הרגל ולרוכבי האופניים אשר מפורטות במסמך זה תחת הפרק המתאים, תוך מתן מענה הולם לתנועת כלי הרכב.

תקן חנייה:

התוכנית מציעה תקן חניה מופחת בהתאם למדיניות העירונית (רובע 7):

- מגורים: 0.8 מקום חניה ליחיד כתקן מקסימלי לפי מדיניות רובע 7.
- תקן החניה למסחר הינו "0".
- תקן החניה לתעסוקה הינו 1:350 כתקן מקסימלי.

רכב תפעולי:

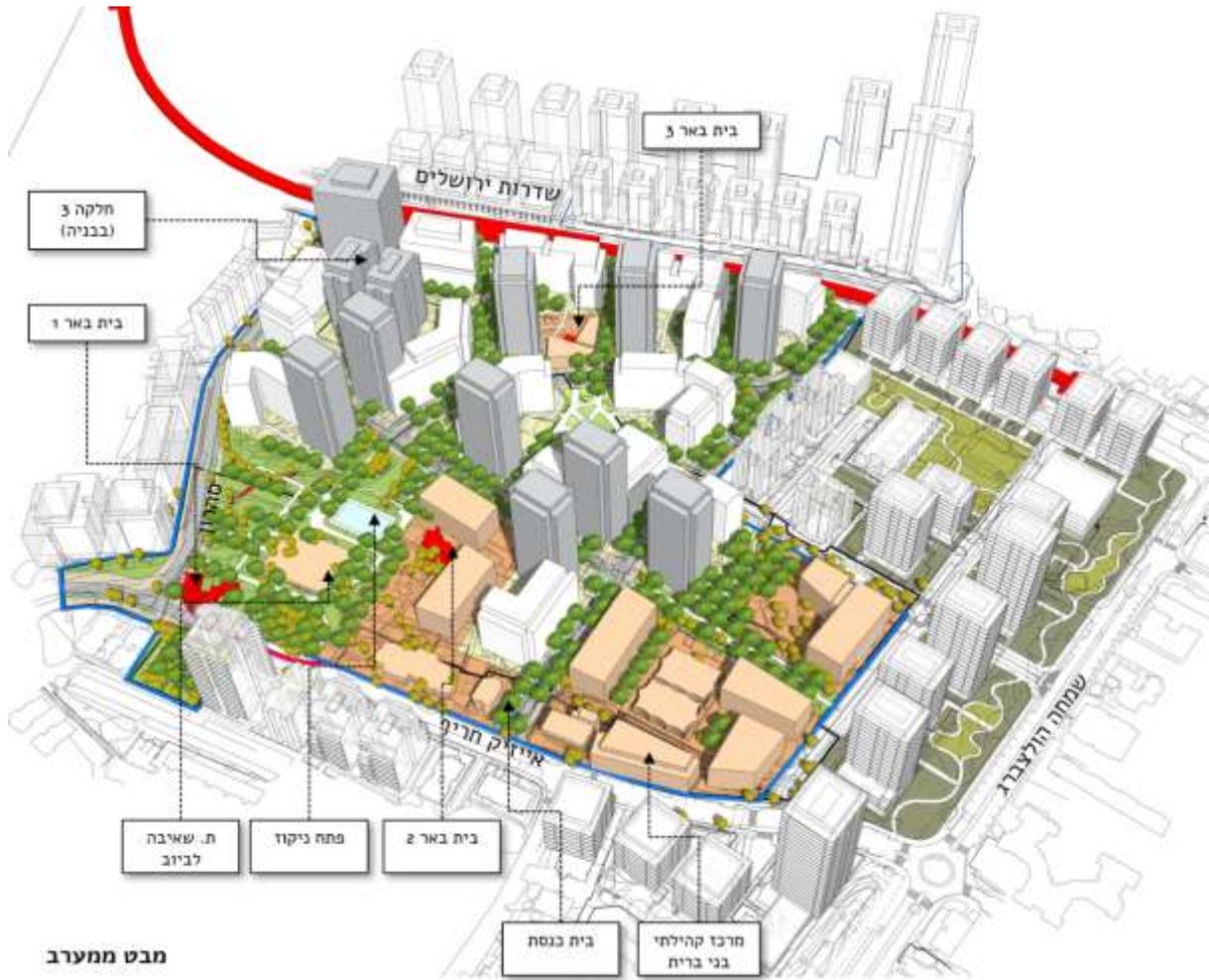
חניות רכבים תפעוליים יוקצו לפי היקף נדרש של חניה תפעולית בהתאם לנוהל מנהל התכנון במשרד האוצר שאושר ב 4.7.16 הנחיות מקצועיות עבור תקנות החנייה 2016.  
 דגשים:

1. התכנית שמה דגש על יצירת חיבורים בכיוון מזרח-מערב לשיפור הקישוריות בין הפרדס לתחנת הרכבת הקלה ולכיוון הים.
2. מוצע חיבור צפון-דרום ראשי המקשר את רחוב סהרון בצפון עם רחוב זלמן מייזל בדרום.
3. התכנית מאפשרת את המשך רחוב אייזיק חריף צפונה אל רחוב סהרון, מוסיפה חיבור נוסף בכיוון צפון-דרום.
4. מארג הרחובות והשבילים יוצר מרחב עם אפשרויות הליכה מגוונות ואטרקטיביות.
5. התכנית כוללת הוראות להצללת המרחב הציבורי, הקפדה על רוחב מדרכות, וחזיתות מסחריות שיעשירו את הפעילות במרחב הציבורי.

#### בינוי ועיצוב:

- התוכנית כוללת מגרש מעורב שימושים (מגורים ותעסוקה) בצומת שדרות ירושלים ורחוב סהרון, בסמוך לתחנת הרכבת הקלה, בהתאם לעקרונות פיתוח מוטה תחבורה ציבורית.
- הבינוי בתוכנית מורכב מבינוי מרקמי ברובו, 9 קומות ברוטו לכל היותר: קומת קרקע + 7 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה. בבינוי משולבים 12 מגדלים בני 19 קומות, מתוכם שניים בחלקה 3 ומגדל מעורב שימושים אחד. בכך התוכנית מאפשרת מגוון של סוגי מגורים שיתאימו למגוון אוכלוסיות.





**עצים בוגרים :**

- במרחב התכנון עצים בוגרים רבים ובעלי ערך. התכנון שם דגש על שימור עצים רבים ככל הניתן תוך קביעת הבינוי הנדרש להתחדשות המרחב.



במרחב התכנון עצים בוגרים, בריאים וערכיים רבים. הרישענות על השלד הציבורי הקיים סייעה בשמירה על מספר רב בכל הניתן של עצים, תוך קיום הפרוצדורה הנדרשת.



**תשתיות :**

- התוכנית שומרת על מתקן הניקוז בלב הפרדס והמובל התת קרקעי המנקז אותו לכיוון צפון מערב. מעבר לכך, יתר תשתיות הניקוז יוחלפו בתשתית תת קרקעית מוסדרת.
- התוכנית מציעה החלפה של תחנת השאיבה לביוב הקיימת בתחנה חדשה שתמוקם בסמוך לתחנה הקיימת, בחלקו הצפון מערבי של הפרדס. התחנה תוקם מחדש והציוד בה יוחלף כך שהתחנה תוכל לספק שירות טוב ותקיין לבינוי החדש. יתר תשתיות הביוב הרעועות יוחלפו.

**התייחסות לסביבה :**

- שטח התוכנית נשען על תחום התוכנית המאושרת תא/2631 יפו – סהר (פרדס דכה)
- התוכנית נשענת על שלד הרחובות הקיים בפרדס, וכן כוללת מספר מתחמי מימוש הנשענים על המבנה הקיים של הקבוצות בקרקע. כל זאת, לטובת ישימות התוכנית ומימושה בשלבים באופן בלתי תלוי במבנה האחזקות ככל הניתן.

**איכות סביבה :**

- במרחב התכנון קיימת תחנת דלק. התוכנית מציעה פינוי של התחנה וביטול מגבלות הבניה הקיימות תוך קביעת תנאים בהליך הרישוי להבטחת טיפול נאות בזיהומים אפשריים.

**חוו"ד סביבתית :**

זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. הוגש סקר היסטורי ותכנית דיגומים לאישורו. יידרש לפעול עפ"י האישור שיינתן והנחיותיהם לשלבים השונים של התכנון. תחנת דלק: כחלק מקידום התכנית תחנת הדלק הקיימת בתחום הקו הכחול מיועדת לפינוי ופירוק התשתיות. לצורך כך נדרש להטמיע בתכנון התכנית סעיפים כתנאי להיתר הריסה ותנאים להיתר בנייה ולפעול עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה : מסמך ריכוז הנחיות מקצועיות להשבתה של אתר החשוד בזיהום קרקע" מיום 7.9.2020. בכל מקרה, לא יותרו עבודות בשטח טרם קבלת NFA מהמשרד להגנת הסביבה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4781/מק/תא-507-1159771 - פרדס זכה	04/12/2024
דיון בהפקדה	6 - - '24-0023

תחנת שאיבה :  
 בשל מיקום התחנה בשטח התכנית עפ"י תקנות המים יש לשמור על רדיוס בינוי של 50 מ' משטח התחנה לשימושים רגישים כמגורים ומבני ציבור על מנת להימנע ממטרדים לשימושים אלו.

אסבסט :  
 נערך סקר אסבסט חלקי ונמצאו ממצאים בשטח התכנית. לשלב היתר הבנייה יושלם סקר מקיף לכל המבנים שבשטח התכנית אקוסטיקה :  
 לצורך קידום התכנית נדרש ביצוע חיזוי רעש תחבורה ורעש ורעידות מהרק"ל להבנת ההשפעות על התכנון המקודם כמו גם בחינת השפעת המערכות האלקטרו מכניות אשר יתוכננו במבנים הנמוכים/מרקמיים ביחס לבינוי הגבוה. עם השלמת וקבלת המסמכים יוטמעו המסקנות בתקנון ובנספח הסביבתי.

פרוגרמה לשטחי ציבור (היח' האסטרטגית) :  
 מאפייני האוכלוסייה הוערכו לפי ממוצע בין א"ס 734, 735, 736 (צהלון ושיכוני חסכון, נווה גולן ויפו ג', בהתאמה) מתוך הנחה כי מגמות הגידול הקיימות ימשיכו והאזור צפוי להתאכלס במשפחות צעירות, ובאוכלוסייה ערבית ודתית שמאופיינת במשקי בית גדולים יחסית.

1. הנחות הבסיס :

1. משק בית ממוצע – 2.9, כ-5,570 תושבים.
2. גודל שנתון ממוצע לגילאי 6-19 (1.7%), כל שנתון יעמוד על כ-92 ילדים.

שטחי ציבור נדרשים :

1. עבור סך יחידות הדיור במצב המוצע נדרשים :

שטחים פתוחים	שטח למבני ציבור	
27.8 ד'	26 ד' קרקע	כלל השטחים
16.7 ד'		סף הבית
8 ד'	4.9 ד'	תוספת
*בהתייחס לשטחי סף הבית בלבד, לא נדרשת תוספת		

2. פירוט השימושים הנדרשים נורמטיבית :

מס' כיתות	שירות
6.9	כיתות עבור מעונות יום
9.2	כיתות עבור גני ילדים
18.4	כיתות בית ספר יסודי
18.4	כיתות בית ספר על יסודי
1	מרפאה שכונתית
3	בי"כ
מתחת לסף	מוסדות נוספים

ש"פ	ש"צ	
16.7	26	דרישת פרוגרמה
(סף הבית בלבד)		
20	23.47	מוצע בתכנית
3.3+	2.53-	פער

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4781/מק/תא/507-1159771 - פרדס דכה דיון בהפקדה	04/12/2024 6 - - '24-0023

(בהתייחס לסף הבית בלבד)		
-------------------------	--	--

היקף השב"צ בתכנית המוצעת אינה עומדת בדרישות ההקצאה כפי שעולות בחוות הדעת. אי ההתאמה בין המצב הנדרש בפרוגרמה לבין המצב המוצע בתכנית נובע מנסיבות מיוחדות ומחריגות של התכנית במספר תחומים:

- מרחב פרדס דכה מאופיין ברובו בבנייה שאינה מוסדרת וכולל כ-200 בתי אב שחיים ללא תשתית וללא מעמד תכנוני מסודר.
- הבינוי הלא מוסדר בפרדס מונע מימוש בפועל של שטחים ציבוריים מאושרים כולל דרכים, שצ"פ ומבני ציבור באופן זה נפגעים הן התושבים בתחום התכנית והן תושבי השכונה מזה שנים מתשתיות מטרדיות, מרשת דרכים קטועה, וממחסור בשטחי ציבור.
- התמשכות המצב הנוכחי אינה מטיבה ועלולה להרע את המצב הן בתחומי התכנית והן לסביבתה.
- מאחר ומרבית השטח אינו מוסדר, תכנית זו אינה תכנית נורמטיבית להתחדשות עירונית. על מנת לייצר תכנית שהינה בעלת אופק מימוש, נדרש לקחת בחשבון את התנאים המיוחדים הנגזרים מהצרכים ומשמעויות ההתארגנות של בתי האב הקיימים.
- לאור סיבות חריגות אלו, היחידה האסטרטגית ממליצה לאשר את ההקצאות המוצעות על אף הפערים, מתוך הבנה שהתכנית המוצעת תביא להסדרת המרחב, לשימוש מיטבי בפוטנציאל שטחי הציבור ומיצוי פוטנציאל השטחים הסחירים.
- לפיכך, לעניין שטחי הציבור ובהתייחס לטעמים המיוחדים הנ"ל, מומלץ לאשר את התכנית בהתאם לפרוגרמה המוצעת ובהתאם לסעיף 4.1.1 (ד) (2) (ח) בהוראות תכנית המתאר.

### **התייעצות עם הציבור:**

מתווה התייעצות עם הציבור אושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 16.07.24. לאורך התקדמות התכנון התקיימו פגישות רבות עם ועד הפרדס בהן הוצג התכנון ונידון עם הוועד. בתאריך 08/10/2024 התקיימה פגישת יידוע פתוחה לכלל הציבור במרכז בני ברית יפו ג'. להלן סיכום המפגש באמצעות היועץ החברתי שמלווה את התכנית:

השתתפו במפגש: נציגי העירייה, עורכי התכנית, יועץ חברתי, תושבי פרדס דכה: כ-40 משתתפים, ביניהם נציגי ועד השכונה, בעלי עסקים מקומיים ואזרחים מעורבים.

מהלך המפגש:

מנכ"ל המשלמה ליפו הציג את תפיסת העירייה לפיתוח אזור דרום יפו, חשיבות התוכנית לעתיד האזור ואת העשייה למען התושבים.

מנהל אגף נכסי העירייה הדגיש את החשיבות של שיתוף הציבור בתהליך התחדשות פרדס דכה, התהליך הארוך שהביא ליום הזה ורצון העירייה לעשות כל מה שאפשר כדי להטיב עם תושבי הפרדס.

מנהל מנהלת הפרדסים הציג את כל שלבי תהליך שיתוף הוועד בתהליכי התכנון, מאז הקמת המנהלת. כמו כן, הוצגו פעולות שהעירייה קידמה בכדי לקדם את הפרויקט כגון:

1. מועצת העיר הכריזה על הפרדס כמתחם להתחדשות עירונית.
  2. במסגרת חוק ההסדרים הקודם ניתן פטור מהיטל השבחה בגין התכנית וזאת בכדי לעודד את קידומו והגדלת הכדאיות הכלכלית.
- במסגרת שיתוף הפעולה ההדוק עם ועד הפרדס והחלטות המשותפות שהתקבלו למען התושבים, הוצג והודגש חלון הזמן הנוכחי להכנסת התכנית לדיון להפקדה עד סוף השנה וזאת לעמוד בשינוי החקיקה לקבלת הקלות הנדרשות לתוספת קומות.
- מתכנן מצוות תכנון דרום יפו בעירייה האמון על התוכנית הציג את הרקע לתכנית, את המטרות ואת המסגרת התכנונית הכללית, עם שלבי התוכנית הלו"ז הצפוי עד האישור להוצאת היתר והתחלת בנייה.
- אדריכל התכנית מטעם רשות מקרקעי ישראל, הציג את התכנית.

שאלות, הערות והתייחסויות: התושבים הביעו עניין רב בתכנית והעלו מגוון רחב של שאלות והערות:

- פרטי התכנון: התושבים ביקשו פירוט נוסף לגבי גובה הבניינים, מספר יחידות הדיוור, חלוקת השטחים הציבוריים והמסחריים, ומיקום מבני ציבור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4781/מק/תא/507-1159771 - פרדס דכה	04/12/2024
דיון בהפקדה	6 - - '24-0023

- הקשר למורשת: הועלתה הדאגה לשמירה על אופייה הייחודי של השכונה והקשר שלה למורשת החקלאית של פרדס דכה. התושבים ביקשו לשלב אלמנטים היסטוריים בעיצוב הנוף והמבנים החדשים.
- תשתיות ותחבורה: התושבים התעניינו בתכנון הכבישים, החניונים, התחבורה הציבורית והנגישות לאזורים השונים בשכונה.
- שטחים פתוחים ונוף: הועלתה חשיבות השמירה על השטחים הפתוחים הקיימים, פיתוח גנים ציבוריים חדשים ושיפור הנוף.
- מסחר ושירותים: התושבים ביקשו להבין את השיקולים שעמדו בבסיס תכנון אזורי המסחר והשירותים, והאם יינתנו עדיפות לעסקים מקומיים.
- דת ומסורת: הועלתה שאלה לגבי התייחסות לתכנון מבני דת בשכונה.
- תהליך קבלת ההחלטות: התושבים ביקשו לקבל מידע נוסף על שלבי התכנית הבאים, על האופן שבו התגובות שלהם ישולבו בתכנון הסופי, ועל לוחות הזמנים הצפויים.
- עלה נושא הקשר והסיכום מול רשות מקרקעי ישראל השותפה במתחם בפרדס ובעלים של קרקעות רבים, כאשר ביצוע התוכנית דורש את הסמכתה תוך שמירה על הכדאיות הכלכלית.

### טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	154%	500%
מ"ר	72,000	236,608
זכויות בניה לקומה		
מ"ר		
גובה	13,4	19,9
מטר		71.50 למגדלי מגורים, 84.0 למגדל מעורב שימושים
תכסית		עד 65%
מקומות חניה		1:0.8 למגורים

### התאמה לתמ"א 4/35

תמ"א 35 דורשת שתפרוסת השטחים למגורים בתחום התכנית תהיה מיני 50% עוד קובעת התמ"א שמוסד התכנון יהיה רשאי לאשר גמישות ולאשר תכנית הכוללת שטח קרקע למגורים עד 40%.

תכנית פרדס דכה מאופיינת בשטחי ציבור רבים במצב המאושר. חלק גדול מהשטחים הציבוריים הקיימים כיום הינם תפוסים והתכנית כוללת אותם כדי לאפשר מנגנון פיננסי והשמתם עבור כלל השכונה.

בשטח התכנית המוצעת כלל שטח המגרשים למגורים: מגורים, מגורים ותעסוקה ושפ"פ מהווים 40.1%. התכנית הינה תכנית צפופה מאוד, מקודמת ברח"ק מקסי' ונמצאת בשכונה המצטופפת בפרויקטים רבים להתחדשות.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חנות דעת מהמס' הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
שם התכנית	שם המיקום	שם הרשות	שם התכנית
507-1159771	תא/מק/4781 פרדס זכה	הועדה המקומית	זרדי תכנית זרחי צפירי אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילי" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד למחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית להתחדשות עירונית במרחב פרדס זכה בשכונת יפו ג' בסך כ-1923 במסגרת התכנית מוצעות 1923 יחיד, שסו' העסקה לאורך שדרות ירושלים ומסחר מלווח רחוב. התכנית קובעת מבנים ואכסנטים היסטוריים לשימור, וקובעת מנישים לשימור ציבור.	462 (ג) 462 (א) (1), 462 (א) (4), 462 (א) (5), 462 (א) (19), 462 (א) (9)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - סבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בסבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	4704 יפו ג' יפו ד'	5.4, 5.4.1-4704 - סעיף 5.3.2 מנחים החוראות עירונית - סעיף 5.3.2	+  + קיימת מסמך מדיניות שיבוני דרום יפו

<p>תא/מק/4781-90880 מיום 6.9.2017</p> <p>+ לא נדרש מסמך מדיניות עבור הירחוב שמכיל שכן קיים מסמך מדיניות שימוני דרום יפו שמתייחס למינוי לאורך היריב. כמו כן, קיים תכנון מגורים (שבוצע) לקו האדום שמתייחס לחנין הירחוב.</p>	<p>2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם בהרחבות העירוניים שבתיקף השכונות.</p> <p>ר-71 שדרות ירושלים הנראות לעיצוב רחובות</p>		
<p>+ קיים מסמך מדיניות שימוני דרום יפו האתמול</p> <p>+ התכנית קובעת 1 רחייק נוסף עד 5 רחייק</p> <p>התכנית קובעת עלייה בדרגת גובה מסמפת העיצוב העירוני עד 15 קומות</p> <p>תכנית זו מסמיחה הקלות בהתאם לריק הזכנו והבנית מ-15 ל- 19 קומות</p>	<p>סעיף 5.3.2 מתחם התחישות עירונית: 5.3.2 (א) (ב) מסמך מדיניות</p> <p>5.3.2 (ג) עלון בדרגת גובה אחת מסמפת עיצוב עירוני 1 רחייק נוסף.</p> <p>5.3.2 (ד) (ה) ניווד זמניות בין מגורים (רחייק מסומן)</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התכנית: תשריט יעודי קרקע, אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות</p> <p>נספח אחרי ומתחמי תכנון: מתחם להתחישות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נוטאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנגי: מתחם הנהחישות עירונית</p>
<p>+ מגורים מבנים ומסודות ציבור שטח ציבורי מתוח שטח פריטי מתוח דרך מאושרת דרך מוצעת מגורים ותעסוקה</p>	<p>3.2.4 אזור מגורים בבנית עירונית מקבץ שימושים ראשי: מגורים 3.4.2 ציר מערב 3.1.1 (ט) שימושים כלליים בתחום להגדרות למקבצי שימושים</p>	<p>704- יפו ג, יפו די - אזור מגורים בבנית עירונית - ציר מערב (שדרות ירושלים)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגורש.</p>
<p>+ לא יקבעו שימושי מגורים בקומת הקרקע בדופן שדי ירושלים</p> <p>+ מעל 100 יחיד- קיימת תויד יחי האסטריטוגת</p>	<p>3.2.4.0 (א)-שימושים: מגורים ס 3.4.2 ציר מערב קא שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1</p> <p>סעיף 3.2.1 (א)(ב)(ג)(ד)</p>	<p>704א- יפו ג, יפו די - אזור מגורים בבנית עירונית - ציר מערב (שדרות ירושלים)</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הניווד, (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ התכנית קובעת מגורים בניווד שבייט ושבייט</p>	<p>3.2.4 (א)(ג) בניינים הממוקמים על דרך שרקיית רב-עירונית שימוש למשרדים בקומת הקרקע 1 בקומת הקרקע עד 25%</p> <p>ס 3.1.1 (ה): שימושים כלליים</p>	<p>704א- יפו ג, יפו די - אזור מגורים בבנית עירונית ציר מערב</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ה), 3.2.4 (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>צפיפות 40 יחיד לדונם נטו</p> <p>+</p>	<p>3.1.2 קביעת שטחי בנייה בשיטות 3.1.3 קביעת תוספת שטחי בנייה עד הרחיק המירבי סעיף 3.1.3 א' המבוא שטחי ציבור סעיף 3.1.3 ב' סעיף 3.1.3 ג' תרומה משמעותית למרחב הציבורי, יצירת תועלת הבררית כגון תחילת מנוון, שיפור</p> <p>3.2.4 (ג) (2) צפיפות מינימלית 18 יחיד לדי נטו</p> <p>3.2.4 (ב) רחיק בסיסי 2,5 רחיק מירבי 4</p>	<p>704-א-ימ"ג, ימ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בשיטות קביעת תוספת שטחי בניה עד לשיטת הבניה המרבית</p>
<p>+</p> <p>רחיק מורבי 4 +1 עירונית</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>ס. 3.1.4 (ב) התחדשות עירונית 5.3.2 (א) תוספת רחיק 1 מעל הרחיק המירבי במתחם התחדשות עירונית (ד) רחיק ממוצע</p> <p>ס. 3.1.4 (ה)</p> <p>שטחי בנייה עבור מתנסות למגורים</p> <p>ס. 3.1.4 (ו) בייעודים לשומשים ציבוריים עד 1 רחיק נוסף מצד לרחיק המירבי לטובת סללול או סככות צל</p> <p>ס. 3.1.5 (א)</p>	<p>סעיף כללי לגבי זיהוי באזורים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרט 8 התירושים לפרח חוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p> <p>לפי ע"י במגורים בהם קיימים מבנים לשימור זכויות הבניה במרתמים יהיו עד 50% מרחיק מעל הקרקע</p>		<p>בכל שטח חיצוי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מתחם + קיים תיק היעד</p>	<p>4.3.1 (א) חוועדה ותחילת על הקודת תכנית שבתחומה מגוי מבנים שנקבעו לכביהם וזראות לשימור בתכנית מאפשרות או בתכנית המתועת רק לאחר התייעות עם ועדת השימור העירונית.</p> <p>(א) (א)</p> <p>(ה)</p>	<p>מקום בני לשימור; על פי נספה העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור; הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לצביהם הוראות לשימור בתכנית המתועת, או בתכנית מאשררת אתר עתיקות; על פי נספת והעתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלולות (4.3.1) הוראות למקום בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+</p> <p>תכנית המתאר מאפשרת עד 15 קומות תכנית זו מסומיעת חקלות בהתאם לחוק התכנון והבניה מ- 15 ל-19 קומות</p> <p>+</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) (א) : מס'י הקומות - 8 קומות</p> <p>סעיף 4.2.6 (ב) עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל- 15 קומות</p> <p>לפי סעיף 5.3.2 (ג) מתחם לתחדשות עירונית</p> <p>סעיף 4.2.2 (א) (א) חסרי גובה מעל 8 קומות לעומת ביטי גובה, קיים או מתוכנן</p>	<p>704-א-ימ"ג, ימ"ד - נספה עיצוב עירוני - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשימור' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>



<p>+ אין אפשרות להבטיח מדרגה של 8-10 מי בהתאם לבדיקה תכנית מקדמת התכנית מאימה מדרגה ברוחב 6.5 מי אולם מתווסף שביל אופניים. סך הכל רצועה לא בנויה של 10.5 מי עד כתיבתה.</p> <p>קיים סימבול ליאזור לספורטי במרחק של כ- 400 מי ממכון לשטח חקנית. סימבול זה מקבל מענה במסגרת רצועה קיימת של שטחי ספורט ממכון לתכנית (ומחוץ לשטחה).</p>	<p>3.6.14 רחוב עירוני 3.6.14 (ב) - הבטחת רוחב מדרגות של 8-10 מי ברוחב עירוני ותשתיות לשביל אופניים</p> <p>3.6.18 אזור לספורט</p>			
<p>+ חוות דעת התבררית</p> <p>+ קו בניין 7 מי מנבול הדרך - שדרות ירושלים</p> <p>+ בהתאם למדיניות העירונית 1,0,8 למטרים תקן חניה 0 למטרי תקן חניה לציבורי בהתאם לתנאי התקף</p>	<p>3.8.1 (ח) התכנית מניסוחן מעל 100 יחיד</p> <p>3.8.1 (ג) שביל אופניים</p> <p>3.8.2 (ג) דרך שוקית רב-עירונית</p> <p>3.8.2 (ח) דרך מקומית</p> <p>3.8.4 קווי מתעין</p> <p>3.8.7 ט - תקן חניה</p>	<p>בהתאם לנסח החברה כלל שטח התכנית</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8.1 סולל חוראות פלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) רדיוס (3.8.7) תקן חנית</p>	
<p>+ נובל בדרך עורקית רב עירונית</p> <p>+ קיימת תויד הרשות לאיכהים וקיים נסח סביבני</p> <p>+ תיסטש הנחיות בתקנון נשך דוח מיקרו אקלים</p> <p>+ הנחיות מרחבית כוננא לוחית.</p> <p>+ 4.4.5-תנאים לוסקדת תכנית</p>	<p>4.4.1 ס. תכנית כללת השפעה סביבתית</p> <p>4.4.2 ס. חוות דעת סביבתית.</p> <p>4.4.3 ס. בניה ירוקת</p> <p>4.4.4 ס. הנחיות מרחבית כוננא לוחית.</p> <p>4.4.5 ס. תנאים לוסקדת תכנית</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>4.4 סעיף - איכות סביבה - 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 להסקדת (4.4.5) תכנית</p>	
<p>+ כולל נסח תשתיות</p> <p>+ שטחי חלחול בחיקף של 15% במגרש הפנימיס מבוניה על ונת קרקעית.</p> <p>+ קיימת בעול תחנת שאיבת לבויב. התכנית מותירה רדיוס מנג ללא בינוי סביב התחנה כנדרש. תחנת השאיבת כלולח בהכנית החדשח כולל חשנקות מיקומת</p>	<p>4.6.2 ס. (א) הנחיות כלליות</p> <p>4.6.4 ס. ניקון</p> <p>4.6.5 ס. ביוב פתרון לטיפול בשסכים</p> <p>סימבול תחנת שאיבת לבויב</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>4.6 סעיף - תשתיות - פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכות תכניות (4.6.2) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>	



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1159771 תא/מק/4781 - פרדס זכה דיון בהפקדה	04/12/2024 6 - - '24-0023

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. הפקדת התכנית תתאפשר עד 7 חודשים מיום ההחלטה על הפקדת התכנית.
5. אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
6. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.
7. אישור הרשות לאיכו"ס.
8. תיאום עם חברת מי אביבים לשטח הנדרש עבור תחנת השאיבה לביוב.
9. תיאום עם מחלקות העירייה השונות ותיקון המסמכים בהתאם לתיאומים שיערכו.
10. קביעת הוראות לפינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
11. הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע.
12. השלמת טבלת איזון והקצאה. טבלת האיזון תובא לדיון נוסף בפני הועדה כתנאי להפקדה בפועל, כולל עדכון השטחים בטבלה 5 במידת הנדרש.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - - 0023-24

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

**מיקום :**

אזור התעסוקה רמת החייל :  
 ממערב : רחוב ראול ולנברג  
 ממזרח : מתקנים של חברת חשמל- תחמ"ש ותחמ"ג  
 מדרום : רחוב הארד  
 מצפון : מבנים קיימים- מבנה לדיור מוגן "עד מאה ועשרים", מדגל תעסוקה "טבעי" ; מבנים מתוכננים- תכנית "פניקס דבורה הנביאה" (תא/4486) מבנים ביעוד מגורים ותעסוקה

**כתובות :**

רחוב ראול ולנברג 28  
 רחוב הארד 2, 4, 6, 8, 10

שטח התכנית: 63.027 דונם

**מיקום התכנית :**



**גושים וחלקות בתכנית :**

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	34	
6638	מוסדר	283	
6639	מוסדר		86

**מתכננים :**

אדריכל תכנית : מיכאל וינד, משרד ארי כהן מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
 מתכנן פיתוח ונוף : אב אדריכלות  
 יועץ תנועה : מ.ת.ן הנדסה בע"מ  
 תשתיות מים, ביוב, ניקוז : ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
מרחב הארד רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735	04/12/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0023

סביבה : אתוס בע"מ  
**יזם:** רשות מקרקעי ישראל

### **בעלויות ומגיש תכנית:**

בעלות מדינת ישראל. השטח כלול בהסכם בין רמ"י לחברת חשמל והתוכנית מוגשת ע"י רמ"י.

### **מצב השטח בפועל:**

מרבית השטח כולל מגרשים פנויים, חלקם משמשים כחניה בתשלום. בשטח קיים מבנה ששימש להכשרת טכנאים של חח"י ומשמש כיום כמשכן זמני לבתי ספר ומיועד לפינוי.

### **רקע תצלום אוויר:**



### **מצב תכנוני קיים:**

תכניות תקפות – תא/738, תא/3561  
 תת"ל 71/ג – הקו הירוק של הרק"ל  
 תת"ל/103 - לתכנון קו מטר 3 M

יעוד קרקע: אזור תעשייה מיוחד (חב' החשמל), דרך להמשך רחוב הברזל.  
 שימושים: מתקנים מיוחדים של חב' החשמל, בייס מקצועי לחשמלאים.

**תשריט מצב מאושר:**



**תכנית מתאר 738- תיקון לתכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון (1966)**

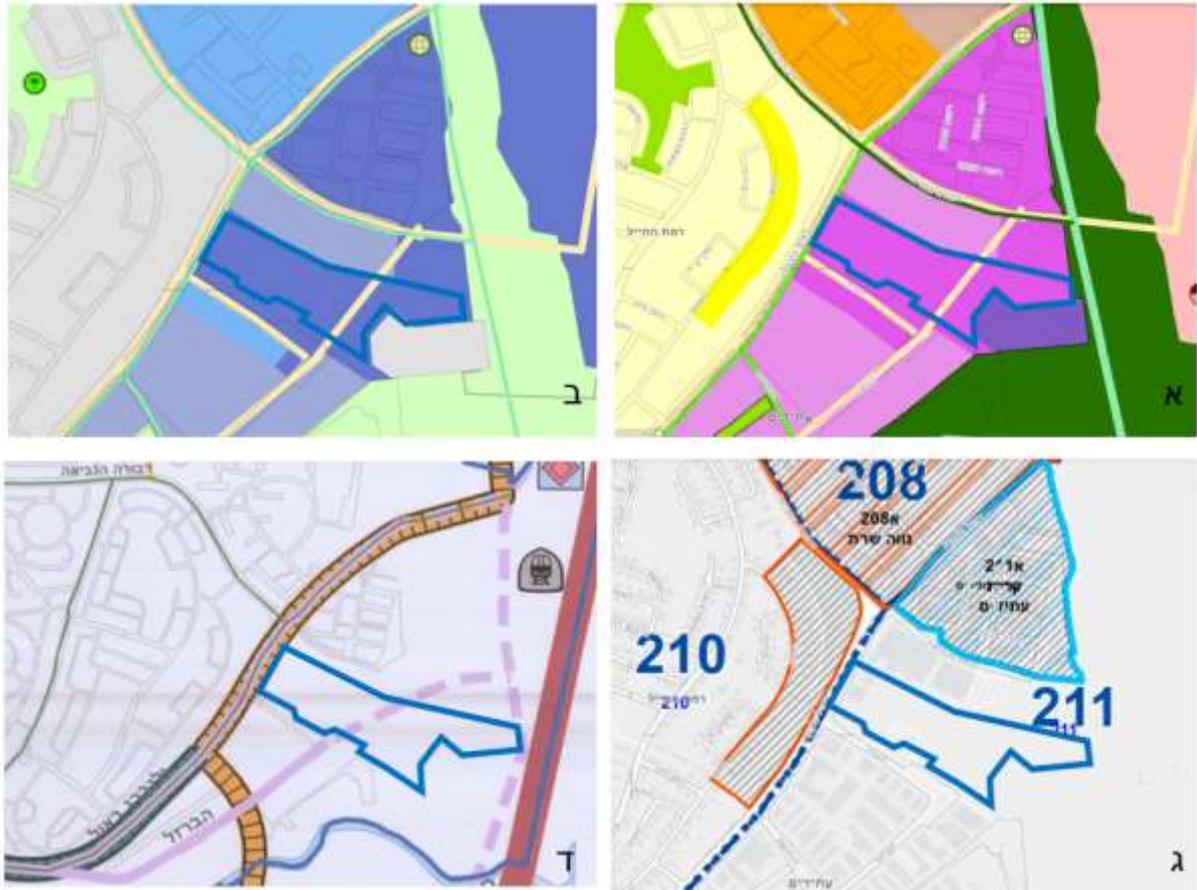
- אושרה בשנת 1966, התכנית התוותה את המרחב דרומית לרח' ראול ולנברג כאזור תעשייתי אשר ברוות השנים התפתח לאזור תעסוקתי ומסחרי. תחום התכנון נבדל משאר שימושי התעשייה ויועד כ- "אזור תעשייה מיוחד (חברת חשמל)", בניגוד לשאר השטחים בתכנית, השטח בתחום התכנית כמעט ולא מומש מלבד ביי"ס להכשרת טכנאים ותח' מיתוג. השטח משמש בפועל כחניה למבקרי ועובדים במרחב.
- השימושים המותרים בתחום התכנון מכח תכנית 738 : שימושים הקשורים במתקנים המיוחדים של חברת חשמל, וכן ביי"ס מקצועי לחשמל.

**תא/ 3561 אזור תעסוקה רמת החייל**

- תוכנית שבין מטרותיה שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל
- תוכנית תא/3561 הרחיבה את זכות הדרך לאורך רחוב הארד ויצרה את זכות הדרך של רח' הברזל. שטחם של המגרשים הסחירים בתוכנית מרחב הארד לא נכלל בתשריט תוכנית תא/3561

**תכנית המתאר תא/ 5000 :**

- **נספח אזורי תכנון :** אזור מס' 211.
- **תשריט אזורי ייעוד :** אזור תעסוקה עירוני סמוך למערכת הסעת המונים בו ניתן לקבוע את השימושים הבאים, כולם או חלקם : מסחר 1, מסחר 2 תעסוקה 1 ומשרדים. שטחי הבניה המקסימאלי רח"ק 8 למגרש גדול מ-2 דונם.
- תכנית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- **נספח עיצוב עירוני :** בנייה עד 40 קומות ובכפוף למגבלת גובה רשות שדות התעופה.
- **תשריט נספח תחבורה :** תחום התכנית נמצא בקרבה לקו הירוק של הרק"ל ולתחנת מטרו M3 .
- באזור תעסוקה עירוני יותרו עד 25% מגורים. לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו 3.



מרחב הארד בתכנית המתאר : א. תשריט אזורי יעוד, ב. נספח עיצוב עירוני, ג. נספח תנועה, ד. נספח אזורי תכנון

### מטרות התכנית:

תכנון מפורט לשלושה מבנים עירוניים מעורבי שימושים לתעסוקה, מסחר, ומגורים בצפון אזור התעסוקה רמת החייל, ובנוסף הקצאות קרקע לצרכי ציבור- שטחים בנויים ופתוחים.

### עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע קיים 'אזור תעשייה מיוחד' ליעודים הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מוצעת, דרך קיימת.
2. קביעת זכויות בנייה לשימושי תעסוקה, מסחר בהיקף של 197,345 אלף מ"ר ברוטו.
3. קביעת זכויות בנייה למגורים בסך של 598 יח"ד, בהיקף של 63,535 מ"ר ברוטו ועד 25% מהשטחים הסחירים.
4. סה"כ זכויות הבנייה העל קרקעיות בכל מגרש לא יעלה על רח"ק 8.
5. קביעת תמהיל יחידות דוור, הכולל 15% דב"י במחירי שכירות מוזלת ו 5% דירות להשכרה ארוכת טווח.
6. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לשטחים הלא בנויים.
7. קביעת קווי בניין לכל תא שטח.
8. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה ו-365 יום בשנה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
9. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה קומה מירבי וגובה מבנים מירבי.
10. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטוויים (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
11. קביעת הוראות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.
12. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
13. סימון מבנים לפינוי והריסה.
14. קביעת הוראות בניה.

15. קביעת הוראות לבניה ירוקה ויעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.  
16. קביעת הוראות לעניין איכות סביבה, בנייה ירוקה וקיימות.

**תשריט מצב מוצע:**



**תיאור התכנית:**

אזור תעסוקה עירוני- עירוב שימושים  
התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר תא/ 5000 ומציעה אזור תעסוקה ומגורים משולב. התכנית מאפשרת פיתוח מרחב עירוני פעיל וחיי קהילה לצד שימושי תעסוקה, מסחר, פנאי ותמהיל מגורים מגוון. כמו כן התכנית קובעת מגרשים לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור בהיקף כולל של 23.074 דונם וכן הרחבת דרכים בהיקף של 2.816 ד'.

**טבלת זכויות והוראות בניה:**

**שטחי בנייה:**

יעוד קרקע	שטח מגרש דונם	ד'	%
מגורים, מסחר ותעסוקה	16.575	שטח סחיר 32.6	51.7%
מסחר ותעסוקה	16.035		
מבנים ומוסדות ציבור	13.046	שטח ציבורי 30.43	48.2%
שטח ציבורי פתוח	10.028		
דרך מאושרת	4.527		
דרך מוצעת	2.816		
סה"כ	63.027		100%

**זכויות בניה:**

סחיר / ציבורי	שימוש	שטח קרקע (ד')	שטח בניה ברוטו (מ"ר)	אחוז מהשימושים	רח"ק
סחיר	תעסוקה מסחר	32.6 ד'	197,345 מ"ר	75.7%	8
	מגורים		63,535 מ"ר	24.3%	
ציבורי	מוסדות ציבור	13.04 ד'	52,184 מ"ר		4
סה"כ יעודים לבינוי		45.64 ד'	314,064 מ"ר		

<b>שטח ברוטו (על קרקעי)</b>	<b>גודל מגרש מוחלט</b>	<b>תאי שטח</b>
-----------------------------	------------------------	----------------

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
מרחב הארז רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - - '24-0023
507-0987735 תא/מק/4987 -	

37160	8045		1A, 1B, 1C	מגורים
25150				תעסוקה
2050				מסחר
<b>64360</b>				<b>סה"כ מ"ר ברוטו</b>
בקה- $8 \times 8.045 = 64,360$ מ"ר ברוטו				

<b>שטח ברוטו (על קרקעי)</b>	<b>גודל מגרש מוחלט</b>	<b>תאי שטח</b>		
26375	8530		2A, 2B, 2C	מגורים
39145				תעסוקה
2720				מסחר
<b>68240</b>				<b>סה"כ מ"ר ברוטו</b> * כולל שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע בהיקף של 720 מ"ר
בקה- $8 \times 8.530 = 68,240$ מ"ר ברוטו				

<b>שטח ברוטו (על קרקעי)</b>	<b>גודל מגרש מוחלט</b>	<b>תאי שטח</b>		
0	16035		3A,3B,3C,3D	מגורים
120880				תעסוקה
7400				מסחר
<b>128280</b>				<b>סה"כ מ"ר ברוטו</b>
בקה- $8 \times 16.035 = 128,280$ מ"ר ברוטו				

### שימושים:

- קומת הקרקע:  
שימושי מסחר והסעדה; שימושים בעלי אופי ציבורי; מבואות לובי למגורים.  
בקומות מעל לקרקע:
- מגורים
  - תעסוקה (משרדים לסוגיהם)
  - שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון חדר כביסה וחדר כושר אשר ירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.
  - שימושים לפעילויות תרבות ופנאי.

### קומות המרתף

- חניות רכב
- חניית אופניים ומלתחות לרוכבי אופניים בעדיפות לתת הקרקע ואפשרות במפלס הקרקע עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- מעבר תת קרקעי לתחנת מתע"ן (לרבות מטרו ורק"ל)
- מחסנים דירתיים
- חוות שרתי מחשב
- חצר תפעולית עבור פתרונות אשפה ומחזור ופריקה וטעינה.
- מתקני תשתית לרבות חדרי שנאים, אשפה ומחזור, אגירת אנרגיה, פריקה וטעינה

### תמהיל יחידות דיור:

יח"ד: 598 יחידות דיור  
שטח ממוצע ליח"ד: 84 מ"ר שטח דירה כולל מרחב מוגן  
צפיפות: כ- 36 יח"ד/דונם (בתאי השטח הכוללים מגורים)

30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר  
25% 66-85 מ"ר שטח ממוצע 75 מ"ר  
25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4987/מק/תא/507-0987735 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - 0023 - '24

20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

- השטח המפורט בתמהיל הינו שטח יחיד ברוטו, וכולל בתוכו את שטח הממ"ד אך ללא מרפסת בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לאפשר סטייה של עד 2% מהתמהיל במקרה בו חישוב התמהיל לא ייצא תוצאה של מספרים שלמים, ניתן לעגל כלפי מטה את מס' יחיד בגודל ממוצע 50 מ"ר (ולא פחות מ-35 מ"ר).
- יחיד בר השגה משתלבות באותו תמהיל, ללא הדירות מעל 100 מ"ר.
- לא יותר איחוד דירות.

### דיון בהישג יד:

- א. התכנית מקצה 20% מסך יחידות הדיון עבור דיון בהישג יד – 15% מיחידות הדיון יוקצו כדיון להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיון יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- ב. תמהיל גודל יחידות הדיון בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיון בתכנית, בכפוף להוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל ביחס לגודל היחידות המקסימליות להשכרה. תמהיל גודל יחידות הדיון הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- ג. יחידות הדיון בהישג יד תהיינה בניהול ובעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית
- ד. יחידות הדיון בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיון בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב הזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים

### מספר קומות וגובה:

מסחר	תעסוקה	מגורים	תא שטח
קומת קרקע	עד 30 קומות	מרקמי עד 10 קומות מגדלי עד 30 קומות	1A, 1B, 1C מגורים מסחר ותעסוקה
קומת קרקע ומפלס תחנת מטר	תעסוקה עד 40 קומות	מרקמי עד 10 קומות	2A, 2B, 2C מגורים מסחר ותעסוקה
קומת קרקע	מרקמי עד 10 קומות מגדלי עד 40 קומות	ללא מגורים	3A, 3B, 3C, 3D מסחר ותעסוקה

מס' הקומות המותר מ: 10-7 עד: 40 (רח"ק 8)  
גובה: 175 מ' תעסוקה, 140 מ' מגורים

- גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מטרים ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.
- גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ', וגובה קומת מרתף עליון משולבת תפעול כ-6 מ'
- גובה קומה טכנית בגג בניה מרקמית כ-3.2 מ', בבניה מגדלית כ-6.4 מ'. גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

### תכנית בינוי:

- תכנית הבינוי המינימלית במגרשים בייעודים סחירים היא 50% משטח המגרש
- תכנית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובלטות): עד 80%. התכנית מבוקשת בכדי לצמצם את העמקת החניון ולהימנע מהקרבה למי התהום.
- לפחות 15% יהיה שטח רציף פנוי מבניה בחפיפה מעל ומתחת לקרקע עבור נטיעות ופתרונות לחול

### קווי בניין:

- 0.0 כלפי רח' הארד ומרחב תחנת המטר
- 0.0 כלפי רח' ראול ולנברג. ישמר מרחק של 5 מטר במפלס הקרקע באמצעות זיקת מעבר לציבור (ברוחב 5 מטר) שסומנה בתשריט.
- 6.0 כלפי רח' הברזל בגדה המערבית
- 1.0 כלפי רח' הברזל בגדה המזרחית
- המגרשים האופייניים מזרחית לרח' הברזל מאופיינים בעומק שבין 75-90 מטר. המגרש בתחום התכנית הינו צר יחסית ברוחב 41 מטר בשל הימצאות התחמ"ג שמאחוריו (ממנו היה צריך לייצר חיץ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - - '24-0023

- של שצ"פ). קו הבניין המצומצם יחסית שולב באופן הדרגתי כ-27 מטר אחרי צומת הארד/והברזל ויש לציין כי חתך הרחוב המתוכנן (והמתואם) של המשך רח' הברזל כולל מרחבי הליכה ורכיבה נרחבים בנוסף לזיקות מעבר שמגדילות את גישת הציבור בתחום הפרטי.
- במקומות בהם מסומן קו בניין 0, תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורך חזית המגרש; היצמדות הבינוי נדרשת לפחות בשש הקומות התחתונות במבנה.
- בליטת מרפסות של עד 1.2 מ' לכיוון הייעודים דרך מוצעת/מאושרת, ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- קו בניין מינימלי בין שטח סחיר לשצ"פ יהיה 4 מ'
- קו בניין מינימלי בין שטח סחיר למבנה ציבור יהיה 4 מ'

### מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים בהתאם למפורט בטבלה מס' 5. תותר תוספת מרפסות רק למגורים ולכל יח"ד תותר הקמת מרפסת אחת.

- א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- ב. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
- ג. תותרנה מרפסות שקועות, בולטות וחצי שקועות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל תחום ביעוד שצ"פ.
- ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש.
- ה. לא יותר צירוף שטח המרפסת לשטח יח"ד ע"י סגירתה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של המרפסות.

### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

#### כללי:

תוכנית זו כוללת את המתחם מצפון לרח' הארד, הנחצה ע"י רחוב הברזל שהינו הרחוב הראשי החוצה את אזור התעסוקה רמת החייל מצפון לדרום. התוכנית סמוכה לקו הירוק של הרק"ל העובר ברח' וולנברג, וכן לתחנת המטרו העתידית הצפויה לקום ברח' הארד.

#### מרחקי הפרדה מתחמ"ג

בגדה המזרחית של רח' הברזל, הוקמו בשטח מתקני חשמל: תחמ"ש ותחמ"ג עתידיים. בהתאם חלות מגבלות סביבתיות: נדרש מרחק פיזי מהמתקנים, ומוצעים בתא השטח רק שימושים שאינם למגורים. בגדה זו, יוקמו מבנים לשימושי תעסוקה, מסחר ופנאי. בין מתקני התשתית למבנים החדשים תפריד רצועה ברוחב 10 מ' ביעוד שטח ציבורי פתוח.

#### מגורים ויצירת קהילתיות

השטח ממערב לרח' הברזל יכלול מבני תעסוקה ומבני מגורים – הכוונה ליצור מרחב שיאפשר קהילתיות שבמרכזו שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור (מבנה מרכזי ומבנה נוסף). התכנית מאפשרת חיבור בין שני מבני הציבור המוצעים - מעבר תת קרקעי או מבנה גשר מקורה עילי). מבני המגורים חלקם בבנייה רוויה וחלקם בבנייה מגדלית. מוצע שהדיר, יוקם בהעדפה בבניוי נמוך, משיקולים כגון עלויות תחזוקה.

#### שילוב גישה למתע"ן בקומות מרתף

בשל הקרבה למערכות הסעת המונים- יתאפשר שימוש מסחרי בקומת המרתף במתחם המרכזי- כך שתשמש בין היתר גם ליציאה עתידית מתחנת המטרו. מוצע ליצור אפשרות לשילוב התחנות בקומות הקרקע של המבנים הגובלים.

#### תחבורה, תנועה:

- התכנית גובלת ברחובות קיימים:
- הברזל – הרחוב הראשי באזור התעסוקה.
- רחוב ראול ולנברג- בתחומו עובר הקו הירוק של הרק"ל.
- רחוב הארד – בתחומו מתוכננת תחנת מטרו של 3M.
- מוצעת דרך חדשה החוצה במרכז התכנית בין רחוב הארד לכיוון רחוב דבורה הנביאה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>מרחב הארד רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - '24-0023</b>

לאור פיתוח מערכת הסעת המונים ברחובות הגובלים, התוכנית מתבססת על שימוש בתחבורה בת קיימא, משלבת מערך שבילי אופנים ומייצרת תשתית הליכה מיטבית להולכי רגל. לא יותרו כניסות למרתפי חנייה מרח' הארד ודבורה הנביאה. הגישה לרמפות כניסה למרתפי חנייה תתאפשר מרח' הברזל ומהרחוב הפנימי החדש המתוכנן.

### **חניה פריקה וטעינה:**

- תקן החניה לרכב יהיה מופחת, בהתאם לאזור מוטת הסעת המונים.
- תקן חניה מקסימלי למגורים יהיה 0.8 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. תקן חניה לדיור בהישג יד ולדירות הקטנות מ- 70 מ"ר יהיה 0.
- תקן חניה מקסימלי לתעסוקה יהיה 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למסחר יהיה 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למבני ציבור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימוש שייקבע.

### **חניות לאופנים ורכב דו גלגלי:**

- תקן החנייה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- תקני חנייה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או בהתאם למדיניות העירונית לנושא, התקן הגבוה מבין השניים, ויהיו תקני מינימום, קרי, ניתן להוסיף עליהם.
- הסדרי חניות אופניים (נגישות, טעינה חשמלית, חלקה בין חניית טווח ארוך/טווח קצר וכו') תהיה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.

התוכנית מספקת תשתית חניה לכ-3,800 אופניים וכ-1,000 אופנועים, באמצעות הקצאת שטחים במרתפי החניה של תאי השטח הרלוונטיים. זאת, לבד מהקצאת מקומות חניה לדו-גלגלי בשטחים הציבוריים (מדרכות ושצ"פים), שיוקצו ע"י העירייה בהתאם למדיניות העירייה והתקנים החלים לעת פיתוח השטחים.

במבני מגורים, תותר הקמת חניית אופניים במחסן הנמצא במפלס קומת המגורים לדיירים בלבד. בכל אחד מתאי שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ו-" מסחר ותעסוקה" יוקמו מלתחות לרכבי אופניים לטובת ציבור המועסקים. המלתחות יתכננו בזיקה ישירה ונגישה לחניית האופניים. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תציג את פתרון המלתחות ויחס לחניית האופניים.

### **עיצוב**

תכנית מרחב הארד, משתרעת משני עברי רחוב הברזל. הבינוי מלווה רחוב עם חזיתות פעילות/מסחריות לאורך הרחובות הגובלים. התכנית כוללת שילוב של בניה גבוהה עד 60% מכלל השטח הבנוי. מיקום המגדלים נקבע במטרה לחזק את צירי הרחובות. גובה מקסימלי לבינוי לתעסוקה עד 40 קומות. מבנים לשימושי המגורים מגדלים עד 25-30 קומות ובנייה מרקמית 9-10 קומות.

### **חזית מסחרית:**

בכל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית. חזית מסחרית תהיה חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.

### **זיקת הנאה**

בתשריט מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע, בחציות מזרח-מערב במרכזם של 3 המבנים, וכן בדופן הצפונית של המבנים המזרחי והמערבי, הגובלת בשביל החוצה בגבול התוכנית הצפוני. בתחום זיקת הנאה תהיה זכות שהייה ומעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים ללא מכשול בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. כמו כן נקבעה בתוכנית זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע, למעבר בין חלקי החניונים.

### **קישוריות והליכתיות**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>מרחב הארז רמת החייל - 4987/תא/מק/507-0987735</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - 0023-24'</b>

התכנית מעודדת הליכתיות ומציעה פיתוח של צירי תנועה ושבילים החוצים את תחום התכנון ומאפשרים גישה לשטחים הפתוחים הגובלים כגון נחל הירקון ונחל פרדסים במזרח לבין השכונות הגובלות ממערב. השימושים המוצעים הותאמו לסביבתם וכך פנאי ותעסוקה גובלים בתחמ"ג הגוזר מגבלות על השימושים בקרבתו.

### **סביבה וקיימות:**

- א. **קרינה:** עקב הימצאות תחנת מיתוג "ירקון" של חברת החשמל ממזרח לגבול התוכנית, בוצעו לתכנית בדיקות קרינה במצב הקיים (לא נמצאו חריגות), וכן חיזוי עבור מבחינת מגבלות קרינה במצב העתידי, לאור שינויים הצפויים במערך הולכת החשמל. המגרש היחיד הצפויים בו ערכי קרינה גבוהים מערך הסף המחמיר לשימושי מסחר ותעסוקה (7 mG) הינו חלק מזערי מהמגרש המצוי צפון לתחמ"ג (חלקה המזרחי של התוכנית). בהתאם לחיזוי זה נערכה התאמה של התוכנית, כאשר גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לגבול ערך ה-7 mG, וגבולות המבנה מצויים בערכי קרינה הנמוכים מערך זה. בנוסף נערכו השלכות קרינה אלמ"ג מקווי הרק"ל והמטרו ולא נמצאו חריגות צפויות.
- ב. **בדיקות קרקע:** בוצע סקר היסטורי לאפיון הקרקעות, על פיו לא נמצא פוטנציאל לזיהום קרקע בשטח התוכנית ובמגרשים סמוכים ואין צורך בביצוע סקר קרקע. לצד זאת קיים פוטנציאל להימצאות גזי קרקע, ובהוראות נקבע כי ביצוע תוכנית הדיגום לגזי קרקע (הכלולה בסקר) וקבלת אישור הגנ"ס מהווים תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בנייה בכל שטחה התוכנית.
- ג. **קווי מתח:** קיימות מגבלות כתוצאה מתשתיות החשמל בתחמ"ג ומקווי המתח העליון והעל-עליון המתחברים אליו. מגבלות אלו נסקרו לעיל בחלק העוסק בקרינה.
- ד. **רעש:** נבחן חיזוי רעש במצב עתידי ביחס לרק"ל ונמצא כי לא צפויות חריגות מקריטריון הרעש. ביחס למטרו לא נערכו תחזיות רעש מכיוון שלא צפויות השפעות רעש בזמן תפעול התחנה. נקבע בהוראות כי לכל היתר בנייה יצורף מסמך אקוסטי שיוגש לאישור היחידה לאיכ"ס בעיריית ת"א, אשר יתייחס למטרדי רעש צפויים ויקבע במידת הצורך אמצעים למזעור המטרדים.
- ה. **מיקרו אקלים:** בוצעו בדיקות באמצעות מודל במטהר לבחון את רמת ההשפעה של התוכנית המוצעת על סביבתה, ולספק המלצות כלליות לבינוי בתחום. דוח מיקרו אקלים מצורף לנספח הסביבתי ואושר ע"י מח' תכנון בר קיימא. נקבעה חובה לעריכת בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ו. **בנייה ירוקה:** נקבעה חובת התייחסות לתקנים 5281 (מדדי בנייה ירוקה) ו-5282 (מדדי יעילות אנרגטית) בהתאם למסמכי המדיניות העירוניים.
- ז. **גגות ירוקים/כחולים:** נקבעה חובה לתכנן 60% מסך שטחי הגגות כגג ירוק (מגונן) או כגג כחול (מעכב נגר).
- ח. **סקר אנרגיה:**

1. נערך סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה בהתאם להנחיות העירוניות, אשר מתייחס לצריכת אנרגיה, פוטנציאל ייצור אנרגיה ומרכזי אנרגיה. הסקר אושר ע"י המח' לתכנון בר-קיימא וצורף כחלק ממסמכי התוכנית.
2. נקבעה חובה לעריכת ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל ייצור אנרגיה במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
3. המלצת סקר האנרגיה הינה לשילוב בין מערכת סולרית לחימום מים ולמערכת PV, למטרות ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת וחיסכון בחשמל בחימום מי צריכה.

### **ניהול מי נגר**

- א. התוכנית נמצאת באזור המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי ע"פ תמ"א/1. המתחם אינו כלול בפשט ההצפה של נחל הירקון כפי שמסומנת בתמ"א 1 ובתמ"א 5/2.
- ב. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית חופף ופנוי מבינוי. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
- ג. יש ליישם אמצעי השהיה/ חלחול/ החדרת מי נגר בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.
- ד. ניהול הנגר יבוצע החל מתחומי המגרשים ועד להזרמתו אל תשתית התיעול העירונית. בשטחי התעסוקה ומבני הציבור תבוצענה השהיות מקומיות באמצעות גגות ירוקים, וכן בשטחי המגורים מעל גגות החניונים ובשפ"פים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארז רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - - '24-0023

- ה. עודפי הנגר יזרמו אל רצועות מגוננות ברחובות, אל מערכת התיעול, ואל השצ"פים המקומיים. פתרון הקצה עבור אגן הניקוז הוא הובלה אל נחל הירקון באמצעות תשתית התיעול העירונית.
- ו. כל הבדיקות הנ"ל נדרשות בעת קידום התב"ע בכדי להבין את היתכנות התוכנית והיקף ההשקעות שידרשו עבור תשתיות וכד'.

### **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית.
2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת בקני"מ 500:1 תקודם לכל אחד מארבעת המבנים הבאים : 1A-1C, 2A-2C, 3A-3B, 3C-3D
3. תוכנית עיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ותתייחס להיבטים הבאים :
  - א. תנועה : דרכי הגישה, זיקות הנאה במתחם, תנועה וחניה. בתת הקרקע : כניסות, אזור תפעול פריקה וטעינה, חניות רכב פרטי ודו-גלגלי, חצר פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש.
  - ג. טופוגרפיה ופיתוח שטח : שיפועים מפלסים חתכים עקרוניים בתחום השטח, ממשק עם השטחים הגובלים, ניהול נגר ותשתיות רטובות, פיתוח המרחב שבין המבנים.
  - ד. בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות.
  - ה. יישום הוראות המחלקה לתכנון בר קיימא בעיריית ת"א- יפו.
  - ו. ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל יצור אנרגיה.
  - ז. העמדת המבנים וקביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.
  - ח. ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתוכנית זו.
  - ט. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת כניסות בין מגורים לבין תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
  - י. אפיון חזיתות, חומרים
  - יא. קביעת גובה קומות סופי בנושא גובה כל קומה.
  - יב. מיקום סופי, בשטח המגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם להנחיות העירוניות.
  - יג. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
  - יד. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
  - טו. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה ולא לכיוון שטחים ציבוריים בנויים, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גרנטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
  - טז. לשה"כ שטחי המסחר יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
  - יז. הצגת מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
  - יח. הצגת מיקום מערכות מכניות של המסחר.
  - יט. הפרדת פירים בין מסחר/ תעסוקה / מגורים
  - כ. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
  - כא. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
  - כב. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.

### **עצים:**

- הנחיות לעצים חדשים :
- יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.
- פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן :
1. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.



**טבלת השוואה שטחי בניה:**

מצב מוצע	מצב קיים		נתונים
	רח"ק	רח"ק	
מגורים מסחר ותעסוקה		אזור תעשייה מיוחד	תא שטח, 1A, 1B, 1C
64,360	8		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
27,200 (מתוכם 2,050 מסחר)			תעסוקה מתוך סך הזכויות
37160			מגורים מתוך סך הזכויות
0			שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות
342			מספר יחיד
83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו			גודל יחיד ממוצעת
10-30			מספר קומות
32,180			חניה
מגורים מסחר ותעסוקה		אזור תעשייה מיוחד	תא שטח, 2A, 2B, 2C
68,240	8		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
41,865 (מתוכם 2,720 מסחר)			תעסוקה מתוך סך הזכויות
26375			מגורים מתוך סך הזכויות
0			שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות
226			מספר יחיד
83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו			גודל יחיד ממוצעת
10-40			מספר קומות
34,120			חניה
מסחר ותעסוקה		אזור תעשייה מיוחד	תא שטח 3A,3B,3 C,3D
128,280	8		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
120,280 (מתוכם 7,400 מסחר)			תעסוקה מתוך סך הזכויות
0			מגורים מתוך סך הזכויות
0			שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות
0			מספר יחיד
0			גודל יחיד ממוצעת
10-40			מספר קומות
64,140			חניה

**פרוגרמת היחידה לתכנון אסטרטגי**

עורכת המסמך: תמי כורם, אוגוסט 2023

**שטחי ציבור:**

שטח ביעוד בנייני ציבור נדרש: כ 13,000 מ"ר.  
שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח נדרש: 10,000 מ"ר.  
מוצע למקם את השטח ביעוד בנייני ציבור במרכז המתחם, לא סמוך לדרכים ראשיות, ובאופן שיתאים למיקום ביי"ס על יסודי.  
יש לתכנן את מרבית שטח השצי"פ באופן שיתאים לגינה מקומית בסמוך לשבי"צ.

**תמהיל:**

התמהיל מתייחס לשטח עיקרי+ממ"ד (בסמכות מה"ע 2% סטייה מהמוצע):  
30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר  
25% 66-85 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 75 מ"ר  
25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר  
20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

יחיד בר השגה משתלבות באותו תמהיל, ללא הדירות מעל 100 מ"ר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>מרחב הארד רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - '24-0023</b>

## חוות דעת סביבתית

עורכת המסמך: מירי אידלסון, אוגוסט 2023

סביבת התכנית:

- מצפון -** דזור מוגן, מבנה מסחר, מסוף עתידים וקריית עתידים.
- ממזרח -** תחמ"ג עתידים (תחנה מיתוג חדשה), פארק הירקון, נחל פרדסים וכביש 4.
- מדרום -** רחוב הארד ובו שימושי מסחר ותעסוקה.
- ממערב -** רחוב ראול ולנברג ושכונת המגורים רמת החייל. בית הספר הקיים בחלקה המערבי של התכנית מיועד להתפנות.
- מצפון מערב -** שכונת המגורים נווה שרת.

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי ע"י חב' אתוס אשר בהן את הנושאים הסביבתיים בהתייחס למיקומה של התכנית.

### **זיהום קרקע:**

שטח התכנית ממוקם בתחום המתווה לקרקעות מזוהמות באזור המוגדר חובת בדיקת קרקע, גזי קרקע ואזור רגיש להחדרת נגר עילי. נערך סקר היסטורי והוגשה תכנית דיגומים לגזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה. עפ"י הסקר ותגובת המשרד להגנת הסביבה ממאי 2022 אין חשד להימצאות קרקע מזוהמת בתחום התכנית. קיים חשד להמצאות גזי קרקע ולכן המסמך מציע תכנית לדיגום גזי קרקע שאושרה לביצוע. נדרש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה מראש את מועד התקנת הבארות וביצוע הדיגומים בשלב היתר הבנייה.

### **קרינה:**

ממזרח לתכנית מצויה תחמ"ג עתידים וכן קווי מתח גבוה הגובלים בתחום התכנית. נערכו מדידות קרינה בפועל למצב קיים ומודל לבדיקת קרינה במצב עתידי. במסגרת קידום התכנית נערכה התאמה של הבינוי לערכי הקרינה החזויים. גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לערכים הנדרשים וגבולות המבנה נמצאים בתחום בו ערכי הקרינה נמוכים מהנדרש. בשטחים בהם נמצאים ערכים גבוהים מתוכנן שצ"פ ולא מתוכננת בו שהייה ארוכה של אנשים. בתקנון התכנית בסעיף 4.2 מסחר ותעסוקה: ב.2 הוטמע כי בתא שטח 3B לא תותר בנייה על קרקעית או שימושים המעודדים שהייה ממושכת של אנשים בשל הקרבה לכבלי מתח עליון הגובלים לתחום התכנון. סביב התחמ"ג מתוכננת רצועה ירוקה.

### **אקולוגיה:**

נערך סקר אקולוגי לפיו שטח התכנית בערכיות נמוכה שכן מדובר בשטחים מופרים מבחינת ערכיות אקולוגית, אך בסביבת התכנית: נחל פרדסים נמצא ממזרח לתכנית במרחק של כ-50 מ' ונחל ירקון (המצוי כ-250 מ' מדרום) אשר מאופיינים בערכיות גבוהה מאד בשל תפקודם כבית גידול לח ומסדרון אקולוגי, ומגוון המינים הגבוה בהם. שטחי החקלאות הינם ערכיות גבוהה, ושאר האזורים בערכיות בינונית ומטה, בשל מגוון מינים נמוך או היותם שטחים כלואים.

ניתנו הנחיות למזעור השפעות כגון: תכנון תאורה אקולוגית, טיפול במינים פולשים, ביצוע שיקום אקולוגי וכן הוטמעו הנחיות בנושא מעברי בע"ח.

במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות בנושאי איכות אויר ואקוסטיקה לשלבים השונים של התוכנית.

כמו כן בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לשימוש רגיש: דזור מוגן, נדרש כתנאי לתחילת העבודות תוגש תכנית להתארגנות אתר ונספח אקוסטי לביצוע במטרה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - 0023 - ב'24

למזער את המטרדים בזמן העבודות.

### חוות דעת תחבורתית:

עורכת המסמך: אסיה פפרנו, חב' מ.ת.ן הנדסה בע"מ, 16/10/2021

ג.נ.

הנדון: פרויקט מרחב הארד – תכנית מפורטת מס' 507-0987735

חוות דעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית תא/5000:

"הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח החבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו."

בהמשך לבקשתכם ועל פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה – עיריית ת"א – יפו:

#### 1. רקע:

הפרויקט ממוקם בשכונת עתידים בצפון מזרח תל אביב בין הרחובות ראול ולנברג במערב, הברזל במזרח, הארד בדרום, דבורה הנביאה בצפון.

היקפי הבינוי בפרויקט כוללים

- 598 יח"ד מתוכם 299 דירות קטנות
- 11075 מ"ר מסחר
- 165565 מ"ר תעסוקה
- 16900 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור

#### 2. תחבורה ציבורית:

לאור פיתוח מערכת הסעת המונים ברחובות הגובלים, התוכנית מתבססת על שימוש בתחבורה בת קיימא, משלבת מערך שבילי אופנים ומייצרת תשתית הליכה מיטבית להולכי רגל.

המרחב נמצא בנקודת הצטלבות של מספר קווי מתע"ן ולפיכך הינו משורת בצורה מיטבית על ידי תחבורה ציבורית.

ממערב לפרויקט מתוכנן קו ירוק של רק"ל עם תחנת דבורה הנביאה (תת"ל 71/ג)

מדרום מתוכננת תחנת מטרו של קו 3M – (תת"ל/103)

תחנות אוטובוס נמצאות בכל הרחובות הגובלים בתכנית: ראול ולנברג, הברזל, הארד ודבורה הנביאה.

#### 3. הולכי רגל ואופניים:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>מרחב הארד רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - '24-0023</b>

חתיכי רחובות שבהיקף הפרויקט כוללים שבילי אופניים: רחוב ולנברג – על פי תכנון נת"ע לקו ירוק של רק"ל, רחוב הארד ורחוב הברזל – במסגרת התכנית המוגשת. בנוסף מתוכנן שביל אופניים דו סטרי בשצ"פ הנמצא בצד הצפוני של התכנית המתחיל ברחוב ולנברג, סמוך לתחנת רק"ל דבורה הנביאה ומסתיים במזרח בפארק הירקון.

מאריך הפיתוח ורחובות של הפרויקט כולל שבילים החוצים את הפרויקט בכיוונים מזרח – מערב וצפון דרום ומאפשר הליכתיות מיטבית.

מתוכנן קשר טוב בין כל מרכיבי הפרויקט וכן קשר עם תחבורה ציבורית – תחנת רק"ל דבורה הנביאה, תחנות אוטובוסים בכל הרחובות היקפיים וכן תחנת מטרו המתוכננת ברחוב הארד, בסמוך לפרויקט.

#### 4. תקני חניה, חניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו רק"ל ולתחנת מטרו תקני החניה המוצעים לרכב פרטי מבוססים על תקנים מופחתים בהתאם למדיניות הועדה המקומית. התקנים לרכב פרטי הם מקסימליים, קרי, ניתן לרדת מהם. התקנים לחניות אופניים תואמים את מדיניות הועדה המקומית לבנייה ירוקה ותכנון בר קיימא ממאי 2023 והם תקני מינימום, קרי, ניתן לספק יותר.

להלן תקני חניה מוצעים:

תקן לרכב פרטי (מקסימלי):

דירות קטנות מ-70 מ"ר ודירות דב"- 0

דירות מעל 70 מ"ר 0.8:1

מסחר 1:50

תעסוקה 1:350

תקן אופניים (מינימלי):

דירות 2:1

תעסוקה 1:75

מבחר 1:150

סה"כ מספר מקומות חניה לרכב פרטי בחניונים תת קרקעיים בפרויקט: 1260

סה"כ מקומות לאופניים: כ-3,950

בפרויקט 3 חניונים – מערבי – עם נגישות מרחוב הברזל, מרכזי עם נגישות מהרחוב הפנימי החדש, מזרחי – עם הנגישות מרחוב הברזל. לכל אחד מהחניונים מתוכננת מערך תפעולי, פינוי אשפה, פריקה וטעינה אשר יתבצעו בגבולות המגרשים.

#### 5. סיכום:

התכנון התחבורתי המוצע עבור הפרויקט משתלב במערך התכנון והמדיניות העירונית. הפרויקט משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית וכתוצאה הינו מבוסס על תקני חניה מופחתים. מתקיימות בפרויקט עקרונות הליכתיות וקישוריות בדגש לתכנון שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל מגוננים ומוצללים וצירי הליכה אורתוגונליים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0987735	שם התכנית מרחב הארז	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל יניד
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שערך לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
שם הרשות (בת חלח התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש למרש טשא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מטע תוקף 22.12.2016).	א. 62 (ג) חוק התריב התשכ"ח	תוכנית לחקמת מרחב העסיקה ומגורים משרב שימושים הנכללת בתחנות מסדר וריסיל וואת בטסה כולל של כ-42 די. התוכנית מציעת 3 תא שטח סהררים בטסה של כ-32 די וכו שטחים למוסדות ציבור כהיקף של 13 די ושניים בטסה כולל של כ-7.8 די. התכנית טסמנת לתריסה מבנה קיים הנכלל ברחי ראול ולברנ. התכנית מציעה דרך מוצעת חרישה לאיבור הרחובות האודי דבורה הנביאה.
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר

הוראות מהותיות		שימושים	
<p>תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי החכנון.</p>	<p>אזור ססי 211 – עתידיים, אזור תעסוקה ורמת התחיל, שימון בחשיטת יי אזור תעסוקה עירוני ו- ייסמוך להסעת המוניטי</p>	<p>א. יקבעו ערום ירוקים מקומיים לעבר פארק חיקון במסגרת תכנית מפורטת. 25% יותר עד 25% שטחים למגורים 3. רחיים מירבי 8 ד. מספר קומות מירבי: 40.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ א. נקבע שטח המסביל לחי הארד מרחי ולגבר עד הברזל. בנוסף, נקבעו יזקות מעבר לחניית תאי השטח כמיוון המזכר בהוראה. 3. התכנית מציעה 25% משטחים לשימוש מגורים 3. רחיים מירבי 8 למגורים מחורים 1 ד. מספר קומות מירבי מוצע: 40.</p>	<p>אזור תעסוקה עירוני לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור תעסוקה עירוני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע מבטליתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד ובתכנית מאושרת סעיף 3.3.3 א. שימושים מסחר 1 ו-2 תעסוקה 1 ומשרדים טבלה 5 מאפשרות עד 25% מגורים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ מסחר, תעסוקה ומשרדים 25% מהשטחים החסורים למגורים - צפיפות ממוצעת לשימוש מגורים 36.8 יחידים/דונם</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה עירוני</p>	<p>לפי סעיף 1.6 סקבי שימושי תעסוקה 1 ומסחר 1-2 ומשרדים עד פי טבלה 3 יותר עד 25% מגורים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ מניס ומסודות ציבורי שטח ציבורי מתוח</p>	<p>שימושים כלליים לפי סעיף 1.3.1.1</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתכנית המפורטת.</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ תא שטח ביעוד סחור הים בשטח גדול מ-2 ד'. רחיים מוצע הינו 8.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים</p>	<p>סוח שטחי הבניות נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן 3) בכל אזור ייעוד בפרק 3). כמגורים מעל 2 דונם בסמוך לעיר מתניץ עד רחיים 8 לפי סעיף 3.3.3 א. סעיף 3.1.1 (ג) סעיף 3.3.3 (ג) תכנית עד 70% למגורים ומלונאות</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיים המירבי - 3.1.4 מרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ מניס ומסודות ציבורי מתוח</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5</p>	<p>3.1.4 (ה) מרפסות למגורים למגולות לשימושים ציבוריים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ שטחי הבניה בהת הקרקעי וחו עד 50% מהרחיים העל-קרקעי.</p>	<p>בכל שטח היעוד</p>	<p>3.1.4 (ה) רחיים 1 למגולות לשימושים ציבוריים</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה בקדחת חינוך לסביבתה' תלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגישה העיצוב.</p>
<p>+ א. לפי נסח עיצוב עירוני עד 40 קומות</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נסח העיצוב העירוני עד 40 קומות</p>	<p>בהתאם לנסח העיצוב העירוני ובכפוף לשימושים</p>	<p>מספר הקומות הקבוע בגישה העיצוב.</p>

<p>ב.גובה קומת טיפוסית עד 3.6 מ' וקומת קרקע עד 6 מ' ג. לפי סעיף 4.2.2 ב. ישנם נספח בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח אקלים ונספח תשתיות</p> <p>ד. סעיף 4.2.2 (א)3 - בגבול הדרומי של התכנית קיים בינוי נמוך יותר אך מוסדר על ידי רחוב הארז שמורחב בתכנית ממורטת מאושרת שדומת. בגבול הצפוני של התכנית קיים מבנה ציבור ומבנה לידיו מוגן</p>	<p>4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>אפשרות ליבנה נקודתיות חריגה לסביבתה: לא רלוונטי</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח הציבור: לא רלוונטי</p>	<p>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>א. קווי הבניין מהיבטים ומפורטים בתשריט ונספח הבינוי.</p> <p>ב. שולבו הוראות בדבר שימור עצים בסעיף 6.7.</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3)</p> <p>תנחיות בדבר נטיעות עצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - ספק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות עצים.</p>
<p>ג. שולבו הוראות בסעיף 6.1 (בינוי ומיתות) בנוגע לטיעת עצים החולמות את הוראות 4.2.1 ו-4.2.4.</p>			
<p>א. התכנית מקצה שטחים לצרכי ציבור בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית</p>	<p>מחוזת התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנית מסודרת... בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך לחשטת המונים</p>	<p>4.1.1 סעיף - חקצאה לערכי ציבור - הועדה תחליט להפייד תכנית הכוללת חוספת שטחי בניה... או הסרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר חקצאה ואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>א. התכנית מסבת שני מגרשים למסודות ציבור. רחיק מוצע 4.</p> <p>ב. הוראות הבינוי תהייה בהתאם לתכנית צ'</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי' כולל תנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (פ). סעיף 3.5.3 תכניות משאיות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מחוז לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעד</p> <p>א. אין סימול מחייב בתשריט תכנית המתאר לבני תחום התכנית</p> <p>ב. מסבב המאשר אין יעודים מאושרים למוסדות ציבור ואו שטחים מתוחים ציבוריים אשר מוסבים ליעוד אחר.</p>	<p>3.5 סעיף - חרואות למבני ציבור - תחרואות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שאקבע בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדשי' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנת ציבורי, בין אם מיעוד חדש ובין אם מיעוד על פי תכניות קודמות</p>

<p>מרחב עיבוד</p>	<p><b>קביעת הוראות למרחב העיבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</b></p> <p>החלטות נגזרות למנוח אזורים המאוגנים תחת תחומי 'מרחב עיבורי' (שטח פתוח מסדרומיליטרי, ים, סארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרוטופיליטי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, אבנתות או מקומי, משל של דרך פרוביט מחירת קידוי משל דרך פרוביט מחירת, בית עמקין, אזור לספורט)</p>	<p><b>א. בתשרי יעודי תקופה:</b> רחוב עירוני (ארץ) ורחוב עירוני מוצע (המשך רחי הברזל)</p> <p><b>ב. בחוראות:</b> יהם לסעיף 3.6.14 (רחוב עירוני).</p>	<p><b>סעיף 3.6 - מרחב עיבורי כולל תחומי בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות טיפוסיות, כולל תגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).</b> 3.6.1 (א) (2)</p>	<p>א. התכנית הולמת את הטוב המאושר להמשך רחי הברזל (יעוד דרך מאושרת) ורחי הארץ תוך הרחבות נקודותיות ודיוק החיבורים באופן מפורט לרחי דבורה הבניית, ציר עתידים ורחי הארץ. ב. התכנית חסומה צירים ירוקים המופיעים בתכנית מפורטת תא/5361 (אזור העסקה רמת החייל). ג. התכנית מביעה שצבים בעקב של 3.6 דונם ועלכו הוראות מיוחדות לעצבים שכיחים והדרגים.</p>
<p>מרחב עיבוד</p>	<p><b>הוראות למרחב עיבורי - 3.8</b> כולל הוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי החבורה משולבים (3.8.5) תכן תנוה (3.8.7) נתיבי החבורה עיבורית (3.8.8)</p>	<p><b>נספח החבורה</b> א. מופיע סימול של יידיך עורקית עירונית מוצעת לרחי הברזל ב. מופיע סימול של קו מערכת החבורה עתידית טיפוסית (במצב מחוב) - דרך עורקית - רחי ולברג</p>	<p>עמיי סעיף 3.8.1 (ה) התכנית נדרשת לפסטר מהגנס העיר מחוריד החבורתית</p>	<p>א. תוות דעת תנועתית. ב. קווי בניין לרחוב ראול ולברג - קו בניין 0. קו בניין לרחוב הברזל - 1.5. ג. התכנית כוללת התוויה של דרך מקומית חדשה ומחויבה את רחוב הארץ ואת רחוב הברזל בחלקו החדש על פי תכנית תא/5561. ד. תכן התוויה ימא עמיי התכן המאושר לעת הגשת הבקשה להיתר. ה. קווי המתעין נובלים בתכנית אך אינם בתחומה נספח התנועה מטמיע את כלל מערך התנועה לרבות קווי המתעין בתאום עם נתיע.</p>
<p>מרחב עיבוד</p>	<p><b>איכות סביבת - סעיף 4.4</b> הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תמאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לטיות מרחאות סעיף 4.6</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b> א. לפי סעיף 4.4.1 התכנית חובה בעל השפעה סביבתית. לפי סעיף 4.4.2 נדרשת חויד סביבתית. לפי סעיף 4.4.3 נדרשות הוראות בנוגע לבנית ירוקה לפי סעיף 4.4.4 נדרש חתיחסות למפורט בסעיפים א-ת.</p>	<p>א. הוראות 4.4.4 לגבי א. ההנדרת לפי סעיף 4.4.1 נדרשת בשל עירוב השימושים המוצע וכן סמי קומות מוצע היחוד מ-20.</p>	<p>א. חויד סביבתית לתכנית הכוללת מדירות לטוא קרינה וקבעת תחומי מנבלות, סקר קרקע היסטורי ועוד. ב. התכנית כוללת הוראות לבניה ירוקה. ג. לתכנית נערך סקר אנטגיה להתייעלות אורגנית. ד. לתכנית נערך סקר עצים ממורט ושילכו 6.7 לכבי שמירה על עצים.</p>
<p>מרחב עיבוד</p>	<p><b>תשתיות - סעיף 4.6</b> סרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מניש המינעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להבנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוקי טמן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>א. לתכנית נערכו הנספחים הבאים: מים וביוב - ניקוז וניהול מי נגר - בחוראות התכנית: הוראות ניקוז סעיף</p>	<p>א. לתכנית נערכו הנספחים הבאים: מים וביוב - ניקוז וניהול מי נגר - בחוראות התכנית: הוראות ניקוז סעיף</p>

6.5 הוראות משניות בניב ומים סעיף 6.6			הסמל (4.6.6)
--	--	--	--------------

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית הותאר - לפי סעיף 462 א(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, והרשם ועדה מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, כל אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	462 א(א) למעט: (א4) - תביעה או שינוי גובה יקומית, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות לירוקות.	
סעיף קטן (א1)	מחוז הסעיף	
+	איחוד החלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)
+	הרחבת והארכת דרך בתוואו מאושר בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א2)
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)
+	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אורכיכליים	סעיף קטן (א5)
+	קביעת הוראות לענין וריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הסקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיווג) במסמך בסעיף 62 בסומס זה.			
סמכות חו"עדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי	025332735		8.8.2023
חיוך המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438716-9		7.8.2023

ת.נ.מ. | 2017

**הערות**  
גבי אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)  
בוות תכנון

6/1402/2021

7/1402/2021

**חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)**

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- ב. תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
- ג. יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.
- ד. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראוול ולנברג והארד.
- ה. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לי תכנית "צ".  
במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5 מ'.
- ו. תכסית: בסעיף 3.3.3 (ג) (1) בתכנית המתאר צויין כי "תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש".  
מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 80% בהתאם לסעיף 62 (א) (5) בחוק התכנון והבנייה. הגובה האבסולוטי בתכנית נע בין 12.90-17.9 ונמצא בקרבת מרחב נחל ירקון. על מנת לצמצם את הקרבה למי תהום מבוקשת הגדלת התכסית שתסייע בצמצום העמקת החניון.  
הדרישה העדכנית (יחסית לתכנית המתאר הוותיקה יותר) לגישה ישירה של אופניים לחניון מייצרת דרישת שטח נוספת מעבר לנדרש לשירות רכב מנועי. התכנית עתירה שטחי תעסוקה ועתידה לכלול כ-3,950 מקומות חניה לאופניים (בלבד ללא רכב, משאיות ודו גלגלי)  
בשל המידות הצרות יחסית של תאי שטח כ-2 כ-32.4 מ', מגרש זה רגיש יותר מתאי השטח האחרים בשל הקושי במימוש חניון יעיל.
- ז. יש לשנות את ייעוד השצ"פ האורכי בדופן המזרחית של התכנית, ליעוד שביל מגונן ללא ספסלים בשל סמיכותו למתקן חברת חשמל.
- ח. תנאי להפקדה בפועל התימה על הסכם תועלות והסכם להקמת הדב"י.
- ט. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.
- י. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- יא. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- יב. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שיידרש לאחר הפקדתה.
- יג. תנאי להפקדה בפועל- התאמת מסמכי התכנית למדיניות העירונית העדכנית לתכנון בר קיימא.
- יד. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-23ב' מיום 16/08/2023 תיאור הדיון:**

זיו לייבו: מרחב ארד 4987 תוכנית סמכות ועדה מקומית נמצאת באזור צפון אזור רמת החייל והתוכנית מקודמת ע"י רמ"י.  
מיכאל וינד: מציג את התוכנית במצגת

מאיה נורי: למה רק 25% של מגורים כי כאשר אין עירוב שימושים. האם רק 25% מגורים יהיה המקום חיי בערבים עירוב שימושים יחיה את האזור.  
ליאור שפירא: צמוד לזה יש עוד בנין מגורים וזה יחיה את המקום.  
מאיה נורי: האם זה יגרום יותר להליכתיות באזור?  
ליאור שפירא: זו אדמה של המדינה עם כמות דב"י ולדעתי ראש העיר פנה לשר להגדיל את ההנחה וזו בשורה.

מאיה נורי: המקום הזה צריך את ההליכתיות.  
אורלי אראל: דווקא באזור הזה חסר תעסוקה ולכן אנחנו מעודדים עירוב שימושים כדי להכניס תעסוקה ומסחר באזור שאין.  
מאיה נורי: אני ממש שמחה שמייצרים מגורים ליד עבודה ושאפשר יהיה ללכת למקום העבודה ושאזור הזה יתקדם.

מלי פולישוק: 5500 משנה את החלוקה של 75% 25%?  
אורלי: אין שינוי בשימושים בחלוקה ההצעה שלנו לשנות את חישוב הזכויות. כלומר לתת זכויות לתעסוקה שהם מחושבות מ-70% במגרש וללא תלות כמה קרקע חומה נקבל בעתיד.  
מלי פולישוק: תמיד התשובה היא בשל תוכנית המתאר אבל מכיוון שעל הפרק 5500 לא הופקד ולא אושר אולי כדאי כן לקחת בחשבון.

אורלי אראל: 5500 לא משנה את העקרונות שבאזורי תעסוקה בתפיסת העולם המקצועית. דורון ספיר: מתי תפקידו את התוכנית? מלי פולישוק: לאור מה שעולה כאן אולי צריך לחשוב כי תמיד שואלים למה רק 25%. תחנת המיתוג מעל הקרקע או מתחת לקרקע? זה אזור בעיקרו תעסוקה למה משמשים שטחי הציבור מה הכוונה? אורלי אראל: התכנית תצא לפועל שאנחנו תלויים ברמ"י יעשו הערכה בעירייה מה הצרכים הציבוריים. כרגע זה מגרש חום שהעיריה יכולה להשתמש בו. לפי פרוגרמה של תוכנית מה היקפים השטחים הציבוריים. זיו לייבו: להוסיף לחו"ד צוות. מבוקש להוסיף תנאי שזו תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ויש להטמיע תנאי נוסף להפקדתה שהוא תיקון מסמכי התוכנית בהתאם לכך והכנת טבלת הקצאות למסמכים הללו. רבקה פרחי: יש טבלת הקצאה אבל אין על מסמכי התוכנית סימון של איחוד וחלוקה ולא צוין בתקנון שזו תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. עמי אלמוג: למה צריך את זה? יש טבלת הקצאה. רבקה פרחי: יש טבלת הקצאה אבל זה לא מספיק צריך להוסיף שזה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לא כתוב בתקנון. עמי אלמוג: נושא של דיור בהישג יד כפי שסוכם 15% יהיו להשכרה במחיר מופחת ויש להוסיף ע"פ התוספת השישית לחוק. נושא של 5% מיח"ד נעשה בהסכמה עם לייבה ונירה מנהלת המרחב אך 5% זה לא מדויק אני מציע לא לרשום 5% אנחנו ניתן את כל הבניין. המגרש הוא 32 יח"ד. אך זה יהיה כפוף להעברת השטרות בדובנוב זה היה בהסכם. אודי כרמלי: זה לא קשור לוועדה הזו בכלל. עמי אלמוג: אנחנו מבקשים שנושא ה- 5% לא יכנס למסמכים. אודי כרמלי: בלתי אפשרי. אורלי: זה הסיכום בין המנכ"ל לנירה אודי: התנאי היה שהוא תנאי סטטוטורי ונשמח שרשות מקרקעי ישראל תגדיל את מס' יח"ד להשכרה במסגרת השיווקיים. הבנו את התקדימים שלכם אבל יש לכם תפקיד ציבורי במעלה ראשונה, אם הדיור להשכרה לא יקבל דחיפה ממדינת ישראל זה לא יהיה. יש חשיבות גדולה מאוד לנושא ונבקש שתלכו לקראת העיר ת"א במסגרת השיווקיים. אבל חד משמעתי אני חושב שהדעה שלך חשובה. הנושא חשוב שיאמר לפרוטוקול המגרש הזה מניב הרבה הכנסות למדינת ישראל מן הראוי אחרי ההצעות הפורמלי הסטטוטוריות עם 15% ו-5% להשכרה יהיה נכון שרמ"י תגדיל את מספר יח"ד להשכרה. עמי אלמוג: סעיף ח' תנאי להפקדת חתימה על הסכם תועלות, איזה הסכם צריך לחתום כי יש הסכם להקמת דב"י הנושא של דב"י מעוגן בתוכנית 15% ועוד 5% תוספת זה מופיע בתוך התוכנית. אודי כרמלי: אנחנו מבקשים שעד לאישורה של תוכנית העיצוב נושא של הקמת יח"ד הדב"י יוסדר בצורה ברורה. אורלי אראל: אבל מה שקורה שרמ"י משווקים את הקרקע ומי שיבוא לתוכנית העיצוב יבוא יזם פרטי. דורון ספיר: ההנחיה נמצאת בתב"ע. ליאור שפירא: ראש העיר פנה לשר שגם המדינה תגדיל את ההנחות שנותנים לדיור בר השגה ל-40% וגם במקרה הזה ומקווים שהשר יקבל את ההמלצה. עמי אלמוג: לגבי התוספת השישית היא מביאה ל-37% וזה לקראת ה-40%. אורלי אראל: להכניס תנאי לאישור תוכנית עיצוב חתימה על הסכם דב"י. עמי אלמוג: סעיף ח' נמחק? הראלה: תנאי לאישור תוכנית העיצוב חתימה על הסכם להקמת הדב"י וההחלטה תוקנה בעוד 2 דברים בסעיף א' דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית. ונכנס סעיף ב' התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה ונדרש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לצרף טבלת איחוד וחלוקה. עמי אלמוג: לאשר את טבלאות ההקצאה דורון ספיר: אושר.

### בישיבתה מספר 0015-23ב' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- ב. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ונדרש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולאשר את טבלאות ההקצאה.
- ג. תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
- ד. יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.

- ה. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראול ולנברג והארז.
- ו. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לפי תכנית "צ".
- ז. במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5 מ'.
- ח. תכנית: בסעיף 3.3.3 (ג) (1) בתכנית המתאר צויין כי "תכנית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש". מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 80% בהתאם לסעיף 62 (א) (5) בחוק התכנון והבנייה. הגובה האבסולוטי בתכנית נע בין 12.90-17.9 ונמצא בקרבת מרחב נחל ירקון. על מנת לצמצם את הקרבה למי תהום מבוקשת הגדלת התכנית שתסייע בצמצום העמקת החניון.
- ט. הדרישה העדכנית (יחסית לתכנית המתאר הוותיקה יותר) לגישה ישירה של אופניים לחניון מייצרת דרישת שטח נוספת מעבר לנדרש לשירות רכב מנועי. התכנית עתירה שטחי תעסוקה ועתידה לכלול כ-3,950 מקומות חניה לאופניים (בלבד ללא רכב, משאיות ודו גלגלי) בשל המידות הצרות יחסית של תאי שטח כ-2.4-3.2 מ', מגרש זה רגיש יותר מתאי השטח האחרים בשל הקושי במימוש חניון יעיל.
- י. יש לשנות את ייעוד השצ"פ האורכי בדופן המזרחית של התכנית, ליעוד שביל מגונן ללא ספסלים בשל סמיכותו למתקן חברת חשמל.
- יא. תנאי לאישור תכנית העיצוב חתימה על הסכם להקמת הדב"י.
- יב. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.
- יג. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- יד. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- טו. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שיידרש לאחר הפקדתה.
- טז. תנאי להפקדה בפועל- התאמת מסמכי התכנית למדיניות העירונית העדכנית לתכנון בר קיימא.
- טז. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, מאיה נורי

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

### פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12529 בעמוד 10080 בתאריך 07/07/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

05/07/2024	מעריב הבוקר
05/07/2024	מעריב
12/07/2024	מקומון ת"א

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות לתכנית:

1. חברת החשמל		
תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
<p>לאור קיום ממשק גאוגרפי, תפעולי ובטיחותי של תחום התכנית עם תחנת המיתוג עתידיים יתוקנו מסמכי התכנית באופן שיאפשר הפעלת תחנת המיתוג באופן בטוח.</p> <p>להלן התיקונים הנדרשים:</p> <p><b>1א.1</b> תיקון גבולות תכנית בתשריט: יש חוסר התאמה בין גבולות התכנית לבין גבולות אתר מיתוג עתידיים. יש לתקן את גבולות התכנית על פי תצ"ר 11186 המהווה את הנתון המדויק לגבול האתר ותמ"א 5/ג/10.</p> <p><b>1ב.1</b> תא שטח 7- יש לסמן דרך גישה בשטח השביל מהשער הקיים, שישמש כיציאת חירום מתחנת המיתוג. תנאי זה הכרחי לכך שחח"י תוותר על הנגישות כפי שהיא כיום. יש להתאים את השינוי הנ"ל לתכנית הנופית.</p> <p><b>1ג.1</b> יש לסמן על גבי התשריט או נספח תשתיות את תוואי יציאת הכבלים מהתחנה. נדרש סימון מתח גבוה ומתח עליון וסימון תוואי פרוזדור עם מגבלות בניה ושימוש ובמיוחד שימוש עם שהייה ממושכת.</p>	<p><b>1א.1</b> תצ"ר 2251/2022 כשר לרישום (לא נרשם). התצ"ר יוצר חלקה לתחנת המיתוג. יש להתאים את גבול התכנית לתצ"ר ולעדכן חלוקה אנליטית וטבלת הקצאה בהתאם.</p> <p><b>1ב.1</b> תא שטח 7 ביעוד שביל כולל הוראות למעבר רכב חירום ושירות. (סעיף 4.5א'3). עם זאת, יש להוסיף בסיפא של הסעיף: "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".</p> <p><b>1ג.1</b> התכנית כוללת הוראות (סעיף 4.2.2ב') למגבלות בניה ושהות. כמו כן, התכנית כוללת חו"ד סביבתית הכוללת התייחסות להשפעות תחנת המיתוג וקו מתח עליון על תחום התכנית. עם זאת, מוצע להציג בנספח תשתיות את קווי החשמל הקיימים ובכלל זה קווי חשמל תת קרקעיים ולהציג פתרונות להסטת הכבלים התת הקרקעיים הקיימים בתחום המגרשים הסחירים. יש לעדכן את נספח הבינוי והנספח הסביבתי בהתאמה.</p>	<p><b>1א.1</b> לקבל את ההתנגדות: יש לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם.</p> <p><b>1ב.1</b> לקבל את ההתנגדות: יש להוסיף לסיפא של סעיף 4.5א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".</p> <p><b>1ג.1</b> לקבל את ההתנגדות: יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תנאי למתן תוקף, הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.</li> </ul> <p>יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ניתוק קווי החשמל יהווה תנאי לאכלוס במגרשים בהם קיימים קווי חשמל. ניתוק ו/או</li> </ul>

<p>העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות"</p> <p><b>1.1.1' ד' לקבל את ההתנגדות:</b> יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.</p> <p><b>1.1.1' ה' לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p><b>1.1.1' ד' נספח התנועה ונספח הבינוי והפיתוח מציגים כניסה לתחנת המיתוג.</b> מוצע להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13 כי תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.</p> <p><b>1.1.1' ה' סעיף 6.13.19 בהוראות התכנית תנאים בהליך הרישוי נדרש אישור חח"י.</b></p>	<p><b>1.1.1' י' יש להסדיר בהוראות התכנית הוראות לתכנון וביצוע בתא שטח 7 וכן למתן הוראות בדבר השארתה פתוחה ופנויה בכל עת לשימוש.</b> יש לקבוע שלא תיסגר דרך הקיימת עד להשלמת הפתרון הסטטוטורי מאושר על ידי חח"י לדרך חלופית.</p> <p><b>1.1.1' י' יש לכלול בהוראות התכנית סעיף של תיאומים והנחיות בטיחות על מערכת החשמל ולקבוע שכל היתרי הבניה יינתנו לאחר תיאום עם חח"י ואישורה.</b></p>
<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b> ולהוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.</p>	<p>עסקינן בתכנית בניין עיר, אשר כשמה כן עוסקת בתכנון בלבד. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית, קובע אילו שימושים ויעודים יעשו בקרקע וזאת על פי הצרכים הציבוריים והעירוניים. מוסד התכנון אינו יכול לקבוע במסגרת התכנית מי יהיה הגוף שיפעיל את השימושים הללו <b>ואינו קובע את הרגולציה עבור אותו השימוש.</b></p> <p>ככל שקיימת רגולציה בחוק עבור השימוש בקרקע, יש לה כחיקה תוקף עצמאי בין אם תוזכר בתכנית ובין אם לא. נוכח זאת, אין כל צורך להוסיף בתכנית הוראות הקבועות בחוק אחר, הוא יחול ממילא מכח היותו חיקוק.</p> <p>עם זאת ולמעלה מן הצורך ניתן להוסיף הוראה בתקנון כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.</p>	<p><b>1.2. עיגון הוראות רגולציה רלוונטית למשק החשמל בהוראות התכנית ובסקר האנרגיה:</b></p> <p>הוראות התכנית וסקר אנרגיה לא יסתרו את הרגולציה שעוגנה בהחלטת הממשלה 3859 ובתיקון מספר 16 לחוק משק החשמל 1996. לשם כך יש להבהיר בתכנית ובסקר האנרגיה:</p> <p><b>1.2.א' אספקת החשמל למתחם המיועד למגורים לרבות ביעודי קרקע מעורבים הכוללים מגורים, תינתן באמצעות חיבורים פרטניים ולא בחיבור אחד מרוכז, קרי חיבור חשמל אחד לכל דירה.</b></p> <p><b>1.2.ב' במקרים בהם יוקמו מתקני ייצור ו/או אגירה שאינם בשטח פרטי שיצריכו חלוקה והעברת אנרגיה לרשת ולצרכנים שונים, אזי רשת החלוקה המחברת בין מתקני הייצור תוקם ותופעל על ידי חברת החשמל כבעלת רישיון החלוקה.</b></p> <p><b>1.2.ג' בחלוקת חשמל בתחום שטחים של דרכים ציבוריות – רק חברת החשמל על פי הוראות הדין, מוסמכת להקים ולהניח תשתיות חשמל בתחום דרכים ציבוריות.</b></p> <p><b>1.2. ד' הקמת מתקני ייצור מבוזר</b></p>

		<p>מותנית בביצוע תיאום תשתיות עם חברת החשמל אשר תהיה זו אשר תפרוס את תשתית החשמל העוברת בשטחים/דרכים ציבוריים והמיועדת לצורך חיבור מתקן הייצור לרשת חלוקת החשמל.</p>
--	--	--

#### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

- מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית :
1. לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם.
  2. יש להוסיף לסיפא של סעיף 4.5א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".
  3. יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית.
  4. יש להוסיף תנאי למתן תוקף, הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו.
  5. יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13 : ניתוק קווי החשמל במגרשים יהווה תנאי להיתר בניה במגרשים בהם קיימים קוי חשמל . ניתוק ו/או העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות".
  6. יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.
  7. יש להוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.
  8. תיקונים טכניים נוספים, ככל שיידרש, באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
04/12/2024	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - - '24-0023	דיון בהתנגדויות

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב -יפו

**מיקום:** שכונת "מכללת יפו-ת"א ודקר", דופן פארק דוידוף

**כתובת:** רחוב נחל הבשור 2-34, זוגיים

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	חלק מהגוש	69-76, 53, 50	54-55

**שטח התכנית:** 9.9 דונם

**תצ"א:**



**עורכי התכנית:**

**אדריכל:** ברעלי-לויצקי-כסיף אדריכלים

**יועץ תנועה:** אמי מתום מהנדסים ויועצים

**יועץ פיתוח:** צ'סלר סולמון אדריכלות נוף

**אשפה:** ירוחם איש גור – סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ

**אגרונום:** אדיר יעוץ ופיקוח נופי

**שמאי מקרקעין:** רביב קונפורטי

**יועץ סביבה:** יוזמות למען הסביבה

**יועץ תשתיות (מים וביוב):** מ. רוזנטל מהנדסים

**שיתוף ציבור:** הריברטו וינטר – דיאלוג

**יזם התכנית:** קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן-שבתאי פישמן

**מגיש התכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן

**בעלות:** פרטית, רשות מקומית, מדינת ישראל/ רשות הפיתוח (דירות דיור ציבורי), חברת החשמל

**מצב השטח בפועל:**

מרחב התכנון ממוקם ממזרח לשדרות ירושלים, דרומית לרחוב נחל הבשור ובסמוך לפארק דוידוף.

סה"כ בשטח התכנית קיימות 128 יח"ד, בארבעה מבני שיכון (שנות בנייה 1961-1964), בני 4 קומות.

כל בניין כולל 32 יח"ד בשטח מממוצע של 57 מ"ר. (צפיפות: של 15 יח"ד\דונם)

במערב מרחב התכנון (בדופן שדרות ירושלים) מגרש הכולל מתקן של חברת חשמל מגודר וסגור (טראפּו

עילי). שטח זה נמצא בסמוך לתוואי הרק"ל (קו אדום) ומיקום התחנה ועל כן נכלל במרחב התכנון.

בשטח התכנית קיים מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח שאינו מפותח בצורה מטבית ושבילים במרחב הבין

בנייני.



**מדיניות קיימת:**

**תכנית המתאר תא/5000 (2016)**

**תשריט אזורי יעוד:** אזור 706- "דקר ושיכוני חסכון", אזור מגורים בבניה עירונית (רח"ק מירבי 4) **נספח אזורי ומתחמי התכנון:** אזור 706א', "מתחם להתחדשות עירונית", תוספת 1 רח"ק (רחק מרבי 5), גובל ב"ציר ירוק מטרופוליני" בחלקו הדרומי.

**בנספח עיצוב עירוני:** גובה הבינוי עד 8 קומות. (תתאפשר עליה נקודתית בגובה מתוקף מתחם התחדשות עירונית 8 קומות 15 קומות). תכנית זו מציעה הטמעת "הקלה" במספר הקומות מ15 ל19 בכפוף לחוק (סעיף 62א(א)9).

**נספח תחבורה:** שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן (קו רכבת קלה -אדום)

**טבלת הוראות מיוחדות:** 706א', חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא/9086 - אושרה ב2017).

שדרות ירושלים (ר-71), יחולו הוראות עיצוב.



מתחם להתחדשות עירונית



עד 8 קומות



אזור מגורים בבניה עירונית

**מדיניות שיכוני דרום יפו תא/9080 (2017)**

- מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי ( בהתאם לתא/5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים. תוך חיזוק ותוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים כבסיס לתכנון עתידי.
  - שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
  - התייחסות למרחב הציבורי ופארק דודוק כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהתנגדויות	04/12/2024 8 - 0023-24'

- חיזוק המעברים בציר צפון דרום וחיבור השכונה ומרחבי המגורים לפארק דוידוף ומוקדים ציבוריים. הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק"ל והרחובות המסחריים.
  - שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי. נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וחיזוק המסחר המקומי.
  - בתכניות פינוי בינוי גובה המבנים המומלץ 8 ק' עד 15 ק' נקודתי, לאורך שדרות ירושלים הבינוי יהיה בגובה של 6.5 קומות עם חזית פעילה.
- תכנית זו תואמת את המתווה המוצע להתחדשות המרחב בהליך פינוי-בינוי, תוך התייחסות לאופי הבניה והגבהים במוצעים במדיניות. בדגש על פיתוח ושיפור המרחב הציבורי, הדופן הפונה לפארק דוידוף ותוספת שטחי ציבור משמעותית.**

### מצב תכנוני קיים :

#### תכניות תקפות:

**תכנית תא' 432 (1960)** – תיקון לתכנית מתאר יפו

מטרת התכנית: לקבוע חוקי בניה והוראות, תכנון מחדש והתווית דרכים, קביעת שטחים ציבוריים, ושימושי קרקע נוספים, הגדרת גבולות יחידת שכנות. תכנית מתארית אשר דורשת תכנית מפורטת למימוש.

**תכנית תא' 576 (1965)** – תיקון תכנית 432

שטח התכנון: 119.545 דונם.

**מטרת התכנית:** קביעת אופן הבנוי, דרכים ושבילים, אזור מגורים ג לסוגיו, חזית מסחרית, בניינים ציבוריים ומגרש מיוחד לקולנוע, מועדון, בית קפה ומשרדים. התכנית מסווגת את המתחם הנשוא, באזור מגורים ג (אזור משנה 1). בהתאם לתשריט התכנית ניתן יהיה להקים בכל חלקה בית בן 4 קומות המכיל 32 יח"ד. (למעט במגרש חברת חשמל שהוחרג) **יעוד מאושר (תחום התכנון):** שביל הולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, מגורים ג'.

**תרישצ 3/05/1 (1966)** – תכנית שיכון ציבורי

**מטרות התכנית:** קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי.

**יעוד מאושר:** יעוד מגורים, שטח בנייני ציבור, כבישים וחניות, שטחים פרטים פתוחים ושבילים. תחום התכנון סומן כ-אזור מגורים בניה של 3-4 קומות, ייעוד שטחים פרטיים פתוחים ושבילים.

**תכנית 720 (1969) – תיקון לתכנית 432**

**מטרת התכנית:** שינוי יעוד הקרקע לאזור תעשייה, מסחר, מגרשים מיוחדים, בניינים ציבוריים ושטח ציבורי פתוח, התווית דרכים חדשות ולשנות רשת רחובות. ללא שינוי משמעותי במרחב התכנון.

**תכנית 2673 (1998)**

שטח התכנון: כ- 87 דונם

**מטרת התכנית:** – שיפור תנאי הדיור ע"י הרחבת דירות קיימות עד לשטח מרבי של 119 מ"ר.

שינוי יעוד של חלק מהשטחים הפרטיים הפתוחים לשטח ציבורי פתוח והתאמת תפקודם.

תוספת שבילי הולכי רגל בחיבור השכונה לפארק דוידוף (צפון-דרום)

עדכון לתרישצ 3/05/01

**יעוד מאושר:** בנייני ציבור, דרכים, טח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שביל הולכי רגל, מגורים.

בתחום התכנון הנשוא: מגורים: טיפוס D3, D1, שטח ציבורי פתוח, שבילי הולכי רגל.

**זכויות בניה:** הרחבת דירות עד 119 מ"ר (שטחים עיקריים כולל ממ"ד) ובתוספת שטחי שירות אחרים.

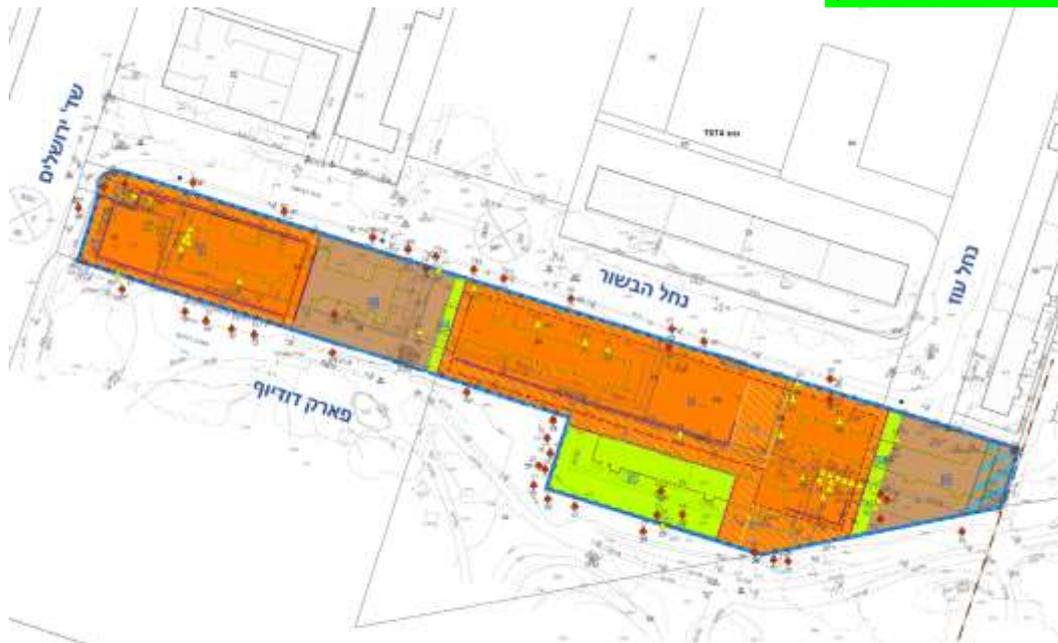
שטח ממוצע ליח"ד במצב הנכנס כ-57 מ"ר (פלדלת).

**תשריט מאושר:**



יעודי קרקע קיימים: מגורים: 8.5 דונם, שביל: 0.14, שטח ציבורי פתוח: 1.22 דונם

**מצב תכנוני מוצע**



**פירוט הייעודים/שימושים המוצעים:**

מגורים (מעל קומה מסחרית) - 6.54 ד', שטח למוסדות ציבור-2.144 ד', שטח ציבורי פתוח 1.22 ד'.

התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למסמך המדיניות להתחדשות דרום יפו (2017).

התכנון המוצע כולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 6-9 קומות ושני מגדלי מגורים בגובה 15-19 קומות (סך הכל 346 יחידות דיור) תוך יצירת חזית מסחרית כלפי שדרות ירושלים ותחנת הרכבת הקלה וחזית פעילה כלפי פארק דודיוף (משרדים/מסחר/ציבורית).

כמו כן, התכנית כוללת 10% יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. (כ-35 יח"ד)

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהתנגדויות	04/12/2024 8 - 0023 - ב'24

התכנית מקצה קרקע למוסדות ציבור בהיקף של כ-2 דונם בסמיכות לפארק דוידוף, תוך שמירה על המרחב הפתוח וחיוזוק המעברים בין הפארק ללב השכונה צפון-דרום.

התוכנית מתייחסת למרחב התכנון כמרחב רציף להתחדשות עירונית, תוך שמירה על גמישות המימוש בשני שלבים (מתחמים) באופן בלתי תלוי זה בזה.

#### תאור מטרות התכנון:

- א. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. פינוי והריסת 4 מבנים קיימים ובהם בסה"כ 128 יח"ד.
- ג. קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע: מייעודי מגורים, מגורים מיוחד ג 1, שביל ושצ"פ ליעודים מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ד. קביעת היקף שטחי בניה להקמת שישה מבנים ובתוך כך: קביעת קווי בניין, גובה בנין, שימושים והוראות בניה.
- ה. קביעת צפיפות ותמהיל יחידות הדיור עבור 346 יחידות מוצעות במוצע כולל של כ-74 מ"ר (עיקרי+ שירות).
- ו. 10% מיחידות הדיור בתוכנית זו יוגדרו כדירות בהישג יד. (35 יחידות דיור)
- ז. קביעת שטחים ציבוריים בנויים (300 מ"ר עילי) לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ח. קביעת שטחים המיועדים לשטחים למוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביהם – סה"כ 2.14 דונם בשני תאי שטח.
- ט. ארגון מחדש של שטחים ציבוריים פתוחים קיימים ומיקומם ברצף לפארק דוידוף – כ 1.2 ד'.
- י. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה במפלס הקרקע לטובת הרחבת מדרכות, תוספת נטיעות ותוספת שבילים לחיבור פארק דוידוף לרחוב נחל הבשור.
- יא. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה: כניסות לחניונים, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.
- יב. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
- יג. קביעת הוראות לנושא איכות הסביבה, תשתיות, בניה בת קיימא וניהול מי נגר.

#### תלת מימד-העמדה:



**פירוט זכויות הבנייה מוצעות:**

יעוד	שימוש	שטח עיקרי		שטחי שירות	
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים ד'	מגורים	21517	9833	30%	15,300 (3)
	מסחר	892	158		710 (5)
	מוסדות ציבור	255	45		45
שטח למוסדות ציבור	מוסדות ציבור	7719 (390%)	857 (10%)		

\*חישוב הזכויות (לפי רח"ק 5) - סה"כ 32700 מ"ר בניה עילית שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 12 מ"ר בממוצע ליח"ד (3) - מרתפים לפי ע1- (חושב לפי תכנית של 85% משטח המגרש כפול 4-ק"שטח מקסימלי) (5) שטחים טכניים במרתף ללא חנייה

**צפיפות ותמהיל יחידות הדיור:**

סה"כ: כ- 346 יח"ד בשטח ממוצע 74 מ"ר (עקרי+שירות), צפיפות מוצעת: 52.9 יח"ד לדונם (שטחי מגורים) תמהיל מוצע: (תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב):

- לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.
- לפחות 30% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר.
- לפחות 25% מדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.
- לפחות 5% מהדירות יהיו בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

שטח מינימלי ליחידת דיור - 40 מ"ר (עיקרי) במענה ממ"ד או פלדלת, במענה ממ"ק.

**דיור בר השגה:**

על פי מדיניות הדיור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 10% (כ-35 יח"ד) מכלל יחידות הדיור בעבור דיור בהישג יד - בשכירות מפוקחות, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

שטח הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחדים.

**נתונים נפחיים-מעקרונות בינוי:**

הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית משולבת עם בניה לגובה: שטח התכנון המערבי-בדופן שדרות ירושלים יכלול: מבנה בן 7 קומות (קרקע+5 גג חלקי) ובניין רב קומות בן 15 קומות (קרקע+13 גג חלקית) בחלקו הפנימי (מזרחי) של המגרש. הבינויים חולקים קומת מסד בעלת חזית מסחרית הכוללת: שטחי מסחר, ציבור מבונים ושטחים נלווים למגורים. מגרש זה אינו כולל חניון בתת הקרקע ועל כן מתאפשרת קומת תת קרקע לשימושי מסחר ושטחים נלווים למגורים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהתנגדויות	04/12/2024 8 - 0023 - '24

### שטח התכנון המזרחי יכלול:

שלושה מבנים מרקמיים בני 9 קומות (קרקע+7+גג חלקית) ובנין בן 19 קומות (קרקע+17+גג חלקית) בחלקו המזרחי של המגרש זאת בהמשך לתב"ע המקודמת בסמוך אשר מגדירה גובה בנייה גבוה באופן רציף לתכנית זו ("מתחם הנחלים" תא/מק/5066)  
קומות הקרקע הבנויות ישמשו לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי שירות, שטחי מסחר/משרדים נקודתי בדופן הפונה לפארק דוידוף, ללא מגורים.

### תכנית הבנייה:

עד -65% למגרש מזרחי, עד 75% למגרש מערבי.  
תכנית קומת הגג החלקית למגורים – עד 80% מהקומה תחתיה.  
מרווח בין בניינים לא יפחת מ-8 מטר, מרווח במגורים בסמוך לבניה מגדלית 10-12 מ"ר.

### גובה קומות:

גובה קומות קרקע בין 4.5 ל-6 מטרים.  
גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים  
גובה קומת גג חלקית (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון) – 7 מ'  
גובה וקומות מרתף לפי ע"1

### עיצוב:

י-ושם דגש על פיתוח ועיצוב הדופן המערבית של המתחם המהווה את החלק הבנוי האחרון במקטע של שדרות ירושלים.  
ת-טובטח רציפות ומעבר נגיש להולכי רגל דרך זיקות ההנאה מרחוב נחל הבשור אל פארק דוידוף לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים לאורך חתכי המתחם ללא גדרות או מחסומים.  
המרחב הבין בנייני יפותח כהמשך לשטחים הציבוריים, תוך שמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה ע"י קביעת עומק אדמה לנטיעות.  
שטח זה יוגדר כזיקת הנאה מעבר ושהייה לציבור בכל ימות השנה ושעות היממה ויהיה בתחזוקה עירונית.

### תכנית קומת הקרקע:



### תחבורה, חנייה, תנועה ותשתיות:

#### תחבורה ציבורית:

מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית :  
מרחב התכנון סמוך לציר מתע"ן- תחנת הרק"ל האדום ממוקמת במרחק של 120 מטר.  
לאורך שדרות ירושלים תחנות אוטובוס לשני הכיוונים.  
במרחק של כ-250 מטר רחוב היינריך אשר מהווה ריכוז תחבורה ציבורית משמעותי, המאפשר מגוון אפשרויות התניידות (נתיבי תח"צ אוטובוסים, רכבת ישראל-תחנת וולפסון).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהתנגדויות	04/12/2024 8 - 0023 - '24

**הולכי רגל** - רוחב המדרכה הקיים ברחוב נחל הבשור לפחות 4 מ', אליו מתווסף בתכנון המוצע עוד 3 מטרים בזיקת הנאה (פתוחה לשמים, למעט בליטת מרפסות).  
בשדרות ירושלים רוחב המדרכה הקיים 5 מ', אליו מתווסף 4 מ' בקולונדה בתחום הבנוי.

**שביל אופניים** מלווה את גבול התכנית הדרומי לאורך פארק דוידוף. ממערב – לאורך שדרות ירושלים.

### **תקן חניה:**

במגרש המזרחי, תקן החניה המוצע המקסימלי למגורים לא יעלה על 1:0.8 למגורים. תקן החניה למסחר הוא 0.

מגרש המגורים המערבי נמצא בסמיכות לתחנת רכבת קלה ושדרות ירושלים ועל כן מתוכנן ללא חניה בתת הקרקע (תקן חניה 0). שטחים אלו ישמשו לשטחי מסחר במפלס קומה עליונה בתת הקרקע. תקן החניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף בהתאם לשימוש שיקבע. תקן החניה לדו גלגלי בהתאם לתקן התקף והמדיניות העירונית.

הסדרי התנועה והחניה יתחשבו בפתרון החניה המוצע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. פתרון החניה הסופי, כניסות לחניה, אזורי תפעול למסחר ומיקום רחבות כיבוי אש יוצג במסגרת נספח העיצוב האדריכלי לאישור אגף התנועה.

- מרתפי החנייה ימוקמו בתת הקרקע של המגרש המזרחי. רמפת כניסה לחניה תכלול בנפח הבנוי ותעשה מחלקו המזרחי של המתחם, בשטח המגדל.
- החנייה ופינוי אשפה יהיה בתת הקרקע. במגרש המערבי (המתוכנן ללא מרתף חנייה) – איסוף ואצירת אשפה במרתף, פינוי אשפה עילי. פתרונות פינוי האשפה, יקבעו סופית בתכנית העיצוב בהתאם לבינוי הסופי ואישור כלל הגורמים העירוניים.

### **התייחסות לסביבה:**

- תכנית מאושרת מתחם כיכר דקר תא/ 4476 על שדרות ירושלים מצפון למתחם, מציעה מגדל של עד 20 קומות ושפ"פ בעורף הבניין המחובר בשביל אל רחוב נחל הבשור המיועד לשימוש מסחרי, משרדים ודוור מיוחד (סיעודי).
- תכנית מתחם הנחלים (תא/5066) המקודמת בגבול המזרחי של מרחב תכנון זה מציעה תכנון מחודש של מרחב נחל עוז-נחל שורק-הגיחון סביב מוקד ציבורי פתוח והקצאת שטח למוסדות ציבור בסמיכות למרחב תכנון זה. גובה בניינים מוצע משולב כ- 8 ו-19 קומות.
- עבור שלושה מבני שיכון מעברו הצפוני של רחוב נחל הבשור, בפינת רחוב נחל עוז, מקודם היתר לבנייה והריסה מחדש לפי תמ"א 38 – המבנים כלפי רחוב נחל הבשור יהיו בגובה 9-10 קומות כלל התכניות המקודמות כיום נדרשות לבחון מחדש את חתך שדרות ירושלים, תוך יצירת מפלס רציף ואחיד בין השדרה לבינוי החדש, תוספת נטיעות, המשך שביל אופניים ושילוב שטחים איכותיים למעבר ושהייה של הולכי הרגל אם בקולונדות או במרחבי שהייה.

### **הקצאה לצרכי ציבור**

**רקע:** שכונת מכללת יפו-דקר מאופיינת במשקי בית של 2.6 נפשות, גבוה ביחס למוצע העירוני (2.2) ולממוצע ביפו (2.4). בכל אזור דרום יפו ניכרת עלייה בגודל משקי הבית משנת 2008 וניתן לשער כי מגמה זו תימשך. אחוז הילדים בגילאי 0-19 עומד על 26% (נתון זה מאפיין את אזור יפו אך גבוה יחסית למרבית אזורי העיר).  
השכונה צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים שיכפילו את כמות יח"ד הקיימות בטווח הארוך. תהליכים אלו עתידים לשנות את האפיון הדמוגרפי ואת תמהי חזקת הדיו, ולייצר עומסים על התשתיות והשירותים הציבוריים. על כן, גוברת החשיבות בהקצאת השטחים הנדרשים למוסדות ציבור ושיפור המרחב הציבורי, בכל תכנית התחדשות.

**בהתאם לתוספת יחידות הדוור המוצעת ולשטחן, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור בהיקף: סה"כ שב"צ -2.4 דונם**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהתנגדויות	04/12/2024 8 - 0023 - '24

שצ"פ - 3.1 ד'

מתוכס: 1.8 ד' סף הבית, 1.2 ד' עירוני

- א. **שטחים ציבוריים פתוחים**: התכנית מארגנת מחדש כ-1.2 ד' שצ"פ בהמשך לפארק דוידוף כמרחב רציף ואיכותי. מיקום התכנית המוצעת בדופן הצפונית של פארק דוידוף, בשילוב עם קיומו של שצ"פ מפותח ורחב היקף (כ-6 דונם) בעברו השני של רחוב נחל הבשור, נותנים מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים ומייתרים את הצורך בהקצאה נוספת של שטחים אלה במסגרת תכנית זו.
- ב. **שטח למוסדות ציבור**: התכנית מקצה את מרבית השטח הדרוש עבור מבני ציבור בקרקע - כ-2.1 ד' בשני מגרשים אשר יוכלו לתת מענה לשימושי חינוך נורמטיביים ושימושים נוספים: מגרש 10- בשטח של 1.15 דונם במרכז מרחב התכנון, בהמשך רציף לגינה הציבורית הקיימת מצפון וחיבור השכונה לפארק דוידוף. מגרש 11 - בשטח של כ-0.95 דונם בקצה המזרחי של מרחב התכנון מתוכנן בסמיכות לשטח למוסדות ציבור עתידי (במסגרת תכנית תא\מק\5066) ובסופו של רחוב "נחל עוז" המהווה רחוב שכונתי משמעותי בהתפתחותה של השכונה וחיבורו לפארק דוידוף. מגרש זה נמצא בסמיכות לקו איגודן (שאינו כלול בתכנית) ובעל מגבלות בניה (ראה חו"ד סביבתית) בשטחים אלו יוגדר היקף הבניה מקסימלי של 400% ועד 6 קומות.
- ג. **שטחי ציבור מבונים**: יתרת השטח יוקצה כשטח ציבורי מבונה ביחס המרה 1:1 המהווה כ-300 מ"ר שימוקומו בקומת הקרקע של המבנים. לשטחים המבונים יוצמדו חצרות/מרפסות בשטח של כ-70 מ"ר וכן שטחי שירות נלווים בתת הקרקע (15%). שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר גמישות שימושים מקסימאלית, למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. מיקומו המועדף של שטחי הציבור המבונים הוא במגרש המערבי, יחד עם זאת תתאפשר בתכנית העיצוב גמישות במיקומם במגרש המזרחי, בכפוף לחו"ד הגורמים העירוניים מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

### איכות הסביבה

הוגש ואושר נספח סביבתי, על ידי חברת "יוזמות למען הסביבה" מחודש יוני 2023. זיהום קרקע: התכנית אינה בתחום המתווה לטיפול בקרקע מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. איכות אויר: בכפוף לניטור שבוצע ע"י הרשות לאיכות הסביבה אין חריגות בחלקיקים או חנקן דו חמצני. ניתן למקם שימושים רגישים (מגורים) מעל 4.5 מטרים ממפלס הקרקע. ככל שיתוכננו בעתיד בשטח החום המזרחי מוסדות חינוך יש לעדכן את הרשות לאיכות הסביבה על מנת לקבל את התייחסותם. אקוסטיקה: חלקה המערבי של התכנית משופע ממפלסי רעש תחבורה גבוהים. לשלב היתר הבנייה ובכפוף לחו"ד אקוסטית יינתנו הנחיות למיגון דירתי. אסבסט: תנאי לתחילת עבודות באתר, ביצוע סקר אסבסט אישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

### הנחיות איגודן

- תחום התכנית נמצא בקרבה לקו איגודן קו Q בחלקו המזרחי. הנחיות איגודן כדלקמן:
  - תחום קו הביוב מוגדר כ-5 מ' מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים.
  - תחום רצועת קו איגודן יהיה בשטח לייעוד ציבורי בלבד וללא בנייה.
  - אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות
  - מרחק קו בניין מקו איגודן – 10 מ' לכל הפחות
- הנחיות מדויקות יתקבלו בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב.

**בניה בת קיימא** – תדרש התאמה למדיניות בת קיימא העדכנית תא\מק\9144 שאושרה בועדה ב-10.5.2023. תנאי בהליך ההיתר יהיה אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור לא יפחת מדירוג B), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEEDV4 ברמת פלטינום לפחות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהתנגדויות	04/12/2024 8 - 0023 - 24

**ניהול מי נגר - בשטח** התוכנית יותר מינימום 15% שטחים מחלחלים ללא תכנית בניה עילית ותת קרקעית, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, השהייתו ו/ או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית.

מדרום למרחב התכנון מקודמת תכנית תא\5206 לבריכת איגום (בשטח מגרשי הספורט) ותכנית המובל לים (תא\4972). תכניות תשתיות אלו אינן בעלות השפעה או מגבלות בניה על מרחב התכנון הנדון.

#### **עצים בוגרים:**

סקר עצים בוגרים אושר ע"י ידי האגרונום העירוני (יוני 2023) בתחום התכנית 103 עצים בוגרים. 65 עצים נקבעו לשימור ועוד 2 עצים להעתקה (סה"כ 65% מהעצים הבוגרים). קווי הבניה הסופיים בתת הקרקע בכפוף למיקום ומרחק נדרש מעצים בוגרים ושמירת בית גידול נדרש בהתאם לחוות דעת האגרונום.

#### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

הליך קידום התכנית החל ב2014-2015 במינורי נציגויות מכל בניין, התאגדות ומינורי עורך דין עידן הררי ממשרד הררי ושות' על ידי בעלי הדירות והסכמה עקרונית לביצוע פרויקט. ב2016 נבחר יזם מטעם הדיירים, הקמת נציגות לא פרמלית של דיירים, כתב ההסכמה ומסמך עקרונות של בעלי הדירות מול יזם התכנית (חברת "מורפוזיס") ב2018 נערך כנס עם העירייה להצגת מסמך המדיניות לכלל השכונה. ב2019 הוחלט על קידום תכנון כולל על כל המתחם מתוך רצון לתכנון מטבי ומאוזן בעבור כל הבניינים אשר נדונה ואושרה לקידום בפורום מהנדס העיר בפברואר 2022 ב 16.5.22 אושר מתווה שיתוף ציבור על ידי תת ועדה לשתוף ציבור לאחריו התקיים בתאריך 27.12.22 מפגש תושבים ב"בית איטליה" ברחוב נחל הבשור להצגת עקרונות התכנון והתהליך הצפוי לתושבים. במפגש זה נכחו 40 בעלי דירות ותושבי השכונה.

בהתאם למידע שהועבר מהיזם: היקף ההסכמות העדכני בכל המתחם (כולל דיור ציבורי) עומד על כ 82%.

**תסקיר חברתי** נערך בשנת 2020 על ידי חברת "אורבניקס" בכ 50% מסך יחידות הדיור במרחב התכנון. כחלק מהמלצות הנספח חברתית, הומלץ ללוות אוכלוסיות רגישות בתקופת המעבר, ליווי משפטי ויידוע בדבר זכויותיהם בתהליך (הנחות ארנונה וסיוע רווחה) וכן שילוב מנגנוני סיוע בתחזוקה לאחר אכלוס הבניינים (קרן הונית).

ברמה התכנונית, המלצות הדיירים הוטמעו בתכנון המוצע: הפניית דירות לפארק, פינוי חדר הטרפו המהווה מפגע, הסדרת מעברים ציבוריים מהשכונה לפארק וצמצום המעבר במגרשים הפרטיים וכד'.

**זמן ביצוע:** שוטף

**טבלת השוואה:**

מזב מוצע	מזב קיים	נתונים
346	128	יחידות דיור
53	15	יחידות לדונם
500%	85%	סה"כ זכויות בניה
32,700	7,256	מ"ר אחוזים
ל"ר	21.25	מ"ר אחוזים
ל"ר	1541.9	מ"ר קומות
7-19	4	מטר
27-70	15	מטר
כ-65%	34%	תכנית
כ179 חניות בעבור המגורים (0.8 ליח"ד לדירות הגדולות מכ 55 מ"ר) או תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר – הנמוך מביניהם	0	מקומות חניה



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-1030410	שם התכנית תא 5118-נחל הבשור	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה חברת מורפוזיס יזמות נדל"ן בע"מ	שרד התכנית ברעלי ליוצקי כסיף אדרי
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "יריגולה" נשעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> אין			
<b>מוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחוזות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק תתייב התשכ"ח	תוכנית התחדשות עירונית כסוג כולל של כ- 10 ד'. תוכנית כוללת הריסת 4 מבני מגורים טוריים בני ארבע קומות והקמת 6 מבני מגורים חדשים כולל עירוב שימושים בקומות הקרקע בגובה 7-19 קומות. מגוון, התכנית כוללת שני של 2 דוגם ומסיימת 2 דוגם עבור סגש למבנים למטרות ציבור.	
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ קיים מספר מדיניות מאושר תא 5000 מדיניות שיבוני יפו (2017) הכולל את כל ההיבטים הנדרשים בסעיף 5.3.2 ו-5.3.3 5.3.3	סעיף 5.4-5.7 דרוש מספר מדיניות בהתאם לסעיף 5.3.2 וסבלה 5.4	700-דקר שיבוני חסכון  ר-71-שד' ירושלים	5.4 סבלה - סבלה סעיף 5.4 הוראות מיוחדות - סבלה קיימות הוראות לטובת התוכנית בסבלה הוראות מיוחדות לטובת התכנון.
+ הוספת 1 דיוק מעל הרחק המרכיב-סעיף 5	סעיף 5.3.2-סבתם התחדשות עירונית (5.3.2)	סימן המחמשים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בכניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: טיחם התחדשות	קביעת הוראות למתחמי תכנון 5.3 נשואים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות

החוקי סמוצע של כלל המגורשים המחויבים לא שולח על \$	5.3.2 (ד)-ניוד זמנית בין המגורשים	עירונית והוראות לעיצוב רחובות	
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגורש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א)- קביעת יעודי קרקע בנייהים בהתאם לשימושים המותרים - מגורים</p> <p>סעיף 3.2.1 - התכנית מוסיפה מעל 100 יחידים - בכפוף לדרישה תכניתית מתקדמת והתנאים בסעיף.</p> <p>סעיף 3.4.2 (א)-ניוד מעורב</p> <p>סעיף 3.1.1 (ג)- מוסדות ומבני ציבור-שימושים כלליים</p> <p>סעיף 1.4.5-סימבול "אזור לשמירה" -מרחק של כ 400 מטר</p> <p>סעיף 1.4.5-סימבול "מוסד ציבורי חדשי" -מרחק של כ 300 מטר</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים-3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>יעודי מבאת - קביעת יעוד למגורים, שאח ציבורי ממוזג ושטח למספרות ציבורי.</p> <p>התכנית מוסיפה 218 יחידים כפי ש' ל 128 יחידות קיימות.</p> <p>אין מגורים בקומת הקרקע</p> <p>חוספת שטחים למסופות ציבורי בהיקף של 2 דונם</p> <p>מרחב זה מיועד למרחב ציבורי ממוזג ושימושי מגורים אשר אינם נכללים כרוץ תמוזג לאזור המסופות העירוני והקיים במאריק ציון.</p> <p>הסימבול למסוד ציבורי חדש מתוכם למסוד ציבורי קיים העירוני בשטח של כ 240 דונם המסופות מצפון למרחב התכנון. בהתאם לתור מייע לא קיים ניוד להכליל את המרחב הדרון תחת הרחבת ייפוסד ציבורי חדשי</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א): מגורים</p> <p>סעיף 3.4.2 (א)-ניוד מעורב אשר ירחיב את שימושיהם שימושיים מגורים, מסופים, מסחר 1, תעסוקה 1</p> <p>למרות האזור בעיקר קבן (ג) לעיל בקומת הקרקע לא יתיר שימוש למגורים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>ניוד מעורב</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>מרחב זה מיועד למרחב ציבורי ממוזג ושימושי מגורים אשר אינם נכללים כרוץ תמוזג לאזור המסופות העירוני והקיים במאריק ציון.</p> <p>הסימבול למסוד ציבורי חדש מתוכם למסוד ציבורי קיים העירוני בשטח של כ 240 דונם המסופות מצפון למרחב התכנון. בהתאם לתור מייע לא קיים ניוד להכליל את המרחב הדרון תחת הרחבת ייפוסד ציבורי חדשי</p>	<p>שימושים נוספים 3.2.4 (א) מסחר 1</p> <p>3.1.1 (ג)-שימושים כלליים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד, שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - כלל אזורי הייעוד בכפוף לתחיות המסופרות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>התכנית מוסיפה 218 יחידים כפי ש' ל 128 יחידות קיימות.</p> <p>אין מגורים בקומת הקרקע</p> <p>חוספת שטחים למסופות ציבורי בהיקף של 2 דונם</p> <p>מרחב זה מיועד למרחב ציבורי ממוזג ושימושי מגורים אשר אינם נכללים כרוץ תמוזג לאזור המסופות העירוני והקיים במאריק ציון.</p> <p>הסימבול למסוד ציבורי חדש מתוכם למסוד ציבורי קיים העירוני בשטח של כ 240 דונם המסופות מצפון למרחב התכנון. בהתאם לתור מייע לא קיים ניוד להכליל את המרחב הדרון תחת הרחבת ייפוסד ציבורי חדשי</p>	<p>3.2.4 (ב)-רחק מרבי</p> <p>3.4.2 (ב)-ניוד מעורב</p> <p>3.1.1 (ג)-שטחי בניה מרבי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית אזור התחזקות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בשיטות קביעת חוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי</p>
<p>התכנית מוסיפה 218 יחידים כפי ש' ל 128 יחידות קיימות.</p> <p>אין מגורים בקומת הקרקע</p> <p>חוספת שטחים למסופות ציבורי בהיקף של 2 דונם</p> <p>מרחב זה מיועד למרחב ציבורי ממוזג ושימושי מגורים אשר אינם נכללים כרוץ תמוזג לאזור המסופות העירוני והקיים במאריק ציון.</p> <p>הסימבול למסוד ציבורי חדש מתוכם למסוד ציבורי קיים העירוני בשטח של כ 240 דונם המסופות מצפון למרחב התכנון. בהתאם לתור מייע לא קיים ניוד להכליל את המרחב הדרון תחת הרחבת ייפוסד ציבורי חדשי</p>	<p>3.1.4 (ב) 5.3.21 (ג)- רשאות הוועדה, לאחר שכתוב את מכלול התיכונים התכנוניים, המיזמים, רחובותים והכלכליים, לאשר 1 רחיק מעל לרחיק המרבי.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4</p>
<p>התכנית מוסיפה 218 יחידים כפי ש' ל 128 יחידות קיימות.</p> <p>אין מגורים בקומת הקרקע</p> <p>חוספת שטחים למסופות ציבורי בהיקף של 2 דונם</p> <p>מרחב זה מיועד למרחב ציבורי ממוזג ושימושי מגורים אשר אינם נכללים כרוץ תמוזג לאזור המסופות העירוני והקיים במאריק ציון.</p> <p>הסימבול למסוד ציבורי חדש מתוכם למסוד ציבורי קיים העירוני בשטח של כ 240 דונם המסופות מצפון למרחב התכנון. בהתאם לתור מייע לא קיים ניוד להכליל את המרחב הדרון תחת הרחבת ייפוסד ציבורי חדשי</p>	<p>3.2.4 (ג) 5.3.21 (ד)- שטחי הבניה בתת הקרקע יחיד בהתאם למרחק של 50% מי תכנית תקפות או עד 50% משיטחי הבניה שטח הקרקע, עלו הובנה מניהם</p> <p>3.1.5 (ד)-ייעודי השימושים המותרים במרחב מורש מעל הקרקע, למעט מגורים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה ונת קרקעיים - 3.1.5</p>

הוראות עיצוב		הוראות לביצוע תוכנית		מדיניות עיצוב	
ס 3.1.5. (ח): לא יותן תוכנית שנויות או בולטת מכוחה של תכנית שתודית לנייד שטחו בניה המיועדים להיבנות בתח הקרקעאל מעל הקרקע.					
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 8 קומות	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:	4.2.2-מספר קומות 4.2.2-גובה קומה	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: 4.2.6-עלית מדרגת מבה בנתחם התחשיבות עירונית	עליה מעל 80 קומות מותרת ייחודיות עירונית בנספח התחשיבות לעליף קמלית התחשיבות לעליף קמלית, 150 לול קומות.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי מניין לקווי הפגוש, ומחמת המנין.	כלל שטח התוכנית	כלל שטח התוכנית	4.2.1-כללי 4.2.3-בניה בין קווי מניין לקווי הפגוש. 4.2.4-הוראות בדבר נטישת המנין	4.2.1-כללי 4.2.3-בניה בין קווי מניין לקווי הפגוש. 4.2.4-הוראות בדבר נטישת המנין	נטיף ומסח בנייה למספח התכנית 4.2.1 (ב) ונדשת תכנית עיצוב אדריכלית 4.2.1
הקצאה לערכי עיצוב - סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעד; אזור טעורים בבניה עירונית.	לפי תשריט אזורי יעד; אזור טעורים בבניה עירונית.	4.1.1- (א)-(ח) היקף הקצאות לכרכי עיצוב	4.1.1- (א)-(ח) היקף הקצאות לכרכי עיצוב	תחשיבות מניין יחידה אדריכלית הקבאה של כ 2 דונם טרקים למסודות עיצוב ונ 300 מטר עיצוב מסות
הוראות למבני עיצוב - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית, תשריט אזורי היעד	בכל שטח התוכנית, תשריט אזורי היעד	3.5.1-כא-שימושים 3.5.1- (ב)-שטחי בניה 3.5.1- (ג)-הוראות 3.5.1- (ד)-שינוי יעד	3.5.1-כא-שימושים 3.5.1- (ב)-שטחי בניה 3.5.1- (ג)-הוראות 3.5.1- (ד)-שינוי יעד	הדף שטחי המניה עד חרק 4 ומכשיות של עד 80% בתחשיבות מספח - שינוי למטות:
קביעת הוראות למרחב העיצובי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18	ההוראות יחולו על מגוש המסומן בתשריט אזורי המסודות עיצוב עירונית. על שטח לשימושים עירוניים שלקבע בין שטח המסוד עיצובי עירוני וכן על מגוש המיועד לטבת עיצובי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמת.	ההוראות יחולו על מגוש המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	3.6.1- (א) - מרחב עיצובי כולל החוות בדבר שימושים אלו, שטחי בנייה (ג) הוראות מספח, סל הנבלה בדבר שינוי יעד (ד) סעיף 3.6.1-כללי	3.6.1- (א) - מרחב עיצובי כולל החוות בדבר שימושים אלו, שטחי בנייה (ג) הוראות מספח, סל הנבלה בדבר שינוי יעד (ד) סעיף 3.6.1-כללי	התכנית מספחת מרחב כ 1 דונם בעוד עיצוב חוד קומות כמסח רכיף למרחק
הוראות למרחב העיצובי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18	ההוראות יחולו על מגוש המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	ההוראות למרחב העיצובי חלות גם על תיעודים ודלגנטיים בתוכניות מאושרות	3.6.13- ציר ירוק עירוני ואו מטרופוליטני 3.6.14- רחוב עירוני	3.6.13- ציר ירוק עירוני ואו מטרופוליטני 3.6.14- רחוב עירוני	התכנית נובלת בעיר ירוק פסגון בעדי ירושלים והכלת כביר ירוק מטרופוליטני לאורך יפארק דוויחי- יפארק דוויחי- תוספת זיקות האנא לתחשיבות מרחבית
הוראות למרחב העיצובי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18	ההוראות יחולו על מגוש המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	ההוראות למרחב העיצובי חלות גם על תיעודים ודלגנטיים בתוכניות מאושרות	3.6.1- כללי 3.6.1- (ה) 3.6.2- ידרכים 3.6.2- (ו) דרך עורקות עירונית 3.6.4- קווי מתנין- קו אדום 3.6.7- תפק חניה	3.6.1- כללי 3.6.1- (ה) 3.6.2- ידרכים 3.6.2- (ו) דרך עורקות עירונית 3.6.4- קווי מתנין- קו אדום 3.6.7- תפק חניה	תוספת מעל 100 יחיד- קיימת חווד התחבורתית התכנית בנספחת לדרך עורקות עירונית וטבילאמנינים (שדי ירושלים) שדי ירושלים מספחת בתחשיבות 5 כדרך עורקות מטרופוליטניות קיימת עש תחשיבות רכבת קלה עמגום קו בין מוכות הדרך שדי ירושלים לטבת עיצוב התכנית המחנות תפק חניה בתחשיבות לתפק חתקף, בתחשיבות אגף התחשיבות
אמות סביבה - סעיף 4.4	ההוראות יחולו על מגוש המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	ההוראות למרחב העיצובי חלות גם על תיעודים ודלגנטיים בתוכניות מאושרות	4.4-1- תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4-2- תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4-3- תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4-4- תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4-5- תכנית בעלת השפעה סביבתית	4.4-1- תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4-2- תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4-3- תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4-4- תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4-5- תכנית בעלת השפעה סביבתית	תחשיבות בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) סביבתית (4.4.2) חות דעת סביבתית (4.4.3) בנייה ירוקה (4.4.4) המחנות בתחשיבות (4.4.5) תחשיבות לתפק חתקף

<p>תשליות - סעיף 4.6                  פרק התשליות כולל הוראות                  בשימוש המאיים                  מניש המיועד לתשליות (4.6.1)                  התליות כלליות להכנת התליות                  (4.6.2)                  בריכות מנירה ורדיוס סגן (4.6.3)                  ניקיון (4.6.4)                  ביוב (4.6.5)                  תאמול (4.6.6)</p>	<p>כל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.6.1 - תשליות כלליות                  סעיף 4.6.3 - בריכות מנירה ורדיוס                  סגן                  4.6.4 - ניקיון                  4.6.5 - ביוב</p>	<p>קיימים למטרי תשליות מים,                  ביוב וניקיון                  מסובות לי-בריכת מים                  מתוכנת. מיקום ותיקן                  הבריכה נקבע בהשגרת התכנית                  מסירת הטקודמת ביום                  31/12/2024 לזקופת טאר המים                  כמפורט ודרש כוספת                  התשליות של תאמול 50000 במטח                  יפארק דיון                  התכנית דורשת שטח חלוצל                  שלא יחת 15% בכל אחד                  מהשגרים                  נספר תשליות - מסובות לני                  אפדן מחונן. קו ביוב ראשי,                  וכן מים קיים                  מכלות מנירה מעוריות                  ומבטאות בסמסי התכנית</p>
--	-----------------------	--	--

<p>שימוש בשיעור חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 142 (ד)                  תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את                  התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לבלול בתוכנית כאמור, על אף                  האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א)                  למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו-(א8) שב</p>	<p>מאות הסעיף</p>	<p>מאות הסעיף</p>
<p>מאות הסעיף</p>	<p>מאות הסעיף</p>	<p>מאות הסעיף</p>
<p>מאות הסעיף</p>	<p>מאות הסעיף</p>	<p>מאות הסעיף</p>
<p>מאות הסעיף</p>	<p>מאות הסעיף</p>	<p>מאות הסעיף</p>
<p>מאות הסעיף</p>	<p>מאות הסעיף</p>	<p>מאות הסעיף</p>
<p>מאות הסעיף</p>	<p>מאות הסעיף</p>	<p>מאות הסעיף</p>

<p><b>תצהיר וחתימות</b></p>			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית (מחקר את המיותר)                  כמסומן בסעיף (ג) בתוספת זו.</p>			
<p>מספר ת.י.</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך</p>	<p>שם ועם משפחה</p>
<p>025332735</p>		<p>16.7.2023</p>	<p>אהוד ברמלי, אדרי</p>
<p>מספר ת.י.</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך</p>	<p>שם ועם משפחה</p>
<p>2438936-9</p>		<p>4.7.2023</p>	<p>הראלה אברום און,                  עידי</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5118/מק/תא/507-1030410 - נחל הבשור דיון בהתנגדויות	04/12/2024 8 - 0023-24'

**חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)**

- 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. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
  4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
  5. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
  6. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד, קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי, תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
  7. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
  8. עדכון מדידה

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2023  
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 09/07/2023

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23'ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:**

קטיה גנות לרמן משרד ברעלי-לויצקי כסיף: מציגה את עיקרי התכנית ממצגת. חיים גורן: למה המבנן הנמוך פונה לשד' ירושלים? קטיה: כי מדיניות שד' ירושלים מגדירה את חתך הרח' והרעיון היה לשמר בניה מרקמית נמוכה כלפי שד' ירושלים בקדמת הפארק. עדי בסיס: מעבר לנחל הבשור יש את תכנית "כיכר דקר" המתוכננת מגדל בדופן ולכן הסתנו את הבניינים הבניינים הגבוהים כדי שיישארו להם כיווני אוויר איכותיים. מלי פולישוק: הפארק נשאר? עדי בסיס: וודאי חיים גורן: השטח הציבורי יכול לשרת את הביה"ס? עדי בסיס: פרוגרמתית אין צורך בבי"ס יש מוקד ציבורי גדול מאוד קרוב מצפון. מלי פולישוק: הטרפו של חב' החשמל נשאר פעיל? עדי בסיס: לא הוא מוטמן בתת קרקע כחלק מהתכנית. חיים גורן: לא נעשתה חניה שם בגלל זה? קטיה: לא. היתה התעקשות של הצוות שתוכנית שמקודמת על תחנת הרק"ל ראויה שתהיה ללא חניה וזו הבשורה. יש לנו בתא השטח השני חניה תת קרקעית וריכוז מערכות ושמחנו לקחת חלק בחזון העירוני להיפוך הפרמידה המשמיש את התחבורה הציבורית. חיים גורן: יש חניון ציבורי? עדי בסיס: לאור העובדה שאין חניה במגרש אחד אפשר היה להוסיף בתת הקרקע שימושים מסחריים. אפשר לעשות שימושים במינוס אחד כמו חדר כושר, סופר ושימושי מסחר שלא צריכים חזית פעילה. הדירות שללא חניה הן דירות קטנות, דירות בהישג יד. הפרויקט סמוך לתחנת הרכבת. לכל דירות התמורה והדירות הגדולות יש מענה של חניה במגרש השני קטיה: בחזית שפונה לפארק הוספנו מסחר. כדי לאפשר לדוגמא לאדם שצריך לעבוד כמה שעות חללים שאפשר לעבוד בהן ולא צריך להניע את הרכב, צריך לשנות את הגישה לגבי התחבורה. הטרפו יהיה בחלק התחתון של המבנן השני. הוא חייב להיות לפי החוק במרחק מסוים. אורלי אראל: אנו מבקשים שעד ההפקדה בפועל יהיה לנו 6 חודשים ולא 4 חודשים. דורון ספיר: מאושר

**בישיבתה מספר 0013-23'ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ותנאים הבאים:

1. הועדה המקומית מצטרפת כחלק ממגישי התכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהתנגדויות	04/12/2024 8 - - '24-0023

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. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
6. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד, קרן הוגית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי, תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
7. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
8. עדכון מדידה

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 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 12291 בעמוד 7163 בתאריך 08/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

10/05/2024	מעריב הבוקר
10/05/2024	מעריב עסקים
10/05/2024	מקומון ת"א

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אבן גבירול 218 ת"א 62038	דודו מחלב - איגודן
רחוב נחל הבשור 12 תל אביב - יפו 6819006	ויסאם דעאדלה
ד. בגין מנחם 150 תל אביב 6492105	עו"ד עפר טויסטר

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. התנגדות עו"ד טויסטר בשם חברת "מורפוזיס" (מגיש התכנית)		
מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
בניה ירוקה  תיקון סעיף 6.4 והפחתת הדירוג הנדרש בת"י 5281-בניה ירוקה מרמה של ארבעה כוכבים לשלושה כוכבים כי מרבית הבניינים מתחת ל-15 קומות.	לדחות את ההתנגדות	מדובר בפרשנות מוטעית של מגיש ההתנגדות, מדיניות הועדה המאושרת תא\9144 מציינת במפורש שפרויקט ובו בנין רב קומות -מעל 15 קומות <b>ואו מתחם</b> נמוך מעל ל-100 יח"ד יידרשו לדירוג של 4 כוכבים לפי ת"י 5281 ולדירוג אנרגטי A לפי ת"י 5282 (כאשר דירוג של כל יח"ד לא ייפחת מ-B). יתרה מכך, מרחב התכנון כולל את שתי הקטגוריות על בסיסן נדרש לעמוד בהנחיות המדיניות.



<b>2. התנגדות עו"ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעל דירה (69\7074) נחל הבשור 12, דירה 2</b>		
<p>הועדה המקומית אינה עוסקת בסוגיות קנייניות מסוג זה. היקף התמורות לדיירים נדרש להיות בהתאם למדיניות הועדה המקומית.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המתנגד טוען לפגיעה קניינית. דירתו הורחבה (קיים היתר הרחבה בגנזך) ועל כן הוא טוען כי זכאי לתמורות גבוהות יותר בשטח</p>
<b>3. התנגדות "איגודן"-תשתיות איכות סביבה (ח.פ 501400014)</b>		
<p>לבקשת איגודן ובהתאם לתיאום שנערך מולם, מוצע לשנות את יעוד הקרקע משטח למוסדות ציבור (חום) לשטח ביעוד שצפושביל ברוחב מינימלי 5 מטר מדופן קו הביוב, על מנת להותיר נגישות לקו ומרחק מגן מינימלי מפני בניה עתידית. (תחום ההגנה 5 מטר יהיה פתוח לרחוב, ללא גידור, חיץ או כל מכשול לאחזקת הקו).</p> <p>בהתאם לכך ועל מנת להמנע מהפחתת שטח למוסדות ציבור אפקטיבי, ידרש תוספת רצועת שצ"פ בדופן המזרחית בין "איגודן" לבין השטח למוסדות ציבור ברוחב מינימלי של 5 מטר.</p> <p>בהתאם לכך, מבוקש לצמצם את רוחב השביל המתוכנן בדופן המערבית מ-4 מטר ל-3 מטר. והגדלת קו הבנין של המגרש המגורים הסמוך מ-3 מטר ל-4 מטר על מנת להותיר מרחק מינימלי שלא ימנע מימוש שטח ציבורי בסמיכות. צמצום תא שטח 21 (שצ"פ) מ-1 דונם ל-0.94 על מנת לשמור על מאזן שטחי הבניה.</p> <p>מוצע עדכון מרחק מינימלי בין הבניינים הפרטיים (ל-8-10 מטר) בינם לבין עצמם ועדכון קווי הבנין בהתאם לטובת גמישות לשלב תע"א ועדכוןם במסמכי התכנית.</p> <p>מוצע להוסיף הנחיה בתקנון (בסעיף תע"א) כדלקמן:</p> <p>"בתכנית העיצוב ידוייק הממשק בין שטח למוסדות ציבור למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגונן מפריד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי".</p> <p>מסמכי התכנית (כולל תשריט מוצע) יעודכנו בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות, ודיוק הגדרת "הנחיות מיוחדות" לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה. (בהתאם להתנגדות המפורטת)</p> <p>יתאפשר מעבר רכב חירום ותפעול בתחום זה ככל שיהיה צורך עירונ.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>יש להטמיע מגבלות בניה בסמיכות לקו "איגודן" (קו ביוב ראשי) אשר עובר בגוש 7074 חלקה 70 וקביעתו כ"ליעוד ציבורי חופשי מגדרות"</p> <p>נדרש לקבוע תנאים לקיום אחזקה נאותה ומרחק בטיחות לשם הגנה מפגיעות או נזקים של מינימום 5 מטר מכל צד</p> <p>סימון בתשריט מוצע מסדרון תשתיות תת"ק בתחום של 5 מטר מכל צד והגדרת "הנחיות מיוחדות" בהתאם למפורט בהתנגדות</p>

### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לפירוט כדלקמן:

- התנגדות 1- עו"ד טויסטר בשם חברת "מורפוזיס":

מומלץ לדחות במלואה את התנגדות לנושא בניה ירוקה, הקמת חניון במגרש 1 והקצאת חניות במגרש 2 בעבור דירות במגרש 1.

לקבל במלואה את התנגדות לנושא הקצאת שטחים ציבוריים -תיקון סעיף 6.4 (7) "תנאים בהליך הרישוי" – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת רישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה. (הסרת המילה "הקמה")

לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא גודל דירה ממוצע- תוספת לסעיף 4.1 (8) "מגורים ד"י" שטח ממוצע ליחידת דיוור, במקום תחילה של "כ" ניתן לשלב הוראה שמציינת שתתאפשר גמישות בשטח ממוצע ליח"ד בטווח של עד

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024 8 - 0023 - ב'24	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהתנגדויות

10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית בהתאם לפתרון המיגון, תוך הבהרה, ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית"

ככל ויוחלט על קבלת התנגדות 1, לנושא הקמת מרתפי חניה במגרש 1, יש לעדכן את כלל מסמכי התכנית בדגש על תכנון תת הקרקע בהתאם והמרת שטחי המסחר בתת הקרקע לשטחי שירות. והקצאת חניון בעבור השטח הציבורי הבנוי בהתאמה. תיאום שטחי הציבור המבונים הקיימים במגרש 1, ובחינת אפשרות העברתם למגרש 2 בהתאם לחו"ד מחלקת מבנה ציבור ונכסים . כמו כן יש לעדכן את חו"ד היחידה האסטרטגית לנושא תמהיל דיור ושטח ממוצע ליח"ד בפרויקט

**• התנגדות 2- עו"ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעלי דירה (69\7074)- מומלץ לדחות את ההתנגדות**

**• התנגדות 3 – איגודן מומלץ לקבל במלואה ולעדכן כדלקמן :**

-התאמת והצרחת המגרשים המוצעים (בדגש תשריט מוצע) ועדכון כלל מסמכי התכנית, בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות "אזור הנחיות מיוחדות".

-תוספת לסעיף 6.6 : "עיצוב פיתוח ובינוי" בתקנון דיוק הממשק בין השטח ציבורי למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגוון מפריד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי.

-דיוק הגדרת סעיף "הנחיות מיוחדות" בתקנון לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה בהתאם להתנגדות שהוגשה.

עדכון סעיף 4.1.2 "מגורים"-במגרש 2, הפחתת מרחק מינימלי בין בניה גבוהה למבנה מגורים מרקמי 12 מטר ל10 מטר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5117-1090919 תא/מק/507 - רובינשטיין המחרוזת דיון בהתנגדויות	04/12/2024 9 - - '24-0023

**המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**מיקום:** מרחב התכנון הגובל ברחובות: המחרוזת מדרום, רחוב הלאשדרות ירושלים מצפון, שדרות ירושלים ממזרח ורובינשטיין יצחק ממערב. שכונת יפו ד'.

**כתובת:** שדרות ירושלים 187-201 (אי זוגיים), המחרוזת 11, 13, 9-7, 3, 1, רובינשטיין יצחק 23-3 (אי זוגיים)

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	12, 7-9	26, 24
7050	מוסדר	חלק	125-126, 115-123	124, 127

**שטח התכנית: 23.9 דונם**



**עורכי התכנית:**

**מתכננים:** יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים  
**יזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, ש.ב.א החברה הישראלית להתחדשות עירונית.  
 ניהול פרויקט: אחים מרגולין  
 יועץ פיתוח: אמדו אדריכלות נוף  
 יועץ תנועה: דגש הנדסה  
 מודד: קבוצת דטהמפ, מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ  
 אגרונום: ד.ב.ש  
 שמאי: גרינברג אולפנר ושות'  
 יועץ תשתיות: גלבע מהנדסים  
 יועצי סביבה: איכות הסביבה, ESD

**בעלות:** פרטיים, עת"א, מדינת ישראל רשות הפיתוח (8 דירות דיור ציבורי)

**מצב השטח בפועל:**

במרחב התכנון 14 בניינים בני 5 קומות ומבנה אחד בן 9 קומות (בצומת רח' המחרוזת ושד' ירושלים) הממוקמים בשני מתחמים צפוני ודרומי. במרחב הבין בנייני חניונים עיליים (בבעלות עירונית) עם גישה מרחוב רובינשטיין המשמשים את דיירי הבניינים.

בין שני מרחבי התכנון מרחב ציבורי הגובל בשדרות ירושלים. מרחב זה רווי עצים בוגרים וכולל כיום שני מבני גני ילדים (3 כיתות).

בכל שטח התכנית 272 יח"ד בשטח ממוצע של כ-69 מ"ר. (גודל הדירות נע בין 62-70 מ"ר). מרחב התכנון כולל כ-8 יחידות דיור ציבורי.

**מדיניות קיימת:**

**מדיניות שיכונני דרום יפו תא\9080 (2017)**

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי ( בהתאם לתא\5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:

- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
- שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
- התייחסות למרחב הציבורי, בדגש על הציר הירוק, רחובות וקשרים לסביבה. המסמך שם דגש על יצירת קישוריות מזרח מערב להולכי רגל בין שכונת יפו ד' לשד' ירושלים ולתחנת הרק"ל, הפיכת שטחי חניה עיליים למרחב ציבורי פתוח והגדלת זכויות הבניה בשטחים הציבוריים.
- שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי בעלת חזית מסחרית לאורך השדרה וחיזוק המסחר המקומי
- רחוב המחרות זוהה כציר בעל חשיבות המוביל לתחנת רק"ל, תוך אפשרות לשילוב מסחר.

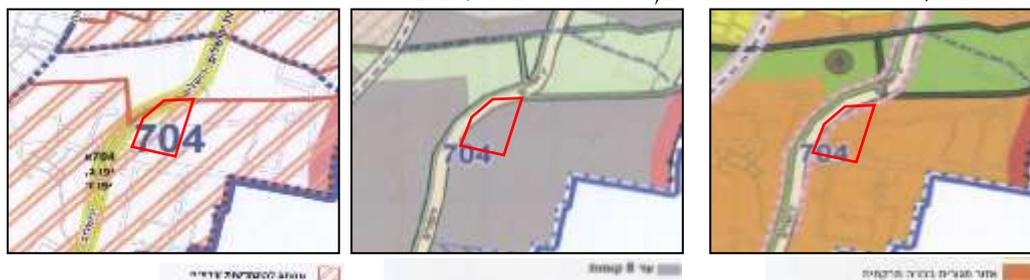
לאחר בחינת חלופות הוחלט על שילוב בנין המגורים הבודד ברחוב מחרות 1 (8 קומות) במתווה פינוי-בינוי בשונה מהמלצת מסמך המדיניות (שיפוץ). מהלך זה נעשה על מנת לאפשר התחדשות בכלל מרחב המגורים, תוך ייעול השטחים הפתוחים במפלס הקרקע באופן רציף ואיכותי, ביטול החניה העילית של המגרש ותכנון יעיל של קומות החניה בתת הקרקע בהמשך ובזיקת שימוש לכלל מרחב המגורים.



**תכנית המתאר תא/5000 (2016)**

**נספח אזורי ייעוד:** אזור 704 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רח"ק 4  
**נספח מתחמי תכנון:** אזור 704 א', מתחם להתחדשות עירונית-תוספת 1 רח"ק ועליה בגובה עד 15 ק'.  
**נספח עיצוב עירוני:** מסומן עד 8 קומות - תתאפשר עליה נקודתית בגובה מתוקף "מתחם התחדשות עירונית" מ8 קומות ל15 קומות. תכנית זו מציעה הטמעת "הקלה" במספר הקומות מ15 ל19 בכפוף לחוק (סעיף 62א(9)).

נספח תחבורה-שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן. **טבלת הוראות מיוחדות -** חובת מסמך מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכונני יפו תא\9086-אוסרה ב2017). ר-71 שדרות ירושלים, יחולו הוראות עיצוב.



נספח מתחמי תכנון (תא/5000):

נספח עיצוב (תא/5000):

תשריט ייעודי קרקע (תא/5000):

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5117/מק/תא-507-1090919 - רובינשטיין המחוזות דיון בהתנגדויות	04/12/2024 9 - - '24-0023

**מצב תכנוני קיים: תוכניות תקפות:**  
תא\596-יחידת שכנות ד'-דרום יפו (1967)

שטח תכנון: 2030 דונם  
יעוד מאושר: קביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור ודרכים וחניות  
זכויות בניה: 30% לקומה לשימושי מגורים, 4 קומות מעל קומת קרקע, 7 קומות+ ק.ק. שימושים: מגורים ג', מסחר, בנייני ציבור ומגרשים ציבוריים פתוחים.

**תא/1742- שינוי מס 4 לתכנית מפורטת 596 (1974)**

שטח תכנון: 2.9 דונם(מחרוזת 1)  
הקמת בניין של 8 קומות מעל לקומת עמודים במקום מבנה שיכון בפירת הרח' מחרוזת – שדרות ירושלים קביעת שביל להולכי רגל ברוחב 3 מ.

**תא\2395 תכנית ליפו ד' צפון: (1989)**

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30 מ"ר עד 45 מ"ר-תכנית הרחבות בתכנית קיימים שלושה סוגי בניינים:

- טיפוס "ט" - 4 קומות מעל קומה מפולשת, 70 מ"ר ברוטו ליה"ד (תוספת מוצעת 35 מ"ר ליה"ד).
- טיפוס "יא" - 4 קומות מעל קומה מפולשת, תמהיל יח"ד: 78 מ"ר ברוטו ליה"ד (תוספת מוצעת 32 מ"ר) . 73 מ"ר ברוטו ליה"ד(ללא תוספת שטח מוצע).
- טיפוס "יב" - 8 קומות מעל קומה מפולשת, תמהיל יח"ד: 72 מ"ר ברוטו ליה"ד, (תוספת מוצעת 36 מ"ר ליה"ד). 67 ברוטו ליה"ד, (תוספת מוצעת של 33.5 מ"ר).

**תרשצ 3\05\30 (1997)**

מטרת התכנית: רישום שיכונים ציבוריים מרחב דרומי  
יעוד מאושר: מגורים, מבני ציבור, דרך להולכי רגל (שביל), דרך וחניה ציבורית

**תרשצ 3/05/14 (1985)**

מטרת התכנית: רישום שיכונים ציבוריים מרחב צפוני  
יעוד מאושר: מגורים (3-4 קומות), שטח ציבורי פתוח, גן ציבורי, חניה ציבורית, שביל הולכי רגל

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרת התכנון המוצע:**

- א. התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא\5000
- ב. הריסת 14 מבנים קיימים (272 יח"ד) והקמת 9 מבני מגורים בגובה 6-19 קומות, בשני מתחמי מגורים נפרדים.
- ג. התכנית מציעה כ 700 יח"ד. תוך יצירת תמהיל דיור מגוון. שטח ממוצע ליח"ד 74 מ"ר (פלדלת), שטחי תמורה לדיירים בהתאם למדיניות הועדה המקומית בהיקף של 12 מ"ר, מרפסת וחניה (כ-82 מ"ר פלדלת).
- ד. הקצאת 15% דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק לתקופה שלא תפחת מ25 שנה ובהיקף הנחה של כ 40% ממחיר השכירות בשוק.
- ה. חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים על ידי תוספת של 0.5 דונם בקרקע לשטחים הקיימים (כ3 דונם), ייעול שטחי החניה הקיימים, ריכוזם והפיכתם לשטחים לשימושים ציבוריים (כ4 דונם) ויצירת עתודה משמעותית של כ8 דונם ביעוד מעורב "שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים". שטחים אלו יהיו לרווחת תושבי השכונה תוך חיזוק קישוריות בן השכונה לשד' ירושלים בציר מזרח מערב.
- ו. הקצאת 1450 מ"ר בעבור שטחי ציבור מבונים.
- ז. קביעת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים ורחוב המחרוזת ושילוב שטחי ציבור מבונים בדופן השדרה.
- ח. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ט. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה: כניסות לחניונים, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.
- י. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
- יא. קביעת הוראות לנושא איכות הסביבה, תשתיות, בניה בת קיימא וניהול מי נגר.

תשריט מצב מוצע:



**פירוט יעודים/שימושים:**  
 מגורים (מעל קומה מסחרית) - רחק 5 (מתחם להתחדשות עירונית), 13.3 דונם  
 שטח מעורב לבנייני ציבור/שצ"פ - כ- 8 דונם.  
 שטח ציבורי פתוח-3 דונם (דופן שדרות ירושלים , ללא שינוי)

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2 (לשני השימושים)		מעל הקרקע 1 (לשני השימושים)		סה"כ מ"ר	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר (3)	% (1)	מ"ר		%	מ"ר	% (2)		מ"ר
-	לפי ע"1 (1)	35%	19585					מגורים	
			0	2,950	1000	לפי ע"1	2.3%	1950	
			100					מוסדות ציבור (מבונה)	
			1200		200			שטח בייעוד מוסדות ציבור	

סה"כ שטחי בניה עילית (לפי רח"ק 5) - סה"כ 66,500 מ"ר

(1) מסך שטחים אלו יוקצה 15% (כ218 מ"ר) כשטחים נלווים בעבור שטחי הציבור המבונה

**תכנית קומת קרקע ופיתוח**



\* שטחי הציבור המופעים הינם עקרוניים ויקבעו סופית בתע"א בהתאם לצרכים עירוניים במסגרת "תחום הוראות מיוחדות"

**עקרונות הבינוי:**

- הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית משולבת עם בניה לגובה: חמשה בניינים בבנייה מרקמית 9 קומות (קרקע+7קומות+גג) לאורך רחוב המחרוזת ורובינשטיין וארבעה בניינים 6 עד 19 קומות (קרקע+17 קומות+גג המשולבים בבניה של 6 קומות בקומות הקרקע) לאורך שד' ירושלים.
- תכסית: עד 65%.
- שטח קומת מגורים טיפוסית במגדל לא תעלה על 730 מ"ר, שטח קומת מגורים בקומות הנמוכות ושטח קומה ציבורית יקבעו בתכנית העיצוב.
- הגדרת חזית מסחרית רציפה לטובת דופן פעילה כלפי שדרות ירושלים ורחוב המחרוזת.
- קומת הקרקע תהיה בזיקת הנאה לטובת מעבר ושהייה של הציבור, למעט אזורים נקודתיים אשר ידרשו לטובת מערכות ותשתיות פרטיות של בנייני המגורים. המרחב הבין בנייני יפותח כהמשך לשטחים הציבוריים, תוך שמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה.
- קומות הקרקע הבנויות ישמשו לטובת שטחי מסחר, שטחים למוסדות ציבור (בתא שטח 103) שטחי שירות ושטחים משותפים לטובת דיירי הבניין. ללא מגורים.
- **גובה קומות:**
  - גובה קומת קרקע עד 6 מטר
  - גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטר ברוטו
  - גובה קומת גג במגדל או במרקמי, לא יעלה על 6 מטרים. (גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון)
  - קומה ציבורית לא תחשב כקומה טיפוסית. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ 4.5 מטר. גובה הסופי יקבע בהתאם לשימוש שיקבע בשלב תכנית העיצוב.
- **מרפסות:** לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5117/מק/תא/507-1090919 - רובינשטיין המחרוזת דיון בהתנגדויות	04/12/2024 9 - - '24-0023

### **צפיפות המגורים:**

- שטח יח"ד ממוצע: ברוטו: 73 מ"ר ליח"ד (עיקרי+מיגון דירת) (לי)
- צפיפות: 53 יח"ד/ד' נטו
- סה"כ יח"ד: עד 700 יח"ד
- דירות התמורה כוללת 272 יח"ד אשר שטחן יהיה 82 מ"ר (פלדלת)

### **תמהיל יחידות הדיור:**

- עד 35% דירות קטנות בשטח כולל של 45 עד 65 מ"ר
  - לפחות 20% דירות בשטח של 66-85 מ"ר
  - לפחות 20% דירות בשטח של 86-105
  - לפחות 10% דירות בשטח של 106 ומעלה.
- תמהיל שטחי דירות סופי ופריסתן בתאי השטח בתכנית, יקבעו בתכנית העיצוב .

### **דיון בהישג יד:**

על פי מדיניות הדיור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 15% (כ-105 יח"ד) מכלל יחידות הדיור בעבור דיון בהישג יד - בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

שטח הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיון סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחודים .

### **תנועה וחניה –**

#### **מצב מוצע כללי:**

התכנית משנה את יעוד הקרקע של חניון עילי ציבורי (ביעוד דרך) לשטחים ציבוריים מגוננים וואו למוסדות ציבור וזאת לאור הרצון לשפר את המרחב הפתוח וההליכתיות. החניות העיליות הקיימות כיום יוטמנו במסגרת התכנון החדש כחניון פרטי לרווחת בעלי הדירות.

#### **תחבורה ציבורית:**

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנות אוטובוס בשדרות ירושלים כמו גם לתחנת הרק"ל, הקו האדום שתמוקם ממוקמת במרחק של 120 מטר בצומת הרחובות שד' ירושלים / המחרוזת בצמוד לפרויקט.

#### **הולכי רגל ואופניים:**

מערך הפיתוח הפנימי של הפרויקט כולל הסדרת מעברים רגליים לרבות זיקות הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות חופשית ואיכותית בין הרחובות רובינשטיין / המחרוזת ושדרות ירושלים במטרה לעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי אינטנסיבי מאידך, באופן שמתקבל קישור של השכונה אל מבני הציבור הממוקמים בלב מרחב התכנון ואל מערכי המתע"ן ושביל האופניים הקיים שבשדרות ירושלים.

מערך התנועה והפיתוח ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים מצד מערב על המערך הקיים בשדרות ירושלים וכלל התכנון של הפרויקט קודם באופן שיעודד וינגיש את ציר הרק"ל ושביל האופניים לכלל השכונה ממזרח .

התכנית כוללת הרחבת מדרכות ברחובות הגובלים בתכנית על ידי זיקות הנאה אשר ממשיכות את מרחב המדרכה. (חזית לרחוב רובינשטיין והן בחזית לרחוב המחרוזת) ברחוב רובינשטיין מתקבלת רצועה ברוחב של כ 6 מטרים למדרכה / פיתוח באמצעות הסדרת זיקות הנאה של כ-3 מטר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>רובינשטיין המחוזות - 5117/מק/תא/507-1090919</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>9 - - '24-0023</b>

ברחוב המחוזות מתקבלת רצועה זמינה לציבור ברוחב של כ 9 מטרים באמצעות הסדרת זיקת מעבר של כ 5 - מטרים בנוסף ל - 4 מטרים מדרכה בזכות הדרך הציבורית.

#### **תקני חניה וחניונים :**

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית אזור זה משורת היטב. ותקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית בהתאם לתקני החניה הבאים :

- מגורים : תקן החניה לא יעלה על 1:0.8 למגורים למעט לדירות קטנות 50 מ"ר. (תקן החניה הסופי יקבע בהתאם לתקן התקף בעת שלב ההיתר או בהתאם למדיניות עירונית, הנמוך מבין השניים).
- מסחר : ללא חניה. (תקן 0)
- אופניים : לפי 2 ליח"ד. (או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר)
- שטחי ציבור מבוני 1:100 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב.

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על שתי רמפות מרחוב רובינשטיין באופן שישרת את כל חניוני המתחם, רמפת החניה תעשה בנפח הבנוי בלבד. לא תותר כניסה לחניה מרחוב שדרות ירושלים.

**החנייה ופינוי אשפה יהיה בתת הקרקע, פתרונות פינוי האשפה, אם בתת הקרקע או באזור תפעולי המוטמע בנפח הבנוי, יקבעו סופית בתכנית העיצוב בהתאם לבינוי הסופי ואישור כלל הגורמים העירוניים.**

#### **התייחסות לסביבה:**

בחלק הצפוני-מזרחי של המתחם מקודמת תוכנית התחדשות רובינשטיין ה"ר תא\5150 ביוזמת הועדה המקומית. ממזרח מרחב "פרדס אבו סייף" הכלול בתכנית בהליך תכנון. מדרום למרחב התכנון אושרו בשנתיים האחרונות שתי תוכניות עיצוב בעבור תכנית : תא/מק/4466 פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחוזות ותא\4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה.

כלל התכניות נדרשות לבחון מחדש את החתך בשדרות ירושלים, תוך יצירת מפלס רציף ואחיד בין השדרה לבינוי החדש, תוספת נטיעות, המשך שביל אופניים ושילוב שטחים איכותיים למעבר ושהייה של הולכי הרגל אם בקולונדות או במרחבי שהייה. אופי הבינוי בדופן שדרות ירושלים נשמר לאורך שלושת התכניות בגובה של עד 9 קומות ומסחר מלווה רחוב.

**סקר עצים-** לאור רגישות מרחב התכנון וריבוי העצים הבוגרים, נערך סיור ואושר סקר עצים בהתאם. סקר העצים קבע כי קיימים עצים בעלי ערכיות גבוהה, אלו ישמרו תוך התאמת הבינוי כנדרש. (ראה תשריט מוצע) בשטח למוסדות ציבור יבוצע סקר עדכני לעת תכנית העיצוב.

#### **שטחים לצרכי ציבור :**

שכונת יפו ד' מאופיינת במשקי בית גדולים ואחוז גבוה יחסית של ילדים בגילאי 0-19 כ-27%. נתון זה מאפיין את אזור יפו אך גבוה יחסית ליתר אזורי העיר. צפון השכונה [אזור סטטיסטי 746] מאופיין במשקי בית של 2.9 נפשות ודרום השכונה [אזור סטטיסטי 747] מאופיין במשקי בית קטנים יותר - 2.2 נפשות. שכונת יפו ד' מצויה בתהליכי התחדשות נרחבים אשר צפויים להכפיל את כמות יח"ד בשכונה. כבר כיום ישנה מצוקה של שטחי ציבור והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה. כתוצאה מכך השכונה נסמכת על שירותים ציבוריים באזורים אחרים ביפו ובעיר. לאור זאת חשוב כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר מגרשים איכותיים ונגישים לטובת מוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

במצב הקיים כלולים בתחום התכנית שטחים ציבוריים פתוחים (יעוד קרקע שצ"פ) בהיקף הקטן מ - 0.5 דונם **וזאת בשונה מהמצב בפועל**, בו קיימת חורשת עצים ותיקה בעל ערכיות גבוהה במגרש הקיים כיום ביעוד קרקע "למוסדות ציבור". תוספת הבינוי המשמעותית והעדר שטחים ראויים ביעוד שצ"פ מבחינת היקף ותפקוד, **מחייבים בחינה של הקצאת שטח ציבורי פתוח איכותי לרווחת דיירי הפרויקט ותושבי השכונה והצרכים בין מיקומם של שטחי הציבור המבוני לפתוחים.**

במרחב החורשה קיימים כיום שני מבנים ותיקים בני קומה אחת המשמשים בעבור גני ילדים. בשלב זה, אין התכנית מחייבת להריסתם אך מומלץ בעת מימוש התכנית להקים במרחב המיועד לבניה מבנים חלופיים בהתאם לסטנדרט עדכני. לאחר אכלוס מוצע להרוס מבנים ותיקים אלו ולהסיר את ריבוי

הגדרות במרחב זה על מנת לחזק את תפקודה של החורשה כמרחב רציף ציבורי ומעבר שכונתי חשוב בציר מזרח מערב.

### **הקצאות לצרכי ציבור:**

ע"פ תוספת האוכלוסייה הצפויה בתכנית זו ופרוגרמה שנערכה למרחב התכנון נדרשים שטחי קרקע בסך:  
**עבור מוסדות ציבור - 4 ד'**  
**עבור שטחים פתוחים - 3 ד' לפחות**

**על מנת לאפשר גמישות עתידית מיטבית לתוספת שטחי ציבור בסמיכות לחורשת עצים קיימת, הוגדרה עתודת הקרקע ביעוד מעורב "שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים" בהיקף של 7.66 דונם תוך הגדרת התנאים הבאים:**

- א. במרחב המוגדר "תחום הוראות מיוחדות" ירוכזו מוסדות הציבור העתידיים. (שטח של 3.33 דונם)**
- היקף הזכויות המקסימלי 13,200 מ"ר (כ400% מתחום הפוליגון לבניה עתידית)
  - תכסית הבינוי תתאפשר עד 80% מתחום הפוליגון, ללא מגבלות קווי בנין ככל ונשמר מרחק מינימלי של 2.5 מטר בסמיכות למגורים.
  - מספר קומות עד 6 קומות ושימושים בדומה לתכנית צ'.
  - מוצע כי מרחב זה ישמש בעבור בניה חדשה ל 3 כיתות הגן הקיימות תוך תוספת בניה והקמת אשכול גנים חדש. זאת, תוך שיפור הנגישות של המגרש לתחום הדרך הסמוך וניצולו בצורה מיטבית. שימוש הסופיים יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לצרכים עירוניים.

### **ב. שטח ציבור מבונים:**

- כהשלמת הקצאה לפרוגרמה הנדרשת, כחלף הפקעה בהתאם לתכנית המתאר. יוקצו שטחים בהיקף של 14500 מ"ר אשר יוקצו בתא שטח 103 בקומות הקרקע.
- בנוסף לכך יוקצו 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע.
  - תותר תוספת מצללות/סככות בשטח של עד 600 מ"ר.
  - מאפייני שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר גמישות שימושים מקסימאלית, למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
  - ככל שידרש ובהתאם לתכנון נופי מפורט והסכמת הגורמים העירוניים יתאפשר חיבור בתת הקרקע בין החום המבונה בתא שטח 103 למגרש הציבורי הסמוך.

### **ג. בשטח המיועד לשטח פתוח (שאינו מוגדר כ"תחום הוראות מיוחדות") (שטח של 4.26 דונם)**

- תותר בנייה מינימלית בהיקף שלא יעלה על מאפייני המבנה הקיים (שטח, גובה ותכסית).
- זכויות הבניה המוצעות (כ200 מ"ר) יאפשרו המשך קיומו של מבנה ציבורי קטן בשטח החורשה (כגון: מחסן תפעולי, שירותים וכד') תוך שאיפה לצמצם את מופע הגדרות בשטח זה.
- השימושים שיתרו יאפשרו בינוי של מחסן תפעולי ו/או שירותים ציבוריים ו/או שימושים קהילתיים אשר פועלים בזיקה למרחב הפתוח והמרחב הנופי.
- **ביתרת השטח ישמר שטח פתוח איכותי, נגיש ורציף בהיקף שלא יפחת מ- 4 דונם** המחבר בין לב השכונה לשדרות ירושלים בהתאם למקבצי עצים בוגרים בהתאם לערכיות שנקבעת על ידי האגרונום.
- **שטח זה יורחב על ידי זיקות הנאה בקומת הקרקע בשטחים הפרטיים. אלו יאפשרו מעבר חופשי ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה. מרחב זה יתחזק על ידי העירייה כחלק רציף מהמרחב הציבורי.**

לאורך שדרות ירושלים שטח ציבורי פתוח קיים בהיקף של 33 דונם, שטח זה נשמר ללא שינוי ויפותח כשטח מגוון רציף בין מרחב השדרה לקומות המסחריות והציבוריות במפלס רציף.

### **איכות הסביבה:**

**במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את הנושאים:  
-אסבסט:**

נערך סקר אסבסט במבנים המיועדים להריסה ולפיו נמצא אסבסט בשטח התכנית. ניתנו הנחיות להמשך טיפול.

בשל העובדה שבשטח התכנית נמצאים שני גני ילדים המיועדים להישאר יידרש תאום מוקדם בנושא.

#### **-קרינה:**

נערכה בדיקה של מקורות הקרינה בשטח התכנית וסביבתה ונבדק האם מקורות חשמל אלו משפיעים על התכנית. (עפ"י הדו"ח קו מתח גבוה + עמוד מתח + שנאי על עמוד יפורקו)

#### **-השפעת תט"ז- תחנת טרנספורמציה זעירה :**

בהמשך לבדיקת הדוח המתוקן הכולל השפעות תחנות התט"ז על הפרויקט ומרחקי הביטחון, ניתן לאשר את הפרויקט במתווה שהוגש. הוטמעו תנאים לשלב תעודת הגמר בתקנון.

חדרי שנאים חדשים יתוכננו עפ"י מרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

#### **-אקוסטיקה:**

נערך חיזוי רעש תחבורה וניתנו הנחיות לשלבים השונים של התכנון. בתכנון המבנים יידרש מיגון אקוסטי להפחתת רעש כבישים לרמה נמוכה מ-40 דציבל בחדרי מגורים ו-35 דציבל במבני ציבור עפ"י הרמות המצוינות בנספח ושיבואו לידי ביטוי בתכנון בשלב היתרי הבנייה.

מערכות מכניות בגגות בנייה מרקמית יידרשו לחיפוי או קירוי למניעת מטרדים למגדלים.

#### **-איכות אויר:**

פתרונות נידוף למסחר, פליטת אגוז גנרטור, הוצאת אויר ממרתפים יבחנו לשלב תכנית העיצוב.

#### **-שפילת מי תהום:**

אישור רשות המים לשפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים.

#### **-מגבלות סביבתיות:**

- תחנת המשנה של חברת החשמל ממוקמת כ 67 מ' מגבול התכנית מצפון מערב, מרחק זה עולה על המרחק הנדרש על ידי חברת החשמל להפרדה בין חדרי שנאים לבין מבנים מאוכלסים, ועל כן לא צפויה השפעה של קרינה אלקטרומגנטית מתחנת המשנה על הפרויקט.
- קיימים קידוחי שתיה ורדיוסי מגן בקרבת התוכנית. החלקה הדרום-מזרחית של התכנית, חודרת אל תחום רדיוס מגן ג' של קידוח מים (מושבתי) באר 16. על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים למי שתיה) התשנ"ה 1995, בתחום רדיוס ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח. היות ולא מתוכננים שימושים שעלולים לזהם את מי הקידוח, מגבלות אלו אינן רלוונטיות.

#### **בניה ירוקה-בת קיימא –**

#### **התכנית נדרשת להתאמה למדיניות הועדה תא\9144 שאושרה בוועדה במאי 2023.**

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

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

תכנית קומת המרתף לא תפחת מ- 85% משטח המגרש. שטחים אלו יהיו פנויים מבניה מעל ומתחת לקרקע חופף עבור חלחול, שהיית מי נגר ונטיעת עצים. תכנון סופי בהתאם למדיניות עירונית יקבע בתכנית עיצוב.

#### **היבטים כלכליים:**

מרחב תכנון זה כלול במתחמים הפטורים מהיטל השבחה בהתאם להחלטת מועצת העיר ממרץ 2020 מכח חוק ההסדרים מיום 18.11.2021.

המלצה זו ניתנה לאור היקף יחידות הדיור במצב הקיים במרחב התכנון והרצון לאפשר תכנית התחדשות איכותית המקצה שטחי ציבור ודיור בהישג יד בהתאם למדיניות עירונית.

**בדיקה כלכלית** שנערכה על ידי שמאי מטעם היום בהתאם לתקן השמאי 21.1 צורפה למסמכי התכנית כמסמך רקע. חו"ד זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה תוך דרישה להתאמות בהתאם לעמדת העירייה. כתוצאה מבדיקה זו נערכו התאמות שמאיות ותכנוניות על מנת להגיע לאיזון בין המתחמים השונים הכלולים בתכנית.

**היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי עקרונות היסוד אינן בהכרח חופפות, יחד עם זאת פערים אלו אינם משמעותיים ונדונים כחלק מהליך אישור חוות הדעת. בסופו של יום, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח.**

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור :**

אוקטובר 2021- נערך מפגש עם בעלי הנכסים ביוזמת העירייה ובהשתתפות אדריכל התכנית להצגת עקרונות התכנון והמתווה המוצע.  
 22.8.15- נדונה התכנית בתת ועדה לשיתוף ציבור והוחלט על מתווה שיתוף והצגת התכנון לבעלי העניין במרחב התכנון והסביבה.  
 22.11.29 נערך מפגש נוסף לבעלי הדירות ותושבי השכונה במרכז קהילתי בית רק"ע, ההזמנות הופצו בלוחות מודעות בעברית ובערבית, בערוצי תקשורת שונים ובאמצעות פעילים בשכונה, אנשי מינהל קהילה ובעלי הדירות. במפגש נכחו כ- 25 משתתפים ברובם תושבי השכונה בסמיכות למרחב התכנון. במפגש הוצג התכנון המוצע, לוח זמנים ושלביות הפרויקט וכן הועלו סוגיות כלל שכונתיות שאינן רלוונטיות למרחב תכנון זה.

**בהתאם לנתונים שהוצגו על ידי היזם, היקף ההסכמות עומד על כ-76 אחוז.**

**דו"ח סקר חברתי:**

נספח חברתי נערך בפברואר 2022 על ידי יועצת חברתית מטעם עיריית ת"א-יפו (גיני ארבו). הנספח כלל ריכוז מידע מגורמים עירוניים, ארנונה, טאבו וסקר בקרב התושבים. הסקר כלל שאלונים בקרב כ-50% מכלל בעלי הדירות.

- אחוז בעלי הדירות המתגוררים בבניינים גבוה ועומד על 70% מהנשאלים. כאשר ברובם מדובר בתושבים ותיקים בשכונה בעלי תחושת שייכות בינונית-גבוהה.
- אוכלוסיית מרחב התכנון מגוונת, יש לדאוג לתמהיל דירות על מנת לאפשר חיים עבור כלל סוגי הדיירים (משפחות, מבוגרים, זוגות, שותפים, סטודנטים, קשישים) ומענה משולב של בניה מרקמית (נמוכה) ורבי קומות, כך שיתאפשר מענה מותאם בהתאם לצרכיהם של בעלי הדירות ויכולתם הכלכלית לתחזוקה עתידית.
- מרבית בעלי הדירות מיוצגים על ידי עו"ד מטעמם (שבתאי גרשון או מי מטעמו) וקיים היקף הסכמות גבוה לקידום תהליך ההתחדשות. זאת אל מול חששות טבעיים של משך התהליך, מימושה והחיים לצד שכונה הנמצאת בתהליכי התחדשות ובניה אינטנסיביים בשנים הקרובות.
- בהתאם לתוצאות הסקר אחוז גבוה של בעלי הדירות המתגוררים אין צורך בדירה גדולה יותר ולכן מומלץ לבחון אופציה של תמורות כספיות במקום תמורות במטרים ככל שמתאפשר. כמו כן, ל-42% מתושבי הבניינים אין רכב פרטי ועל כן מומלץ לבחון זאת בתמורות ופתרונות חלופיים.
- המלצות בנוגע להיבטים תכנוניים הוטמעו במסמכי התכנית עם קידומה.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)	מצב מאושר לפי תכנית תא/596 ותכנית תא/1742 *במתחם תכנית להרחבת זכויות בניה		נתונים	
	חלקה 118 30% בקומה משטח התכנית X 8 ק' קומת עמודים מפולשת 65% משטח הקומה	30% בקומה משטח התכנית X 4 ק' קומת עמודים מפולשת 65% משטח הקומה	אחוזים	סה"כ שטחי בניה ברוטו
66,500			מ"ר	
70%			אחוזים	סה"כ שטחי בניה עיקריים
46,815 מ"ר	כ 350	כ 190	מ"ר	
30%			אחוזים	סה"כ שטחי שירות
19,685 מר	כ 190	כ 100	מ"ר	
6-19	9	5	קומות	גובה
	כ 46 מ'	כ 32 מ'	מטר	
65%	כ 540	כ 290	תכנית קומת בינוי	

כ-505 . תקן החנייה המוצע יהיה מינימלי ככל הניתן ולא יעלה על 0.8 :1 למגורים לאור הקרבה לצירי תח"צ ומתע"ן. כ-160 לדרו גלגלי וכ-1400 לאופניים (2 :1)			<b>מקומות חניה</b>
700		272	<b>מספר יחידות</b>

## הדמייה-



מבט לכיוון דרום מזרח משדרות ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-1090919	שם התכנית תא 5117- רובינשטיין המחרוזת	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ש.ב.א החברה הישראלית להתחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית רחל יונגמן- יסקי מור סיוון אדרי.
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת כשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים 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- 24 דונם - התוכנית כוללת הריסת 14 מבני מגורים בני 5 קומות ומבנה בן 9 קומות (272 יחיד) והקמת 8 מבני מגורים חדשים בגובה 19-6 קומות (700 יחיד) הכוללים שימושי מסחר וציבורי מבונה בקומות הקרקע. התוכנית כוללת איחוד וחלוקה, הגדלת השצ"פ (כ-0.5 דונם), שינוי מיקומו של שצ"פ כשטח חוס מפוספס שבי"צ- שצ"פ.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן תוקף 22.12.2016).
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון: 704 א' יפ"ד.	קיים מסמך מדיניות מאושר תא/9080 מדיניות שיכוני יפו (2017) הכולל את כל ההכתיים הנדרשים בסעיף 5.4 5.3.5 5.3.21
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: <ul style="list-style-type: none"> <li>- מתחם התחדשות עירונית</li> <li>- הוראות לעיצוב רחובות</li> </ul>	י-71 שד' ירושלים	הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5
		סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ חוספת 1 רח"ק מעל הרחק המרבי-סהייכ רחק 5. תוספת דרגת גובה 1 מעבר לקביע בנספח העיצוב. טו 8 ל 15 קומות. בנוסף חסמעות הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א-9, 150 ל 19 קומות.</li> <li>+ רחק ממוצע של כלל המגורים הסדירים לא עולה על 5</li> </ul>

תוכן תכנית		מאמצים	
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרב.</p>	<p>למי תשריט אזורי ייעוד: 704-א-יפו ג, יפו ד אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>-ציר מעורב</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרב.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרב.</p>
<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>למי תשריט אזורי הייעוד: 704-א-יפו ג, יפו ד אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>ציר מעורב</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>למי תשריט אזורי ייעוד: מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>



<p>+ התכנית קובעת יעד משולב חיסור/רוק בסטנדרט נקבע שטח מינימלי של 3 זונם לשטחים ציבוריים מתוחים</p> <p>+ התכנית גובלת בציר ירוק מסומן כשדי ירושלים</p> <p>+ תוספת ויקות הנאה להרחבת מדרכות והמעברים צמצום יעוד "ישביל" והמרתו לשני"פ וויקות הטאה להולכי רגל</p>	<p>סעיף 3.6 – מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינוי ייעוד (ד)</p> <p>סעיף 3.6.1- כללי</p> <p>סעיף 3.6.13- ציר ירוק עירוני נואו מטרופוליני</p> <p>סעיף 3.6.14- רחוב מקומי ושכונתי</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית,</b> לפי המסומן בתשריט אוזרי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p><b>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1</b> ההוראות נוגעות למגוון אזורים תמאוגדים 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, אוור לספורט)</p>
<p>+ תוספת מעל 100 יח"ד- קיימת חווד תחבורתית</p> <p>+ 3.8.2(ה)1- צמצום דרך נוקמות (חניה עילית ושביל הולכי רגל)</p> <p>+ התכנית בטמיכות לדרך עורקית רב עירונית ושביל אוטומיים (דרום שדי ירושלים)</p> <p>שדי ירושלים מסומנת בתמ"מ 5 כדרך עורקית מטרופולינית קיימת עם תוואי רכבת קלה</p> <p>צמצום קו בנין מנכות הדרך שדי ירושלים לטובת שיפור התכנון תוך שמירה של 5-10 מטר מתחום הדרך על ידי רצועת שצ"פ מפרידה (3.8.2(ג))</p> <p>+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף</p>	<p>3.8.1- כללי (ה)3.8.1</p> <p>3.8.2- דרכים</p> <p>3.8.2(ג) דרך שרקית רב עירונית</p> <p>3.8.4- קווי מתען סמיכות לקו מתעין-קו אדום</p> <p>3.8.7- תקן חניה</p> <p>3.8.8- תחבורה ציבורית</p>	<p><b>נספח תחבורה</b></p>	<p><b>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</b> כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ קיים נספח סביבתי כחלק מססטמי התכנית</p> <p>+ קיימת תוודי סביבתית</p> <p>+ +</p> <p>+ +</p>	<p>4.1- תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>4.2- תוודי סביבתית</p> <p>4.3- בנית ירוקה</p> <p>4.4- הנחיות מרחביות</p> <p>4.5- וננאים להפקדה</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>איכות סביבה - סעיף 4.4</b> הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוו</p> <p>התכנית רורשת שטח חלחול שלא יפחת מ-15% ככל אחד מהמגורשים</p> <p>6.3(ג)- התכנית נמצאת ברדיוס מגן ג לקידוח מים מושבת ואינו בעל השפעה על התכנון (מבטא בתשריט)</p> <p>6.4- תחנת המשוה של חברת החשמל מנוקמת כ-67 מי מגבול התכנית סצפון מערב, נורחק זה עולה על המרחק הנדרש</p>	<p>סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות</p> <p>4.6.4- ניקוו</p> <p>4.6.5- ביוב</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>תשתיות – סעיף 4.6</b> <b>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</b> מגיש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשכול (4.6.6)</p>

על ידי חברת החסמל ועל כן לא צפוייה השפעה על הפרויקט.			
--	--	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	סעיף
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	מהות הסעיף	
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)
+	הרחבת שטחים לצורכי ציבור	סעיף קטן (א3)
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)
+	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)
+	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יחלול)	סעיף קטן (א9)
+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס תוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025331735		16.7.23
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, ע"ד	2438916-9		4.9.2023

**חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)**

ומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
10. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
11. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
12. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית
13. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית
14. אישור סופי של האגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
15. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לוועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
16. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד, קרן הוגית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי, תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
17. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
18. עדכון מדידה
19. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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 0014-23ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

עדי בסיס : תוכנית התחדשות עירונית ביפו ד תוכנית שלישית שמובאת לאישור הועדה בהמשך לשתי תכניות קהילת קנדה שאושרו.

קובי יסקי- מיסקי מור סיוון : מציג את התוכנית מלי פולישוק : כמה שטח נשאר פתוח?  
עדי בסיס : אפשרנו גמישות מקסימלית בזכות יעוד קרקע משולב. אבל בתקנון מוגדר מינימום שטח של 4 דונם שצ"פ שהוא ממוקם איפה שמקבצי העצים הבוגרים 3.3 מינימלי לחום לשטחי ציבור. נותרת דלתא של כ 0.3 דונם שיקבעו אח"כ בהמשך לתכנון מפורט.  
אודי כרמלי : אני מברך על התוכנית, זו תוכנית שהתגלגלה לא מעט שנים וזו תוצאה מצוינת ומקווה למימוש כמה שיותר מהר .  
דורון ספיר : מאושר פה אחד.  
חיים גורן : האם נעשה כאן שיתוף ציבור  
קובי יסקי מור סיוון : אכן נעשו כמה סבבים של שיתוף ציבור ומפגשים עם התושבים, כולל תסקיר חברתי רוב האוכלוסייה הם בעלי דירות שגרים במקום.

### **בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

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. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
4. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית
5. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית
6. אישור סופי של האגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
7. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
8. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
9. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
10. עדכון מדידה
11. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק**

### **פרטי תהליך האישור :**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12307 בעמוד 7302 בתאריך 15/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

12/04/2024	מעריב הבוקר
12/04/2024	מעריב עסקים
12/04/2024	מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

יצחק שדה 6 ת"א 6777506  
דרך מנחם בגין 132 תל אביב 6702101  
מחרוזת 1 תל אביב

בן המאירי עו"ד  
עו"ד תומר גור  
יעקב ועירית גיל-עד

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

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

4. התנגדות יעקב ועירית גיל-עד - בעלי זכויות בדירה 48, מחרוזת 1 (118\7050)		
מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
<p>המתנגד טוען כי מצבם הקיים כיום הוא בשווי גבוה יותר מבניינים סמוכים הכלולים בתכנית לאור היותו בנין של 8 קומות עם מבואה, מעלית וחניה. ובעל סמיכות לתחנת הרק"ל (40 מטר אל מול כ-100 מטר)</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ההליך התכנוני איננו מבחין בין יחידת דיור בבנין H ליחידת דיור בבנין 8 קומות מכיוון שמדובר במרחב דומה, הכולל דירות ותיקות בבנין משותף. ועל כן, הדיון לנושא איכות המגורים <b>בכל סוג בניין הינו סובייקטיבי לחלוטין ויש שיטענו ההפך.</b></p> <p>לנושא החניה הקיימת בקומת הקרקע במגרש, בהתאם לתקן 15 השמאי, בחינה שמאית מתבססת שווי קרקע, בהתאם לכך, לנושא החניה אין משמעות במסמכי האחוד וחלוקה והשמאות.</p> <p>התכנון המוצע מאפשר מגוון יחידות דיור במיקומים שונים ובטיפולוגיות בניה מגוונת על מנת לאפשר את מלוא הגמישות בעבור דיירי הבניינים להחליט היכן יעדיפו לגור בבניה החדשה על המשמעויות הרבות. יחד עם זאת, מיקומם הסופי נתון להסכמים שבין יזם, עו"ד הדיירים והדיירים עצמם ואין ממקום הועדה להתערב בו.</p> <p>היקף התמורות במסמכי התכנית נקבע בהתאם למדיניות הועדה שאושרה בשנת 2019 (בהיקף של עד 12 מ"ר) וזאת על מנת לאפשר מתחמי התחדשות מאוזנים הן בהבט הכלכלי והן בהבט התכנוני והנפחי שבין מרחב בנוי ופתוח.</p> <p>אין הועדה מתערבת בנושאים הסכמיים שבין יזם התכנית ובעלי הדירות שנערכו בשונה מהמלצת הועדה המקומית. עקרונות אלו הוצגו בכלל מפגשי התושבים שנערכו.</p>
<p>היקף תמורות השטח שהובטחו מהיזם אינן באות לידי ביטוי במסמכי התכנית (תוספת 25 מ"ר)</p>		<p>התכנון המוצע מאפשר מגוון יחידות דיור במיקומים שונים ובטיפולוגיות בניה מגוונת על מנת לאפשר את מלוא הגמישות בעבור דיירי הבניינים להחליט היכן יעדיפו לגור בבניה החדשה על המשמעויות הרבות. יחד עם זאת, מיקומם הסופי נתון להסכמים שבין יזם, עו"ד הדיירים והדיירים עצמם ואין ממקום הועדה להתערב בו.</p>
<p>המתנגד מבקש כי התכנית תחייב את היזם לסוגיות כגון מיקום דירות התמורה, כיווני אוויר, קומה, הצמדת חניות, שטח מחסנים, חובת שיבוץ בבנין ספציפי וכד'...</p>		<p><b>תכנית בנין עיר איננה עוסקת בסוגיות קנייניות כגון: קביעת מיקום דירת התמורה, שטחה, הבטחה לחניה או מחסן וכדומה. אלא מהווה מסגרת תכנונית להליך הרישוי ורקע להכנת תכנית עיצוב (אשר קובעת את חזות הבניין) והיתר הבניה (בו מדויק אופן תכנון הקומה בהתאם לכלל המערכות הנדרשות והתקנים).</b></p>
<p>המתנגד טוען כי תקן החניה 0.8 ליח"ד, עלול לגרום לכך כי היזם לא יתן חניה לדירת תמורה בהתאם להסכם.</p>		<p>התוכנית אינה עוסקת בשאלה הקניינית של חלוקת החניות והתמורות. התוכנית קובעת את תקני החניה הראויים לפי המדיניות העירונית וראייה רחבה של הצרכים. השאלה הקניינית של שיוך חניות לדירה תקבע במסגרת הסכמים בין היזם לבעלי הדירות</p>
<p>קומת קרקע מסחרית עשויה לגרום למפגעים לדירות שמעל</p>		<p>בהתאם למדיניות התכנון העירונית, לאורך רחובות ראשיים קומת הקרקע משלבת שימושים פעילים לסוגיהם. המסחר בפרויקט מהווה מסחר מקומי אשר ישרת את</p>

<p>תושבי השכונה, אינו נדרש לחניות צמודות ועל כן תקן החניה למסחר נקבע 0.</p> <p>מערך הפריקה וטעינה ופינוי האשפה ידרש לתת מענה ונבחן לעומק בתכנית העיצוב תוך עמידה בכלל התקנים והסטנדרטים המחמירים של הרשות לאיכה"ס והפרדה בין שימושי מסחר למגורים.</p> <p>התוכנית אינה עוסקת בנושאים קנייניים או מונעת בחירת הדירות, אלא עוסקת בתכנון. לנושא השלבויות, כפי שצויין במסמכי התכנית בסעיף 7.2 ו"נספחת מתחמים": מרחב התכנון הדרומי (תא שטח 101+103) נדרש להבנות בהינף אחד. תוך אפשרות הפרדת מימוש מהמרחב הצפוני (תא שטח 102) שאינו ברצף גאוגרפי ונכון לאפשר לו להתממש באופן בלתי תלוי במתחם התכנון הדרומי.</p> <p>לאור כך, אין מניעה תכנונית לדיירי מחרוזת 1, לבחור את מיקום דירתם בבניינים סמוכים במגרש 103 בהתאם להסכמים בינם לבין היוזם ושיקולו האישי של כל דייר ואינו משיקולי הועדה.</p>		<p>שלבויות הביצוע מונעת בחירת דירה במגרש 103 או 102.</p>
<p>5. התנגדות עו"ד חן המאירי בשם חלק מבעלי הקרקע בגוש 7050\ חלקות: 116,117,119,120,121, גוש 7050, חלקות: 116,118, גוש: 7048\ חלקה: 8</p>		
<p>היקף התמורות במסמכי התכנית נקבע בהתאם למדיניות הועדה שאושרה בשנת 2019 (בהיקף של 12 מ"ר) וזאת על מנת לאפשר מתחמי התחדשות מאוזנים הן בהבט הכלכלי והן בהבט התכנוני והנפחי שבין מרחב בנוי ופתוח.</p> <p>העירייה אינה מתערבת בנושאים הסכמיים שבין יזם התכנית ובעלי הדירות שנערכו בשונה מהמלצת הועדה המקומית. עקרונות אלו הוצגו בכלל מפגשי התושבים שנערכו לאורך השנים.</p> <p>התכנית מקודמת בהיקף הזכויות המקסימלי-רחק 5 אותן ניתן לקבוע ובהתאם לדרישות תכנית המתאר תא5000. המתנגד לא לקח בחשבון את שטחי הציבור הבנויים אשר נלקחים בחשבון כחלק מחישוב הרחק בהתאם להנחיות תא5000.</p> <p>חוו"ד נבחנה על ידי המחלקה הכלכלית בעת"א ונמצא כי עומדת בטווח התקן השמאי הנדרש. יתרה מכך, התכנית קיבלה פטור מהטל השבחה באופן חריג ממרבית תכניות ההתחדשות בדרום העיר אשר בבסיסו נועד לאפשר שילוב דיור בהישג יד, שטחי ציבור והתחדשות הבניינים. כל אלו בטווח הרווחיות הנדרשת בתקן 21 השמאי ושמירה על איזון הבניה המוצעת, השטחים הפתוחים ומגוון טיפולוגיות שונות למגורים.</p> <p>התכנית מקודמת בהתאם לתא5000 בהיקף הזכויות המקסימלי אותו ניתן לקבוע ובהתאם לדרישות תכנית המתאר ומבטאת בקידומה ובנפחיה תפיסה תכנונית עירונית של העצמת זכויות לאור ציר שדרות ירושלים והרכבת הקלה.</p> <p>בתכנית רובינשטיין ה"ר נדרש היוזם לשפץ ולחזק בניינים גבוהים הקיימים במרחב התכנון, תוך הבחנה למספר מתחמי מימוש אשר כל אחד בעל יכולת עצמאית למימוש ועל כן ההשוואה אינה רלוונטית.</p> <p>יתרת הדוגמאות המובאות אינן רלוונטיות שכן מדובר בתכניות שהליך התכנון שלהם היה לפני כ-10-6 שנים, לפני</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>סעיף 5, יש מקום לאפשר העצמת זכויות בניה באופן שיאפשר מתן תוספת של 25 מ"ר לכל דירה ולמנוע קיפוח</p> <p>סעיף 13-18, הרח"ק הממוצע הוא 4.85 ולא 5 (רחק מקסימלי לפי המתאר) מבוקש להעצים זכויות בנייה בפרויקט עד לרחק 5.</p> <p>סעיף 18-20, חוו"ד שמאית התכנית (תקן 21.1) מציגה רווחיות גבולית.</p> <p>סעיף 22-23, מיקום הפרויקט מצדיק העצמת זכויות לאור מיקומו על רכבת קלה, תוך השפעה מינימלית על היקפי התנועה.</p> <p>סעיף 21, 24-30, תכניות דומות בסביבה העצמו זכויות בניה סחירות באופן העולה על המוצע בתכנית</p>

<p>תכנית המתאר, טרם מדיניות הועדה שהגבילה את התמורות. (תא\423- שד' ירושלים-קהילת קנדה דר' תא 3885-מתחם דפנה)</p> <p>התכניות שמועלות כדוגמא מייצגות חלק קטן מהתכניות המקודמות בסביבה. אל מולם מספר רב יותר של תכניות שנדרש להקצאות קרקע ותועלות ציבוריות משמעותיות יותר בהתאם לתא\5000.</p> <p>בתכנית הנדונה אושר מתווה יחודי לאור תועלתה הציבורית בהבטים אחרים כגון ארגון מחדש וריכוז שטחי החניה העיליים והפיכתם לשטחים פתוחים לרווחת השכונה בליבת מרחב התכנון.</p> <p>תוספת של 2000 מ"ר, מהווה תוספת יחידות דיור משמעותית או לחילופין הגדלת משק בית מה שמחייב חזרה להליך התכנון והקצאת שטחי ציבור בהתאם. נדגיש כי מלכתחילה, מרבית שטחי הציבור ניתנו כחלף הפקעה להקצאת קרקע וכשטח בנוי בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית והנחיות תא\5000. (ראה מענה המשך להתנגדות)</p> <p>המתנגד טועה באופן חישוב הקצאות לצרכי ציבור ומתייחס לשטח ציבורי <b>שקיים במצב מאושר בתכנית תקפה</b> בהיקף של כ-10.1 דונם ומציגה כהקצאה שניתנה במסגרת התכנית הנדונה.</p> <p>המתנגד מציג הפקעות עבר שבוצעו בשנות ה-60 לטובת הרחבת שדרות ירושלים עם הקמתה של השכונה וכלל אינו רלוונטיות לשיח התכנוני/משפטי בימינו.</p> <p>בתכנית הנדונה הערך הציבורי בקידום התכנית היה הסדרה ורה ארגון של השטחים הפתוחים והחניה בבעלות עת"א ועל כן תוספת "זניחה" של 0.5 דונם, מקבלת את ערכה מתוקף התווספותה למקבץ שטחי ציבור קיימים בלב המרחב התכנון.</p> <p>כפי שגם מציין המתנגד, השאיפה הראשונית היא תמיד הקצאת קרקע, בהעדר יכולת זו או מתוקף שיקולים תכנוניים מבוצע "חלף הפקעה" לשטח ציבורי בנוי.</p>		<p>סעיף 31, מבוקש להוסיף 2000 מ"ר אשר לא צפויה להביא להכבדה על חשבון שטחי הציבור הבנויים בתא שטח 103.</p> <p>סעיף 32-37 השטח המוקצה בתכנית עולה בהרבה על המיינום הנדרש בתא\5000</p> <p>סעיף 38-44 המתנגד מבקש להמנע מהפקעות קרקע בתכנית לטובת העצמת זכויות (ביטול) הקצאה של 500 מ"ר בקרקע לטובת שטח למוסדות ציבור והמרתו לשטח ביעוד (מגורים).</p> <p>הפקעה של 500 מ"ר (קרקע) הינה זניחה ולא צפויה לייצר ערך ציבורי</p>
<p>3. התנגדות עו"ד תומר גור בשם חברת ש.ב.א- יזם התכנית</p>		
<p>טענת המתנגד אינה ברורה שכן הקצאות עת"א רשומות "מתחת לקו".</p> <p>טענת המתנגד אינה ברורה שכן עת"א נרשמה כבעלים בשטחים הציבוריים הבנויים בלבד בתחום המגרש, והרישום בלוח ההקצאות הינו "מתחת לקו", כמו כן ישנה הערה בגין בעלות עת"א בשטחי הציבורי הבנויים בתא שטח 103 כדלקמן: "החלק היחסי של עת"א במגרש 103 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי בתחום המגרש בהיקף של 1,450 מ"ר ברוטו עילי.. "</p> <p>רישום החלקים לזכות העירייה בשטח ש"מתחת לקו" הינו בהתאם להיקף השטחים הציבוריים הבנויים בתא השטח 103, וזאת לטובת רישום השטחים בבעלות עת"א בפועל כמקובל בכלל התכנית בעיר.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מבוקש למחוק מטבלאות האו"ח את ההקצאה שניתנה לעת"א במגרש 103 ולהעבירה אל "מתחת לקו"</p> <p>מגרשים ביעוד ציבורי המצויין בבעלות רשות מקומית לא יכללו בהליך האיזון ויצוינו בתחתית הטבלה בלבד</p>

<p>לגבי הטענה כי שיתוף עת"א עם בעלים/יזם מקשה על מתן מימון וגיוס ליווי פיננסי לפרויקטים - הטענה לא סבירה וללא כל ביסוס, היות וחלק נכבד מאוד של תכניות בניין עיר מקודמות במתווה דומה של שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים .</p> <p>השימוש במילה "שיתוף כפוי" בנוגע לשילוב שטחי ציבור בנויים אינה במקומה לאור כך שהקצאה הציבורית ניתנת בשטח בנוי <b>כחלף הפקעה</b> להקצאת קרקע למוסדות ציבור על מנת לאפשר ולהקל על מרחב התכנון לשלב שטחים פתוחים, בניה מרקמית ומגדלית . כמו כן, ללא הקצאה לא ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי בהתאם להוראות תא/5000.</p>		<p>בקשת המתנגד נובעת מטעמים פרקטיים ומטעמי סבירות באשר השיתוף הכפוי במגרש 103 בין היזם לעירייה, מרתיע גופים פיננסיים ומקשה על גיוס מימון לפרויקט וצפוי להקשות בהליך הרישוי.</p>
--	--	---

### המלצת הצוות (יפו-דרום)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית