**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**
**סדר יום מס' 0025-24 מיום 25/12/2024**

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

Invite Link
Invite Link https://tel-aviv.zoom.us/j/83411047593

https://tel-aviv.zoom.us/j/83411047593

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

| מספר סעיף | מספר עמוד | מספר מבא"ת | תוכן סעיף | שעה משוערת |
|---|---|---|---|---|
| | | | אישור פרוטוקול 0022-24ב מיום 27/11/2024 | |
| | | | אישור פרוטוקול 0023-24ב מיום 04/12/2024 | |
| .1 | 1 | 507-1030410 | נחל הבשור דיון פנימי לצורך קבלת החלטה | 10:00 |
| .2 | 21 | 507-0973057 | צפון רובע שדה דב דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה | |
| .3 | 112 | 507-0654517 | עזריאלי טאון דיון בדיווח | |
| .4 | 146 | 507-0990143 | הבית הירוק דיון בהפקדה | 10:15 |
| .5 | 165 | 507-1091867 | פרדס אבו סייף דיון בהפקדה | |
| .6 | 183 | 507-0858472 | בן צבי הגדנ"ע דיון בהפקדה | |
| .7 | 214 | 507-1176833 | הר ציון 32-28 דיון בהפקדה | |
| .8 | 229 | 507-1228543 | התחדשות דרך השלום 101-93 דיון בהפקדה | 11:45 |
| .9 | 255 | 507-0802678 | רה פרצלציה בגוש 6979 שכונת התקוה (78-77) דיון בסעיף 78 (3) (2) | |
| .10 | 261 | 507-0807792 | רה פרצלציה בגוש 6135 - שכונת התקווה (78-77) דיון בסעיף 78 (3) (2) | |
| .11 | 267 | 507-0807834 | רה פרצלציה בגוש 6135 בשכונת התקווה (78-77) דיון בסעיף 78 (3) (2) | |
| .12 | 273 | | תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 12:15 |
| .13 | 291 | | תכנית עיצוב בלוק 3,9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני | |
| .14 | 313 | | בקשה לאיחוד חלקות 12,13,14,15 בגוש 6964 רחוב הנמל 48-44 תל אביב דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום | 12:45 |
| .15 | 315 | 507-0870741 | מרחב הדר דיון בהפקדה | |

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,
יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

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

# פרוטוקול החלטות מספר 24-0022
## כ"ו חשון תשפ"ה 27/11/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, ד"ר, חיים גורן

| מספר סעיף | מספר עמוד | מספר מבא"ת | תוכן סעיף |
|---|---|---|---|
| .1 | 1 | | יהודה הלוי 127 - הגדרת מגרש דיון בהפקעה - דיון רגיל |
| .2 | 3 | | (2)תא/תעא/4140 דיון בעיצוב ארכיטקטוני |
| .3 | 12 | 507-1298561 | צלילי חנינא 7 - שינוי קו בניין דיון בהפקדה |
| .4 | 17 | 507-0859751 | הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב |
| .5 | 49 | 507-0673326 | שכונת עזרא- שיבולים אורים חלקה 17 דיון בהפקדה |
| .6 | 60 | 507-1068436 | מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות |

# פרוטוקול החלטות מספר 24-0023
## ג' כסלו תשפ"ה 04/12/2024 12:00 - 16:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 13:20
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים מאיר גורן, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק, ד"ר, ראובן לדיאנסקי, עו"ד

| מספר סעיף | מספר עמוד | מספר מבא"ת | תוכן סעיף |
|---|---|---|---|
| .1 | 1 | | תוספת שימושים ברובע 4 דיון בסעיף 77 |
| .2 | 9 | | תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 דיון בהפקדה |
| .3 | 17 | 507-0866632 | התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון |
| .4 | 25 | 507-0888040 | התחדשות מתחם עמידר - רמת אביב דיון בדיווח (4) על החלטת ועדה מחוזית לתת תוקף לתכנית |
| .5 | 33 | 507-1038686 | מלון התעשייה 7-5 דיון בהפקדה |
| .6 | 41 | 507-1159771 | פרדס דכה דיון בהפקדה |
| .7 | 49 | 507-0987735 | מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות |
| .8 | 57 | 507-1030410 | נחל הבשור דיון בהתנגדויות |
| .9 | 65 | 507-1090919 | רובינשטיין המחרוזת דיון בהתנגדויות |
| .10 | 73 | 507-1068436 | מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד |

**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 34-2 , זוגיים

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 7047 | מוסדר | חלק מהגוש | 50, 53, 69-76 | 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 ובנייה 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 1964-1961), בני 4 קומות.
כל בניין כולל 32 יח"ד בשטח מממוצע של כ57 מ"ר. (צפיפות: של 15 יח"ד\ דונם)
במערב מרחב התכנון (בדופן שדרות ירושלים) מגרש הכולל מתקן של חברת חשמל מגודר וסגור (טראפו 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 מ8 קומות ל15 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:**706 א', חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא\9086- אושרה ב2017).

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




אזור מגורים בבניה עירונית




עד 8 קומות




מתחם להתחדשות 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 דוידוף כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.

- 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 התיחסות 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'.

**תרשצ 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 תעשיה, מסחר, מגרשים מיוחדים, בנינים צבוריים ושטח צבורי 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 לתרש"צ 3/05/01

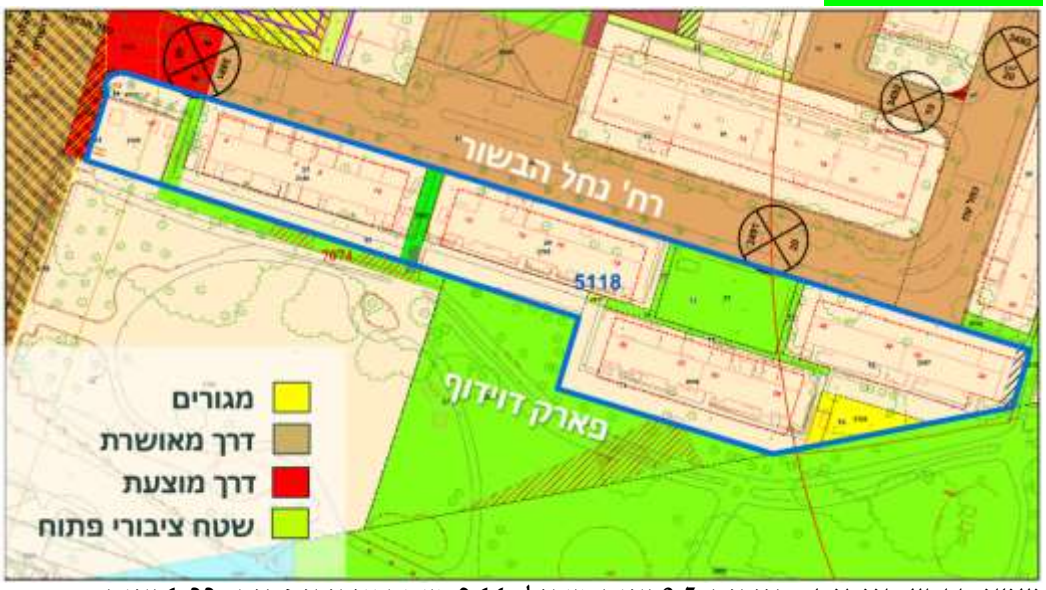
**יעוד מאושר**:בנייני ציבור, דרכים, טח פרטי פתוח,שטח ציבורי פתוח,שביל הולכי רגל, מגורים.

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.

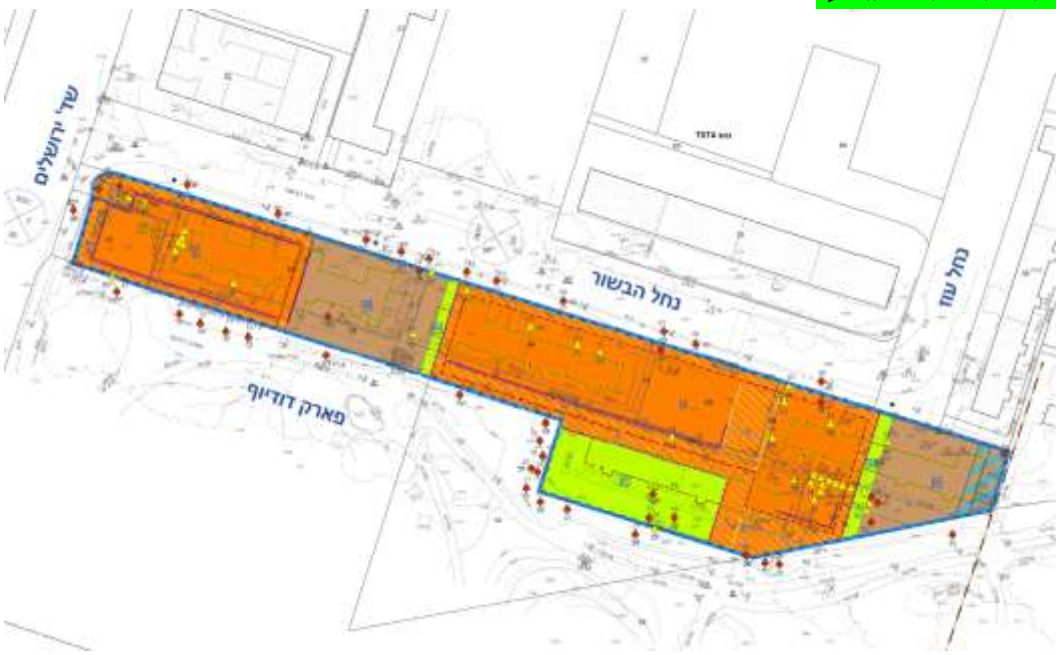
שטח ממוצע ליח"ד במצב הנכנס כ-57 מ"ר (פלדלת).

**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 דוידוף (משרדים\מסחר\ציבורית) .

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

התכנית מקצה קרקע למוסדות ציבור בהיקף של כ-2 דונם בסמיכות לפארק דוידוף, תוך שמירה על המרחב הפתוח וחיזוק 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 לייעודים מגורים ד׳, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח .
ד. קביעת היקף שטחי בניה להקמת שישה מבנים ובתוך כך: קביעת קווי בניין, גובה בינוי ,שימושים והוראות בניה .
ה. קביעת צפיפות ותמהיל יחידות הדיור עבור 346 יחידות מוצעות בממוצע 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 | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | מעל הקרקע | | מתחת לקרקע | | | | מעל הקרקע 1 | | מתחת לקרקע 2 | |
| | | מ"ר | | מ"ר | % | | | מ"ר | % | מ"ר | % |
| **מגורים ד'** | מגורים | 21517 | | | | | | 9833 | 30% | 15,300 (3) | |
| | מסחר | 892 | | 650 | | | | 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 תכסית של 85% משטח המגרש כפול 4ק'-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 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.

שטחן 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 אחודים .

## 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.
הבניינים 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 .

**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\5066)
קומות הקרקע הבנויות ישמשו לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי שירות, שטחי מסחר/ משרדים נקודתי בדופן הפונה לפארק דוידוף, ללא מגורים.

**<u>תכסית הבנייה:</u>**
עד -65% למגרש מזרחי, עד 75% למגרש מערבי.
תכסית קומת הגג החלקית למגורים – עד 80% מהקומה תחתיה.
מרווח בין בניינים לא יפחת מ8 מטר, מרווח במגורים בסמוך לבניה מגדלית 12-10 מ"ר.

**<u>גובה קומות:</u>**
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 :**
-יושם דגש על פיתוח ועיצוב הדופן המערבית של המתחם המהווה את החלק הבנוי האחרון במקטע של שדרות ירושלים.
-תובטח 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) .

**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 תכלל 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 ודיור 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 10-9 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 מאופיינות במשקי בית של 2.6 נפשות , גבוה ביחס לממוצע 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 הדיור המוצעת ולשטחן, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור בהיקף:**
**סה"כ שב"צ - 2.4 דונם**

**שצ״פ - 3.1 ד׳**
**מתוכם: 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\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 חוו״ד סביבתית) **בשטחים אלו יוגדר היקף בניה 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 לחוו״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 התיחסותם.
**אקוסטיקה:** חלקה המערבי של התכנית משופע ממפלסי רעש תחבורה גבוהים. לשלב היתר הבנייה ובכפוף לחוו״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\9144 שאושרה בועדה ב10.5.2023.
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 המסמיך לתקן LEEDV4 ברמת פלטינום לפחות.

ניהול מי נגר - בשטח התוכנית יותרו מינימום 15% שטחים מחלחלים ללא תכסית 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 תשתיתיות 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 ב2014-2015במינוי נציגויות מכל בניין, התאגדות ומינוי עורך דין עידן הררי ממשרד הררי ושות' על ידי בעלי הדירות והסכמה עקרונית לביצוע פרויקט.
ב2016 נבחר יזם מטעם הדיירים, הקמת נציגות לא פורמלית 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 כ40 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**:

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


מבט מדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| זיהוי התכנית | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>507-1030410 | שם התכנית<br>תא/5118-נחל הבשור | סוג התכנית<br>הועדה המקומית לתכנון ובניה<br>חברת נורפוויס יזמות נדל"ן בע"מ | שרך התכנית<br>ברעלי לויצקי בסיף אדרי |
| **זיהוי הרשות והוועדה** | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| תל אביב יפו | | ■ עירונית ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין |
| **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה** | | | |
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |
| יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא **לא** בסמכות מקומית | | | |
| ■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
|---|---|---|---|
| | תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 10 דו. התוכנית כוללת הריסת 4 מבני מגורים טוריים בני ארבע קומות והקמת 6 מבני מגורים חדשים בכולל עירוב שימושים בקומות הקרקע בגובה 19-7 קומות. בנוסף, התכנית כוללת שצ"פ של 2 דונם ומיסיפה 2 דונם עבור מעבר למבנים למוסדות ציבור. | 62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה | **סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).** |
| | התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן: | | |

| | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|---|
| | **תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4**<br>קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לנותחני התכנון. | 706-דקר שיכוני חסכון<br>ר-71-שד' ירושלים | סעיף 5.4- א706<br>**נדרש מסמך מדיניות בהתאם לסעיף 5.3.2 וטבלה 5.4.**<br>**הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5** | +<br>קיים מסמך מדיניות מאושר תא/5000 מדיניות שיכוני יפו (2017) הכולל את כל הויבטים הנדרשים בסעיף 5.3.2 ו5.4 ו5.3.5<br>+ |
| | קביעת הוראות למתחמי תכנון<br>**נושאים הממורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:**<br>- מתחם התחדשות עירונית<br>- הוראות לעיצוב רחובות | **סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:**<br>**תשריט יעודי קרקע:**<br>אזור מגורים בבניה עירונית<br>**נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות<br>**נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם התחדשות | **סעיף 5.3.2 –מתחם התחדשות עירונית**<br>5.3.2(ג) | +<br>תוספת 1 יחיק מעל הרחק הנדרש-סה"כ 5<br>תוספת דרגת מדבה טצבר לקבוע במקום העיצוב. סה"כ 15 קומות במסך הסמעת הקלה במסמר קומות בתאום לסעיף 5.3.2(א)(2). סה"כ 19 קומות |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | עירונית והוראות לעיצוב רחובות. | 5.3.2(ד)-גיוד וסוויות בין המגרשים | + רחקי מסוגנע של כלל המגרשים הסחירים לא קטנה על 5 |
| שטחי בניה | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש. | לפי תשריט אזורי ייעוד: 706-אזור מגורים בבנית עירונית<br><br>-עיר מעורב<br>ציר ירוק מטרופוליני | סעיף 3.2.4.(א)- קביעת יעודי קרקע מנא-ינים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המתאר לאזור הרשום - מגורים<br><br>סעיף 3.2.1 – התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד- בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף.<br><br>סעיף 3.4.2 (א)-ציר מעורב<br><br>סעיף 3.1.1(ו)- מוסדות ומבני ציבור-שימושים כללים<br><br>סעיף 1.4.5-סימבול "אזור לספורט" (מרחק של כ 400 מטר)<br><br>סעיף 1.4.5-סימבול "מוסד ציבורי חדש" (מרחק של כ 300 מטר) | + יעודי מבאת קביעת יעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למוסדות ציבור.<br>+ התכנית מוסיפה 218 יחיד בנוסף ל 128 יחידות קיימות<br>+ אין מגורים בקומת הקרקע<br>+ תוספת שטחים למוסדות ציבור בהיקף של 2 חומס<br>+ מרחב זה מהווה מרחב מרוכז מוסדות שימושי מגורים אשר אינם נכללים ברוצף תכנוני לאזור הספורט הסתירי והקיים במארק ויויוף.<br>+ השימבול למוסד ציבורי חדש מתייחס למיקוד ציבורי קיים העתידי במרחק של 243 חומס הספורקם מצפון למרחב התכנון. בהתאם למתר מתייע לא קיים צורך להכליל את המרחב הנדון תחת הנחיות יסוד ציבורי חדשי |
| שימושים | קביעת שימושים עיקריים-3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | לפי תשריט אזורי ייעוד: 706א- אזור מגורים בבנית עירונית<br><br>ציר מעורב | סעיף 3.2.4 (א): מעורים<br>סעיף 3.4.2(א)-ציר מעורב (מרי ירושלים)<br>(ג) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.<br><br>למרות האמור בסעיף קטן (ג) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים. | +<br>+<br>+ לא יותרו שימושי מסחר 2 |
| | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות הסטורטות. | שימושים נוספים 3.2.4(א) מסחר 1<br><br>3.1.1(ו)-שימושים כלליים | +<br>+ שירותים בעלי אופי ציבורי, מוסדות ציבור ושטחים מבונים, מגרש למבנים ומוסדות ציבור התכנית קובעת תוספת של כ- 300 מ"ר לשטח ציבורי בנוי. |
| שטחי בניה | קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בשימוש וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי | לפי תשריט אזורי ייעוד: 706א-אזור מגורים בבניה עירונית אזור התחדשות עירונית | 3.2.4 (ב)-רחק מרבי<br>3.4.2(ב)-ציר מעורב<br>3.1.3 (ג)-שטחי בניה מרבי | + רחק מרבי 4<br>+ בהתאם לאזורי ייעוד<br>+ הקצאה של כ10% לדיור בהישג יד. |
| | קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המותר - 3.1.4 | שיעוך בללי ללא זיהוי גאוגרפי | 3.1.4 (ב) 5.3.21 (ג)- רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, המיוים, החברתים והכלכלים, לאשר 1 רחיק מעל לרחיק מערבי. | + רחק מקסימלי 5 קומות (התחדשות עירונית) |
| | קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 | בכל שטח העיר | 3.1.5.ט (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למתר על פי תכנית תקפה או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם<br><br>3.1.5.(ד)-יתרני השימושים המותרים באתר מגרש מעל הקרקע, למעט מגרים | לפי ע1<br>+ |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | ס 3.1.5.ס (ח): לא ניתן בתכנית שיפוטית או בחיתר סכוחה של תכנית שפוטית לניד שטחי בניה המיועדים לחיבוטת בתת הקרקע אל מעל הקרקע | + |
| הוראות בנייה | קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) | מספר קומות מירבי: 8 קומות<br>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: | 4.2.2(א)-מספר קומות<br>4.2.2(ג)-גובה קומה<br>4.2.6(ב)- עלית מדרגת טובה בנותנים התחדשות עירונית | +<br>+<br>+<br>עליה של 8 קומות מתוקף 'התחדשות עירונית' בנוסף למספר הקומות הקבוע בטבלה 2(א)(4), עד 15 קומות. |
| | קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קירי בניין לקווי השצרש, נסיעות חנים. | כלל שטח התוכנית | 4.2.1 –כללי<br>4.2.3- בנייה בין קירי בניין לקוי סצרש .<br>4.2.4-הוראות בדבר נסיעות חנים | +<br>עשף נספח ביוני לעסקי התכנית 4.2.1 (ב)<br>נדרשות תכנית עיצוב אדריכלית 4.2.1 (ב)<br>+<br>+ |
| תכנון בר קיימא | הקצאה לערכי ציבור – סעיף 4.1.1 | לפי תשריט אזורי<br>יעוד: אזור מעורים בבניה עירונית. | 4.1.1 (ב)-(ח)-היקף הקצאות לצרכי ציבור | +<br>תאום חוייב יחידת אשפרטציות הקצאה של כ 2 דונם קרקע לעסקות ציבור וכ 300 נויר ציבורי מסוגה |
| | הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראה יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למעסות ציבור עירוניים . על שטח למיסושים ציבוריים שקבע בגין שטל ישיעד ציבורי עירוני וכן על מגרש המיועד לטכנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קיימות | בכל שטח התוכנית, תשריט אזורי היעוד | 3.5.1א-שימושים<br>3.5.1(ב)-שטחי בניה<br>3.5.1(ג)-הוראות<br>3.5.1 (ד)-שינוי יעוד | +<br>+<br>היקף שטחי הבניה עד רחק 6 ובתכסית של עד 80%, בהתאם למבוקש - שיעני לתאתי<br>+<br>+ |
| | קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 התוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני, ציר ירוק מטרופוליני, רחוב עירוני או מקומי. | בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ועל בנספח התחבורה.<br>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות | סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הוראות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) הוראות נוספות, כולל הוגבלה בדבר שימוש יושד (ד)<br>סעיף 3.6.1-כללי<br>סעיף 3.6.13- ציר ירוק עירוני ו/או מטרופוליני<br>סעיף 3.6.14- רחוב עירוני | +<br>התכנית מסמנת מתדש כ2 1 דונם ביעוד שצים תוך מיקומם כשטח רציף למארק<br>+<br>התכנית נוכלת בציר ירוק מסומן בשרי ירושלים ונובלת בציר ירוק מטרופוליני לאורך 'מארק דוידוף'<br>+<br>תוספת זיקות הנאה לתוחסת מדרכות |
| | הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7) | נספח תחבורה | 3.8.1-כללי<br>3.8.1(ח)<br>3.8.2-דרכים<br>3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית<br>3.8.4-קווי מתע<br>סמיכות לקו מתעין-קו אדום<br>3.8.7- תקן חניה | +<br>תוספת מעל 100 יחידי קייטת חוזד תחבורתית<br>+<br>התכנית מסמנת לרוך עורקית עירונית ושביל אופניים (שדי ירושלים)<br>שדי ירושלים מסומנת בתכנית 5 כדרך עורקית מטרופוליטית קיימת עם תוואי רוחב קלה<br>נמצאים קו בוין מוקות הדרך שדי ירושלים לטובת שיפור התנועה<br>+<br>+<br>הפחתת תקן חניה בהתאם לתקן תחקף, בתיאום אגף התנועה |
| | איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) | בכל שטח התוכנית | 4.4.1 -תכנית בעלת השפעה סביבתית<br>4.4.2-תוויד סביבתית<br>4.4.3 -בניה ירוקה<br>4.4.4-הנחיות מרחביות<br>4.4.5-תנאים להפקדה | +<br>קיים נספח סביבתי כחלק מסמכי התכנית<br>+<br>קיימת חוות דעת סביבתית<br>+<br>+<br>+ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| תשתיות – סעיף 4.6<br>פרק התשתיות טיפל הוראות בנושאים הבאים:<br>מנגש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירה ותדריוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6) | בכל שטח התוכנית | סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות<br>סעיף 4.6.3-בריכות אגירה ותדריוסי מגן<br>4.6.4-ניקוז<br>4.6.5-ביוב | +<br>קיימים מספר תשתיות מים, ביוב וניקוז.<br>מסיבות ליבריות מים מתוכננת מיקום ומיקף הבריכה נקבע במסגרת תכנית מפורטת המקודמת ביום (מאושרת) לתוקפת מאגר המים כמפורט ונדרש בנוסף התשתיות של תאגיד $500 בשטח "יפארק זוידוף".<br>התכנית דורשת שטח חניתל שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים.<br>נספח תשתיות: מסומנת לגר שאזן מחובר, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים מגבלות הבניה מיוצריות ומבוטאות במסמכי התכנית |

| | שימוש בסעיפי חוק בסמכויות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
|---|---|---|---|
| | תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.<br>62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי מבה וקומות, (6) – שינוי תוקות שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית | | שימוש בתוכנית המפורטת |
| | סעיף | מהות הסעיף | |
| | סעיף קטן (א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | + |
| | סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | + |
| | סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים | + |
| | סעיף קטן (א)(9) | כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות) | + |
| | סעיף קטן (א)(10) | קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף | + |

| תצהיר וחתימות | | | |
|---|---|---|---|
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית (מחקו את המיותר) כמשמעו בסעיף (ג) בטופס זה. | | | |
| מהנדס הועדה: | | | |
| שם ושם משפחה<br>אהוד פרמוני, אדר' | מספר ת.ז<br>025332735 | חתימה | תאריך<br>16.7.23 |
| יועץ המשפטי לוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה<br>הראלה אברהם אזולי, עו"ד | מספר ת.ז<br>24389764-9 | חתימה | תאריך<br>4.7.2023 |

**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 האחוד 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 86ד' לחוק**

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

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' 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 0013-23ב' 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.

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 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

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:

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

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

**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<br><br>תיקון סעיף 6.4 והפחתת הדירוג הנדרש בת"י 5281-בניה ירוקה מרמה של ארבעה כוכבים לשלושה כוכבים כי מרבית הבניינים מתחת ל15 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 **\\או <u>מתחם</u>** 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).<br>יתרה מכך, מרחב התכנון כולל את שתי הקטגוריות על בסיסן נדרש לעמוד בהנחיות המדיניות. |
| הקצאת מקומות חניה לדיירי מגרש 1 –הקמת חניון תת קרקעי | לדחות את ההתנגדות | מגרש 1, הינו מגרש שבבסיס התכנון נקבע כמגרש ללא חניה זאת לאור סמיכותו לתחנת הרק"ל ומיקומו האסטרטגי המאפשר שילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע |

| | | |
| --- | --- | --- |
| במגרש 1 (מבלי להגדיל את סך החניות בתכנית) | | ובתת הקרקע ושטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע המשולבים במערך הנופי בפאתי פארק דוידוף.<br><br>בהתאם לעקרון זה, תוכנן המגרש כך שתמהיל הדיור בו משולב ריבוי יחידות דיור קטנות עם מענה מיגון קומתי וממוצע שטח יח"ד בכלל הפרויקט הופחת בהתאם לכך. כאשר דירות התמורה תוכננו מלכתחילה לקבל מענה בבניה המרקמית או המגדלית במזרח התכנית.<br><br>**השינוי המבוקש יהווה שינוי מהותי ויערער את עקרונות התכנון כפי שהוסכמו מלכתחילה, עדכון של כלל מסמכי התכנית בין אם השמאיים והכלכליים ובין אם התכנוניים, תשתיתיים והתנועתיים ויהווה עיכוב משמעותי לקידום התכנית.**<br><br>**הועדה המקומית הצטרפה כמגישת התכנית על מנת לאפשר מימוש מהיר ומתוך איכותה של תכנית זו. שינויים מסוג זה שנעשים לאחר שנים רבות של תכנון מתואם עם כלל הגורמים והיזם עצמו, מהווים פגיעה משמעותית בתכנית והתמשכות שלא לצורך בעבור בעלי הדירות.** סוגיות מסוג אלו, לא רק שלא עלו בהליך התכנון אלא יכולות להפתר בהליך הסכמי \ קנייני בין בעלי דירות ויזם התכנית . |
| תוספת הערה בטבלה 5 כי במגרש 2 יהיה ניתן להקצות חניה עבור הדיירים הקיימים המתגוררים במגרש 1<br>*(התנגדות גרסא1)*<br><br>תיקון סעיף 6.7 ה להוראות התכנית ורישום "במגרש 1- תקן החניה לרכב יהיה 0.8 יח"ד והחניות ימוקמו במגרש 2"<br>*(עסף בהבהרהוהשלמה להתנגדות בשלב מאוחר יותר על ידי מגיש התכנית)* | לדחות את ההתנגדות | מדובר בבקשה בעלת מורכבות קניינית ורישומית שלא נכון להחיל על תכנית התחדשות עירונית. זאת לאור כך שהתכנון שקודם על ידי יזם התכנית עצמו התבסס על ריכוז דירות התמורה במגרש 2, אשר מאופיין בתמהיל מגוון יותר של יחידות דיור, קומות קרקע עם שטחים לרווחת הדיירים וחניון. |
| הקצאת שטחים ציבוריים- תיקון סעיף 6.4.7 בתקנון המופקד – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת <u>הקמה</u> ורישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה.- הסרת המילה "הקמה" | לקבל את ההתנגדות | מדובר בטעות סופר, השטחים הציבוריים הפתוחים לא נדרשים להקמה על ידי יזם התכנית. |
| גודל דירה ממוצע- ביטול הנחיה לגבי שטח ממוצע מוצע ליח"ד (בתקנון מוגדר כ- 74 מ"ר) | לקבל חלקית את ההתנגדות | לא נמליץ על מחיקת ההנחיה יחד עם זאת ,ניתן למחוק את הניסוח "כ" ולשלב הוראה שמציינת שתחום הגמישות הינו בטווח של עד 10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית ויקבע סופית בתכנית העיצוב (בהתאם לפתרון המיגון)<br>תוך הבהרה כי ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית. |
| 2. **התנגדות עו"ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעל דירה (69\7074) נחל הבשור 12, דירה 2** | | |
| המתנגד טוען לפגיעה קניינית. | לדחות את ההתנגדות | הועדה המקומית אינה עוסקת בסוגיות קנייניות מסוג זה. היקף התמורות לדיירים נדרש להיות בהתאם למדיניות |

| | | |
| --- | --- | --- |
| דירתו הורחבה (קיים היתר הרחבה בגנזך) ועל כן הוא טוען כי זכאי לתמורות גבוהות יותר בשטח | | הועדה המקומית . |
| 3. **התנגדות "איגודן"-תשתיות איכות סביבה** (ח.פ 501400014) | | |
| יש להטמיע מגבלות בניה בסמיכות לקו "איגודן" (קו ביוב ראשי) אשר עובר בגוש 7074\ חלקה 70 וקביעתו כ"יעוד ציבורי **חופשי מגדרות**"<br><br>נדרש לקבוע תנאים לקיום אחזקה נאותה ומרחק בטיחות לשם הגנה מפגיעות או נזקים של מינימום 5 מטר מכל צד | לקבל את ההתנגדות | לבקשת איגודן ובהתאם לתיאום שנערך מולם, מוצע לשנות את יעוד הקרקע משטח למוסדות ציבור (חום) לשטח ביעוד שצפ\שביל 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.)<br><br>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.<br>בהתאם לכך, מבוקש לצמצם את רוחב השביל המתוכנן בדופן המערבית מ4 מטר ל3 מטר. והגדלת קו הבנין של המגרש המגורים הסמוך מ3 מטר ל-4 מטר על מנת להותיר מרחק מינימלי שלא ימנע מימוש שטח ציבורי בסמיכות.<br>צמצום תא שטח 21 (שצ"פ) מ1 דונם ל0.94 על מנת לשמור על מאזן שטחי הבניה.<br>מוצע עדכון מרחק מינימלי בין הבניינים הפרטיים (ל-8-10 מטר) בינם לבין עצמם ועדכון קווי הבנין בהתאם לטובת גמישות לשלב תע"א ועדכונם במסמכי התכנית.<br><br>מוצע להוסיף הנחיה בתקנון (בסעיף תע"א) כדלקמן: "בתכנית העיצוב ידוייק הממשק בין שטח למוסדות ציבור למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגונן מפריד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי".<br><br>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)<br>יתאפשר מעבר רכב חירום \תפעול בתחום זה ככל שיהיה צורך עירוני. |
| סימון בתשריט מוצע מסדרון תשתיות תת"ק בתחום של 5 מטר מכל צד והגדרת "הנחיות מיוחדות" בהתאם למפורט בהתנגדות | | |

## 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'" שטח ממוצע ליחידת דיור, במקום תחילה של "כ" ניתן לשלב הוראה שמציינת שתתאפשר גמישות בשטח ממוצע ליח"ד בטווח של עד 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 לחוו"ד מחלקת מבנה ציבור ונכסים .

כמו כן יש לעדכן את חוו"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 מגונן 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 מ12 מטר ל10 מטר.

## בישיבתה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר שתערך בדיקה נוספת לגבי טענת המתנגד 2 כי הוא זכאי לתמורה גבוהה יותר מאחר ודירתו הורחבה בהיתר בניה .

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי

**<u>דיווח לועדה בהתאם להחלטת הועדה לעיל:</u>**

לפני כשנתיים יצאה הנחיית השמאי הממשלתי הראשי דאז ה"ה אוהד עיני הינה כי יש להחיל את פס"ד "בית מרכזים" גם באיחוד וחלוקה בתכניות פינוי בינוי, באופן ששווי "המצב הנכנס" של החלקה יקבע על בסיס שווי הקרקע, והחלק היחסי של בעלים ספציפי בתוך אותה החלקה, יקבע ע"י היחס של השווי הכלכלי של אותה היחידה, תוך התייחסות למקדמי התאמה לשימוש, קומה, מיקום במבנה, נוף ועוד.
החל מקבלתה של הנחיה זו בחודש אפריל 2023 במסגרת דף הנחיות ודגשים לשמאים שנשלח מטעם משרד המשפטים, הוחלה הלכת "בית מרכזים" באופן גורף על טבלאות האיחוד וחלוקה באופן בו הנחה השמאי הממשלתי.

החלת הלכת בית מרכזים על טבלאות איחוד וחלוקה בתכניות פינוי בינוי , אכן משנה את החלוקה היחסית הפנימית של בעלים בתוך החלקה, היות שטרם החלתה על טבלאות איחוד וחלוקה היחסיות בתוך החלקה הייתה נקבעת על בסיס החלק ברכוש המשותף של כל בעלים בנסח הטאבו.
מן הכלל אל הפרט, כאשר דירה מורחבת בפועל בהיתר בניה, אכן קיים שינוי בחלק היחסי של אותה דירה ברכוש המשותף (אלא אם נרשם אחרת בתקנון הבית המשותף) אך משהוחלט להחיל את הלכת בית מרכזים על טבלאות איחוד וחלוקה בתכניות פינוי בינוי, בבחינת שווי תתי החלקות אין למעשה השפעה של ההרחבה בפועל על היחסיות בתוך החלקה והמצב הנכון הינו כי כל בעלים בחלקה נושא זכויות באופן זהה, בין אם מימש בפועל את זכויות הבניה להרחבה ובין אם לאו, וזאת משום שלכל הדירות זכות תב"עית זהה להרחבת הדירה. על כן, בשווי "המצב הנכנס" לטבלה, אין הבדל בין בעלים שהרחיב דירתו בהיתר בניה לבין בעלים שלא, למעט השוני בתרומת המחוברים וכך נעשה בתכנית שבנדון.

לנושא ההסכמים שנעשים בין היזם לבעלים השונים בתכנית, נציין כי הם אינם באים לידי ביטוי בטבלת איחוד והחלוקה.

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

## מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-394 דונם בצפון מערב העיר\ בתחום מרחב שדה דב שהתפנה

## גבולות:

צפון: רחוב פרופס.

מערב: טיילת חוף תל ברוך.

דרום: המשך רחוב בשביס זינגר.

מזרח: המשך רחוב אבן גבירול.

**כתובת**: רובע שדה דב.

**תחום תכנית מתאר תא/4444**





מצב מוצע תכנית תא/4444/ 2 — מצב מאושר תכנית תא/4444

## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6632 | מוסדר | חלק | 94-108, 121, 127, 279-281 | 87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 282, 293-294 |
| 6883 | מוסדר | חלק | 10 | 9 |
| 6884 | מוסדר | חלק | | 2 |
| 6896 | מוסדר | חלק | 14-15, 75-76, 78-81, 83, 206 | 16, 37, 77, 82, 204, 207 |
| 6900 | מוסדר | חלק | | 6, 9, 23 |

## שטח התכנית:

393.596 דונם

## מתכנן:

- ראש הצוות: אדר' יאיר אביגדור, משרד מנעד
- אדריכל: אדר' רונן כינורי, משרד מנעד

## יזם:

רשות מקרקעי ישראל

## בעלות:

מדינה (81%) / פרטיים (11.3%) / עירייה (7.7%)

## מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת מבנים ותשתיות. בשטח נותר אתר דלק ששימש את חברת חשמל הכולל מיכלי דלק. במערב התכנית קיים חניון רכב עילי לחוף תל ברוך. השטח נמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

## מדיניות קיימת:

מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה המתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע וברמה מפורטת את תשתיות העל.

**תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי.**

## מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/ 4444 - תכנית מס׳ 507-0403931 בתוקף 14.8.2020

יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות, שצ״פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות.

שטח התכנון: כ-394 דונם

זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 4,028 יח״ד וכ-1,320 חדרי אכסון מלונאי
- 373,615 מ״ר מגורים, ובנוסף 40,410 מ״ר דב״י עירוני
- 82,940 מ״ר מלונאות
- 23,225 מ״ר מסחר, כולל 1,250 מ״ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי
- 29,095 מ״ר תעסוקה
- 86,800 מ״ר מבני ציבור•
- 70,000 מ״ר תת״ק בפארק החופי עבור מסוף תחבורה ציבורית וחניון ציבורי

## מצב תכנוני מוצע:

תכנית ״צפון רובע שדה דב״ הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס׳ יעדים:

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
- יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית ברמה רובעית, שכונתית ובמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות עירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשר מגוון אפשריות הליכה בשכונה.

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החוויה העירונית של הולך הרגל**. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, שימושים קהילתיים וכניסות למבני המגורים. בנוסף לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. לכל העצים חובת הקמת בית גידול גדול שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל

השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים ציבוריים בנויים, כגון גני ילדים ומעונות יום ושימושים ציבוריים נוספים לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

**מגרשים עירוניים המשלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה:** הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים בהם הבינוי מאורגן סביב חצר משותפת. מגרש המגורים מורכב משלושה טיפוסי בינוי – בניה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של עד 22 ושל עד 39 קומות במפגש רחוב אבן גבירול והרחובות הראשיים בכיוון מזרח-מערב.

**מגוון סוגי דיור:** הבינוי כולל מגוון סוגי יחידות דיור, במנעד גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר.

תמהיל הדיור כולל דיור מכליל על מאפייניו השונים, דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות, דיוריות, 350 יחידות דיור מוגן לקשישים, 983 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, ו- 300 יחידות לדיור מיוחד ציבורי.

**מרחב ציבורי ושטחים פתוחים:** מערך השטחים הפתוחים מבוסס על מספר מרכיבים:

- פארק חופי בשטח של כ-135 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף ימה של העיר.
- פארק המסלול בשטח כולל של כ-24 דונם העובר בלב השכונה בתוואי מסלול הטיסה שהתקיים בשדה התעופה. הפארק פרוס לאורך השכונה כולה ולאורכו ממוקמים מבני הציבור של השכונה, כך שהפארק יהווה את לב החיים הקהילתיים של השכונה. הפארק מקושר לחצרות המשותפות ולפארק החופי במערכת שבילים ציבוריים.
- חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב הבלוקים העירוניים.

## מטרות התכנון:

1.פירוט תכנית מתאר תא/4444 (להלן: "התכנית הראשית").

2.פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לתכנית הראשית: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.

3. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 3,728 יח"ד, מתוכן 3,279 יח"ד סחירות ו-449 יח' דב"י עירוני. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד מוגן.

4. פירוט זכויות בנייה למסחר בהיקף של כ-23 אלף מ"ר מסחר, זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של כ-29 אלף מ"ר תעסוקה וזכויות בנייה למלונאות בהיקף של כ-83 אלף מ"ר.

5. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסחירות ל: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.

6 פירוט זכויות לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.

8. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לחצרות המשותפות.

9. קביעת קווי בניין.
10. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור לשהייה ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
11. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומירבי.
12. קביעת הוראות בינוי לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח
13. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
14. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומחזור אשפה
15. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
16. סימון מבנים לפינוי והריסה.
17. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה.
18. קביעת עקרונות ויעדי מינימום מחייבים לרמות הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

**פירוט יעדים/שימושים:**

## מצב מוצע

| *יעוד* | *מ"ר מחושב* | *אחוזים מחושב* |
| --- | --- | --- |
| דיור מיוחד | 2,765.37 | 0.70 |
| דרך מאושרת | 100,234.98 | 25.47 |
| ככר עירונית | 438.38 | 0.11 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 29,493.63 | 7.49 |
| מגורים ומסחר | 29,404.8 | 7.47 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 48,717.76 | 12.38 |
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 12,339.58 | 3.14 |
| תעסוקה | 1,943.95 | 0.49 |
| פארק / גן ציבורי | 156,471.32 | 39.75 |
| שטח ציבורי פתוח | 11,792.73 | 3 |
| **סה"כ** | ***393,602.49*** | **100** |

**נתוני מגורים:**

סך יח״ד: 4,028 - 3,279 סחירות + 449 דב״י עירוני + 300 דיור מוגן.

צפיפות: ממוצע 42 יח״ד/דונם נטו.

שטח ממוצע ליח״ד (פלדלת): 95 מ״ר

תמהיל:

מספר יח״ד קטנות ששטחן 35-60 מ״ר פלדלת: כ-820

מספר יח״ד בינוניות ששטחן 61-85 מ״ר פלדלת: כ- 820

מספר יח״ד גדולות ששטחן 86 מ״ר ומעלה פלדלת: כ- 1,639

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: מ:9 עד: 40

גובה: 40 עד 150 מטר

תכסית: תכסית על קרקעית מינימלית 45%, תכסית מקסימלית 80%

תכסית מקסימלית תת קרקעית 80%

מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות: 65% מכלל המבנים בכל מבנן עירוני
מגדלים בגובה 22-20 קומות: 18
מגדלים בגובה 40 קומות: 6.

קווי בניין:
קווי בניין 0 כלפי רחובות, שבילים
לכיוון שצ״פים 5 מטר
לכיוון מבני ציבור 5 מטר.

## תחבורה, תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח״צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

קו הרק״ל (הקו הירוק) שיעבור ברחוב אבן גבירול, כולל שתי תחנות בתחום התכנית.

**א. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת**

מערך הרחובות מבוסס על רשת רחובות ניצבים בכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב.

בכיוון צפון-דרום רחוב **אבן גבירול** מתפקד כרחוב עירוני ראשי ורחוב הים מתפקד כרחוב עירוני. רוחב זכות הדרך של הרחוב הוא 45.0 מ׳ והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה (״הקו הירוק״ המתוכנן על ידי נת״ע – נתיבי תחבורה עירוניים).פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת״צ.
**רחוב הים** מתחבר בחלק הצפוני ישירות לרח׳ פרופס, ומתחבר בהמשכו עם רח׳ אבן גבירול באמצעות שדירות הרוחב 11, 9, ו-7.
הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה למסוף תחבורה ציבורית (המתוכנן ממערב לרחוב הים כמסוף תת קרקעי מתחת לפארק החופי) ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

רחובות אלה ממשיכים צפונה לתחום תכנית 3700 ודרומה לכיוון מרכז העיר.

**רחוב פרופס** נמנה כחלק מהשלד הראשי למרות שאינו נכלל בתחום התכנית כיוון שהוא משמש ככביש גישה ראשי לרובע החדש.
מדובר על רחוב עירוני ראשי. ברחוב מתוכננים שני נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניות ימינה ושמאלה.

הרחובות הניצבים בכיוון מזרח-מערב הם מאספים או משניים מבחינה תנועתית. רחובות אלה מחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים ומאפשרים המשכיות לרשת הרחובות העירונית הקיימת- בשכונת נופי ים. כך מחברים את השכונה למערך התנועה העירוני הקיים והמתוכנן מדרום במרכז הרובע ומצפון בתכנית 3700. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד -מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 7, 9 ו- 11), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

**ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת**

באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה צפופה מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית.
מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

דגש נוסף בתכנון התנועה הוא **מערכת צפופה של שבילים ומדרכות רחבות עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים**. לאורך רחוב אבן גבירול מתוכננים 4 צמתים מלאים המאפשרים מעבר של הולכי רגל ואופניים. רוב המגרשים נחצים על ידי מעברים צפון-דרום ומזרח-מערב לרווחת כלל הולכי הרגל ואוורור הבניינים. רחובות השכונה מרושתים **בשבילי אופניים**.

התכנית **מפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי** בהסתמך על הקירבה לרק״ל ולמסוף התחבורה הציבורית. בתת הקרקע בתחום הפארק החופי הצפוני, מתוכנן מערך תנועה תת קרקעי הכולל מסוף תחבורה ציבורית לכ-40 אוטובוסים וחניון לרכב פרטי לכ-1,500 מכוניות. הגישה למסוף ולחניון תהיה מרחוב הים ומרחוב רודנסקי. החניון יוכל לתת מענה לחניית רכבים פרטיים, שיתופיים, וכד׳ וכן לצרכי טעינת רכבים.

**ג. חניה**

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של קרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם למגורים וחניונים במגרשים פרטיים ישמשו לרווחת התושבים, המועסקים והמבקרים ברובע, כולל חניה לאופניים ורכבים דו-גלגליים כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

**ד. תקן חנייה – התייחסות רמ״י לנושא תקן החניה המבוקש:**

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח״צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.

2. כזכור, תכנית המתאר מייצרת ברובע דב מתחם אחד לאיחוד וחלוקה, אשר תכנונו המפורט מחולק לשלושה מתחמי משנה. במסגרת זו נקבע כי הקצאת הזכויות לבעלי המקרקעין ברובע תעשה באופן שוויוני, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יקבל ככלל את חלקו היחסי בכל אחד ממתחמי התכנון המפורט. יחד עם זאת ועל מנת שלא ליצור הכבדה על בעלי הקרקעות או ליצור מצב של ״רסיסי זכויות״ הוחלט לאפשר לבעלי הזכויות ברובע כולו להגיש בקשות לריכוז זכויותיהם בכל אחד משלושת המתחמים הכלולים ברובע. זאת בכפוף להצהרת רמ״י כי בבחירה כאמור לא יהיה כדי לפגוע בשיוויון היחסי של הזכויות. מנגנון זה לריכוז זכויותיהם של בעלי המקרקעין, כמו גם אופן יישומו הלכה למעשה, אף קיבלו ביטוי מפורש במסמכי התכנית המאושרת למתחם אשכול (תמ״ל 3001), כחלק ממסמך טבלאות האיזון.

3. בנסיבות אלה, על התכנית להקפיד ככלל על הלימה להוראות תכנית אשכול אשר יש בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין, ובכלל זה להוראות כאמור שנקבעו ביחס לתקני החניה, באשר כל שינוי בהן עלול להפר את האיזון האמור בין המתחמים השונים ולפגוע בשוויון היחסי של הזכויות.

**<u>ד. חניונים ציבוריים עירוניים וחניה ברחובות</u>**

בתכנית צפון רובע דב מתוכנן חניון ציבורי עירוני צפוני ״תל ברוך״ בתת הקרקע המאפשר עד 1,500 מקומות חניה בחלוקה לשלושה חניונים בני 500 מוקמות חניה כל אחד.

חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

**<u>ה. מערכת תחבורה ציבורית</u>**

המרכיב הקשיח העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ׳, הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). ״הקו הירוק״ המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק״ל: תחנת *פרופס*, תחנת *הגוש הגדול*.

בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת״צ (נתיב תחבורה ציבורית). יובהר שמדובר בהקצאת אחד משני נתיבי הנסיעה המתוכננים ברחוב לטובת אוטובוסים, ואולם תוך שינוי רוחב הנתיבים במסלול: כלומר, במקום שני נתיבים ברוחב 3.25 מ׳, (ובסה״כ 6.50 מ׳) יותקן נת״צ ברוחב 3.50 מ׳, והנתיב השני ברוחב 3.00 מ׳.

הרחובות המאספים המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 7, 9, ו- 11) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד- מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ואף נמצאים להם מקומות לתחנות, אך לא יתאפשר בהם נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

בקצה הצפון מערבי של הרובע מתוכנן מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי הכולל חניה תפעולית וחניה מנהלתית לאוטובוסים בגדלים שונים בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה.

**ו. מערכת שבילי האופניים**

התכנית כוללת את שבילי האופניים במערכת המטרופולינית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, פרופס ורחוב הים.
בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) **בכל** הרחובות הראשיים.
בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ, פארק המסלול ופארק החוף

באשר לתנועה בתוך השכונות, המערכת מגדירה אזורי מיתון-תנועה (כולל הגבלת מהירות הנסיעה ל-30 קמ"ש), כך שרוכבי אופניים יכולים לנוע בהם כגישה ישירה אל שבילי האופניים במערכת התחברה הראשית.

**ז. מודל תנועתי**

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

**ח. לוגיסטיקה**

במגרש בדרום התכנית, במפגש עם רחוב שגאל מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

## תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנית שמה דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

**נוחות אקלימית**

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות **הצללה ורוחות** שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם **לנוחות האקלימית** של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי.
המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר.
התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאוורור המרחב הפתוח.
כמו כן תיבחן אפשרות לשימוש במערכת להשבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר.
אלמנט סביבתי חשוב נוסף הוא מתן מענה לנושא טעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים.

**ניהול מי נגר**

א. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.

ב. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר - 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ׳ ובנפח מינימלי ע״פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.

ג. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1. בהתאם לכך, תנוהל בכל מגרש כמות של כ- 75%-100% מנפח הנגר היומי בהסתברות סופה של 2%, משמע 84-113 מ"ק/דונם.

ד. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.

ה. בכדי לווסת את ״הגל הגואה״ התכנית כוללת 4 מוצאים הפזורים לאורך קו החוף ומציעה איגום וויסות בשצ״פים ובפארק החופי כמפורט בנספח הניקוז.

ה. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.

**תשתיות ביוב ומים**

א. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.

ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת .למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.

ג. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.

ד. שימוש במים אפורים- התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגונן הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר:

- הוראות למיקום, לסימון ולשילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
- קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.

**תשתיות אנרגיה ותקשורת**

**3.1 חשמל:**

א. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. בחתך השירותים יוקצו פרוזדורים לכבלי חח״י.

ב. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

**3.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:**

א. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בחנה את פוטנציאל הייצור של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המינימלי הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות **לייצור אנרגיה** באמצעות תאים פוטו-וולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת. כמו כן, מתוכנן מתן מענה **לטעינה חשמלית** בחניונים הפרטיים והציבוריים ובמסוף התח"צ.

**ג. ניהול ואגירת אנרגיה:**

התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את זמני צריכת השיא.
התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע״י מרכז אנרגיה, וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום המרכזים מסומן בתשריט יעודי הקרקע ובנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות ובהיבטים הסביבתיים.
התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

**3.3 תקשורת:** כל תשתיות התקשורת תהיינה תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת״ק יוקצו פרוזדורים ת״ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית (״עיר חכמה״).

**תשתיות אצירה ופינוי אשפה**

אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע שדה דב יבוצע באמצעות מערכת פינוי פניאומטית.
תחנת המעבר תמוקם במרכז הרובע ותשולב עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד'.

**תשתיות לוגיסטיות ואספקה**

התכנית הטמיעה עקרונות המעודדים שרשרת אספקה מקיימת הנשענת על חלוקת סחורות גם באמצעות כלים ייעודיים במגוון גדלים, כולל כלים לא ממונעים, וזאת לטובת צמצום ההסתמכות על משאיות אספקה.
במגרש 1572 בייעוד 'מסחר ותעסוקה' שולב מרכז לוגיסטי שכונתי אשר יוכל לקלוט אספקה ממשאיות ולפזר את האספקה ברובע באמצעי תחבורה מגוונים. המרכז יוכל גם לשמש כמרכז חלוקה משולב עם מנחת רחפנים.

**תיאום תשתיות**

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפד"ן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום

התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

## איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו׳):

התכנית המוצעת נסמכת על **תסקיר השפעה על הסביבה** שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

א. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.

ב. תסקיר רחב ומקיף שכללדיסציפלינות רבות –שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.

ג. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.

ד. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

א. **זיהום קרקע ומי תהום -** שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע, השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר.

אקלים- התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח

א. צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירונים, תוך הימנעות מסף רוחות חזקות מדי.

ב. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.

ג. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה למרבה הצער לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.

ד. **אזור הפארק החופי** - ישמר במידה רבה ויורחב כדי ליצור שטח ציבור פתוח וגדול לרווחת הציבור.

ה. **נוף** –ביחס לשכונות הקיימות, נעשה מאמץ שלא להסתיר באופן ניכר מבטים לים של השכונות הקיימות ממזרח. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.

ו. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.

ז. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה בת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

## עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

גבולות תכנית צפון הרובע נגזרים מתכנית המתאר אשר חילקה את רובע שדה דב ל-3 תכניות מתוכם אושרה תכנית מפורטת אחת "תכנית אשכול".

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע.

עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה.

חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

**בינוי**

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבננים עם שטחים פתוחים משותפים במרכזם. שטחים אלו יאפשרו מעברים

חוצי מבנן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבנן, שכנים, מטיילים ויוממים.

- בתחום צפון הרובע מוצעים 6 מגדלים (40 קומות) ו-18 מגדלים (22-20 קומות) המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול ופארק המסלול. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבנן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.
- מלבד מבני המגדלים למגורים, תכנית הבינוי נמנעה מלהסתמך על טיפוסי בינוי חזרתיים ובמקום הציעה תכנון מבנים שמטרתו העצמת דופן הרחוב מחד ויצירת חצר פנימית איכותית מאידך, כל זאת בהתאם לתנאי תא שטח ספציפי (ולא גנרי).

**שטחים פתוחים**

- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לפארק החופי בתכנית מרכז הרובע, וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק עובר בלב שכונת המגורים ולאורכו פרושים מבני הציבור בשכונה. הפארק עתיד להוות מרכז החיים של השכונה לאורך כל שעות היום.
- פארקים- שצ"פים בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל.
- הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

**מבני ציבור**

- התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:
- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור
- מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות המיועדים לדיור בהישג יד (דב"י) עירוני.

- הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.

פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 300-200 מ׳.

התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה ובנוסף, לחלק מהצרכים העירוניים והרובעיים של השכונות הגובלות.

**מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי**

- פארק המסלול – ברצועה מצפון לדרום ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. עובר בחלקו הדרומי בתחום מרכז הרובע וממשיך צפונה לצפון הרובע. התכנית משמרת את התוואי .

## תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

## דיווח אודות התייעצות עם הציבור

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2105 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעירית ת״א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון.

המשך התהליך שעיקרו, עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות אושר התת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 17.2.2022. התקיימו 3 מפגשים:

1. פגישת עדכון ציבור ראשונה התקיימה בתאריך 6.4.2022 ועסקה בתחבורה ותנועה
2. פגישה שנייה בתאריך 28.4.2022 עסקה בנושא שלד ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות.
3. פגישה שלישית התקיימה בתאריך 31.5.2022 ועסקה בפרוגרמה לצרכי ציבור ובבינוי הרובע.

בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444 כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ״ל. ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.

עיקרי המפגש הראשון:

- אדר׳ מיכאל וינד, עורך התוכנית, הציג את החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- לאחר מכן, הוצגו עקרונות התכנון של רובע שדה דב:
- הרובע חולק ל3 שכונות, עם תשתיות המחברות ביניהן.

- לאורך הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה.
- הרובע יהיה מעורב שימושים ויכלול מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
- פירוט סך השטחים והפרוגרמה הכמותית והאיכותית
- במהלך ההצגה צוינו סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר ופורטה ההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
  - שיפור תשתיות להולכי רגל, מדרכות, שבילי הליכה ומקומות ישיבה
  - יצירת העדפה לתחבורה ציבורית ושימוש באופניים
  - בניית תשתית לגידול עצי צל גדולים בצידי הדרך, חניונים תת קרקעיים
  - קידום תכנון וביצוע תשתיות של תחבורה ציבורית

התושבים שאלו לגבי נושאי פריקה וטעינה, טעינת רכבים חשמלית, שבילי אופנים, מענה להולכי רגל, חניונים ציבוריים, כביש 2040 והתאמת מערך התנועה לצפיפות הצפויה.

עיקרי המפגש השני:

אדר׳ מיכאל וינד, עורך התוכנית, ממשרד ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים, הציג:

- החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.

סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר בשנת 2015 וההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:

- חיבורים ממזרח למערב בין השכונות הקיימות אל חוף הים
- חיבור מצפון לדרום ויצירת שלד ציבורי שמתחבר למרקם העיר בכל איבריו
- מרקם עירוני רציף הכולל עירוב שימושים הכולל מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
- תיווך בין הסביבה החופית לממשק האינטנסיבי של הבינוי הרובע החדש

מרכיבים של השלד הציבורי שמשרתים ערכים של קיימות כגון:

- שלד הדרכים - רשת נגישה וצפופה
- הפארקים והגינות – ריבוי שטחים פתוחים בכלל שטחי התכנית
- הככרות הציבוריות – מיועדות לריכוז פעילות ציבורית אזרחית
- שטחים ליניארים – יוצרים ציפוף שמעצים הליכתיות

עירוב השימושים בתכנית.

היבטי סביבה וקיימות בתכניות המפורטות.

התושבים שאלו לגבי השימושים מול נופי ים, פינוי אשפה פניאומטי, הפארק החופי ורוחבו, הרכבת הקלה, שימושים זמניים, מיקום ושימושים צפוים במבני הציבור, גגות כחולים, טבע עירוני, נטיעות עצים, מילוי הקרקע ועוד.

## עקרונות ודברי הסבר נוספים:

**<u>עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות</u>**

בעת אישור התענית המתארית נערכו מפגשי תיאום בין הבעלים הפרטיים במהלכם הם הגישו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות עם רמ״י.

**<u>עקרונות ההקצאה</u>**

בדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד״כ קומת קרקע מסחרית).

- שימושי מלונאות יוקצו ככל הניתן למדינה.

למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים, תעסוקה.

- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה ולוגיסטיקה.
- לעירייה יוקצו שטחים ביעוד מבני ציבור עבור מגרשים לשימוש דיור בהישג יד ומגרשים עבור מבני ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות
- שטחי ציבור פתוחים לשימוש שצ"פ, פארק, כיכרות עירוניים

## טבלת השוואה:

| נתונים | | מצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444 | מצב מוצע (עיקרי+שירות) |
| --- | --- | --- | --- |
| סה"כ זכויות למגורים (כולל דב"י עירוני) | אחוזים | | |
| | מ"ר | 414,025 | 414,025 |
| סה"כ זכויות למסחר | אחוזים | | |
| | מ"ר | 23,225 | 223,225 |
| סה"כ זכויות לתעסוקה | אחוזים | | |
| | מ"ר | 29,095 | 29,095 |
| סה"כ זכויות למלונאות | אחוזים | | |
| | מ"ר | 82,940 | 82,940 |
| סה"כ זכויות בניה עיליות | אחוזים | | |
| | מ"ר | 657,085 | 657,085 |
| גובה | קומות | לא נקבעה הגבלה | 40 |
| | מטר | לא נקבעה הגבלה | 145 |
| תכסית תת קרקעית מקסימלית | | 80% | 80% |
| מקומות חניה (ללא החניון הציבורי) | | לא חושב בתכנית המתארית | 4,541 |

## זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| זיהוי התכנית | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>507-09151508 | שם התכנית<br>רובע דב-צפון חרובע- תא/2/4444 | מגיש התכנית<br>רשות מקרקעי ישראל | עורך התכנית<br>יאיר אביגדור |
| **זיהוי הרשות והוועדה** | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| **תל אביב יפו** | ■ עירונית ☐ כפרית | | ■ יש ☐ אין |
| **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה** | | | |
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |
| יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית | | | |
| ■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מהות הסעיף בחוק |
|---|---|---|
| | תכנית איחוד וחלוקה המפורטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת הוראות ביעוד, קווי בניין וזיקות הנאה. | 62א(א)(1), (ד) סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית + 62א(א)(1), (2), (3), (4), (5) ו- (19). |

| | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|
| קביעת מדיניות | **קביעת ייעודי קרקע**<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש | תכנית המותאר קובעת ייעודי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דב"י עירוני על שטח ביעוד ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעוד מלונאות | היעודים והמבא"תים שנקבעו בתכנית המפורטת תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית המתאר. |
| | שימושים | שימושים קבועים בתכנית המתאר | שימושים תואמים את תכנית המתאר |
| קביעת הוראות בינוי | **קביעת שטחי בנייה** | • **שטחי הבניה קבועים בטבלה 5 ונספח מס' 1 להוראות התכנית:**<br>מגורים: 414,025 מ"ר/ יחיד: 3,728<br>דיור מיוחד (דיור מוגן פרטי): 40,410 מ"ר / 300 יחידי<br>מלונאות: 82,940 מ"ר/ 1,320 חדר<br>מסחר (רק בסחיר): 21,615 מ"ר<br>תעסוקה: 29,095 מ"ר<br>מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 1,750 מ"ר<br>• **סעיף 4.10.2 פארק/גן ציבורי:**<br>3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: | • **סיכום טבלת 5 ומטרות התכנית:**<br>מגורים: 414,025 מ"ר/ יחיד: 3,728<br>דיור מיוחד (דיור מוגן פרטי): 40,410 מ"ר / 300 יחיד<br>מלונאות: 82,940 מ"ר/ 1,320 חדר<br>מסחר (רק בסחיר): 21,615 מ"ר<br>תעסוקה: 29,095 מ"ר<br>מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 1,750 מ"ר |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר.<br>מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 10. היקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח התצלולות במוקד.<br>• **הערה ח' לטבלה 5** מורה לחקצות שטח עבור 300 יח"ד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר. | |
| | **קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים** | • **הערה לטבלה 5**: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה.<br>• **הערה לטבלה 5**: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכניות המפורטות יקבעו זכויות חבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכסית מרבית של 80% משטח המגרש.<br>• **הערה לטבלה 5**: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעודים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרוחף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.<br>• **הערה לטבלה 5**: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יחי"ד לצורך מרחסן דירתי.<br>• **הערה לטבלה 5**: שטחי שירות בתיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית.<br>• **סעיף 6.27 , 7.)** ותכנון הניונים: כל החניות תהיינה תת-קרקעיות. מספר מרוחפי החניה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה. | כלל הזכויות התת קרקעיות מפורטו בטבלת הזכויות |
| | **קביעת גובה הבנייה** | מאפשרת נמישות במספר המבנים ובגובה הקומות<br>• **סעיף 6.2 (5):**<br>גובה בניינים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים:<br>א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות.<br>ב. בניה מגדלית המאופיינת בבניית גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קובעת הגבלת גובה בהתאם לסעיפים חבאים:<br>• **בסעיף 4.2.2**: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות.<br>• **בסעיף 4.9-4.10**: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"פ/פארק לא יעלה על 7 מטר. | • מספר הקומות וגובה הבינוי פרט בטבלה 5.<br>• נקבע גובה מזערי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראי מטרות התכנית). |
| | **קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני** | **הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית**<br>• **סעיף 6.2 קווי בניין:**<br>א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בניה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות.<br>ב. בצדי מגרש הגובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0.<br>ג. קו הבניין חקדמי ל- 7 חקומות הראשונות ברחובות איינשטיין ואבן גבירול יחא קו בניין 0 (אפס). שאר חקומות מעל חקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכניות מפורטות.<br>• **סעיף 6.2 תכסית:**<br>א. התכסית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפחת מ-45%.<br>ב. תכסית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני.<br>• **סעיף 6.3 סתיו (קולונדות):** | + נמישות בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.<br><br>נערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בתאם לדרישות התכנית המתארית הסתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני. |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | לאורך התוויונות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית.<br>• **סעיף 6.3 חזית מסחרית:** בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית.<br>• **חצרות סנימיות:** החצרות הסנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום. בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת חוראה זו. | |
| סעיף 4.1.1 | קביעת הוראות למרחב הציבורי | • תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 3 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן וכיכר עירונית בשטח של 157.88 דונם.<br>• קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חניונים תת קרקעיים בכיכרות ומתקנים הנדסיים. | • התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק .<br>• כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444. |
| | קביעת הוראות למבני ציבור | • תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 19.051 דונם וקובעת שימושים<br>• בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ'. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה קרקע לטובת דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קבישתם במגרשים נפרדים וזאת בתיקף שלא יפחת מ- 8.741 ד'.<br>• הערה תי לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יח"ד מיוחד עירוני. | • התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומוסדות ציבור במסגרת איחוד וחלוקה השטרות על שטחם.<br>• התכנית הקצתה מגרשי דב"י עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראות תכנית המותאר.<br>• התכנית מקצה 8.741 ד' עבור דב"י. |

| | | |
| --- | --- | --- |
| הוראות למרכיבי תחבורה | **תקן חניה פרוגרסיבי**<br>• **סעיף 6.27**: א.) תקן חנייה: תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות.<br><br>**רחובות**<br>• **מתוך מטרות התכנית סעיף 2.1**: תכנית זו היוה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן לחוציא היתרי בנייה עבור: פארק המסילול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התוחמות את הבלוקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית.<br><br>**תנועה**<br>• **מתוך דברי ההסבר**: תכנית שמה לה למטרה לחפתח את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתחייב, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולצמצם את התנועה הממונעת ברובע. במרכזה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק.<br>• **סעיף 6.7** תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול:<br>א) התכים טיפוסיים<br>ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח.<br>ג) רוחב מזערי נדרש למעברים לחולכי רגל ולאופניים.<br>ד) הצגת הפתרונות למעברים עיליים ותת-קרקעיים. | + תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצא היתר<br><br>+ התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושרו בתכנית המתאר באופן מפורט. |
| איכות סביבה | **איכות סביבה סעיף 6.20:**<br>• תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים:<br>א. שלביות ביצוע התכנית השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעת סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה.<br>ב. מגיעת מפגעים בשת ההקמה<br>ג. מזעור המגיעה העופית וביצוע שיקום נופי.<br>2. הפארק החופי:<br>א. באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימורי", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכניות המפורטות יכללו הוראות שיבטיחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, דאו כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם.<br>ב. בתכניות המפורטות תינתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לחים שיוקמו באופן יוום.<br>3. אקולוגיה:<br>תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לביצוע סקרים מפורטים ומיפוי של בואופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים, ולאיסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בשכנת הכחדה.<br>4. שמיכות למתקני תשתית:<br>לעת התכנון המפורט של תכניות המסומנות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדינג | **איכות סביבה:**<br><br>קיימת חוו"ד סביבתית (מהוזה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונה על הוראות סעיף 6.1.2 בתכנית המתאר שמהווה תנאי להפקדה.<br><br>**בניה ירוקה:**<br><br>בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 5281-2 התולמות את הוראות תכנית המתאר.<br><br>**אישוף גיאופיטים:**<br>איסוף גיאופיטים החל כחלק ממיפוש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב.<br><br>**"אתרים לשימורי":**<br>פיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מכח התכנית המתארית ונערך ביפוים אלו ע"י העירייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם בפארק המתוע. |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם אינדוז, מתחם לוגיסטי וכו' יבדקו ויוצגו השפעות סביבתיות וחיצוניות שיטולות להשפיע על התכנית. לא תותאפשר שהיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפגעים.<br><br>**בניה ירוקה סעיף 6.8:**<br>1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר לחיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול נגר ופסולת.<br>2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות לחבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.<br>3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.<br>4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש. | |
| תשתיות | **ניהול מי נגר סעיף 6.12:**<br>א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניצול מיטבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמייא 1 ו/או הנחיות מינהל תכנון, המאוחר בהם.<br>ב. נספח הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז ו/או הידרולוג בקנ"מ שלא יפחת 1:1250 וייתייחס לכל שטח התכנית.<br>ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניהול נגר של תכנית זו.<br>ד. נספח ניהול נגר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול נגר של תכנית זו.<br>11) הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובת הוותרת שטח פנוי מבינוי על תת-קרקעי בכל מגרש בחיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניהול נגר.<br>**ביוב ומים:**<br>ראו הוראות בסעיף 6.28 | **ניהול מי נגר סעיף:**<br>• לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוז וניהול מי נגר.<br>• בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות חמתארית<br>• בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניהול מי נגר מחייבים לתאי השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמייא 1.<br>**ביוב ומים:**<br>• לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב ושולבו הוראות בנושא 6.8, 6.10 התואמות את הנדרש במתארית.<br><br>**תיאום תשתיות:**<br>• לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות. |
| עתיקות | | | |

| | שימוש בסעיפי חוק בסטטיזה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | |
| --- | --- | --- |
| | **תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, ענייניים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br><br>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחייד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | |
| סעיף | מחות הסעיף | שימוש בתוכנית המפורטת |
| סעיף קטן (א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | איחוד וחלוקה |
| סעיף קטן (א)(2) | הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בתחאם למפורט בסעיף | תוספת 0.465 דו' דרכים לטובת חריבות דרך מאושרת |
| סעיף קטן (א)(3) | הגדלת שטחי ציבור על השבון שטחים סחירים בלבד | התכנית הגדילה שטחי ציבור על חשבון שטחים סחירים בלבד ללא שינוי בחיקף חזכויות המאושרות |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר |
| | סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים | הוראות התכנית כללו פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם לתכנית המתאר. |
| | סעיף קטן (א)(19) | קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | זיקות הנאה |

## תצהיר וחתימות

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

| מהנדס הועדה: | | | |
|---|---|---|---|
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| אחוד כרמלי, אדרי | 025733795 | | 8.6.2022 |
| **חיועץ המשפטי לוועדה** | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| הראלה אברהם אזולאי, עו"ד | 24389976-9 | | 8.6.2022 |

רן בריעם | 2017

**העתקים**
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

2\1373\2021

2\368\2021

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות צפון בתיאום עם אגף נכסי העירייה )
מומלץ לוועדה המקומית לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם לחוות דעת אגף נכסים ומנהלת תחום מקרקעין להלן, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
   1.1 איחוד וחלוקה: מוגש ע"י מנהל תחום המקרקעין: מרבית עקרונות השומה שהועברו מקובלים. קיים חוסר ודאות לגבי הקצאת שטחי הציבור. להשלמת חוות הדעת נדרשים המסמכים הבאים: טבלת הקצאות מפורטת, נסחי טאבו מעודכנים, מפות מדידה אנליטית.
   1.2 חוו"ד אגף נכסי העירייה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא" העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

2. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:
   1.1 השלמת תיקונים בכל מסמכי התכנית בהתאם להתייחסות להלן.
   1.2 חוו"ד אגף התנועה: לא התקבלה חוו"ד אגף התנועה. יש להשלים ולהעביר.
   1.3 חוו"ד סביבתית: בהתאם לחוות הדעת יעשה תיאום ועדכון .
   1.4 ניהול נגר: יש לעדכן את התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשהייה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש- ובהתאם להציע פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר. יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים.
   1.5 השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
   1.6 מים אפורים: יש להשלים תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מס' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
   1.7 אנרגיה: ייצור, ניהול ואגירה. יש להשלים תכנון של חלוקה לפוליגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. יש להוסיף הוראות לגבי דרישות המרכז: מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב
   1.8 בינוי: יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
   1.9 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
   1.10 שטחי ציבור: יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
   1.11 דיור מכליל: יש לפרט את תמהיל הדיור המכליל בהתאם להנחיות תא/4444 תכנית מתאר רובע שדה דב, כך שיביא ליצירת רובע עירוני המעניק פתרונות מגורים לקבוצות אוכלוסיה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה. יש להציג בדיון חוזר בפני הועדה המקומית את תמהיל ומתווה הדיור המכליל וחתימה על הסכמים נלווים למתווה מול עיריית ת"א יפו.
   1.12 יעודי קרקע: הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישורן.
   1.13 תיקון מגרשי המלונאות כך שיעמדו בדרישה ל-30% מהחזית בשורה הראשונה לים.
   1.14 אישור התכנית בוולחוף.
   1.15 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק**

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: אלו תוכניות חשובות לעתידה של העיר. מובאות כאן 2 תוכניות מפורטות שנגזרות מכח תוכנית מתאר 4444 שדה דב והן מפרטות את נפחים ואת המגמות שהותוו בתוכנית מאושרת. תוכנית אשכול קרי שדה דב הדרומית שאושרה ע"י ותמ"ל ונמצאת בשיווק כבר עשתה את הפירוט הראשוני.

הסוברניות של הועדה המקומית לדון בתוכניות אלה שלא ילכו לותמ"ל ורשות מקרקעי ישראל היו איתנו בנושא הזה. לא ראיתי ענין שהותמ"ל תדון בתוכנית בסמכות מקומית וזו תוכנית שמתווה את עתידה של העיר. אלו שתי תוכניות שנגזרות מתוכנית מתארית אחת. נחלק את הדיון בהתחלה להצגה עקרונית ברמת המקרו ומיקרו של שתי התכניות ובסוף הדיון נפצל לשת התכניות המקומיות עם דגשים מקומיים. הדיון יהיה על 2 התוכניות. אלו תוכניות שיש להם מחלוקות והתפקיד של כולם להגיע להחלטות באופן המיטבי ביותר . היום לא תהיה החלטה סופית להפקדה מאחר ונותרו כמה סוגיות כדי לסגור סופית את הדברים.
גילי טסלר מנהלת רמ"י: אני מלווה את התוכנית כבר הרבה שנים. זהו רובע שעוסקים בו הרבה שנים ויש כאן סוגיות שעוד לא פתרנו עד הסוף ויש סוגיות שפתרנו. לאחר פינוי שדה דב התפנו 1400 דונם. התכניות יכולות לפעול ולהרים את העיר כמו שת"א יפו התחילה מאפס. היום אנחנו בדיון של 2 תוכניות שהן בסמכות ועדה מקומית.
יאיר אביגדור ממשרד מינעד ומיכאל וינד ממשרד ארי כהן: מציגים את התוכניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מרשים. האם בין הבנינים האם יהיו גינות כיס?
רועי אלקבץ: האם בתוך הבנינים מתוכנן עירוב שימושים בין הבנינים משרדים ומגורים?
אסף הראל: אני חושב שהיה צריך לעשות דיון בנפרד לכל תוכנית. שותף למחמאות יש מקסום של הכוונות של תכנון עיר והחלה של מקסימום של הידע הנצבר בתכנון. אבן גבירול מנקודה הצפונית יש התייחסות רק לדופן המערבית מה קורה בדופן המזרחית לא רואים בקו הכחול. מה קורה בפארק החופי בשביל שנוכל לקיים חופי רחצה הים צריך להיות נגיש. לדעתי זה הזמן לאשר שוברי גלים בוולחוף בין מעל הים או כל שובר גלים כי החול צריך להיאסף. מאחר ותהיה מלחמה על החוף.
קל לצופף את השטחים בצפון העיר. רצוי להכין עוד אפשרות להצפפה מחשבה לעוד 50 שנה קדימה. הייתי מכיוותשתיות אשפה מים נגר אפשרות שהתוכנית תקבע כמה מקומות ספציפים בהם יוכלו לעלות בקומות לא הייתי מאשר זאת היום אבל חשוב לבחון בעוד כמה שנים שהתשתית תהיינה מוכנות. אני מקוה שאין ארקדות כמו באבן גבירול. שבילי אופנים ראיתי רחובות שאין מדוע?
זה כמעט המקום היחיד שהמדינה יכולה לעזור לת"א שגם זוגות צעירים וגם ומשפחות יגורו שם. ברור שרמ"י יכולה להרוויח. אנחנו מאשרים רובע עיר חדשה רובע סוציאלי הטרוגני ואומרים 50% מהדירות יהיו דיור בר השגה ציבורי , השכרה לטווח ארוך והנה מגדילים את הצפיפות ויחד עם זה עושים אקט סוציאלי. זו הפעם אחרונה בעיר שיכולים לייצר אלפי יח"ד בהישג יד ואנחנו כוועדה לא היינו מוותרים על שינוי מהותי ואני מצפה ללכת עם המדינה יד ביד. צריך לעשות את זה בדרגים גבוהים אחרים, זה העתיד של העיר הזו. דיור הציבורי הוא אולי הכותרת החשובה מכולם ואני מקוה שירימו את הכפפה הזו.
רועי אלקבץ: חלק מהחששות שהאזורים הללו הופכים לסלמס ודווקא כאן הדיור הציבורי יכול להיות ברמה איכותית ובתרבות דיור אחרת. יש הרבה מקומות שבעבר הדיור ציבורי היה לאנשים שידם אינם משגת ולא עמדו בהיקפים של התשלומים. במקום כזה אם אתה עושה תמהיל דירות עם אנשים שכן יכולים להחזיק את הבנין כך שהערבוב של אנשים שונים יכול להחזיק את הבנין. גם קרנות תחזוקה ל10 שנים יחזיקו בצורה מוגבלת . אני מסכים שתכנון הזה צריך להסתכל על הדורות הבאים ולפחות לתכנן רחב יותר ולכלול תכנון ראשון אם תהיה מצוקה של דיור.
אורי אטינגר מרכז הגר: אני לא שמעתי התייחסות ל- 4500 יח"ד לדיור מיוחד שחייבות להיות בתוכנית בשדה דב לפי התוכנית המתארית. אסף בקש מרמ"י שיפעלו על פי התוכנית המתארית ובעיני זו חובה, תתייחסו לנימוקים של הועדה המחוזית שקבעה במפורש שהצפיפות המאושרת בתכניות היא סדר גודל של 32 35 דונם. בתכנית זו מאשרים 50 יח"ד לדונם כדי לאפשר תוספת משמעותי של כמעט 7000 יח"ד בהישג יד. מהן 2400 יח"ד בשטחים חומים אבל זה פחות מה 30% שדורשים בקרקעות מדינה שבתוכניות המקודמות בותמ"ל זה פחות מ 30% שהיום רמ"י עושה בקרקעות שלה. אין פה בשורה עצומה ודיור בהישג יד הוא אחד מהמשימושים חייבים להיכלל ב4500 יח"ד האלה לצד דיור מוגן, דיור לסטודנטים 9 יח"ד קטנות כדומה- מה שמתאפשר בתמהיל. יח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד אלא דיור לעשירונים 10ו שמשקי בית הקטנים מאפשרים לחיות ביח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד. יש אפס יח"ד בהישג יד בשטחים הפרטיים והשכירים בתוכנית שד דב. זה בשבוע שעיריית ת"א יוצאת עם מדיניות שמחייבת 15% דיור בהישג יד לפי התוספת השישית בכל קרקע פרטית למוגרים אז מה הבשורה של שדה דב. איך אתם מוותרים על ההזדמנות הזו בעתודת הקרקע הכי משמעותית שלכם ואני מקווה שהעירייה תמצא את הדרך לעמוד מול רמ"י ולא להחמיץ את הרגע שעלול להישמט מידיה. בנוגע למה שנאמר על דיור כסלמס זהו דימוי שגוי. דיור בהישג יד שהולכים במישעולים ובדרכים בבירות האירופיות אתם לא מבחנים בין דיור ציבורי או בהישג יד או דיור פרטי כי בונים אותם בצורה נכונה ומתחזקים אותם בצורה מכובדת. אני מבקשת את המינימום של התייחסות מצוות התכנון מה עושים ביחס ל 450 יח"ד שאמורות להיות דיור מיוחד.
חיים גורן: בתחום מבני ציבור הייתי רוצה שנכניס כמו שהכנסנו חינוך קהילה וכן מבני דת. בנוגע לנתונים של דיור בהישג יד אפשר ללכת עוד צעד ולקבוע דיור בר השגה למורים במבנים מסויימים ולראות את כל תחומי העיסוק של משרתי ציבור ולרדת לרזולוציה הזו כדי להבטיח את המגוון התעסוקתי בעיר..

אסף הראל: אני מופתע שלא כל חברי המועצה שנמצאים בועדת המשנה הגיעו לדיון הכי חשוב באזור הכי חשוב לעיל.
רועי אלקבץ: אנחנו לא רוצים שהרובע יהיה כמו מנהטן או מגדל U. דיור בהישג יד בהיקף מאוזן יגרום לכך שהתמהיל יהיה מאוזן.
מלי פולישוק: דיור בהישג יד הוא שטח חום? האם גם הוא בעיה.
אודי כרמלי: היו לא מעט דיונים וויכוחים סביב הנושא מה זה דיור מכליל? מה נמצא בתוך ההגדרות שקבעה הועדה המחוזית בתוכנית 4444 אנחנו פורטים אותן הגדרותבצורה שפויה והוגנת. אף אחד מהצדדים לא ממש מרוצה והגענו לסטוטוס קוו טוב. בגלל שרוב השאלות היו על נושא דב"י אבקש מענת רודניציקי שהיא ראש רשות הדיור בת"א יפו להתייחס.ראיתם אותה גם בדיון על מדינות הדיור וכל נושא התמהילים.
ענת רודניצקי: על אף האמירה שנאמרה במחוזית שדיברה על 7000 יח"ד בהישג יד מה שנכנס בסופו של דבר להוראות התוכנית היה הדיור המכליל. ע"פ ההגדרה אלו יחידות קטנות או יח,ד להשכרה ארוכת טווח במחיר מפוקח. זה אומר שהמחיר הראשון נקבע ע"פ שווי שוק ואח"כ העלאת שכ"ד נעשית בצורה מוגדרת וקשורה לעליית המדד עם תקן חניה אפס. מעונות סטודנטים, דיור מוגן או דיור בהישג יד כהגדרות לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנית קבעהתפריט. אין דיור בהישג יד ולא נכנס לתפריט דיור מופחת במחיר מוזל.. לאחר מו"מ עם רמ"י הגענו להסכמות לגבי 6900 יח"ד. מתוכן, 2100 יח"ד יהיו דב"י עירוני וכולן במחיר מופחת של לפחות 50% הנחה, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי כל ה300 האלה במחיר מופחת, 300 יח"ד נוספות דיור מוגן פרטי שזוהי הגדרה לדיור מכליל וזה יהיה במחיר שוק, 835 יח"ד שנכללות במתחם אשכול ומחציתן במחיר מופחת והחצי הנותר במחיר מפוקח כלומר 417 יח"ד במחיר מופחת. 1675 יח"ד נוספות נכללות בתוכניות החדשות של מרכז וצפון הרובע מחציתן במחיר מופחת והחצי השני במחיר מפוקח כלומר 837 יח"ד במחיר מופחת 1690 יח"ד נוספות יהיו קטנות דירות עם תקן חניה אפס כמו גם דירות בדיור מוגן ובמחירים מפוקחים וזה המפרט של 6900 יח"ד מתוכם למעלה ממחצית יהיו במחיר מופחת.
גילי טסלר: מכלל התוכנית 45% .
אירית ברנדר: בהתייחס לשאלה לגבי הגינות. הן לא גינות כיס, השטחים ירשמו כזיקת הנאה לשימוש הציבור. בהסכם מול בעלי הקרקע השטח יתוחזק על ידי עיריית ת"א כדי לשמור על האיכות. נקבע איסור על גידור ויש חובה לאפשר מעבר ושהייה בתחום החצרות 24/7 ולאורך כל ימות השנה.
עתליה רזניק: מדובר בשטח רחב בפנים הבלוק מדובר על כ-, 6-5 דונם.
אופירה יוחנן וולק: הדבר האחרון שיקרה שלא יהפוך למשהו לא מטופח
אורית ברנדר: עירוב שימושים ברמת העיקרון היא גם ברמת הבנין בהרבה בנינים יש חובה של הקמת חזית מסחרית או פעילה. בהתייחס לפרוגרמה עבור מבני הציבור נקבעו שטחים וזכויות בנייה עבור כל השירותים הקהילתיים ויש פה ושם שטחי ציבור בתחום המגרש וחלק נפרד מהתכנון יהיה עבור מבנה ביעוד של שטח ציבורי כמו גני ילדים וכד'.
הדופן המזרחית בצפון הרובע: בזמנו קודמה תוכנית שהיתה בועדות ערר זמן ארוך. בשנה האחרונה,אושר כאן בדיון בועדה המקומית שבשטח הזה יקודם תכנון מחדש. כרגע יש פרסום של סעיפים78-77 והתכנון על הגדה הזו יהיה בהתאם לאופי ולתכנון בתכנית צפון הרובע בחזית המערבית. כל אזור של רצועת החוף, על פי החלטת הועדה המחוזית ירד מתחום תוכנית זו. יחד עם זאת, זאת מגבול הטיילת הקיית נקבע שטח עבורהפארק החופי והוא שטח שמפורט בתכנית המתאר ולכן התחלנו בתכנון תוכנית עיצוב עבור השטח הזה וזה אמור לעבור אישור של הועדות המקומית המחוזית וולחוף

אורית: לגבי הקולנודות רח' אבן גבירול ממשיך באופיו ויש מספר רחובות ראשיים בהם הוגדרה חובה של קולונדות והכל לפי אופי והיררכיה של הרחובות.
עתליה רזניק: לגבי תמהיל הדירות זו הנחיה של תוכנית המתאר 25% מחוייבות להיות בנות 2 חדרים -30 60 25% 3 חדרים 85-60מ' ו50% 4 חדרים ומעלה 86 מ' ומעלה.
אודי כרמלי: הצפיפות בתכנית זו היא חסרת תקדים ברמה המתארית. אנחנו מכירים צפיפויות כאלה בפרויקטים במו הארגזים, שוק הסיטונאי. אבל בתכנית גדולה כמו כאן אנחנו לא מכירים אפילו לא ברמת מדינה. אנחנו עוד לא יודעים איך הדברים יעבדו בפועל. השכונה תתחיל לעבוד אמיתית רק בעוד כמה עשרות שנים לכן הייתי נזהר להגדיר צפיפויות נוספות שנדע לישים . חשוב לקחת בחשבון שכל יחידת דיור וכל אדם נוסף שמכניסים לתוכנית כזו באה אחריו רכבת של צרכים. ולא רק בי"ס וכיתות גן אלא גם דרכים נגישות אשפה. נשעתה כאן עבודה עם הרבה חשיבה איך מייצרים גריד ורשת עירונית ברמה התפעולית. לנוכח המתאר העירוני והאסטרטגיה העירונית אנחנו נמצאים במקום סגור ומהודק.
היחס במרכז העיר ששואפים אליו הוא 2 ל1 והיחס פה הוא של 3 ל1. במרכז העיר פחות או יותר 66% מגורים 33% תעסוקה היחס פה 25- 75 אין ספק העיר הזו תהיה מוטת מגורים גם בגלל פריסת השטח שהוא ציבורי מהווה כמעט 70% משטחי הקרקע הם שטחים ציבוריים. הקומפקטיות של התכנון מצריכה עלייה לגובה .אנחנו לא רואים באזור זה את מרכז המע"ר הפועם של מרכז העיר אבל רואים עוצמות תעסוקתיות והיחס של 1 ל3 יתן חלק מהמארג של כלל השכונה. לענין שירותי דת הם נכללים בכלל

הצרכים הנורמטיבים בשטחים חומים. לא רק בתי כנסת אלא כל שירותי הדת. לסיכומו של דבר הייתה כאן עבודה חסרת תקדים ואני מודה לכל אחד שהיה מעורב בתהליכים .
לעניין ההצבעה נושא של התוכניות איחוד וחלוקה לא הושלם ועל כן לא תצביעו על כך. יש עוד מספר נושאים עקרוניים שלא נסגרו גם לנושא שטחי ציבור מה רמת הגמישויות אנחנו נציג את הדברים במקרו בדיון הבא גם לנושא אנרגיה מי נגר ניהול נגר להציג נושאים אלו בצורה ברורה ומסודרת. אנחנו נגיע בהסכמה לדיון נוסף בעוד כחודשיים.
ההחלטה כאן לאמץ ולהמליץ על הפקדת התוכנית לאור העקרונות האלה זו לא המלצה סופית להפקדה אבל הדיון על העקרון התפיסות הנפחים וגם התמהילים נכניס לפרוטוקול את הנושאים שנסגרו היום בבוקר אנחנו רוצים להכניס להחלטה ולסיים את הפרק הזה.
אסף הראל: לגבי מרכז הגר והמספרים של התמהיל
אודי כרמלי: המספרים שענת אמרה עכשיו הם המדויקים שעיריית ת"א ורשות מקרקעי ישראל עומדים מאחורי והם המספרים הנכונים. הצלחנו להגיע להישגים יפים יותר. זה כן משהו שאנחנו רוצים לעגן בהחלטה שלהיום.
אסף הראל: בנוגע לתקן החניה שלא נוגעים בו בגלל מתחם אשכול אני מבין את החשש אבל אנחנו צריכים לקבוע תקן נכון .
אודי כרמלי: גם כאן בתמהיל חלק ההחלטות עם רמ"י זה לא ה0.8 הנקי גם בזה נדייק.
דורון ספיר: לאשר את עקרונות התוכנית להפקדה ובישיבה הבאה נמשיך את הדיון לאישור סופי כפי שמה"ע הגדיר.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:**
**בישיבתה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. בהתאם לחוות דעת מנהל תחום מקרקעין באגף תב"ע ולאחר השלמת המסמכים הנדרשים, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
2. דיור מכליל:

| כמות יח"ד | סוג | כמות יח"ד במחיר מופחת |
| --- | --- | --- |
| 2,100 | דב"י עירוני | 2,100 |
| 300 | דיור מוגן ציבורי | 300 |
| 300 | דיור מוגן פרטי | 0 |
| 835 | דיור להשכרה ממתחם אשכול – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר מפוקח | 417 |
| 1,675 | דיור להשכרה מהתכניות החדשות (מרכז וצפון) – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר מפוקח | 837 |
| 1,690 | דירות קטנות ודירות עם תקן חניה אפס + 350 דירות בייעוד מגורים/דיור מוגן | 0 |
| **6,900** | **סה"כ דיור מכליל** | **3,654** |

3. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:
3.1 השלמת חוות דעת תחבורתית לשביעות רצון אגף התנועה .
3.2 קבלת אישור משרד התחבורה למסוף התחבורה.
3.3 השלמת והטמעת הערות בנוגע לניהול נגר: עדכון התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשהייה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש והצגת פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים.
השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי

למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.

3.4 מים אפורים: השלמת תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מס' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים

3.5 אנרגיה: ייצור, ניהול ואגירה. השלמת תכנון של חלוקה לפוליגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. הוספת הוראות לגבי דרישות המרכז: מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב

3.6 בינוי: יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.

3.7 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.

3.8 שטחי ציבור: יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.

3.9 יעודי קרקע ושימושים: הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישורן.

3.10 תיקון מגרשי המלונאות כך שיעמדו בדרישה ל-30% מהחזית בשורה הראשונה לים.

3.11 הטמעת הערות משרד הבריאות

3.12 התאמת שטחי הדב"י העירוני לתכנית המתאר תא/4444 בשטח שלא יפחת מ-12.5 ד' שטחים אלו יוקצו לעיריית תל-אביב-יפו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור דיור בהישג יד.

3.13 חתימה על הסכמים נלווים למתווה הדב"י מול עיריית ת"א יפו.

3.14 פיצול שימושים למגרשים נפרדים עבור מלונאות ומגורים במגרש 3209.

3.15 הרחבת המגרשים הסחירים על הדופן המערבית של שצ"פ פארק המסלול והצרת רוחב הפארק בכ-3 מ' . השינוי אינו משפיע על סך שטח השצ"פים הגדלים בכ-8 דונם מהמצב על פי תכנית המתאר

3.16 אישור התכנית בוולחוף.

3.17 הוספת הוראות קבלת אישור לרישום תלת מימדי של מסוף התחבורה בתת הקרקע ושצ"פ מעל פני הקרקע.

3.18 תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.

3.19 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, מאיה נורי

**בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 15.6.22 הוחלט לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים המפורטים בהחלטה. דיון נוסף זה כולל את הצגת התכנית בכללותה לרבות התיקונים הבאים:**

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- <u>חוות הדעת תחבורתית</u>: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.

- <u>השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר</u>: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- <u>בינוי</u>: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- <u>סקר העצים</u>: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- <u>שטחי ציבור</u>: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

כמו כן ובהתאם להחלטת הועדה יובאו לדיון ההמלצות הבאות כתיקון לתכנית שאושרה להפקדה בהחלטת הועדה המקומית מיום 15.6.22:

1. מתווה הדיור: נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכניות רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
משכך מוצע להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית.
2. איחוד וחלוקה – טבלאות האיחוד וחלוקה מובאות לדיון בפני הועדה. במסגרת זו מוצע כי טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה ומוצע כי במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכניות, לא יידרש דיון נוסף בועדה.
3. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים.

הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.

4. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. מוצע לתקן את התכנית שאושרה להפקדה על ידי הוספת מרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים המתאימים לכך וזאת על פי סעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה. בהתאם מוצע לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.
ועוד לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

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

## מיקום

התכנית משתרעת על שטח של כ-394 דונם בצפון מערב העיר\ בתחום מרחב שדה דב שהתפנה.

**גבולות:**

צפון: רחוב פרופס.

מערב: טיילת חוף תל ברוך.

דרום: המשך רחוב בשביס זינגר.

מזרח: המשך רחוב אבן גבירול.

**כתובת**: רובע שדה דב.

**תחום תכנית מתאר 4444**





מצב מוצע תכנית 4444/ 2



מצב מאושר תכנית 4444

## גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6632 | מוסדר | חלק | 94-108, 121, 127, 279-281 | 87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 282, 293-294 |
| 6883 | מוסדר | חלק | 10 | 9 |
| 6884 | מוסדר | חלק | | 2 |
| 6896 | מוסדר | חלק | 14-15, 75-76, 78-81, 83, 206 | 16, 37, 77, 82, 204, 207 |
| 6900 | מוסדר | חלק | | 6, 9, 23 |

## שטח התכנית

393.371 דונם

## מתכנן

- ראש הצוות: אדר' יאיר אביגדור, משרד מנעד
- אדריכל: אדר' רונן כינורי, משרד מנעד

## יזם

רשות מקרקעי ישראל, ועדה מקומית תל-אביב-יפו

## בעלות:

- מדינת ישראל כ-51%
- מדינת ישראל חלקה 204 כ-31%
- פרטיים כ-15%
- עירייה כ-3%

בדרפט הקודם נתונים אחרים- לבדוק עם דני ארצי מדינה (81%) / פרטיים (11.3%) / עירייה (7.7%)

-

## מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת מבנים ותשתיות. בשטח נותר אתר דלק ששימש את חברת החשמל הכולל מיכלי דלק. בתחום זה התגלה זיהום מי תהום, אשר נמצא בתהליך בדיקה ונדרש אישור רשות המים לנושא הטיפול. . במערב התכנית קיים חניון רכב עילי לחוף תל ברוך. השטח נמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

## מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי.

מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה המתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע , וברמה מפורטת את תשתיות העל.

## מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/ 4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף.

<u>יעוד קיים</u>: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות ציבור, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות.

<u>שטח התכנון</u>: 393.371 דונם

<u>זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):</u>

- 3,279 יחידות דיור - 373,615 מ"ר
- 449 יחידות דיור בהישג יד (דב"י) - 40,410 מ"ר
- 300 יחידות דיור מוגן – 21,000 מ"ר
- כ-1,320 חדרי אכסון מלונאי - 79,940 מ"ר מלונאות
- 26,225 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי
- 29,095 מ"ר תעסוקה
- 86,800 מ"ר מב"נצ
- 70,000 מ"ר תת"ק בפארק החופי עבור מסוף תחבורה ציבורית וחניון ציבורי

## מצב תכנוני מוצע

תכנית "צפון רובע שדה דב" הינה אחת משלושת התכניות המפורטות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים. יישום עקרונות פיתוח בר קיימא, היבטי סביבה ברמת הרובע והמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות העירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשרת מגוון אפשריות הליכה בשכונה.
בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החוויה העירונית של הולך הרגל**. לאורך הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, שימושים קהילתיים וכניסות למבני המגורים. בנוסף, לאורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. עבור כל העצים חובת הקמת בית גידול מספק שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.
השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך רחוב אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים בנויים לצורכי ציבור, לטובת תושבי השכונה וסביבתה.
**הבלוקים העירוניים משלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה:** הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים בהם הבינוי מאורגן סביב חצר פנימית. מגרש המגורים מורכב משני טיפוסי בינוי – בניה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה של בין 16 40 קומות, בבלוקים הממוקמים במפגש רחוב אבן גבירול והרחובות הראשיים.

**דיור:** התכנית כוללת 4,028 יח"ד.

התכנית כוללת מגוון גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר. תמהיל הדיור כולל דיור מכליל על מאפייניו השונים: דיוריות, 300 יחידות דיור מוגן פרטי לקשישים, 449 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

בנוסף לאמור לעיל, בין עיריית ת"א יפו לרמ"י נחתם הסכם בנוגע ליח"ד בהישג יד להשכרה בתחום התכניות שדה דב צפון ושדה דב מרכז סה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת ועל פי ההסכם, על יחידות דיור אלו יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

**מרחב ציבורי ושטחים פתוחים:** מערך השטחים הפתוחים מגוון:

- פארק חופי בשטח של כ-135 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף הים בצפון העיר.

- פארק המסלול בצפון הרובע, בשטח כולל של כ-24 דונם, עובר בלב השכונה בתוואי מסלול הטיסה שהיה בשדה התעופה (בכיוון צפון-דרום). הפארק פרוס לאורך השכונה כולה ולאורכו ממוקמים מבני הציבור של השכונה, כך שהפארק יהווה את לב החיים הקהילתיים של השכונה. הפארק מקושר לחצרות הפנימיות ולפארק החופי במערכת שבילים ציבוריים.
- מערך שצ"פים, כיכרות עירוניות ושבילים מגוננים.
- חצרות פנימיות בזיקת הנאה לכלל הציבור בלב הבלוקים העירוניים.

## תיאור מטרות התכנון

1. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית: דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי ודרך מאושרת.
2. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 3,728 יח"ד, מתוכן 3,279 יח"ד סחירות ו-449 יח' דב"י במגרשים עירוניים. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד מוגן פרטי
3. פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעיות (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 373,615 מ"ר למגורים, 26,225 מ"ר למסחר, 29,095 מ"ר לתעסוקה, 79,940 מ"ר למלונאות.
4. פירוט תמהיל יחידות הדיור הסחירות בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
5. פירוט זכויות לשטחים בנויים על קרקעיים לשימושים ציבוריים (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 86,800 מ"ר וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומות.
9. קביעת הנחיות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל הנחיות לסטיו (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
11. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, ניהול מי נגר ושימוש במים אפורים.
12. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומיחזור אשפה.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
14. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה וקיימות.
15. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה.
17. קביעת יעדי מינימום מחייבים לרמת הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
18. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

## פירוט יעדים/שימושים:

# מצב מוצע

| | יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| --- | --- | --- | --- |
| דיור מיוחד | | 4,666.11 | 1.19 |
| דרך מאושרת | | 100,247.29 | 25.47 |
| ככר עירונית | | 4,348.13 | 10.1 |
| מבנים ומוסדות ציבור | | 33,271.01 | 8.45 |
| מגורים ומסחר | | 30,388.59 | 7.72 |
| מגורים ותעסוקה | | 44,355.14 | 11.27 |
| מלונאות (אכסון מלונאי) | | 11,954.66 | 3.04 |
| פארק / גן ציבורי | | 150,807.47 | 38.32 |
| שטח ציבורי פתוח | | 11,611.65 | 2.95 |
| תעסוקה | | 1,943.95 | 0.49 |
| | **סה"כ** | **393,594** | **100** |

## נתוני מגורים

<u>סה"כ יח"ד</u> : 4,028 יח"ד = 3,279 סחירות + 449 דב"י במגרשים עירוניים + 300 דיור מוגן פרטי.

<u>צפיפות</u> : ממוצע 42 יח"ד/דונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת) : 95 מ"ר

<u>תמהיל</u> :

- מספר יח"ד ששטחן 30-60 מ"ר פלדלת : כ-820
- מספר יח"ד ששטחן 61-85 מ"ר פלדלת : כ- 820
- מספר יח"ד ששטחן 86 מ"ר ומעלה פלדלת : כ- 1,639
- בכל מגרש תותר הקמת דיורית בשטח של עד 25 מ"ר ב-25% מסך יחידות הדיור ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה.

תמהיל מדויק שיכלול התייחסות לכמות דירות מונגשות ודיוריות ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

**נתונים נפחיים:**

- מספר קומות: מ-9 עד 40
- תכסית על ותת קרקעית מקסימלית: 80%
-

קווי בניין:

- בהתאם לתשריט

## תחבורה, תנועה

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח״צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.
קו הרק״ל (הקו הירוק) שיעבור ברחוב אבן גבירול, כולל שתי תחנות בתחום התכנית.

**א. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת**
מערך הרחובות מבוסס על רשת רחובות בכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב.
בכיוון צפון-דרום רחוב **אבן גבירול** מתפקד כרחוב עירוני ראשי ורחוב הים מתפקד כרחוב עירוני. רוחב זכות הדרך של רחוב אבן גבירול הוא 45.0 מ׳ והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה (״הקו הירוק״ המתוכנן על ידי נת״ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת״צ.
**רחוב הים** מתחבר בחלק הצפוני ישירות לרח׳ פרופס, ומתחבר בהמשכו עם רח׳ אבן גבירול באמצעות שדירות הרוחב 11, 9, ו-7.
הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה למסוף תחבורה ציבורית (המתוכנן ממערב לרחוב הים כמסוף תת קרקעי מתחת לפארק החופי) ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

רחובות אלה ממשיכים צפונה לתחום תכנית 3700 ודרומה לכיוון העיר המרכזית.
**רחוב פרופס** נמנה כחלק מהשלד הראשי למרות שאינו נכלל בתחום התכנית כיוון שהוא משמש ככביש גישה ראשי לרובע החדש.
מדובר על רחוב עירוני ראשי אשר משמש גם את השכונות הסמוכות, וגם כתנועה עוברת כזו או אחרת.
ברחוב מתוכננים שני נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניות ימינה ושמאלה.

הרחובות הניצבים בכיוון מזרח-מערב הם מאספים או משניים מבחינה תנועתית. רחובות אלה מחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים ומאפשרים המשכיות לרשת הרחובות העירונית הקיימת- בשכונת נופי ים.. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד -מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 7, 9 ו- 11), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

**ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת**

באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה צפופה מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית.
מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

דגש נוסף בתכנון התנועה הוא **מערכת צפופה של שבילים ומדרכות רחבות עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים**. לאורך רחוב אבן גבירול מתוכננים צמתים המאפשרים מעבר של הולכי רגל ואופניים רוב המגרשים נחצים על ידי מעברים צפון-דרום ומזרח-מערב לרווחת כלל הולכי הרגל ואוורור הבניינים. רחובות השכונה מרושתים **בשבילי אופניים**.

התכנית **מפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי** בהסתמך על הקירבה לרק״ל ולמסוף התחבורה ציבורית. בתת הקרקע בתחום הפארק החופי הצפוני, מתוכנן מערך תנועה תת קרקעי הכולל מסוף תחבורה ציבורית לכ-40 אוטובוסים וחניון לרכב פרטי לכ-1,500. הגישה למסוף ולחניון תהיה מרחוב הים ומרחוב רודנסקי. החניון יוכל לתת מענה לחניית רכבים פרטיים, שיתופיים, וכד׳ וכן לצרכי טעינת רכבים.

**ג. חניה**

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של הקרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות למסחר ותעסוקה.

<u>תקן חניה</u>

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח״צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.
2.

**<u>ד. חניונים ציבוריים וחניה ברחובות</u>**

בתכנית צפון רובע דב מתוכנן חניון ציבורי, חניון צפוני ״תל ברוך״ תת״ק – 1,500 מקומות חניה בחלוקה לשלושה חניונים בני 500 מקומות חניה כל אחד.
חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

**ה. מערכת תחבורה ציבורית**

המרכיב העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ׳, הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). ״הקו הירוק״ המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק״ל: תחנת *פרופס*, תחנת *הגוש הגדול*.

בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת״צ (נתיב תחבורה ציבורית). הרחובות המאספים המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 7, 9, ו- 11) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד- מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע ,לפנות בצמתים, ולעצור בתחנות, אך אלו – ללא נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

בקצה הצפון מערבי של הרובע מתוכנן מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי הכולל תחנות הורדת\העלאת נוסעים, חניה תפעולית וחניה מנהלתית לאוטובוסים בגדלים שונים בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה.

**ו. מערכת שבילי האופניים**

התכנית כוללת את שבילי האופניים כחלק מהמערכת המטרופולינית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, פרופס ורחוב הים.

בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) **בכל** הרחובות הראשיים.

בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ״פ, פארק המסלול ופארק החוף.

**ז. מודל תנועתי**

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

**ח. לוגיסטיקה**

במגרש בדרום התכנית, במפגש עם רחוב שגאל מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

## עקרונות ודברי הסבר נוספים

## תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנון בשכונה שם דגש על תכנון בר קיימא ובא לידי ביטוי בתכנון המבנים, הנוף, ניהול מי הנגר והתשתיות.

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות **הצללה ורוחות** שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם **לנוחות האקלימית** של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי.
המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר.
התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים : נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאוורור המרחב הפתוח.
כמו כן התכנית כוללת הוראות להקמת מערכת השבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

.

**ניהול מי נגר**

א. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.

ב. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר - 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.

ג. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1.

ד. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.

ה. פתרון הקצה יהיה משולב ויכלול וויסות ואיגומים בפארק החופי וניקוזם אל מובל איינשטיין.

ו. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.

ז. בתאום מול עיריית ת"א הוסכם כי נפחי האיגום בשצ"פים יהיו מנחים, זאת כדי לאפשר גמישות ובחינה עתידית של פתרונות איגום, השהייה והחדרה בעת התכנון המפורט.

**תשתיות ביוב ומים**

א. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.

ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת .למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן

שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.

ג. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.

**מים אפורים**

במסגרת התכנית מוצע לאסוף מים אפורים בהירים מכיורי רחצה והמקלחות ממגרשי המגורים בלבד.

מים יוזרמו באופן גרביטציוני אל מתקן טיפול ייעודי אשר ימוקם בשצ"פ החופי והמים המטופלים ישמשו להשקיית הפארק החופי.

מתקן הטיפול יפותח בשני שלבים: שלב פיילוט להשקיית 20 דונם מהפארק ושלב סופי להשקיית כלל הפארק (כ-60 דונם).

מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב הפיילוט הוא כ-1,230 יח"ד משטח מרכז הרובע מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב סופי הוא כ-1,880 יח"ד משטח מרכז הרובע ועוד כ-1510 יח"ד משטח צפון הרובע.

על מנת לאפשר גמישות מומלץ לחבר את כלל יחידות הדיור של אגן הביוב הדרומי של צפון הרובע. ניתן יהיה לערוך שינויים בהוראות אלו בסמכות מהנדס העיר.

**תשתיות אנרגיה ותקשורת**

**חשמל**

ד. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מדרום. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.

ה. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.

ו. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

**ייצור, ניהול ואגירת אנרגיה**

ז. <u>ייצור אנרגיה</u>: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המינ' הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטו-ולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות.

ח. <u>ניהול ואגירת אנרגיה</u>: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות

האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את הספקי צריכת השיא.

ט. מרכזי אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע״י מרכז אנרגיה (-״מתחמי אנרגיה״), וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום מתחמי האנרגיה ומרכזי האנרגיה המוצעים מסומן בנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות שונות (היבטים סביבתיים, ייעודי קרקע מתאימים וכו׳), ומקבל ביטוי בהוראות התוכנית. להלן חלוקה למתחמי האנרגיה.

י.




יא. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

יב. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת״ק יוקצו פרוזדורים ת״ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית (״עיר חכמה״).

יג. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות במפלס הקרקע, תינתן עדיפות להקמתן על גגות מבנים מעל 16 קומות.

**תשתיות אצירה ופינוי אשפה**

אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע דב יבוצע באמצעות מערכת פינוי פניאומטית.

תחנת המעבר תמוקם במרכז הרובע ותשולב עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד'.

תתוכנן הפרדה במערכת האשפה בין השימושים השונים במגרש.

בכל מגרש יינתן פתרון למיחזור.

**תיאום תשתיות**

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפד"ן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

## איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו׳)

התכנית המוצעת נסמכת על **תסקיר השפעה על הסביבה** שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

ה. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.

ו. תסקיר רחב ומקיף שכלל דיסציפלינות רבות –שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.

ז. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.

ח. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

ב. **זיהום קרקע ומי תהום -** שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע, השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר.

ג. אקלים- התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירונים, תוך הימנעות מסף רוחות חזקות מדי.

ד. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.

ה. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.

ו. **נוף** –ביחס לשכונות הקיימות, נשמרו מסדרונות מבט אל הים. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.

ז. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.

ח. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, תקן חנייה 1 ליח"ד, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

**עיצוב**

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה.
חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, הממשיך לתחום התכנית הצפונית, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

**בינוי**

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבננים עם שטחים פתוחים במרכזם. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבנן

אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבנן, שכנים, מטיילים ויוממים.

- בתחום צפון הרובע מוצעים 6 מגדלים בני 40 קומות ו-14 מגדלים בני 25-20 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול ופארק המסלול. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבנן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.

**שטחים פתוחים**

- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לפארק החופי בתכנית מרכז הרובע, וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק עובר בלב שכונת המגורים ולאורכו פרושים מבני הציבור בשכונה. הפארק עתיד להוות מרכז החיים של השכונה לארוך כל שעות היום.
- שצ"פים בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל.
- השבילים ברובע מאפשרים מעברים בכיוון מזרח- מערב המאפשרים, בנוסף לקישוריות נוחה, שימוש במשטר הרוחות לצינון המרחב הבנוי.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

## שטחי ציבור בנויים

התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:

- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור- בשטח של 20.75 דונם.
- מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיור בהישג יד (דב"י) עירוני.
- הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.

פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 300-200 מ'.
התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה.

## תכנית עיצוב אדריכלי

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

## דיווח אודות התייעצות עם הציבור

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2015 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.
המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעירית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון.
המשך התהליך, שעיקרו עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות, אושר בתת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 20.2.22.

<u>במסגרת התהליך התקיימו 4 מפגשי עדכון הציבור</u>:

1. ב-6.4.22 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים:
   - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים
   - חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
   - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
   - הליכה ברגל ושבילי אופניים
   - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
   - פריקה וטעינה
2. ב-28.4.22 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
   - השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
   - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
   - עקרונות עיצוב מחייבים

- קיימות וסביבה: ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים

3. ב-31.5.22 התקיים מפגש בנושא **שטחי ציבור**, במסגרתו הוצגו הנושאים:

- פרוגרמה לשטחי ציבור
- מיקומי וסוגי בתי ספר
- סוגי מוסדות הציבור המתוכננים

4. ב-9.11.22 התקיים מפגש בנושא דיור, במסגרתו הוצגו הנושאים:

- מגוון פתרונות דיור
- דיור בהישג יד במגרשים עירוניים
- היקפים ופריסה של פתרונות הדיור

בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444, כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ״ל, ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.

## איחוד וחלוקה

**<u>עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות</u>**

תכנית זו הינה אחת משלוש תכניות מפורטות בהמשך לתכנית המתארית תא/4444 והיא מהווה תכנית ׳איחוד וחלוקה׳ ללא הסכמת הבעלים. במהלך זמן הכנת טבלאות האיזון הוגשו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות בין בעלים שונים ורשות מקרקעי ישראל. כמו כן, הועברו בקשות על ידי אגף הנכסים של עיריית תל אביב-יפו. לאור מכלול הבקשות נערכה הקצאה לפי הקבוצות שהתגבשו והפרדת בעלויות ככל הניתן.

השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב הנכנס נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה של תכנית המתאר, והמועד הקובע לערכי שווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף שנת 2022. על פי העקרונות וטבלת ההקצאה והאיזון המהווים חלק ממסמכי התב״ע ובדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד״כ קומת קרקע מסחרית).
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים.
- למדינה ו/או לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי מלונאות.
- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות .
- מגרשי הדב״י נרשמו ע״ש העירייה והוקצו מתחת לקו.

עד לפרסום התכנית להפקדה, ביחס למגרשים שיוקצו לחלקה 204 - ניתן יהיה לשנות את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להחלטת בית המשפט, וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו לפרטיים.

## טבלת השוואה

| נתונים | | מצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444 | מצב מוצע (עיקרי+שירות) |
| --- | --- | --- | --- |
| סה"כ זכויות למגורים (כולל דב"י עירוני) | אחוזים | | |
| | מ"ר | 414,025 | 414,025 |
| סה"כ זכויות למסחר | אחוזים | | |
| | מ"ר | 23,225 | 226,225 |
| סה"כ זכויות לתעסוקה | אחוזים | | |
| | מ"ר | 29,095 | 29,095 |
| סה"כ זכויות למלונאות | אחוזים | | |
| | מ"ר | 82,940 | 79,940 |
| סה"כ זכויות בניה עיליות | אחוזים | | |
| | מ"ר | 657,085 | 658,845 |
| גובה | קומות | לא נקבעה הגבלה | 40 |
| | מטר | לא נקבעה הגבלה | 145 |
| תכסית תת קרקעית מקסימלית | | 80% | 80% |
| מקומות חניה (ללא החניון הציבורי) | | לא חושב בתכנית המתארית | 4,566 |

## זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| זיהוי התכנית | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>507-09151508 | שם התכנית<br>רובע דב-צפון חרובע- תא/2/4444 | מגיש התכנית<br>רשות מקרקעי ישראל | עורך התכנית<br>יאיר אביגדור |
| **זיהוי הרשות והוועדה** | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| **תל אביב יפו** | ■ עירונית ☐ כפרית | | ■ יש ☐ אין |
| **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה** | | | |
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |
| יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית | | | |
| ■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מהות הסעיף בחוק |
|---|---|---|
| | תכנית איחוד וחלוקה המפורטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת הוראות ביעוד, קווי בניין וזיקות הנאה. | 62א(א)(1), (ד) סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית + 62א(א)(1), (2), (3), (4), (5) ו- (19). |

| | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|
| קביעת מדיניות | **קביעת ייעודי קרקע**<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש | תכנית המותאר קובעת ייעודי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דב"י עירוני על שטח ביעוד ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעוד מלונאות | היעודים והמבא"תים שנקבעו בתכנית המפורטת תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית המתאר. |
| | שימושים | שימושים קבועים בתכנית המתאר | שימושים תואמים את תכנית המתאר |
| | **קביעת שטחי בנייה** | • **שטחי הבניה קבועים בטבלה 5 ונספח מס' 1 להוראות התכנית:**<br>מגורים: 414,025 מ"ר/ יחיד: 3,728<br>דיור מיוחד (דיור מוגן פרטי): 40,410 מ"ר / 300 יחיד<br>מלונאות: 82,940 מ"ר/ 1,320 חדר<br>מסחר (רק בסחיר): 21,615 מ"ר<br>תעסוקה: 29,095 מ"ר<br>מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 1,750 מ"ר<br>• **סעיף 4.10.2 פארק/גן ציבורי:**<br>3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: | • **סיכום טבלת 5 ומטרות התכנית:**<br>מגורים: 414,025 מ"ר/ יחיד: 3,728<br>דיור מיוחד (דיור מוגן פרטי): 40,410 מ"ר / 300 יחיד<br>מלונאות: 82,940 מ"ר/ 1,320 חדר<br>מסחר (רק בסחיר): 21,615 מ"ר<br>תעסוקה: 29,095 מ"ר<br>מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 1,750 מ"ר |

| | | |
| --- | --- | --- |
| | סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר.<br>מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 10. היקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח התצלולות במוקד.<br>• **הערה ח' לטבלה 5** מורה לחקצות שטח עבור 300 יח"ד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר. | |
| **קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים** | • **הערה לטבלה 5**: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחד/או) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה.<br>• **הערה לטבלה 5**: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכניות המפורטות יקבעו זכויות חבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכסית מרבית של 80% משטח המגרש.<br>• **הערה לטבלה 5**: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעודים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרותף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.<br>• **הערה לטבלה 5**: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יח"ד לצורך מרחסן דירתי.<br>• **הערה לטבלה 5**: שטחי שירות בתיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית.<br>• **סעיף 6.27 , 7.)** ותכנון חניונים: כל החניות תהיינה תת-קרקעיות. מספר מרוחפי החניה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה. | כלל הזכויות התת קרקעיות מפורטו בטבלת הזכויות |
| **קביעת גובה הבניה** | מאפשרת נסיגות במספר חמבנים ובגובה הקומות<br>• **סעיף 6.2 (5):**<br>גובה בניינים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים:<br>א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות.<br>ב. בניה מגדלית המאופיינת בבניית גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קובעת הגבלת גובה בהתאם לסעיפים חבאים:<br>• **בסעיף 4.2.2**: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות.<br>• **בסעיף 4.9-4.10**: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"פ/פארק לא יעלה על 7 מטר. | • מספר הקומות וגובה הבינוי פורט בטבלה 5.<br>• נקבע גובה מזערי לקומה בהתאם לשימוש חמוצע (ראי מטרות התכנית). |
| **קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני** | **הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית**<br>• **סעיף 6.2 קווי בניין:**<br>א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בניה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאורתה חזית, ברציפות.<br>ב. בצדי מגרש העובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0.<br>ג. קו הבניין חקדמי ל- 7 חקומות הראשונות ברחובות איינשטיין ואבן גבירול יחא קו בניין 0 (אפס). שאר חקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכניות מפורטות.<br>• **סעיף 6.2 תכסית:**<br>א. התכסית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפחת מ-45%.<br>ב. תכסית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני.<br>• **סעיף 6.3 סתיו (קולונדות):** | + נמישות בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.<br><br>נערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בתאם לדרישות התכנית המתארית הסתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני. |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | לאורך התוויונות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית.<br>• **סעיף 6.3 חזית מסחרית:** בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית.<br>• **חצרות סניטריות:** החצרות הסניטריות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום. בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור לחבטחת חוראה זו. | |
| שלב ב' | קביעת הוראות למרחב הציבורי | • תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 3 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן וכיכר עירונית בשטח של 157.88 דונם.<br>• קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חניונים תת קרקעיים בכיכרות ומתקנים הנדסיים. | • התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק .<br>• כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444. |
| | קביעת הוראות למבני ציבור | • תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 19.051 דונם וקובעת שימושים<br>• בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ'. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה קרקע לטובת דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קבישתם במגרשים נפרדים וזאת בתיקף שלא יפחת מ- 8.741 ד'.<br>• הערה תי לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יח"ד מיוחד עירוני. | • התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומוסדות ציבור במסגרת איחוד וחלוקה השטרות על שטחם.<br>• התכנית הקצתה מגרשי דב"י עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראות תכנית המותאר.<br>• התכנית מקצה 8.741 ד' עבור דב"י. |

| | | |
| --- | --- | --- |
| הוראות למרכיבי תחבורה | **תקן חניה פרוגרסיבי**<br>• **סעיף 6.27**: א.) תקן חנייה: תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות.<br><br>**רחובות**<br>• **מתוך מטרות התכנית סעיף 2.1**: תכנית זו היוה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן לחוציא היתרי בנייה עבור: פארק המסילול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התוחמות את הבלוקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית.<br><br>**תנועה**<br>• **מתוך דברי ההסבר**: תכנית שמה לה למטרה לחפתית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתחייב, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולצמצם את התנועה הממונעת ברובע. במרכזה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק.<br>• **סעיף 6.7** תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול:<br>א) התכים טיפוסיים<br>ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח.<br>ג) רוחב מזערי נדרש למעברים לחולכי רגל ולאופניים.<br>ד) הצגת הפתרונות למעברים עיליים ותת-קרקעיים. | + תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצא היתר<br><br>+ התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושרו בתכנית המתאר באופן מפורט. |
| איכות סביבה | **איכות סביבה סעיף 6.20:**<br>• תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים:<br>א. שלביות ביצוע התכנית השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעת סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה.<br>ב. מגיעת מפגעים בשת ההקמה<br>ג. מזעור המגיעה העופית וביצוע שיקום נופי.<br>2. הפארק החופי:<br>א. באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימורי", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכניות המפורטות יכללו הוראות שיבטיחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, דאו כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם.<br>ב. בתכניות המפורטות תינתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לחים שיוקמו באופן יוום.<br>3. אקולוגיה:<br>תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לביצוע סקרים מפורטים ומיפוי של בואופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים, ולאיסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה.<br>4. סמיכות למתקני תשתית:<br>לעת התכנון המפורט של תכניות הסמוכות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדינג | **איכות סביבה:**<br><br>קיימת חוו"ד סביבתית (מהוזה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונה על הוראות סעיף 6.1.2 בתכנית המתאר שמחווה תנאי להפקדה.<br><br>**בניה ירוקה:**<br><br>בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 5281-2 התולמות את הוראות תכנית המתאר.<br><br>**אישוף גיאופיטים:**<br>איסוף גיאופיטים החל כחלק ממיפוש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב.<br><br>**"אתרים לשימורי":**<br>פיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מכח התכנית המתארית ונערך ביפוים אלו ע"י העירייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם בפארק המתוע. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם אינדוז, מתחם לוגיסטי וכו' יבדקו ויוצגו השפעות סביבתיות וחיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תותאפשר שהיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפגעים.<br><br>**בניה ירוקה סעיף 6.8:**<br>1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר לחיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול נגר ופסולת.<br>2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות לחבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.<br>3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.<br>4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש. | |
| תשתיות | **ניהול מי נגר סעיף 6.12:**<br>א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניצול מיטבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמייא 1 ו/או הנחיות מינהל תכנון, המאוחר בהם.<br>ב. נספח הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז ו/או הידרולוג בקנ"מ שלא יפחת 1:1250 וייתייחס לכל שטח התכנית.<br>ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניהול נגר של תכנית זו.<br>ד. נספח ניהול נגר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול נגר של תכנית זו.<br>11) הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובת הותרת שטח פנוי מבינוי על תת-קרקעי בכל מגרש בחיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניהול נגר.<br>**ביוב ומים:**<br>ראו הוראות בסעיף 6.28 | **ניהול מי נגר סעיף:**<br>• לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוז וניהול מי נגר.<br>• בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות חמתארית<br>• בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניהול מי נגר מחייבים לתאי השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמייא 1.<br>**ביוב ומים:**<br>• לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב ושולבו הוראות בנושא 6.8, 6.10 התשלמות את הנדרש במתארית.<br><br>**תיאום תשתיות:**<br>• לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות. |
| עתיקות | | | |

| | שימוש בסעיפי חוק בסטטיזה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | |
|---|---|---|
| | **תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br><br>**62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחייד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | שימוש בתוכנית המפורטת |
| סעיף | מחות הסעיף | |
| סעיף קטן (א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | איחוד וחלוקה |
| סעיף קטן (א)(2) | הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בתחאם למפורט בסעיף | תוספת 0.465 דו' דרכים לטובת חריבות דרך מאושרת |
| סעיף קטן (א3) | הגדלת שטחי ציבור על השבון שטחים סחירים בלבד | התכנית הגדילה שטחי ציבור על חשבון שטחים סחירים בלבד ללא שינוי בחיקף הזכויות המאושרות |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר |
| | סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים | הוראות התכנית כללו פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם לתכנית המתאר. |
| | סעיף קטן (א)(19) | קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | זיקות הנאה |

## תצהיר וחתימות

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

חברים הוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| אחוד כרמלי, אדרי | 025733795 | | 8.6.2022 |

חיועץ המשפטי לוועדה

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| הראלה אברהם אזרן, עו"ד | 24389736-9 | | 8.6.2022 |

רן בריגס | 2017

**העתקים**
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

2\1373\2021

2\368\2021

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות צפון)

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- <u>חוות הדעת תחבורתית</u>: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- <u>השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר</u>: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- <u>בינוי</u>: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- <u>סקר העצים</u>: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- <u>שטחי ציבור</u>: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

תנאים להפקדה בפועל:

5. מתווה הדיור: נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכניות רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
יש להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית, וכן את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות.
6. איחוד וחלוקה – טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכניות, לא יידרש דיון נוסף בועדה.
7. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים.

הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.

8. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.
יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

9. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ״א 35 תיקון 4.
10. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.
11. יש לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקס׳ לתוספת לדירת האם- עד 25 מ״ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיורית בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
12. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
13. אישור רשות המים
14. תכסית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.
15. הוספת תכנית ע׳1 לרשימת התכניות החלות.
16. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.

17. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
18. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ״ש לועדה המקומית.
19. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
20. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.

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

2021

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23ב׳ מיום 10/05/2023 תיאור הדיון:

אורית ברנדר: תוכנית נמצאת בדיון נוסף, ביוני 2022 נדונה התוכנית ואושרה להפקדה בתנאים שמרביתם התמלאו במהלך השנה האחרונה. כעת התכנית תוצג לאחר התיקונים שנדרשו.
מיכאל וין: מציג את תוכנית מרכז הרובע מתוך מצגת.
יאיר אביגדור: מציג את תוכנית צפון הרובע מתוך מצגת.
יוני צ׳רניאבסקי (שמאי): לכל תוכנית יש טבלת איזון עצמאית משלה. חלק גדול מהבעלים התאגדו בקבוצות ובהתאם לכך הוקצו המגרשים. לפרטיים הוקצו מגרשים למגורים בלבד, למדינה הוקצו מגרשים לכל השימושים, למדינה ולעירייה הוקצו מגרשים למלונאות. למדינה שרשומה בחלקה 204, מנהלי הגוש הגדול, הוקצו מגרשי מגורים. לעירייה הוקצו ככל הניתן מגרשי תעסוקה לוגיסטיקה ומלונאות ומגרשי דב״י ושטחים ציבוריים מבונים הוקצו מתחת לקו מיועדים לרישום על שם העירייה.
חיים גורן: מה הכוונה מתחת לקו?
יוני צ׳רניאבסקי (שמאי): הכוונה שבטבלת האיזון אין להם שווי כלכלי אבל מיועדים לרישום על שם העירייה כל השטחים הציבוריים. בטבלה שתופקד ייתכנו שינויים קלים ביחס לטבלה שפורסמה זאת בעקבות משא ומתן שמתנהל בין מנהלי הגוש הגדול למדינה, זה יכול להשפיע אך ורק על הקצאה של המדינה וחלקה 204 בלי השפעה על הפרטיים והעירייה.
חיים גורן: עקרונות ההקצאות לצרכי ציבור ודב״י חלים על כולם?
יוני צ׳רניאבסקי (שמאי): כן. בכל תכנית יש מגרש אחד שבו יש עירוב של בעלות כתוצאה מזה שלא ניתן להקצות לבד בכל מצב, יש מגרש מושע בכל תכנית.

אבירם בר עקיבא (מהנדס חשמל ומכונות): המטרה של מרכזי האנרגיה היא לייעל את צריכת האנרגיה בשתי התוכניות. כל תכנית חולקה למתחמים. במרכז הרובע יש יותר מתחמים, החלוקה התבצעה לפי הצריכה של כל מתחם אנרגיה. כשנבחר מגרש בכל אחד מהמתחמים שבו יוקם מרכז אנרגיה. מרכז האנרגיה מכיל אמצעים לייצור, לאגירת אנרגיה ומערכת לניהול האנרגיה של כל מתחם

חיים גורן: יש הדמיה?

יוני צ'רניאבסקי (שמאי): זה תת קרקעי. המטרה שכל המגרשים שסביב אותו מרכז אנרגיה ישתמשו בניהול ובאמצעים שנמצאים במרכז האנרגיה. הוא פיתוח טכנולוגי, מדובר על מתקן אגירה, מתקן מיזוג אויר מרכזי, חימום מים מרכזי ומתקן קוגנרציה במידה ויגיע גז טבעי.

חיים גורן: זה רשום בבעלות נפרדת? איך נעשה רישום הבעלות של מרכזי האנרגיה?

יוני צ'רניאבסקי (שמאי): הנושא של הרישום הוא נפרד, עדיין יש דיונים על שם מי זה יירשם

חיים גורן: מי אמור לנהל את זה?

גילי טסלר: עיריית ת"א היא בחזית הטיפול במשבר האנרגיה ויכולה לקחת את הנושאים האלה, הדברים עדיין בדיון ,בכל מצב היה תהיה יחידת רישום נפרדת משולבת במבנים ומקושרת בכל הרובע. זה נושא מאוד חשוב לקדם אותו בעיקר לאור מה שקורה בעולם.

חגית ברב: תוכנית המתאר הנחתה לעשות במים אפורים לצרכי השקיה. הטיפול במים אפורים יהיה בבריכות אקולוגיות עם צמחים, מתוכננות מערך של 6 בריכות מים כפי שניתן בתוכנית מרכז הרובע. כאשר בשלב הראשון יהיה פיילוט כדי להשקות 20 דונם של גינון בחלק הדרומי של הפארק החופי.

חיים גורן: המטרה לנצל את מי הנגר?

חגית ברב: לא. מדובר במים אפורים בהירים שזה מים שמגיעים במי כיורים ומקלחות.

אודי כרמלי: מים אפורים הם מים שניתן להפוך אותם בתהליך ביולוגי למי השקיה.

חגית ברב: הבריכות הן חלק מהפיתוח הנופי.

**הילה ירושלמי:** מקריאה את חוות דעת הצוות: הצוות ממליץ לאשר את הפקדת התוכנית בתנאים: מתווה הדיור מבקשים לוודא שנוספו בדברי ההסבר, שבהתאם להסכם שנחתם בין עיריית ת"א לרמ"י שיחידות הדיור בהנחה יהיו לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. בנושא הדיור מבקשים להוסיף בטבלה 5 בתקנון התוכנית הערה שחלק מיחידות המגורים ייקבעו כדירות להשכרה כמו כן מבוקש להוסיף הוראה בתוכניות שדיור בר השגה יהיה לפי הנחיות עירוניות. בנושא איחוד וחלוקה בהתאם לנאמר עד לפרסום התוכנית להפקדה ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו לבעלים פרטים או לעירייה. בנושא מים אפורים מבוקשת השלמת מסמכי התוכנית בהתאם לשני שלבי המימוש, מבקשים לפרט את התכנון, מס' יחידות הדיור, כמות המים להשקיה סעיפי גמישות שיאפשרו לממש את הנושא ולהטמיע את הוראות משרד הבריאות.

בנספחי האנרגיה של שתי התוכניות עודכנו ואנו מבקשים לעדכן את הוראות התוכניות בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתוכנית התשתיות והפיתוח, מבקשים להסיר את סימון מרכזי האנרגיה במגרשי הדב"י ולהסיר סימון של מרכזי אנרגיה זמניים. להסיר את הסימון בתוכנית מרכז הרובע של מרכז האנרגיה במתחם H לתקן את מסמכים התוכניות ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות במידת הצורך לתקן את ייעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת ולהוסיף בטבלה 5 זכויות בניה בתת הקרקע עבור השימוש הזה בהתאם לסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א' 18. להציג התייחסות של התוכניות להוראות תמ"א 35 תיקון 4, להוסיף הוראות המאפשרות חניות תת קרקעיות למשאיות במגרשים ביעוד תעסוקה ומלונאות. לעניין דיוריות כמות הדיוריות המותרת עד 25% מסך היחידות הגדולות בתוכנית. שטח מקסימלי לתוספת ליחידת האם עד 25 מטר, הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה.

רועי אלקבץ: מה זה דיורית?

אודי כרמלי: מדובר בדירת משנה בדירה קיימת לאפשר להורה מבוגר לנער מתבגר, היחידה נשענת על הדירה המרכזית, אינה נרשמת בנפרד. המטרה היא לא לייצר מוצר שהוא חלף לדירה קטנה.

הילה ירושלמי: מבוקש שיירשם בתוכנית שהדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה ויוספו הנחיות לפי המדיניות העירונית לנושא דיוריות.

אודי כרמלי: היות ומדובר במוצר חדש אנו נגיע לוועדה עם מדיניות.

הילה ירושלמי: לנושא חצרות מוסדות חינוך מבקשים לתקן שהקירוי לא יהיה כחלק מזכויות. מבוקש לקבלת כתנאי להפקדה את אישור רשות המים, תכסית מותרת בשתי התוכניות מבוקש לתקן 20 אחוז פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה, להוסיף את תכנית ע1 לרשימת התוכניות החלות, הוספת סעיף בהוראות התוכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתוכנית עיצוב לכל מגרש, תיקונים טכניים בתיאום מהנדס העיר והנחיות גורמים עירוניים, תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכים התוכנית עם היועצות המשפטיות של הוועדה המקומית. תנאי לאישור סופי של התוכנית תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, אישור תוכנית בוולחוף ,דיון בוולחוף יתואם לאחר אישור הוועדה לתוכניות. בהתאם לנושאים שנשארו פתוחים או שצוינו בהחלטה הקודמת בוועדה יש נושאים שהושלמו בהתאם להחלטת הוועדה, תחבורה, מי נגר, בנושא בינוי, סקר עצים כל הנושאים האלו הושלמו ונמצאים במסמכים בתוכניות שמובאות היום לאישור.

גילי טסלר: התבקשה לפי חוות דעת הצוות הכללת הוראות ההסכם בדברי ההסבר של התוכנית , אנו חושבים שצריך להפנות להסכם ולא לכלול אותו בדברי ההסבר לתוכנית. לגבי דיוריות לעניות דעתנו ,לא כל דירה רוצה דיורית זו אופציה שקיימת להם, אנו מציעים שההיתר יראה את ההכנות אבל לא כבר יבנה את הדיורית בדירה עצמה. חלק מיחידות הדיור ייקבעו לדירות להשכרה אנו בדברי הסבר מפנים להסכם שקבע 1675 יחידות דיור להשכרה מחלקה של רמ"י, סך של 25 אחוז מסך הדירות שהמדינה מקבלת, עדיין לא ידוע המספר המדויק זה תלוי בהסכמות עם מנהלי הגוש לאיזה מגרשים יופנו למדינה באופן שלם ולאיזה למנהלים ,רק בשלב ההתנגדויות נוכל לציין מספרים מדויקים. ההנחיות העירוניות לדב"י שונות מהנחיות המדינה אנו לא יודעים לקבל על עצמנו את ההנחיות העירוניות. סימון מגרשי אנרגיה זמינים ומגרשי דב"י יורדו כמובן. התבקש להוריד ממגרש H 1 במרכז הרובע, זה מגרש שמיועד לטיפול באשפה אנו מבקשים לכלול את זה אחרת לא ניתן יהיה לכלול באותו מגרש. קירוי חצרות ציבוריות לעניות דעתנו צריך לקבוע שאינן מלאות כי אחרת זה שימוש עיקרי וזה בעייתי , הקירוי צריך להיות חלקי

מאיה נורי: כיצד התוכנית תשפיע על הרוח של השכונות הנמוכות שמאחורה? האם נעשתה בדיקה? יש שביל שהוא ציבורי, החזית אליו היא חזית פעילה?

רועי אלקבץ: האם ההשפעות התחבורתיות נלקחו בחשבון?

מילי פולישוק: מקו המים עד קו הבניין כמה מטר? מהפארק עד אבן גבירול כמה מטר? יש מצוק? האם נבדק עניין הצונאמי? איך מתחבר כביש 2 מבחינה תנועתית?

חיים גורן: איך בונים מערכות לניצול הנגר?, איך אנו מייצרים זהות מיוחדת וייחודית לשכונה?

אודי כרמלי: מדובר בהקמת עיר חדשה, חד משמעית תהיה פה קהילה. במתחם TLV גם היו חששות ואנו רואים שהתבססה שם קהילה חזקה בעיר. אין לי ספק שיוקם מערך קהילתי חברתי אחר ממה שאנו מכירים. הכוונה כאן לייצר מקום מגוון מאוד.

הילה ירושלמי: לגבי דברי ההסבר אין חילוקי דעות, אנו חלוקים לעניין ההפניה להסכם או פירוט הנקודות החשובות בהסכם, חשוב שכאשר מפנים להסכם שאינו נגיש לציבור וקשה לאכוף במיוחד שמדובר בשתי תוכניות יחד, גם ברמה העירונית אנו נצטרך לעקוב אחר זה לכן אנו מבקשים לכתוב את הדברים בתוך דברי ההסבר. דבר נוסף זה הנגישות של המידע לציבור. להבהרה מדובר בהוראות ולא בעקרונות. לנושא הדיוריות יש הסכמה שזה ייכלל בהיתר ואנו מבקשים שכבר יכלל בתוכנית העיצוב

אודי כרמלי: אין בעיה שההיתר יכלול תשתיות לדיוריות אבל מה שייקבע בהיתר הראשון הוא הקובע.

הילה ירושלמי: מקבלים את העמדה של רמ"י שמספר היח' בהישג יד יהיה כולל לשתי התוכניות ולא ידרש לפרט לכל תוכנית מבין השתיים. לעניין ההנחיות שביקשנו שאפשר יהיה בתוכנית העיצוב לקבוע את התמהיל. לנושא סימון מרכזי אנרגיה למתחם H , זה לא סימון מחייב, הוראות התוכנית מאפשרות גמישות. לעניין מגרש H יש נושא נקודתי שסומן בנספח המנחה מיקום מסוים שנראה לא ישים ואנו נרצה לתקן זאת ולחשוב על מיקום מתאים יותר. לנושא קירוי חצרות צריך לדייק בהוראות.

אורית ברנדר: לשאלה על ההשפעות האקלימיות נעשו בדיקות והדמיות ועבודה מאוד מעמיקה לשמור על מעברי רוח. לגבי מבני הציבור, תוכנית צ' תאפשר חזית פעילה עם שטחי מסחר.

גילי טסלר: המבנה של התוכנית הוא צר וארוך.

אורית ברנדר: מבחינת בדיקות תחבורתיות נעשו הרבה בדיקות, החל מתסקיר שלם. יש קישוריות בין השכונות. נעשתה התאמה לצונמי. המגרשים הם בעירוב של בניה נמוכה וגבוהה.

הילה ירושלמי: מבקשים להוסיף לחוו"ד צוות אישור סופי של אגף הנכסים כתנאי להפקדה

גילי טסלר: אני לא רואה להפנות להסכם.

דורון ספיר: אנו נאשר את 2 התוכניות פה אחד.

**בישיבתה מספר 0008-23ב' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. מתווה הדיור- יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את הוראות ההסכם בדבר המתווה לדיור להשכרה הכולל גם יח"ד להשכרה במחיר מופחת עפ"י התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
   בנוסף יש לציין בהוראות כל תכנית את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות. יש להוסיף הערה בטבלה 5 בתקנון התכנית לפיה חלק מיחידות המגורים יקבע כדירות להשכרה.
2. איחוד וחלוקה – יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. עד לפרסום התוכנית להפקדה, ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה, במגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 (מנהלי הגוש הגדול), זאת ללא שינוי במגרשים שיוקצו לבעלים פרטיים.
3. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים.
   הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית, ככל הנדרש בתיאום עם היועצת המשפטית לועדה המקומית.

4. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.
יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.
5. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
6. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.
7. לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקס' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיורית בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
8. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
9. אישור רשות המים
10. תכסית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.
11. הוספת תכנית ע'1 לרשימת התכניות החלות.
12. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
15. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
16. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.
17. אישור סופי של אגף נכסים למסמכי התוכנית.

יש לציין כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- <u>חוות הדעת תחבורתית</u>: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- <u>השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר</u>: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- <u>בינוי</u>: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- <u>סקר העצים</u>: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- <u>שטחי ציבור</u>: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, מאיה נורי

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק**

## פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12265 בעמוד 6937 בתאריך 02/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
| --- | --- |
| מעריב הבוקר | 03/04/2024 |
| מעריב | 03/04/2024 |
| מקומון ת"א | 05/04/2024 |

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית:

| מס"ד | מתנגד | כתובת |
| --- | --- | --- |
| 1. | עו"ד נורי קונפורטי בשם יוסף חכמי | רחוב מצדה 19 תל אביב - יפו 6458229 |
| 2. | עו"ד שטיינבך מיכאל בשם דניאל דרעי | ד. אבא הלל 14 רמת גן5250507 |
| 3. | עו"ד אורית חזקיהו בשם יאיר שיינהורן ואח' | רחוב הירקון 5 בני ברק 5120125 |
| 4. | עו"ד אסנת מיגדל בשם חברת הירקון בע"מ | רחוב אלון יגאל 98 תל אביב - יפו 6789141 |
| 5. | עו"ד לכנר שמואל בשם "קבוצת עו"ד עוזי שוחט" | תובל 5 ת"א 6789717 |
| 6. | עו"ד מרים דונין שוב בשם גבריאל משה ואח' | מגדל המוזיאון ברקוביץ 4 ת"א 6423806 |
| 7. | יעל דורי אד'/אורטל סנקר עו"ד בשם אדם טבע ודין | קרליבך 9, ת"ד 15 תל אביב 6713213 |
| 8. | רמ"י ע"י גילי טסלר | מנחם בגין 125 ת"א 6701201 |
| 9. | מהנדס העיר ת"א-יפו | תל אביב-יפו |

להלן תמצית הטענות בכל אחת מההתנגדויות, המענה לטענה וההמלצה בהתייחס לקבלת ההתנגדות במלואה, בחלקה או דחייתה:

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **עו"ד נורי קונפורטי בשם יוסף חכמי** | | |
| | המתנגד הוא בעל זכויות בחלקה 204 בגוש 6896, ורשום בקבוצת "מנהלי הגוש הגדול". התנגדות זהה הוגשה לתכנית מרכז הרובע תא/4444/1 | | **לקבל חלקית את ההתנגדות** לפי הפירוט בסעיפים: |
| 1.1 | **אי ודאות לגבי מיקום ההקצאה:** מטבלת ההקצאות לא ניתן לדעת היכן יוקצו הזכויות של המתנגד. בשתי התכניות חלק מהמגרשים הוקצו טרם ההפקדה לבעלים פרטיים, למנהלי הגוש הגדול, למדינת ישראל ולעיריית ת"א. | חלקה 204 רשומה עפ"י נסח טאבו מעודכן בבעלות מדינת ישראל. על פי הדין ההקצאות כנגד חלקה זו צריכות להיות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. לפי החלטת בימ"ש החלקה מנוהלת ע"י מנהלי הגוש הגדול, כך שהטבלה לא משקפת את החלוקה הפנימית בין בעלי הזכויות הפרטיים.<br><br>מומלץ להוסיף הערות בטבלת ההקצאות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול. | לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
|---|---|---|---|
| 1.2. | **חשש לאי שוויון וחוסר צדק בחלוקת ההקצאות בין פרטיים לבין האחרים בתכנית:**<br>למתנגד חשש סביר כי ההקצאה שיקבל בהמשך תהיה במרחק רב ממיקום זכויותיו במצב המקורי.<br>למתנגד חשש סביר כי יוקצו לו בהמשך זכויות בצד המזרחי של התכנית, או שזכויותיו יפוצלו בין מגרשים בניגוד לדין ותוך הורדה ניכרת בשווי.<br>הקצאת זכויות לחלק מהבעלים בלבד מראש ובצד המערבי של המתחם, מפלה לרעה את בעלי הזכויות האחרים- ומצביעה על חוסר שיוויון ופוגעת בזכויות הקניין היסודיות.<br>מעל 50% מבעלי הזכויות בתכנית הם פרטיים ומופלים לרעה לעומת קבוצות מאורגנות ובעלות כוח וקשרים, ואין מי שיגן על זכויותיהם.<br>המתנגד מציע לבצע הגרלה בין כל בעלי הזכויות במתחם, ללא הבחנה בין קבוצות, מדינת ישראל וכו'. אין הכוונה לפגוע בקיום הקבוצות, אלא לא להעדיף אותן וע"י כך לחייב פרטיים להתאגד בקבוצות ולהשית עליהם ע"י כך הוצאות מיותרות. | בהתאם למענה בסעיף הקודם, המגרשים שיוקצו למנהלי הגוש הגדול בהתאם להסכם שקיבל תוקף של פסק דין, יסומנו בהערה בטבלת ההקצאות. במגרשים אלו כלולים הן מגרשים בצד המערבי של התכנית והן במזרחה.<br>ההקצאה של מגרשי המנהלים לבעלים הפרטיים תיעשה בהתאם להסכמים ביניהם. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 1.3. | **תלות בתכניות 3700 שטרם אושרו:**<br>המתנגד טוען כי התכנית פורסמה טרם זמנה, שכן חלק מבעלי הזכויות המקוריים בחלקה יקבלו את זכויותיהם בתכניות 3700 שטרם אושרו, ועדיין לא ברור מה תהיה חלוקת הזכויות בהן.<br>המתנגד מציע לבטל את ההקצאות בתכנית ולבצע הקצאה מחדש, רק לאחר הקצאת הזכויות ואישור תכניות 3700. | חלקה 204 נכללת הן בתכניות שדה דב והן בתכנית 3700 בשל שטחה הגדול. ביחס לתכנית 3700 הרי כי הוחלט בתא/3700 המתארית שאושרה בשנת 2014, ושכוללת בתוכה שטח יחסי מחלקה 204, כי ההקצאות במסגרת תכנית זו יינתנו לבעלים הרשומים בתא 3700/2, שהינם מדינת ישראל בשלמות (כך לפי עקרונות השומה בתכנית המתארית תא/3700). גם במקרה זה ההקצאה של מגרשי המנהלים לבעלים הפרטיים תיעשה בהתאם להסכמים ביניהם. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| **2.** | **עו"ד שטיינבך מיכאל בשם דניאל דרעי** | | |
| | המתנגד הוא בעל זכויות בתחום התכנית, במגרש תמורה 3103.<br>להתנגדות צורפה חוו"ד אדריכלית. | | **לקבל חלקית את ההתנגדות** לפי הפירוט בסעיפים: |
| 2.1. | **הסרת הסכמי שיתוף ממסמכי התכנית**<br>מבוקש להסיר ממסמכי התכנית/מטבלת ההקצאה את הסכמי השיתוף שנחתמו בין בעלים מטעם של פגיעה בפרטיותם. | מומלץ להיענות לבקשה ולהסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית ממסמכי התכנית. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| 2.2. | **תיקון שווי למגורים**<br>שווי המגורים שהוערך בטבלת האיזון גבוה מאד ולא ריאלי (32,500 ₪ למ"ר מבונה) ויש להפחיתו.<br>לחילופין יש לקבוע שהשווי שנקבע לא ישפיע בעניין שווי עבור היטלי השבחה. | -המתנגד לא נימק ולא ביסס את טענתו ואף לא מציין מהו לדעתו השווי הנכון.<br>השווי בתמ"ל/ 3001 נערך על פי סקר שוק במועד קובע שהיה רלבנטי לעת הפקדת התכנית. בתכנית הנוכחית נקבע השווי על בסיס סקר שוק מעודכן, בהתאם למכרזי | לדחות את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | | הקרקע שהיו בסביבה לאחר שתמ"ל/ 3001 אושרה. סקר השוק שנערך ע"י שמאי התכנית מפורט בהרחבה בעקרונות השומה. - מטרת טבלת האיזון הינה לבצע הקצאה של המקרקעין בהתאם להוראות הדין באשר לתכניות איחוד וחלוקה. היטל השבחה יקבע לפי הדין. | |
| 2.3. | **יח"ד להשכרה:**<br>מבוקש להוסיף הבהרה להערה (כג) לטבלה 5 בנוגע ליח"ד להשכרה, שאלו רלוונטיות רק למגרשים בבעלות המדינה. | דיור להשכרה בתכנית זו כלול רק במגרשים בבעלות עירייה ובמגרשים בבעלות המדינה. מומלץ לתקן את הערה כג לטבלה 5 : *"בשימושי מגורים בלבד <u>במגרשים בבעלות המדינה</u> : חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה"*, וכן להפוך אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו.<br>במגרשים בבעלות עירייה, שימוש המגורים כולו מיועד עבור דירות להשכרה ויש לציין זאת בהערה ממוספרת נפרדת (בנוסף לציון המפורש לכך הקיים גם בתכנית המופקדת בסעיף 4.8.1 להוראות התכנית). | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| 2.4. | **תיקון טעות בבעלי זכויות:**<br>מבוקש להחליף בטבלה שמות של 2 פרטיים הרשומים בנסח כבעלים (מירמן שמואל, מירמן איריס) בבעלים אחר (פנחס נצר). זאת מאחר שמירמן רכשו זכויות מנצר מתוך זכויותיו שבמתחם אשכול בלבד, לאחר אישור טבלאות ההקצאה למתחם אשכול, ולפי ההסכם בין הצדדים אין להם כל זכויות בתכנית צפון. | בהתאם לתקנות החוק ותקן 15 השמאי, טבלת ההקצאות צריכה לתאום את הרישום בטאבו, וכך היא נערכה. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 2.5. | **תוספת בעלי זכויות ותוספת זכויות למגרש 3103:**<br>מבוקש להוסיף למגרש 3103 מספר בעלי זכויות שקיבלו זכויות במגרש 3204, ולהגדיל את זכויות הבניה במגרש 3103 בהתאם. יצוין כי מגרש 3103 הוא מגרש גדול ביחס לזכויות שהוקצו לו. | שמאי התכנית הקצה לכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה, בהתאם לחלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו. ניתן היה לבקש ריכוז ההקצאות באחד מהמתחמים. לשם כך ניתן לבעלים זמן רב ואף התקבלו שינויים בהרכבי הקבוצות עד סמוך מאד לפני סגירת טבלת האיזון וטבלת הזכויות של תמ"ל/ 3001 לצורך הפקדתה. בקשות להקצאה של זכויות יחד עם בעלים אחרים בתוך תחום תכנית זו, היו רלוונטיות לפני הפקדתה. כעת, לא ניתן להמשיך ולערוך שינויים בטבלאות ההקצאה עד אין סוף משום שלא ניתן היה לסיים כך את הליך אישורה של התכנית. ההקצאות במתחם 1 קיבלו תוקף עם אישורה של תמ"ל/ 3001. ריבוי בעלים במגרש נובע מריבוי בעלים בתחום התכנית כולה ומאופיים התכנוני של המגרשים. בתהליך התכנון נבחנו הבינוי וזכויות הבניה מהיבטים רבים- אקלימיים, אורבניים וציבוריים. תוספת זכויות במגרש תפר ערכים תכנוניים שנשקלו בתהליך ארוך, ושינויים יגרור השפעה על מגרשים אחרים בתכנית, באופן לא מוצדק. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| 25/12/2024 | 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב |
| 0025-24ב' - - 2 | דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
|---|---|---|---|
| 2.6. | **מרפסות:**<br>-זכויות הבניה למרפסות לא מצוינות בטבלה 5, אלא רק בהערה (יט) לטבלה. מבוקש לציינן בטור בטבלה.<br>-כמו כן, מבוקש לקבוע את שטחי המרפסות (14 מ"ר) כשטח ממוצע לכלל הדירות. | -אין מקום לחזור על זכויות הבניה למרפסות, הערה ברמת הטבלה מספיקה.<br>-מומלץ לתקן את הוראות התכנית לנושא מרפסות ולאפשר 14 מ"ר ממוצע, גודל מירבי 16 מ"ר. | לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות |
| 2.7. | **שטחי ממ"קים:**<br>- מבוקש לתקן את ההנחיה בנוגע לממ"קים כך שינתן תמריץ להקמתם- לשנות את הערה (א) לטבלה 5 ולאפשר המרת 12 מ"ר לעיקרי לדירה במקרה שמוקם ממ"ק, וכן להוסיף במקרה כזה את שטחי השרות הנדרשים לצורך הקמת ממ"ק (בדומה לפרשנות המשפטית שניתנה לתכנית אשכול בנושא זה). | הוראות התכנית מאפשרות גמישות בין תכנון ממ"דים לממ"קים ללא שינוי הנפח הבנוי, הגדול ממילא בתכנית זו. תוספת השטחים המבוקשת תגרום להגדלת הנפח והצפיפות במגרשים בהיקף שאינו רצוי. מומלץ להשאיר את הסעיף המדובר, אשר מאפשר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי עבור הדירה ו-4 מ"ר עבור ממ"ק, במקרה של הקמת ממ"קים. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 2.8. | **דיורית:**<br>יש לבטל את סעיף 1.9 (2)- הדרישה כי הגישה לדיורית תהיה מיחידת הדיור הראשית, דרישה זו מעקרת מתוכן את המשמעות של דיורית. | הדרישה לגישה מתוך היחידה הראשית תואמת את דרישת התכנית המתארית תא/4444 (סעיף 6.2 (4) (ב)).<br>הדיורית היא יחידת משנה המהווה חלק אינטגרלי מיחידת הדיור הראשית, מתבססת על תשתית יחידת הדיור הראשית, ואינה מתפקדת כיחידה עצמאית. במטרה להבטיח את איכות המגורים בתכניות המאפשרות שילוב דיוריות, המדיניות העירונית דורשת עמידה במספר תנאים, בינם:<br>הבטחת איכות הבניין ושקיפות מול הרשות המקומית ודיירי הבניין, והבטחת איכות הדיורית.<br>לאור האמור, הכניסה לדיורית תהא ממבואה משותפת עם היחידה הראשית ולא כניסה מהמסדרון הקומתי. כך תחודד מהות הדיורית כיחידה נסמכת ליחידת הדיור הראשית בכל היבט (מיגון, חניה, תשתיות מים, ביוב וחשמל) אשר אינה עומדת בפני עצמה. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 2.9. | **שטח חלחול:**<br>מבוקש לצמצם את שטח החלחול מ-20% ל-15% כפי שנקבע בתמ"ל 3001.<br>המגרש נמצא סמוך לחוף הים ואין צורך מעשי בשטח חלחול כה גדול, אשר פוגע באפשרויות התכנון במגרש. | הדרישה ל-20% תכסית פנויה מבינוי על ותת קרקעי תואמת את הוראות התכנית המתארית תא/4444 בסעיף6.2 (7), ומאחוריה עומדים שיקולים נוספים מלבד חלחול, כגון השהיית מי נגר ושטח לנטיעת עצי צל. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 2.10. | **חניון ציבורי:**<br>יש לבטל את ההוראה בסעיף 6.6 (8)- לא מובנת משמעות המושג *"חניון ציבורי"*.<br>מקובל כי אלו אינן חניות מוצמדות, אך מבחינה קניינית זהו שטח פרטי. | בסעיף 1.9 בתכנית מופיעה הגדרת *חניון ציבורי* אשר תואמת את הנאמר בהתנגדות: *"חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ושמקומות החניה בו אינם מוצמדים ומסומנים למשתמשים מסוימים"*. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 2.11. | **קו בנין אחורי:**<br>מבוקש לקבוע קו בנין 0 לכיוון מגרש 401, וזאת על מנת לאפשר הצמדת הרמפה לחניה לגבול המגרש וליעל את השימוש בשטח המרתף. | הוראות התכנית אינן מאפשרות תכנון רמפות לחניון במרווחים הצידיים, אלא בכל מקרה דורשות תכנון הרמפה בתוך תכסית המבנה. מכיון שהשימוש הציבורי במגרש 401 אינו ידוע בשלב זה, לא מומלץ להגבילו ע"י תכנון קו 0. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 2.12. | **שינויים במיקום ובהוראות לגבי מגרש 383 הסמוך:** | מיקום תא השטח 383 ביעוד פארק/ גן ציבורי הינו בהתאם לתכנית המתארית | לדחות את הסעיף |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | -מבוקש להסיט את מגרש 383 המיועד למסחר לכיוון דרום מערב על מנת למנוע הסתרת נוף פתוח לים.<br>-בשל גודל מגרש 383 (1360 מ"ר) וזכויות הבניה בו (225 מ"ר) מבוקש להגביל את גובה הבניה בו לקומה אחת).<br>-מבוקש להגביל את השימושים המותרים במגרש זה, על מנת להבטיח שלא יהוו מטרד למגורים הסמוכים. | (בסעיף 4.10.2) אשר מציינת כי מוקדי הפעילות בפארק החופי מוקמו בצידי הצירים כך שתימנע הסתרה מהצירים לים, מתוך חשיבה על כלל הציבור בשטחים הציבוריים.<br>גם מספר הקומות (2 קומות) במוקדי הפיתוח הוא הנחיה מתוך התכנית המתארית, ומצוינת בה בטבלה 5.<br>יצוין כי תא השטח הוא גדול ביחס לזכויות הבניה המותרות בו ולכן קיימת גמישות במיקום המבנה בתחומו, וכן כי הגבלת המבנה בתא שטח זה לשתי קומות, תגרום לכל היותר (אם בכלל) להסתרה מקומת הלובי והמסחר ולא מקומות המגורים).<br>השימושים המותרים במגרש 383 הם מסחר ושימושים לטובת הציבור, כראוי לשימושי מוקד פעילות חופי ולא מומלץ להגבילם. | בהתנגדות |
| **3.** | **עו"ד אורית חזקיהו בשם יאיר שיינהורן ואח'** | | |
| | המתנגדים הם בעלי זכויות במגרש 3104 בתחום התכנית.<br>לפי תשריט התכנית, מול מגרש זה ממוקם מגרש 385 ביעוד פארק/גן ציבורי.<br>להתנגדות צורפה חוו"ד שמאית וחוו"ד אדריכלית בהתאמה לנושאים המועלים בה. | | **לדחות את ההתנגדות** לפי הפירוט בסעיפים: |
| 3.1. | **שימושים מותרים במוקד הפיתוח בתא שטח 385:**<br>-סעיף 4.8.1 (14) בהוראות התכנית קובע את השימושים המותרים בתאי שטח 381-385, בנוסף לשימושים המותרים בתכנית המתארית תא/4444: *"מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות ושירותים כלליים לטובת הציבור"*.<br>-סעיף 4.8.1(15) בהוראות התכנית קובע כי בתאי השטח 384-386 המסומנים בתשריט כ"חניה" יותרו בין היתר מרכזי אנרגיה לטובת הפארק, מסוף תחבורה ציבורית.<br>מבוקש כי סעיפים אלו יבוטלו לגבי תא שטח 385, ובוודאי שאין לקבוע כי ייתכנו שם מרכזי אנרגיה בכלל, ובפרט שלא על קרקעיים. | -הטענה כי השימושים המותרים המתוארים בהתנגדות הם בנוסף לשימושים המותרים בתכנית המתארית אינה נכונה. סעיף 4.10.1 לתכנית המתארית (שימושים ביעוד קרקע פארק/גן ציבורי) כולל את השימושים *מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות*, וסעיף 4.10.2 לתכנית המתארית כולל את השימוש *שירותים כלליים לטובת הציבור*, ובהתאם לכך נקבע בתכנית המפורטת.<br>- סעיף 4.8.1(15) בתכנית המופקדת תואם את סעיף 4.10(9) בתכנית המתארית המאפשר מתקנים הנדסיים תת קרקעיים או משוקעים בפיתוח המגרש לצרכי השצ"פ, ואת סעיף 4.10(12) בתכנית המתארית המאפשר חניה ציבורית תת"ק ומסוף אוטובוסים. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 3.2. | **הוראות ושטחי בניה מותרים לתא שטח 385:**<br>סעיף 4.8.2 קובע כי *"תאי שטח 381-385 הינם עבור מוקדי פיתוח לאורך הפארק החופי ויפותחו בהתאם להוראות והזכויות המפורטות בטבלה 5"* וכי *"בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ניתן יהיה לשנות את מיקום המוקדים ובלבד שישמרו מבטים וצירים פתוחים לים..."*<br>מבוקש למחוק את תא שטח 385 מסעיף זה, כך שלא ישמש מוקד פיתוח ויותרו בו רק חניון תת"ק, ולא יותרו בו שטחים עיליים. | סעיף 4.10.2 בתכנית המתארית קובע תאי שטח עבור מוקדי פיתוח, מגדיר את השימושים המותרים בהם ואת שטחי הבניה המותרים (ובהתאם לטבלה 5 בתכנית) וכן מאפשר גמישות במיקומם הסופי. התכנית המופקדת חוזרת על הוראות התכנית המתארית בכל הנושאים הנ"ל. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.3. | **מרתפים ושימושים בתת הקרקע:**<br>סעיף 6.2 (ו)(1) בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 381 (מסוף תח"צ) ותאי שטח 384- 386 תותר הקמת מרתף על 100% משטח המגרש, בניגוד לשאר המגרשים בתכנית בהם מותרת הקמת מרתף על עד 80% מהשטח.<br>- מבוקש למחוק את המילה "*תותר* " וע"י כך לחייב כי כל השימושים המותרים בתא שטח 385 יהיו בתת הקרקע מלבד שטח ציבורי פתוח.<br>- מבוקש לתקן את התכסית המותרת בשאר המגרשים ל85% על פני 80% בתכנית המופקדת. | -המשמעות של המילה *תותר* במקום זה היא כי ניתנת גמישות בהקמת המרתף בתאי שטח אלה לעת תכנון מפורט של החניונים והמסוף- שמשמעותה שניתן לתכנן את המרתפים בתכסית קטנה יותר, או לא להקימם בכלל. אין בכך בכדי להגיד דבר על הבניה העל קרקעית.<br>- ההנחיה לתכסית תת"ק עד 80% בשאר תאי השטח הינה הנחיה שמקורה בסעיף 6.2 בתכנית המתארית. מטרת קביעת התכסית המקסימלית היא ניהול מיטבי של מי הנגר ע"י חלחול והשהייה ושמירת מרחב נאות לנטיעת והתפתחות עצים. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 3.4. | **איחוד רמפות לירידה לחניון במגרש 385 עם מגרש 386:**<br>סעיף 6.2 (ו)(3) בהוראות התכנית קובע כי ניתן יהיה לחבר בין חניונים במגרשים סמוכים ולהשתמש ברמפה משותפת עם זיקות הנאה בין מגרשים סמוכים.<br>מבוקש לחייב כי למגרשים 385 ו-386 הסמוכים תהיה כניסה משותפת אחת- ולהעביר את סימון הרמפה למגרש 385 מדרום המגרש לצפונו, בצמוד למגרש 386 על מנת לאחד את הכניסות. | ככלל, סימון הכניסות לחניונים בתכנית הינו מנחה (ולא מחייב), וזאת בהתאם לסעיף 6.2(5) בהוראות התכנית. המיקום הסופי של כניסות לחניונים יקבע בתכניות העיצוב.<br>במקרה זה יש לציין כי כמות כלי הרכב להם מיועדים החניונים, אינה מאפשרת כניסה אחת לשני המגרשים לפי התקן התקף כיום, וכן כי החלוקה לשני מגרשים מאפשרת מימוש עצמאי לכל מגרש. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 3.5. | **תיקון זכויות בעקבות העברת בעלות בירושה**:<br>מבוקש להוסיף 4 בעלי זכויות לקבוצת עו"ד נעמה שיף (בעת ההפקדה הם טרם השתייכו לקבוצתה וקיבלו את זכויותיהם במגרש 3204). | שינוי בהרכב הבעלויות בטבלה בשלב זה של ההליך יגרור בהכרח שינויים תכנוניים ו/או שינויים בטבלת ההקצאות כולה, ולפיכך אין מקום להענות להתנגדות. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 3.6. | **תיקון מקדמים למגרש:**<br>מגרש התמורה 3104 נמצא מול מגרש 385 המיועד לפארק בו מותרים גם שימושים של מסחר, הסעדה פנאי ותרבות ושירותים כלליים לטובת הציבור. כמו כן, במגרש 385 יתאפשר "מוקד פיתוח". בנוסף, מגרש 3104 צמוד למגרש 401 המיועד למבני ציבור. לפיכך, יש לתת לכך משקל יתר בטבלאות האיזון תוך תוספת זכויות למגרש 3104. | המגרש שהוקצה למתנגדים נמצא בקו ראשון לים ומשכך זהו אזור הצפוי למשוך מבקרים רבים. הסביבה כולה צפויה להיות אורבנית אינטנסיבית ושוקקת חיים. לפי חוו"ד שמאי התכנית, שימושי מסחר במגרש 385 (הנמצא אף מעבר לכביש 821) צפויה להשפיע לטובה על שוויו של מגרש 3104. כמו כן, מיקומם של מוקדי הפיתוח אינו סופי והוא יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי ונופי לפארק (ראו סעיף 4.8.2 להוראות התכנית).<br>בנוגע לצמידות למגרש 401 המיועד לבנייני ציבור: מגרש 3104 קיבל מקדם הפחתה בגין קרבתו למגרש זה, ולפיכך נושא זה הובא בחשבון. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| **4.** | **עו"ד אסנת מיגדל בשם חברת הירקון בע"מ** | | |
| | המתנגדת היא בעלת זכויות בתחום התכנית בחלקות181-175, 260,281,306,308,349 וחלקי חלקות 243,246,331 בגוש 6634.<br>במסגרת התכנית המופקדת, הוקצה למתנגדת מגרש תמורה 3204 במושע עם עת"א, מדינת ישראל ו-64 בעלי זכויות פרטיים לא מאוגדים.<br>להתנגדות מצורפת חוו"ד שמאית. | | **לקבל חלקית את ההתנגדות** לפי הפירוט בסעיפים: |

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| 25/12/2024 | 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב |
| 0025-24ב' - - 2 | דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
|---|---|---|---|
| 4.1. | **מבוקש תיקון מקדם ההפחתה בגין ריבוי בעלים:**<br>מגרש 3204 הוקצה לחברת הירקון, עירית ת"א, מדינת ישראל ו- 64 בעלים פרטיים ולכן יש לתת לו מקדם הפחתה למושע של 30% ולא 20% כפי שניתן בטבלת האיזון. | בטבלת האיזון ניתן מקדם הפחתה למושע של 20% לכל המגרשים שהוקצו לבעלים מרובים. בתכנית המאושרת למתחם אשכול (תמל/3001), ההפחתה למושע בשיעור של 20% בוצעה באופן אחיד לכל המגרשים מרובי הבעלים ולא מצאנו לסטות מעקרון זה. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 4.2. | **מבוקש ביטול מקדם 1.01 שניתן למגרשים שאינם גובלים במבני ציבור/כיכר עירונית/פארק** יש להביא בחשבון הפחתה בשווי מגרש 3204 עקב קירבה למגרש 780 המיועד לכיכר עירונית, וכן עקב קירבה למגרש 673 ביעוד פארק/גן ציבורי | הכיכר העירונית המתוכננת במגרש 780 הינה כיכר קטנה ביותר הממוקמת בסמוך לפינה הצפון מזרחית של מגרש 3204 ובצמוד לרחוב אבן גבירול פינת רחוב 825. לאור שטחה הקטן של הכיכר ומיקומה בצומת הרחובות הנ"ל ושצפויה להיות חלק מהמרחב הציבורי האורבני האינטנסיבי באזור זה. לפיכך נמצא שאין הצדקה להביא בחשבון הפחתה נוספת בשווי מגרש 3204 בגין קרבתו לכיכר העירונית. וכן בגין קירבתו למגרש 673 בייעוד פארק ציבורי. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 4.3. | **מבוקש לתת למגרש מקדם הפחתה בשל קיום מבנים ומוסדות ציבור בתחום המגרש:**<br>במגרש 3204 מתוכננים שטחי ציבור מבונים בהיקף של 1,000 מ"ר ולפיכך יש להפחית בשווי המגרש 10% בגין "עירוב שימושים". | כל מגרשי המגורים בתכנית המוצעת כוללים "עירוב שימושים". מאחר ובכל המגרשים מוצע "עירוב שימושים" ואף לא ניתן לדעת בשלב זה מיקומם המדויק של כל שימוש במבנה עתידי, לכן אין הצדקה לתת מקדם הפחתה למגרש שבו מוצעים שטחי ציבור מבונים. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 4.4. | **מקדם הפחתה בגין עלות הקמת מבני ציבור:**<br>יש להפחית משווי מגרש 3204 עלות הקמה של מבני הציבור בסך של 11.7 מיליון ש"ח. | לא ברורה טענת המתנגדים, שכן שמאי התכנית הביא בחשבון הפחתה לשווי מגרש התמורה בשל עלויות הקמה צפויות של המטלה הציבורית כראוי. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 4.5. | **מבוקש להגדיל את המקדם לדיור מוגן בתכנית:**<br>במגרש 150 ביעוד דיור מיוחד, השווי המוערך ע"י שמאי התכנית נקבע כמתאים למקדם 0.4, מבוקש להגדיל מקדם זה ל-0.7, בהתאם לחוו"ד שמאית המצורפת להתנגדות. | לאור ניתוח מכרזי שיווק לדיור מוגן שערך שמאי התכנית, הובא בחשבון בטבלת האיזון מקדם התאמה משטח עיקרי למגורים לשטח ברוטו עילי לדיור מוגן של 0.4 ונמצא כמקדם ראוי. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 4.6. | **מבוקש לתקן את חלוקת הזכויות הסחירות במגרש 3204 :**<br>בטבלת האיזון בעמודה "ייעוד/שימוש" יש לציין ביחס למגרש 3204 "מתחת לקו" יעוד "מבני ציבור" בלבד ולא כפי שנרשם "מגורים ותעסוקה/מבני ציבור". | כותרת היעוד של כל מגרש הינה על בסיס הוראות התכנית והיעוד שנקבע למגרש ולא עפ"י השימוש הצפוי לחלק מסויים. מתחת לטבלת האיזון נרשמה הערה שהחלק היחסי המוקצה לעיריה במגרש מהווה "הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,000 מ"ר". | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 4.7. | **מבוקש להוסיף עמודה לזכויות מסחריות בטבלת ההקצאות:**<br>מוצע להוסיף בטבלת עמודה שתציין את החלק היחסי בזכויות המסחריות של כל אחד מבעלי הזכויות. | בטבלה האיזון מציינת את השווי המוקצה לכל אחד מהבעלים במגרש – שווי זה מחושב לפי החלק הסחיר בלבד ללא שטחי הציבור המבונים. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 4.8. | **מבוקש לאפשר תכנון "מגדלון" בדרום מגרש התמורה:** התכנית מאפשרת במגרש התמורה 3204 הקמת מגדל אחד ושאר המבנים בבניה מרקמית. דבר זה אינו מאפשר תכנון מיטבי ולא מותיר גמישות לתכנון המפורט. מבוקש לאפשר תכנון מגדלון בגובה 15 ק', אשר ייטיב | ניתן לאפשר מיקום מגדלון בדרום- מזרח המגרש עבור גמישות אדריכלית והעשרת הבינוי, ללא פגיעה בתנאים האקלימיים של מגרשים שכנים. מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, ללא שינוי בטבלה 5. | לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | עם התכנון בכך שיאפשר ריכוז המגורים באופן שלא פוגע בתפקוד המסחר, התעסוקה והמסחר במגרש. | | |
| 4.9. | **מבוקש לחלק את מגרש התמורה לשניים או שלושה מגרשים נפרדים ולחלופין לקבוע במגרש זה מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 20%** : בשל ריבוי הבעלים שיחייב פירוק שיתוף אשר צפוי להפחית משווי המגרש באופן ניכר, וכן לסכן את היתכנות המימוש. ההשפעה של פירוק כזה על כניסת הרכב הבודדת שתוכננה למגרש, יכול להיפתר ע"י זיקות הנאה בין המגרשים עבור כניסה משותפת, ואפשרות של כניסות זמניות במידת הצורך עד למימוש הסופי של כלל המגרשים שייגזרו ממגרש זה. | שיקולי היתכנות המימוש הינם מובנים, ואף ניתן לקבל כי גם מבחינה תכנונית ישנו יתרון לפיצול מגרש זה לשניים, והפתרון של זיקת הנאה בין שני מגרשים עבור כניסה לחניון גם הוא מקובל וסביר. יחד עם זאת, המדובר בתכנית גדולה, מרובת בעלים, שהאיחוד והחלוקה בה מורכבים ביותר בשל כפיפות לתכנית מתארית, ריבוי בעלים, הליכים משפטיים וכו', ולכן קיים חשש סביר כי שינוי כאמור יוביל לפגיעה בבעלים אחרים במגרש זה בפרט או בתחום התכנית בכלל, ולחלוקה מורכבת נוספת שתעכב באופן לא מוצדק את הליכי אישור התכנית.<br>אין מניעה שהבעלים ייזמו הליך לפירוק השיתוף באופן מוסכם, שיכלול תשריט חלוקה שיאושר בוועדה המקומית, לאחר כניסת תכנית זו לתוקף.<br>-לנושא מקדם הפחתה- ניתן מענה בסעיף 4.1 מעלה. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 4.10. | **מבוקש להוסיף שטחי שרות למגורים במגרש התמורה:**<br>הזכויות לשטחי שרות למגורים שמציעה התכנית במגרש זה אינם מספקים הן עבור חלופה של תכנון ממ"דים והן עבור חלופה של תכנון ממ"קים. | לא ניתן להוסיף שטחים לתכנית- השטחים תואמים את השטחים המותרים לפי התכנית המתארית תא/4444 | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 4.11. | **מבוקש לאפשר גמישות בתחום איתור המגדל** לצורך תכנון מיטבי של שלל השימושים בבניה המרקמית. | מיקום המגדל בתכנית נקבע בהתאם לשיקולים אורבניים (מיקום ביחס לרחובות ראשיים וביחס למגדלים במגרשים אחרים) ולשיקולים אקלימיים (ניתוחי הצללות ואוורור ע"י רוחות). שינוי המיקום יגרום לפגיעה בעקרונות אלו, ויגרור שינוי בבינוי במגרשים האחרים. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 4.12. | **מרפסות:**<br>מבוקש לאפשר גמישות בגודל המרפסות על מנת לאפשר תכנון מיטבי שמתחשב במגוון שיקולים תכנוניים, ולקבוע כי שטחן הממוצע של המרפסות בכל בניין יעמוד על 14 מ"ר. | ראה מענה לסעיף 2.6. | לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות |
| 4.13. | **מבני ציבור וחצרות המוצמדות להם:**<br>מבוקש לאפשר גמישות במיקום החצרות לטובת מבני הציבור ולהגביל את שטחי החצר שיוקצו למבני ציבור בקומת הקרקע. לאור מיעוט השטחים הפנויים בקומת הקרקע, ועל מנת לצמצם את הפגיעה בשימושים הסחירים, מבוקש לאפשר להמיר את החצרות למבני הציבור במרפסות וגגות מגוננים במסגרת הבניה המרקמית, וכן להגביל את ההקצאה של חצרות אלו בקומת הקרקע לעד 350 מ"ר במגרש התמורה. | - האפשרות להמיר את החצרות למבני הציבור בחצרות בנויות מעל קומת הקרקע קיימת בהוראות התכנית ומפורטת בסעיפים 4.2 ו-6.3. התכנון הסופי לנושא זה יאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי שתערך למגרש.<br>- לא מומלץ להגביל את החצרות בקומת הקרקע בהוראות התכנית אלא להשאיר הגמישות לשלב תכנית העיצוב, בהתאם לשימוש ולצרכים שיוגדרו. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 4.14. | **דיורית:**<br>מבוקש לאפשר כניסה נפרדת לדיורית - לתקן את הגדרת הדיורית בדומה להגדרת הדיורית בתמ"ל 3001- שכונת אשכול. | ראה מענה לסעיף 2.8<br>הגדרת הדיורית בתמ"ל 3001 אינה כוללת התייחסות לנושא הכניסה לדיורית, כך שההפניה להגדת הדיורית בתמ"ל אינה | לדחות את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
|---|---|---|---|
| | | רלוונטית. | |
| 4.15. | **יח"ד להשכרה:**<br>מבוקש לתקן את הערה כג' בטבלה 5 בהוראות התכנית הקובעת כי חלק מיח' המגורים ייקבעו כדירות להשכרה, ולהבהיר שהנ"ל לא חל על מגרש 3204, אלא חל רק על מגרשים בבעלות העירייה המיועדים לדיור בהישג יד. | ראה מענה לסעיף 2.3 | לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות |
| **5.** | **עו"ד לכנר שמואל בשם "קבוצת עו"ד עוזי שוחט"** | | |
| | המתנגדים הם בעלי זכויות מאוגדים בתחום התכנית תחת "קבוצת עו"ד עוזי שוחט", שהוקצה לה מגרש התמורה 3100.<br>להתנגדות מצורפת חוו"ד שמאית. | | **לקבל חלקית את ההתנגדות** לפי הפירוט בסעיפים: |
| 5.1. | **מבוקשים שינויים ברישום בעלי ההקצאות במגרש התמורה 3100:**<br>מבוקש לגרוע את ג'מל אברהם מהקבוצה, וכן מבוקש לגרוע מהקבוצה את אליהו ביליג אשר "מערים קשיים רבים" על הקבוצה. | הרישום בטבלת הזכויות תואם את הרישום בטאבו. מהמסמכים שהוגשו (פסק הדין של בית המשפט המחוזי, פסק הידן של בית המשפט העליון והסכם הפשרה) עולה שקיימים בהם תנאים שונים ובהם בין היתר גם תנאים להשלמת הרישום בטאבו.<br>כמו כן, לבעלי הזכויות ניתן זמן רב להתארגן בקבוצות ואף התקבלו שינויים בהרכבי הקבוצות עד לסמוך מאד לפני סגירת טבלת האיזון וטבלת הזכויות של התכנית לצורך הפקדה. כל שינוי בהרכב הקבוצות כעת יגרור אחריו פתיחת טבלת ההקצאות. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 5.2. | **מבוקש למחוק את עת"א מטבלת ההקצאות במגרש 3100:**<br>בטבלת ההקצאות נרשמו בצבע כחול חלק מהזכויות במגרש 3100 על שם עיריית תל אביב. זכויות אלו שייכות לחלק מחברי הקבוצה, והן נרשמו זמנית על שם עיריית תל אביב במסגרת הפקעות לדרכים, כפי שמוסבר גם בסעיף 10(ה) לנספח עקרונות השומה וההקצאה מיום 25.04.23. מבוקש להסדיר את הרישום ע"ש הבעלים ולחילופין לרשום את שמות הבעלים שזכויותיהם טרם הוסדרו ליד השם של עיריית תל אביב-יפו. | שמאי התכנית ביצע הקצאות עבור בעלים פרטיים שהופקעה מהם קרקע בעבר. זהו מנגנון מקובל שאושר כבר בתכנית המתארית תא/4444 וכעת מיושם. כמו כן, מסמך העקרונות מפרט אילו חלקות צריכות "לקבל" את הזכויות בגין חלקות הדרכים (רחובות לוי אשכול ושי עגנון) הרשומות כיום בבעלות עירית ת"א- יפו. היות והטבלה הוכנה עפ"י הרישום בטאבו, הרי כי ביחס לחלקות אלה ניתנה הקצאה לבעלים הרשום דהיינו עיריית ת"א-יפו. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 5.3. | **קירבה למגרש 382 מוקד פיתוח:**<br>מבוקש לתקן את השווי היחסי של מגרש התמורה 3100 בהתאם לקירבה למגרש 382 בו מותרת הקמת מוקד פיתוח.<br>יש להפחית לפחות 10% משווי מגרש המתנגדים (3100) בגין קרבתו למגרש 382 שהינו מוקד פיתוח בפארק החופי ובו מתוכננים שימושים של מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות ושירותים כלליים לטובת הציבור. | מיקומם של מוקדי הפיתוח אינו סופי והוא יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק (ראה סעיף 4.8.2 (א) להוראות התכנית).<br>לכן, מצא שמאי התכנית כי אין מקום לתת מקדם הפחתה בגין הקירבה לתא שטח 382. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 5.4. | **קירבה למגרש 3301 ביעוד מלונאות:**<br>מבוקש לתקן את השווי היחסי של מגרש התמורה 3100 בהתאם לקירבה למגרש 3301 ביעוד מלונאות.<br>יש להפחית לפחות 15% משווי מגרש המתנגדים (3100) בגין קרבתו למגרש 3301 | ראשית, בין המלון למגרש המתנגדים חוצץ שצ"פ – מגרש 671.<br>שכונת שדה דב מתוכננת להיות שכונה עירונית שוקקת חיים הכוללת מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות, בסמוך לפארק חופי מפותח וחוף הים של תל אביב. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | המיועד למלונאות, שבו ניתן להקים גם אולמות שמחות, הסעדה וכנסים, וכן 2,000 מ"ר במרתף לייצור אנרגיה. מגרש המתנגדים יסבול מקרינה. | הסביבה כולה צפויה לכלול מבקרים רבים. לפיכך, קרבתו היחסית של המלון במגרש 3301 למגרש המתנגדים 3100 למלון אינה צפויה להוות גורם שיש בו מטרד כלשהו, אלא ביטוי להיות המגרש חלק מרובע חדש מעורב שימושים בעיר.<br>לנושא שימוש מותר בתת הקרקע של מגרש זה ליצור אנרגיה- סעיף 6.15 בהוראות התכנית קובע את כלל הבדיקות הנדרשות עבור הקמת מרכז אנרגיה, שמטרתן מניעת מטרדים סביבתיים ואחרים. | |
| .5.5 | **מבוקש לתקן מקדם קירבה לשצ"פ במגרש זה:**<br>יש לבטל במגרש המתנגדים מקדם קרבה לשצ"פ משמעותי של 1.02. | מגרש המתנגדים גובל בשצ"פים בשני כיוונים – שצ"פ 671 ובשצ"פ 670. יצוין שרק חלק מהמגרשים גובלים בשצ"פ משמעותי – שטח ירוק משני צידי המגרש ולפיכך המקדם הראוי 1.02. לשאר המגרשים לא ניתן מקדם שצ"פ. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .5.6 | **מבוקש לתקן מקדם למגרש שאינו גובל במבני ציבור:**<br>יש לבטל במגרש המתנגדים מקדם 1.01 למגרש שאינו גובל במבני ציבור מאחר ומגרש המתנגדים קרוב למגרש הציבורי 3400. | בין מגרש המתנגדים למגרש 3400 חוצץ השצ"פ המרכזי וכן דרך מס' 840. לפיכך, מגרש המתנגדים אינו גובל בשטח ציבורי ואין לבטל את המקדם שניתן לו בגין יתרון זה. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .5.7 | **מבוקש לבטל מקדם למגרש שאינו גובל בדרך ראשית:**<br>יש לבטל במגרש המתנגדים מקדם 1.05 למגרש שאינו גובל בדרך ראשית (אבן גבירול) | מקדמים אלה סבירים וראויים, ויצוין שגם בתמל/3001 המאושרת הובאו בחשבון מקדמים דומים לענין הקירבה לדרכים ראשיות. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .5.8 | **מבוקש לבטל מקדם לחזית מסחרית בדרך הים:**<br>יש לבטל במגרש המתנגדים מקדם 1.1 למסחר בגין חזית לדרך הים. המסחר על אבן גבירול עדיף משמעותית. | ניתנו 3 מקדמי שווי למסחר: למסחר הגובל באבן גבירול מקדם 1.05, למסחר במגרש 1572 שהינו ממזרח לכביש 8 מקדם 1 ולמסחר בגובל בדרך הים מקדם 1.1. לפיכך, יש להניח ששטחי המסחר המצויים בקו הראשון לפארק החופי צפויים להיות אטרקטיביים יותר משטחים מסחריים פנימיים ואף מעט יותר אטרקטיביים משטחי המסחר ברחוב אבן גבירול. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .5.9 | **הוראות התכנית סותרות את התכנית המתארית לנושא גובה הבניה המרקמית:**<br>סעיף 6.2 (5)(א) בתא/4444 קובע כי גובה הבניה בטיפוס של בניה מרקמית יהיה 5-10 קומות, ואילו התכנית המפורטת המופקדת קובעת גובה של 9 קומות בלבד.<br>מבוקש כי הוראה זו תתוקן ותקבע גובה מקסימלי של 10 קומות לבניה מרקמית, בהתאם לתכנית המתארית, דבר שיאפשר בניה מרווחת ואיכותית יותר, ולא יפריע לבניה המגדלית בתכנית. | לא מדובר בסתירה לתכנית המתארית. כמו בנושאים אחרים, התכנית המתארית מגדירה מסגרת של מס' קומות לבניה המרקמית, והתכניות המפורטות יכולות לקבוע את מספר הקומות הסופי בתוך מסגרת זו. הקביעה של 9 קומות היא קביעה תכנונית שלוקחת בחשבון את פרופורציית המבנים ביחס לרוחב הרחובות וביחס לחצרות הפנימיות, וכן קביעה של מבנה גבוה ולא רב קומות לפי תקנות התכנון והבניה, שמשפיעה על אופי המבנה. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .5.10 | **דיורית:**<br>יש לבטל את הדרישה לכלילת דיוריות בתכנית העיצוב ובהיתר הבניה הראשון לבניין,<br>מכיוון שדרישה זו לא מופיעה בתכנית המתארית ולא בתמ"ל 3001. הצבת תנאי זה עשויה לבטל את הזכות לבנות דיורית בבניין, ויגרע מהזכויות שניתנו בתכנית המתארית למגרשים ביעוד מגורים, ומהווה אפליה | במטרה להבטיח את איכות המגורים בתכניות המאפשרות שילוב דיוריות, המדיניות העירונית דורשת עמידה במספר תנאים, בינם:<br>הבטחת איכות הבניין ושקיפות מול הרשות המקומית ודיירי הבניין, וכן הבטחת איכות הדיורית.<br>מיקום הדיוריות, שטחן והתשתיות הנדרשות לקיומן אינן יכולות להיוותר | לדחות את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
|---|---|---|---|
| | פסולה ביחס למגרשי מגורים בתחום תמ"ל 3001. | בגדר נעלם. תכנון הדיורית בשלב מאוחר יותר יכול להביא לכאוס של ממש ולפגיעה ממשית ביחידת הדיור הראשית וליחידות הדיור הנוספות בבניין (בוודאי בכל הקשור לחיבור שיידרש לתשתיות).<br>יתרה מכך, קיומו של מוצר דיור זה צריך להיות ברור ושקוף הן לרוכש יחידת הדיור הראשית והן לבעלי דירות אחרים בבניין (בהקשר של ההעמסה שתוספת יח"ד זו צפויה לייצר עבור המבנה וההשלכות של מימוש הדיורית עבור בעלי דירות סמוכות ליחידה הראשית).<br>לנושא ההשוואה להוראות תמ"ל 3001 : הנושא של תכנון דיוריות נבחן והוגדר במסגרת מדיניות עירונית, הרלוונטית לכלל התכניות בעיר. | |
| 5.11. | **יח"ד להשכרה:**<br>מבוקש לתקן את הערה כג' לטבלה 5.<br>יש צורך להבהיר כי הערה זו חלה רק על מגרשים בבעלות עירייה/מדינה, ואינה חלה על המגרשים שהוקצו לבעלים פרטיים בתחום התכנית. | ראה מענה לסעיף 2.3 | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| 5.12. | **מרפסות גג:**<br>מבוקש להוסיף בהערה יט' לטבלה 5 כי *"מרפסות גג לא יובאו במניין השטחים"* וזאת בהתאם להערה יט' לטבלה 5 בתכנית המתארית. | אין צורך להוסיף ההערה, שכן הנ"ל בהתאם לתקנות התכנון והבניה. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 5.13. | **יש לבצע במסגרת התכנית איזון בין רמ"י לבין המתנגדים:**<br>מבוקש להתחשבן מול רמ"י מאחר והנחת הבסיס במודל ההצרחה לפיה מתחמים 2,3 יאושרו כשנתיים לאחר אישור מתחם 1 - הנחה זו לא התקיימה וכיום חלפו כבר 3 שנים ותכניות 2,3 טרם אושרו. לפיכך, המתנגדים מבקשים להפחית משוויה של רמ"י במתחם 3 ולהעלות את השווי של הפרטיים שביצעו את ההצרחה בין מתחם 1 למתחם 3. | האיזונים במצב הנכנס הינם איזונים פנימיים לכל מתחם, לכן לא ברורה טענת המתנגדים להפעלת מקדמים בין מתחמים שנקבעו בתכנית המתאר (4444) שאושרה למתן תוקף. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| **6.** | **עו"ד מרים דונין שוב בשם גבריאל משה ואח'** | | |
| | המתנגדים הם בעלי זכויות בתכנית אשר מאוגדים בקבוצה המיוצגת ע"י עו"ד מרים דונין.<br>כלל זכויותיהם של חברי הקבוצה הוקצו בתכנית זו.<br>למתנגדים הוקצה מגרש תמורה 3101.<br>להתנגדות צורפה חוו"ד שמאית. | | **לקבל חלקית את ההתנגדות** לפי הפירוט בסעיפים : |
| 6.1. | **מבני חוות הדלק:**<br>מבוקש תיקון התשריט כך ששני המבנים השייכים לחוות הדלק (מיכל הדלק הקטן ומבנה נוסף בצורת ר') יסומנו להריסה, בהתאם לסימונם בתכנית המתארית תא/4444.<br>מבנים אלו מהווים מטרד ואין הצדקה תכנונית להותירם על כנם.<br>-כמו כן, מבנים אלו, כמו גם המיכל הגדול, מהווים מטרד חזותי עבור מגרש 3101 בהיותם בולטים 1.5-2 מ' מעל מפלס האפס | - בהתאם לסעיף 62א (א) (5) ו-62א (א) (19) בחוק התכנון והבניה בסמכות ועדה מקומית לקבוע הוראות לעניין שינוי בינוי או עיצוב אדריכליים וכן לעניין הריסת מבנים.<br>בהתאם לכך, בעת תכנון התכנית המפורטת נבחן ונמצא כי ראוי לאפשר שימוש מחדש במיכלי הדלק ובכללם גם המבנים שסומנו להריסה בתכנית המתארית תא/4444, עבור שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי כחלק מהפארק החופי ועבור פעילויות | לקבל בחלקו את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | המתוכנן במבנים במגרש 3101, וגם השימושים הציבוריים העתידים להתממש בהם יהוו מטרד. מבוקש לקבוע מקדם 0.985 למגרש 3101 בגין מטרד זה. | מגוונות שהינן חלק בלתי נפרד מאופי הרובע החדש והיחודיות של הפארק החופי. יצוין כי תיק התעוד שנערך לחוות מיכלי הדלק הכלול במסמכי התכנית המתארית, כולל תיאור של ייחודיות המתחם וחשיבותו לסיפור ההיסטורי של המקום, וכן המלצה לשמירת המבנים ושימוש מחודש בהם. השימושים יבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לפארק.<br>ההנחיות למתחם זה בסעיף 4.8.2 (ג) בתכנית המופקדת תואמות את הנחיות התכנית המתארית בסעיף 4.10(6).<br>-על פי בחינה אדריכלית, מכלי הדלק לא צפויים להסתיר את הנוף לים ליחידות הדיור, לנוכח הגבהים של המגרשים וגבהי הבניה.<br>עם זאת, מומלץ להוסיף סעיף להוראות התכנית בפרק 6.15 לפיו תנאי להיתר הבניה למיכלי הדלק במגרש 380 יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים. | |
| .6.2 | **הקטנת מקדם מגרש הגובל בדרך הים עם בינוי עורפי משמעותי** :<br>במגרש 3101 מתוכנן מבנה מרקמי שמזרחית אליו מתוכנן מגדל שחלקו מוסתר מן הים ע"י המבנה המרקמי.<br>יש להפחית את המקדם של "גובל בדרך הים עם בינוי עורפי משמעותי" ל - 1.04. | בתכנית ניתן מקדם 1.08 למגרש הגובל בדרך הים. אולם, למגרש 3101 שהוקצה למתנגדים מתוכנן בינוי עורפי משמעותי ולפיכך הופחת המקדם ל 1.06. הבינוי הסופי במגרש ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלית שסביר שתמצה את אפשרויות התכנון תוך מיקסום נוף לים, גם בבינוי העורפי. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .6.3 | **ביטול מקדם אי סמיכות למבני ציבור:**<br>יש לבטל את מקדם 1.01 שניתן למגרש 3101 בגין העדר סמיכות למבני ציבור, מאחר וחלק מהדירות במגרש פונות למגרש ציבורי מס' 400 שמותרים בו שימושים רבים, לרבות כל השימושים מכח תכנית צ'. | בין מגרש 3101 ובין מגרש 400 מפריד השצ"פ המרכזי בתכנית המהווה חיץ בין המגרש למגורים והמגרש הציבורי ולכן ראוי להותיר את המקדם 1.01. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .6.4 | **תיקון ברשימת חברי הקבוצה:**<br>יש להוסיף את מר בן אברהם לקבוצה של עו"ד דונין ולהקצות לו שטחים במגרש 3101 חלף השטחים שהוקצו לו במגרש 3204 ביחד עם בעלים נוספים אחרים. | לבעלי הזכויות ניתן זמן רב להתארגן בקבוצות ואף התקבלו שינויים בהרכבי הקבוצות עד לסמוך מאד לפני סגירת טבלת האיזון וטבלת הזכויות של התכנית לצורך הפקדה. אולם לא ניתן להמשיך ולערוך שינויים עד אין קץ, שכן כל שינוי בהרכב הבעלויות עלול לגרור שינויים בכל הטבלה והתכנית לא תוכל להתאשר במתכונת זו. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .6.5 | **מבוקש תיקון מקדם קירבה לים:**<br>רק מחצית מהדירות במגרש 3101 פונות לים ולכן יש למתן את מקדם הקרבה לים ל- 1.03. | בכל המגרשים רק חלק מהדירות יפנו לים. לפיכך, מגרש המתנגדים אינו שונה ממגרשים אחרים. כמו כן, הבינוי הסופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלית ובמסגרתה סביר כי ימצו את אפשרויות התכנון למיצוי מקסימאלי של נוף לים, גם מהבינוי העורפי. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .6.6 | **מבוקש תיקון מקדם קירבה לדרכים:**<br>במגרש 3101 יש לקבוע מקדם סמיכות לדרך מרכזית 1.03 במקום 1.05. | מגרש 3101 נמצא בקו ראשון לים, בשורת המגרשים המרוחקים מהדרכים הראשיות (אבן גבירול, שדרה 3 ממזרח לאבן גבירול, לוי אשכול, איינשטיין) ולפיכך ניתן | לדחות את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | | למגרשים אלה מקדם סביר של 1.05 לעומת מגרשים שיש להם חזית אחת לדרך ראשית שקיבלו מקדם 1.02. | |
| .6.7 | **מבוקש תיקון מקדם קירבה לשצ"פ:**<br>מקדם קרבה לשצ"פ צריך להיות 1.01 ולא 1.02. | רק חלק מהמגרשים גובלים בשצ"פ משמעותי – שטח ירוק משני צידי המגרש ולפיכך המקדם הראוי 1.02. לשאר המגרשים לא ניתן מקדם שצ"פ. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .6.8 | **מבוקש תיקון הפער במקדמים בין בינוי מרקמי למגדלי:**<br>הפער בשווי של 10% בין בינוי מרקמי למגדל אינו סביר. קיימת כפילות של מקדם זה עם מקדם קרבה לים שאף הוא מגלם נוף לים. יש לקבוע פער של 5% בלבד. | בנייה מגדלית מעלה בצורה משמעותית את היוקרה ומחירי הדירות ביחס לבניה המרקמית הנמוכה. יש לזכור שהנוף במגדלים איננו רק לכיוון הים אלא לכל הכיוונים זאת לעומת נוף מוגבל יחסית שצפוי מהדירות בבנייה המרקמית. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .6.9 | **מבוקש ביטול מקדם מסחר במצב היוצא**:<br>יש לבטל מקדמי שווי למסחר במצב היוצא אשר נותנים מקדם גבוה יותר לשטחי תעסוקה ומסחר הגובלים בדרך הים. שווי המסחר זהה בכל המיקומים בתכנית. | לשטח מסחרי במגרשים הגובלים בדרך הים ניתן מקדם גבוה לאור היתרון הצפוי בהפעלת שטח מסחרי בקו ראשון לים ולפארק. זאת לעומת שטחי מסחר המצויים באזורים מעט יותר עורפיים. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .6.10 | **שינוי ועדכון מקדם מי תהום:**<br>בתכנית ניתנו מקדמי הפחתה משמעותיים למגרשים שצפויה בהם חדירה למי תהום. נראה כי החישוב של מספר קומות החניה הדרושות במגרשים אלו הוא שגוי, ולכן מס' הקומות שיושפעו ממי תהום הינו קטן יותר משמעותית ועל כן יש לתקן המקדם. כמו כן, יש לתקן את הקביעה כי עלויות הבניה הכרוכות בטיפול במי תהום נגזרות משווי המגרש. | -מקדמי מי התהום התבססו על בחינה אדריכלית פרטנית של זכויות הבניה והשימושים שניתנו בהוראות התכנית בכל מגרש. בהתאם לכך התבצעה הערכה של מספר קומות המרתף הדרושות עבור מקומות חניה.<br>-בנוסף, נבחן גובה מפלס הפיתוח העתידי במגרש (לאחר מילוי קרקע בהתאם להנחיות התכנית) והעומק אליו יגיעו מרתפים ביחס למפלס מי התהום.<br>-הבדיקה האדריכלית במגרש זה העלתה כי <u>על מנת לבנות את מס' החניות המקסימלי המותר (203 מקומות חניה לפי תקן 1:1) נדרשות 3 קומות מרתף, בעוד ניתן לבנות במגרש 4 קומות מרתף ללא כניסה למי תהום.</u><br>-האפשרות לבנות 5 קומות מרתף הכתובה בתקנון היא גורפת לכל המגרשים ומאפשרת בניה של יותר קומות מרתף.<br>-שמאי התכנית מצא כי ראוי לתת מקדם הפחתה לשווי המגרש בהתאם לטבלה המופיעה בעקרונות השומה. המקדם שניתן מגלם בין השאר את עלויות הבניה העודפות במגרשים בהם יש צורך בטיפול במי תהום. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .6.11 | **תיקון שווי לדיור מוגן:**<br>מקדם דיור מוגן צריך להיות 0.7 ולא 0.4. | לאור ניתוח מכרזי שיווק לדיור מוגן שערך שמאי התכנית, הובא בחשבון בטבלת האיזון מקדם התאמה משטח עיקרי למגורים לשטח ברוטו עילי לדיור מוגן של 0.4 ונמצא כמקדם ראוי. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .6.12 | **תיקון עלות הקמת מבנה ציבורי:**<br>עלות הקמת מבנה ציבורי צריכה להיות 6,500 ש"ח למ"ר בגמר מלא, זאת במקום ההערכה בטבלת האיזון של 9,500 ש"ח למ"ר. | שמאי המתנגדים לא הביא בחשבון עלויות נלוות של 25% ולא הביא בחשבון מע"מ בשיעור 17% שלא ניתן לקיזוז בעת הקמת מבנה ציבור כמטלת יזם. לפיכך, בתוספת עלויות עקיפות ומע"מ מתקבל אומדן של 9,500 ש"ח למ"ר עילי. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| **7.** | **יעל דורי אד' נוף/אורטל סנקר עו"ד בשם אדם טבע ודין** | | |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | ההתנגדות מוגשת לתכנית זו ולתכנית מרכז רובע שדה דב תא/4444/1.<br>ההתנגדות עוסקת במרכזי האנרגיה המותרים בתכנית, ומאפשרים הפקת אנרגיה מגז טבעי. | | **לקבל חלקית את ההתנגדות** לפי הפירוט בסעיפים: |
| 7.1. | **התכניות סותרות את הוראות התכנית המתארית תא/4444:**<br>סעיף 6.7 (ו) בהוראות התכנית המתארית מתייחס לתכנון מתקנים הנדסיים במסגרת התכניות המפורטות, ומציין כי הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים עבור תשתיות מקומיות ובכללם ייצור אנרגיה, ייבחן בתכניות המפורטות, וזאת בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו ולאישור המשרד להגנ"ס ככל שהבדיקות יעידו על פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.<br>בדיקות סביבתיות לא נערכו עבור התכניות המפורטות, ולא התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לאפשרות להקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז טבעי.<br>כמו כן, הוראות התכניות המופקדות דוחות את ביצוע הבדיקות הסביבתיות לשלב היתר הבניה, בניגוד להוראתה המפורשת של התכנית המתארית, וכפי שניתן להבינה מפרוטוקול והחלטות הועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות בתכנית המתארית. | בהתאם לחזון לקיימות של התכנית המתארית תא/4444, סעיף 6.11 בהוראות התכנית המתארית דורש שהתכניות המפורטות יערכו בין היתר ניתוח של היבטי התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי, אמצעים לניהול הביקוש ולאגירת אנרגיה- דבר שנעשה ומפורט בנספח האנרגיה של התכנית המפורטת.<br>בניגוד לטענתה המרכזית של המתנגדת, התכנית אינה מכוונת להקמת מרכזי אנרגיה המופעלים בטכנולוגיה מסוימת, אלא מאפשרת גמישות לבחירה בהמשך בשיטות שונות, מתוך תפיסה כי תכנית כה נרחבת לאזור שמפותח מחדש וצפויה להתממש במשך שנים רבות קדימה, ראוי כי תשמור על גמישות לפתרונות שונים וחדשניים שלא בהכרח ניתן לצפותם כיום. צפוי כי החדשנות הטכנולוגית בתחום זה תמשיך ותתפתח בקצב מואץ ותמצא פתרונות הן לצריכה ההולכת וגוברת, והן לאתגרים הסביבתיים המקומיים והגלובליים הכרוכים בנושא האנרגיה.<br>יצוין כי לפי הגדרת מרכז אנרגיה בתכנית, המרכיבים הכלולים בו הינם ייצור, אגירה וניהול/חלוקה. בהתאם להנחיות הרלוונטיות בהוראות התכנית בסעיף 6.9 נדרש לקבוע את מרכיביו של מרכז האנרגיה בתכנון המפורט שיערך לו. לא כל מרכז אנרגיה חייב שיכלול יצור אנרגיה, וגם מרכז שכולל יצור אנרגיה- יכול שיכלול רק יצור אנרגיה ממקורות מתחדשים.<br>בחינה והערכה כללית של השפעות מתקני אנרגיה בשדה דב נערכה, אולם לא נכון לבצע חיזוי פרטני בתכניות שדה דב מרכז וצפון כאשר סוג מרכזי האנרגיה טרם נקבע סופית וסוג המיכון לא נבחר.<br>מתקיימת גם שונות טכנולוגית התלויה במשתנים כלכליים אשר מחד אינם ידועים בהווה ומאידך לא נכון לקבוע אותם כבר עכשיו ולמנוע הצעות מיזמים עתידיים.<br>בדיקות סביבתיות פרטניות נכון מבחינה מקצועית לקיים לאחר קביעת המיקום הסופי של מרכזי האנרגיה בהתאם להוראות התכניות המפורטות, ובעיתוי סמוך למועד הקמתם, באופן שיאפשר לערוך בחינה עדכנית התואמת את הטכנולוגיות הרלבנטיות לאותה עת, כפי שהוצע בהוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד)(5).<br>הוראת סעיף 6.7 (ו) לתכנית המתאר, קובעת כך: | לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | | *"בתכניות מפורטות ייבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אנרגיה וייצור אנרגיה בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו ובאישור המשרד להגנת הסביבה ככל ובדיקה מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות".*<br>הצורך להקצות מגרשים למתקנים הנדסיים של מרכזי אנרגיה בוודאי קיים ועולה מסקר האנרגיה שצורף למסמכי התכניות המופקדות, וללא הקצאה שכזו או קביעה באילו מהמגרשים ניתן יהיה להקים מרכזי אנרגיה, הרי שלא ניתן יהיה להקימם בתכנון עתידי ולאחר הקמת השכונה.<br>משום כך, הבדיקה המקדמית מצאה שכעת אין פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות, ומשכך אין צורך באישור המשרד להגנת הסביבה.<br>בסעיף 6.9 בהוראות התכניות המופקדות מפורטות גם הבדיקות הסביבתיות שיידרשו, ולמען הסר ספק שהסיכונים הסביבתיים ימנעו וכל הבדיקות המקדימות לבניית המרכז ייבחנו באופן מקיף ובהתאם לתקינה הרלוונטית לאותה עת- מומלץ להוסיף על הוראות התכנית בסעיף 6.15 תנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- אישור המשרד להגנת הסביבה. כמו כן, מומלץ להוסיף הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים, יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כך שתינתן הזדמנות להתנגד להקמת המרכז.<br>ובנוסף, מומלץ לתקן את סעיף 6.9 (ד)(2) לפיו מהנדס העיר רשאי לקבוע מיקום שונה למרכז האנרגיה מזה המפורט בנספח התשתיות, כך שמיקומו הסופי של מרכז האנרגיה ייקבע במסגרת תכנית התשתית והפיתוח ובסמכות הועדה המקומית. | |
| 7.2. | **פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות:**<br>אישור התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית אשר מאפשרת הקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז טבעי, טומן בחובו פוטנציאל ברור של השפעות סביבתיות מטרדיות.<br>ההשפעה המצרפית של 16 המתקנים להפקת אנרגיה שהתכניות מתירות מהווה איום:<br>1. לפגיעה בבריאות הציבור ע"י פליטות מזהמות וגזי חממה.<br>2. לפגיעה בקידום משק ארגיה בר קיימא.<br>3. מצריך בניה של תשתיות מסוכנות בסמוך לבתי תושבים.<br>4. תקדים מסוכן לתכניות נוספות בהן מקודם | בהמשך למפורט לעיל, יצוין כי הקמת תשתיות הולכה וכן התרת מרכזי אנרגיה מתחמיים שאפשרות יצור האנרגיה בהם והטכנולוגיה הנבחרת לכך נותרת גמישה בהוראות התכנית , בנוסף לחיוב היצור ממקורות מתחדשים ברמה המגרשית, הינו מחוייב המציאות וצופה פני עתיד, על מנת לשריין שטחים ושימושים עבור הקמת הרובע לשנים רבות קדימה בהתאם לרגולציה שתתקדם ולפיתוחים הטכנולוגיים שיאפשר העתיד.<br>לעניין המטרדים האפשריים, הרי שסיכונים אלו נמדדים בתקנים, אשר לוקחים בסך שיקוליהם גם סיכונים לבריאות הציבור. כל עוד המתקנים עומדים בתקני הסביבה וברגולציית | לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | אופן יצור אנרגיה זה.<br>5. סכנת דליפת חומרים מסוכנים.<br>6. קרינה.<br>7. סכנת דליפת גז.<br>8. גם היתכנות שימוש בתשתית לצורך הפקת אנרגיה ממימן הינה מסוכנת ובישראל אין עדיין רגולציה סביבתית ובטיחותית בנוגע אליו.<br>להתנגדות צורפה חוו"ד מומחה של ראש תחום איכות אוויר ואנרגיה בעמותת אט"ד, אשר מפרטת בין היתר את פליטת המזהמים הצפויה ואת ההשפעות הבריאותיות שלה. | הבטיחות – הסיכונים לבטיחות ובריאות הציבור קטנים וקבילים. יצוין כי אי שריון השטחים והשימושים בתכנית סטטוטורית ימנע אפשרות להתייעלות ולשמירה על הסביבה עם עדכון הרגולציה והטכנולוגיות, אשר ממשיכים כל העת.<br>כאמור, למען הסר ספק שעיריית תל אביב מחויבת למניעת מטרדים סביבתיים עבור בריאות ואיכות חייהם של התושבים והמבקרים העתידיים ברובע, בנוסף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה שממילא מתואמת עם המשרד להגנת הסביבה, יתוקנו הוראות התכנית כך שיידרש גם אישור המשרד להגנ"ס לכתנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה. | |
| 7.3. | **התנגדות המשרד להגנת הסביבה להקמת מתקני גז בסביבה אורבנית צפופה:**<br>המתנגדת מביאה את מסקנות עמדתו הכתובה של המשרד להגנ"ס מיולי 2019 אשר ממליצה להימנע מהקמת מתקני קוגנרציה וטריגנרציה בשכונות מגורים, וכן לבצע בחינה פרטנית של כל תכנית המציעה שימוש כזה כדי לגבש את האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה באיכות האוויר ובאוכלוסיה.<br>המתנגדת מציינת כי נציגי המשרד להגנ"ס התנגדו לנושא זה בתכנית בעת הצגתו בפני הולחו"ף. | לנושא אישור המשרד להגנ"ס, ראה מענה לסעיף קודם. | לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות |
| 7.4. | **הכללת האפשרות להקים מתקני גז בתכניות סותרת את עמדת משרד האנרגיה:**<br>המתנגדת מפרטת תוכנם של מספר מסמכים שפרסם משרד האנרגיה החל משנת 2019 וכוללים המלצות על בדיקות מפורטות בשלב התכנון, וכן סקירות על עבודות בעולם בנושא חלופות לקוגנרציה בשכונות מגורים והנחיות בדבר מנגנוני בקרה ומניעת זיהום אוויר בשימוש במתקנים כאלו.<br>ממסמכים אלו וממידע עדכני שקיבלה המתנגדת בחודש מרץ 2024 עולה כי משרד האנרגיה נוטה לשלול הקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז בסביבה עירונית. | ליועצי הסביבה של התכנית לא מוכרת עמדה זו של משרד האנרגיה, אלא להפך. המידע המובא במסמכי משרד האנרגיה לא מראה שלילה של מתקני קוגנרציה, והמוצג בהם מוכר ונלקח בחשבון.<br>התכנית כוללת הוראות לביצוע תכנן מפורט של המתקנים כתנאי להיתר בניה. לא ניתן לקיים חיזוי מפורט להשפעות מתקן אנרגיה בשלב התכנית, מכיוון שהמתקן המסוים ומאפייניו ומיקום מדויק של המבנים סביבו עדיין לא ידועים וייתכנו בהם שינויים.<br>יצוין כי, יועץ הסביבה של התכניות שוחח עם נציג משרד האנרגיה העוסק בכך, בשיחת טלפון בתאריך ה-2/7/24, אשר לא הכיר את שינוי העמדה המתואר בהתנגדות. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| 7.5. | **התכניות אינן מפורטות כנדרש בחוק ובפסיקה:**<br>התכניות אינן מפורטות בפועל והופקדו ללא מידע מספק, שהחסרתו מונעת מהציבור לממש זכותו להתנגד לתכנית.<br>התכניות דוחות את הסדרתם ותכנונם של פרטים קריטיים לשלב המאוחר מדי של היתרי הבניה. | -התכניות הינן תכניות מפורטות גם באשר למתקני האנרגיה. התכניות קובעות מנגנון של אישור מרכזי האנרגיה ותכנונם ע"י הרשות לאיכות הסביבה של העיריה וכן ע"י רשות הכבאות. הדבר יאפשר כאמור תכנון ובחינת המרכזים בסמוך להקמת המתקנים, באופן שיאפשר את הבדיקה המקצועית הטובה והמעודכנת ביותר.<br>כאמור בסעיפים קודמים, יודגש כי פירוט | לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | המתנגדת מתארת מס' פסקי דין שהתקבלו בהם ביהמ"ש קיבל את עמדת המתנגדים לתכנית בעלת סיכונים סביבתיים מוכחים שלא קיבלו מענה מפורט בזמן התכנון. במקרים אלו נטען שלא רק הציבור היה חסר את המידע לעת הפקדת התכנית אלא גם מקבלי ההחלטות עצמם.<br><br>התכניות צריכות היו לפרט בדיוק את סוג מרכזי האנרגיה, מיקומם המדויק, גודלם, הספקם, פליטות הזיהום, הסיכון הצפוי ועוד.<br><br>בתכניות לא פורטו מיקומם וכמותם המדויקת של מתקני האנרגיה- המתנגדת מצביעה על כך שמיקום המתקנים מופיע בנספח האנרגיה של התכנית שהינו מסמך מנחה, אך הוראות התכנית קובעות כי בסמכות מה"ע לקבוע מיקום אחר למתקנים, וכי המיקומים הסופיים יקבעו בתכנית תשתיות ופיתוח, שאינה חשופה לציבור ובשל כך הציבור אינו יכול להתנגד למיקומים שיקבעו. גם מספר המתקנים אינו קבוע מכיוון שכמות וגודל מתחמי האנרגיה (שבכל אחד מהם יוקם מתקן אנרגיה) יכול להשתנות. הבדיקות שנדחו לשלב היתר הבניה מוגדרות בתכניות עבור כל מתקן בנפרד ולא בודקות את השפעתם המצרפית של המתקנים ובנוסף לתחנת הכוח רדינג הסמוכה.<br><br>בתכניות לא פורטו ההשפעה הבריאותית והמצרפית של מתקני האנרגיה ותחנת הכוח רדינג- בנספח הסביבתי של התכנית כלולה בדיקת השפעת תחנת הכוח והכבישים בתכנית על זיהום האוויר, אך ללא התייחסות לפליטות ממתקני האנרגיה. בנוסף, בהנחיות לבדיקה סביבתית של מתקני האנרגיה חסרה התייחסות להשפעה המצרפית של תחנת הכוח רדינג.<br><br>בתכניות לא פורטו ההוראות והמגבלות עבור מתקני אנרגיה זמניים שהתכנית מתירה.<br><br>בתכניות לא פורטו הנחיות לגבי סקר האנרגיה שנדרש בהוראות התכנית בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי, ולא נזכרים בו המשרד להגנ"ס, או היחידה הסביבתית בעירייה. | נוסף בנושא זה עבור תכניות שימומשו במשך שנים רבות אינו אפשרי בשל הרצון לאפשר טכנולוגיות שאינן קיימות היום, ובעיקרה מטרת התכנית היא לשריין את השטחים ואת השימושים המותרים ביעודי הקרקע, כפי שהורתה התכנית המתארית.<br><br>-באשר לגמישות בשינוי מיקומי מרכזי האנרגיה שנקבעו בנספח האנרגיה בתכנית, בסמכות מה"ע- מומלץ כאמור לקבל את הטענה כי הליך זה אינו חשוף לציבור, ולתקן סעיף 6.9 (ד) בהוראות התכניות כך שיחליף בנושא זה את סמכות מה"ע בסמכות הועדה המקומית.<br><br>-ועוד יובהר כי לא המצב הקיים ולא התכנית המפורטת כוללים מקור זיהום אשר מחייב בחינה סביבתית כעת, להיפך, התכנית מחייבת כי כל מרכז אנרגיה או כל שימוש עתידי שקיים חשש לגביו שייצור זיהום יחייב בדיקות סביבתיות מתאימות ויאושר רק בכפוף לאישור רשות איכות הסביבה ומשרד להגנת הסביבה.<br><br>אין הדבר דומה כלל לזיהום שידוע וקיים, לפי הדוגמאות שפירטה המתנגדת בהתנגדותה.<br><br>-מומלץ לקבל את הטענה לנושא מרכזי אנרגיה זמניים ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד), כך שתוסר האפשרות להקמת מרכזי אנרגיה זמניים.<br><br>-בנוגע לתחנת הכוח רדינג הרי כי שינוי 3 לתמ"א 10/א/3 קובע כי התחנה תפסיק לפעול החל משנת 2032, תאריך שבו אכלוס הרובע יהיה עדיין בתחילתו כך שאין צורך אמיתי להתייחס אל ההשפעה המצרפית של התחנה ומרכזי האנרגיה.<br><br>-סקר האנרגיה הנדרש בסעיף 6.13 מתייחס לאנרגיות מתחדשות, ניהול אנרגיה והתייעלות אנרגטית ומטרתו בחינה ספציפית ליצירת מאזן למגרש בודד, של כמות האנרגיה הנצרכת הצפויה ביחס לכמות האנרגיה המיוצרת, במסגרת מדיניות עירונית לבניה בת קיימא הרלוונטית עבור שלב תכנית העיצוב לכל תכנית בעיר. תכולתו של סקר אנרגיה כאמור מופיעה במדיניות העירונית לבניה בת קימא שאושרה בועדה המקומית. | |
| 7.6. | **ליקויים נוספים בהוראות התכנית:**<br><br>-סתירה בין התכניות המופקדות לתכנית המתארית בנושא שטח מרכזי האנרגיה- בטבלה 5 בהוראות התכניות המפורטות 2,000 מ"ר לעומת 700 מ"ר בטבלה 5 בהוראות התכנית המתארית.<br><br>-שימושים בהם ניתן להקים מרכזי אנרגיה | -לנושא שטחי הבניה:<br><br>בהתאם לסעיף 62א (ד)(1) בחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית לכלול בתכנית שחלה עליה תכנית מתאר כוללנית עניינים המפורטים בסעיף (א) בחוק.<br><br>ביעודים בהם התכנית המופקדת מתירה מרכזי אנרגיה, שטחי הבניה הותרו בהתאם | לדחות את הסעיף בהתנגדות |

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| 25/12/2024 | 507-0973057 תא/מק/4444/2 - צפון רובע שדה דב |
| 2 - - 24-0025ב' | דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
|---|---|---|---|
| | בתכניות הם שימושים שאינם כוללים מגורים, אך אלו עדיין שימושים הכוללים שימוש של ציבור רגיש (כגון ילדים, קשישים ואנשים הנדרשים לטיפול)- דיור מיוחד, תעסוקה, מלונאות, פארק וכיכר עירונית.<br><br>בשימוש כיכר עירונית באופן מיוחד מדובר בדו-שימוש שמסכן את הציבור הרחב. בשימוש זה בלבד מופיעות מגבלות על הפיתוח שמעל מרכז האנרגיה- מעיד כי קיים חשש לבריאות הציבור לשהייה ממושכת מעל מתקן אנרגיה. | לסעיף 62א (א)18 לחוק התכנון והבניה המאפשר לועדה המקומית להוסיף שטחי בניה למתקני תשתית מקומיים, וזאת לאור בדיקות והערכות שנעשו עבור התכניות המפורטות שמסקנתן היא כי נדרש לשריין שטחים אלו עבור מתן מענה למרכיבים השונים שיכול ויכללו במרכז אנרגיה.<br><br>-לנושא יעודי הקרקע: ניתנו מספר אפשרויות על מנת להותיר גמישות, אשר לא כוללות מגורים ומוסדות חינוך. ביעוד כיכר עירונית- יצוין כי כבר התכנית המתארית ראתה במגרשים אלו אפשרות ראויה להקמת מתקני אנרגיה והתירה בהם שימוש זה. | |
| .7.7 | **אישור מתקני אנרגיה על בסיס גז טבעי על חשבון אנרגיות מתחדשות פוגע בהתחייבויות הבינלאומיות של מדינת ישראל להסכם פריז ומהווה תקדים מסוכן לתכניות אחרות:**<br><br>קיבוע של שימוש בדלקים פוסיליים עלול לדרדר את ישראל ולמנוע חתירה משמעותית ליעדי המדינה להגברת השימוש באנרגיות מתחדשות. | אין בהתרת מרכזי האנרגיה בתכנית לפגוע קידום משק אנרגיה בר קיימא, אלא להפך- התכנית מחייבת יצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף משמעותי לכל מגרש ומגרש בהתאם לצריכת האנרגיה הצפויה שלו ע"פ סקר מפורט שנערך, כאמור בנספח המחייב להוראות התכנית ובהתאמה בסעיף 6.9(ד) להוראות התכנית.<br><br>התרת מרכזי האנרגיה בתכניות אלו אינה באה על חשבון הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים, מה גם שבמרכזי האנרגיה כאמור ניתן שיהיה יצור אנרגיה שגם הוא ממקורות מתחדשים, בנוסף להיקף המחויב בתכנית.<br><br>קביעת יעילותה וערכיה הסביבתיים של טכנולוגיה ליצור אנרגיה צריך שתיקח בחשבון גם היבטים של נצילות בסיסית, של דו- שימוש, של החלפת אנרגיות מזהמות יותר, ושל פינוי שטחים על הגגות עבור מערכות של אנרגיות מתחדשות. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |
| .7.8 | **פגם בפרסום ההפקדה לפי חוק:**<br><br>לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הודעה על הפקדת תכנית תפורסם על גבי שלט בולט בתחום התכנית. בתקנות (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק) קבועות ההנחיות ביחס לאופן הצבת השלט בסעיף 4.<br><br>בבדיקה שערכה המתנגדת עלה כי לא נמצא שלט במיקום הבולט ביותר בתחום התכנית- בגבולה המערבי לאורך טיילת הים, ולכן שלחה בקשה לפי חופש המידע לעת"א בה ביקשה לקבל לידה את המסמך בו קובע יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה באילו מיקומים יש להציב את השלט, ואת הדיווח על הפרסום בפועל. לא התקבל מענה, וכן הפקדת התכניות לא פורסמה בעיתונות כחוק. | -התכניות פורסמו כחוק, וכללו גם הודעות על גבי שלטים במיקומים בולטים בתחומן, ובין היתר במיקום שציינה המתנגדת- בגבול המערבי לאורך טיילת הים. תיעוד למיקומים ולשלטים שניתלו בהם, קיים במשרדי הועדה המקומית בהתאם לחוק, כמו גם תיעוד לפרסום שנערך בעיתונים, כל אלו ע"י רמ"י שהינה מגישת התכניות.<br><br>בסעיף 4 לתקנות המתאר את אופן הצבת השלט, סעיף קטן (3) הוא זה שמתאים לתכניות דנן -תכנית החלה על שכונה או מתחם בישוב עירוני (ולא סעיף (6) כפי שטענה המתנגדת). לפי סעיף זה נדרש לתלות השילוט בחזית מבנה ציבור או מבנה מסחרי- אלו כלולים במיקומים שבהם נתלו שלטים, אך מגישת התכנית אף הרחיבה ותלתה שילוט במיקומים נוספים כאמור, בתיאום עם הרשות המקומית. | לדחות את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | | -לנושא מענה לבקשה לפי חופש המידע, הרי שזו התקבלה ונענתה ע"י הרשות המקומית בתאריך 2.5.24 באמצעות דואר אלקטרוני. | |
| 8. | **רמ"י ע"י גילי טסלר** | | |
| | ההתנגדות היא התנגדות עצמית של מגישת התכנית.<br><br>ההתנגדות היא לנושא מרכזי האנרגיה בתכנית.<br><br>התנגדות זהה הוגשה גם לתכנית צפון הרובע תא/4444/2. | | **לקבל את ההתנגדות** |
| 8.1 | **מוצע כי היתרי בניה שיכללו מרכזי אנרגיה יפורסמו לעיון הציבור בדרך שבה מפורסמת הקלה:**<br><br>וזאת בהמשך לכך שהתכנית כוללת בתחומה אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה ביעודים שונים ובמיקומים מומלצים בהתאם לחישובים שנערכו במסגרת התכנית. בשל השינויים והחידושים החלים במהלך הזמן בתחום זה יוגשו במסגרת היתרי הבניה חישובים נוספים להראות עמידה בפועל בממצאי הבדיקות העקרוניות שנעשו בשלב התכנית, בהתאם לתכנון המפורט והעדכני לעת היתר הבניה. | בשל היקף התכנית והיותה חלק מהקמת רובע חדש בעיר, אשר יממש חדשנות ומענה לאתגרי התקופה, בין היתר בנושא התנהלות אנרגטית אחראית, ומכיוון שהתכנית צפויה להתממש על פני תקופה ארוכה לשנים קדימה, מומלץ לאפשר לציבור להתוודע לתכנון הספציפי שיוצג בהיתרי הבניה, ויתאים לטכנולוגיות שיהיו ידועות לעת המימוש. בהתאם לכך, מומלץ להוסיף להוראות התכנית בסעיף 6.15 (ה)- תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| 9. | **מהנדס העיר ת"א-יפו** | | |
| | ההתנגדות כוללת סעיפים שהוגשו לשתי התכניות מרכז הרובע 4444/1 וצפון הרובע 4444/2 (בשינוי של מספרי המגרשים ו/או מספרי הסעיפים בהוראות, בהתאמה לכל תכנית), וכן סעיפים שהוגשו רק לתכנית זו. | | **לקבל את ההתנגדות** ובהתאם לתיקונים המפורטים: |
| **סעיפים בהתנגדות הנוגעים למסמכי תכנית מרכז רובע שדה דב ולמסמכי צפון רובע שדה דב:** | | | |
| 9.1 | ס' 1.9 הגדרות: יש להחליף "שירותים ציבוריים" ב"שימושים ציבוריים" | הסעיף תוקן טרם ההפקדה, לכן הוחלט למשוך הסעיף בהתנגדות | למשוך את הסעיף בהתנגדות |
| 9.2 | טבלה 5: הגדלת היקף השטחים לשימושי מבנים ומוסדות ציבור במגרשי הדב"י העירוני- מגרשים 3400-3403, לפי הפירוט:<br><br>מגרש 3400 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות<br><br>מגרש 3401 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות<br><br>מגרש 3402 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות<br><br>מגרש 3403 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר | התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע, ומותר בהתאם לסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א)(18)(א) לחוק התו"ב. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | עיקרי ו-105 מ"ר שרות<br><br>שטחים אלו יקבעו כשטחים עיקריים, לא יקבעו שטחי שירות וניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה 21 לטבלה.<br><br>בתכנית המופקדת היקף השטחים נקבע על פי פרוגרמת צרכי ציבור ספציפית, הנכונה לעת הפקדת התכנית. תיקון זה מתבקש על מנת לאפשר גמישות עתידית לשילוב שירותים ומוסדות ציבור נוספים במגרשי הדב"י העירוני בהתאם לצרכים עתידיים, ככל שיעלו.<br><br>יובהר כי אין חובה לממש את מלוא שטחים אלו וכי שטחים אלו אינם באים על חשבון השטחים המיועדים למגורים (הדב"י). | | |
| .9.3 | טבלה 5 : הוספת זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע במגרשים למבנים ומוסדות ציבור לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%. | התיקון בהתאם להוראות התכנית המתארית תא/4444 (בהערה יב לטבלה 5) המאפשרות שטחי שרות מתחת לקרקע בהיקף של 5 קומות ובתכסית 80%.<br><br>התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| .9.4 | טבלה 5 הערות : הוספת הערה לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים. | התיקון יאפשר גמישות בהקמת המלונות, תוך התאמת מספר החדרים וגודלם לרמת המלון ולאופיו, אך מבלי להפחית בשטח הבנוי המיועד למלונאות. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| .9.5 | טבלה 5 הערות : יש להפוך הערות המופיעות כיום ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות. | התיקון ישפר את קריאות הטבלה ויאפשר דיוק בתיקי המידע. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| .9.6 | טבלה 5 הערות : הוספת הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות : חדרי מלון, דיור מוגן, דיור בהישג יד. | התיקון ישפר את קריאות הטבלה ויאפשר דיוק בתיקי המידע. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| .9.7 | טבלה 5 הערות : הוספת הערה בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש. | התיקון ישפר את בהירות המידע בטבלה. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| .9.8 | טבלה 5 הערות : במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור : יש לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושרות. | התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| .9.9 | טבלה 5 הערות : במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך. | התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| .9.10 | 6.1 ס"ק ח. הוראות סביבתיות : הוספת דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית. | התיקון יצמצם השפעה שלילית אפשרית של הבינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| .9.11 | 6.3 ס"ק 11 : הוספת אפשרות למצללות, | התיקון נדרש לתפקוד תקין ובטיחותי של | לקבל את |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | סככות צל, או קירוי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. | חצרות שטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים. | הסעיף בהתנגדות |
| 9.12. | 6.8 ס"ק ב. מים אפורים: ציון מספרי המגרשים בכל תכנית שיחוברו למערכת או להפנות לסעיף הרלוונטי בנספח ניהול מי הנגר שיציין את הפירוט הנדרש. | תכנית המתאר תא/4444 דרשה הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. למען הבהירות מוצע כי הוראה זו תתווסף להוראות התכנית.<br>ההוראה לעיל מחייבת הכנה של מערכת מים אפורים, אך אינה מחייבת חיבור לתשתית מים אפורים עירונית. עיריית תל אביב – יפו החליטה על פיילוט למערכת מים אפורים בשדה דב. מומלץ כי הנחיות לפיילוט זה ישולבו בנספח הביוב.<br>כמו כן, יש להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב. | לקבל את הסעיף בהתנגדות בשינויים המפורטים במענה |
| 9.13. | 6.13 ס"ק ב.: הוספת סעיף: "*תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים*". | התיקון יאפשר לדייק את הפרוגרמה לשטחי הציבור בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| 9.14. | 6.14 ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה: העברת סעיף 6.14 יא. 4 לסעיף 6.15 א. המרכז את התנאים להגשת בקשה להיתר בניה. | תיקון המשפר את קריאות ההוראות. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| 9.15. | 6.15 ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר: הוספת תנאי במגרשים 3204,3208 לעניין שטחי הציבור הבנויים: "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה". | התיקון נדרש לתפקוד תקין של שטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| 9.16. | 7.1 שלבי ביצוע: יש להוסיף סעיף שלביות לתכנית בנוגע למימוש מגרשי התעסוקה בד בבד עם מגרשי המגורים, להבטחת איכות החיים העירונית. | בנושא זה הוחלט כי ייחתם הסכם בין עת"א לרמ"י שיבטיח את שיווק מגרשי התעסוקה במקביל לשיווק מגרשי המגורים, ולכן הוחלט למשוך את הסעיף מההתנגדות. | למשוך את הסעיף בהתנגדות |
| 9.17. | נספח רקע 'דיור מכליל': נדרש להוסיף נספח רקע לנושא דיור מכליל אשר מתאר בבהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות ע"פ התכנית המתארית, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי הדיור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות. | התיקון ישפר את הבנת הכלים השונים לדיור מכליל ברובע ובתוכם כלים שאינם סטטוטוריים, יגדיל את שקיפות התכנית ויסייע במעקב אחר מימוש הדיור המכליל ע"י מחלקות הרישוי, המידע ומינהלת הדיור העירונית. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| 9.18. | בהוראות ובכל מסמכי התכנית יש להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט. | תיקון המשפר את קריאות ונגישות מסמכי התכנית. | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| **סעיפים בהתנגדות הנוגעים למסמכי תכנית צפון רובע שדה דב בלבד:** | | | |
| 9.19. | 1.6 יחס בין תכניות: הכנסת יחס ביטול לתכנית תא/3388ב | תיקון טכני | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| 9.20. | הגדרות בתכנית: יש לתקן טעות סופר: במקום "*דיור מכיל*" "*דיור מכליל*". | טעות סופר | לקבל את הסעיף בהתנגדות |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
|---|---|---|---|
| 9.21. | 4.1.2 בינוי ו/או פיתוח:<br><br>יש להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיור:<br><br>*"תמהיל יחידות הדיור בייעוד זה בכל מגרש יהיה: 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות, 50% יחידות דיור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי."* | סעיף שצוין בעיקרי התכנית, ונשמט מההוראות ליעוד הקרקע. בנוסף, תיקון המאפשר גמישות בתמהיל יאפשר גמישות תכנונית רבה יותר. עם זאת, על מנת לשמור על מגוון הדיור המכליל, מומלץ להוסיף תנאי לגמישות: *"ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות"*. | לקבל את הסעיף בהתנגדות בכפוף לתוספת שבמענה |
| 9.22. | 4.2.2. ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח:<br><br>*"תמהיל יחידות הדיור בייעוד זה בכל מגרש יהיה: 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות, 50% יחידות דיור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי."* | סעיף שצוין בעיקרי התכנית, ונשמט מההוראות ליעוד הקרקע. בנוסף, תיקון המאפשר גמישות בתמהיל יאפשר גמישות תכנונית רבה יותר. עם זאת, על מנת לשמור על מגוון הדיור המכליל, מומלץ להוסיף תנאי לגמישות: *"ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות"*. | לקבל את הסעיף בהתנגדות בכפוף לתוספת שבמענה |
| 9.23. | 6.10 ס"ק א. הוראות כלליות: הוספה:<br>"ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגישים". | תיקון נדרש סביבתית | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| 9.24. | סעיף 6.16 ח. תנאים לתעודת גמר: יש לתקן טעות סופר: במקום *'דיור מכיל'* *'דיור מכליל'*. | טעות סופר | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| 9.25. | סעיף 6.16 יט. תנאים לתעודת גמר למבנה ציבור: יש למחוק את הסעיף. | לא רלוונטי לשלב תעודת גמר | לקבל את הסעיף בהתנגדות |
| | **מענה להערות לשכת התכנון המחוזית עבור תכנית זו ותכנית מרכז הרובע 4444/1** | | |
| 1 | התכנית כפופה לתכנית המתארית תא/4444, ובהתאם יש לפעול לפי סעיף 6.7(ו) בתכנית המתארית, קרי קביעת מתקני אגירת אנרגיה ויצור אנרגיה רק בכפוף לבדיקות סביבתיות | בהמשך למענה להתנגדויות בנושא זה (התנגדות 'אדם טבע ודין, התנגדות עצמית של רמ"י):<br>ביחס לתכנית המתארית, שאין עוררין על כך שתכנית זו כפופה לה, יצוין כי סעיף 6.11 בהוראות התכנית המתארית דורש שהתכניות המפורטות יערכו בין היתר ניתוח של היבטי התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי, אמצעים לניהול הביקוש ולאגירת אנרגיה- דבר שנעשה ומפורט בנספח האנרגיה של התכנית המפורטת. הצורך להקצות מגרשים למתקנים הנדסיים של מרכזי אנרגיה בוודאי קיים ועולה מסקר האנרגיה שכלול בנספחי האנרגיה של התכנית, וללא הקצאה שכזו או קביעה באילו מהמגרשים ניתן יהיה להקים מרכזי אנרגיה, הרי שלא ניתן יהיה להקימם בתכנון עתידי ולאחר הקמת השכונה. התכניות המופקדות מאפשרות גמישות לבחירה בהמשך בשיטות שונות, מתוך תפיסה כי תכנית כה נרחבת לאזור שמפותח מחדש וצפויה להתממש במשך שנים רבות קדימה, ראוי כי תשמור על גמישות | **לקבל את ההערה** ולהוסיף על הוראות התכנית בסעיף 6.15 הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים, יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, כך שתינתן הזדמנות להתנגד |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | | לפתרונות שונים וחדשניים שלא בהכרח ניתן לצפותם כיום. צפוי כי החדשנות הטכנולוגית בתחום זה תמשיך ותתפתח בקצב מואץ ותמצא פתרונות הן לצריכה ההולכת וגוברת, והן לאתגרים הסביבתיים המקומיים והגלובליים הכרוכים בנושא האנרגיה.<br><br>בהתאם לכך, נערכה בחינה והערכה כללית של השפעות מתקני אנרגיה בשדה דב, אולם לא נכון לבצע חיזוי פרטני בתכניות מרכז וצפון הרובע, כאשר סוג מרכזי האנרגיה טרם נקבע סופית וסוג המיכון לא נבחר. בדיקות סביבתיות פרטניות נכון מבחינה מקצועית לקיים לאחר קביעת המיקום הסופי של מרכזי האנרגיה בהתאם להוראות התכניות המפורטות, ובעיתוי סמוך למועד הקמתם, באופן שיאפשר לערוך בחינה עדכנית התואמת את הטכנולוגיות הרלבנטיות לאותה עת, כפי שהוצע בהוראות התכנית בסעיף 6.9. יחד עם זאת, על מנת לוודא כי תוצאות בדיקות אלו יהיו חשופות לציבור, ויאפשרו לו להתנגד, מומלץ להוסיף הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים מומלץ להוסיף על הוראות התכנית כי לעת הגשת בקשה להיתר בניה למרכז אנרגיה יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כך שתינתן הזדמנות להתנגד להקמת המרכז. | להקמת המרכז. |
| 2 | בהתאם לסעיף 6.7(ו) בתכנית המתארית, נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה עבור מתקני אגירת אנרגיה ויצור אנרגיה, ככל שבדיקה סביבתית מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות. | כאמור בסעיף הקודם, הבדיקה המקדמית מצאה שכעת אין פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות, ומשכך אין צורך באישור המשרד להגנת הסביבה.<br><br>יחד עם זאת, למען הסר ספק שעיריית תל אביב מחויבת למניעת מטרדים סביבתיים עבור בריאות ואיכות חייהם של התושבים והמבקרים העתידיים ברובע, בנוסף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה שממילא מתואמת עם המשרד להגנת הסביבה, יתוקנו הוראות התכנית כך שיידרש גם אישור המשרד להגנ"ס כתנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה. | **לקבל את ההערה**<br><br>ולהוסיף להוראות התכנית בסעיף 6.15 תנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה-אישור המשרד להגנת הסביבה. |
| 3 | יש לקבוע בצורה ברורה את מיקום מרכזי האנרגיה בתכנית וללא גמישות בסמכות מהנדס העיר | בהמשך לכך שהתכנית מבקשת לא לקבע את הפתרון הטכנולוגי למרכזי האנרגיה, ועם זאת לשריין את האפשרות להקימם, נבחרו מגרשים מומלצים להקמתם אשר מסומנים בנספח התשתיות. המיקומים נבחרו בהתייחס לשיקולים הנדסיים, הגדרת יעודי קרקע, מרחקים אופטימליים וכד'. במידה ואילוץ טכנולוגי או אחר ידרוש הסטתם למגרש אחר ביעודי הקרקע שהותרו בהם מרכזי אנרגיה, ניתן יהיה | **לקבל את ההערה**<br><br>ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד)(2) כך שמיקומו הסופי של מרכז |

| מס"ד | תמצית הטענה | מענה לטענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| | | לשנות את מיקומם. על מנת שתהליך זה יהיה חשוף לציבור, וכן יערך במחשבה כוללת- הסטת המיקום תיקבע בעת הכנת תכנית תשתית ופיתוח, ותהיה בסמכות הועדה המקומית. | האנרגיה ייקבע במסגרת תכנית התשתית והפיתוח ובסמכות הועדה המקומית.<br>זאת בהתאם למענה להתנגדויות בנושא זה. |

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות צפון)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

<u>בהוראות התכנית:</u>

1. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.6 יחס בין תכניות:** להוסיף יחס ביטול לתכנית תא/3388ב
2. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.9 הגדרות בתכנית:** לתקן טעות סופר: במקום *'דיור מכיל'* *'דיור מכליל'*.
3. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.1.2 מגורים ומסחר, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיור:

*"תמהיל יחידות הדיור בייעוד זה בכל מגרש יהיה: 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות, 50% יחידות דיור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות".*

4. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.2.2 מגורים ותעסוקה, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיור:

*"תמהיל יחידות הדיור בייעוד זה בכל מגרש יהיה: 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות, 50% יחידות דיור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות".*

5. **בהוראות התכנית טבלה 5: במגרשים 3400-3403 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (דב"י עירוני):** לתקן את היקף השטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור לפי הפירוט הבא:

   מגרש 3400 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

   מגרש 3401 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

   מגרש 3402 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

   מגרש 3403 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

   ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה כא לטבלה

6. **בהוראות התכנית טבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: להוסיף זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%.

7. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן את הערה כג לטבלה: *"בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה"*, וכן להפוך אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו.
8. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שימוש מגורים (מגרשי דב"י עירוני) יש להוסיף הערה ממוספרת המציינת כי יחידות הדיור מיועדות להשכרה.
9. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה יט:** יש להוסיף להערה כי השטח המירבי למרפסת ביח"ד יהיה 16 מ"ר, וממוצע המרפסות בכל בניין יהיה 14 מ"ר.
10. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות, המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון בכל מגרש, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים בכל מגרש, וללא שינוי במספר חדרי המלון בתחום התכנית.
11. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן הערות המופיעות ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות.
12. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות: חדרי מלון, דיור מוגן, דיור בהישג יד.
13. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.
14. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושרות.
15. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה ממוספרת המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.
16. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ח. הוראות סביבתיות:** להוסיף דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.
17. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.3 בינוי ו/או פיתוח ס"ק 11:** להוסיף אפשרות למצללות, סככות צל, או קירוי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
18. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.8 ביוב ס"ק ב. מים אפורים:** להוסיף הוראה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/4444 בנושא הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי בבקשה להיתר של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. בנוסף, בסעיף זה להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב.
19. **בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה (2)** "*מיקומם הסופי של מרכזי אנרגיה...*" ולהחליף את הסיפא במקום: "*בסמכות מהנדס העיר*" לכתוב: "*בסמכות הועדה המקומית*".
20. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה:** למחוק את סעיף (4) בנושא מרכז אנרגיה זמני.
21. **בהוראות התכנית: סעיף 6.10 תשתיות ס"ק א. הוראות כלליות:** להוסיף: "*ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגישים*".
22. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק ב. שימושים:** להוסיף סעיף: "תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים".
23. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.14 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה:** העברת סעיף 6.14 יא. 4 ("תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכם חיבור למערכת פניאומטית...") לסעיף 6.15 א. המרכז את התנאים להגשת בקשה להיתר בניה.

24. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:** להוסיף תנאי במגרשים 3208, 3204 לעניין שטחי הציבור הבנויים: "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה".
25. **בהוראות התכנית: סעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק ב תנאים בתחום הנוף, הקיימות והסביבה להיתר בניה:** להוסיף סעיף לפיו תנאי להיתר הבניה למיכלי הדלק במגרש 380 יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים.
26. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה) תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה-** להוסיף תנאי אישור המשרד להגנת הסביבה.
27. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה)תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה:** להוסיף תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.
28. **בהוראות התכנית: סעיף 6.16 ח. תנאים לתעודת גמר:** לתקן טעות סופר: במקום *'דיור מכיל'* יהיה *'דיור מכליל'*.
29. **בהוראות התכנית: סעיף 6.16 יט. תנאים לתעודת גמר למבנה ציבור:** למחוק את הסעיף.
30. **בהוראות התכנית ובהתאמה בתשריט ובנספח הבינוי:** לתקן את מסמכי התכנית כך שיתאפשר מגדלון במגרש 3204, ללא שינוי בטבלה 5.
31. **בהוראות התכנית ובכל מסמכי התכנית:** להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט.

<u>בנספחי התכנית:</u>

32. **נספח רקע 'דיור מכליל':** להוסיף נספח רקע לנושא דיור מכליל, אשר מתאר בבהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות לכל סוגי הדיור ע"פ התכנית המתארית, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי הדיור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות המפורטות.
33. **בטבלאות ההקצאה:** להוסיף הערות בטבלת ההקצאות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.
34. **בטבלאות ההקצאה:** להסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית ממסמכי התכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-24ב׳ מיום 14/08/2024 תיאור הדיון**:

**הילה ירושלמי**: מציגה את עיקרי התוכנית.
התנגדות מס׳ 1 של עו״ד קונפורטי מתייתרת (ההתנגדות הוסרה).
**עו״ד שמואל שוב**: ההתנגדות שלנו ממוקדת. המגרש שקיבלו מרשיי-מגרש 3104, מערבית לו נמצא מגרש 305, זכינו לקבל מולנו את השטח שאמור להיות חניון. אם יהיו מרכזי אנרגיה אבקש שיהיו תת קרקעיים, אבקש שיובהר שכל מה שיש על הקרקע כגון הסעדה וכו׳ יהיה במגרשים האחרים, ואנו נסתפק בחניון. כניסה לחניון- הכניסות לחניונים הן לא צמודות בצד הדרומי של כל המגרשים, אנו מבקשים שהחניונים יצורפו לרמפה אחת, להצמיד את שתי הרמפות אחת לשנייה. ביקשנו לצרף חלק מהאנשים שמקבלים זכויות במגרש אחר למגרש שלנו. נכון שנתנו מועד אחרון לגיבוש הקבוצות, אולם עצם אפשרות הבניה ומעט הזמן שיקח לתקן את הטבלאות לא יהווה בעיה, וגם אם מוסיפים עוד אנשים לקבוצה זה אפשרי כאן, הבנייה במגרש היא בגובה 20 קומות ולכן אפשר לאפשר את הסטייה.
**איציק שפיגל שמאי:** בשם חב׳ הירקון. חוזר על מה שנכתב בהתנגדות- 15 סעיפים. אחדד שלושה סעיפים: עניין המוש״ע- אנחנו המגרש היחיד בתחום התכנית שהבעלים לא מאוגדים, 66 בעלים. קיבלנו הפחתה למושע בדיוק כמו כל אותם מגרשים מאוגדים, זה לא סביר ולא הגיוני. אנחנו במושע מאוד בעייתית וצריך לעשות מידרג. אבקש להפנות גם לעניין גודל המגרש- ההקצאה שקיבלנו בשטח מאוד גדול ושוויו 800 מיליון ₪. העידן של שיווק מגרשים גדולים במצב הריבית כיום והשוק כיום , זה מאוד בעייתי, ומפנה אתכם לסיפור חנן מור. אנו מבקשים לחלק את המגרש, והתשובה שקיבלנו היא שניתן לקבל זאת,

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 25/12/2024 | 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב |
| 2 - - 0025-24ב' | דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה |

זאת אומרת שלא רק מבחינה כלכלית זה יתרון אלא גם מבחינה תכנונית, אלא שלא יעשו זאת היות וזה מעכב את התכנון. אז בשביל מה יש תהליך התנגדויות? החלוקה לא נוגעת לאף מגרש אחר בתכנית. ענין טכני בתוך המגרש עצמו, ואין שום סיבה לא לעשות אותו, וזאת לטובת כולם.
נושא ההפחתה לשימושים- במגרש שלנו ובעוד מגרש אחד יש שימושים ציבוריים בתוך המגרש. נעשתה הפחתה כללית לעירוב שימושים. גם מי שיש לו שימושים סחירים במגרש קיבל הפחתה מסויימת, ואותה הפחתה קיבל מי שיש לו שימושים סחירים וגם שימושים ציבוריים, וזה לא הגיוני. בתכנית התחנה המרכזית, במתחם 2 יש רק 2 מגרשים- באחד יש שימושים ציבוריים ובשני לא. בשני יש שימושים מעורבים- חזית מסחרית ומגורים- ושמאי הועדה דירג זאת, וקבע שהיכן יש שימושים מעורבים שכוללים שימושי מסחר, ההפחתה תהיה 1% בלבד. היכן שקיימים גם שימושים ציבוריים באותו בנין, ההפחתה תהיה 10%. לכן אנו מבקשים שאותו דירוג שנעשה בתוכנית של התחנה המרכזית יעשה גם אצלנו. סה"כ מדובר ב- 2 מגרשים ואנו מבקשים להתחשב בזה.
**עו"ד אורנה ולכובסקי:** בנספח עקרונות השומה נקבע שיש מקדם אחד שמעלה את הערך עבור מגרשים שאינם גובלים בכיכר ציבורית או פארק. אנחנו קיבלנו את המקדם הזה, למרות שאנו גובלים בכיכר עירונית ובפארק בחזית שלמה. הערנו על כך ונענו שהכיכר קטנה, והנימוק הזה יש בו קושי, אך לא ניתנה הנמקה לעניין הפארק שגובל בחזית שלמה של המגרש שלנו, ואנו מבקשים לשנות את המקדם בהתאם לעקרונות השומה.
**עו"ד לכנר שמואל:** בשם קבוצת עו"ד עוזי שוחט, מגרש 3100. נעשתה עבודה קשה, ותודה לוועדה שראתה ערך בלקבץ את האנשים במגרשים. אנו מבקשים להשאיר את אלי ויליק בקבוצה בניגוד למה שנכתב בהתנגדות. אדם בשם ג'מאל אברהם שהוא הבעלים של 143 מ"ר שהם 2.71% מהמגרש, חתם על בקשת הצטרפות לקבוצה ולימים התברר שהוא התקשר בהסכם למכירת הזכויות שלו לשני אנשים. לקוחותיי רכשו 50% מהזכויות, ונשארו עוד 50% שהם 143 מ"ר, הם אולי מעט אבל הם עלולים להוביל לפירוק שיתוף, אף אחד לא רוצה את זה.
**אודי כרמלי:** של מי הם?
**עו"ד לכנר שמואל:** חצי נרכש על ידי חברי הקבוצה, וחלק נשאר רשום על שם ג'מאל, אנו מבקשים להעביר אותם למגרש אחר ולתקן את התוכנית בהתאמה, או לאפשר לנו במשך 45 יום להביא מישהו ממגרש אחר ולעשות החלפה. יש כאן מגרשים אחרים שהם במושע, חבל לפגוע במגרש הזה. כל האירוע נודע לנו לאחרונה, אנו מבקשים להוציא את האנשים האלה מהמגרש שלנו כדי לא לפגוע באחידות הקבוצה, ולאפשר לנו לממש את הזכויות. פס"ד בנושא היה שהזכויות שלו נמכרו. לחילופין, אם אפשר להעביר את הבעלים למגרש אחר- הוא גם נתן הסכמה לכך, שאותה צירפנו להתנגדות.
**אוהד דנוס:** הפתרון נוסה בהצלחה במתחם ה-1000 בעיריית ראשל"צ. לא אמורה להיות בעיה או עיכוב אם ההצרחה נעשית בהסכמה, לא צריך פרסום לפי סעיף 106ב.
**ענת הדני:** יש לכם בעלים שמוכנים להחליף?
**אוהד דנוס:** בדיוק.
**אודי כרמלי:** צריך שזה יהיה אותו מקדם, איך תמצע בעלים עם אותו מקדם הפחתה?
**אוהד דנוס:** אנחנו רק מבקשים את השהות לזמן הזה. אפשר לתת תוקף לתכנית, ולתת זמן להציג הצרחות לשמאי, על בסיס המקדמים שלו וערכי השווי שלו, זה נעשה בעבר בהצלחה.
מתחת לשורה 786 בטבלאות הושמטנו. היתה הפקעה בשלמות ואין לנו חלקים נוספים בתכנית. שמנו נשמט ולא נמצאים בתכנית השמות בן ציון כהן ועודד לב וצריך להחזיר אותם. הופקעה חלקת עבר 664997 , היא חלק מחלקה 6634308 . פשוט צריך להחזיר אותם- זה עניין טכני, הם זכאים להירשם כבעלים. הם הבעלים של חלקה שהופקעה בשלמות.
סעיף 5.3 בדרפט- קירבה למוקד פיתוח: אנו נמצאים בחזית למוקד פיתוח והוועדה יודעת שזה מפגע, אך נאמר שלא ברור מה מיקומו של אותו מפגע כי יכול להיות שהוא יהיה במקום אחר, ועל כן אתם דוחים את ההתנגדות וזה מקומם. זה מולנו כרגע ולא קיבלנו על זה שום הפחתה או התייחסות. יש כאן סתירות במקדמים. ביקשנו הפחתה על קירבה למלון- אנחנו נמצאים ליד מלון בן 25 קומות ו-24 אלף מטר, 400 חדרים. נאמר לנו שמדובר בסביבה שוקקת חיים ועירוב שימושים. אז למה בסעיף 5 נתנו עוד מקדם מאחר ואנחנו לא ליד השצ"פ? כלומר, להיות ליד בית מלון זה לא חיסרון, אבל להיות ליד שצ"פ או לא להיות ליד שב"צ זה יתרון? לא ייתכן, לא יכול להיות שנקבל תוספת גם כשאנחנו לא ליד שב"צ, שהוא כביכול מפגע, ועל מפגע משמעותי שנמצא 12 מ' מאתנו נאמר שאנחנו בסביבה שוקקת חיים.
**ענת הדני:** על איזה מפגע אתה מדבר?
**אוהד דנוס:** כשאתה נמצא ליד מלון, זה מפגע. מוקד פיתוח הוא חוסם חזית לים.
בסעיף 5.7 בדרפט ביקשנו לבטל מקדם על כך שלכאורה אנחנו לא גובלים בדרך ראשית. הוסיפו לנו 5% שזה 10 מיליון ₪ שווי תוספת למגרש, ואז בסעיף 5.8 שבו אנחנו מבקשים לבטל את מקדם 1.1 למסחר- גם כאן נאמר שאנחנו באזור יותר טוב מאשר בחזית המסחרית ברחוב אבן גבירול.. לא ברורה הסתירה.
לגבי הדיורית: בתכניות הקודמות לא נקבע שאנחנו צריכים להודיע על תכנון דיוריות, אין שום סיבה שנודיע על זה כבר בהתחלה, זה נוגד את המסמכים של התכניות הקודמות
**עו"ד גילת אייל, רמ"י:** אפשר לשאול את אוהד למי הוא התכוון שאמר שנשמט? איפה זה מופיע בהתנגדות?

| מס׳ החלטה | התוכן |
|---|---|
| 25/12/2024 | 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב |
| 0025-24ב׳ - - 2 | דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה |

**אוהד דנוס:** סברנו שהעיריה צריכה להימחק, וצריך לרשום את הבעלים הפרטיים לבדם. יוני רשם את העירייה ומתחתיה את הבעלים שממנו הופקע השטח, ואז ראינו שאצלנו חלק מהבעלים לא רשומים וכל האסמכתאות נמצאות.
**עו״ד שטיינבך מיכאל** מגרש 3103 : חלק מהטענות נטענו במתחם 2, לא אחזור עליהן. יש עניין מהותי - ביקשנו להוסיף מס׳ בודד של בעלי זכויות למגש 3103. בעלים פרטים עם היקף זכויות מצומצם שלא הספיקו להתאגד במועד, וכעת הזכויות שלהם נמצאות במגרש 3204 -מגרש מושע שמימושו חסר סיכוי. נבקש לפחות לאפשר הידברות עם המתכננים איזה מספר של יחידות אפשר להוסיף כדי להציל את הזכויות של אותם בעלים.
לגבי הממק״ים והממד״ים- יש יתרונות וחסרונות, זה לא צריך להיות או או, אפשר לאפשר גם ממ״ק וגם ממ״ד באותה קומה. בנוגע לחישוב הזכויות לשטח שמפסידים : בתוכנית אשכול נקבע שאם עושים ממ״ק לא מפסידים שטח. גם כאן בתוכניות גם של מתחם 2 וגם של מתחם 3 מפסידים 4 מ״ר במידה ועושים ממ״ד, וזה ההפך מלתמרץ תכנון של ממ״קים.
לגבי שטח החלחול : זה מקשה מאוד על התכנון של המרתפים, בעיקר בגלל הדרישה שהוא צריך להיות בלי בינוי לגמרי. אנו טוענים שלא צריך שטח חלחול כל כך גדול במגרשים שהם קו ראשון לים, אבקש שתקבע גמישות בנושא בין 20% - 15%, לפי קביעת מה״ע במסגרת תכנית העיצוב. הדרישה של 20% חלחול לפעמים פוגעת בתכנון, ואם נדרש עבור עצים אפשר להתגבר על זה.
מבוקשת הגדרה של חניון ציבורי- היא ברורה, נבקש שתהיה הערה שזה חניון פרטי ולא רשום על שם הרשות הציבורית.
לגבי קו בנין אחורי : ביקשנו שיהיה אפשר לתכנן את הרמפה בחריגה מקווי הבנין כדי שלא יתבזבז השטח הזה. המענה היה שטרם נקבע השימוש, ולכן לא מומלץ להגביל אותו, אבל אנחנו מבקשים שיגבילו זאת.
מגרש 383 : מדובר במגרש מאוד גדול- 1200 מ״ר ובעל זכויות בניה של 200 ומשהו מ״ר. מבחינת טבלת הזכויות אפשר לבנות 2 קומות, אנו חושבים שקומה אחת יותר אפקטיבית עבור מבנה ציבורי ולא ייפגע השימוש.
**עו״ד דור שחם:** מייצגים את מגרש 3101. אנו חוזרים על הטענות שנאמרו בכתב ההתנגדות : הטענה המרכזית היא לגבי מיכלי הדלק שנמצאים בחזית המגרש ומסתירים חלק מהנוף.
בתגובה להתנגדות של מגרש 3204 : יש קווי דמיון בין המגרש הזה למגרש שלנו, בעניין הצפיפות ומס׳ הדירות שאמורות להבנות בכל קומה. במגרש 3101 אמורות להיבנות 101 יחידות, הועצמו הזכויות, ואם מחשבים את הכמות בכל קומה מדובר ב כ-6 יח״ד לקומה. הדבר דומה למגרש 3204, ושם הוצע לקבל חלקית את ההתנגדות ולאפשר הקמת מגדלון במקום הבנין המרקמי. לפיכך, אנו מבקשים בצפיפות לקומה לאפשר לנו את אותו דבר. התוצאה היא 5.8 יח״ד לקומה בממוצע במגדל. מבוקש לאפשר גמישות ולעלות במס׳ הקומות מ-20 ל-25.
יש לנו לקוח ששובץ למגרש 3204 ואנו מבקשים להעביר אותו אלינו- יהודה בן אברהם.
**שמאי רחמים שרם:** הטיעונים לעניין המקדמים שנקבעו או לא נקבעו מופיעים בחוות הדעת.
לענין מי תהום- עשיתי בדיקה של מגרשי התעסוקה, ככל שנאמץ את המקדם שקבע שמאי התוכנית 1 או 1.5, אז להפעיל אותו רק שם.
נקודה נוספת- מיכלי הדלק שנמצאים מולנו, ואנו כבר לא חזית ראשונה לים. שמאי התוכנית לא היה ער למיקום חוות הדלק, ומבדיקתנו זה מהווה מטרד למגרשים והסרת נוף ולכן צריך לתת מקדם כלשהו למגרש הזה. מקדם הפחתה של 1.5% משקף נכונה את המצב.
**הילה ירושלמי:** מקריאה את התנגדות מהנדס העיר.
**אדר׳ יאיר אביגדור** מענה להתנגדויות מטעם היזם : התנגדות אדם טבע ודין נענתה, להתנגדות רמ״י ענינו ולהתנגדות מה״ע ענינו.
מבוקש (בהתנגדות) שהשימושים במגרש 385 יהיו תת קרקעיים בלבד ללא שימושים עיליים. מבוקש ביטול כל נושא מרכזי האנרגיה לטובת הפארק, פארק חופי שיש בו שימושים שונים. מגרש 385 לא כולל מסוף תחבורה ציבורית, המיקום נקבע עוד בתוכנית המתאר במיקום גמיש. מרכז הפעילות מרוחק ולא יהווה מטרד למגרש 3401 , מרכז הפעילות נמוך ממנו משמעותית. מרכזי האנרגיה, אם יוקמו בחניונים, הינם חלק מתכנון החניונים התת קרקעיים ולא יהוו מטרד.
לגבי הטענה לכניסה משותפת לחניונים במגרשים 385 ו-386 - הנספחים הם מנחים, התכנון ייקבע בתכנון המפורט. צריך מספר רמפות, ויש חלוקה לתאי שטח שונים כדי שיהיה להם תפקוד עצמאי. תכסית 80% זה קבוע לפי מדיניות עיריית ת״א.
**יוני צ׳רניאבסקי שמאי רמ״י:** טענת מתנגדים להוספת אנשים לקבוצה -נתנו הרבה זמן להתארגן, היו הרבה שינויים ותיקונים, אבל בשלב מסויים סיימנו את התכנון של טבלה 5 וטבלת האיזון, ופתיחה להוספת בעלים זו פתיחה של טבלה 5. לכן, אנו מבקשים לדחות את ההתנגדות.
לגבי הטענה כי מגרש 385 מיועד לפארק ושימושים מסחריים ולכן צריך לתת הפחתה לשווי למגרש המתנגדים : המענה הוא שהמגרש שהוקצה למתנגדים נמצא בקו ראשון לים, באזור שצפוי למשוך הרבה מבקרים, סביבה אורבנית. לכן, האפשרות לשימושי מסחר במגרש 385 שנמצא מעבר לכביש מס׳ 821 , צפויה להשפיע לטובה על השווי של מגרש המתנגדים 3104. בנוסף, המיקום של מוקדי הפיתוח הוא לא סופי ויקבע בתוכנית העיצוב- גם אם יהיה מול מוקד הפיתוח, עדין אין בסיס להפחתה.

בקשר לצמידות למגרש 401- המגרש של המתנגדים קיבל מקדם הפחתה בגין הקרבה למגרש הזה וזה בא בחשבון.
**אדר׳ יאיר אביגדור** ממשיך במענה היזם: בהתנגדות 4- לגבי הטענה שמבוקש לחלק את המגרש לשלושה מגרשים נפרדים: הרב המכריע של המגרשים הוא של מגרשים גדולים. לאור שילוב של בינוי מרקמי וחצר פנימית, הכללים נקבעו בתוכנית המתאר ובתכניות המפורטות, ואפשר להוסיף נושאים של יעילות.
להתחיל לפרק את הדברים יסרבל, ולא יהיה יעיל.
מתן גמישות במגרש ומיקום המגדל תלוי בהרבה מרכיבים, מומלץ לדחות את הטענה, מיקום המגדל הוא מיקום מיטבי.
לנושא המגדלון: אין לנו בעיה לתקן, רק לשים לב שהדירות נלקחות ממה שמופיע בטבלה 5, כלומר אין שינוי בטבלה 5.
בגודל מרפסות תהיה גמישות.
**עו״ד גילת אייל, רמ״י**: רק מזכירה שהכניסה לדיוריות היא רק מהיחידה הראשית.
**יוני צ׳רניאבבסקי שמאי רמ״י:** אנו לא נכנסים להסכמי השיתוף, לא נכנסים לזה, מבחינתנו כל מי שהוא במגרש מרובה בעלים קיבלו הפחתה של 20 אחוז. לא מצאנו לנכון לסטות מהעקרון בתכנית הזו.
לגבי הטענה שהמגרש מאוד גדול, לעניין הפחתה לגודל- יש עוד מגרשים בגודל הזה. השוק אמר את דברו, לכן לא צריך לעשות הפחתה לגודל. בהיבט השמאות לעניין הפיצול- אם נפצל את המגרש נצטרך לתקן את טבלת ההקצאות, זה יגרום לפרסום נוסף ולתגובה, ויכול להיות שהפיצול ייצור מקדמים חדשים ושהשווי יהיה זהה לשווי שקיים היום, הדבר יכול לעכב את כל אישור התוכנית. גם אם נחלק את המגרש זה לא יפתור את בעיית המתנגדת כי היא נכנסת עם שווי 15%. בכל מקרה המתנגדת תקבל מגרש עם עוד בעלים.
לעניין הטענה שהמגרש גובל בכיכר העירונית- מדובר בכיכר מאוד קטנה. לאור השטח הקטן של הכיכר, בצומת שהיא חלק ממרחב ציבורי אני לא חושב שזה צריך להפחתת שווי. יש מגרש נוסף- מגרש 3210 - שגם שם לא קיבלו הפחתה בגין קירבה לכיכר, לכן לא היתה כאן אפליה.
**עו״ד גילת אייל, רמ״י:** יש לציין שהמגרש כן קיבל הפחתה בגין קרבה לרחוב אבן גבירול.
**יוני צ׳רניאבסקי שמאי רמ״י:** נכון, יש מקרה כזה. בכל מגרש שיש בו עירוב שימושים, אין הצדקה להפחית עבור מגרש שיש בו מבני ציבור.
לגבי הטענה שיש להפחית משווי מגרש 3204 עלות הקמה של מבני הציבור 11.7 מיליון ₪- אנחנו הפחתנו לפי עלות 9.5 מיליון ₪ , תואם את מחירון דקל לסוף 2022. גם לפי השומות המכריעות להיטל השבחה בגין תוכנית תא/ 4444 הבאנו שמאים מכריעים, לכן יש לדחות את ההתנגדות.
טענה נוספת לגבי המקדם של הדיור המוגן 0.7 ולא 0.4: מקדם הדיור המוגן מבוסס על מכרזים של שיווק קרקעות למגורים, ומצאתי שמקדם ההתאמה הוא 0.4, זאת אומרת שהמקדם הוא משטח עיקרי לשטח ברוטו, וכך יש להתייחס אליו. לפיכך, לפי עיקרון זה, שווי המגרש כ-270 מיליון שקל.
**אדר׳ יאיר אביגדור**: לגבי הטענה להגבלת קומות ל-9 ולא ל-10 - תוכנית המתאר מאפשרת זאת, ולכן יש לדחות את ההתנגדות.
כל נושא הסמיכות למלון ולמרכז האנרגיה: המגרש קרוב למלון אבל הוא דומה לשאר המגרשים שבהם יש אלמנטים אחרים של שימושים, כמו מסעדות וכד׳ , שלא יהוו מטרד. גם מרכז האנרגיה לא מהווה מטרד, יש 18 מ׳ של ראה ירוקה, הדבר נכון שכל המבנים בבניה מרקמית קרובים למגדלים.
**יוני צ׳רניאבסקי שמאי רמ״י:** לענין הטענה שהם קרובים למלון- בין המלון למגרש חוצץ שצ״פ, כל השכונה היא שוקקת חיים ואין צורך לעשות הפחתה.
לגבי הטענה שיש לבטל מקדם קירבה לשצ״פ- המגרש גובל בשצ״פים לשני הכיוונים, זה משמעותי ורק חלק מהמגרשים גובלים בשצ״פ משמעותי, ולכן המקדם ראוי.
לטענה שיש לבטל במגרש המתנגדים מקדם 1.1 למסחר בגין חזית לדרך הים: ניתנו 3 מקדמי שווי למסחר. כל האיזור אמור להיות אטרקטיבי מאוד, ולכן לא צריך לקבל את הטענה.
לענין הטענה המשפטית, שיש לגרוע את ג׳אמל אברהם מהקבוצה- כפי שאמרתי לגבי התהליך שנעשה בקבוצות, הבקשה הגיעה לאחר שסגרנו את הטבלאות, ולכן לא ניתן לקבל את הבקשה.
**עו״ד גילת אייל, רמ״י**: זה לא רק לתקן את טבלה 5 -זה אומר לתת לו את הזכויות במקום אחר. העניין של הקבוצות הוא עניין דינמי, אין סוף לעניין הזה. על פי החוק צריך לשמור על יחסיות. צריכים לחזור לפרופורציות מה החובה לעשות בטבלת הקצאות. כל זמן שהטבלה מאוזנת אין להם הצדקה.
**אדר׳ יאיר אביגדור**: לעניין מיכל הדלק שלא מסומן להריסה- הטענה העיקרית שלנו היא שהמבנים לא מהווים מפגע ולא מסתירים את הנוף לים. לוקחים בחשבון שהם יישארו. אפשר לראות שכל השכונה מוגבהת מהטופוגרפיה.
נושא החניה בתוך מי תהום: התוכנית מאפשרת אבל לא מחייבת בניה של 5 מרתפי חניה. במקרה של המגרש הזה, לפי חישוב מאד נרחב, במטרים שנתנו אפשר להגיע למיצוי כל החניות ב-3 קומות, וגם אם ייבנו 4- עדיין זה יהיה מעל מפלס מי התהום הידוע.
**יוני צ׳רניאבסקי שמאי רמ״י:** לעניין הטענה שצריך להפחית את המקדם של גובל בדרך הים ל-1.04: בתכנית ניתן מקדם של 8% עבור מגרש שגובל בדרך הים, אבל במגרש 3101 של המתנגדים יש בינוי עורפי משמעותי, ולכן הופחת המקדם ל-1.06 ולא צריך להפחית יותר.
לטענה שלא פורטו המקדמים לפיהם בוצע ריכוז הזכויות- זה מפורט בתמ״ל 3001.

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 25/12/2024 | 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב |
| 2 - - 24-0025ב' | דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה |

לעניין הטענה שמקדם קירבה לשצ"פ צריך להיות תוספת של 1% ולא 2% : רק חלק מהמגרשים גובלים בשצ"פ המשמעותי, ולכן ניתן להם מקדם ראוי לערכתי.
לטענה של מקדם תוספת אחוז למגרש המתנגדים בגלל העדר סמיכות למבנה ציבור- המענה הוא שבינם לבין מגרש 3400 מפריד השצ"פ המרכזי ולכן יש להותיר את המקדם בתוספת 1%.
לטענה שרק שליש מהדירות פונות לים- בכל המגרשים חלק מהדירות פונות לים וחלק לא, לכן המקדם ראוי.
לטענה שצריך מקדם סמיכות לדרך מרכזית בתוספת של 3% ולא 5% : המגרש של המתנגדים נמצא בקו ראשון לים, ומרוחק מהדרכים הראשיות, ולכן המקדם ראוי.
לטענה שהפער בשווי בין מגדלים למרקמי של 10% לא סביר ורוצים לתקן ל- 5% : המענה הוא שזו שכונה יוקרתית.
**אדר' יאיר אביגדור** : לעניין התנגדות עו"ד שטיינבך- לדחות את ההתנגדות.
**הילה ירושלמי** : מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
בסעיף 2.4 לדרפט עשינו תיקון לאחר פרסום סדר היום : אנו ממליצים לקבל את הסעיף בהתנגדות, ולתקן את טבלת ההקצאות, כי המבוקש נמצא בנסחי הטאבו.
התכנית נותנת זכויות למרפסות של 14 מ"ר לדירה, אנו ממליצים לקבל את זה חלקית. כלומר- 14 מ"ר ממוצע והגודל המירבי הוא 16 מ"ר.
בנוגע לשטחי הממ"קים : התכנית נעשתה לפי שיקולים תכנוניים של נפחים, בינוי וכד', ואנו כותבים איך תעשה המרה, אנחנו לא כפופים לתוכנית אשכול, ואנחנו רוצים לדייק בהנחיות.
לנושא דיורית : סעיף שחוזר במספר התנגדויות, הדרישה היא שהגישה לדיורית תהיה מיחידת הדיור הראשית, כי כך כתוב בתוכנית המתאר תא/4444, וזו המדיניות העירונית לנושא דיוריות.
20% חלחול זו הנחיה מתארית. (ממשיכה לקרוא מתוך הדרפט)
**חיים גורן:** מה הסיפור של מבנה חוות הדלק? זה היבט שימורי? לגבי המתנגדים שביקשו גמישות של כמה ימים האם זה אפשרי? לעשות הצרחות בין בעלים. יש פה כל כך הרבה התנגדויות על בסיס מקדמי הפחתה- מה בשמאות גרם לחוסר הבהירות? זה לא היה בתכנית הקודמת.
**רועי אלקבץ:** אצטרף לסוגיה של לא לפרק התארגנות של אנשים- האם אפשרי לעשות הצרחה?
**גילי טסלר** : התוכנית לא מקודמת יום או יומיים, התחלנו מזמן לחשוב על אלפי בעלי קרקע שמחכים לתכנית. עלה לנו רעיון- לאפשר לאנשים להתארגן בקבוצות ולהגיד ככל הניתן באיזו תכנית הם רוצים. זה מהלך שלא היה אף פעם, אבל מטרתו היתה להגיע לקו הגמר עם כמה שיותר הסכמות. מטבע הדברים, מכיון שמדובר בהרבה אנשים ובקבוצות וכל אחד רואה מה אחר קיבל, יש להם מה לומר. עקרונות האיחוד והחלוקה הועמדו בפני כל הציבור בזמן ההפקדה, יש טענות שעלו וניתנה להם שהות. אם מקדם מסויים לא ניתן, אז הוא לא ניתן לכל מי שטען אותו. לכן, אנו רוצים להמשיך עם עיקרון השיוויוניות ושהוועדה תמשיך איתו.
**הילה ירושלמי** : לעניין חוות מיכלי הדלק : מצד אחד אנו רואים את התכנית כעיר חדשה, אבל אנו רוצים להוסיף בה גם כמה עוגנים שיזכירו את העבר- את מסלול הנחיתה ההיסטורי שיישמר בתוואי הפארקים, מגדל הפיקוח של שדה התעופה וכד'. מיכלי הדלק הם גם דבר כזה, שנותן בעינינו ערך נוסף למקום. לגבי טענת המתנגדים שיש מיכל קטן ועוד מבנה תמך נוסף שאנו מציעים לא להרוס אותם- זה לא שימור פרופר, הם לשמירה ולא לשימור, יש ערך היסטורי ולא אדריכלי, ולכולם אנו רוצים ליצוק תוכן נוסף.
**עו"ד אורנה ולכובסקי** : היינו צריכים גם לקבל את המצגת.
לעניין המושע : מי שלא מתאגד, אם הוא 64 פרטיים, זה לא יכול להיות אותו מקדם.
לעניין פיצול המגרש : אמרו לנו שאתם צודקים תכנונית, זה יותר נכון מאיך שזה מתוכנן, אבל זה ייצור קושי בטבלאות האיזון- זה לא יכול להיות שיקול. התכנון אמור להיות מוביל.
לגבי הפחתה כשיש מבנים ומוסדות ציבור : אין דין מגורים ומסחר כדין מגורים ומוסדות ציבור ומסחר. השמאי אומר שיש עוד מגרש כזה , אדרבא- תנו גם למגרש ההוא את מקדם ההפחתה. לגבי הסמיכות למבני ציבור : שוב לא התייחסו לפער למרות שטענו זאת בכתב ובעל פה.
**איציק שפיגל שמאי** : הוועדה קבעה לפני כמה שבועות שהיכן שיש מבני ציבור צריכה להיות הפחתה יותר גדולה.
**אוהד דנוס שמאי** : לא היתה התייחסות לתיקון הטכני להוסיף את יורשי בן ציון כהן ואת עודד לב ורייכס, השמיטו אותנו, זה טכני. השמיטו אותנו כי הופקענו בשלמות.
**יוני צ'רניאבסקי שמאי רמ"י:** לא הייתם אמורים להירשם.
**ענת הדני** : למה אתה אומר שזה לא טכני?
**אוהד דנוס** : אותנו השמיטו, אולי בטעות זה טכני, זה קניין של אנשים.
**דני ארצי** : הקניין של אנשים זה מול אלי לוי.
**אוהד דנוס שמאי** : לגבי עניין הגריעה : ביקשנו זמן להצרחה, אפשר לתת לנו 45 יום להצרחה, אנו לא מעכבים אף אחד.
יוני לא הסביר איך המקדמים יושבים אחד עם השני, איך יכול להיות שלא נקבל תוספת ערך על כך שאני עם מסחר על דרך הים וגם ברח' צדדי? איך יכול להיות שאני לא מקבל הפחתה כי הסביבה מגוונת, אבל כן מקבל תוספת על זה שאני רחוק מהשב"צ, שהוא חלק של אותה סביבה מגוונת? יש סתירה במקדמים.

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| 25/12/2024 | 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב |
| 0025-24ב' - - 2 | דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה |

**עו"ד אריאל שוב** מגרש 3101 : מקדם המגדל ומגדל מאוד יוקרתי- ביקשנו להגביה אותנו ל-25 קומות במקום 20 קומות, כי הוסיפו את מספר יח"ד בטבלה 5 אחרי הדיון הראשון. כל התכנית של מרכז הרובע כוללת קו ראשון לים במלונאות ב-25 קומות. יתר המגדלים הם 90 יח"ד. לכן, בקשנו 25 קומות ועוד מגדלון בפינה הדרום מזרחית, אין לנו עוד הקלות וזה יפתור לנו את הקירבה למיכלי הדלק ומשפר לנו את הנושא.
**שמאי רחמים שרם** : לא קבלנו תשובה לגבי מי תהום, טענו שמגרשי התעסוקה הם לא במי תהום והם קיבלו מקדם 1.
לגבי הדיור המוגן : יוני טען שהוא השווה לשטחי ברוטו שכולל שטחי שירות, ובדקתי- גם אם ניקח 0.7 ונגלם את שטחי השירות, אנחנו נמצאים ב-0.56 עד 0.6 ולא 0.4.
**גילי טסלר** : אנו מבקשים להודות לכל צוותי העירייה.
**טלי מורלי** : יש עניין של סופיות ויש גם עניין שצריך להתקדם, בשורה לא רק של איכות, אלא גם בדיור בר השגה, כולם בסופו של דבר ייהנו מהתכנית.

**דיון פנימי:**
**אלחנן זבולון:** במהלך הדיון זיהיתי את הפנים של עו"ד לכנר שלא הכרתי לפני, והתברר שהוא עובד במשרד נשיץ ברנדס, משרד שמייצג אצלנו פרויקט של פינוי בינוי בבנין שאני גר בו, ולכן על החשד הזה לניגוד עניינים אני לא אצביע בהתנגדות שהוא מייצג בה. (התנגדות 5) .
**(יוצא מהדיון)**
**חיים גורן:** אני אצביע בניגוד למה שנאמר פה- לאפשר את 45 יום להצרחה ולאשר למתן תוקף.
**ענת הדני:** אורלי תקריא את הסעיפים עליהם נצביע בלי אלחנן זבולון- כל הנושאים בהתנגדות 5.
**אורלי אראל:** בהתנגדות 5 מבוקשים שינויים ברישום בעלי הקצאות במגרש התמורה 3100, למחוק את עיריית ת"א מטבלת ההקצאות במגרש 3100, הקירבה למגרש 382 מוקד פיתוח, קירבה למגרש 3301 ביעוד מלונאות-לתקן קירבה לשצ"פ למגרש הזה, לתקן מקדם למגרש שאינו גובל במבנה ציבור, לבטל מקדם למגרש שאינו גובל בדרך ראשית, לבטל מקדם חזית מסחרית בדרך הים, הוראות סותרות לתכנית המתארית בנושא גובה הבניה המרקמית, התנגדות בנושא הדיוריות, התנגדות בנושא יח"ד להשכרה, התנגדות בנושא מרפסות גג, בקשה לבצע איזון בין רמ"י לבין המתנגדים.
**הילה ירושלמי:** בסעיף 5.1 ו-5.2 נאמרו בע"פ דברים נוספים.
**ענת הדני:** לגבי סעיף 5.1 - הסוגיה של ג'מאל אברהם לעניין הצרחה- כדי למצוא מישהו חלופי מדובר ב-45 יום, זה צריך להיות מדוייק.
**אודי כרמלי:** אני לא בעד זה, זה יגרום לבקשות בקבוצות, צריך ליישר קו. ניתנה ארכת זמן, לא רוצה שייפתח פתח לערר.
**חיים גורן:** אתה אומר שהוא טועה, שאי אפשר לתת מתן תוקף.
**אודי כרמלי:** לא אמרתי דבר כזה
**דני ארצי:** מדובר בעבודה שמאית מורכבת מאוד, צריך לקחת את השווי היחסי שיש לו אחוז מסויים ולמצוא מישהו דומה.
**ענת הדני:** הוא נתן תצהיר של ג'מאל שרוצה לצאת. לגבי סעיף 5.2 שמאי התוכנית ומנהל תחום המקרקעין יבחנו את רישום יורשי בן ציון בחלקה 308 בגוש 6634 תחת בעלות של עיריית ת"א יפו, ככל וימצא שיש לתקן את הרישום- תתוקן הטבלה בהתאם.
**חן אריאלי:** לעניין התנגדות מספר 5- אנו מקבלים את המלצת הצוות לדחות את ההתנגדויות למעט לנושא הדיור להשכרה ואותה מקבלים חלקית בהתאם לחוות דעת הצוות, ולמעט סעיף 5.2 בהתנגדות, והוועדה מחליטה כי שמאי התוכנית ומנהל תחום מקרקעין יבחנו את רישום יורשי בן ציון בחלקה 308 גוש 6634 תחת בעלות של עיריית ת"א-יפו. ככל ויימצא שיש לתקן את הרישום- תתוקן הטבלה בהתאם.
**(אלחנן חוזר לדיון)**
**רועי אלקבץ** : באופן כללי לעניין התשובות לטענות בדבר מקדמים שמאיים בכל התכניות אין לי שום יכולת להגיב משפטית.
**אודי כרמלי:** היו סעיפים שהתקבלו. מה זה מקדמים? יש פה עקרונות שומה ככל שברורים, דני חובתו לראות שיש התאמה בין עקרונות השומה לבין המספרים בטבלאות. הדברים הללו עברו דרך דני.
**דני ארצי:** הנושא של מקדמים הוא מעוגן בעסקאות, בפסיקות שמאיות. גם ועדת ערר אמרה שאי אפשר להיכנס למקדמים.
**חיים גורן:** אני מקוה שהעקרונות צריכים להיות ברורים.
**חן אריאלי:** ביתר נושאי ההתנגדויות הוועדה מחליטה כדלקמן : לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט בחוות דעת הצוות המקצועי ולתת תוקף לתכנית. פה אחד.

**בישיבתה מספר 0015-24ב' מיום 14/08/2024 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה** :

בנוגע לנושאים שעלו בהתנגדות מס' 5: הועדה מקבלת את המלצת הצוות לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הדיור להשכרה (שעלתה אף בהתנגדויות נוספות) כמפורט מטה בסעיף 1 ולדחות את יתר ההתנגדויות, למעט התנגדות מס' 5.2 אותה הועדה מחליטה לקבל חלקית לפי המפורט בסעיף 2.

1. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן את הערה כג לטבלה: *"בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה"*, וכן להפוך אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו.

2. שמאי התוכנית ומנהל תחום מקרקעין ייבחנו את רישום יורשי בן ציון בחלקה 308 גוש 6634 תחת בעלות של עיריית ת"א-יפו. ככל ויימצא שיש לתקן את הרישום תתוקן הטבלה בהתאם.

משתתפים: חן אריאלי, חיים גורן ורועי אלקבץ

כמו כן מחליטה הועדה לקבל את יתר ההתנגדויות בחלקן, לדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

בהוראות התכנית:

3. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.6 יחס בין תכניות:** להוסיף יחס ביטול לתכנית תא/3388ב
4. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.9 הגדרות בתכנית:** לתקן טעות סופר: במקום *'דיור מכיל'* *'דיור מכליל'*.
5. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.1.2 מגורים ומסחר, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיור:

*"תמהיל יחידות הדיור בייעוד זה בכל מגרש יהיה: 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות, 50% יחידות דיור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות".*

6. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.2.2 מגורים ותעסוקה, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיור:

*"תמהיל יחידות הדיור בייעוד זה בכל מגרש יהיה: 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות, 50% יחידות דיור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות".*

7. **בהוראות התכנית טבלה 5: במגרשים 3400-3403 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (דב"י עירוני):** לתקן את היקף השטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור לפי הפירוט הבא:

   מגרש 3400 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

   מגרש 3401 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

   מגרש 3402 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

   מגרש 3403 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

   ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה כא לטבלה

8. **בהוראות התכנית טבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: להוסיף זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%.
9. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שימוש מגורים (מגרשי דב"י עירוני) יש להוסיף הערה ממוספרת המציינת כי יחידות הדיור מיועדות להשכרה.
10. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה יט:** יש להוסיף להערה כי השטח המירבי למרפסת ביח"ד יהיה 16 מ"ר, וממוצע המרפסות בכל בניין יהיה 14 מ"ר.
11. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות, המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון בכל מגרש, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים בכל מגרש, וללא שינוי במספר חדרי המלון בתחום התכנית.
12. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן הערות המופיעות ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות.
13. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות: חדרי מלון, דיור מוגן, דיור בהישג יד.
14. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.
15. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושרות.
16. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה ממוספרת המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.
17. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ח. הוראות סביבתיות:** להוסיף דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.
18. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.3 בינוי ו/או פיתוח ס"ק 11:** להוסיף אפשרות למצללות, סככות צל, או קירוי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
19. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.8 ביוב ס"ק ב. מים אפורים:** להוסיף הוראה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/4444 בנושא הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי בבקשה להיתר של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. בנוסף, בסעיף זה להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב.
20. **בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה (2)** "*מיקומם הסופי של מרכזי אנרגיה...*" ולהחליף את הסיפא במקום: "*בסמכות מהנדס העיר*" לכתוב: "*בסמכות הועדה המקומית*".
21. **בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה (3)** ולהוסיף: *" בכל מקרה לא יותרו מתוקף תכנית זו מרכזי אנרגיה המבוססים על גז טבעי".*

22. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה:** למחוק את סעיף (4) בנושא מרכז אנרגיה זמני.
23. **בהוראות התכנית: סעיף 6.10 תשתיות ס"ק א. הוראות כלליות:** להוסיף: "*ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגישים".*
24. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק ב. שימושים:** להוסיף סעיף: "תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים".

25. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.14 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה:** העברת סעיף 6.14 יא. 4 ("תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכם חיבור למערכת פניאומטית...") לסעיף 6.15 א. המרכז את התנאים להגשת בקשה להיתר בניה.
26. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:** להוסיף תנאי במגרשים 3208, 3204 לעניין שטחי הציבור הבנויים: "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה".
27. **בהוראות התכנית: סעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק ב תנאים בתחום הנוף, הקיימות והסביבה להיתר בניה:** להוסיף סעיף לפיו תנאי להיתר הבניה למיכלי הדלק במגרש 380 יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים.
28. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה) תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה-** להוסיף תנאי אישור המשרד להגנת הסביבה.
29. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה)תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה:** להוסיף תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.
30. **בהוראות התכנית: סעיף 6.16 ח. תנאים לתעודת גמר:** לתקן טעות סופר: במקום *'דיור מכיל'* יהיה *'דיור מכליל'*.
31. **בהוראות התכנית: סעיף 6.16 יט. תנאים לתעודת גמר למבנה ציבור:** למחוק את הסעיף.
32. **בהוראות התכנית ובהתאמה בתשריט ובנספח הבינוי:** לתקן את מסמכי התכנית כך שיתאפשר מגדלון במגרש 3204, ללא שינוי בטבלה 5.
33. **בהוראות התכנית ובכל מסמכי התכנית:** להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט.

<u>בנספחי התכנית:</u>

34. **נספח רקע 'דיור מכליל':** להוסיף נספח רקע לנושא דיור מכליל, אשר מתאר בבהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות לכל סוגי הדיור ע"פ התכנית המתארית, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי הדיור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות המפורטות.
35. **בטבלאות ההקצאה:** להוסיף הערות בטבלת ההקצאות למגרשים שיועברו לטובת הבעלים המיוצגים על ידי מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.
36. **בטבלאות ההקצאה:** להסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית ממסמכי התכנית.
37. **בטבלאות ההקצאה:** להחליף את השמות מירמן שמואל ומירמן איריס בשם פנחס נצר.
38. יש להסיר את אזכורים למרכזי אנרגיה מבוססי גז טבעי מכל מסמכי התוכנית.

משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן ורועי אלקבץ

## תיקון טכני בהחלטת הועדה למתן תוקף

במהלך העבודה על עדכון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 14.8.24 למתן תוקף בתנאים, התגלו שתי טעויות טכניות בנתוני מגרש 150 ביעוד "דיור מיוחד".
בהתאם להוראות התכנית בסעיף 4.3.1, השטחים במגרש מעל קומת הכניסה מיועדים לשימוש של מגורים בדיור מוגן. מטרת התיקונים היא לאפשר את תחולתן של הערות א׳-ד׳ ו-יח׳ לטבלה 5, שמתייחסות למגרשים עם שימושי מגורים, גם על מגרש זה, כפי שאמור היה להיות במקור.

הערות א׳-ד׳ לטבלה מתייחסות לכל שימושי המגורים:

- <u>הערה א'</u> מאפשרת המרת ממ"ד לממ"ק.
- <u>הערה ב'</u> מאפשרת תוספת שטחים עבור שטחי רווחה לכלל הדיירים.
- <u>הערה ג'</u> מאפשרת העברה של 10% מזכויות הבניה בין טיפוסי הבניה במגרש.
- <u>הערה ד'</u> מאפשרת ניוד של עד 30% משטחי התעסוקה והמסחר אל מתחת למפלס הכניסה.
- <u>הערה יח'</u> קובעת כי ביעודי קרקע שהותרו בהם שימושים עיקריים בשתי קומות המרתף העליונות- שטחים אלו יהיו מסך השטח התת קרקעי המצוין בטבלה לאותו תא שטח.

יצוין כי תיקונים אלו ישוו את ההתייחסות למגרש להתייחסות בתכנית המקבילה (תכנית מרכז הרובע שדה דב- תא/4444/1) למגרש 2104 המיועד גם הוא לשימוש של דיור מוגן.

על כן מבוקש לתקן:

1. בטבלה 5 במגרש 150 ביעוד *"דיור מיוחד"* - יש לתקן את השימוש בשורה הראשונה מ-*"דיור מיוחד"* ל-*"מגורים"*.
2. בהערה יח' לטבלה 5 בהוראות התכנית המופקדת יש להוסיף את היעוד *"דיור מיוחד"* לרשימת היעודים עליהם חלה ההערה.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את התיקון הטכני המבוקש.

**<u>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:</u>** הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**<u>מיקום:</u>**
אזור : לב המע"ר הזרוע הצפונית
תאור גבולות :
במערב- דרך מנחם בגין,
במזרח- נתיבי איילון ,
בדרום - "מידטאון", החלק הדרומי של לב המע"ר הצפוני ,
בצפון- חלקה 373 בגוש 6110

**<u>כתובות:</u>**
מנחם בגין 146, 148

**<u>שטח התכנית:</u>** כ- 20 דונם

**<u>מיקום התכנית:</u>**




**<u>גושים וחלקות בתכנית:</u>**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6110 | מוסדר | חלק | 413, 437-444 | 429 |

## מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: תמא - תכנון מרחבי אורבני
יועץ איכה"ס ובנייה ירוקה: יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ
יועץ תנועה: דגש הנדסה
תשתיות- מים וביוב: סלע נהרי
ניקוז: לביא נטיף אלגביש
אגרונום: אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע
מגיש התכנית: קבוצת עזריאלי בע"מ
בעלות: קבוצת עזריאלי בע"מ

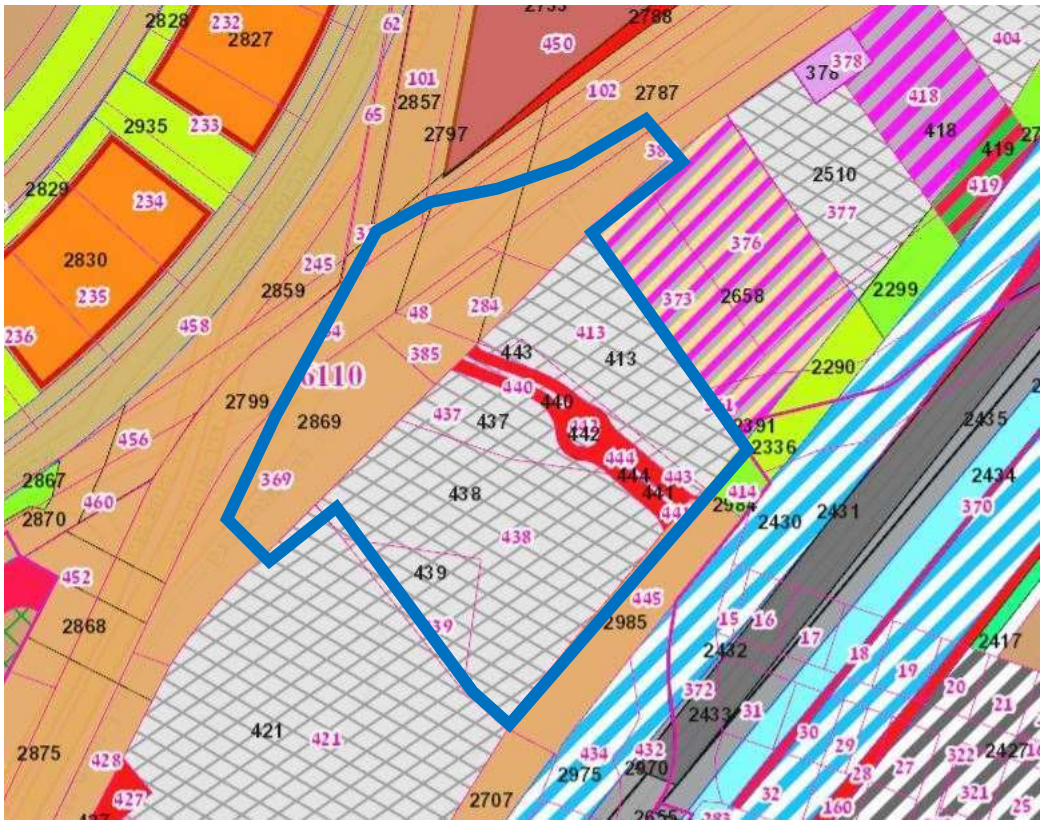
## מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא /2791- מגדל מבנה גזית/פז
תב"ע לקראת תוקף: תא/מק/3251 - עזריאלי צפון – התכנית לפני פרסום למתן תוקף
יעוד קיים: מרכז עסקים ראשי
זכויות בניה: 136,126 מ"ר שטחים כוללים
קומות: 50
שימושים: מסחר תעסוקה מגורים ומוסדות ציבור

מצב קיים בשטח:
מגדל מגורים מבנה A בגובה 50 קומות
מגדל משרדים מבנה C בגובה 40 קומות

מבנים D ו-B
הבינוי סביב פארק לב המע"ר הצפוני .
מבנה קיים במגרש גזית (במקומו יבנה המגדל החדש)

## תשריט מצב מאושר:




## יעוד קיים בתחום התכנית:

עירוני מעורב, דרך

## מדיניות קיימת:

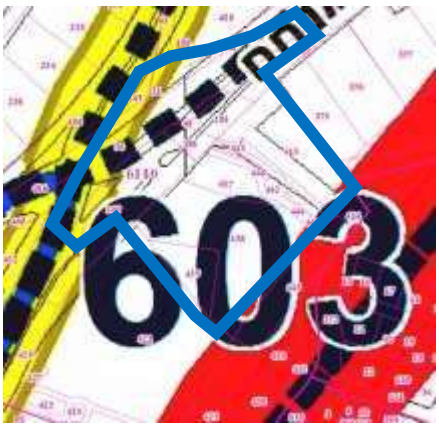
התאמה לתכנית תא /5000
העצמת זכויות במע״ר המטרופוליני בעל נגישות גבוהה למערכת הסעת המונים
התאמה לתכנית מתאר מקומית מס ׳2774 - הזרוע הצפונית של המע״ר – דופן האיילון

## תכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי תכנון: 603
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים ; שטחי הבניה המקסימאלי רח״ק 12.8
- נספח עיצוב עירוני: בנייה מעל 40 קומות
- תשריט נספח תחבורה: תחום התכנית נמצא בקרבה לקו האדום של הרק״ל .



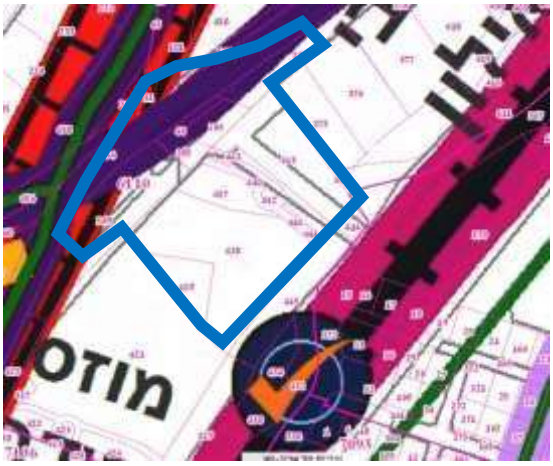

תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000




מתחמי תכנון מתוך תא/5000




נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000




נספח תחבורה מתוך תא/5000

## מטרת התכנית:

תוספת זכויות בנייה עד לרח"ק המירבי המותר בתכנית המתאר להקמת מגדל תעסוקה .

## עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
- שינוי יעודי קרקע - מיעוד דרך ליעוד שצ"פ , כיכר עירוני ושב"צ .
- קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך כל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על 169,932 מ"ר ביעוד עירוני מעורב ועל 8,584 מ"ר בשב"צ.
- קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
- קביעת קווי בניין , גובה הבנייה, גובה קומות , תכסית והוראות לתכנית העיצוב.
- קביעת זיקות הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל.
- קביעת הסדר תנועה, דרכי גישה ותקני חנייה.
- ביטול דרך רוחב ציבורית וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב לציבור דרך **מנהרה/מעבר תחתי**
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5925 ( תוספת של 2,867 מ"ר בגין תכנית זו)

## תשריט מצב מוצע:




**<u>מצב תכנוני מוצע:</u>**

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה בהסכמה לצורך הגדלת המרחב המשותף של עזריאלי צפון ע"י תוספת מגרש גזית והפיכתם למגרש אחד.

<u>תא שטח 400 יאוחד עם מגרש גזית ויקרא תא שטח 100</u>.

הרח"ק המרבי ימומש במבנה E אשר ממוקם על מגרש 100.

התוכנית משנה את המגרש שפונה לצומת הרחובות מנחם בגין ודרך נמיר מרדכי, אשר ביעוד קרקע דרך ליעודים : מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ושצ"פ.

<u>בתא שטח :100 בייעוד עירוני מעורב-</u>

התכנית מציעה תוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר בנייה עד רח"ק 12.8 להקמת מגדל תעסוקה.
תוספת של כ-33,806 מ"ר שטח כולל לתעסוקה; ללא תוספת זכויות למגורים. הוראות וזכויות למגורים יהיו ללא שינוי

התכנית כוללת בניית מגדל, מבנה E, עד 65 קומות (עד 270 מ' מעל פני הים) ומבנה F - מבנה בן עד 3 קומות בשימוש תעסוקה ומסחר. תחויב חזית מסחרית פעילה בכל החזיתות הפונות לכיכר ובשאר הקומות שימוש מסחרי ופעיל בזיקה לפעילות הציבור והמרחב הציבורי, ולשיקול החלטת הועדה בשלב תכנית העיצוב.

<u>תא שטח 600 : ביעוד מבנים ומוסדות ציבור</u>

שימושים והוראות לפי תכנית צ' זכויות בניה : 8584 מ"ר לפי 400% שטח כולל כיכר עירונית ושצ"פ

שטחים פתוחים לפיתוח בהתאמה למימוש תוכנית שדרת הקריה

תוכנית זו מוגשת מכח תוכנית המתאר תא/5000.

## טבלת זכויות והוראות בניה:

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות |
| עירוני מעורב | | 100 | | 103500 | 36272 | | |
| עירוני מעורב | מגורים | 100 | | 13968 | 10267 | | |
| עירוני מעורב | מבנים ומוסדות ציבור | 100 | | 5925 שטח כולל | | 50 מתוך סה"כ מותר בתא שטח 100 | 1192 מתוך סה״כ מותר בתא שטח 100 (1) |
| עירוני מעורב | <סך הכל> | 100 | 13276 | 169932 שטח כולל | | 4966 | 80000 |
| מבנים ומוסדות ציבור | | 600 | 2146 | 8584 שטח כולל | | בהתאם לתכנית תא/מק/צ׳ | בהתאם לתכנית תא/מק/צ׳ |

(1) מתוך סך הכל שטחי שרות בתת הקרקע יוקצו עד 430 מ״ר שטחי שירות תת קרקעים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכדומה הדרושים להפעלתם של השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים שמעל הקרקע, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה, וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תוכנית העיצוב ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע ובנוסף לשטחי החניה.

## שימושים:

בתא שטח 100 לפי הקיים
בתא שטח 600 שצ״פ ושב״צ לפי תכנית צ׳, עבור שימושי קהילה, תרבות, רווחה, ספורט, ועוד

**נתונים נפחיים:** מגדל משרדים מבנה C קיים, עד 40 קומות, בגובה כולל עד 190 מטרים מעל פני הים ; מגדל מגורים מבנה A קיים, עד 50 קומות, בגובה כולל עד 190 מטרים מעל פני הים, מבנים B ו-D לתעסוקה קיימים, עד 3 קומות, מבנה E מוצע, עד 65 קומות בגובה כולל עד 270 מטרים מעל פני הים ומבנה F מוצע לתעסוקה/ מסחר, עד 3 קומות.

**הדמיה:**



## פיתוח המרחב הציבורי:

פיתוח מרחב הולכי רגל הממשיך את הפיתוח הקיים של לב המע״ר הצפוני (עזריאלי צפון ומידטאון) כולל רצף שבילי הליכה , שבילי אופניים , חיבור לטיילת איילון וכדומה. בנוסף המשך פיתוח המרחב גם לכיוון מערב עד לדרך בגין במתווה החדש בהתאם לתכנון של שדרת הקריה.
חיבור ממזרח למערב העיר על ידי יצירת מרחב פתוח המורכב מכיכר עירונית , שצ״פ ושב״צ.

**<u>הקצאות לצרכי ציבור:</u>**
הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5,925 ( תוספת של 2,867 מ״ר בגין תכנית זו) שימושים והוראות בינוי בהתאם להנחיות עירוניות. מיקומם יקבע בשלב התכנית עיצוב, ובכל מקרה שטחים אלו יהיו בעלי נראות במרחב הציבורי ובעלי נגישות גבוהה.

**<u>מרחב הולכי הרגל:</u>**
במסגרת התוכנית, הסדרת מרחב בו יש פעילות עירונית פנויה מכלי רכב שכוללת גם שילוב של שבילי אופניים , פעילות מסחרית, תעסוקה ועוד.

1. כל השטחים הלא מבונים בתחום התכנית במפלס הפיתוח, כולל הרצועה בדופן הצפונית של המגרש, יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת כלל הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
1. כלל השטחים הפתוחים בתכנית והשטחים הגובלים בה יפותחו כמרחב רציף פתוח, נגיש וללא גדרות.
2. צורה ושטח סופי של שטחי זיקת ההנאה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלית באישור הועדה.
3. בשטחים הפתוחים יותר להציב כיסאות ושולחנות, יותרו אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, גינון וכל אלמנט עיצובי אחר. מיקום סופי יקבע בעת בשלב אישור הועדה לתכנית העיצוב האדריכלי , תוך הבטחת רוחב מעבר להולכי רגל מינימלי שלא יפחת מ-4 מ'
4. שילוב סבכות להכנסת אוורור יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, לא יופנו לשטחי הציבור הבנויים,. לא תותר הוצאת אויר מחניונים , פליטת אגזוז גנרטור.
5. בתחום זיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרוכבי אופניים מיקומם ומספרם יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
6. השטח המסומן לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח פתוח לטובת הציבור עם פיתוח גנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.
7. שימושים במרחב המסומן לזיקת הנאה יקבעו בתכנית העיצוב ויהיו פתוחים כל ימות השנה וכל שעות היום, 24/7.

**<u>תועלת ציבורית:</u>**
תועלות לפי תא/5000
קרן לקירוי איילון, או שטחי ציבור מבונים

**<u>תנועה וחניה:</u>** שינוי מערך התנועה

תקני החניה עבור השטחים הבנויים בעזריאלי צפון יהיה בהתאם לתכנית 3251
א. תקן חניה לרכב פרטי:
1. למשרדים 350 :1 או התקן התקף, הנמוך מביניהם, למסחר תקן אפס, התקן יהיה מקסימלי, קרי, ניתן שיהיה נמוך ממנו. לא תתאפשר הצמדת חניות לשימוש משרדים. לשטחים הציבוריים התקן יהיה על פי התקן התקף בהתאם לשימוש שיבחר. תותר הצמדת חניות לשימושים הציבוריים. התקן יהיה מקסימלי, קרי, ניתן שיהיה נמוך ממנו.
2. תותר הקמת מתקני חניה אוטומטים/חצי אוטומטים.
3. החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ״י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות.
4. החניונים הציבוריים יהיו פתוחים 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.
5. במסגרת אישור תכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה או במסגרת היתר בניה תותר, הסבת שטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים עבור מסחר 2, תעסוקה 2, ספורט, תרבות, מועדונים וכדו', בהליך של פרסום והקלה.
6. בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.

7. במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי.
ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ויהיה מינימאלי, קרי ניתן לספק יותר מקומות חנייה. סידור מקומות החניה לאופניים יתבצע על פי ההנחיות המרחביות המעודכנות ויקבע בעת תכנית העיצוב.
ג. כניסת לחניה כלי רכב יהיו בהתאם לנספח התנועה ויקבעו בשלב תכנית העיצוב.
ד. יותר חיבור בין מרתפי עזריאלי צפון הקיימים לבין מרתפי מגדל E.
ה. ביטול רמפה צפונית של מגרש גזית.
ו. לתוכנית המוצעת שתי חלופות תנועה לכניסת רכבים לחניונים התת קרקעיים, מכיוון דרך מנחם בגין, זאת בנוסף לגישת רכב מדרך השירות המזרחית, כמוצג בנספח התנועה.
חלופה 1: תנועה עילית המתחברת לרמפה אל החניונים התת קרקעיים.
חלופה 2: פורטל תת קרקעי המתחבר לחניונים.
החלופה הנבחרת למתן היתר תקבע בשלב תכנית עיצוב אדריכלי בהחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור הועדה.
ז. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הגישה למשאיות גבוהות תתאפשר רק מדרך השרות המזרחית, בהתאם לגובה 3.8 מ' הקיים.

## איכות הסביבה ובניה ירוקה:

### בנייה ירוקה

1.1. **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.
1.2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מים:

1.2.1. חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי שימוש חוזר בתחום הפרוייקט. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ד. סקר אנרגיה:
בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתכנית, יישומו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:

- שילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
- בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, ייצור אנרגיה פוטו וולטאית יחושב לשלב תוכנית העיצוב אשר יוגש לאישור ויישומו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התוכנית בהתאם להנחיות מסמך המדיניות של עיריית תל אביב-יפו.
- יש לרכז מערכות טכניות כך שיוותר שטח מירבי לגג ירוק ומערכות פוטו-וולטאיות ו/או תרמו סולריות על גרעינים ככל הניתן.
- בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, על המבנה לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מ-156 MWh בשנה. שלב תכנית העיצוב יכלול עדכון לסקר האנרגיה. במידה ושטח המעטפת והגג יקטנו, יבוצע חישוב מחדש בהתאם למדיניות ולמתודולוגיה העירונית התקפה לאותה עת

### איכות סביבה

א. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:
1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
ב. סינוור בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:

הוספת אלמנטים להצללה.
בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (בהתאם להנחיות המרחביות)

ג. <u>זיהום קרקע</u>
פינוי מיכלי הדלק הריקים התת קרקעיים של תחנת הדלק שפונתה וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה להשלמת החקירה הסביבתית ( טיפול ושיקום הקרקע) יהיו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לקומות מעל הקרקע .
במבנה הקיים נדרשת חקירת גזי קרקע ומי תהום לצורך בחינת מיגון המבנה בפני גזי קרקע.
יש לקבל את אישור המשרד להגנ״ס ורשות המים למתווה החקירה הסביבתית.

ד. <u>אקוסטיקה</u>
חו״ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים ,מסחר, בריכת שחייה ככל שתתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

ג. <u>קרינה</u>
יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל, קווי החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

ד. <u>מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה</u>
יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ״ה כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

ה. איכות אויר: בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לנתיבי איילון לא יאושרו שימושים רגישים. ככל שיידרשו שימושים רגישים נדרש לבצע לשלב תכנית העיצוב מודל פיזור מזהמים על מנת לקבוע את מיקומם של השימושים הרגישים בתכנית.

**<u>ניהול מי נגר</u>**

בתחום תא שטח 100, לא יתאפשר שטח פנוי לחלחול כלל, בתא שטח זה יינתנו פתרונות ניהול נגר כדוגמת איגום, שיהוי וגגות כחולים. בתחום תא שטח 600 ו-700, יתאפשר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% מהיקף התוכנית. בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו״ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

**תכסית:**

באתר מרתפים קיימים בשטח של כמעט 100% מהמגרש. האזור שמחוץ למרתפים ישמש ככל שניתן לחלחול (מתחת לרמפת הכניסה לחניה) , כל השאר המים יטופלו בהשהיה ופינוי למערכת התיעול העירונית.

**חזית חמישית**: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן (״ירוק״) ו/או גג מעכב נגר (״כחול״) בשטח שלא ייפחת מ- 80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו׳). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ״מ למ״ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

**<u>עצים ובתי גידול</u>**

1.3. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ״ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, <u>בתי גידול, נפחם ועומקם</u>, וכו׳ יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

1.4. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1.4.1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה <u>אפקטיבית ורציפה</u> בהתאם ל״מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

1.4.2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל״מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב״, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

מספר העצים החדשים יחושב משטח הפיתוח והבניה החדשים (עקב פיתוח ומרתפים קיימים בתחום המבנים הקיימים בעזריאלי טאון). השטח הפנוי לנטיעות לא יכלול מבנה, מיסעות, סבכות אוורור, רחבות כיבוי אש וכל שטח טכני/תפעולי אחר.
עומק נטיעה מינימלי יהיה 1.5 מ׳ לכל הפחות.

1. **<u>תנאים לתחילת עבודות</u>**

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

1.1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

1.2.

1.3. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר[1].

2. **<u>תנאים לתעודת גמר</u>**

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

2.1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

2.2. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

**<u>איחוד וחלוקה:</u>**

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

**<u>טבלת השוואה שטחי בניה:</u>**

| | **מצב מאושר לפי א/מק/3251 עזריאלי צפון** | **מצב מוצע תא/מק/3253 עזריאלי טאון** | תוספת זכויות בתכנית | **יתרת זכויות עבור בניה חדשה** |
|---|---|---|---|---|
| שטח במ"ר | מאושר מעל הקרקע | זכויות לאחר איחוד מגרשים מעל הקרקע | | |
| תעסוקה | 108,232 מ"ר<br><br>54,487) בנוי בפועל) | 139,772 | **31,540 מ"ר** | **85,886 מ"ר כולל יתרת זכויות 53,745 מ"ר מתעסוקה ו- 601 מ"ר ממגורים** |
| מגורים | 24,836 מ"ר | 24,235 מ"ר | 601 - מ"ר | ------- |
| שטחי ציבור | 3,058 מ"ר (+1242 מ"ר בתת הקרקע) | 5,925 מ"ר | **2,867 מ"ר** | **2,867 מ"ר** |
| סה"כ | 136,126 מ"ר | 169,932מ"ר | **33,806 מ"ר** | **88,753 מ"ר** |

**<u>זמן ביצוע:</u>** שוטף

## ועדה לשיתוף ציבור:

ועדה לשיתוף ציבור בראשות יו"ר הועדה המקומית ובהשתתפות ליאור שפירא התקיימה בתאריך: 13/11/22

ההמלצה: תכנית תואמת תכנית מתאר, הופכת דרכים לשטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור ומוסיפה שטחי תעסוקה בלבד. ממליצים על מתן פטור משיתוף ציבור לתכנית זו

התקבל אישור לפטור ע"י הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| **זיהוי התכנית** | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>507-0654517 | שם התכנית<br>תא/מק/3253 - עזריאלי טאון | מגיש התכנית<br>קבוצת עזריאלי בע"מ | עורך התכנית<br>אדריכל משה צור אדריכלים ומתכנני ערים |

| **זיהוי הרשות והוועדה** | | | |
|---|---|---|---|
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בח חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| **תל אביב יפו** | ■ עירונית | ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין |

| **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה** |
|---|
| ☐ תכנית חינה **<u>בסמכות ועדה מחוזית</u>** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: |
| יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית |
| ■ תכנית הינה **<u>בסמכות ועדה מקומית</u>** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: |

| | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
|---|---|---|---|
| | **תכנית לתוספת זכויות בנוי מתוקף תכנית תמתאר בשטח כולל של כ- 2.5 דונם. מוצע מבנה חדש בעירוב שימושים למשרדים, מסחר, שטחי ציבור וממגורים.** | **62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה** | **סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתחייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).** |

| | |
|---|---|
| | התכנית הינה **<u>בסמכות ועדה מקומית</u>** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית תמתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט לחלן: |

| | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|---|
| **הוראות מיוחדות** | **הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.** | אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 603 | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 | + |
| | **קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים הממורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:**<br>- אזורי תעסוקה | אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 | + |

| | | | |
|---|---|---|---|
| קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים | יעדי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני | +<br>יעוד מבא"ת: עירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, כיכר עירונית<br>השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי– תעסוקה |
| קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)<br>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים | לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1,2, תעסוקה 1,2 ומשרדים<br><br>לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חנות מסחרית<br><br>סעיף 3.3.1 (ג) | +<br>התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1,2 ומסחר 1,2.<br>קביעת קומת קרקע כרוזית מסחרית.<br><br>+ |
| קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | שימושים נוספים בהתאם לאזור תייעוד שימושים כללים | לפי סעיף 3.3.2(א)1 וסעיפים 3.1.1 (ד-ו) 3.1.1 ח | +<br>**שימושים נוספים:**<br>שטחים למגורים יהיו לפי התוכנית החלה (תא/מק/3251) התכנית לא מוסיפה שטחים למגורים<br>**שימושים כלליים:**<br>מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים<br>**שימושים נלווים לצרכי ציבור:**<br>5% מסחר נילווה |
| קביעת שטחי בניית - 3.1.2-3.1.3<br>קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבנית המרבי. | אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים | לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעייך:<br>מגרש גדול מ- 1.5 דונם<br>רחייק בסיסי – 4.2<br>רחייק מרבי - 12.8<br><br>קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3(ד) (1) וסעיף 3.1.3.(ד) (3)<br><br>סעיף 3.3.2 (ג) תכסית בניה | +<br>תוספת שטחי בנית מעל הקרקע כך שסוייב השטחים הכוללים בתא שטח 100 -רחייק 12.8<br><br>קביעת זכויות לרחייק המרבי:<br>ודיור בחישג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3(ד) (1)<br><br>תכסית מירבית של 80% מתאי השטח |
| קביעת שטחי בניה העולים על תרח"ק חמירבי - 3.1.4 | **סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי** | לפי סעיף 3.1.4 (ח) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות | + |
| קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 | **בכל שטח העיר** | לפי סעיף 3.1.5(א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע<br>סעיף 3.1.5 (ד) שימושים | +<br>עד 50% משטחי חבניה שמעל הקרקע<br><br>שימושים למסחר-1,2 ותעסוקה 1,2 שימושים בתת הקרקע |

| | | | |
|---|---|---|---|
| קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר<br>/בנייה נקודתית חריגה לסביבתה/ ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.<br>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) | **מספר קומות מירבי: מעל 40 קומות** | בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 (א)(2) 4.2.2, 4.2.2(ב)<br><br>4.2.2(ג) | +<br>מגדלים עד לגובה 270 מ' מעל פני הים<br>65 קומות<br><br>מצורפים לתכנית נספחי בינוי, תחבורה, תשתיות (אקלימי |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | + |
| קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.<br>הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. | כלל שטח התוכנית | תנאי להיתר הנחיות מרחביות<br>בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)<br>חנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) | +<br>תנאי בחליך הרישוי, עדכון תכנית עיצוב אדריכלי ופיתות<br>+ |
| הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1<br>הועדה תחליט להפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בנית...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתות של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים | לפי סעיף 4.1.1 (ג) בתכנית המתאר | +<br>התקבלה חוו"ד היחידה האסטרטגית בתאריך 20.10.2022 |
| הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5<br>חחוראות יחולו על מגרש חמסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים | בכל שטח התוכנית, | **סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניות (ב) והוראות נוספות, כולל חגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** | +<br>התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור נפחי בניה והוראות בינוי לפי צ' |
| קביעת חוראות למרחב הציבורי<br>**סעיפים 3.6.1 – 3.6.18**<br>**החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת החגדרת 'מרחב ציבורי'**<br>רחוב עורקית , רב עירונית | בכל שטח התוכנית, | לפי סעיף 3.6.1 (א) (2) בתכנית חמתאר | +<br>התכנית מציעה שצ"פ וכיכר עירונית |
| חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים:<br>תקן חניה (3.8.7) | נספח תחבורה | לפי סעיף 3.8.1 (א) , (ב) ו(ח)<br>סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית<br>סעיף 3.8.7 - תקן חניה<br>3.8.2 ג,<br>ושביל אופניים | +<br>חוות דעת תחבורתית<br>+<br>ביטול דרך שירות<br>+<br>תקן 0 לתוספת<br>קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים. |
| איכות סביבה - סעיף 4.4<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בניית ירוקה (4.4.3)<br>חנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5)<br>**הסמכות לשטות מחוראות סעיף 4.4** | בכל שטח התוכנית | סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית<br>סעיף 4.4.3 בניה ירוקה<br>תנאי להיתר חנחיות מרחביות | +<br>קיימות חוו"ד סביבתית<br>תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי להיתר |
| תשתיות – סעיף 4.6<br>**פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים:**<br>חנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5) | בכל שטח התוכנית | חכנת נספח ביוב<br>4.6.2 (א)<br>4.6.4 (א) ו (ב)<br>4.6.5 | +<br>התכנית מתחברת לתשתיות קיימות וביוני קיים ולכן מיתנו פתרונות השתייה והחדרה<br>חוראות בתכנית לגבי תנאים לחיתר בנית<br>קיים נספח ניקוז<br>קיים נספח ניהול מי נגר<br>נספח תשתיות |

| שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
|---|---|---|
| תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.<br><br>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | | שימוש בתוכנית המפורטת |
| סעיף | מהות הסעיף | |
| סעיף 62א(א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח תכולל של כל ייעוד | קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית |
| | | |
| סעיף 62א(א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | שינוי בקו בניין |
| סעיף 62א(א)(5) | הוראות בינוי | שינוי גובה קומות |
| סעיף 62(א)(19) | זיקות הנאה והפקעה | קביעת זיקות הנאה |

**תצהיר וחתימות**

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

מהנדס הוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| אחוד כרמלי, אדר' | 25332735 | | 15.11.2022 |

היועץ המשפטי לוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| תראלה אברהם אוזן, עו"ד | 24389769 | | 14.11.2022 |

ן ברעם | 2017

**העתקים**
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

## חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

### 1. <u>הקצאות לצרכי ציבור במגרש הסחיר</u>

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

**חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):**

| | **סה"כ** | **הסבר** |
|---|---|---|
| רח"ק מוצע | **12.8** | |
| שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע | **13.252 דונם** | |
| שיעור ההקצאה הנדרש | **8%** | 33806/169625*40%*1<br>הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%.<br>כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.* אחוז שטחי התעסוקה והמסחר בפרוייקט |

| | | |
|---|---|---|
| שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם) | 1.06 **דונם** | היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000.<br>13,252*0.08 |
| חלף הפקעה | 2,867 **מ"ר** | 2.7*1.06 |

**כיוון שלא ניתן להקצאות מגרש עצמאי לבנייני ציבור בתחום השטחים הסחירים, ההקצאה תינתן כשטח ציבורי בנוי (חלף הפקעה) בסך 2867 מ"ר, בנוסף לשטחי הציבור ובהתאם להנחיות העירוניות לשטחי ציבור מבונים יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% כ-430 מ"ר + חניות ציבוריות בהתאם לתקן.**

**השטחים הללו הינם בנוסף לשטחי הציבור המבונים שנקבעו בתוכנית 3251 אותה תוכנית זו מחליפה / מבטלת.**

**כלומר הוראות תוכנית זו (3253) יקבעו סה"כ 5,925 מ"ר שטחי ציבור מבונים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1,672 מ"ר עבור שטחי ציבור מתחת למפלס הכניסה הקובעת.**

**<u>המלצות:</u>**

- **בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ו/25% מהיקף השטחים הסחירים בקרקע (הגדול מביניהם) ימוקמו בקומת הקרקע ויצרו חלל גדול ורגולרי ללא הפרעות קונסטרוקטיביות עם זיקה וקשר ישיר לכיכר המרכזית של תוכנית טאון.**
- **גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'.**
- **השטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, קומות טכניות וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.**
- **שטחי הציבור ימוקמו בסמוך לגגות מסד שיאפשרו יציאה לשטחי חוץ בקומות העליונות.**
- **נדרש לבחון אפשרות למיקום שטחי הציבור במבנה עצמאי F.**

## <u>שטחי ציבור פתוחים</u>

**התוכנית אינה מקצה שטחי ציבור פתוחים בתחום השטחים הסחירים לאור זאת השטחים הפתוחים בין הבניינים יסומנו כשטחים בזיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע ויאפשרו פעילות ציבורית מכל סוג שהוא. שטחים אלה יסומנו במסמכי ובתשריט התוכנית.**

## 2. <u>מגרש ציבורי עצמאי</u>

**התוכנית מסבה חלק מדרך בגין ומייצרת מגרש ציבורי עצמאי בייעוד שצ"פ/ מבני ציבור.**

**שטח המגרש הינו כ-3 דונם וניתן להקים בו מבנה ציבורי עצמאי בהיקף של 6,000 מ"ר. נדרשת בדיקה**

**של אגף מבני ציבור לישימות השטח לאור מגבלות איכות סביבה, וכבלי מתח בתת הקרקע.**

## 3. <u>תועלות ציבוריות</u>

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

**תחשיב תועלות ציבוריות יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.**

**התועלות המוצעות הינן קרן לקירוי איילון, תוספת שטחי ציבור מבונים מעבר להקצאה הנדרשת.**

**יש להטמיע בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי את היקף שטחי הציבור המבונים הנדרשים עבור התועלת ולהציג אפשרויות למיקומם העתידי בנספח הבינוי.**

**בחירת התועלת הינה לשיקול דעת הגורמים העירוניים, מהנדס העיר או מי מטעמו.**

**חוו"ד תחבורתית** בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000:

### 1. רקע:

הפרויקט נכלל במסגרת המע"ר הצפוני המלווה את דרך בגין, מצפון לפרויקט עזריאלי טאון (בנוי) ומדרום למגדל "WE". הפרויקט כולל הריסה של מבנה גזית הקיים ובינוי מגדל חדש אשר יתשלב בסמגרת מערך הבינוי של המע"ר לרבות הסתמכות על ציר השירות המזרחי הקיים.

התכנית תכלול את ביטול רמפת הגישה הקיימת מדרך בגין המשרתת את מבנה גזית (הרמפה הממוקמת מצפון למבנה) ועדכון הגישה והרמפה הקיימת מדרך בגין אל דרך השירות המזרחית (הרמפה הממוקמת בין מתחם הפרויקט ובין מגדל עזריאלי טאון) באופן שתיטיב את הנראות שלה, תותאם לרכב פרטי בלבד במטרה לצמצם את האורך שלה ולאפשר מערך פיתוח רחב ועשיר יותר במפלס הקרקע תוך שיפור הקישוריות למבנה הציבור המתכונן במקום ותוך הסדרת מרחבים פתוחים בחזית לרחוב בגין. גישה שנייה למרתפים תהיה מדרך השירות המזרחית.
במקביל מוצגת חלופה הכוללת את העתקת רמפת הגישה של דרך השירות המזרחית והסדרת 2 רמפות במקביל לדרך בגין במקומה (רמפת כניסה מדרום ורמפת יציאה לצפון).

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור את השימושים הבאים:

| | |
|---|---|
| תעסוקה | כ- 69,500 מ"ר (עיקרי) |
| מסחר | כ- 300מ"ר (עיקרי) |
| מבנה ציבורי | כ- 4100 מ"ר (עיקרי) |

### 2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין והקו הסגול ברחוב ארלוזרוב) וחלקם מתוכננים (קו מטרו M1 / M2 בצומת השלום) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר חלקה הושלמה, חלקה בביצוע וחלקה מתוכננת, תקני החניה לרכב פרטי עבור תוספת הבינוי פרויקט מוצעים כדלקמן:

- תעסוקה לפי 350 :1. (כתקן מקסימום).

- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה לרכב פרטי).
- מבנה ציבורי לפי תקן שיקבע בתכנית העיצוב בהתאם לייעוד שיוגדר למבנה.

בנוסף מוצעים בפרויקט כ 200 מקומות חניה לרכבים, כ 700 מקומות לאופנועים וכ 700 מקומות לאופניים.

**3. נגישות וחניונים:**

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט מתוכננים במשולב (כחיבור) לחניון עזריאלי טאון הקיים מדרום למגרש תוך שימוש במערכי השערים והבקרה הקיימים באופן שימנע את הצורך במערך קישוריות וחיבורים חדשים לרחובות.

כפי שהובהר, הרמפה הקיימת ששרתה את מבנה גזית הקיים תבוטל.

מערך התפעול (פריקה / טעינה / אשפה) עבור הפרויקט יתבסס על חצר משק עצמאית תת קרקעית שתתחבר לדרך השירות המזרחית המשוקעת הקיימת.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים המתחברים למפלסי החניה הקיימים של מתחם עזריאלי טאון בכדי לספק מענה לדרישות תקני החניה הן לרכבים, הן לתפעול (פריקה / טעינה / אשפה) והן למערך הדו גלגלי.

**4. מערך הולכי רגל:**

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל שיפור משמעותי של המצב הקיים תוך הסדרת מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתכים ועקרונות שייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדר' / ע"פ תכנית שדרות הקרייה.

התכנון המוצע כולל חלופה לעדכון רמפת דרך השירות המזרחית והסדרת הגישה אליה מכיוון צפון בלבד במטרה לשדרג את המרחב הציבורי, לאפשר נגישות רגלית ללא חציית כביש בין מתחמי המגדלים ובין מבנה הציבור המתוכנן לאורך דרך בגין.

**5. שבילי אופניים:**

שבילי אופנים מלווים ומשרתים את הפרויקט לרבות השביל המוצע ע"פ תכנית הפיתוח מצפון למבנה (במקום הרמפה הקיימת) תוך השתלבות ציר האופניים המקודם לאורך ציר בגין במסגרת קידום ומימוש פרויקט שדרות הקרייה.

**6. תחבורה ציבורית:**

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:
תחנת רכבת קלה (קו אדום) - תחנת ארלוזרוב - במרחק של כ 350 מטרים.
תחנת רכבת קלה (קו סגול) - תחנת ארלוזרוב - במרחק של כ 450 מטרים.
תחנת רכבת מטרו (קו M2 / M3) - צומת השלום - במרחק של כ 800 מטרים.
תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על דרך בגין, שאל המלך, על פרשת דרכים וכד'.
נתיבי העדפה ממוקמים בהיקף הפרויקט וכוללים את דרך בגין, שאול המלך ועל פרשת דרכים.

**7. סיכום:**

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפיו.

**חו"ד אדריכל העיר**:

1. יש להוסיף לתקנון הוראה בדבר תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2 להלן.
2. יש לתקן בתקנון 4.2.2 א 3 – יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. ולא מכלל התכנית- כל תא שטח ישמור על 15% חלחול משל עצמו.
3. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תכלול ותפרט בין היתר:
   א. בינוי מוצע, מרחק בין בניינים, מס' קומות, מיקום שטחים בנויים למוסדות ציבור, זיקות הנאה, החתכים והחזיתות העקרוניים, פריסת תכליות, שימושים וחומרי גמר.
   ב. התכנית תפרט את אופי השטחים הפתוחים, מתקני תאורה, אשפה, גדרות, עצים כולל שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכות, זיקות הנאה.
   ג. התכנית תקבע גבהים של מפלסי 0.00 סופיים.
   ד. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על-פי דרישות מה"ע ו/או הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנים, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב.
   ה. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם (בכפוף לאמור בס"ק ו' להלן), גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית זו.
4. בנושא מיקרו אקלים יש להתייחס ולהטמיע שינויים בהתאם להערות הבאות:
   א. דוח רוחות – נא לתקן:
   - תחנה – יש לערוך את בדיקת הרוחות עם נתוני תחנת "ביצרון" הסמוכה לפרויקט.
   - יש לערוך את הבדיקה ללא צמחיה (לא מדובר בתוכנית פיתוח סופית).
   - חסרה הצגת אזורי הייעודים כפי שהוגדרו על גבי תוכנית פיתוח (כניסות למבנים, שהות ממושכת..).
   - חסר סימון קו כחול על גבי תוצאות הבדיקה.

**חו"ד אגף מבני ציבור**:

1. יש למקם 10% מהשטח הציבורי בקומת הקרקע, יש לוודא שמצוין בהוראות התכנית ומופיע בנספח הבינוי.
2. הלובאים לשטחי הציבור אשר באותו בניין צריכים להיות צמודים ופונים לכיכר הציבורית.

3. יש לוודא הטמעה של הוראות גנריות.
4. יש להראות בחלופות גם שטחי ציבור במבנן F.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאים להפקדה:
   א. בהתאם לחוו"ד השירות המשפטי: יש לצמצם את הקו הכחול שפונה מערבה כך שלא יכלול את דרך מנחם בגין ולהותיר את השטח המהווה דרך שירות.
   ב. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור ועל ההסכמים הרלוונטיים.
   ג. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
   ד. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
   ה. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
   ו. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
   ז. יש לקבל אישור לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
   ח. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
   ט. יש לעדכן את נספח הפיתוח כך שיכלול התחברות לשטחים הגובלים מעבר לקו הכחול.
   י. יש להטמיע את העדכונים הבאים:
      1. יש להציג חזיתות פעילות עם שימושים מסחריים וקשר בין הבינוי של מבנה הציבור וקומות הקרקע של מבני התעסוקה.
      2. השטחים הפתוחים יתוכננו רצף אחיד של שטחי ציבור פתוחים.
      3. יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים שלהם מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים.
      4. יש להבטיח חיבור בין הלובאים של שטחי הציבור בהוראות התכנית ובחלופות בינוי המוצגות.
      5. ככל שבינוי של בניין F יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יתאפשר בו שימוש השלמה לשטחי ציבור, קומת הקרקע תקבע כקומת מסחר בזיקה לרחבה הציבורית עם חזיתות פעילות.
2. תנאים למתן תוקף:
   א. פרסום תכנית מספר 3251.
   ב. אישור מועצת העיר ללוח ההקצאות.

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

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: תוכנית באזור הצפוני של לב המע"ר תוכנית לתעסוקה בלבד עזריאלי טאון.
משה צור + אורי : מציגים את התוכנית.
אסף הראל: למעלה יש גינה, איך זה עובד מבחינת הציבור? איך אפשר להפוך זאת כדי שתהיה זיקת הנאה לציבור.
אודי כרמלי: חלק מהפיתוח שמוצע כאן זה מבנה ציבורי משמעותי מאוד שיוקם כאן.
שרון אריה קבוצת עזריאלי: הגג הוא עבור הדיירים שאנחנו מפתחים אותו. אין סיבה להעלות את הציבור 40 קומות לגג הזה. התמהיל הוא תעסוקה מסחרי ושטחי ציבור .
אסף הראל: הגישה לא מקובלת בעיניי אבל לגיטימית.
אופירה נתן וולק: אין שום סיבה שבנין תעסוקה לא יפתח את דלתו לציבור.
אודי כרמלי: אני מציע ללכת לקראת הוועדה, מדובר בדרישה לגיטימית.

יש כאן מבנה ציבור
יואב אבן חן: זה לא ניתן ליישום ולהכיל עוד אנשים בבנין ולא תהיה בריכה בבניין. להגדיל את כמות האנשים זה לא אפשרי.
אסף הראל: התרחיש שיהיה עומס על המעליות לא בטוח שיקרה ראה לובי על רוטשילד.
יואב אבן חן: אם אתה רוצה לציבור ואף אחד לא השתמש זה לא יקרה בבניין כזה קומה גבוהה לציבור.
אסף הראל: ניתן להגביל את כמות האנשים.
יואב אבן חן: יש שימושים ציבוריים בבניין הזה. הצגתם 2 אופציות וזרמנו אתכם. גוגל בהתחלה רצו את הבניין והתחרטו והם רצו כל מיני דברים ובסוף לא רצו אותו. תהיה שם קומה כמו כל קומה רגילה.
משה צור: הבניין הזה אמור לתת איכויות לחברות הייטק שאם הם לא יקבלו אותן הן ילכו.
אסף הראל: יש חשיבה מאוד עמוקה לעניין איפה ממקמים את שטחי הציבור ואיך מתייחסים אליהם.
יואב אבן חן: בספירלה דיברנו על הקומה 8 וזו טעות אנחנו רוצים לתת קומות יותר טובות לציבור.
משה צור: מה שניתן להציע זה שטחים פתוחים בתוך הבניין.
מלי פולישוק: מה התועלת לתת לציבור לעלות למעלה? מה הכוונה מעבר להקצאה הנדרשת ?
אורלי אראל: יש פרוגרמה שהיחידה האסטרטגית מכינה מעבר לזה יש תועלות בהתאם לתוכנית המתאר. התועלות יכולות להיות מקרן קירוי איילון, תוספת שטחי ציבור דב"י וכד'. כאן התועלת קרן קירוי איילון או תוספת שטחי ציבור והוועדה תחליט בעת תוכנית העיצוב או היתר הבניה.
ליאור שפירא: אנחנו לא נצביע היום. אין הסכמה בעניין הגג.
הראלה אברהם אוזן: בזמן שהתוכנית הועברה אלי לחתימה על טופס סמכות, ראינו שהיתה כוונה להפוך את השטח בדרך מנחם בגין לכיכר ציבורית ולשב"צ .כרגע אין לנו את הסמכות כי מדובר בדרך עורקית רב עירונית ולכן זה צריך לעבור להחלטת הוועדה המחוזית. ומקודמת תוכנית למקטע המזרחי שתוכל לכלול שטח זה .
אורלי אראל: אנחנו ממליצים, היות שזו תוכנית שנמצאת על קרקע עירונית בשטח דרך ,נקדם את זה בנפרד.
הראלה אברהם אוזן: לכן צריך לצמצם את הקו הכחול של התוכנית
משה צור: אני מבקש להשאיר לעיצוב אדריכלי אם עד אז יהיה לקוח אחר אז נדון.
אודי כרמלי: אפשר להגיע לפשרה לפחות חלק מהקומה. צריך את הסכמת היזם לכך. אפשר לפרט בתוכנית עיצוב אבל הדרישה המקורית לאפשר לקהל לעלות זו החלטה של היזם.
ליאור שפירא: אנחנו נשוב ונדון.
שרון אריה יזם: תהיה אפשרות לעלות לקטע מהגג 200 מ"ר ותירשם זיקת ההנאה בתוכנית העיצוב יש לבדוק נושא הנגישות.
ליאור שפירא: מה שטח הגג?
אריה שרון: בערך 1500 מ"ר כולו אבל יש גרעין מערכות, לא פנוי יותר מ-800-700מ"ר אז ל200 מ"ר תהיה אפשרות לציבור .
אורלי אראל: תתאפשר גישה לציבור הרחב לגג בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר מיקום צורה והשטח הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב, תירשם זיקת הנאה לשהייה להבטחת זכות זו.
ליאור שפירא: בתוכנית העיצוב נוכל לחזור בהחלטה? לא נעלנו את הדרך?
אורלי אראל: לא, כי השטח לא יפחת, המיקום והשטח ייקבע בתוכנית העיצוב. צריך כתב התחייבות כתנאי להפקדת התוכנית בפועל.
הראלה אברהם אוזן: הקו הכחול של התוכנית יצטמצם ויגיע עד לקצה דרך השירות, דרך מנחם בגין לא תיכנס לקו הכחול של התכנית. זה נמצא בהחלטה בחוו"ד צוות.
מוטי רוימי: תנאים להפקדה בפועל להלן: אישור מסמכי התוכנית ע"י הייעוץ המשפטי ואגף הנכסים, חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור על ההסכמים הרלוונטיים. התועלות הציבוריות הן תוספת של שטחי ציבור בהיקף של כ-2550 מ"ר או קרן קירוי איילון בהיקף של כ- 25 מיליון בהתאם לשיקול דעת הוועדה.
ליאור שפירא: מקבלים את ההחלטה הזו.

## בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:
   a. בהתאם לחוו"ד השירות המשפטי: יש לצמצם את הקו הכחול שפונה מערבה כך שלא יכלול את דרך מנחם בגין ולהותיר את השטח המהווה דרך שירות.
   b. חתימה על כתב שיפוי ועל ההסכמים הרלוונטיים.
   c. חתימה על כתב התחייבות לשטחי ציבור בנויים יהווה תנאי להפקדת התוכנית.
   d. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
   e. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

f. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
g. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
h. יש לקבל אישור לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
i. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
j. תנאי להפקדה בפועל אישור טבלה 5 על ידי היועץ המשפטי ואגף הנכסים
k. יש לעדכן את נספח הפיתוח כך שיכלול התחברות לשטחים הגובלים מעבר לקו הכחול.

2. יש להטמיע את העדכונים הבאים:
a) יש להציג חזיתות פעילות עם שימושים מסחריים וקשר בין הבינוי של מבנה הציבור וקומות הקרקע של מבני התעסוקה.
b) השטחים הפתוחים יתוכננו רצף אחיד של שטחי ציבור פתוחים.
c) יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים שלהם מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים.
d) יש להבטיח חיבור בין הלובאים של שטחי הציבור בהוראות התכנית ובחלופות בינוי המוצגות.
e) ככל שבינוי של בניין F יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יתאפשר בו שימוש השלמה לשטחי ציבור, קומת הקרקע תקבע כקומת מסחר בזיקה לרחבה הציבורית עם חזיתות פעילות.
f) תתאפשר גישה לציבור הרחב לגג בשטח שלא יפחת מ200 מ"ר. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור. מיקום, צורה, והשטח הסופי יקבע בתוכנית העיצוב. ייחתם כתב התחייבות או הסכם כתנאי להפקדת התוכנית בפועל.

3. תנאים למתן תוקף:
א. פרסום תכנית מספר 3251.
ב. אישור מועצת העיר ללוח ההקצאות.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

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

## פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2385 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
|---|---|
| מעריב הבוקר | 30/12/2022 |
| מעריב | 30/12/2022 |
| מקומון ת"א | 30/12/2022 |

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

| | |
|---|---|
| אהוד כרמלי מה"ע | תל אביב |
| גדעון אורן חברת נגה -ניהול מערכת החשמל | רחוב פלימן משה 8 חיפה 3508418 |
| דניאל סמדר | רחוב האשל 7 הרצליה 4662107 |
| משרד וילצ'יק-עו"ד אופיר כהן | אבא הלל 14 ר"ג 5250607 |
| משרד עו"ד ארנון תדמור לוי | דרך מנחם בגין 132 מרכז עזריאלי תל אביב 6702101 |

| | |
|---|---|
| עו"ד אופיר כהן | בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506 |
| עו"ד גלרשטיין | דרך מנחם בגין 148 תל אביב 6492104 |
| עו"ד כספרי אמיר | אחד העם 31 תל אביב 6520204 |
| רן אלון | רחוב השנים 1 גבעתיים 5323110 |


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

בתקופת ההפקדה הוגשו 8 התנגדויות לתכנית:

| | שם המתנגד | כתובת מגורים/בעלות | באמצעות |
|---|---|---|---|
| **1.** | שלמי באשי<br>א. גלרשטיין בע"מ | דרך מנחם בגין 148 תל אביב 6492104 | עו"ד גלרשטיין |
| **2.** | דניאל סמדר – דייר בניין WE | רחוב האשל 7 הרצליה 4662107 | מסדה ליטבק עו"ד |
| **3.** | רן אלון – דייר בניין WE | רחוב השנים 1 גבעתיים 5323110 | טומי מנור עו"ד |
| **4.** | דיירי בניין WE בדרך מנחם בגין 150 | בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506 | משרד וילצ'יק-עו"ד אופיר כהן |
| **5.** | גדעון אורן חברת נגה -ניהול מערכת החשמל | אחד העם 31 תל אביב 6520204 | עו"ד כספרי אמיר |
| **6.** | חברת סונול ישראל בע"מ | רחוב פלימן משה 8 חיפה 3508418 | ש. הורביץ ושות' עו"ד |
| **7.** | מהנדס העיר עת"א – יפו | רחוב פילון 5 תל אביב | |
| **8.** | התנגדות עצמית – קבוצת עזריאלי | דרך מנחם בגין 132 תל אביב 6702101 | משרד עו"ד ארנון תדמור לוי |

**<u>סיכום ההתנגדויות והתשובות</u>**

**התנגדות 1:** שלמי באשי, א. גלרשטיין בע"מ – בעלי משרדים במגדל גזית בתוך תחום הקו הכחול של התכנית

| | התנגדות: | הערות | המלצה |
|---|---|---|---|
| 1. | הגשת הבקשה כבקשה בהסכמת בעלים אינה נכונה שכן הסכמה זו נדרשה ולא נתקבלה מהמתנגדים. | מאחר והמתנגדים אינם בעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) הרי שאין זכותם להיכנס לטבלת ההקצאות בהסכמה. | לדחות את ההתנגדות |

**התנגדות 3+2:** דניאל סמדר, רן אלון – בעלי דירות במגדל WE הגובל צפונית לתכנית

| | התנגדות: | הערות | המלצה |
|---|---|---|---|
| 1. | הדירה נרכשה כאשר לפי תכנית קיימת הבניין על המגרש נשוא התכנית היה אמור לכלול מספר קומות קטן מ 23 קומות ובהסתמכות עליה. | התכנית מצויה באזור מע"ר עם בינוי אינטנסיבי בעירוב שימושים, גם לפי הוראות תכנית המתאר 5000 אשר קובעת רח"ק של 12.8 וגובה מעל 40 קומות. | לדחות את ההתנגדות |
| 2. | תוספת הזכויות והמרחק של 15 מטר יגרום: לחסימה מהותית של הנוף שנשקף כיום מהדירה (כולל נוף לים).<br>תגרום לאובדן מוחלט של הפרטיות בדירה.<br>תגרום לחסימת אור שמש בדירה, וצמצום אור טבעי החודר לדירה . | לבינוי אינטנסיבי בתעצומות שהמע"ר מאפשר יש השלכות מקומיות ועל אזוריות. החלטות תכנוניות נעשות על פי מכלול שיקולים תוך רצון למזער את הנזקים שהבינוי. יחד עם זאת מוצע לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'. | לקבל את ההתנגדות בחלקה |
| 3. | תוספת הזכויות תגרום לגידול בעומס התנועה וריבוי מטרדים. | מדובר באחד המיקומים המשורתים ביותר במדינה מבחינה תחבורתית צמידות לרכבת ואוטובוסים, תחנת רק"ל, למתח"מ ומטרו עתידיים. התכנית משפרת את המרחב הציבורי, ואינה מוסיפה מקומות חניה. | לדחות את ההתנגדות |
| 4. | בתקופת הבניה עקב סמיכות לדירה יגרמו לדיירים המתגוררים מטרדים מהותיים שיגרמו לפגיעה מהותית באיכות החיים של המתגוררים. | על מנת למזער את הנזקים הסביבתיים באתרי בנייה, העירייה עושה שימוש בחוקי עזר עירוניים כגון הגבלת שעות רמת הרעש המותרת, וכן הגבלת שעות של הכנסת כלים כבדים למגרש אשר מפריעים לתנועה ולהולכי רגל וכולי. | לדחות את ההתנגדות |

**התנגדות 4:** דיירי בניין WE בדרך מנחם בגין 150 – מגדל מגורים WE הגובל צפונית לתכנית

| התנגדות: | הערות | המלצה |
|---|---|---|
| 1. הבינוי המוצע בתכנית חוסם לחלוטין את מקור האור והאוויר ל-37 דירות וזאת במרחק של 16.5 מ' בלבד. הבינוי המוצע יסתיר למעשה את הנוף הפתוח ממנו נהנים המתנגדים כיום ויצמצם משמעותית את כניסת האור וזרימת האוויר לדירותיהם | סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ'. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.<br>לתכנית הוגש דוח מיקרואקלים בהתאם לקריטריונים המקובלים לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה, דוח זה אושר ע"י גורמי העירייה המקצועיים הרלוונטיים.<br>איזור המע"ר הצפוני הוגדר כאיזור לבינוי בעצימות גבוהה על פי תכנית המתאר 5000. לכל מגדל יש השפעה על סביבתו, כפי שמגדל המגורים בו מתגוררים המתנגדים משפיע על סביבתו. | לקבל את ההתנגדות בחלקה |
| 2. במצב המוצע בתכנית, נוצר מצב בלתי סביר שאינו מאפשר את המשך השימוש בדירות המגורים ובהתאם לכך נדרשת הוועדה הנכבדה שלא לאשר את התכנית אלא לאחר בחינת חלופות לבינוי אשר יצמצמו את הפגיעה בהתאם להוראות תכנית המתאר. | אין בחלופה זו למנוע אפשרות מגורים במגדל מגורים הגובל. בהתנגדות זו אין פירוט המסביר הטענה.<br>לשלב הכנת תכנית נבחנו חלופות בינוי, החלופה המוצעת נמצאה כטובה ביותר, אך נספח הבינוי הינו מנחה ולפיכך הסוגיה תבחן שוב גם בשלב תכנית העיצוב. | לדחות את ההתנגדות. |
| 3. היעדר מסמך מדיניות וסתירה לתכנית המתאר | פרק 5 לתכנית המתאר 5000 סעיף 5.2.1 (א) קובע כי הועדה הינה רשאית לדרוש מסמך מדיניות, אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות.<br>תכנית זו פועלת בהתאמה לתכנית המתאר קובעת חיזוק אזור המע"ר ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים.<br>אופייה של תכנית 3253 כדין תכנית 3251, התכנית מהווה הרחבה ושינוי לתכנית 3250. נוכח העובדה שתכנית זו הינה המשך ישיר של תוכניות תקפות קודמות, לא מצאה הועדה כי נדרשת הכנת מסמך מדיניות. | לדחות את ההתנגדות |
| 4. שינוי ייעוד הדרך הציבורית והוספת רח"ק בגינה | בהתאם לתכנית המתאר 5000 ועדה מקומית רשאית לבטל דרכים מקומיות. כבר בתכנית 3250 הדרך קבועה כדרך במפלס הקרקע בלבד. כך שתכנית 3251 קובעת בהתאמה כי שטח המגרש הסחיר יכלול את תאי שטח 402-401 ואלו מהווים חלק אינטגרלי מתא שטח 400, בהתאם לתכנית ראשית תא / 3250. | לדחות את ההתנגדות |
| 5. פגיעה מאופן שיקול הדעת של הועדה על מימוש הרח"ק המקסימלי ביטול שטח ציבורי על מנת לאפשר תוספת שטחי בנייה נוספים וכן העמסה של זכויות בנייה ממגרשים אחרים על הבינוי הצמוד לבניין המתנגדים. | תכנית זו מממשת את חזון תכנית המתאר ביחס למע"ר מטרופוליני. תכניות איחוד וחלוקה במהותן לארגן מחדש את מגרשי התכנון עליהן היא חלה. איגום שטחי הבנייה במגרש אחד מאפשר את שיפור המרחב הציבורי הפתוח, שהיית הולכי רגל והנגישות בו. בנוסף תכנית זו משפרת את המרחב הציבורי ע"י שינוי דרך השירות מייעוד דרך לכיכר עירונית. | לדחות את ההתנגדות |

| | | |
|---|---|---|
| | תכנית זו אינה גורעת שטח ציבורי ואף מוסיפה שטחי ציבור מבונים בהיקף של 6,515 מ״ר (היקף זה כולל את ההקצאות והתועלות). | |
| 6. פגיעה בזכות הקניין של המתנגדים וירידת ערך נכסיהם | התכנית אינה פוגעת במגרשים גובלים, כפי שנכתב במענה לטענות לעיל. מדובר על מרחב המורכב ממגדלים רבי קומות, בעירוב שימושים, גם בתכנית קודמת התקפה. התכנית דנן שומרת על מרחק גבוה בין מגדל למגדל ומשפרת באופן משמעותי את המרחב הציבורי המשרת גם את המגדלים הגובלים במרחב זה. | לדחות את ההתנגדות |

**התנגדות 5:** גדעון אורן חברת נגה - ניהול מערכת החשמל

| **התנגדות:** | **הערות** | **המלצה** |
|---|---|---|
| 1. מבקשים כי התכנית לא תקבע בשימושי הקרקע שימושים הכוללים צורך בשהיית קבע על פי ההרשאה שהתקבלה לקו המתח העליון. | השימושים יקבעו בהתאם לייעוד קרקע ולחוות דעת סביבתית כנדרש. | לקבל את ההתנגדות בחלקה |
| 2. יש להוסיף בנספח התשתיות את ציר קו המתח העליון בתיאום עם חברת נגה | יש לוודא שנספח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS- MADE. | לקבל את ההתנגדות בחלקה |

**התנגדות 6:** חברת סונול ישראל בע״מ – תחנת דלק ממוקמת צפונית לתכנית

| **התנגדות:** | **הערות** | **המלצה** |
|---|---|---|
| 1. להבטיח שתתאפשר גישה לכלי רכב לרבות, למיכליות דלק לתחנת התדלוק.<br>להבטיח את קיומו של מקטע הכניסה לדרך השירות, בהתאם לתוכנית שדרת הקריה, כמפורט בתרשימים לעיל. | מדובר בתכנון עקרוני המתווה גמישות תכנונית. בשלב תכנית העיצוב תקבע חלופה נבחרת.<br>החלופה התנועתית הנבחרת תתואם עם תכניות שדרת הקריה, והן תבטיח גישה לכלי רכב לרבות מיכליות דלק. | לקבל את ההתנגדות בחלקה |
| 2. נעדרת סמכות לדון בתוכנית. דרך השירות הינה חלק מ״הדרך״, לכל דבר וענין, וכשם שהוועדה נעדרת סמכות לדון בביטול קטעים מחלקה של הדרך המוגדר כ״דרך מנחם בגין״, כך היא נעדרת סמכות לדון בביטול חלקה של הדרך המוגדר כ״דרך השירות״. | לפי תכנית המתאר ועדה מקומית רשאית לבטל דרכים מקומיות. דרך השירות מהווה דרך מקומית ולא כלולה בתוואי דרך בגין. | לדחות את ההתנגדות |

**התנגדות 7:** מהנדס העיר – עת״א- יפו

| מס׳ | הבקשה ומשמעות השינוי במסמכי התכנית | נימוק | המלצה |
|---|---|---|---|
| **1** | **שטחי ציבור מבונים** | | |
| 1.1 | בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ד׳: יש להוסיף את המשפט: ״שטחי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה״. | התאמה לנוסח מההוראה הגנרית. | לקבל את ההתנגדות |
| 1.2 | בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ו׳: יש להדגיש כי ״במידה ויוחלט שהשטחים ימוקמו במגדל C אז״ המשך | כרגע זה יכול להשתמע שהכוונה היא למקם את שטחי הציבור במגדל C דבר שלא מקובל. אנו רוצים לשמור גמישות למיקום שטחי הציבור לשלב תכנית העיצוב במגדלים C, E או מבנן F | לקבל את ההתנגדות |
| 1.3 | בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ז׳: יש להיצמד לנוסח מההוראות הגנריות:<br>״המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה | התאמה לנוסח מההוראה הגנרית. | לקבל את ההתנגדות |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר". יש להוסיף את המשפט: "במידה ויוחלט שהשטחים הציבוריים ימוקמו במגדל C אז תיבחן הפרדת המערכות בהתאם למצב הקיים במגדל "C | | |
| 1.4 | בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ח': יש למחוק את המילים "ככל הניתן" המופיעות בתחילת הסעיף (מופיעות פעמיים בסעיף) ולהשאיר את המשפט בסוף הסעיף "ככל הניתן ולהנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו" ולהיצמד לנוסח מההוראות הגנריות: "שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר". | תיקון ניסוח | לקבל את ההתנגדות |
| 1.5 | בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ט': יש להיצמד לנוסח מההוראות הגנריות: "בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר". יש להוסיף את המשפט: "במידה ויוחלט שהשטחים הציבוריים ימוקמו במגדל C ייבחן הנושא בהתאם למצב הקיים במגדל "C | התאמה לנוסח מההוראה הגנרית. | לקבל את ההתנגדות |
| 1.6 | יש לעדכן את היקף השטחים בהערה 4 לטבלה 5 המציינת שמסך השטחים העל קרקעיים יופנו לטובת שטחי תפעול בתת הקרקע להיקף שטחים תואם ל- 15%. | התאמה להוראה הגנרית. | לקבל את ההתנגדות |
| 1.7 | יש להוסיף את המשפט הבא להערה (2) בטבלה מספר 5: "תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך". | התאמה לנוסח מההוראה הגנרית. | לקבל את ההתנגדות |
| **2** | **הערה כללית** | | |
| 2.1 | יש לשנות ולהגדיר את "השטחים הציבוריים הבנויים" בתכנית כ"שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים" באופן גורף במסמכי התכנית, וזאת על מנת להתאים את המונח לטבלת איחוד וחלוקה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. | התאמה לנוסח מההוראה הגנרית. | לקבל את ההתנגדות |
| **3** | **"דברי הסבר לתכנית"** | | |
| 3.1 | בפסקה השלישית – יש לרשום את הפסקה מחדש כך שיהיה ברור כי כל זכויות המפורטות הינן בנוסף למבנים הקיימים ולזכויות הבניה המאושרות מתכנית בתוקף, כדלקמן:<br>"הבינוי המוצע כולל מגדל תעסוקה עד 65 קומות ותוספת זכויות לתכניות חלות בהיקף של 33,806 מ"ר מתוכם תוספת של 2,867 מ"ר שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים ומבנה עד 3 קומות. כל זאת בנוסף לזכויות הבנייה ולמבנים המותרים והקיימים מתוקף התכניות החלות. שטחים למגורים יהיו ללא שינוי מתכנית תא/מק/3251". | בהתאמה להמלצה בסעיף 16.1 מטה יש לקבל את ההתנגדות, ויש לעדכן בדברי ההסבר את כלל היקפי הבינוי וזכויות הבניה שבתכנית בדברי ההסבר, לרבות עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלות 2,535 מ"ר, כך שסך תוספת השטחים הציבוריים/ עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ"ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ"ר מהיקף זה לתת קרקע. אלו יתווספו לשטחים ומותרים כיום על פי התכנית התקפה. ויש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה. | לקבל את ההתנגדות |
| 3.2 | פסקה החמישית- יש לרשום מחדש את המשפט בדבר זיקת ההנאה לגג כמפורט להלן:<br>"תיקבע זיקת הנאה לנעבר ושהייה לטובת הציבור לגג מגדל | בהתאמה להחלטת הועדה. | לקבל את ההתנגדות |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | המכונה מגדל E כולל הגעה אליו במעלית, בשעות פעילות של הבניין". | | |
| **4** | **סע' 1.9 "הגדרות בתכנית"** | | |
| 4.1 | יש לעדכן את הגדרה של "שימושים הציבוריים" בהתאם לנוהל הוראות הגנריות לשטחים הציבוריים הבנויים, כדלקמן:<br>" 1. יותרו שימושים ציבוריים:<br>א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים.<br>ב. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים.<br>ג. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה." | התאמה לנוסח מההוראה הגנרית. | לקבל את ההתנגדות |
| **5** | **סע' 2.2 "עיקרי הוראות התכנית** | | |
| 5.1 | יש לרשום מחדש את סע' קטן 9, כדלקמן: "קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם". | תיקון ניסוח. | לקבל את ההתנגדות |
| **6** | **סע' 4.1.1 "שימושים- עירוני מעורב"** | | |
| 6.1 | סע' קטן א'- יש למחוק את המשפט "כל השימושים יהיו כפופים להכנת תשתיות נדרשות". | תיקון ניסוח. | לקבל את ההתנגדות |
| **7** | **סע' 4.1.2 "הוראות – עירוני מעורב"** | | |
| 7.1 | סע' קטן ב "הנחיות מיוחדות- לשטחים ציבוריים/עירוניים בנויים" – תחת הכותרת "זכויות בנייה":<br>יש להוסיף לסע' את הסעיפים הבאים כדלקמן:<br>א. יותר להמיר שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.<br>ב. היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).<br>ג. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה).<br>ד. לשטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים ניתן יהיה להוסיף עוד 13,276 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. | בהתאמה לתכנית המתאר. | לקבל את ההתנגדות |
| **8** | **סע' 5 "טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע"** | | |
| 8.1 | יש לעדכן את זכויות הבניה שהוקצו לככר העירונית תא שטח 800 ל עד 50 מ"ר. | בהתאמה לתכנית המתאר: יש לתקן את שטחי הבנייה במגרש הכיכר העירונית כך שיהיו עד 0.5% משטח המגרש בנוסף מומלץ להוסיף שטחים למצללות של עד רח"ק 1 בהתאמה. | לקבל את ההתנגדות |
| 8.2 | הערה ט'- יש לרשום את הערה מחדש כדלקמן: "בשטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך". | התאמה לנוסח מההוראה הגנרית. | לקבל את ההתנגדות |
| 8.3 | הערה (2) - יש לחדד ולהוסיף להערה כי מדובר ב"סה"כ זכויות עבור שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים עיליים המותרים מתכניות בתוקף". | בהתאמה להמלצה בסעיף 16.1 בהתנגדות זו, יש לקבל את ההתנגדות ולמחוק את החלופה של קרן קירוי איילון, יש לעדכן כלל זכויות הבניה בסע' 5 שבתכנית, לרבות עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים בהיקף של 6,515 מ"ר עיקרי מעל | לקבל את ההתנגדות |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | הקרקע.<br>נדרש לעדכן גם את שטחי השירות בתת הקרקע המשמשים את השטחים הציבוריים/ עירוניים הבנויים, כך שיהווה סך של 2,002 מ״ר (1,192 מ״ר מתכנית קודמת ועוד 810 מ״ר בגין תוספת השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים בתכנית).<br>בנוסף יש להוסיף בסע׳ 5, שטחים עבור מצללות עבור השטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים בהתאם לתכנית המתאר | |
| **9** | **סע׳ 6.1 ״דרכים תנועה ו/או חניה״:** | | |
| 9.1 | סע׳ קטן א1- יש לרשום מחדש את המשפט בסע׳ בנוגע לתקן החניה לשטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים כדלקמן: ״לשטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימושים הציבוריים לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים״. | התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.<br>תקן החנייה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית. | לקבל את ההתנגדות |
| **10** | **סע׳ 6.2 ״עיצוב אדריכלי״** | | |
| 10.1 | סע׳ 2 - לשנות את המילים ״שטחים בנויים מוסדות ציבור״ ל-״שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים״. | תיקון ניסוח. | לקבל את ההתנגדות |
| 10.2 | סע׳ 7 - לשנות את המילים ״מבנה ציבור״ ל-״שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים״. | תיקון ניסוח. | לקבל את ההתנגדות |
| **11** | **סע׳ 6.3 ״זיקת הנאה״** | | |
| 11.1 | סע׳ קטן ה- יש לרשום את הסע׳ מחדש כדלקמן: ״תתאפשר גישה לשהייה ומעבר לציבור הרחב לגג מגדל E, בשטח שלא יפחת מ-200 מ״ר. היקף השטח הסופי, מיקומו ותצורתו יקבעו לעת אישור הועדה המקומית לתכנית העיצוב ולשיקול דעתה. תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר לטובת הציבור לשטח כולל ההגעה אליו במעליות, בשעות פעילות של הבניין״. | בהתאמה להחלטת הועדה. | לקבל את ההתנגדות |
| 12 | **סע׳ 6.13 ״תנאים בהליך הרישוי״** | | |
| 12.1 | סע׳ קטן ג׳ - יש לרשום את הסע׳ מחדש כדלקמן : ״תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת רישום השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות העירייה״. | בהתאמה למדיניות. | לקבל את ההתנגדות |
| 12.2 | סע׳ קטן ד׳- יש למחוק את המילים בסע׳ ״בעלי הקרקע״ ובמקום לרשום ״מגיש הבקשה להיתר״. | בהתאמה להמלצה לקבל את ההתנגדות ולמחוק את החלופה של קרן קירוי איילון, נדרש למחוק סע׳ זה לחלוטין. | לקבל את ההתנגדות |
| 12.3 | סע׳ קטן ה- יש לרשום את הסע׳ מחדש כדלקמן : ״תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים בתחום תא שטח 100 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה״. | יש לעדכן את סעיף 6.13 כך שכל התנאים יהיו תנאים לפתיחת בקשה להיתר | לקבל את ההתנגדות |
| 12.4 | סע׳ קטן ו׳- יש לרשום את הסע׳ מחדש כדלקמן :״תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור״. | יש לעדכן את סעיף 6.13 כך שכל התנאים יהיו תנאים לפתיחת בקשה להיתר | לקבל את ההתנגדות |
| **13** | **סע׳ 6.14 ״תנאים למתן היתרי אכלוס״** | | |
| 13.1 | יש לרשום את סע׳ קטן ב׳ מחדש כדלקמן: ״רישום בפועל של השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות העירייה״. | תיקון ניסוח | לקבל את ההתנגדות |
| **14** | **נספח הבינוי** | | |
| 14.1 | יש לסמן בנספח הבינוי את כל החלופות למיקום השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים בתכנית במבנים C ,E ו- F. | בהתאם לסעיף 16.1 בהתנגדות זו יש לקבל את ההתנגדות ולמחוק את החלופה של קרן קירוי איילון, יש להציג חלופות לשטחים ציבוריים/עירוניים הבנויים בהתאם להיקף השטחים המעודכן בתכנית. | לקבל את ההתנגדות |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **15** | **נספח התנועה** | | |
| 15.1 | יש להוסיף לטבלה בנספח התנועה התייחסות להיקף החניות עבור תוספת השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים בתכנית לפי תקן 1:50. | בהתאם לסעיף 16.1 בהתנגדות זו יש לקבל את ההתנגדות ולמחוק את החלופה של קרן קירוי איילון, יש לעדכן בנספח התנועה את היקף השטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים המעודכן בתכנית המהווה נגזרת לחישוב מספר מקומות החניה. | לקבל את ההתנגדות |
| **16** | **איחוד וחלוקה** | | |
| 16.1 | לאור היקף תוספת שטחי הבינוי לאורך זרוע המע"ר הצפוני עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. היות ובתכנית המופקדת הייתה התייחסות לשטחי ציבור בנויים כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון, אך לוח ההקצאות לא לקח זאת בחשבון, מבוקש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן:<br>1. מחיקת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית וקביעה במקומה של שטחי ציבור בנויים, בהתאם להיקפים בהערה לטבלה 5 כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון.<br>2. תיקון הטבלאות בהתאמה לתכנית המופקדת לאחר השינוי לעיל. | בהתאם להוראות התכנית, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימושים מבנים ומוסדות ציבור כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון.<br>לוח ההקצאות של התכנית מגלם שטח ציבורי בנוי עילי בהיקף של 3,980 מ"ר שטח עיקרי, שטח ציבורי תת קרקעי בהיקף של 1,242 מ"ר ברוטו (מתוכם 50 מ"ר עיקרי סחיר + 1,192 מ"ר שירות).<br>לאור היקף תוספת שטחי הבינוי בזרוע הצפונית של המע"ר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד. ולעדכן את טבלת הקצאה ויתר מסמכי התכנית בהתאם. | לקבל את ההתנגדות |

**התנגדות 8:** התנגדות עצמית – קבוצת עזריאלי

| **התנגדות:** | **הערות** | **המלצה** |
|---|---|---|
| **סעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות)** – המתנגדת מבקשת כי התכנית המופקדת לא תחליף את תכנית תא/ 3440 העוסקת באיחוד דירות.<br>עניינה של התכנית המופקדת אינו בשימושי מגורים. התכנית לא מוסיפה שטחי מגורים ולא עורכת תיקונים בהוראות בקשר עם שימוש למגורים, ולפיכך אין מקום לכלול בתכנית המופקדת תיקון ביחס לתכנית תא/ 3440. | עניינה של התכנית המופקדת הוא להגדיר את היחס לכלל התכניות החלות המרחב ולעדכנן בהתאם למדיניות העירונית תקפה. | לדחות את ההתנגדות |
| **סעיף 4.1.2ג.ב** – סיפת הסעיף מורה כי – "השטחים הציבוריים יהיו <u>רציפים</u>, רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתוכנית העיצוב".<br>בהתחשב בבינוי הקיים ובתכנון העתידי של הפרויקט לא ניתן למקם את שטחי הציבור כך שיהיו רציפים ולפיכך מבוקש לבטל את ההוראה זו. | על מנת שהשימושים ציבוריים יאפשרו שימוש מיטבי ובעלי גמישות, לא ניתן לפטור תוכנית זו מהוראה הכרחית שמוטמעת בכלל התכניות המקודמות בהן שטחי ציבור. לאחר בדיקה של נספחי התכניות נמצא שקיימת התכנות למימוש הוראה זו. | לדחות את ההתנגדות |
| **סעיף 4.1.2ג.ג** – הסעיף מורה כי:<br>"<u>לפחות 10%</u> מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתוכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים, ככל הניתן ולהנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתוכנית ייקבע במסגרת תוכנית | מדובר בהוראה גנרית הכרחית לתפעול השטחים הציבוריים. הוראה זו חלה על כלל תכניות העירוניות בהן שטחי ציבור. לאחר בדיקת נספחי התכניות נמצא שקיימת התכנות למימוש הוראה זו.<br>יחד עם זאת יש להביא בחשבון שטרם נערך מודל פיזור מזהמים מתחבורה וחיזוי רעש | לדחות את ההתנגדות |

| | | |
|---|---|---|
| העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים".<br><br>בהתחשב בהיקף שטחי הציבור, במגבלות בינוי, ובאופיו של הפרויקט, לא סביר ולא ישים שלפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע. היקף כזה של שטחי ציבור לא יותיר מקום לשטחים סחירים בקומת הקרקע.<br>המתנגדת מבקשת לבטל הוראה זו, ומבקשת שיובהר בתכנית כי בקומת הקרקע יותרו לובאים עבור השימושים הציבוריים. | לשטחים אלו, ושעל פיהם ניתן יהיה לקבוע את התכליות המותרות/מיקום מועדף. | |
| **סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה - הערה לטבלה (7)** –<br><br>מבוקש לבטל את ההוראה לתוספת 430 מ"ר שטחי שירות תת קרקעים לטובת שטחי ציבור.<br><br>התכנית המופקדת לא מציעה כלל תוספת של שטחים תת קרקעיים (מעבר לקיים היום), ולכן הדרישה של הועדה כי יוקצו גם שטחי ציבור תת קרקעיים (בנוסף לשטחים עיליים) מתוך השטחים התת קרקעיים של המתנגדת הקיימים היום – אינה במקומה. שטחי הציבור שהתווספו בתכנית חושבו על פי כלל השטחים שהתווספו בתכנית שהם כאמור רק שטחים עיליים. אם בנוסף יתווספו לעיריה שטחים תת קרקעיים, שהם מתוך השטחים הקיימים של המתנגדת, העיריה תצא נשכרת פעמיים – היא תקבל יותר שטחים נוספים מכפי שהיא זכאית להם, ולמעשה– שלוש פעמים – היא תקבל יותר שטחים מכפי שזכאית להם, ושטחי המתנגדת התת קרקעיים יקטנו! | יובהר כי התכנית מוסיפה זכויות בנייה בתת הקרקע, על פי תא 5000, ומאפשרת 50% מהרח"ק העל קרקעי לתת הקרקע.<br>על פי תכנית המתאר תנאי למתן זכויות על קרקעיות נדרשת הקצאה לצרכי ציבור, להקצאה זו נדרשים שטחי שירות בתת הקרקע לצורך הפעלת שטחי הציבור.<br>כמו כן, ההקצאות מחושבות בתכנית המגדילה את הזכויות הבניה מתבטאות בהקצאות קרקע עם זכויות על ותת קרקעיות. מאחר ותכנית זו נותנת שטחים מבונים, ולא בהקצאות קרקע, יש לתת ביטוי לזכויות שהיו מתקבלות בהקצאות שטח. שטחים אלו אינם תלויים באם השטח התת קרקעי בנוי או שאינו.<br>יש לתקן את טבלה 5 כך שתתייחס לחלופת הקצאת שטחי ציבור נוספת כתועלת ולקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית. | קבלת ההתנגדות חלקית |
| כדי לשמור על גמישות תכנונית, המתנגדת מבקשת להוסיף בתכנית הערה ברמת הטבלה שבסעיף 5, לפיה <u>ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע</u>. | ניתן לאפשר גמישות המבוקשת בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית. | לקבל את ההתנגדות בחלקה |
| **סעיף 6.13 ד** – מבוקש להבהיר כי התנאי להיתר בנייה בקשר עם השתתפות במימון קרן קירוי האיילון (ולחילופין – הקצאת שטחי ציבור נוספים) לא יחול ביחס להיתרי הריסה, חפירה ודיפון, ולגבי היתר עילי – יחול רק ככל שיבוקש היתר בניה לבינוי בהיקף העולה על 153,029 מ"ר שטחים עיליים.<br><br>על פי תא/5000 "תועלות ציבוריות" מתווספות לצורך הוספת זכויות בניה למלוא הרח"ק המרבי. | יש להבטיח את הקמת שטחי הציבור כתנאי להגשת כל בקשה להיתר וזאת שכן התכנית מסדירה את כלל הבינוי במגרשים.<br>שטחי הציבור מהווים חלק אינטגרלי מהבינוי של המגרש הסחיר, ויש להסדירם יחד עם הוצאת כל היתר במגרש. ולצורך כך אין כל חשיבות באם מדובר על זכויות מרח"ק מירבי או פחות ממנו. | לדחות את ההתנגדות |
| המתנגדת מבקשת להבהיר כי הוראות התכנית בעניין "**בניה ירוקה**" ו- "**איכות סביבה**" שבתוכנית יחולו רק לגבי הבניינים החדשים שיוקמו מכח תכנית זו. | הוראות בניה ירוקה ואיכות הסביבה חלות על כל היתר חדש אשר יוגש במרחב עליו חלה התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| **סעיף 6.5 א. 8.** – הסעיף מורה כי:<br><br>"מיקום יניקת אויר צח תעשה מרום המבנה ולא יופנה לכיוון כביש איילון"<br><br>המתנגדת מבקשת לתקן את הסעיף כך שישמור על גמישות בקשר למיקומים של יניקות האוויר במבנה. | כבר היום נדרש להבין את מיקום מערכות הוצאת אויר/נידוף (כגון: מסחר, גנרטורים, אוורור חניונים וכו') כמו גם את הקרבה לאיילון. | לדחות את ההתנגדות |

| | | |
|---|---|---|
| **6.1.4. (דרכים תנועה ו/או חניה)** – הסעיף מורה כך:<br><br>"בכל החניות תוכן תשתית לטעינת רכב חשמלי תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-30% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד."<br><br>המתנגדת מבקשת להגביל את אספקת עמדת טעינה לרכב חשמלי ל- 15% ממקומות החניה עבור תוספת שטחי בניה מכח תכנית זו.<br><br>בהתחשב בהוראות התכנית בעניין הקצאת מקומות חניה עבור שטחי הציבור, המתנגדת מבקשת שיובהר בסעיף 6.1.4 לתקנון התכנית המופקדת, כי לצורך העמידה באחוז הכולל לעיל, יובאו בחשבון גם החניות עבור שטחי הציבור. | התקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם – יש לעדכן סעיף זה בהתאם. | לקבל את ההתנגדות בחלקה |

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולתקן את מסמכים התכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

להלן פירוט עדכון מסמכי התכנית כמפורט להלן:

1. סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ'. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.
2. השימושים בכיכר העירונית תא שטח 800 יקבעו בהתאם לייעוד קרקע ולחוות דעת סביבתית כנדרש.
3. יש לוודא שנספח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS- MADE.
4. לתקן את טבלה 5 כך שתכלול את הקצאת שטחי ציבור שנקבעו בתועלת הציבורית. יש לקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית. יש לעדן את טבלת הקצאות בהתאם.
5. להוסיף הערה לטבלה שבסעיף 5, לפיה <u>ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע</u> בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית.
6. להוסיף לסעיף 6.1.4 לתקנון שהתקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם.
7. **לקבל את התנגדות מהנדס העיר כמפורט בטבלה.** להלן תמצית עיקרי הדברים:
   א. עדכון ניסוחים.
   ב. התאמה להוראות גנריות ולתכנית המתאר.
   ג. קביעת חלופה תועלת ציבורית בשטחי ציבור בתכנית. ביטול החלופה תועלת קרן קירוי איילון. עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלת שהוא 2,535 מ"ר, כך שסך תוספת השטחים הציבוריים/ עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ"ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ"ר מהיקף זה לתת קרקע. שטחים אלו יתווספו לשטחי הציבור המותרים כיום על פי התכנית התקפה מסך השטחים הסחירים בתכנית. לפיכך יש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-23ב' מיום 28/06/2023 תיאור הדיון**:

**מוטי רוימי**: מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.
**שלמה באשי גם בשם איתמר גלרשטיין:** התוכנית היא תכנית חלוקה בהסכמת בעלים, אנו בעלים בבניין אף אחד לא ביקש את הסכמתנו, ראינו את הפרסום ברחוב, זו מהות ההתנגדות שלנו.
**מיטל להבי:** אבקש לראות תצ"א
**דורון ספיר:** דניאל סמדר ורן אלון , לא נמצאים.
**עו"ד אופיר כהן:** מייצג את דיירי מגדל WE. רבות מדירות המגורים בפרויקט, 37 דירות במס' הם דירות עם חזית אחת בלבד, חזית דרומית. מבוקש בתכנית להקים מגדל לפי תוכנית 5000, אנו לא מתנגדים לעצם הקמת המגדל, גם המתנגדים גרים במגדל. מה שקורה בתוכנית לוקחים את דרך השירות שקיימת שנועדה להכניס כלי רכב מדרך מנחם בגין לדרך שירות אחורית שרצה לאורך כל המגרשים במע"ר בצמוד איילון יש תוכנית שאישרה את הדרכים האלה לכל אורך המע"ר ומה שנתבקש היום זה "לבטל"ולהפוך אותה לייעוד סחיר לבניה שמוסיף רחק לאותו מגדל כשהדרך נשארת במקומה. היום היא בזיקת הנאה מוסיפים על הדונם הזה עוד 12.8 רחק ואם זה לא מספיק מאחדים את המגרש הקטן של גזית גלוב ביחד עם הדרך והמגרשים שמדרום לו. כל הרחק שלא הם ממשו מבקשים להעמיס על המגדל הצמוד לנו. כך שבמקום בנין של 40,000 מ"ר מקבלים בנין של 90,000 מ"ר. העדר אור שמש ואויר וכל זאת במרחק של 16.5 מטר. בתוכנית של מגדל מידטאון ועזריאלי המרחק בין המגורים לתעסוקה גדול בהרבה.
מכוון שמדובר במגרש כל כך גדול ולמרות שהוא בנוי חשוב לבדוק חלופות שנכון לבדוק כדי לפזר את הזכויות בדרך אחרת ולפצל לשני בניינים ולהעמיס את הזכויות על הבניינים הקיימים , להחזיר אותו לנפח ולגודל ההגיוני שייפגע כמה שפחות.
מבחינת חוות דעת סביבתית גם הגגות והחזיתות יש הרעה של 67.6% במסגרת הכנת התוכנית היה צריך לבדוק חלופות, במיוחד לאור ההבדל בין מגדל של 29 קומות לבניין של 60 קומות. אין לאזור הזה תוכנית מדיניות. לא נכון לבטל דרך שאינה מבוטלת באמת ולהעמיס זכויות ממגרש אחר שהוא יותר גדול.
**הפסקה בדיון לצורך דיון בעניין רישוי עסקים**
**גידי אורן מחב' נגה:** אנו מבקשים להיכנס לנספח התשתיות. מבקשים להוריד את השימושים של שהיית הקבע באותו רחוב כדי למנוע מפגיעה עתידית לחילופין ניתן לתאם מול חברת החשמל ולדייק את המגבלות בדיוק להיכן שעובר הקו, לא צריך לחכות לשלב העיצוב.
**עו"ד אמיר כספרי משרד הורוביץ:** מייצג את חב' סונול. לחברת סונול יש 3 כניסות לדרך השירות שאמורה להתבטל, יישום התוכנית וביטול דרך השירות יוצר מצב שאין גישה לתחנת התדלוק. התוכנית לא מתייחסת מהיכן תהיה הגישה לתחנת השירות. במסמכי התוכנית רואים מסמכים הסותרים אחד את השני ולא נותנים תשובה. נספח התנועה של התוכנית לוקח בחשבון את שד' הקריה ומביא 2 חלופות:
חלופה אחת שבה דרך השירות לא מתבטלת, החלופה השניה שהיא מדאיגה מבחינתנו היא החלופה המנהרה, מישהו ביטל את הכניסה של שד' הקריה ויצרו כניסה יותר צפונית שלא מאושרת והיא גם מחוץ לקו הכחול של התוכנית, בעמ' 8 בהתנגדות שלנו, רואים את החלופה. תחנת תדלוק ניזונה אך ורק מדרך שירות. כל עניין של החלופות שאומר שמהנדס העיר ייקבע בהמשך התוכנית אך קולנו בשלב זה לא יישמע.
מבחינתנו דרך השירות המערבית בקטע הצפוני חייבת להישאר פתוחה מבלי שתהיה אפשרות אחר כך לבטל את זה מבחינה עיצובית ואחרת. דרך גישה אינה עיצובית אלא הכרחית בטח לתחנת התדלוק ולמשרדים הקרובים אלינו וזו בקשתנו.
דרך בגין הורחבה במסגרת תוכנית ת.א 225 משנת 1961, רואים בתשריט בדיוק מה נכלל בתוך הדרך, בתוכנית זו ברור שהרוחב של דרך מנחם בגין הסטטורי הוא 42 מטר הכוללים הן דרך השירות והן את המדרכה סך הכל 11 מטר. תוכנית 2774 התייחסה גם היא לדרך של 42 מטר. הוועדה לא יכולה לקבוע שחלק מאותה דרך סטטורית שנקבעה בסמכות מחוזית, שהרוחב של 42 מטר בסמכותה לבטל.
מבחינתנו חייב להיות במסמכי התוכנית עיגון שדרך השירות המערבית תשמר פתוחה ככל שהדברים קשורים לתחנת הדלק.
**מוטי רוימי:** מקריא את התנגדות מהנדס העיר והתנגדויות דניאל סמדר ורן אלון.
**עו"ד חגית בבלי :** מייצגת את קב' עזריאלי: מדובר באזור שכולו בנוי, מתחם עזריאלי טאון גם מצפון בנוי. עיקר תכנית מתייחסת להריסת הבניין הצפוני ובינוי בניין אחר תחתיו. אנו מתנגדים לדרישה שהתוכנית המופקדת תחליף את תכנית ת.א 3440, לפי התכנית המופקדת אין תוספת של מגורים והדבר השני מדובר בפרוייקט של השכרה הכולל דירות דב"י ,לכן חשובה גם הגמישות לגבי גודל הדירות.
לגבי הדרישה לשטחי ציבור רציפים והדרישה לפחות 10% שטחי ציבור בקומת הקרקע הן דרישות לא ישימות. אנו רוצים לאפשר מרחב קומת קרקע שיש בו יתר מסחר, קיימים כיום לוביים לשטחי ציבור. הדרישה לתוספת שטחי ציבור תת קרקעיים, מדובר בפרויקט שכולו בנוי אין אפשרות לבנות מרתפים נוספים. הבנוי של הפרויקט יחייב הקטנה של חלק מהמרתפים הקיימים, הדרישה להוספת שטחי ציבור העיליים בנוסף 15% בתת הקרקע משמעותה שהעירייה לא תקבל מה שגם עזריאלי לא יקבל אלא כל מטר שהעירייה תקבל יפחית מטרים משטחי הציבור של עזריאלי ולכך אנו מתנגדים.
אנו מתנגדים לדרישה לתועלות בנויות ולא בתשלום לקרן קרוי איילון, עניין ה-15% יחריף עוד יותר. גם לפי 5000 אין בסיס לדרישת העירייה לקבלת שטחי ציבור תת קרקעיים בנוסף לחישוב לגבי הרחק העלי, בוודאי שמדובר במגרש בנוי שלא מוסיפים בו מטר אחד בתת הקרקע. מבוקש כי הדרישה לקרן קירוי

איילון תחול רק במועד שנגיע מעל לרף הזכויות. הוראות בניה ירוקה ואיכות סביבה – אנו מבקשים שיחולו רק לגבי שטחים חדשים שיבנו. מבקשים שתשמר גמישות לגבי מיקום ניקוז אויר במבנה.

**מענה היזם להתנגדויות:** בהתייחסות הצוות להתנגדות בעלי זכויות בבנין WE יש אי בהירות נכתב ..״הבינוי המוצע מציג 16.5 מטר מציעים הגדלת המרחק המינמלי ל-16 מטר, רצינו לוודא שמדובר רק על הדופן הזאת ושזה לא חל על השטחים שרובם בנויים בתוכנית. לעניין התנגדות מהנדס העיר צויין יותר להמיר שטחים ציבוריים עירוניים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהפך נבקש להבהיר שמדובר בתוך תכסית הבינוי ולא מחוץ לתכסית הבינוי. לגבי הבקשה להחרגת שטחי המדרגות המשמעות היא שלעירייה יהיו 1300 מטר ולא 1000 מטר, לא מקובל עלינו. לנושא המצללות שהתבקש 13,276 מ״ר לא נשמע הגיוני מדובר בכל המגרש הסחיר. לגבי מיקום שטחי הציבור, עזריאלי מבקשת ששטחי הציבור לא יהיו בבניין F אלא ב-C או ב-E . העיריה ביקשה לקבל חניות לפי תקן של 1/50, זה לא אפשרי היות והחניות של עזריאלי לא גדלו ואף יקטנו. לגבי התנגדות הדרך 3250 זו דרך שהייתה רק במפלס פני הקרקע, זו חלקה שלא היתה של העירייה ולא היתה אמורה להיות של העירייה. לעזריאלי מותר לבנות על פי 5000 מעל 40 קומות היא אפילו לא מממשת את מלוא הרוחב, אין פה שום שינוי. למתנגדים הראשונים יש בנסח רק הערת אזהרה והיא תשאר.

**משה צור:** חשוב להגדיל את כמות חזיתות המסחר, לעניין אולם הספורט אנו לא רוצים שטחי ציבור יוכלו משטחי מסחר אי אפשר ליצור רציפות לשטחים קיימים כי קיימת קומה ציבורית, המרתפים כולם פנויים אז אין גמישות כפי שהוזכר פה.

**אודי כרמלי:** לא ברורה התייחסותכם להתנגדות סונול

**עו״ד חגית בבלי :**אנו לא מתנגדים

**מוטי רוימי:** נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

**משה צור:** רציפות מסחר בקומת הקרקע זה אינטרס עירוני, מבני ציבור יכולים להיות בקומה שניה.

**עו״ד אופיר כהן:** ת.א 5000 הזכויות שהיא קובעת אינן זכויות מוקנות אלא לשיקול הוועדה. בתכנית מתקבל בינוי של 90,000 מ״ר במקום 40,000 מ״ר. קו הבניין לפי התוכנית הוא 16.5 מטר טבלת הזכויות גוברת על כל הוראה אחרת בתכנית, בתשריט יש 16.5 מטר אנו מבקשים להגדיל. לעניין המדיניות הבנתי שאין מדיניות. תכנית ת.א 3250 לא אומרת שגם המע״ר וזכויות הבניה יחושבו גם כולל הדרך אלא אומרת שניתן יהיה לעשות חניון מתחת לדרך. אם עולים מעל 40 קומות הנפח או הרוחב או הגובה צריכים לרדת.

**שלמה באשי:** אני לא מכיר שהערת אזהרה תעבור ממיזם אחד למיזם החדש ויפנו אותנו בכח. יש לנו זכויות קנייניות רק שהיזם עוד לא רשם.

**עו״ד כספרי:** העדר התנגדות היזם להתנגדות שלנו מדבר בעד עצמו. אנו מבקשים להותיר לנו את דרך הגישה המערבית

**משה צור:** כל המתחם של מידטאון ועזריאלי שהוא תוסס ומצליח וחשוב להוסיף בו זכויות.

**מיטל להבי:** מסכימה שצריך להוסיף ציפוף בגלל מערכת הסעת המונים. מדובר בסביבה צפופה לא יכול להיות שגורעים משטחי שירות וזכויות דרך, אין מקום לחניות אופניים. כל החלקות שהובאו לכאן הן בזיקות הנאה קיימות, כמה פעמים ניתן להשתמש בזיקת הנאה כשטח מניב?

**הראלה אברהם אוזן:** זה לפני תקופת התועלות לפני תכנית המתאר.

**מיטל להבי:** האם אני יכולה מזיקת הנאה ישנה להגיד שעכשיו אני בונה עליה?

פרויקט בסדר גודל צריך לעשות אותו בתשומת לב. אין זכות מוקנית לקבל אחוזים על זיקות הנאה, כמה שטח העירייה מקבלת? מגיע לנו דיור בר השגה עירוני ולא עירוני? 700 מקומות חניה לאופניים זה לא מספיק, הפרויקט הזה לא מביא לעיר את מה שהוא צריך, הוא מעמיס על העיר. אבקש לקבל תשובה לגבי זיקות ההנאה. האם אנו מוותרים על קירוי איילון? לא הבנתי מצב יוצא ונכנס של העירייה? לא שמעתי את התנגדות מהנדס העיר.

**מלי פולישוק:** לא מובן נושא קרן קירוי לאילון? האם היו שטחים עירוניים במקום לפני טבלת ההקצאות ? מי שרשום בנסח בהערת אזהרה הוא לא בעלים?

**הראלה אברהם אוזן** : לא, יש הוראה בחוק מי זה בעלים. מי שכלול בטבלה או״ח זה בעלים או החוכרים.

**מלי פולישוק** : חייבים להיות יותר עצים במתחם

**אודי כרמלי:** לשאלתה של מיטל להבי שהעלתה נושא מהותי שנדון בהרחבה בדיון להפקדה, לעניין הקו הכחול לא מדובר בנושא טכני אלא מהותי , התועלת המשמעותית של התוכנית הזו היא יצירת של שטח ציבורי משמעותי ממערב לתכנית שם ניתן לעשות גם שטח ציבורי פתוח וגם מבני ציבור. זה יצא מהתוכנית משיקולים טכניים של ענייני סמכות, דרך בגין היא דרך ארצית. המשמעות המרכזית היא יצירת שטח ציבורי משמעותי

**מיטל להבי:** על דרך?

**אודי כרמלי:** בחלקה הקטן, שד׳ הקריה כולה משתנה, הסיבה היחידה להקטנת הקו הכחול היתה טכנית בגלל סמכויות. זה לא אומר שנסוגנו מזה. יש פה תרומה ציבורית משמעותית מאוד מעבר לקו הכחול. התכנון הזה מאפשר לנו לייצר את הבעלות הזאת. הבעלות שלהם היא על חלק מדרך השירות. כשנפנה ומאפשר את הכניסות והיציאות בצורה הזו, כל השטח ישמש כשטח ציבורי, זו מהות התוכנית וזו הוצג חזור והצג, כעת אנו בדיון בהתנגדויות ולא בהפקדה.

**מיטל להבי:** מה לגבי זיקות הנאה במצב נכנס?

**אודי כרמלי**: השטחים שמהם נגזרו זכויות בניה הם לא שטחים בבעלות היזם שמהם נגזרו זכויות הבניה
**מיטל להבי:** זה לא מה שמופיע בטבלה, אבקש לבדוק
**אודי כרמלי:** גם אם זה מופיע כמו בתוכנית הקודמת זו הדרך שלנו ליצור תועלות ציבוריות. זה בדיוק הסיבה שיש זיקת הנאה, אחרת היינו לוקחים שטח ציבורי.
**מיטל להבי:** כשניתן למגדל זיקת הנאה הם יכולים להכניס את השטח אליהם ולהפוך אותו לשטח סחיר?
**אודי כרמלי:** אם יש לי מערך אחר של תנועה שאני עומד מאחוריו אנו עורכים מחדש את זיקות ההנאה.
**מיטל להבי:** זיקת הנאה מתוכנית קודמת יכולה לקבל זכויות בניה בתוכנית עתידית או המשכית?
**הראלה אברהם אוזן:** מבחינת תוכנית 5000, זיקת הנאה זה התראה על הייעוד הסחיר ולכן התשובה היא חיובית, זה ההבדל בין שטח ציבורי שב״צ דרך שצ״פ לבין זיקת הנאה.
**אלי לוי:** זיקת הנאה אינה תועלת היא הערה לשימוש.
**אודי כרמלי:** לעניין קרן קירוי איילון, היא קרן קיימת ספציפית שנבנתה לתת תועלות לעניין הקירוי. היא קרן קיימת ופעילה. לעיין התנגדות סונול אין לנו שום בעיה עם הבקשה, אין לנו כל כוונה לבטל את מעבר הכניסה מתוך שדרת הקריה.
**מילי פולישוק**: מה לגבי קרן קירוי איילון?
**רוני קרינסברג:** כל תועלת ציבורית שיש בה קירוי איילון מלווה בתועלת ציבורית נוספת, במקרה זה תוספת שטחי ציבור. במקרה זה לא יהיה תשלום לקרן קירוי איילון.
**דורון ספיר:** על פי חוות דעת מהנדס העיר להמליץ לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית מיטל להבי נמנעת.
בעד: דורון ספיר, חן קראוס.

## בישיבתה מספר 0011-23ב׳ מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולתקן את מסמכים התכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

1. סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ׳. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ׳.
2. השימושים בכיכר העירונית תא שטח 800 יקבעו בהתאם לייעוד קרקע ולחוות דעת סביבתית כנדרש.
3. יש לוודא שנספח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS- MADE.
4. לתקן את טבלה 5 כך שתכלול את הקצאת שטחי ציבור שנקבעו בתועלת הציבורית. יש לקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית. יש לעדן את טבלת הקצאות בהתאם.
5. להוסיף הערה לטבלה שבסעיף 5, לפיה ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית.
6. להוסיף לסעיף 6.1.4 לתקנון שהתקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם.
7. **לקבל את התנגדות מהנדס העיר כמפורט בטבלה.** להלן תמצית עיקרי הדברים:
   א. עדכון ניסוחים.
   ב. התאמה להוראות גנריות ולתכנית המתאר.
   ג. קביעת חלופה תועלת ציבורית בשטחי ציבור בתכנית. ביטול החלופה תועלת קרן קירוי איילון. עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלת שהוא 2,535 מ״ר, כך שסך תוספת השטחים הציבוריים/ עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ״ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ״ר מהיקף זה לתת קרקע. שטחים אלו יתווספו לשטחי הציבור המותרים כיום על פי התכנית התקפה מסך השטחים הסחירים בתכנית. לפיכך יש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה.

משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, מיטל להבי

**דיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 08 דצמבר 2024**
**תיק ערר תא/0723 / 1088**

1. הערר מתקבל חלקית במובן זה שיש להפחית שטח של 1,019 מ״ר משטח המגרש לחישוב הרח״ק.
2. כמו כן, יש לתקן את טבלאות האיזון והחלוקה ולכלול את שטח הדרך בחלקה 444, ככל שטח ציבורי, מתחת לקו, ואין להקצות בגינו שטחים סחירים לעיריית תל אביב.
3. יתר טענות הערר נדחות.

**חו״ד הצוות**: (מוגש ע״י צוות מרכז)

דיווח החלטת ועדת ערר.

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

**דברי הסבר לתכנית:** מרחב הבית הירוק ממוקם בלב יפו, בשכונת צהלון ושיכוני חיסכון ופונה לכיכר חאג' כחיל. בתחום התכנית קיימים מבנים היסטוריים שנבנו בשנות ה 30. הבית הירוק שפונה לכיכר חאג' כחיל הינו מבנה איקוני בעל איכויות אדריכליות גבוהות ומיקום מרכזי ובולט. המרחב כולו שימש כבסיס צבאי של חיל המשטרה הצבאית ופעלו בו בית דין צבאי, פרקליטות צבאית ומשטרה צבאית.
תכנית זו תאפשר פינוי הבסיס הצבאי מלב יפו, שימור של המבנים האיקונים הבית הצהוב (רחוב יפת 89) והבית הירוק (רחוב יפת 91), הפיכת הבית הירוק למבנה ציבורי במגרש בייעוד שב"צ, הקמת מבנים חדשים הכוללים יח"ד להשכרה ומסחר מלווה רחוב.

**מיקום:** שכונת צהלון ושיכוני חיסכון, מפגש הרחובות שבטי ישראל ויפת.




**כתובת:** יפת 85, יפת 87, יפת 89, יפת 91 (פינת שבטי ישראל 80), שבטי ישראל 76, שבטי ישראל 78, שבטי ישראל 85, שבטי ישראל 83 (פינת ליב בן שרה 2)

## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 7045 | מוסדר | חלק | 96,97,98,99,106,107 | 95,129 ,100 |

**שטח התכנית**: 6.92 דונם

**מתכנן:**
אדריכלית התכנית: אורית מילבאואר אייל, מילבאואר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אדריכל נוף גיל הר גיל, גרינשטיין הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי
יועץ תנועה: אייל קראוס הנדסת כבישים
ניהול תכנון: סיטילינק השקעות (1994)
מודד: שגיא שרייבר, חץ הצפון – מיפוי והנדסה
אגרונום: שבתאי גונן, גונן – עצים וסביבה
יועץ סביבתי: אהוד בר לבב, סביבות ותכנון

**יזם:** דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ

**בעלות:** רשות מקרקעי ישראל

**מצב השטח בפועל:**
בשטח התכנית פעל עד לפני כשנה בסיס צבאי של חיל המשטרה הצבאית הכולל בית דין צבאי, הפרקליטות הצבאית והמשטרה הצבאית. תחום הבסיס עדיין עומד מגודר, סגור ולא נגיש. קיימים בתחום הבסיס ארבעה מבנים שהוקמו בשנות ה-30 כמבני מגורים פרטיים. לצד המבנים ההיסטוריים קיימים מספר מבני תמך קבועים ויבילים. קיימות גדרות המבנים המקוריים, וכן שערים וגדרות שנוספו לאחר שנת 1948. קיימים מספר עצים, מרפסות חוץ ובריכת מים.

**מדיניות קיימת:**
**תכנית המתאר תא/5000**
יעוד: מגורים בבניה עירונית, חזית מסחרית לרחוב יפת
אזור תכנון: 706
גובה הבניה: עד 8 קומות (חלקות 99-95), עד 4 קומות (חלקות 107-106) – הוטמעה הקלה במספר הקומות מ 4 ל 5.
זכויות בניה: רח"ק 3

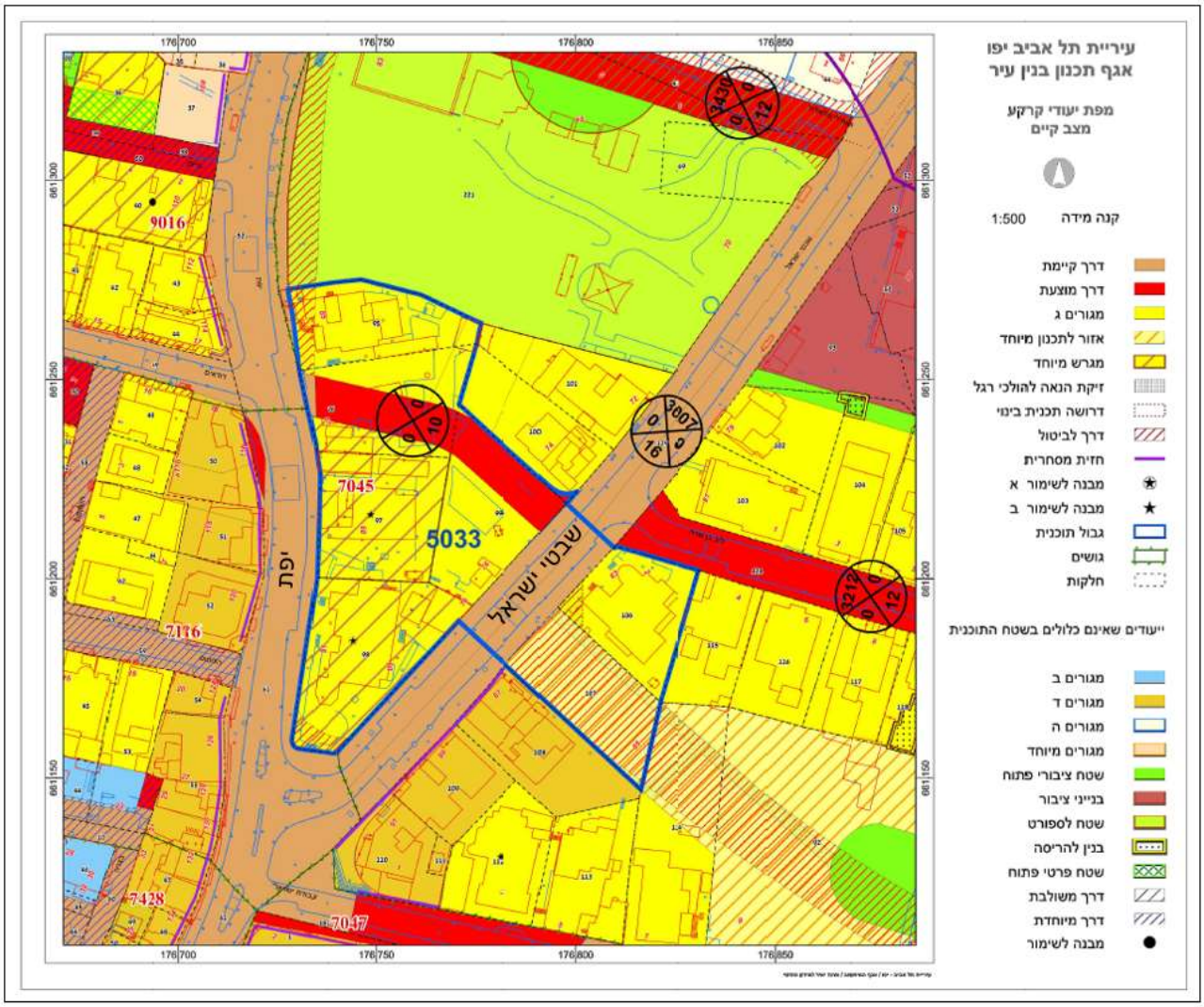





**מצב תכנוני קיים**:

| תכנית | יעוד | שטח | חלקות | | זכויות בניה | | גובה | שימושים מאושרים בתב"עות הקיימות. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | דונם | בשלמותן | חלק | % | יח"ד | מ' | |
| 2551 | מגורים ג | 1.724 | 95 | 96,99 | 125 | 19 | 10.5 | מגורים, אכסון מלונאי, ושימושים קהילתיים |
| | יעוד מיוחד (הבית הצהוב) | 1.138 | 97 | 96 | עד 130 | ל.ר | 10.5 | חינוך, רווחה, בריאות ודת ומוסדות מנהל קהילתיים. אכסון מלונאי בעל זיקה ציבורית |
| | יעוד מיוחד (הבית הירוק) | 1.168 | 98 | | עד 130 | ל.ר | 10.5 | חינוך, רווחה, בריאות ודת ומוסדות מנהל קהילתיים. אכסון מלונאי בעל זיקה ציבורית |
| | דרך | 0.727 | | 96,99,100 | ל.ר. | ל.ר | ל.ר. | ל.ר. |
| | דרך מאושרת | 0.645 | | 126 | ל.ר. | ל.ר | ל.ר. | ל.ר. |
| 2563 | מגורים ג | 0.749 | 106 | | 125 | 8 | 10.5 | מגורים, אכסון מלונאי, ושימושים קהילתיים |
| | אזור לתכנון מיוחד | 0.794 | 107 | | 30 (מסחר) | | 10.5 | מגורים ומסחר, אכסון מלונאי |
| | | | | | 130 (מגורים) | 10 | | |
| | | | | | 50 (שירות) | | | |
| סה"כ | | 6.944 | | | | 37 | | |

**תשריט מצב תכנוני מאושר**



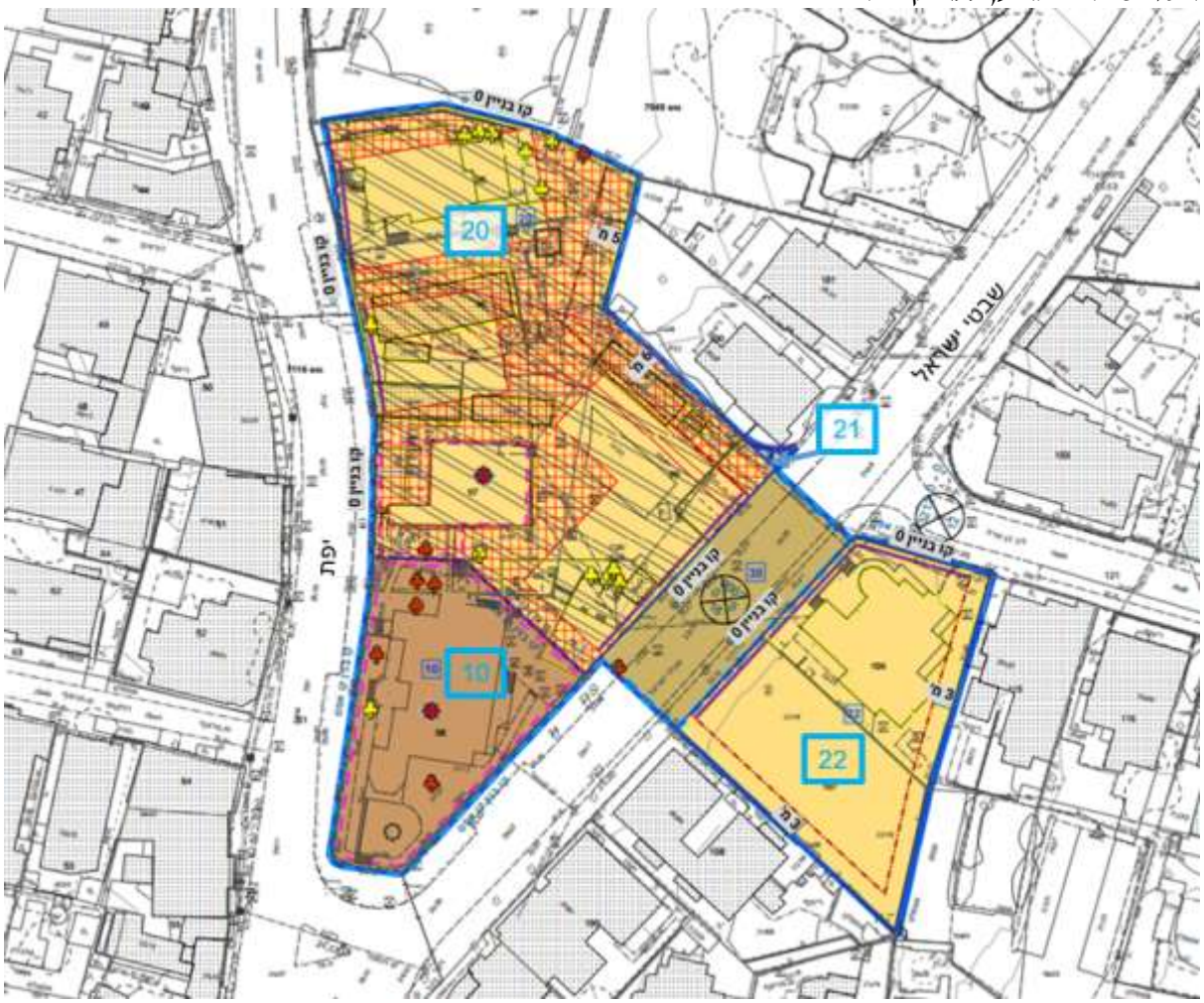

## מצב תכנוני מוצע:

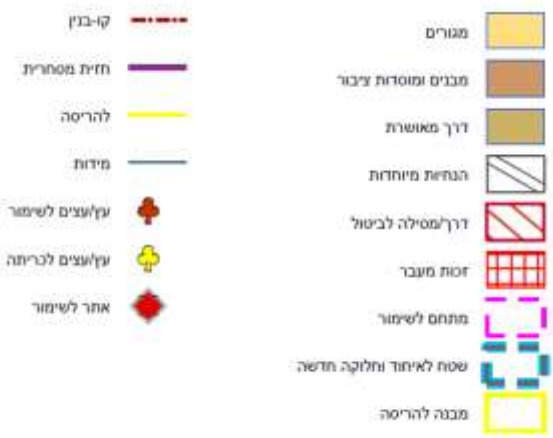
**תיאור מטרות התכנון:**

1. פינוי שימושי משרד הבטחון.
2. שימור ושיפוץ המבנים ההיסטוריים הבית הירוק והבית הצהוב.
3. הקצאת שטחי ציבור באמצעות קביעת הבית הירוק למבנה ציבורי במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת "הבית הצהוב" לשימוש מעונות סטודנטים או מלונאות.
5. הקמת מבנים חדשים הכוללים 157 יח"ד להשכרה ארוכת טווח.
6. קביעת חזית מסחרית פעילה כלפי הרחובות יפת ושבטי ישראל.

7. קביעת זיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור, ופיתוח המרחב שבין הבניינים באופן שיחזק את הקישוריות בצירים מזרח-מערב וצפון-דרום להולכי רגל ורוכבי אופניים.
8. קביעת זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
9. קביעת הוראות כלליות לנושא בינוי, פיתוח, מרתפים, ניהול נגר, זיקות הנאה, תנאים בהליך הרישוי לרבות תכנית עיצוב אדריכלי, איכות הסביבה, תנועה וחניה ועוד.

תשריט מצב מוצע, ללא קנ"מ






טבלת שטחים מוצעים

| יעוד | שטח | שימוש | שטח על קרקע | | | שטח תת קרקע | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | עיקרי | שירות | סה"כ | עיקרי | שירות |
| | דונם | | מ"ר | מ"ר | | מ"ר | מ"ר |
| מגורים | 5.141 | מגורים | 10,205 | 3,148 | 15,383 | 3,148 | 14,380 |
| | | מגורים מיוחד | 645 | 395 | | 395 | 500 |
| | | מסחר | 1,000 | | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1.148 | מבנים ומוסדות ציבור | 1120 | 372 | | 372 | |
| דרך | 0.633 | דרך | | | | | |

רח"ק: 3
צפיפות: 157 יח"ד בשטח ממוצע כ-65 מ"ר עיקרי

**נתונים נפחיים:**
מגורים (ממזרח לרחוב שבטי ישראל) תא שטח 22:
5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית). קומת הגג החלקית הינה בהקלה המותרת מתוקף חוו"ד משפטית לקידום הקלות בהתאם לתא/5000.
תכסית: עד 70%
קווי בנין:
קדמי: 0 מ'
צידי: 2-3 מ'

מגורים (ממערב לרחוב שבטי ישראל) תא שטח 20:
עד 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות בנסיגה)
תכסית עד 70%
קווי בנין: קדמי כלפי רחוב יפת ורחוב שבטי ישראל: 0 מ',
אחורי 5/ 6 מ' (לפי תשריט), כלפי חלקה 221: 0 מ'
ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' מהבית הצהוב.

הבית הירוק – מבנה לשימור לשימוש ציבורי עירוני
מבנה קיים לשימור מחמיר, בן 2 קומות מעל קומת מסד
תכסית בקונטור המבנה הקיים לשימור כ-450 מ"ר
קווי בנין לפי המבנה הקיים

הבית הצהוב – מבנה לשימור לשימוש מלונאי/מעונות סטודנטים
מבנה קיים בן 2 קומות מעל קומת מסד
תכסית בקונטור המבנה הקיים לשימור כ-225 מ״ר
סה״כ שטח בנוי קיים כ-674 מ״ר
תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית בתיאום עם מחלקת השימור, וכן בניה נוספת בתחום קומת המסד בקונטור המבנה הקיים.
קווי בנין לפי המבנה הקיים.

**בינוי ועיצוב:**

- התכנית כוללת 2 מבנים לשימור ו-4 בניינים חדשים.
- הבית הירוק הינו מבנה לשימור מחמיר ומיועד למבנה ציבור.
- הבית הצהוב כולל תוספת קומה מלאה אחת בתוואי המבנה הקיים, וקומה נוספת בנסיגה (קומת גג חלקית)
- הבינוי החדש בגובה של 6-7 קומות כלפי רחוב יפת, ו-5 קומות בצדו המזרחי של רחוב שבטי ישראל.
- קו בניין קדמי כלפי הרחובות יפת, שבטי ישראל וליב בן שרה יהיה קו בניין אפס, באופן המייצר בינוי מלווה רחוב וחזית מסחרית פעילה.
- השטח הפתוח בין המבנים יוגדר כזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור בכל ימות השנה ושעות היממה, ויפותח כמרחב איכותי, רציף והמשכי לסביבה העירונית והשטחים הציבוריים הסמוכים.
- קומת הקרקע – תותר קומת קרקע גבוהה (עד 6 מ׳) ותכלול חזית מסחרית פעילה ושימושים בעלי אופי ציבורי כלפי הרחוב.
- קומת הגג תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית והאחורית.
- מרפסות – תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ׳ מעבר לקו הבניין. יותרו מרפסות בחזיתות צידיות ועורפיות בלבד ויישמר מרחק של 5 מ׳ לפחות בין המבנים.

**עצים בוגרים**- נערך סקר ערכיות עצים במרחב התכנון. נמצאו 24 עצים בוגרים, מתוכם 11 מומלצים לשימור -ו-13 לכריתה.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

1. מתוכננים שני חניונים תת-קרקעיים. הרמפות יתוכננו בתחום נפח הבניינים, מיקומן והסדרי התנועה ברחובות ובמרחב הציבורי יקבעו סופית במסגרת תוכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי
2. תקן חניה מקסימלי למגורים 1:0.5.
3. עבור תא שטח 10 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (הבית הירוק) תתאפשר הקמת מקומות חניה במרתף החניה של תא שטח 20
4. תתאפשר חניה תפעולית ברחוב, מיקומן הסופי יתואם מול אגף התנועה במסגרת תכנית בינוי ועיצוב.

*לפי סעיף 3.6.14(ב) בתכנית המתאר תא/5000 ברחוב עירוני נדרשת בדיקה לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8-10מ'. רחוב יפת הינו רחוב היסטורי עם מבנים לשימור לאורכו, הרחוב מאופיין בבינוי מסחרי מלווה רחוב. לאור מאפייניו של הרחוב נמצא שלא ניתן להרחיב את המדרכות לרוחב 8-10מ'.

**חוו״ד תחבורתית:**

התכנית נשענת על הרחובות ההיקפיים הקיימים יפת ממערב, שבטי ישראל ממזרח, ארליך מצפון ויפת ועבודת ישראל מדרום. התכנית המוצעת כוללת ביטול של דרך סטטוטורית שמעולם לא מומשה בתוואי שחוצה את המתחם בין רח׳ יפת (פינת דודאים) לרח׳ שבטי ישראל (פינת ליב בן שרה). הכניסה לחניון התת-קרקעי של המתחמים בין רח׳ יפת לרח׳ שבטי ישראל מתוכננת מרח׳ שבטי ישראל. הכניסה לחניון התת-קרקעי של המתחם ממזרח לרח׳ שבטי ישראל מתוכננת מרח׳ ליב בן שרה.

שטח התכנית כולל מבנים לשימור ומבנה לשימור מחמיר (הבית הירוק). כיום המפגש של המתחמים עם רח' יפת ורח' שבטי ישראל מתאפיין בקירות בטון גבוהים שמסתירים את המבנים הנ"ל מהמדרכה, מפריעים בקישוריות מזרח-מערב.

להלן התייחסות מפורטת לפי נושאים:

1. תיאור המצב הקיים

התכנית נמצאת בעיקר (חלקות 99-95) במשולש הנוצר ע"י רח' יפת במערב, רח' שבטי ישראל בדרום-מזרח, וגינה ציבורית. החלק הצפון-מזרחי של משולש זה (חלוקות 101-100) לא נכלל בתכנית. יחד עם זאת 2 חלוקות ממזרח לרח' שבטי ישראל (107-106) כן נכללות בתכנית.

חוסר מעבר חצייה שחוצה את רחוב יפת בצד הדרומי של צומת יפת / שבטי ישראל / עבודת ישראל (כיכר חג' כחיל) מציב קושי להולכי רגל ורוכבי אופניים במוקד מסחרי זה. אין שבילי הולכי רגל מסודרים שחוצים את המרחב, ואין שבילי אופניים קיימים במרחב.

2. הולכי רגל

במסגרת התכנית מוצע מעבר לתנועה לא-מוטורית (הולכי רגל ותנועה דו-גלגלית) בציר מזרח-מערב, כך שמתאפשרת תנועה רציפה בין רח' הדודאים לבין רח' ליב בן שרה, ציר שחסום במצב הקיים ע"י קירות בטון וגדרות.
הוספת מעבר חצייה שחוצה את רח' יפת מדרום לכיכר חג' כחיל כמתוכננת יקל על תנועת הולכי רגל.
התכנית תשמור על רוחב מדרכות טיפוסי של 4 מ'. בנוסף, התכנית כוללת הוספת שבילי הולכי רגל בפנים למרחב (חלק בשטח שהוא חניון על פני השטח במצב הקיים שיועתק לתת-קרקעי).

3. שבילי אופניים

במסגרת האסטרטגיה העירונית לתחבורה וניידות של עיריית תל אביב יפו, תושלם רשת שבילי אופניים. רח' שבטי ישראל במרחב ורח' יפת מדרום למרחב יהיו חלק של רשת הראשית (שתעבור ברחובות ובצירים המרכזיים). רח' יפת במרחב הבית הירוק יהיה חלק מרשת משנית (שתחבר את הרחובות הקטנים). טרם התקבל מהעירייה מפרט של חתך טיפוסי לשבילים הנ"ל (חד-סטרי, דו-סטרי, באיזה צד של הרחוב וכו') ומידע על הסטטוס התכנוני של השבילים לצורך שילוב בתכנית הנדונה ולכן התכנית הנוכחית מתחברת למצב הקיים ברחובות הסמוכים אליה.

בהתאם לתקן החניה הפרויקט מציע כ- 182 מקומות חניה לאופניים במסגרת הפיתוח המוצע.

4. תחבורה ציבורית

ישנם מספר קווי אוטובוס הנוסעים על רח' יפת ורח' שבטי ישראל, עם 6 תחנות (3 בכל כיוון) בקרבות המרחב. סה"כ עוברים בשעת שיא כ- 40 אוטובוסים בכל כיוון (לצפון ולדרום) כך שאזור התכנית נהנה מרמת שרות טובה של תח"צ.

קו האדום של מערכת הרק"ל המתוכנן בגוש דן מתקרב לפתיחה. הקו יעבור כ- 0.5 ק"מ ממזרח לאזור התכנית. רצף של מדרכות בציר עבודת ישראל / בת עין מאפשר גישה בין הפרויקט לבין תחנת רק"ל איסקוב. מלבד זה, לא ידוע על שיפורי תח"צ אחרים מתוכננים במרחב.

5. מיתון תנועה

הדרכים ההיקפיים הן ישנות, צרות, ועקומות, בתכנית הוחלט על סגירת האזור לתנועת כלי רכב ממונעים ולסדר גישה לחניון בצמוד לשכונה. כך שאין צורך במיתון תנועה נוסף לאזור זה.

6. סיכום

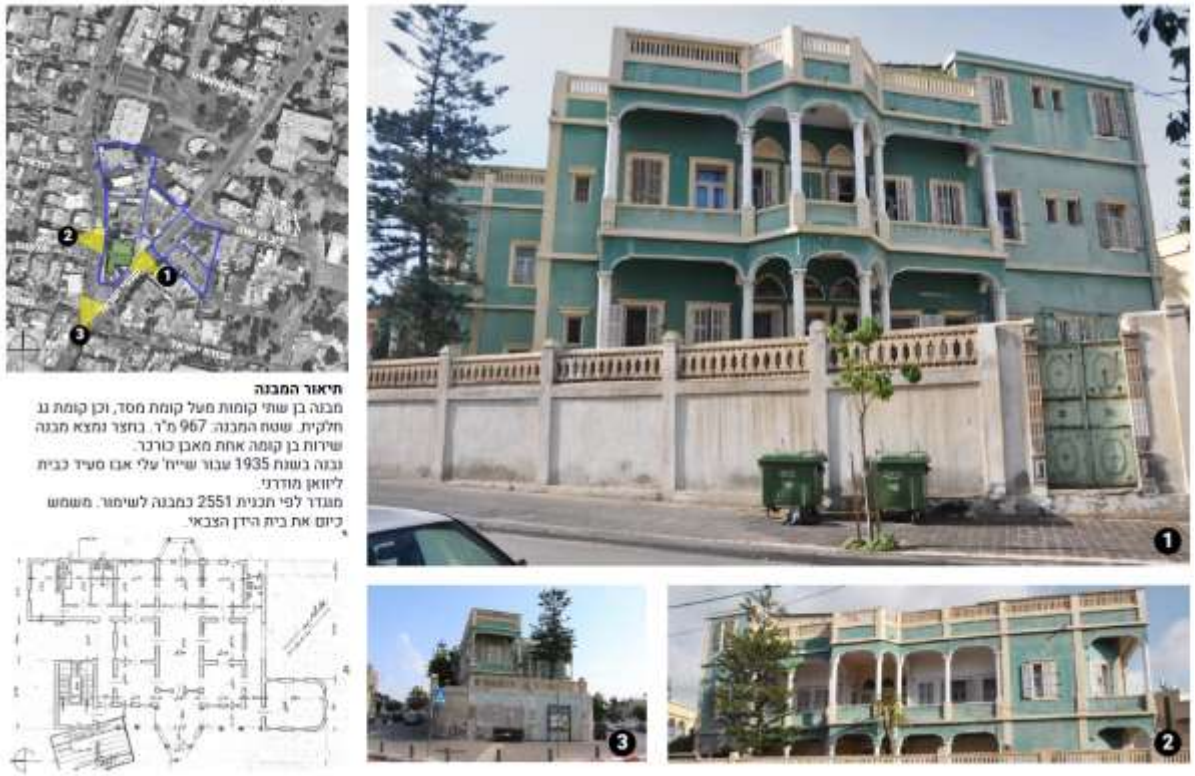
התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים בכל נושאי התנועה, התחבורה ציבורית, הולכי רגל, ורוכבי אופניים.

**הקצאות לצורכי ציבור**
מתוך חוו״ד היח׳ האסטרטגית:

1. <u>שטחי ציבורי פתוח ומרחב ציבורי:</u> התכנית לא כוללת מגרש ביעוד שטח פתוח ציבורי, אך מציעה מרחב איכותי שיעודד שימוש ושהייה בכל שעות היום, ויחבר בין המבנים והשימושים בתוך התכנית ובסביבתה, כולל הגינה הציבורית מצפון (גן י״א חללי מינכן).
2. <u>שטח למבני ציבור:</u>
   - שינוי יעוד מגרש הבית הירוק ממגרש מיוחד לשטח למבני ציבור מספק מענה לשטח הקרקע ולשטח הבנוי למבני ציבור: 1.17 ד׳ לעומת צורך ב-0.64 ד׳, וכ- 970 מ״ר בנוי לעומת צורך בכ-363 מ״ר.
   - מענה לצרכים נורמטיביים: תוספת האוכלוסייה לא צפויה לעמוד בספי כניסה לשירותי הציבור הנורמטיביים ובראשם מוסדות חינוך, ותתבסס על מענה בסביבתה הקרובה.

**שימור:**
התכנית כוללת שני מבנים שהוגדרו לשימור בתב״ע 2551 (מתן תוקף 1993). תכנית זו מאפשרת שינויים במבנים שאושרו בוועדת שימור מתאריך 20.11.2024:

1. הבית הירוק: המבנה מוגדר לשימור מחמיר. המבנה יעבור לבעלות העירייה במגרש בייעוד למבני ציבור. באופן זה המבנה יונגש לציבור ויהפוך משטח צבאי סגור למבנה עבור הקהילה. תכנית זו תאפשר בניית מרתף ככל וידרש עבור הסבתו לציבור. הכל בהתאם לתיק תיעוד שייערך ותיאום עם מח' שימור.




2. הבית הצהוב: שימש כחלק מהבסיס הצבאי. תכנית זו תאפשר תוספת קומה מלאה ועוד קומה בנסיגה. יותרו שימושי מלונאות ומעונות סטודנטים.

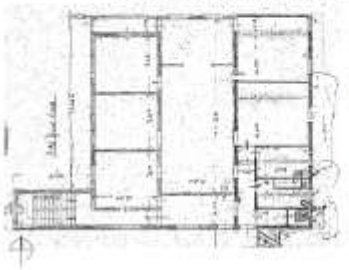








**תיאור המבנה**
מבנה בן שתי קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מסד. שטח בנוי – כ-674 מ"ר
נבנה בשנת 1935 עבור תאג' כחיל באנא פארדו כבית ליוואן בעל תזיחות מודרניסטיות ובסגנון בינלאומי.
מוגדר לפי תכנית 2551 כמבנה לשימור.
משמש כיום את הפרקליטות הצבאית.



שיתוף הציבור:
תכנית זו תואמת את מגמת הפיתוח העירוני באזור והופכת בסיס צבאי סגור לשימושים ציבוריים פתוחים לציבור ולדיור להשכרה.
בתאריך 08.09.24 התכנית נידונה בתת ועדה להתייעצות הציבור. הוחלט שלא נדרשת התייעצות פרטנית עם הציבור.
עם זאת, התכנית הוצגה לציבור במסגרת כנסי תושבים ייעודיים לעדכון תכנית המתאר ביפו בתאריך 25.1.22.

חוו״ד סביבתית הרשות לאיכו״ס:
התכנית לא נדרשה לנספח סביבתי שכן מדובר בתכנית מצומצמת למסחר.
ומגורים שאינה בתחום המתווה לקרקעות מזוהמות, בהוראות התכנית הוטמעה התייחסות לנושאים נוספים אשר ייבחנו בשלב תכנית העיצוב (ככל שחלה על התכנית) ו/או היתר הבנייה.

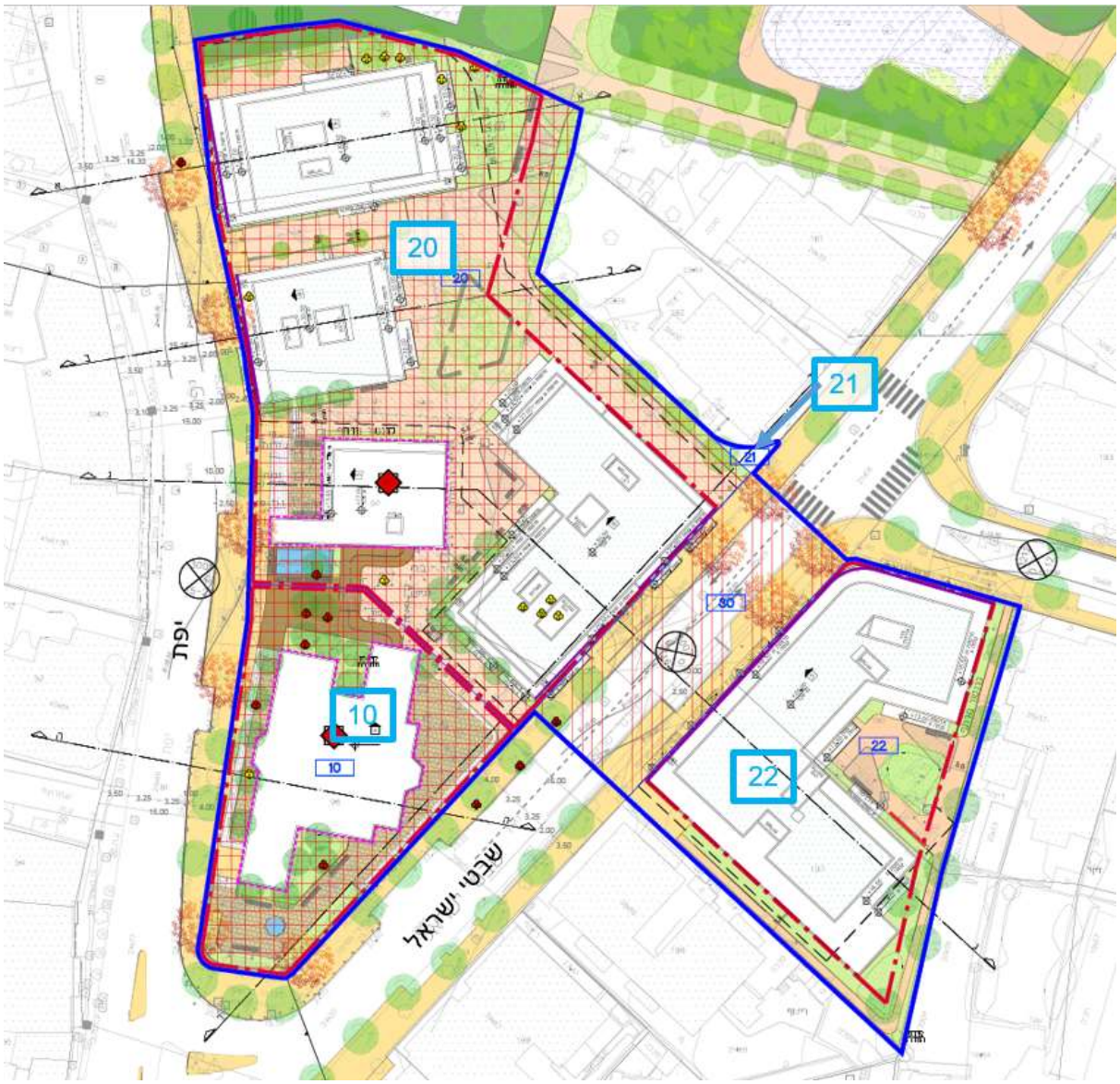
מתווה הדיור בפרויקט:
- כל הדירות בפרויקט ישווקו בהתאם למתווה חב׳ ״דירה להשכיר״:
- הדירות יושכרו לתקופה של מינימום 20 שנה.
- 25% מהדירות יהיו בהנחה של 20% ממחיר השוק שיוקצו לזכאים כהגדרתם לפי מחיר למשתכן.
- מתוך הזכאים 25% יהיו בני המקום.

## טבלת השוואה:

| יעוד | מצב קיים | | | | מצב מוצע | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | זכויות בניה | | | יעוד | שטח | זכויות בניה (עיקרי+שירות) | |
| | דונם | % | מ״ר | צפיפות | | דונם | % | מ״ר | צפיפות |
| יעוד מיוחד (הבית הירוק) | 1.170 | עד 130% | 1518 | ל.ר. | מבנים ומוסדות ציבור | 1.148 | 130% | 1492 | ל.ר. |
| יעוד מיוחד (הבית | 1.178 | עד 130% | 1479 | ל.ר. | מגורים | 5.141 | 300% | 15,423 | 157 יח״ד |

| הצהוב) | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| מגורים | 2.431 | 125% | 3090 | 28 יח״ד (שטח ממוצע 110 מ״ר) | | | | מתוכם: 10,205 מגורים 645 מגורים מיוחד 1000 מסחר | (שטח ממוצע 65 מ״ר) |
| אזור לתכנון מיוחד | 0.794 | 210% (130 מגורים+ 30 מסחר+ 50 שירות) | 1667 | 10 יח״ד (שטח ממוצע 100 מ״ר) | | | | | |
| דרך | 1.357 | --- | --- | --- | דרך | 0.633 | --- | --- | --- |

**<u>תכנית פיתוח השטח</u>** (ללא קנ"מ)



## הדמיות

מבט מכיוון דרום



מבט מכיוון יפת



מבט מכיכר חאג' כחיל



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| זיהוי התכנית | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>507-0990143 | שם התכנית<br>הבית הירוק – תא/מק/5033 | מגיש התכנית<br>דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ | עורך התכנית<br>אורית מילבאואר אייל |

| זיהוי הרשות והוועדה | | | |
|---|---|---|---|
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| תל אביב יפו | ■ עירונית | ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין |

| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה |
|---|
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: |
| יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית |
| ■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: |

| | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | סמכות הסעיף בחוק |
|---|---|---|---|
| | תכנית להקמת דיור להשכרה איכותי קיים, במסגרת תכנית יזמית הנכסים בבאר של המשטרה הצבאית בתחום המושלש ומאוזן ביחד. התכנית מציעה מרחב של כ-157 יחידות דיור להשכרה, וכן את שימורם של שני מבנים מתקופת המנדט הבריטי וקביעת רצועת הירוק למגרש למבנים ומוסדות ציבור. התכנית מתווה מערך שטחים פתוחים ותנועתיים מערך שבילים לעוברי הגל ושבילי אופניים במקומה נוסף על כך התכנית מציעה הענין את קרקעי מיוחד לדיירי המתחם ומשתמשי המרחב. | 62 א' (ג) חוק התו"ב התשכ"ה | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתו תיקון 22.12.2016) |

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

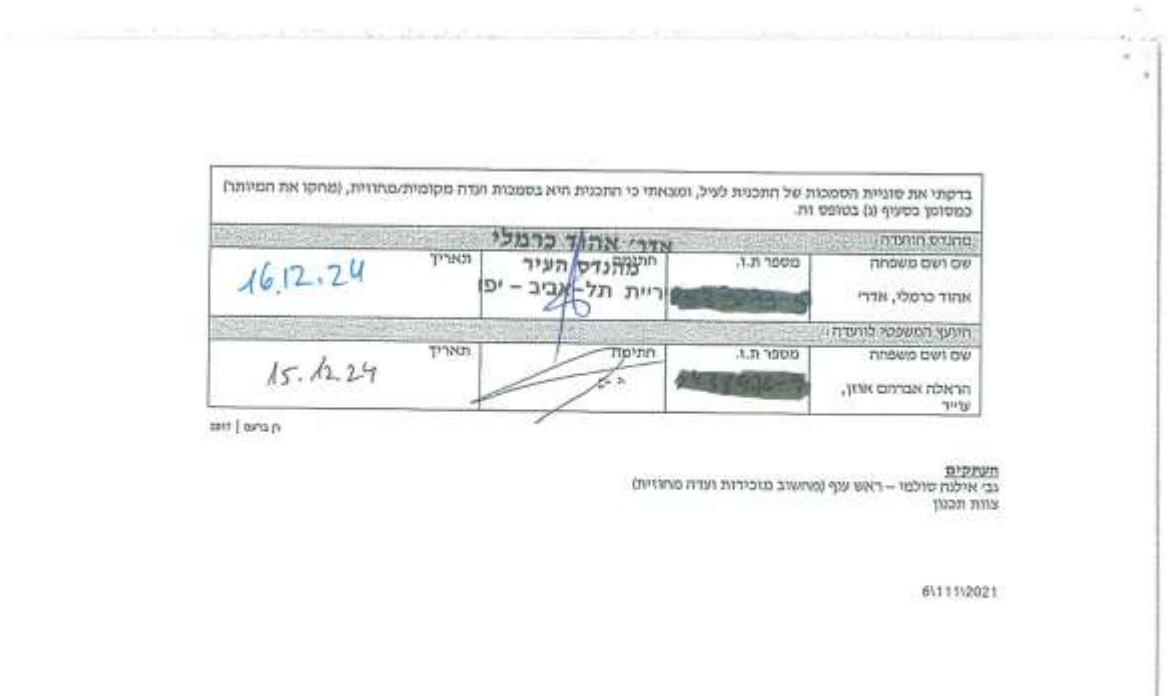
| | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|---|
| הוראות התכנית | הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | התכנית מנוקמת באזור תכנון 706 – צפון ומרכז יפו בתכנית המתאר | לייר | לייר |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג)<br>קביעת יעוד הקרקע בכל מגרש | לפי תשריט אזורי יעוד:<br>אזור בבניה עירונית נמוכה והוית מסחרית לרחוב יפת | סעיף 3.2.3 מקבץ שימושים למגורים<br><br>סעיף 3.1.1(ו) שימושים כלליים<br><br>3.2.1 התכנית קובעת מעל 100 יחייד | מגורים, טכנים ומוסדות ציבור, דיור<br><br>+<br><br>+<br><br>+ |
| | קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)<br>קביעת יעודי הקרקע בכל מגרש בהתאם לשימושים המותרים בתכנית המותאר | לפי תשריט אזורי היעוד:<br>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, חזית מסחרית | סעיף 3.2.3 מקבץ שימושים למגורים<br><br>סעיף 3.4.3 חזית מסחרית מקבץ שימושים מותרים מסחר 1 והעסוקה 1.<br>**הועדה רשאית להתיר שימושי מגורים בקומת הקרקע בשל מאפייני האיזור והמגרש בכפוף לצדיקת תכנונית מוקדמת.** | +<br>צפיפות המגורים כ- 30 יחייד לדונם נטו<br>+<br><br>+ התכנית קובעת שימושי מגורים בעורף קומת הקרקע. |
| | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-h)<br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | לפי תשריט אזורי היעוד:<br>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה | לפי סעיף 3.2.3(4) יותרו שימושים נוספים למסחר 1 בקומת הקרקע עד 25% לפי סעיף 3.1.1(ד).<br>סעיף 3.1.1(ו) תוספת יעוד לשימושים כלליים. | +<br><br>+ התכנית קובעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור |
| | קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.5<br>קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי | לפי תשריט אזורי היעוד:<br>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה | לפי סעיף 3.2.3(ב) רח"ק בסיסי 1<br>רח"ק מירבי 3<br>סעיף 3.1.3 תנאים לקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המירבי | + רח"ק מירבי 3<br><br>+ |
| | קביעת שטחי בניה תשלום על הרח"ק המירבי - | | סעיף 3.1.4(ה) המאפשרת לקבוע שטחי מרפסות מעבר לרח"ק המירבי למגורים או מלונאות.<br>סעיף 3.1.4(ו) למצללות לשימושים ציבוריים בלבד עד 1 רח"ק | +<br><br>+ |
| | קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 | בכל שטח העיר | מותרים שטחי בניה לפי תכניות תקפות או עד 50% לפי הגבוה | שטחי מרתפים לפי תכנית ע1.<br><br>במגרש למגורים בו כלול מגבה לשימור ובמגרש בייעוד שביע שטחי המרתפים עד 50% משטחי תבניה שמעל הקרקע. |
| | קביעת גובה הבניה והוראות בדבר עבניה נקודתית תרינה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות המקבוע בנספח העיצוב.<br>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) | מספר קומות מירבי:<br>ממזרח לרחוב שבטי ישראל: 4 קומות<br>ממערב לרחוב שבטי ישראל: 8 קומות | בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. | ממזרח לרחוב שבטי ישראל התכנית קובעת 5 קומות – 4 + קומה 1 בהקלה מכח סעיף 62א(א)(9) |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | | ממערב לרחוב שבטי ישראל התכנית קובעת 8 קומות בהתאם לנספח העיצוב העירוני. + |
| | | 4.2.2 4.2.2 (ג) גובה קומות פיקוטית לא יעלה על 3.8מי וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מי. בבניין עד 20 קומות הקומה האחרונה תהיה בנסיגה | + |
| קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. | כלל שטח התוכנית | 4.2.3 כללי<br>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)<br>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) | +<br>+<br>+ |
| הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 תועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | לפי תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה נמוכה עירונית | סעיף 4.1 והקצאה לצורכי ציבור | בהתאם לחוזייד האחידה האסטרטגית |
| הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יהולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין טמל יסודי ציבורי עירוני חדשי או בגין שמל של יסתחם לוגיסטי ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות | בכל שטח התוכנית, | 3.5.1 שימושים לפי מקבץ שימושים למוסדות ציבור.<br>3.5.1(ב) שטחי בניה<br>3.5.1(ג) | + לפי תכנית צי<br>+<br>רחייק 4 כשינוי לתכנית צי<br>+ |
| קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נועדות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' | בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנוסף העיצוב העירוני ו/או בנוסף התחבורה.<br>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות | 3.6.14 רחוב עירוני (ב) הועדה תחליט על הפקדות תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להסטיה רוחב מדרכות 10-8 מי | + מרחב עם ביגוי היסטורי ומבנים לשימור המאופיין במדרכות צרות וביגוי על גבול המגרש. לא ניתן להרחיב את המדרכות |
| חוראות למרכיבי התחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7) | נספח התחבורה | 3.8.2(ה) דרך מקומות<br>סעיף 3.8.7 תקן החניה על פי תקן התקף | ביטול דרך מקומית שלא מומשה.<br>+<br>קביעת תקן חניה 0.5<br>+ |
| שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אזור לשימור (4.3.3) אזור עתיקות (4.3.6) | מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המונעת ,או בתכנית מאושרת<br>אזור עתיקות: על פי נספח העתיקות | 4.3.1(א) הועדה תחליט על הפקדת תכנית שבתחומה מצוי מבנים שנקבע לבניהם הוראות לשימור בתכנית מאושרת או בתכנית המתנית רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית. | התכנית עברה ועדת שימור בתאריך 26.02.2024<br>בתחום התכנית שני מבנים המוגדרים לשימור (חבית הירוק, חבית הצמוב) התכנית קובעת |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | | תוספת קומות<br>השטחי בנוי<br>בתאום עם<br>מחלקת שימור.<br><br>+<br><br>+ קיים ותוק<br>תיעוד מתחבי |
| איכות סביבה - סעיף 4.6<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.6.1)<br>חוות דעת סביבתית (4.6.2)<br>בנייה ירוקה (4.6.3)<br>הנחיות מרחביות (4.6.4)<br>תנאים להתקדה (4.4.5)<br>**תסמוכות לסטטוס מהוראות סעיף 4.4** | **בכל שטח התוכנית** | 4.4.1 תכנית בעלת<br>השפעה סביבתית<br>בנייה ירוקה (4.4.3) | התכנית נבחנה על<br>ידי רשות איכות<br>הסביבה ונמצא כי<br>אינה בעלת<br>השפעה סביבתית<br><br>+ |
| תשתיות – סעיף 4.6<br>**פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים:**<br>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)<br>כריכות אגירה וריזיוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6) | **בכל שטח התוכנית** | הנחיות כלליות להכנת<br>תכניות (4.6.2, 4.6.4,<br>4.6.5<br><br>ניקוז (4.6.4) | + קיימים נספחי<br>ניקוז וביוב<br><br>כל מגרש ישמור<br>על 15% שטח פנוי<br>מבניה בעל<br>הקרקע ובתת<br>הקרקע לצורך<br>חלחול |

| | שימוש בסעיפי חוק בסטטיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | **תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), ובן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br><br>62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקוטות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | | שימוש<br>בתוכנית<br>תמפורטת |
| | סעיף | מהות הסעיף | |
| שינוי לתכנית הכוללנית | שינוי קטן (א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | + |
| | שינוי קטן (א)(3) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | + |
| | שינוי קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים | + |
| | שינוי קטן (א)(9) | כל עניין שיתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות) | + |
| | שינוי קטן (א)(13א) | קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאחר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאחר לשימורי לפי המפורט בסעיף | + |
| | שינוי קטן (א)(19) | קביעת הוראות לעניין זריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | + |
| **תצהיר וחתימות** | | | |



ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר)
כמשמעו בסעיף (ג) בסופה זה.

מהנדס הוועדה: אדר' אהוד כרמלי

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | תפקיד | תאריך |
| --- | --- | --- | --- |
| אהוד כרמלי, אדרי | [redacted] | מהנדס העיר רייית תל-אביב – יפו | 16.12.24 |

היועץ המשפטי לוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | תפקיד | תאריך |
| --- | --- | --- | --- |
| הראלה אברהם אזולאי, עו"ד | [redacted] | | 15.12.24 |

ן ברעם | זוסמ

העתקים
גבי אילנית סולמי – ראש ענף (מחשוב מנכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

6\11\2021

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו)

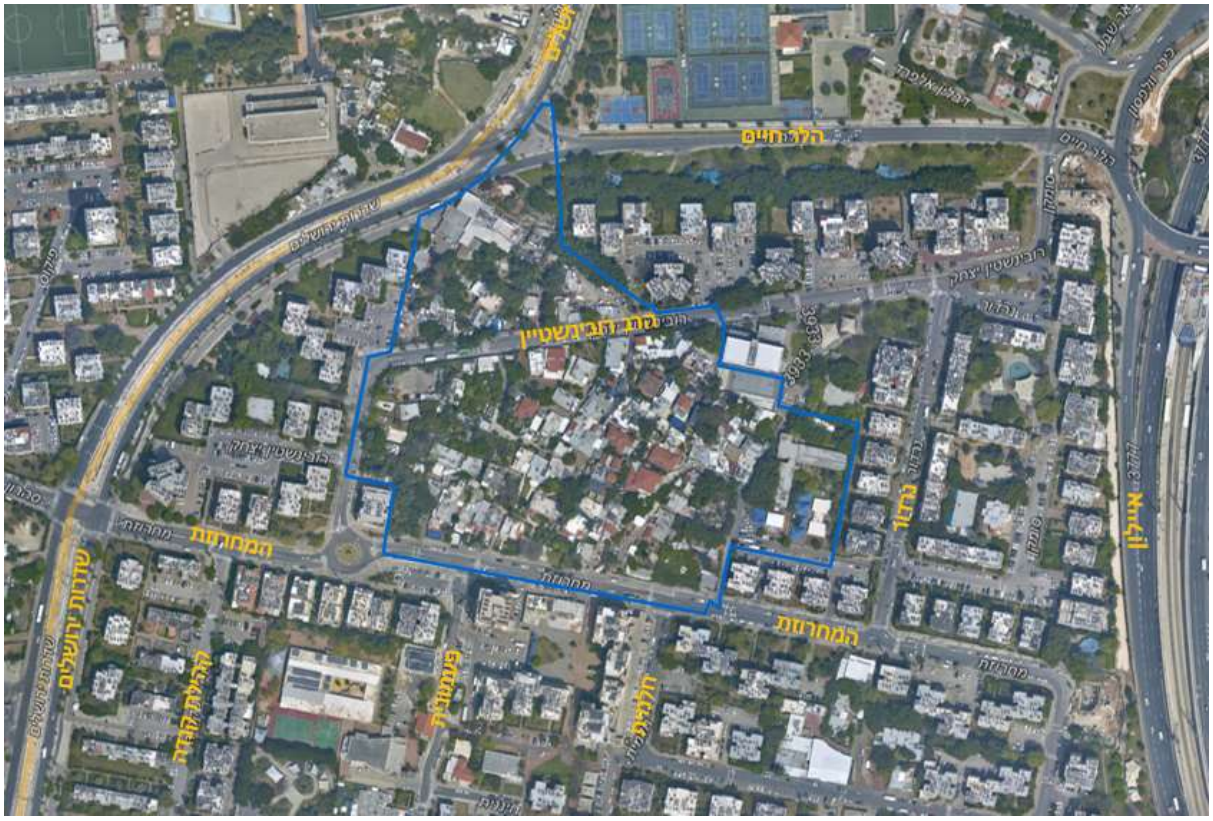
ממליצים לועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תקן חניה: ממליצים על תקן חניה מקסימלי למגורים 1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
5. חתימה על כתב שיפוי ועל הסכם תחזוקת זיקת הנאה.
6. אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
7. עדכון מדידה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק**

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

**מיקום**: יפו ד'




**כתובת:**
מחרוזת 15-33 אי זוגיים, נרדור 3א, 3ב, רחוב 3862 6, 4, רובינשטיין יצחק 2א, 4א, 4ב, 10, 12, 12ג, 12ב, 16, 27, 31, 25 שד' ירושלים 171, 171 א, 173, 173א, 181, 183, 185.

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6997 | מוסדר | חלק | 123,125,238,127,129, | 137 |
| 7427 | מוסדר | חלק | 2-3, 14-17 | 28,25 |
| 7048 | מוסדר | חלק | 10, 19, 20 | 26, 24, 4,9,15- 16,18 |
| 7050 | מוסדר | חלק | 246, 244, 135, 147, 149, 22 | 235 ,124 |

**שטח התכנית**: 61.636 דונם

מתכנן: אילה רונאל אדריכלים
אדריכלות נוף: יעל בר מאור
מדידה: DATAMAP GROUP
תנועה: דגש הנדסה
יזם: רשות מקרקעי ישראל
שמאות: אהרון בוץ
שימור: שעיה רוט
שיתוף ציבור ויועץ חברתי: עבד שחאדה

מים, ביוב והידרולוגיה: ענבל אברהם

**בעלות:** עיריית ת"א-יפו, רשות פיתוח, מדינה, פרטיים, הימנותא.

## מצב השטח בפועל:
במרחב הפרדס מתגוררת כיום שלוש משפחות ענפות, על בסיס הפרדס שהתקיים בו במהלך המאה ה 20. המרחב מהווה מתחם מסוגר, תפוס, מוקף גדרות והוא נחצה לשני חלקים על ידי רחוב רובינשטיין. מרבית מרחב התכנון מבונה, כאשר בחלקו הצפוני השטח כולל סככות ובתי מלאכה, עצים בוגרים, ומשתלה כלפי שדרות ירושלים. בחלקו הדרומי קיימים מבני מגורים צמודי קרקע, עצי פרי רבים, ובית באר. במזרח התכנית קיים מגרש הספורט של מרכז קהילתי בית רק"ע.

## מדיניות קיימת:
**תכנית המתאר תא/ 5000:**
נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק מרבי 4
נספח עיצוב עירוני: גובה מרבי: עד 8 קומות
נספח הערות מיוחדות: מתחם התחדשות עירונית:

- יותר חישוב רח"ק ממוצע.
- תתאפשר עלייה נקודתית בגובה חריגה מסביבתה (15 קומות). תכנית זו מטמיעה הקלות במספר הקומות עד 19 קומות.
- תוספת 1 רח"ק (סה"כ 5)

תשריט אזורי ייעוד




| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מירבי |
| --- | --- | --- |
| מתחת ל 0.5 דו | 2.5 | 2.5 |
| 0.5- 1.5 דונם | 2.5 | 3 |
| מעל 1.5 דונם | 2.5 | 4.0 |

נספח אזורי תכנון



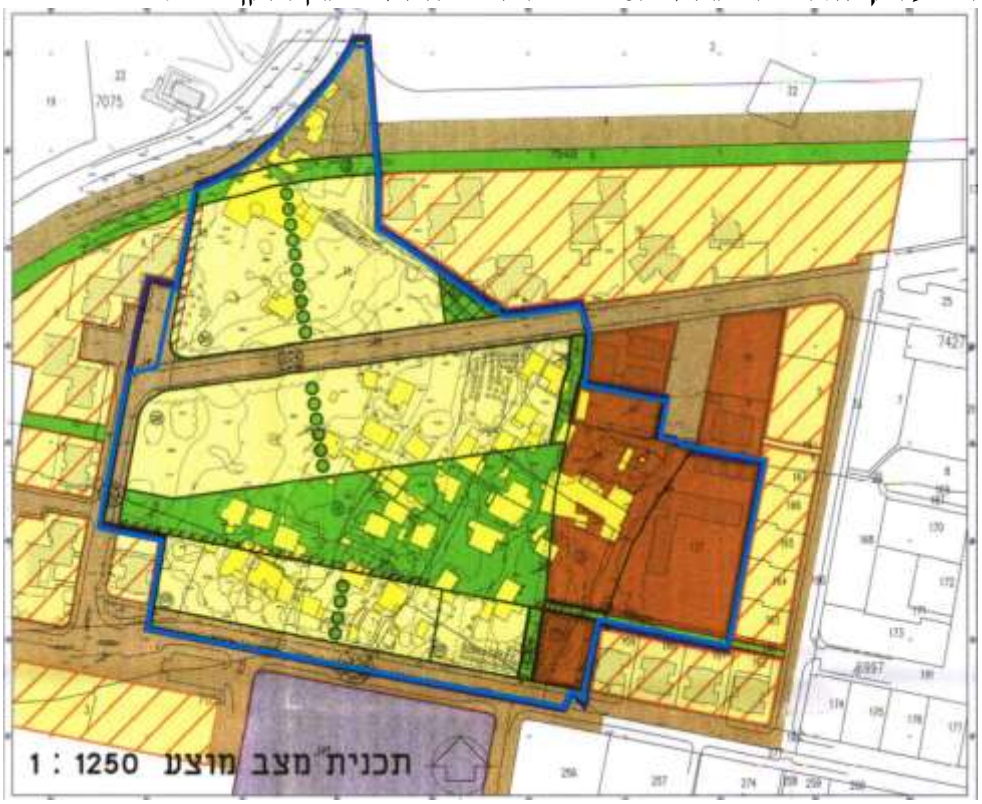

נספח עיצוב עירוני




בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

## מצב תכנוני קיים:

**תב"ע תקפה:** תכנית מתאר מס' 2661- ת.א – "הבאר". מתן תוקף - 1988




**יעוד קיים:** שטח ציבורי פתוח מוצע, שטח למבני ציבור, אזור מגורים מיוחד, שביל להולכי רגל, דרך קיימת, דרך מוצעת.
**שטח התכנון:** כ-61.6 ד'
זכויות בניה: מגורים כ-47,300 מ"ר, מוסדות ציבור כ-13,500 מ"ר, מבנים לשימוש השצ"פ – כ-650 מ"ר. 430 יח"ד, בגבהים של 6, 12, 24 קומות מעל עמודים.

## מצב תכנוני מוצע:

תכנית להתחדשות עירונית במרחב 'פרדס אבו סיף' ההיסטורי. תכנית זו מציעה פינוי של המבנים הקיימים ובנייה של 1,232 יח"ד, מתוכן 10% דירות בהישג יד. התכנית קובעת שני מרחבי תכנון עיקריים מדרום ומצפון לרחוב רובינשטיין ומייצרת להם אופי שונה המותאם לסביבת התכנון - צפונית לרח' רובינשטיין, מוצעת בנייה רוויה בדומה לבינוי בתכניות השכנות. דרומית לרח' רובישנטיין, מרחב המאופיין בחצרות פנימיות, המשמר את זיכרון ואופי הפרדס. כמו כן, מוצעת דרך חדשה לטובת שיפור הקישוריות באיזור ורשת הדרכים, הוספת שטחים ציבוריים בנויים, קביעת חזית מסחרית לרחוב רובינשטיין ומרחב עירוני פעיל, שמירה על היקף השטחים הציבוריים הפתוחים תוך שמירה על עצים בעלי ערך, שימור בית הבאר הקיים ומתן הנחיות לפיתוחו.

**תיאור מטרות התכנון:**

- התחדשות המרחב באמצעות הגדלת היצע המגורים ושטחי הציבור.
- שיפור הקישוריות במרחב יפו ד', קביעת דרך חדשה לטובת השלמת גריד הדרכים בשכונה וחיבור רגלי למוקדים עירוניים.
- השתלבות בשכונת יפו ד' תוך הפיכה מאזור מבודל מוקף גדרות למרכז ציבורי עבור כלל השכונה.
- הקמת מוקד ציבורי שכונתי חדש וארגונו סביב בית הבאר.
- שמירת מבנה בית הבאר ההיסטורי כפי שהומלץ בסקר השימור המרקמי וע"י ועדת השימור.
- קביעת דיור בהישג יד בהתאם למדיניות הדיור העירונית.
- תוספת שטחים עבור מבני ציבור לפי פרוגרמה.

- קביעת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.
- מתווה שלביות ביצוע להבטחת השלמת פינוי הבינוי הלא מוסדר מהשטחים הציבוריים והפרטיים בכל מרחב התכנית.
- קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח לרבות תשתיות, תת הקרקע, הוראות לאיכות הסביבה וניהול מי נגר, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.

**תשריט מצב מוצע:**



**זכויות בניה:**

| יעוד | שטח עיקרי | | | | | | שטחי שירות | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | מעל הקרקע | | מתחת לקרקע | | סה"כ | | מעל הקרקע 1 | | מתחת לקרקע 2 | |
| | מ"ר | % *2 | מ"ר | % | מ"ר | | מ"ר | % *2 | מ"ר | % *2 |
| מבני ציבור | 44200 | | | | 44200 | | 11920 | | 8970 | |
| מגורים ד' | 77216 | | | | 77216 | | 40628 | | 45475 | |
| שטח ציבורי פתוח | | | | | | | | | | |
| מסחר | 1610 | | | | 1610 | | 425 | | | |

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: 1232 יח"ד וכ-2000 מ"ר למסחר זעיר
צפיפות: ברוטו – 20 יח"ד לדונם נטו- כ-52 יח"ד לדונם
שטח ממוצע ליח"ד: כ 95 מ"ר ברוטו, כ 74 מ"ר פלדלת

**נתונים נפחיים:**
מספר קומות: מ: 7 עד: 19. כולל הקלה בקומות מ 15 ל 19 קומות.
תכסית: עד 60%
קווי בניין: 3 מ' לכל הכיוונים, פרט לקו בניין 2 מ' לכיוון שצ"פ [302].

**חוו"ד תחבורתית**:
תיאור המצב הקיים:

- מרחב הפרדס משורת כיום משני הרחובות, מרחוב המחרוזת שבגבולו הדרומי ומרחוב יצחק רובינשטיין החוצה את הפרדס.
- החניה לתושבי הפרדס מתבססת כיום רובה ככולה על חניה לאורך שני הרחובות הנ"ל.
- בתוך הפרדס עצמו אין היררכיה של דרכים והגישה היא בחיבורים פרטיזניים, הן לרכב והן להולכי רגל.

עקרונות תכנון:

כללי – התכנית המוצעת מתבססת על שני הרחובות הנ"ל ומוסיפה רחוב בצד המזרחי, בכוון צפון דרום, המחבר את רחוב המחרוזת לרחוב יצחק רובנשטיין. הסדר זה תקף לרכב הפרטי, וגם לרכב התפעולי ולרכב איסוף האשפה, שירדו אל מתחת לקרקע, למרתפים במגרשי המגורים.

הולכי רגל:

התכנית מרחיבה את המדרכות לאורך הרחובות ומאפשרת להולכי הרגל להשתמש בשצ"פים לינאריים במרחב הפרדס, על מנת להגיע למבנים המתוכננים וגם כדי לעבור דרך הפרדס כחלק מהתנועה הרגלית בתוך שכונת יפו ד'.

רוכבי אופניים:

כמו הולכי הרגל, גם שבילי האופניים יוטמעו בשצ"פים ויאפשרו נגישות למבנים השונים בשכונה, מהרשת העירונית הסמוכה.

תחבורה ציבורית:

השכונה נושקת לשדרות ירושלים, בה פועל הקו האדום של הרק"ל. כמו כן השכונה נמצאת במרחק אווירי של כ-400 מ', מתחנת הרכבת וולפסון. יש להדגיש כי בתכנון קו 2 של המטרו, התחנה הדרומית שלו, אמורה להיבנות במחלף וולפסון, באינטגרציה עם תחנת הרכבת הקיימת.

אזור מיתון תנועה:

אין כוונה להפוך בשלב זה את האזור לאזור מיתון תנועה.

**חוו"ד סביבתית (הרשות לאיכו"ס):**
התכנית נדרשת להיות מלווה בנספח סביבה אשר יוגש כתנאי להפקדה בפועל.
הנושאים אשר ייבדקו כחלק מהנספח ומסקנותיהם יוטמעו בהוראות התכנית:
אקוסטיקה:

יבוצע חיזוי רעש תחבורה ורעש מהרק"ל לכל המבנים לאורך שד' ירושלים. ככל וקו הבינוי מתקדם לכיוון הרכבת הקלה, לעומת המצב הקיים כיום, ייערך תאום מול נת"ע ולקבל את אישורה שאין חריגות מנושא הרעידות מהרק"ל. החיזוי יעשה ע"פ נתוני תנועה עדכניים ותכנית בינוי במטרה לקבוע את כושר הבידוד האקוסטי. בנוסף יינתנו הנחיות לנושא המערכות הטכניות בדגש על המערכות שיתוכננו על גגות המבנים המרקמיים, השפעות הדדיות בין שימושים וכו'.

קרינה:

ייבחנו מקורות חשמל/ פולטי קרינה בתחום התכנית וסביבתה על מנת להבין את המשמעויות התכנוניות הקיימות/עתידיות על הבינוי המתוכנן (כדוגמת קו מתח המטיל מגבלת מרחק וכו')

אסבסט:

ייערך סקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנים המיועדים להריסה שיגדיר את כמויות ומופעי האסבסט בתחום התכנית.

איכות אויר:

במסגרת הוראות התכנית, ניתנו הנחיות לשלבים השונים להצגת פתרונות נדרשים בנושא.

**חוו"ד היח' האסטרטגית:**

מצב קיים: כ-324 יחידות דיור (על פי הערכת אגף הנכסים)
מצב מוצע: 1,232 יחידות דיור
גודל משק בית מוערך: 3 נפשות
גודל שנתון חינוך מוערך: 1.5%

סך האוכלוסייה הצפויה: 3,696

**שטחי ציבור נדרשים נורמטיבית**

| | |
| --- | --- |
| שטח עבור מוסדות ציבור- מקומי [דונם] | 13.3 |
| שטח עבור מוסדות ציבור- כלל עירוני [דונם] | 2.1 |
| סה"כ שטח עבור מוסדות ציבור | 15.4 |
| שטח ציבורי פתוח [סף הבית] | 11 |
| שטח פתוח כולל כלל עירוני | 18.5 |

**מוסדות ציבור נדרשים נורמטיבית**

| שירות | כיתות |
| --- | --- |
| כיתות עבור מעונות יום | 4.2 |
| כיתות עבור גני ילדים | 5.5 |
| כיתות בית ספר יסודי | 11.1 |
| כיתות בית ספר על יסודי | 11.1 |

המלצות להבטחת איכות השטחים תוך התמודדות עם ציפוף השכונה ומחסור בשטחים ציבוריים נדרש:

1. ניצול מיטבי של מגרשים ציבוריים בתחום התוכנית ובסמוך לה:
   א. בינויי יעיל המאפשר תוספות עתידיות.
   ב. בנייה בתת הקרקע ותכנון השטחים כך שיתאימו לסוגים של שימושים לאורך שעות היום.
   ג. רה ארגון של השטחים הקיימים- ארגון וייעול השימושים הקיימים, על מנת לצמצם פיזור על שטח ציבורי לא יעיל.
   ד. נגישות- הרחבת הגישה לציבור אל ומפונקציות הציבוריות ברגל, באופניים ובתחבורה הציבורית.

2. תוכנית לניהול שטחים ציבוריים וצורת הפעלתם בתחום התכנית וסביבתה:
   א. יצירת שיתופי פעולה בין מנהליים בהפעלת שימושים וחללים משותפים באמצעות קביעת אופני ניהול למבנים משולבים- שיאפשרו ניהול אפקטיבי של מספר השימושים.
   ב. שלביות- תעדוף של פיתוח שטחי הצבור על פי דחיפות, השפעה, פריסה ומתן מענה לשימושים שנמצאים בשטחים שעוברים ברה- ארגון.
   ג. בחינת הצרכים המקומיים- מדובר במרקם קהילתי הטרוגני עם צרכים רבים שאינם נורמטיביים, יש לבחון את צרכי התושבים ולהבטיח מענה מקומי.

תכנית המוצעת אינה עומדת בדרישות ההקצאה כפי שעולות בחוות הדעת.
מצב מוצע בתכנית: 14.35 ד' שב"צ ו 12.36 דונם שצ"פ. התכנית חסרה דונם שב"צ ומוסיפה 1.3 שצ"פ (בהתייחס לסף בית בלבד).
הפער בין השטח הנדרש פרוגרמתית עבור שב"צ לשטח המוקצה בתכנית הוא -1 דונם.

| | שב"צ | שצ"פ |
| --- | --- | --- |
| דרישה פרוגרמתית על פי חלופה ב' (סה"כ יחידות הדיור) | 15.4 | 11<br>(סף הבית בלבד) |
| מוצע בתכנית | 14.35 | 12.36 |
| פער | 1- | 1.3+<br>(בהתייחס לשטחי סף הבית בלבד) |

היקף השב"צ בתכנית המוצעת אינו עומד בדרישות ההקצאה כפי שעולות בחוות הדעת.

אי ההתאמה בין המצב הנדרש בפרוגרמה לבין המצב המוצע בתכנית נובע מנסיבות מיוחדות ומחריגותה של התכנית במספר תחומים:
- מרחב פרדס אבו סייף מאופיין ברובו בבנייה שאינה מוסדרת וכולל כ 324 בתי אב שחיים ללא תשתית וללא מעמד תכנוני מסודר.
- הבינוי הלא מוסדר בפרדס מונע מימוש בפועל של שטחים ציבורים 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.

**דיור בהישג יד**

א. מוצע כי 10% מכלל יחידות הדיור יהיו יח"ד דב"י על פי תיקון 120 לחוק.
ב. משך השכירות: 25 שנים ולאחריהן שכירות במחיר שוק לצמיתות.
ג. שיעור ההפחתה: 40%. בתיקון 120 קיימת אפשרות להעמיק הפחתה זו בקרקעות מדינה.
ד. בני מקום - תיקון 120 מאפשר כי 25% מהזכאים יהיו בני מקום – תושבי תל אביב יפו.

**התייעצות עם הציבור:**
מתווה ההתייעצות עם הציבור אושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 30.09.2024. לאורך התקדמות התכנון התקיימו פגישות רבות עם ועד הפרדס בהן הוצג התכנון ונדון עם הועד. בתאריך 17.11.2024 התקיימה פגישת יידוע פתוחה לכלל הציבור בבית רק"ע ביפו ד'. להלן סיכום המפגש באמצעות היועץ החברתי שמלווה את התכנית:
השתתפו במפגש: נציגי העירייה, עורכת התכנית, יועץ חברתי, תושבי פרדס אבו סייף: כ 40 משתתפים, בני משפחת אבו סייף ונציגי כל תתי המשפחה, משפחות נוספות המתגוררות בפרדס, תושבי האזור ואזרחים מעורבים.
מנכ"ל המשלמה ליפו הציג את תפיסת העירייה לפיתוח דרום יפו, חשיבות התכנית לעתיד האזור ואת העשייה למען התושבים.
מנהל אגף נכסי העירייה הציג את תהליכי שיתוף ועד הפרדס מאז הקמת מינהלת הפרדסים. כמו כן, הציג פעולות שהעירייה קידמה למען קידום הפרויקט:

1. מועצת העיר הכריזה על הפרדס כמתחם להתחדשות עירונית.
2. במסגרת חוק ההסדרים הקודם ניתן פטור מהיטל השבחה עבור התכנית וזאת בכדי לעודד את קידם התכנית ואת הכדאיות הכלכלית ליישומה.

הוצג חלון הזמן הנוכחי להכנסת התכנית לדיון להפקדה עד סוף השנה וזאת כדי לעמוד בשינוי החקיקה לקבלת הקלות בתוספת קומות הנדרשות ליישום התכנית.
מתכנן מצוות תכנון יפו והדרום בעירייה הציג את הרקע לתכנית, את המטרות, את המסגרת התכנונית הכללית ואת הלו״ז הצפוי עד מתן תוקף לתכנית, אישור תכנית עיצוב והוצאת היתרי בניה.
אדריכלית הפרויקט מטעם רמ״י הציגה את התכנית.

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

- הזהות החדשה לפרדס: תושבת הפרדס העלתה את החשיבות והרצון לשמור את הזהות הקיימת ושמירה על מורשת המשפחה בתכנון החדש. היא הציעה למסד בבית הבאר המוצע לשימור מוזיאון למטרה זו.
- פרטי התכנון: התושבים ביקשו פירוט נוסף לגבי גובה הבניינים, מספר יחידות הדיור, חלוקת השטחים הציבוריים והמסחריים, ומיקום מבני ציבור.
- 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, איך במקביל עלתה השאלה בעניין אחוז ההפרשות לשטחי ציבור בשטח התוכנית בהשוואה לתוכניות האחרות באזור.
- דת ומסורת: הועלתה שאלה לגבי התייחסות לתכנון מבני דת בשכונה, כיום ישנם שני בתי תפילה בפרדס שמשמשים את תושבי הפרדס והסביבה, נדרש לעגן זאת בתוכנית החדש כדי לאפשר תחושת שייכות לתושבים.
- תהליך קבלת ההחלטות: התושבים ביקשו לקבל מידע נוסף על שלבי התכנית הבאים, על האופן שבו התגובות שלהם ישולבו בתכנון הסופי, ועל לוחות הזמנים הצפויים.
- מתחמי בינוי ושלביות: יש בפרדס מספר משפחות, הכרחי לייצר הפרדה בין המשפחות וחוסר תלות, מצב של תלות יכול להביא לאתגר בהסכמות למימוש התוכניות.
- עלה נושא התביעה ההדדית המתנהלת בבית המשפט בין משפחת אבו סיף ורשות מקרקעי ישראל, כרגע התוכנית טובה, איך ללא הסכמות עם המנהל לא ידוע באמת ניתן לממש במסגרת לטובת המתגוררים בפרדס.

## טבלת השוואה:

| נתונים | | מצב קיים (הנתונים של המצב המאושר) | מצב מוצע |
| --- | --- | --- | --- |
| סה״כ זכויות בניה | אחוזים | כ-100% | 500% |
| | מ״ר | 61,450 מ״ר * לכל הייעודים | 119,850 למגורים ולמסחר |
| זכויות בניה לקומה | אחוזים | | |
| | מ״ר | | |
| גובה | קומות | 6-12-24 | 7-12-19 |
| | מטר | עד 110 מ׳ | עד 76 מ׳ |
| תכסית | | עד 60% | עד 60% |
| מקומות חניה | | לפי התקן בעת הוצאת ההיתר | 0.8 |

| ייעוד קרקע | מצב מאושר | מצב מוצע | תוספת/ גריעה |
| --- | --- | --- | --- |
| יח״ד | 430 | 1232 | +802 |
| מגורים | 28.111 | 23.97 | -4.141 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 10.997 | 14.324 | +3.327 |
| שטחים ציבוריים | 12.309 | 12.313 | +0.004 |

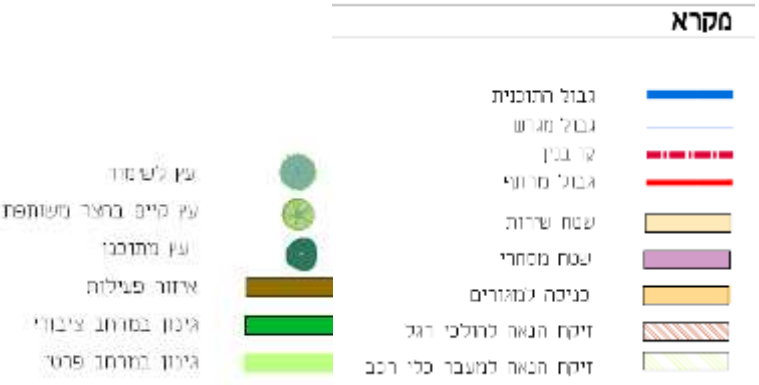
| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| פתוחים | | | |
| דרכים | 8.523 | 11.029 | +2.506 |
| שביל | 1.086 | 0 | -1.086 |
| **סה"כ שטחים ציבוריים** | **32.915** | **37.666** | **+4.751** |

## התאמה לתמ"א 4/35

תמ"א 35 דורשת שתפרוסת השטחים למגורים בתחום התכנית תהיה מינ' 50% משטח התכנית.
עוד קובעת התמ"א שמוסד התכנון יהיה רשאי לאשר גמישות ולאשר תכנית הכוללת שטח קרקע למגורים עד 40%.
תכנית פרדס אבו סייף מאופיינת בשטחי ציבור רבים במצב המאושר. חלק גדול מהשטחים הציבוריים הקיימים כיום הינם תפוסים והתכנית כוללת אותם כדי לאפשר מנגנון פינויים והשמשתם עבור כל השכונה.
בשטח התכנית המוצעת מגרשי המגורים מהווים כ 39% משטח התכנית. עם זאת, התכנית הינה תכנית בצפיפות גבוהה, מקודמת בזכויות בניה מקסימליות בהתאם לתא/5000 ונמצאת בלב שכונה המצטופפת בפרויקטים רבים להתחדשות עירונית.
תמ"א 35 קובעת שחריגה מ 40% שטחי המגרשים למגורים ניתן לאשר בסמכות הועדה המחוזית. לכן, לקראת הפקדה ידרש אישור הועדה המחוזית לעניין זה בלבד.

**נספח בינוי:**






**הדמיה:**

מבט מדרום:



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| זיהוי התכנית | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>507-1091867 | שם התכנית<br>תא/מק/5108<br>פרדס אבו סייף | מגיש התכנית<br>הועדה המקומית | עורך התכנית<br>אילה רונאל אדריכלים |

| זיהוי הרשות והוועדה | | | |
|---|---|---|---|
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| תל אביב יפו | ☐ עירונית ☐ כפרית | | ☐ יש ☐ אין |

| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה |
|---|
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: |
| יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית |
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: |

| | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | סעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות סעיף בחוק |
|---|---|---|---|
| | תכנית להתחדשות עירונית במתחם פרדס אבו סייף בשכונת יפו ד' בינו התכנית שוכנת 1232 יחיידי, שטחי ציבור פתוחים ושטחים למבני ציבור. התכנית קובעת במרכזה בית ספר לשיטות. | 62א(א) (1), 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א(א) (19), 62א(א)(9) | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016) |

| | התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן: | | | |
|---|---|---|---|---|
| | סעיף הראשי בתוכנית המתאר | ייחוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת הוראות בתוכנית המוצעת |
| הוראות מיוחדות | הוראות מיוחדות – טבלת שעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | 704א' יפו ג' יפו ד' | ס.5.4, 704א'- מתחם התחדשות עירונית –סעיף 5.3.2<br><br>צורך במסמך מדיניות.<br>מסמך המדיניות יתייחס לחיבטים הבאים:<br>1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכנית פינוי-בינוי. | +<br><br>+<br>קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי מעסוקה ומסחר תוך הפחפה לריכוזים ברחובות תעירוניים שבהיקף השכונה.<br><br>ר-71 שדרות ירושלים הוראות לעיצוב רחובות | תא/9080- סיום 6.9.2017<br><br>+<br>קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו שמתייחס לבינוי לאורך הרחוב. קיים תכנון מפורט (שבוצע) לקו האדום שמתייחס לחתך הרחוב. |
| קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:<br><br>מתחם התחדשות עירונית | סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:<br>תשריט יעודי קרקע:<br>אזור מגורים בבניה עירונית<br>נספח עיצוב עירוני:<br>עד 8 קומות<br><br>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית | סעיף 3.3.2 מתחם התחדשות עירונית:<br>5.3.2 (א) (ב) מסמך מדיניות<br><br>5.3.2 (ג)<br>עליה בדרגת גובה אחת מנספח עיצוב עירוני ו 1 רחייק נוסף.<br><br>5.3.2 (ד) ניוד זכויות בין מגרשים (רחייק ממוצע) | +<br>קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו תא/9080<br><br>+<br>התכנית קובעת 1 רחייק נוסף (עד 5 רחייק)<br><br>תכנית המתאר קובעת עלייה בגובה עד 15 קומות<br><br>תכנית זו מטמיעה הקלות בהתאם לחוק התכנון והבנייה ס- 15 ל- 19 קומות<br><br>+ |
| קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | 704- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית - ציר מעורב (שדרות ירושלים) | 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית<br>מקבץ שימושים ראשי: מגורים<br>3.4.2 ציר מעורב<br>3.1.1 (ג) שימושים כלליים בהתאם להגדרות למקבצי שימושים<br>3.6.10שטח פתוח עירוני | +<br>מגוריס ד' מבנים ומוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח דרך מאושרת דרך מוצעת<br><br>רחוב הלר מסומן בנספח התנועה של תכנית המתאר כדרך עורקית רב עירונית, חיישוד המאושר של רחוב חיים הלר הוא דרך נגם משמש בפועל כדרך המובילה למחלף וולפסון ואיילון. |
| קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)<br>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור חייעוד.<br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 3.6) | 704א'- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית - ציר מעורב (שדרות ירושלים) | ס.3.2.4 (א)-שימושים: מגורים<br>ס. 3.4.2 ציר מעורב<br>(א) שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1<br><br>סעיף 3.2.1(א)(1)(2)(3) | +<br><br>+<br><br>+<br>מעל 100 יחייד- קיימת תוריד יחי' באסטרטגית |
| קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות<br>השימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח), 3.2.4<br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 3.6) | 704א'- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית | 3.2.4. (א)(3) בניינים המסומנים על דרך עורקית רב-עירונית שימוש למשרדים בקומת הקרקע (4) שימושים נוספים מסחר 1 בקומת הקרקע עד 25%<br><br>ס.3.1.1 (ג): שימושים כללים | +<br><br>+<br><br>+<br>התכנית קובעת שציון השבייב במגרשים חדשים |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי | 704א- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית | 3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים<br>3.1.3קביעת תוספת שטחי בנייה עד הרחיק המירבי סעיף 3.1.3 אי הקצאת שטחי ציבור<br>סעיף 3.1.3 בי<br>סעיף 3.1.3 גי<br>תרומה משמעותית למרחב הציבורי, יצירת תועלת חברתיות כגון תמהיל מגוון, שימור<br>3.2.4 (ג) (2) צפיפות מינמלית 18 יחיד לדי נטו<br>3.2.4 (ב) רחיק בסיסי 2.5 רחיק מירבי 4 | +<br>+<br>+<br>+<br>צפיפות נטו כ 19.78 יחיד לדונם.<br>+ |
| קביעת שטחי בניית השולים על הרחיק המירבי - 3.1.4<br>פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה השלים על שטח הבנית המרבי תקבוע באזורי המיעוד. | סעיף כללי ללא ניהרי נאוגרפי | ס. 3.1.4(ב) התחדשות עירונית<br>5.3.2 (ג) תוספת רחיק 1 מעל הרחיק המירבי במתחם התחדשות עירונית<br>(ד) רחיק סמוצע<br>ס. 3.1.4 (ה) שטחי בניית עבור מרפסות למגורים<br>ס. 3.1.4 (ו) בייעודים לשימושים ציבוריים עד 1 רחיק נוסף מעבר לרחיק המירבי לטובת מצללות או סככות צל | +<br>רחיק מרבי 4 +1 בתחום התחדשות עירונית<br>+<br>+<br>+ |
| קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 | בכל שטח הופיר | ס. 3.1.5 (א) | +<br>לפי עז.<br>במגרשים בהם קיימים מבנים לשימור וכויות הבניה במרתפים יחיו מכח תא/5000 |
| שימור – סעיף 4.3<br>הוראות כלליות (4.3.1)<br>הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2)<br>אתר לשימור (4.3.3) | **מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח העיצוב העירוני<br>**מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת | 4.3.1(א) הועדה תחליט על הפקדת תכנית שבתחומה מצוי מבנים שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית מאושרת או בתכנית המוצעת רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית.<br>(ב)(ג)(ד)<br>(ה) | בתחום התכנית בית באר שהתכנית קובעת לשימור. התכנית אושרה בועדת שימור מתאריך 20.11.2024<br>+<br>+ קיים תיק תיעוד מתחמי |
| קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר יבנייה נקודתית חריגה לסביבתה העלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.<br>(סעיף 4.2.6, 4.2.5-4.2.2) | 704א' יפו ג', יפו ד' - נספח עיצוב עירוני<br>- אזור מגורים בבניה עירונית | סעיף 4.2.2 (א)(1) : מס' הקומות - 8 קומות<br>סעיף 4.2.6 (ב) עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל- 15 קומות<br>לפי סעיף 5.3.2 (ג) מותנה להתחדשות עירונית<br>סעיף 4.2.2 (ג)(1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8מ' במבנים בגובה 12 קומות ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית ניתן לקבוע קומת קרקע בגובה עד 6 מ' | +<br>+<br>תכנית המותאר מאפשרת עד 15 קומות. תכנית זו מטמיעה הקלות בהתאם לחוק התכנון והבניה מ- 15 ל-19 קומות<br>+ |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | סעיף 4.2.2(3)(ג) במבנים עד 20 קומות קומת גג תהא קומה חלקית | + |
| קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים | כלל שטח התכנית | סעיף 4.2.1: כללי<br>סעיף 4.2.3 -הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש<br>סעיף 4.2.4- הנחיות בדבר נטיעת עצים והתייחסות לעצים בוגרים. | +<br>+<br>+<br>הסגירה למדיניות עירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 |
| הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1<br>הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ראוי פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | | סעיף 4.1 | +<br>קיימות חוות דעת יחידה אסטרטגית.<br>לאור חריגותה של התוכנית במספר תחומים (כמוסבר בחוו"ד היחידה האסטרטגית), קיימת הצדקה למעי מסויים בין הפרוגרמה למוצע בתוכנית, ביחס לשטחים למוסדי ציבור.<br>הביטוי הלא מוסדר במרדס מוגע פיסוס בפועל של שטחי ציבור מאושרים באופן המוגע באוכלוסייה בתחום התוכנית ומביא למחסור במבני ציבור במצב המאושר.<br>התוכנית מאפשרת פיצוי של שטחי ציבור קיימים בתכניות מאושרות שפיתוח לא ניתן להשתמש בהן. |
| קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18<br>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המסומנים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' | בכל שטח התוכנית | סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי'<br>סעיף 3.6.1 (א) שימושים למי מקבץ השימושים למרחב ציבורי<br>(ב) שטחי בניה<br>(ג)(5) שטחי בניה למיתקן תשתית מעל הקרקע לא יעלה על 2% משטח המגרש<br>(ג) (2) מרחב ציבורי- רחוב עירוני<br>(ג)(8) הועדה המקיד את התכנית רק אם צורפו אליה נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי המענן את התוויית המסביבותית<br>3.6.10 שטח פתוח עירוני<br>3.6.13 ציר ירוק עירוני | +<br>+<br>+<br>+<br>+<br>הסדרת זכות מעבר לשולבי רגל, נטיעות, ריצוף (שימושים בהתאם ליימרחב ציבורי")<br>+<br>רחוב חלף מסומן במסמך התנועה של תכנית המותאר כדרך עורקית רב עירונית, הייעוד המאושר של רחוב חיים הלך הוא דרך וגם משמש בפועל כדרך המובילה למחלף וולפסון ואיילון.<br>+<br>מדרכה של 10 מי לאורך שדרות ירושלים בחלק הדרומי, בחלק הצפוני |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | ביר ירוק סטרופוליני | של הרחוב קיים שעיים מאושר ברוחב משתנה של כ 40 מ'.<br>+<br>הציר הירוק הסטרופוליני משתרע בין שדרות ירושלים עד פארק דוידוף (כולל) ועד שדרות חבעשייט ובאפשר רצועה ירוקה של למעלה מ 100 מ'.<br>+<br>התכנית מאפשרת מדרכה של 10 מ'. קיים שביל אופניים כבר היום.<br>+<br>קיים סימבול לי'אזור לספורט' בסרחק של כ- 200 מ' מצפון לשטח התכנית. סימבול זה מקבל מענה במסגרת רצועה קיימת של שטחי ספורט מצפון לתכנית ומחוץ לשטחה. |
| | | 3.6.14 רחוב עירוני<br>3.6.14 (ב) –הבטחת רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ותשתיות לשבילי אופניים | |
| | | 3.6.18 אזור לספורט | |
| הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1)<br>והוראות לנושאים הבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>תקן חניה (3.8.7) | בהתאם לנספח תחבורה:<br>בכל שטח התכנית | 3.8.1 (ח) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד | חוות דעת תחבורתית<br>+ |
| | | 3.8.1 (ג) שביל אופניים | + |
| | | 3.8.2 (ג) דרך עורקית רב - עירונית | + קו בניין כ 10 מ' מגבול הדרך – שדרות ירושלים |
| | | 3.8.2 (ח) דרך מקומית | + התכנית מוסיפה דרך מקומית המשוחברת לדרך מוצעת בתכנית מצפון על מנת להתחבר לגריד המונוכון שישרת את השכונה |
| | | 3.8.4 קווי מוטעין | + התכנית תואמת את התוואי ואינה משנת את תחום הרקייל |
| | | ס.3.8.7: תקן חניה | + בהתאם למדיניות העירונית 0.8:1 למגורים תקן חניה 0 למשחר תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן התקף |
| איכות סביבה - סעיף 4.4<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בניית ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5)<br>השמטות לסטות מהוראות סעיף 4.4 | בכל שטח התכנית | ס.4.4.1: תכנית בעלת השפעה סביבתית | + גובל בדרך עורקית רב עירונית |
| | | ס.4.4.2: חוות דעת סביבתית. | + קיימת חוזיר הרשות לאיכהיים נקיים נספח סביבתי |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ס.4.4.3: בניה ירוקה<br>ס.4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי לחיתר.<br>סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית | +<br>הוטמעו הנחיות בתקנון<br>+<br>+ |
| תשתיות – סעיף 4.6<br>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:<br>הנחיות כלליות לתכנית (4.6.2)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5) | בכל שטח התכנית | ס.4.6.2 (א): הנחיות כלליות<br>ס.4.6.4 ניקוז<br>ס.4.6.5: ביוב<br>מתרון לטיפול בשפכים לפי נספח תשתיות התכנית מוצעה בתלקה ברדיוס קידוח מים מושכת | +<br>כולל נספח תשתיות<br>+<br>שטחי חלחול בחיקף של 15% במגרש חמניים מבנייה על גזות קרקעיות.<br>+<br>+<br>התכנית תואמת את הוראות משרד הבירות לבניה בתחום רדיוסי חמגן |

| | שימוש בסעיפי חוק בסטיית מהתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
|---|---|---|---|
| | תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלת בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א62)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.<br>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | | שימוש בתוכנית המפורטת |
| | סעיף | מהות הסעיף | |
| | סעיף קטן (א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים |
| | (א2) | תארכת דרך | הארכת דרך |
| | (א3) | הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית בת תוקף לצורכי ציבור | תרחבת מגרש למבנים ומוסדות ציבור והרחבת שצ"פ |
| | סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית | קביעת קווי בניין |
| | סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים | + |
| | סעיף (א) (9) | כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 לחוק | +<br>תוספת קומות |
| | סעיף קטן (א)(13) | קביעת אתר לשימור | + |
| | סעיף קטן (א)(19) | קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | +<br>סימון חריסה בתשריט מצב מוצע קביעת זיקת הנאה |

**תצהיר והתחייבות**

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

מהנדס הוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| אחוד כרמלי, אדרי | [redacted] | אדר' אחוד כרמלי<br>מהנדס העיר<br>עיריית תל-אביב - יפו | 16.12.24 |

חותם המשפטי לוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| הראלה אברהם אזרן, עו"ד | [redacted] | | 15.12.2024 |

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לועדה 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 לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור הרשות לאיכו"ס.
5. תיקון המסמכים בהתאם להערות מחלקת ייעודי קרקע.
6. אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
7. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
8. קביעת הוראות לפינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
9. השלמת טבלת איזון והקצאה. טבלת האיזון תובא לדיון נוסף בפני הועדה כתנאי להפקדה בפועל כולל עדכון השטחים בטבלה 5 במידת הנדרש.
10. אישור חריגה מתמ"א 35 בועדה המחוזית לעניין תפרוסת שטחי מגרשי מגורים נמוכה מ 40% משטח התכנית.

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

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

**מיקום:**
שכונת נווה עופר, בין הרחובות בן צבי מצפון, תל גיבורים ממזרח ובנטוב מרדכי ממערב.

**כתובת:**
דרך בן צבי 78 – 80, תל אביב-יפו.




**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6991 | מוסדר | חלק | 72-73,76,79,81,84,86-88 | 83,91 |
| 7055 | מוסדר | חלק | | 25,27 |

**שטח התכנית:**
16 דונם.

**מתכנן:**
עורך ראשי: ישר אדריכלים.

**יזם:**
נדל"ן חכם ג.ע ייזום בע"מ.

**בעלות:**
עיריית תל אביב וכן בעלים פרטיים מרובים.

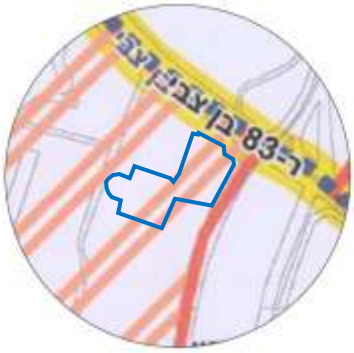
## מצב השטח בפועל:
שטח התכנית מחולק לשני אזורים ע"י רחוב ברתיני גארי.
המרחב הצפוני, בסמוך לצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים, פנוי ברובו למעט חניית רכבים ומבנה לשימור ששימש בעבר כבית באר, המאכלס היום מספר עסקים בודדים. בשטח זה תעלות מים ובריכות אגירה שהיו חלק ממתחם בית הבאר וכיום הן מכוסות חול.
המרחב הדרומי, בין הרחובות ברטיני גארי ובנטוב מרדכי, פנוי למעט מגרש ספורט הנמצא בשטחו. בנוסף, התכנית כוללת חלק משטח בית הספר תיכון שבח מופת ומדרחוב בנטוב מרדכי, אשר התכנית מסדירה את ייעודיי הקרקע בהם ללא שינוי במצב הקיים.

## מדיניות קיימת:
<u>תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)</u>
יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים. שטחי הבניה הבסיסים: רח"ק 2.5. שטחי הבנייה המקסימליים: עד רח"ק 4 (למגרשים גדולים מ-1.5 ד').
נספח עיצוב עירוני: מרקם עד 8 קומות ועד 15 קומות לאורך דרך בן צבי.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות.
ר-83 – בן צבי: יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5.
בניה חדשה תותנה בהקצאת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע.
ציר מעורב: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2.



תשריט אזורי יעוד



נספח אזורי ומתחמי תכנון


נספח עיצוב עירוני

<u>תא/מק/9061: מסמך מדיניות נווה עופר</u>
המדיניות מציעה מתחמים לתכנון, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ של המבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד.
חלקה 79 נמצאת באזור הצפון-מזרחי של השכונה, בשטחים שטרם נבנו, בהם מוצע לקדם תב"עות חדשות בהתאם להנחיות תכנית המתאר ובתנאי של הוספת שטחי ציבור משמעותיים לשכונה ושיפור המערך הציבורי הקיים.

<u>וועדת שימור ישיבה 05-22 מתאריך 19/12/2022</u>
בית הבאר "בית אל עזה" ישומר וישוחזר בהתאם לדרגת השימור המחמירה שנקבעה עבורו והוא ייועד למטרות ציבוריות. מערכות המים שנבנו בסמוך אליו, לרבות בריכות האגירה והסינון, הבאר ותעלות המים הנם חלק אינטגרלי ממערך מבני הביארה ולכן יעברו שימור ושחזור כחלק מתכנית תא/5053.
הפיתוח הנופי ישלבם תוך נסיון שחזור סביבתם הטבעית. לצורך כך יש לסמן את כל המרכיבים הסמוכים לבית הבאר בייעוד קרקע זהה ובבעלות אחודה.
לא כל המרכיבים לשימור מופיעים במפת המדידה במסמכי התכנית, בשל היעדר גישה לאלמנטים המצויים בתחום חלקה 79 ובשל מפלסי קרקע הקוברים מרכיבים לשימור בחלקה 76. לאור זאת יכללו הוראות תכנית תא/5053 מנגנוני גמישות בבינוי ובפיתוח כגון רסטר זיקות הנאה או מיקומו של מעבר רכב תת קרקעי הסמוך לבריכת האגירה, לאור מיקומם הסופי של המרכיבים לשימור לאחר השלמת המדידה.

תנאי לאישור תכנית עיצוב למתחם הצפוני יהיה אישור תיק תיעוד מלא וסופי, לרבות השלמת מדידת כל מרכיבי השימור. תכנית העיצוב תכלול את כל השטח שמצפון לרחוב גארי ברטיני ותתייחס לכל מרכיבי השימור כמכלול. התכנית תתנה בניה במתחם בקבלת היתר למבנה לשימור ותתנה אכלוס במתחם בהשלמת עבודות השימור בפועל.

## מצב תכנוני קיים:

<u>תכנית תא/2659 (1999): מתחם הגדנ״ע - רח׳ תל גיבורים, מזרח נוה עופר</u>
יעוד הקרקע: מגורים, מגורים מיוחד, משרדים, מדרחוב, דרכים, שטח ציבורי פתוח, מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי (מגרש 13 בתשריט).
שטחי הבניה: 10,560 מ״ר עיקרי למגורים (88 יח״ד), 13,200 מ״ר כולל שטח שירות, 5750 מ״ר ברוטו למשרדים ו 1750 מ״ר ברוטו למגרש מיוחד בעל אופי ציבורי. גובה הבניינים לא יעלה על 10 קומות. גובה הבניינים למגורים לא יעלה על 3 קומות.



## מצב תכנוני מוצע:

תא/5053 - בן צבי הגדנ״ע (בהכנה) היא תכנית איחוד וחלוקה בשטח של כ-15.9 דונם בהתאם לתכנית המתאר (תא/5000) ובהתאם למדיניות שכונת נווה עופר.
במסגרת התכנית מוצע לשמור על השטחים הפתוחים סביב בית הבאר כחלק מהרשת הירוקה בשכונת נווה עופר וכן מוצעים שימור ושחזור בית הבאר ושיקום תעלות המים ובריכות האגירה ושילובן בתכנון הנופי.
בעלי חלקה 79 (בית הבאר) הביע התנגדות לתכנון המקודם.

מבוקש לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו״ב, בדבר הכנת תכנית מפורטת תא/5053 - בן צבי הגדנ״ע וקביעת תנאים מגבילים על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט:

**לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה.**

**זמן ביצוע:**
תוקף התנאים הנו 3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.



**חו"ד הצוות** : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון** :

אילן פרי : מבוקש לאשר פרסום לפי סעיפים 78-77 לתחום התכנית שבהכנה. מציג את תחום התכנון במצגת.

דורון ספיר: מבוקש לפרסם 77-78 כדי לסייע בקידום מטרות התוכנית של בתי הבאר.
אילן פרי: מפרט את תנאי הפרסום לפי סעיף 78, מבקש לאשר שהועדה תצטרף כמגישת התוכנית.
מלי פולישוק: יש שם בניינים קיימים?
אודי כרמלי: יש שם בניין לשימור, בנין פעיל.
אילן פרי: במגרש של בית הבאר יש זכויות שלא נוצלו וניתן לבנות בחלקה, בנפרד מבית הבאר.
חיים גורן: מי הבעלים?
אילן פרי: בעלויות פרטיות, רמ״י, עירייה, ומאות יורשים של משפ׳ אל עזה במתחם הצפוני.
דורון ספיר: מאושר פרסום 77 והגבלות לפי סעיף 78. נקבע כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

**בישיבתה מספר 0007-23ב׳ מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו״ב וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, לקבוע כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| נתוני התכנית | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| מספר תכנית<br>507-0858472 | שם תכנית<br>תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ״ע | מגיש התכנית<br>יניב זגורי, דלתא חכם ייזום בע״מ וחוועדה המקומית | עורך התכנית<br>אדר׳ אבנר ישר |

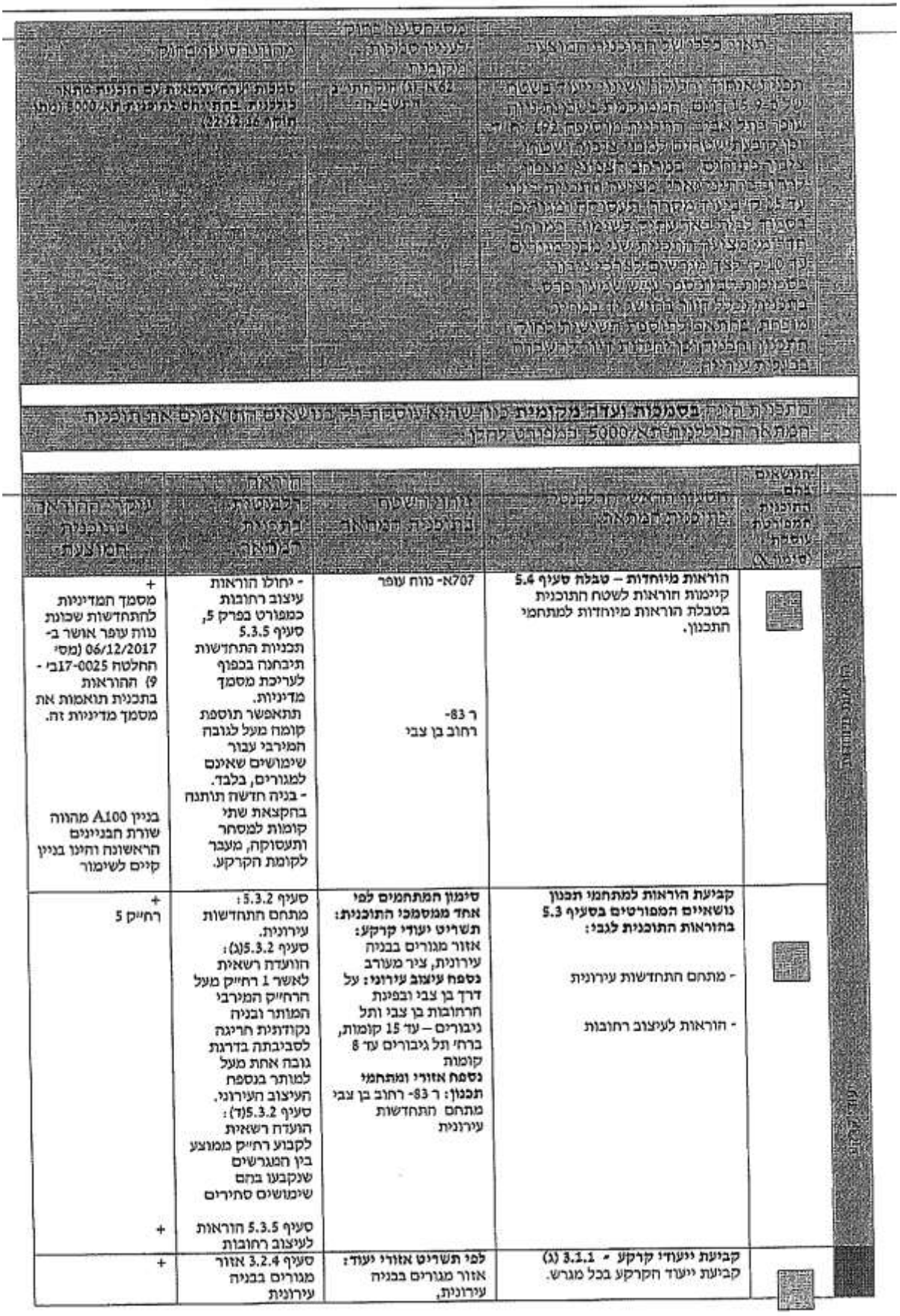
| בקשה לרשות הוועדה | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ ״רגילה״ (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג חרשות | | | |
| שם חרשות (בה חלח התכנית) | סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| תל אביב יפו | ■ עירונית | ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין |

**סוג התקנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☐ 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

■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:



| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | ציר מעורב | | ייעודים ל: מגורים מסחר ותעסוקה; מגורים; מבנים ומוסדות ציבור; מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים; שטח ציבורי פתוח; שטח פרטי פתוח; שבילים; ודרכים. |
| | | ציר ירוק עירוני | סעיף 3.6.13 – ציר ירוק עירוני | + התכנית קובעת יעוד שביל לאורך הציר ירוק עירוני. |
| | קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תנדרת חשימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור חייעד. | לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, | סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבניה עירונית : שימושים : מגורים<br>סעיף 3.4.2 ציר מעורב (דרך בן צבי) בבניין הממוקם בשורת חבנינים הראשונה חפונת לציר המעורב ניתן | +<br>+ |
| | | ציר מעורב | לקבוע שימושים תכלולים באחד או יותר ממקבצי חשימושים חבאים: 1) מקבצי שימושים ראשיים – , מסחר 1, 2) למורות האמור בס"ק ( 1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.<br>3.4.2(ג) (לדרך בן צבי) יתולו הוראות בנוגע ליעוד "אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1) – שימושים בקומת הקרקע לפי תוית מסחריה (סעיף 3.4.3).<br>סעיף 3.2.1(א)הועדה תחליט על הפקדה של תכנית המוסיפה 100 יח"ד חדשות ומעלח בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. | +<br>+ התכנית מוסיפה 192יח"ד |
| | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) | שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב | 3.2.4 מגורים בבניה עירונית<br>3.1.1(ד) היקף שטחי חבניה לשימושים נוספים עד 25% משטחי הבניה לשימושים סחירים<br>3.1.1(ו) שימושים כלליים למוסדות ציבור ולמלונאות | + מגרש 100 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה מגרשים 102, 103 הם למגורים.<br>+ יותרו שימושים למלוטאות כמוגדר בסעיף 1.6.<br>+ |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | שירותים בעלי אופי ציבורי | |
| | קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3<br>קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח תבניה המרבי. | **לפי תשריט אזורי**<br>**יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב | לפי סעיף 3.2.4 (ב) במגרש הגדול מ-1.5 דונם – רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4 | + התכנית קובעת רח"ק 4 + 1 (תוספת במתחם להתחדשות עירונית). |
| | **קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4**<br>פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי חייעוד. | **סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי** | סעיף 3.1.4(ב) במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לחלן.<br><br>סעיף 3.1.4(ה) מרפסות למגורים ו/ואו מלונאות<br><br>סעיף 3.1.4(ו) מצללות לשימושים ציבוריים | + |
| | קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 | **בכל שטח העיר** | לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי חבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבוא על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד חבנין. | + שטחי חבניה תחת קרקעיים יהיו לפי ע'1. |
| | **קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.**<br>**(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)** | **מספר קומות מירבי:**<br>לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות ועל דרך בן צבי עד 15 קומות.<br><br>**עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:** 4.2.6 ב בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לחלן. | 4.2.2 (א) מספר קומות<br><br>(3) מקום שבו יקבע בתכנית מספר קומות גבוה למעלה מ- 8 קומות מבינוי גובל, קיים או מתוכנן, תחליט הועדה המקומית בכפוף לפתרונות לגישור הפרשי הגבחים.<br><br>4.2.2(ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 ק'<br><br>4.2.2(ג) גובה בניה<br><br>(3) תקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומת גג חלקית<br><br>4.2.6 מספר קומות גבוה מנספח העיצוב העירוני<br>(ב) בתכנית להתחדשות עירונית | + התכנית קובעת גובה מבנים של עד 25 קומות ו- 15 קומות במתחם חצפוני<br><br>ועד 10 קומות במתחם הדרומי<br><br>+ |
| | **קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.**<br>הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי חמגרש, נטיעות ועצים. | **כלל שטח התוכנית** | **בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)**<br><br>**הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)** | +<br><br>+ |

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 25/12/2024 | 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע |
| 0025-24ב' - 6 | דיון בהפקדה |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1-א(2) וסי 3.1.3-(ב)) | | | |
| | **חקצאה לערכי ציבור – סעיף 4.1.1**<br>תועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר חקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | **לפי תשריט אזורי**<br>**יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב | סעיף 4.1.1 (א) –(ז) | +<br>התכנית תואמת חוות דעת היחידה האסטרטגית<br><br>התכנית מסדירה מגרש חדש לשב"צ בשטח כ- 1.5 דונם ומגרש ביעוד משולב של שצ"פ ושב"צ כ- 1.4 דונם. |
| | **הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5**<br>הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות | **בכל שטח התוכנית,**<br>מוסד ציבורי עירוני חדש | **סעיף 3.5.1**<br>**שימושים למוסדות ציבור**<br>**3.5.1(ב) שטחי בניה תועדה תמקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול מ- 2.7 בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המירבי חסובב**<br><br>סעיף 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש + סעיף 1.4.5 סימבול | +<br>התכנית תואמת חוות דעת היחידה האסטרטגית וכוללת בתוכה חקצאה למגרשי ציבור עצמאיים בסך גודל של 2.1 דונם, שטחי ציבור מבונים ואת הגדלת השטחים המיועדים לשצ"פ.<br><br>+<br>במגרש 300 ביעוד שב"צ התכנית קובעת רח"ק 4.<br><br>מוסד ציבורי עירוני חדש – בית ספר תיכון ע"ש שמעון פרס נקבע בתכנית סמוכה ושתכנית זו מקצה שטח נוסף עבורו. |
| | **קביעת הוראות למרחב הציבורי**<br>**סעיפים 3.6.1 – 3.6.18**<br>**ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת החגדרה 'מרחב ציבורי'**<br>(שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט) | **בכל שטח התוכנית,**<br>לפי המסומן בתשריט אזורי חיעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.<br><br>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות<br><br>ציר ירוק עירוני<br><br>רחוב עירוני | **סעיף 3.6.1. שצ"פ, ציר ירוק עירוני, הרחבת דרך תל גיבורים ושבילים**<br><br>3.6.1(ב) שטחי בניה 3.6.1(ג)(5) שטחי בניה לתשתיות עד 2%<br><br>3.6.1(ד) מגבלות בדבר שינוי יעוד<br><br>סעיף 3.6.13 (א)-(ב) ציר ירוק עירוני<br><br>סעיף 3.6.14 (א) רחוב עירוני (תל גיבורים) ורחוב מקומי<br>(ב) תועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות לחבטיח רוחב מדרכות 8- 10 מ' ברחוב עירוני | +<br>התכנית שמה דגש על חיזוק חקשר בין שכונת נווה עופר לסביבותה ולתתנת המתעיין, באמצעות יצירת רצף מעברים להולכי רגל לאורך חזיתות מסחריות ומערכת שטחים פתוחים לטובת הציבור הרחב תוך גישור על הפרשי חגבחים הקיימים באזור.<br><br>+<br>בתחום חתכנית עובר ציר ירוק עירוני קיים (שביל בנטוב) ותתכנית מסמנת אותו ביעוד שביל ללא מתן זכויות.<br>+<br>רוחב המדרכות נבדק תכנונית ויחיח פחות מ- 8 מ'. |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | **הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8**<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1)<br>והוראות לנושאים הבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>הפרדות מפלסיות (3.8.3)<br>קווי מתעיין (3.8.4)<br>מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)<br>תיונים ציבוריים (3.8.6)<br>תקן חנייה (3.8.7)<br>נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8) | **נספח תחבורה**<br><br>רחוב בן צבי – דרך עורקית רב עירונית שביל אופניים<br><br>רחוב תל גיבורים – דרך עורקית עירונית | 3.8.1 כללי<br>(ג) תכנית המכוללת או גובלת שביל אופניים תכלול הוראות לפיתוחו<br>(ח) תכנית המוסיפה מעל 100 יחייד וכן מעל 10,000 מ״ר לתעסוקה נדרשת בחוו״ד תחבורתית<br><br>3.8.2 (ב) דרך עורקית רב עירונית – רחוב בן צבי<br>(1) בדרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמייא 3 או תמ״מ 5 יתולו הוראותיהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון<br><br>(2) קו בניין | +<br>בהתאם לחוות דעת תחבורתית. לתכנית יצורפו נספח תחבורה, נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב נופי<br><br>+<br>דרך בן צבי מסומנת בתמ״מ 5 כדרך עורקית מטרופולינית קיימת וקווי חבניין שנקבעו תואמים הוראותיה<br><br>קו בניין של חבניין לשימור ביחס לרחוב בן צבי 0 בשל שיקולי שימור ולפי תכנית תקפה 2659 יתר הבניינים קו בניין הוגדל מעל 5מ׳. |
| | | | 3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית – תל גיבורים<br>(1) (2) (3) תועדה המקומית רשאית לחקסין את חמרחק משיקולים עיצוביים וכיו״ב בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.<br><br>3.8.4 קווי מתעיין התכנית בסמוך לקו מתעיין ירוק<br><br>3.8.7 תקן חניה | התכנית מרחיבה את רחוב תל גיבורים<br>קו חבניין ביחס לרחוב נקבע 0 כפי שהיה בתכנית התקפה.<br><br>+<br>תיאום מול נת״ע<br><br>+ |
| | **שימור – סעיף 4.3**<br>הוראות כלליות (4.3.1)<br>הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2)<br>אתר לשימור (4.3.3)<br>אתר עתיקות (4.3.4) | **מרקם בנוי לשימור:**<br>על פי נספח חעיצוב חעירוני<br>**מבנה או אתר לשימור:**<br>הכלולים ברשימת חשימור תעירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת<br>**אתר עתיקות:**<br>על פי נספח העתיקות | בהתאם לסעיף 4.3.1<br>(א) -(ח) בתכנית עתידית מצורי: מבנה או אתר לשימור עפ״י תכנית קודמת, ... או מבנה שנקבע לגביו הוראות לשימור בתכנית העתידית, יידרש, כתנאי להפקדת התכנית, תיק תיעוד מקדים לכל מבנה, או תיק תיעוד מתחמי לאתר, בהתאם לחנחיות ועדת חשימור העירונית, כפי שיאושרו מעת לעת, בין ככלל ובין במרט, בחתייחס לתכנית ספציפית. | +<br>חתכנית קובעת מבנים לשימור בחתאם לתכנית חתקפה תא/2659 וכוללת תיק תיעוד מקדים למבנים לשימור והוראות להשלטת תתיק לעת אישור תכנית עיצוב. |
| | **איכות סביבה - סעיף 4.4**<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בנייה ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5)<br>**הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4** | **בכל שטח התוכנית** | 4.4 איכות חסביבה<br><br>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית<br><br>(א) תכנית חמרחיבה דרך עורקית עירונית<br><br>(ב) תכנית חקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות דרך עורקית | + |

| | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | | רב עירונית ודרך עורקות עירונית | |
| | | | | (ג) תכנית חקובעת שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך עורקית רב עירונית ועורקית עירונית<br><br>4.4 (ד) תכנית חקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני.<br><br>4.4 (ת) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.<br><br>4.4.1(ט) תכנית הכוללת בתחומה קרקעות חשודות כמזוהמות<br><br>4.4.2 חועדה תחליט בדבר חפקדה של תכנית בעלת השפעה סביבתית לאחר שחוצגה בפניה חוות דעת סביבתית | + בחותאם לחוות דעת סביבתית. |
| | | | | 4.4.3 בנית ירוקה | + |
| | | | | 4.4.4 הנחיות מרחביות | + |
| | | תשתיות – סעיף 4.6<br>**פרק תשתיות כולל חוראות בנושאים חבאים:**<br>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>חנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6) | **בכל שטח התוכנית** | (4.6.4) **ניקוז** (א) בכל תוכנית תשמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית בחיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חדיר למים.<br>(ב) בכל תוכנית תקבענה חוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת חביוב וחדירת מערכות חביוב אל מערכות חניקוז<br><br>4.6.5 ביוב | + חתכנית כוללת נספחי מים וביוב, ניקוז וניהול מי נגר<br><br>+ |
| | | | | | |
| | | | | **(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתנה את חתוכנית חכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית חכוללנית, ענייינים המפורטים בסעיף קטן (א2)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br><br>62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי תלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – חגדלת מספר יחייד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | |
| | | סעיף | | מחות מסעיף | |
| ● | | סעיף קטן (א)(1) | | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | איחוד וחלוקה |
| ● | | סעיף קטן (א)(4) | | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | + קביעת קו בניין |
| | | סעיף קטן (א)(2) | | הרחבת והאריכת דרך בתואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף | + הרחבת דרך |
| ● | | סעיף קטן (א)(5) | | שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים | + שינוי חוראות בינוי ועיצוב |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| ● | סעיף קטן (א)(19) | קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין חפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | + הוראות לעניין זכות מעבר |

**תצהיר וחתימות**

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

**מהנדס הועדה**

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| --- | --- | --- | --- |
| אודי כרמלי, אדר' | 025332735 | | 31-07-2023 |

**היועץ המשפטי לוועדה**

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| --- | --- | --- | --- |
| חראלה אברהם אוזן, עו"ד | 24389769 | | 30.7.2023 |

רן ברעם | 2017

**העתקים**

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

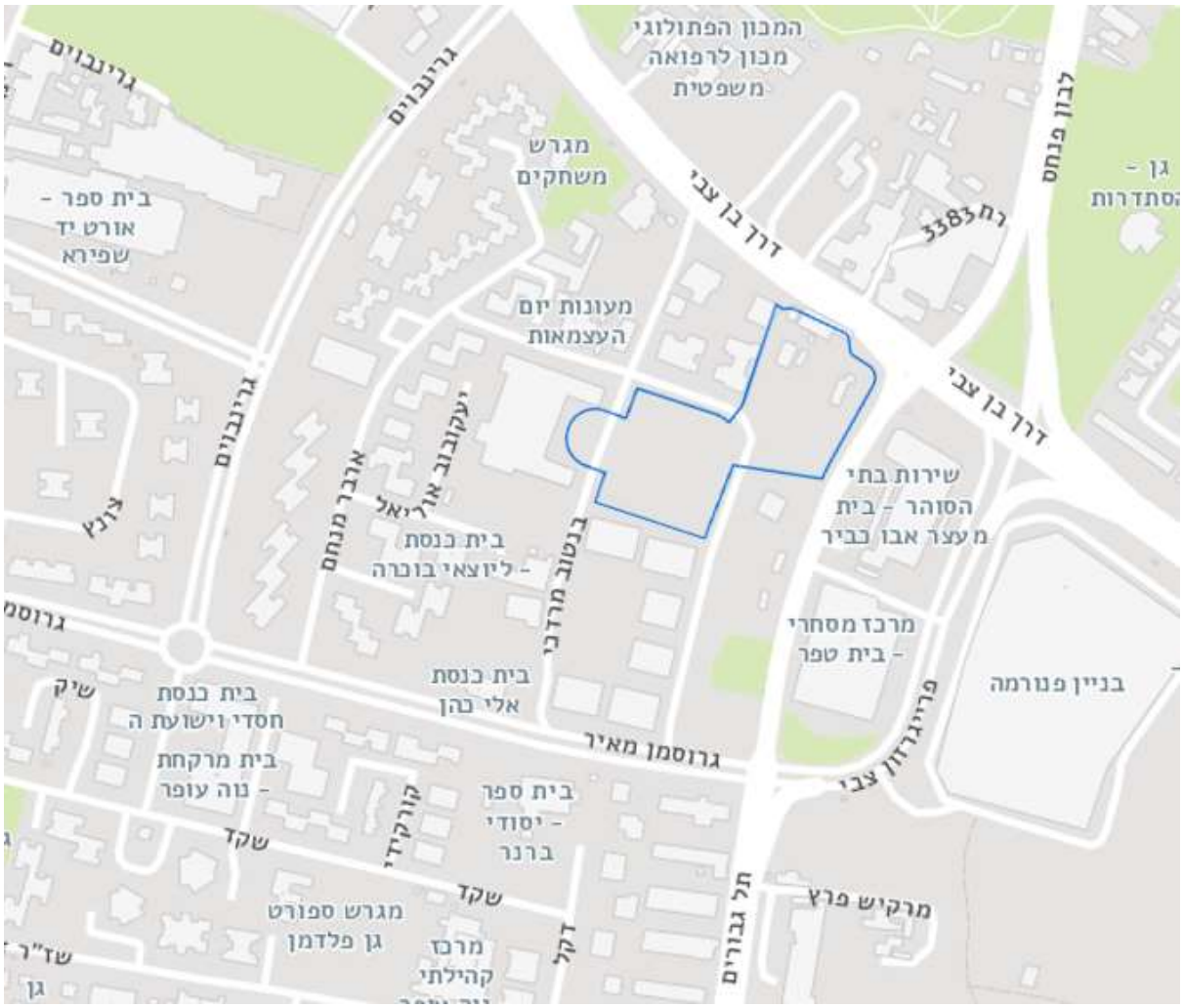
צוות תכנון

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

## תא/מק/5053 בן צבי הגדנ"ע

## תכנית מס' 507-01858472

**מיקום:** שכונת נווה עופר, בין הרחובות: בן צבי (מצפון), תל גיבורים (ממזרח) ומרדכי בנטוב (ממערב), וחלקה 25 גוש 7055 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור קיים (ממערב).




**כתובות:** דרך בן צבי 78,80, רחוב תל גיבורים 2,4,6,8, רחוב גארי ברתיני 8,9,11,13, תל אביב-יפו.

גושים וחלקות בתחום התכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6991 | מוסדר | חלק | 72, 73, 76, 79, 81, 84, 86, 87, 88 | 83, 91 |
| 7055 | מוסדר | חלק | | 25, 69 |

**שטח התכנית:** 16.078 דונם

## צוות התכנון

**יזם:** דלתא חכם ייזום בע״מ

**מתכננים:** ישר אדריכלים (עורך התכנית)

נוף: ברמן ברוט אדריכלי נוף בע״מ

תנועה: דגש הנדסה

אדר׳ שימור: שלום אדריכלות ושימור מבנים

שמאי: קמיל טרשנסקי רפאל

מודד: דיאמנט ליברמן מדידות

אגרונום: גונן - עצים וסביבה בע״מ

בניה ירוקה: ESD

**בעלות:** עיריית תל אביב, רשות הפיתוח וכן בעלים פרטיים מרובים.

## מצב השטח בפועל

שטח התכנית מחולק לשני אזורים ע״י רחוב ברתיני גארי:

- **המרחב הצפון-מזרחי**, הגובל בצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים, פנוי ברובו למעט חניית רכבים ומבנה לשימור ששימש בעבר כבית באר, המאכלס היום מספר עסקים. בשטח זה תעלות מים ובריכות אגירה שהיו חלק ממתחם בית הבאר וכיום הן מכוסות חול.
- **המרחב הדרום-מערבי**, בין הרחובות ברטיני גארי ומרדכי בנטוב, פנוי למעט מגרש ספורט הנמצא בשטחו. בנוסף כוללת התכנית חלק משטח ביה״ס תיכון שבח מופת ומדרחוב מרדכי בנטוב,




ומסדירה בהם את ייעודי הקרקע, ללא שינוי המצב הבנוי.

## מדיניות תכנונית קיימת

<u>תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)</u>

**תשריט אזורי ייעוד:** אזור 707 - מגורים בבניה עירונית, שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.

**שטחי בניה:** שטחי בניה בסיסים: רח״ק 2.5. שטחי בנייה מקסימליים: רח״ק 4 (למגרש גדול מ-1.5 ד׳). תוספת 1 רח״ק למתחם התחדשות עירונית – רח״ק מקסימלי: 5.

**נספח עיצוב עירוני:** עד 8 ק׳ ועד 15 ק׳ לאורך דרך בן צבי, תוספת מדרגת גובה מ-8 ל-15 ק׳ ומ-15 לעד 25 ק׳ מתוקף ״מתחם התחדשות עירונית״.

**נספח אזורי תכנון:** אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח״ק 1 מעל לרח״ק המירבי (סה״כ רח״ק 5) ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (סה״כ עליה מ-15 ק׳ לעד 25 קומות).
הוראות מיוחדות: דרישה למסמך מדיניות (אושרה בשנת 2017). במסגרתו נבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר, תוך העדפת ריכוזם ברחובות העירוניים בהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות.

**נספח תחבורה:** דרך בן-צבי מוגדרת כ**דרך עורקית רב-עירונית** ורח׳ תל גיבורים מוגדר כ**דרך עורקית עירונית** ושתיהן כוללות סימון **שביל אופניים**. קו הבניין לא יפחת מ-5 מ׳, יותר שימוש משרדים בקומת הקרקע.

**ר-83 דרך בן צבי:** יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5. בניה חדשה תותנה בהקצאת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע.

**ציר מעורב:** מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2.




<u>תא/מק/9061: מסמך מדיניות נווה עופר</u>

המדיניות מציעה מרחבי תכנון, שנקבעו על פי חלוקה מרחבית, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ למבנים השונים – פינוי בינוי, תב״ע לעיבוי, תמ״א או שיפוץ בלבד.

תחום התכנון המוצע נמצא בצפון-מזרח השכונה (מתחמי תכנון T1, T2), בשטחים פנויים ברובם, ומוצע לקדם בו תב״עות חדשות עם תוספת יח״ד על המאושר, בהתאם להנחיות תכנית המתאר ובכפוף לתוספת שטחי ציבור משמעותיים לשכונה ושיפור המערך הציבורי הקיים.

## מצב תכנוני קיים

<u>תכנית תא/2659 (1999) : מתחם הגדנ"ע - רח' תל גיבורים, מזרח נוה עופר</u>

תכנית שתכליתה תכנון מתחם מגורים שיהווה המשך והשלמה לשכונת נוה עופר, שיפור רמת הדיור, יצירת קשר בין מוקדי משיכה באזור באמצעות צירי הולכי רגל ויצירת מוקדים ציבוריים חדשים לשכונה.

**שימושים ושטחי בניה:** מגורים (4.33 דונם, 7,200 מ"ר ברוטו עילי, 48 יח"ד, עד 3 ק' – מחצית מיחה"ד ומזכויות הבניה בבעלות עיריית תל אביב - יפו), מגורים מיוחד (2.76 דונם, 6,000 מ"ר, 40 יח"ד, עד 10 ק'), משרדים (2.18 דונם, 5,750 מ"ר, עד 8 ק'), מבנים בעלי אופי ציבורי (2 דונם, 1,750 מ"ר), מדרחוב (2.1 דונם), שטח ציבורי פתוח (1.95 דונם) ודרכים (0.6 דונם).

התוכנית מגדירה מבנה לשימור – "בית אל עזה" בדרך בן צבי 78 - 80.

<u>תשריט מצב מאושר :</u>



## מצב תכנוני מוצע

<u>תשריט מצב מוצע:</u>




### טבלת השוואה לשטחי ייעודי קרקע

| ייעוד קרקע | שטח נכנס (דונם) | אחוז נכנס |
| --- | --- | --- |
| מגורים (כולל מגורים מיוחד) | 7.09 | 44% |
| מבנים בעלי אופי ציבורי | 2.07 | 12.5% |
| משרדים | 2.18 | 13.7% |
| מגורים, מסחר ותעסוקה | 0 | |
| שצ"פ, מדרחוב, שביל, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור | 4.12 | 25.7% |
| שטח פרטי פתוח | 0 | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 0 | |
| דרכים מאושרות ומוצעות | 0.6 | 3.7% |
| סה"כ | 16.0 | 100% |

| שטח יוצא (דונם) | אחוז יוצא |
| --- | --- |
| 2.77 | 17.3% |
| 0 | |
| 0 | |
| 4.29 | 26.9% |
| 4.27 | 26.6% |
| 1.47 | 9.2% |
| 2.12 | 13.2% |
| 1.07 | 6.9% |
| 16.0 | 100% |

- התחדשות המרחב על ידי בניה חדשה, תוך שמירה על מבנים בעלי ערכיות היסטורית גבוהה.
- תוספת שטחי ציבור בסך של כ-2.8 דונם וייעול שטחים קיימים על מנת לייצר רצף ציבורי הליכתי המשלים את המערך הקיים בשכונת נווה עופר ומחבר אותה לסביבתה ולתחנת הרכבת הקלה.
- תוספת דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- הבחנה בין מרחב תכנון צפוני לדרומי בנספחי הבניה, תוך התייחסות למיקומם בדופן רחובות ראשיים ולב השכונה. במרחב הצפוני - בינוי בעצימות גבוהה סביב שטח פתוח ובו בית באר עתיק ואלמנטים נוספים לשימור. השימושים כוללים מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות ושטחים ציבורים מבונים. במרחב הדרומי - 2 מבני מגורים לצד ייעודי קרקע לצרכי ציבור, המחזקים את הגרעין הציבורי בסמיכות לביה"ס ע"ש שמעון פרס, תוך התוויית מעברים ציבוריים.

- איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

**נתונים נפחיים ושטחי בניה**

- באזור הצפוני כוללת התכנית הקמת 2 מגדלים מעל מבנה מסד, מגדיר דופן, לרחובות תל גיבורים ודרך בן צבי. מגדל אחד בגובה כולל עד 25 ק׳ ממפלס דרך בן צבי ומגדל שני בגובה כולל עד 15 ק׳ ממפלס רחוב גארי ברתיני. מבנה המסד לא יעלה על 7 ק׳ ממפלס דרך בן צבי ולא על 6 ק׳ ממפלס רחוב גארי ברתיני. מספר הקומות כולל ק״ק וקומה טכנית על גג המבנה.
- בשטח תא שטח 100 יוגדרו זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, קומת הקרקע לאורך תל גיבורים ובן צבי וכלפי השטחים הפתוחים במרכז הפרויקט, תהיה פעילה.
- בבית הבאר יבוצע שימור בהתאם להמלצות תיק התיעוד שיוכן במסגרת תכנית העיצוב. לא תותר כל בניה חדשה (עילית או תת״ק) או הריסתם של המבנים המיועדים לשימור בתחום תא שטח זה.
- באזור הדרומי כוללת התכנית 2 מבני מגורים עד 10 ק׳ כולל ק״ק ממפלס רחוב גארי ברתיני.
- סך שטחי הבניה הסחירים העל קרקעיים בתכנית הינם 42,516 מ״ר (רח״ק 4.98).
- תמהיל השימושים (ברוטו עילי): 27,200 מ״ר לשימושי מגורים (עד 280 יח״ד), 14,300 מ״ר לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, ו-1,000 מ״ר לשטחי ציבור מבונים.
- סך שטחי הבניה העיליים בתא השטח לשב״צ (בשטח 1.5 דונם): 6,000 מ״ר (רח״ק 4 ע״פ תכנית תא/מק/צ׳). שטחי הבניה במגרש לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: 160 מ״ר המיועדים לבית הבאר ולמכלול המבנים לשימור שבתחום שטח זה.



| תא שטח | ייעוד הקרקע | שטח (דונם) | זכויות עיליות עיקריות | זכויות עיליות לשירות | סה"כ זכויות עיליות | מס' קומות | יח"ד |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **100** (A,B,C) | מגורים מסחר ותעסוקה | 5.13 ד' | 221,115 מ"ר | 8,431 מ"ר | 30,546 מ"ר (רח"ק 5.95) | 25 ק' | 154 יח"ד |
| **102** (A,B) | מגורים | 1.6 ד' | 4,060 מ"ר | 1,450 מ"ר | 5,510 מ"ר (רח"ק 3.42) | 10 ק' | 58 יח"ד |
| **103** (A,B) | מגורים | 1.8 ד' | 4,760 מ"ר | 1,700 מ"ר | 6,460 מ"ר (רח"ק 3.59) | 10 ק' | 68 יח"ד |
| **סה"כ תאי שטח סחירים** | | **8.54 ד'** | **30,935 מ"ר** | **11,581 מ"ר** | **42,516 מ"ר (רח"ק 4.98)** | | **280 יח"ד** |

| | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 300 | שב"צ | 1.5 ד' | 4,445 מ"ר | 1,555 מ"ר | 6,000 מ"ר (רח"ק 4) | 10 ק' | |
| 500 | שב"צ ושצ"פ | 1.42 ד' | 160 מ"ר | | 160 מ"ר | לפי הקיים | |

- בנוסף תתאפשר תוספת שטח מרפסות עד 12 מ"ר/יח"ד בהתאם לתכנית המתאר: 1,848 מ"ר בתא שטח 100, 696 מ"ר בתא שטח 102, 816 מ"ר בתא שטח 103.
- שטחים בתת הקרקע: בהתאם לתכנית ע1.
- שטח למוסדות ציבור: בהתאם לתכנית צ'.
- תכסיות בינוי:
- **במרחב התכנון הצפוני**: תכסית הבינוי העילית לא תעלה על 60% משטח מגרש 100. בתא שטח A100 לא תותר בניה מעבר לתכסית הקיימת של המבנה לשימור. בינוי בתא שטח זה יתוכנן בהתאם להוראות השימור של התכנית.
- **במרחב התכנון הדרומי**: תכסית הבינוי העילית לא תעלה על 60% משטח מגרשים 102, 103.

<u>גובה קומות</u>

- גובה ק"ק לא יעלה על 6 מ' מרצפה לרצפה, תתאפשר חריגה של עד מטר לצורך התאמת המפלסים לאילוצי הטופוגרפיה במתחם הצפוני, בכפוף לאישור מהנדס העיר לשלב העיצוב האדריכלי.
- גובה קומת מסד טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' מרצפה לרצפה.
- גובה קומה הכוללת שטחים ציבוריים מבונים לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לרצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'.
- גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' מרצפה לרצפה.
- גובה הקומה הטכנית שעל גג המבנה, לרבות מעקה הגג, לא יעלה על 8 מ'. תתאפשר חריגה של עד 2 מ' לארובה למנדוף העשן ממסעדות ובתי אוכל. תתוכנן הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.
- ככל שישולבו שימושים עיקריים בקומות המרתף, גובהן לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לרצפה.

<u>מרפסות:</u>

- עבור שימושי המגורים, שטחה מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

- עבור שימושי המלונאות, שטח מרפסת לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 4 מ"ר כפול מספר חדרי המלון.
- כל שימוש בשטחים המיועדים למרפסות לפי סעיף זה לשימוש אחר יחשב כסטייה ניכרת.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת על סגירת מרפסות.
- במתחם הצפוני לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.

## קווי בניין

| | |
| --- | --- |
| במרחב התכנון הצפוני: | קו בניין 0 כלפי רח' תל גיבורים ולדופן הצפונית (שפ"פ).<br>קו בניין 8 מ' כלפי הדופן המערבית (לתא שטח 500).<br>קו בניין 5 מ' כלפי רחוב ברתיני גארי.<br>כלפי דרום בסמוך לבית הקונסול הצרפתי- 5 מ' לק"ק ולמבנה המסד, 3 מ' למגדל החל מקומה 6. |
| במרחב התכנון הדרומי: | קו בניין קידמי כלפי מזרח 4 מ', קו בניין צידי ולדופן הצפונית 3 מ', קו בניין 0 לכיוון השפ"פים. |
| בתת הקרקע (לשני המרחבים): | בתכנון המרתף בבניה החדשה במגרש 100, ילקחו בחשבון המבנים והאלמנטים לשימור, המרחק בתת הקרקע מאלמנטים אלו יקבע בתיאום עם מחלקת השימור. |

<u>תכנון מוצע – קומת קרקע:</u>



תכנון מוצע – תכנית גגות:




**יחידות דיור**

- התכנית כוללת כ-280 יחידות דיור בתמהיל מגוון (ממוצע פלדלת כ-75 מ"ר ליח"ד).
- תמהיל גודל יח"ד (עיקרי + ממ"ד, או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון קומתי): לפחות 20% מהדירות בשטח של 66-85 מ"ר. לפחות 20% מהדירות בשטח של 86-105 מ"ר. לפחות 20% מהדירות בשטח של 106 מ"ר ומעלה. שטח דירה מינימלי 50 מ"ר.
- התמהיל הסופי יקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם להחלטת מה"ע או מי מטעמו.
- ככל שיותקן פתרון מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת יתרת שטחי הממ"דים (עד 12 מ"ר ליח"ד) לשטח עיקרי למגורים בתחום יחידת הדיור. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.

**דיור בהישג יד**

- 15% מסך יח"ד בתא שטח 103A + 100B (33 יח"ד) יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת ובמחיר מופחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב ולמדיניות הדיור העירונית.
- שטחן הממוצע של יח' הדב"י יהיה זהה לכלל יחה"ד בתכנית, ותמהיל יח' הדב"י יהיה דומה לתמהיל יח"ד בכלל הפרויקט ויקבע באופן סופי בתכנית העיצוב.

- יחה"ד בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אויר.
- יחה"ד בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחה"ד בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- הוראות התוספת הששית יחולו על השימוש לדיור בהישג יד.
- תא שטח 102 הוא **מגרש ביעוד מגורים בבעלות עירונית**. בתא השטח (בשטח 1.374 ד' ביעוד מגורים ו-0.235 ד' בייעוד שפ"פ) מוצעות 58 יחי"ד, בשטח (עיקרי) ממוצע של כ-70 מ"ר.
- ביום 10.7.24 אושר תיקון למדיניות הדיור בקרקע עירונית לפיה: ע"מ לאפשר לעירייה גמישות מירבית בקבלת החלטות הנוגעות לשיווק יחי"ד שבבעלותה, מתווה שיווק הקרקע ויחה"ד, לרבות המסגרת התקציבית, ייקבעו ביחס לכל תוכנית באופן פרטני, בהתאם להחלטת מועצת העיר בעת שיווק הקרקע. בדרך זו, תוכל העירייה לאזן בין האינטרסים השונים ברחבי העיר, להבטיח את קידום מדיניות הדיור והשגשוג העירוני ארוך הטווח.

**מלונאות:**

- מימוש השימוש המלונאי יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.
- ככל שימומשו שימושי מלונאות יחולו עליהם התנאים הבאים:
  - הזכויות למלונאות יקבעו מסך שטחי התעסוקה, ולא יעלו על 20% מהן.
  - תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
  - המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
  - השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י מש' התיירות ובכפוף לאישורו.
  - מס' החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם מש' התיירות ומה"ע לעת הכנת תכנית העיצוב.
  - לא ניתן יהיה לרשום יח' אירוח לגורם מסוים. לא יותקנו ביח' האירוח המלונאי מונים יחידתיים למים, חשמל ו/או גז. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.

**מסחר:**

- בתא שטח B100 ישולבו שימושי מסחר בחזיתות ק"ק לאורך 70% לפחות מהיקף החזיתות המסחריות שסומנו בתשריט. בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, מומלץ להקטין את הרוחב המינימלי של החזית המסחרית מ-80% ל-70% ואת עומק היחידות המסחריות מ-10 מ' ל-5 מ' מהוראות סעיף 3.4.3(ג)(2) בתכנית תא/5000. מיקומן המדויק של החזיתות המסחריות יקבע בתוכנית העיצוב.
- שימושי המסחר יהיו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- מערכת פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות ממערכת שטחי המגורים.
- בקומות המלוות בגגות מגוננים תותר הקמת שימושי מסחר בצמוד לגג המגונן, כגון בתי קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכיו"ב. לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לקומות אחרות בבניין וכל שינוי כזה יהווה סטייה נכרת.
- לשטחי המסחר במבנים המתוכננים יתוכנן פיר עד גג המבנה העליון.

**שימור בית אל עזה וסביבתו – מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי:**

- בתחום התכנית מצוי בית באר לשימור, הכולל מבנה האחוזה (תא שטח A100) בריכת האגירה, בריכת הוויסות, ומבנה הבאר (תא שטח 500). בית הבאר של משפחת אל-עזה נבנה במחצית השניה של המאה ה-19 כבית פרדס הכולל באר מים ותחנת שאיבה, עם השנים התפתח בשלביות ונוספו לו מבנים וקומות. מערך הבניה כולל מס׳ אגפים, במקור תחומים בחומה היקפית המתחברת למבנה ויוצרת חצר פנימית. המבנה בנוי אבן כורכר, בעל קמרונות צולבים וקמרונות חבית, וכולל עיטורי טיח, פרטי עץ ופרזול מפוארים ומערכת ציורי קיר עשירה.
- מתווה השימור בתכנית אושר בוועדת שימור ישיבה 05-22 מתאריך 19/12/2022.
- בית הבאר ״בית אל עזה״ ישומר וישוחזר בהתאם לדרגת השימור המחמירה שנקבעה עבורו והוא ייועד למטרות ציבוריות.
- מערכות המים שנבנו בסמוך אליו, לרבות בריכות האגירה והסינון, הבאר ותעלות המים הנם חלק אינטגרלי ממערך מבני הביארה ולכן יעברו שימור ושחזור והפיתוח הנופי ישלבם תוך נסיון שחזור סביבתם הטבעית.
- לא כל המרכיבים לשימור מופיעים במפת המדידה במסמכי התכנית, בשל היעדר גישה לאלמנטים המצויים בתחום חלקה 79 ובשל מפלסי קרקע הקוברים מרכיבים לשימור בחלקה 76. לאור זאת כוללות הוראות התכנית מנגנוני גמישות ברסטר זיקות הנאה ובמיקום מעבר הרכב התת קרקעי הסמוך לבריכת האגירה, לאור מיקומם הסופי של המרכיבים לשימור לאחר השלמת המדידה.
- תנאי לאישור תכנית עיצוב למתחם הצפוני יהיה אישור תיק תיעוד מלא וסופי, לרבות השלמת מדידת כל מרכיבי השימור. תכנית העיצוב תכלול את כל השטח שמצפון לרחוב גארי ברטיני ותתייחס לכל מרכיבי השימור כמכלול. התכנית תתנה בניה במתחם בקבלת היתר למבנה לשימור ותתנה אכלוס במתחם בהשלמת עבודות השימור בפועל.
- כל עבודת פיתוח או בינוי בסמכות אתר המיועד לשימור תיעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית תל אביב יפו ובאופן שלא יפגע במרכיבי השימור.
- יותרו חריגות מהמבנה הקיים לשימור לצורך עמידה בדרישות השימור, כל זאת בהתאם לממצאי תיק התיעוד והדו״ח ההנדסי.

**פיתוח**

<u>במתחם הצפוני:</u>

- עקב קרבתו של בית אל עזה (המבנה לשימור) שגבול המיסעה של דרך בן צבי, לא מתאפשרת הרחבת המדרכה בתחום הדרך (מדרום לבית אל עזה). התכנית מקצה רצועת שפ״פ (תא שטח 100C), בזכות מעבר לציבור, ברוחב מינימלי של 7 מ׳, למעבר הולכי רגל ושביל אופניים.
- התכנית קובעת שטח בייעוד משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 500) הכולל את שימור בית הבאר, בריכת האגירה והאלמנטים הנופיים.
- התכנית מקצה בחלקו הדרומי של תא שטח 100B מעבר בזיקת הנאה לציבור בין פנים השכונה לרח׳ גארי ברתיני. מעבר זה מתווסף ומרחיב שביל מאושר מדרום לתכנית וישולב בתכנון המבנה הציבורי של בית הקונסול הצרפתי.
- התכנית מקצה רצועה ברוחב 5 מ׳ בייעוד דרך (תא שטח 601) להרחבת רח׳ תל גיבורים.
- כל השטח הלא מבונה במגרשים הסחירים ירשם כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויפותח כשטח פתוח לציבור בצורה המשכית לשטחים הפתוחים הסובבים, ללא גדרות ומחסומים. בשטח זה יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אומנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח למעבר ושהיית הציבור.

במתחם הדרומי:

- השפ"פים 102B ו-103B יתוכננו תוך הבטחת רציפות טופוגרפית ושיפוע מתון ככל האפשר בין רח' ברתיני גארי לשביל בנטוב בנתיב ישר, ללא סיבובים, פניות וככל האפשר ללא מהלכי מדרגות. הפרשי גובה יקבלו מענה ככל הניתן במהלכי מדרגות בתחום השפ"פים ולא במגרשים הציבוריים.
- השטח בין קו הבניין הקדמי לרחובות הסובבים ירשם כזיקת הנאה ויפותח בהמשך לפיתוח הרחוב.

שמירה על עצים בוגרים

- בתחום סקר העצים מצויים 30 עצים בוגרים, מתוכם 0 בערכיות גבוהה מאד, 5 בערכיות גבוהה, 24 בערכיות בינונית ו-1 בערכיות נמוכה. 16 מ-30 העצים (53%) סווגו לשימור, 0 להעתקה ו-14 לכריתה.
- בספטמבר 2022 נערך סיור בהשתתפות חיים גבריאל האגרונום העירוני וסוכם מתווה השמירה על עצים בוגרים בתחום התכנית. בשל השינוי המוצע ממפלסי הקרקע המקוריים קיימים מקבצי עצים במפלס קרקע גבוה מהמתוכננים. התכנית מאפשרת גמישות עד לאישור תכנית העיצוב ביחס למפלסי הפיתוח והממשקים עם המדרכות הגובלות, ובהתאמה קובעת גמישות ביחס לסיווג עצים מס' 11, 12, 16, 17, 1033 ו-1034, שסומנו לשימור ויעודם הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

זכות מעבר

- זיקת ההנאה המסומנת בתשריט תכלול זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים במפלס הקרקע ולכלי רכב בתחום המסומן מעל ובתת הקרקע 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה.
- זיקת ההנאה תתוכנן כהמשך למרחב הפתוח הסמוך, לא תותר הקמת שערים וגדרות בשטח זיקת ההנאה והוא יהיה פתוח לציבור.
- תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. לא יותרו הוצאת אוויר מחניונים או פליטות אגזוזי גנרטור.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה במקומות שיאפשרו זאת ותוך תיאום.
- תותר הצבת כיסאות ושולחנות עבור שימושי במסחר בתחום זיקת ההנאה בהתאם להנחיות העירוניות. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

**הוראות בינוי נוספות:**

במרחב התכנון הצפוני:

- שימושים רגישים יתוכננו החל מגובה 4.5 מ', בכפוף לתוצאות מודל פיזור מזהמים מתחבורה.
- שילוב שימושי תעסוקה, אופי ציבורי ומלונאות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה באישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת התשתיות הנדרשות, לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- הכניסות לשימושי התעסוקה והמלונאות תהינה מופרדות מהכניסות לשימושי המגורים.
- כל הגגות, למעט קומות טכניות בגגות המגדלים, יפותחו כגגות משותפים ופעילים לרווחת הדיירים או משתמשי התעסוקה/המלונאות במבנה. לצורך כך יותרו פרגולות, שטחי כושר ופנאי לרווחת הדיירים, פינות ישיבה, פיתוח, גינון ומתקני משחק. הנגישות לגגות המשותפים והפעילים תהיה באמצעות מדרגות ומעלית. גגות אלו יירשמו כרכוש המשותף של דיירי הדירות או משתמשי התעסוקה / המלונאות.

- תותר הקמת קומות טכניות בקומות השונות למעט בק"ק, ובתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה. קומות טכניות תחשבנה במספר הקומות המותר לבנייה.

<u>במרחב התכנון הדרומי:</u>

- מחסנים דירתיים מוצמדים ליח"ד יותרו בתת הקרקע בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
- רמפת הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת, בתחום הנפח הבנוי של המבנה, ותבנה בתחום תא השטח הראשון שעבורו ינתן היתר בניה. בין שני תאי השטח תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע.

**הקצאות לצרכי ציבור**

**רקע:** תחום התכנית הוא חלק מתכנית מאושרת 2659-מתחם הגדנ"ע. התכנית מעצימה זכויות בניה מעבר למאושר בתכנית תא/2659 בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

**יח"ד:** תוספת של 192 יח"ד על המאושר (280 במקום 88 בתכנית תקפה).

התכנית מציעה ייעול וארגון מחדש של השטחים הציבוריים המאושרים, הן להשלמת תא שטח קיים ובנוי למבנים ומוסדות ציבור (בי"ס תיכון ע"ש שמעון פרס) והן ביצירת מגרשים רגולריים חדשים, משולבים במערך נופי ושטחים פתוחים כחלק מרשת שטחי הציבור השכונתיים.

<u>שטחי ציבור מוצעים בתכנית:</u>

- הקצאת תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל 1.5 דונם.
- הקצאת תאי שטח בגודל מצרפי של 1.8 דונם לשצ"פ ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף 1,000 מ"ר.
- סה"כ שטחי הציבור המתקבלים בתוכנית כוללים: 1.9 דונם לשטח ציבורי פתוח; 1.4 דונם ליעוד משולב של שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור; 2.1 דונם למבנים ומוסדות ציבור; 1.0 דונם לשבילים; 1.1 דונם לדרכים (מאושרות ומוצעות).

בנוסף קובעת התכנית שפ"פים עם זיקות מעבר לציבור בהיקף של כ-1.5 דונם וזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום התכנית.

**בניה בת קיימא**

<u>ניהול נגר</u>

- 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ויתוכנן בהתאם למדיניות בת קיימא תא/9144. שטחי החלחול יחושבו עבור כל מגרש סחיר בנפרד.
- חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מהנדרש במדיניות בניה בת קיימא, תא/9144.

**דרכים, תנועה וחניה**

<u>חניה:</u>

- כל החניות תהינה בתחום המגרש ותת קרקעיות. רמפת הכניסה למרתפי החנייה תבנה בתחום נפח המבנים.

- תקני החניה המקסימליים לרכב יהיו כמפורט:
למגורים: 1:0.8 חניה ליח״ד - סך 223 חניות. למשרדים: 1:240 חניות למ״ר - סך 35 חניות.
למסחר: 1:50 חניות למ״ר - סך 55 חניות. לשטחים ציבוריים: יקבע בהתאם לשימוש שיבחר לעת הוצאת היתר בניה. סה״כ עד 321 חניות.

הולכי רגל:

- רוחב המדרכה ברח׳ תל גיבורים הוא 8.5 מ׳ עד לקו בניין, מתוכם 5.5 מ׳ בזיקת הנאה. בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ברחוב 2.5 מ׳ ורצועת עזר ברוחב 1.2 מ׳.
- ברח׳ בן צבי קיים מבנה לשימור שמסביבו כל השטח מיועד למעבר לציבור בחלקות 500, 501 400. כחלק מהפיתוח בתא שטח C100, יתוכנן שביל אופניים בתחום תא שטח זה. השביל יהיה המשכי לשביל בדרך בן צבי ויתוכנן בתיאום עם אגפי העיריה ובהתאם להנחיות התקפות.
- ברח׳ תל גיבורים חלקה 601, ברוחב של 6 מ׳, מיועדת למעבר הולכי רגל.
- ברח׳ גארי ברתיני, מאושרת דרך ברוחב 18 מ׳ שבה הוסדרו מדרכות ברוחב 3.0 מ׳ מכל צד.
- בנוסף מתוכנן מעבר ציבורי מרח׳ בן צבי דרומה לרחוב 3384 בחלקות 400, 501.

רכב דו גלגלי

- בפרויקט יקבעו 450 חניות אופניים לפי תקן עיריית ת״א-יפו, מתוכם כ- 70 במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה במרתף מינוס 1.
- בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 181 חניות לאופנועים לפי תקן עיריית ת״א-יפו.

תחבורה ציבורית

- ברחובות תל גיבורים ודרך בן צבי מתוכננים נתצ״ים בשני הצדדים.
- במרחק של כ- 100 מטר מהפרויקט בצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים מתוכננת תחנת קו ירוק.

נגישות וחניונים

- מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב גארי ברתיני בלבד. פריקה וטעינה למגרש 101 מתוכננת דרך כביש גישה קיים מבן צבי למגרש מצפון.
- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב גארי ברתיני ברמפה דו סטרית בתחום קווי הבניין עבור חלקות 102, 103 (בהם רמפת הכניסה לחניונים תהיה משותפת ותבוצע ע״י מקבל היתר הבניה הראשון, ככל שיוחלט, הרמפה תשמש גם את המבנה הציבורי שבתא שטח 300) ובנפרד עבור חלקה 101 (לא תותר כניסת רכב תפעולי מרמפה זו).
- אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסנית אשפה למגרש 101 תוכננו במרתף עליון בתחום קווי הבניין ובכניסה מרחוב בן צבי מכביש גישה קיים של המגרש השכן ממערב. רמפת הכניסה לרכב תפעולי תמוקם מתחת לפני הקרקע תוך הבטחת מרחק מינ׳ 2 מ׳ מאלמנטים לשימור.

## איכות הסביבה

התכנית לוותה בנספח סביבה של חב׳ ESD מיולי 2023. במסגרת הנספח נבדקו הנושאים:

זיהום קרקע:

- התכנית נמצאת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה וקיימת חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע.

- הוגשו למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגומים לגזי קרקע אשר אושרו בתאריך 22.3.2023 בכפוף להנחיה שעומק ומיקום הקידוחים. ייקבע בכפוף לתוכניות הבינוי שיקודמו בשלב היתר הבנייה. טרם הביצוע יידרש עדכון ואישור פרטני של התכנית.

<u>אקוסטיקה:</u>

- בוצע חיזוי רעש תחבורה לתכנית. נמצא כי קיימים קולטים בהם צפויה חריגה מהקריטריון לרעש למבנים הסמוכים לדרך בן צבי (תא שטח 101). מקומה 6 בכל המבנים לא צפויה חריגה, אך למרות האמור, מומלץ לבצע מיגון אקוסטי לדירות המגורים בחזיתות עם קו ראייה לכבישים.
- נדרש מיגון אקוסטי לשימושים רגישים לרעש (מבני ציבור) בשני המבנים עם קו ראייה לכבישים.
- לא צפויה חריגה מקריטריון לרעש עבור מבני המגורים בתאי שטח 102, 103 בכל החזיתות והקומות.

<u>איכות אויר:</u>

- בוצע מודל פיזור מזהמים מתחבורה שעל פיו נמצא כי איכות האוויר בשטח התכנית בינונית עד ירודה לכן נדרש כי השימושים הרגישים יהיו מגובה 4.5 מ' ויש להרחיק ככל הניתן שימושים רגישים לאיכות אויר, כגון מבני חינוך, מחזית התכנית הפונה לדרך בן צבי.

<u>אסבסט:</u>

- נערך סקר אסבסט שבו נמצאו מופעי אסבסט שונים בכל המבנים בתחום התוכנית. טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית נדרש לפנות את האסבסט עפ"י החוק למניעת מפגעי אסבסט ועפ"י כל דין. האסבסט יפונה ע"י קבלן אסבסט מורשה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

<u>מיקרו אקלים (בהתאם למדיניות תא/9144):</u>

- נבדק ע"י מחלקת תכנון בר קיימא.

## דיווח אודות התייעצות עם הציבור

אירוע שיתוף ציבור התקיים בתאריך 10.7.2023 ונכחו בו כ-45 משתתפים. לכנס הוזמנו תושבי שכונת נווה עופר. המודעות הופצו באמצעות קבוצות הוואטסאפ השכונתיות שמנוהלות ע"י המרכז הקהילתי, נתלו שלטים וחולקו פלאיירים לתוך תיבות הדואר.

בכנס הוצגו הרקע השכונתי ופיתוחה העתידי של נווה עופר, התכנית המוצעת ולאחר מכן נערך סבב "שאלות תשובות" בהשתתפות חברת היזמות, נציגי העירייה וצוות התכנון. סיכום האירוע והמצגת שהוצגה הופצו בקבוצות הקהילתיות של שכונת נווה עופר.

בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י היזם, היקף ההסכמות של הבעלים הפרטיים בתחום התכנית עומד על 65%. בצירוף שיעור ההסכמה של הגופים רמ"י ועת"א (10.5% ו-20% בהתאמה), עומד היקף ההסכמות על 96%. הבעלים של חלקה 79, ששיעור בעלותו מתוך תחום התכנית הנו 4%, לא נתן את הסכמתו לתכנית.

לאור חשיבות התכנית, ערכה הציבורי ולאור היקף הבעלות המשמעותי של עת"א, מומלץ כי הועדה תיכנס כמגישת התכנית.

## הדמיות

הדמיה - מבט מכיוון דרך בן צבי:




הדמיה - מבט מכיוון רחוב ברטיני גארי:



**חו״ד הצוות**: (מוגש ע״י צוות יפו)

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ביצוע תיקונים טכניים בתאום עם מה״ע ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ״ש לועדה המקומית.
3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הכנסות מבניה.
4. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם הרשות לאיכות סביבה וקיימות ועם מח׳ בניה בת קיימא.
5. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם אגף מבני ציבור, דיוק הנחיות לשטחים ציבורים לסוגיהם, התאמת הוראות וזכויות בניה בתא שטח 301 בהתאם למגרש הציבורי השכן וקביעתם כמגרש תכנון רציף, דיוק היחס לתכנית צ׳, קביעת הוראות מעבר למגרש הספורט הקיים בתאי שטח 300 ו-502 והנחיות לעניין גידור ופיתוח בתחומם.
6. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם מח׳ השימור, ביחס לבית הקונסול הצרפתי, בית אל עזה ושאר מרכיבי השימור בתחום התכנית, לרבות בחינת תוספת שטחים בתאי שטח 100A ו-100C להנגשה, מילוט, מיגון, תשתית ושירות, ככל שידרשו, בהיקף שלא יעלה על 25% מהמוצע בתא שטח 100A.
7. בחינת קווי הבניין העיליים בתא שטח 100, כלפי דרום לכיוון בית הקונסול הצרפתי, מול מח׳ התכנון, מח׳ שימור ואדריכל העיר.
8. בחינת מיקום ומספר רמפות הכניסה לרכב, דיוק ועדכון הוראות לתקני חניה ואישור נספח תנועה מתוקן, מול מח׳ התכנון ואגף התנועה.
9. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

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

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

**מיקום:** שכונת נוה שאנן- בדופן שד' הר ציון.
מדרום- רח' הקונגרס
מצפון- רח' וולפסון
ממזרח- שדרות הר ציון
ממערב- מגרשים גובלים גוש 9029 חלקות 43,44

**כתובת:** שדרות הר ציון 32-28 ; וולפסון 70-70א' ; הקונגרס 33א'

**מטרת התכנית:** התחדשות עירונית למרחב וותיק ובו בניין ובניית מבנה חדש עם 64 יחידות דיור, מסחר בקומת הקרקע, ושטחים ציבוריים מבונים. שיפור המרחב הציבורי, על ידי הרחבת מדרכות באמצעות זכות מעבר ושהייה בזיקת הנאה, ויצירת שטח פתוח משילוב של שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח בזכות מעבר ושייה לציבור.

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 9029 | | | | 45,49 |
| 6975 | | | | 35 |

**שטח התכנית**: 1.409 דונם

מפת התמצאות:




**מתכנן:** אדר' אורי מיליק

| מס׳ החלטה | התוכן |
|---|---|
| - | **507-1176833 תא/מק/5139 - הר ציון 32-28**<br>**דיון בהפקדה** |

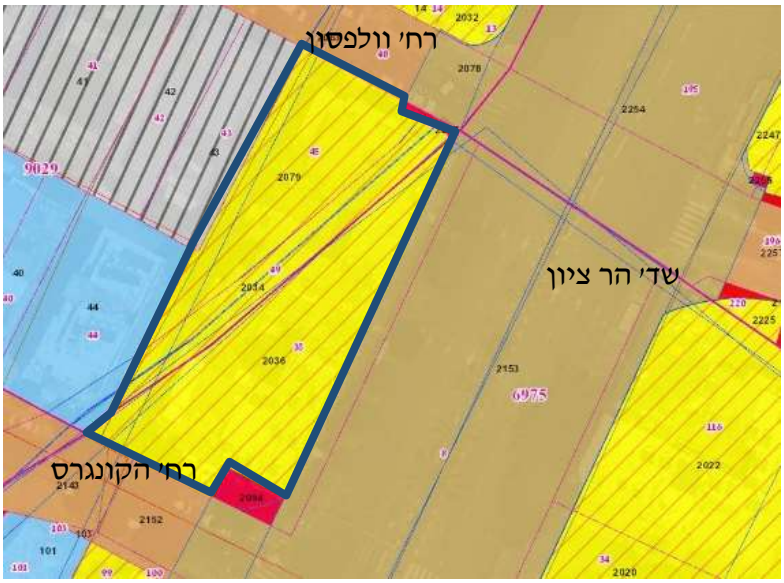
**צוות התכנון - מהנדס תנועה:** אריה פלנר ; **מודד:** שלמה שלום; **אגרונום:** אורי איינגר ; **אדריכל נוף:** נתנאל בלוקא ; **אקולוג:** גיל בן נתן ; **אקוסטיקה:** לירן רז ; **תשתיות:** גל שאטר
**יזם:** מ.ב ביתא שדרות הר ציון 32-28 תל אביב בע״מ
**מגיש התכנית:** מ.ב ביתא שדרות הר ציון 32-28 תל אביב בע״מ
ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת״א יפו
**בעלות:** חלקות 35,45- פרטיים ; חלקה 49- רשומה ע״ש עיריית תל אביב-יפו



## מצב השטח בפועל:

הפרויקט ממוקם בלב שכונת נווה שאנן, בדופן המערבית של שד׳ הר ציון. השכונה מורכבת מבניינים בני 3-4 קומות, עם קומת קרקע המכילה שימושי מסחר ומלאכה. מרבית השכונה מתחדשת באופן מרקמי, באמצעות תמ״א 38 המאפשרת בינוי בן 6 קומות וקומת גג חלקית. בשדרות הר ציון עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה המחזק את השדרה כציר עירוני תחבורתי (הקו בהקמה). במרחק של כ-150 מ׳, ברחוב לוינסקי מוקם הקו הסגול של הרק״ל (בהקמה).
במרחב התכנון קיים בניין בן 3 קומות הכולל 2 קומות למגורים מעל קומת עמודים המשמשת למגורים ומסחר. סה״כ 23 יח״ד ו- 5 יחידות מסחר עם שלוש כניסות.

## מצב תכנוני קיים:




תכניות מאושרות:
<u>תכניות מנדטוריות קודמות:</u>
<u>תא\</u> 44 ותכנית אף

<u>תכנית 475 (1967)</u>
**ייעוד:** מגורים ג1
**שימושים:** מגורים, משרדי מקצועות חופשיים, בתי מלון, בניינים צבוריים.
**קומות:** 3 קומות מעל קומת עמודים.
**צפיפות:** 14 יח״ד לדונם

<u>תכנית מ׳ (1982)</u>-״שינוי אחוזי בניה״.
קומת עמודים 19%
קומה טיפוסית- 32%
**סה״כ: 115%**

<u>תכנית ג׳1</u>- בניה על גגות.
<u>תכנית ע׳1</u>- מרתפים.

הפקעות במגרש לטובת דרכים ותשתיות : תכנית תא/1127 (1968) - דרכי גישה לתחנה המרכזית החדשה ; תכנית תא/1375 (1992) - דרכי גישה לתחנה המרכזית החדשה ; תתל/71ב (2017)- רכבת קלה במטרופולין ת״א- הקו הירוק.

## תל אביב 5000 (2016):

**נספח אזורי תכנון ויעודי קרקע:** : **802** אזור מעורב בבנייה עירונית **ו- ר84-** שד׳ הר ציון
רח״ק בסיסי : 2.5
רח״ק מרבי : 5

**נספח עיצוב עירוני:**
גובה בינוי : לחזית שד׳ הר ציון – עד 10 ק׳
תותר בנייה עירונית חריגה לסביבתה עד 15 ק׳ בצמתים, בכפוף לתוספת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעל קומת הקרקע.(ל״ר לתכנית זו)

**שימושים:** מגורים, משרדים, מסחר 1 ו-2, תעסוקה 1
בקומת הקרקע לא יותרו מגורים

**נספח תחבורה:** ״אזור העדפת הולכי רגל״ סמוך לקו הירוק והסגול של הרכבת הקלה.
הר ציון –ציר רק״ל (קו ירוק)
ציר ירוק
דרך עורקית עירונית

## מצב תכנוני מוצע:
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ותוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר (תא/5000). שינוי ייעוד ממגרש בייעוד ״מגורים ג1״ למגרשים בייעוד ״מגורים מסחר ״, ״שטח ציבורי פתוח״ ו״שטח פרטי פתוח״.



| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| - | **507-1176833 תא/מק/5139 - הר ציון 28-32**<br>**דיון בהפקדה** |



**תיאור מטרות התכנון:**

1. התחדשות עירוניות בדופן שד' הר ציון בסמיכות לרכבת הקלה, ע"י יצירת בינוי מעורב שימושים בן 9 קומות הכולל עד 64 יח"ד.
2. יצירת שטחים פתוחים לרווחת הציבור במפגש שד' הר ציון ורחוב הקונגרס.
3. יצירת שטחי ציבור מבונים בזיקה לשטחים הפתוחים בהיקף של 250 מ"ר (שטח כולל).
4. יצירת חזית מסחרית רציפה לאורך שד' הר ציון ורחוב וולפסון בהתאם לאופי השכונה.
5. קביעת זכות מעבר בחלקו הצפוני של המגרש לטובת הרחבת המדרכה.
6. הקמת 6 יחידות דב"י (המהוות 10% מסך יח"ד בפרויקט).

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 9 הכוללות קומת קרקע וקומת גג בנסיגה.
גובה: עד- 34 מ'
תכסית: עד - 75% למגרש בייעוד מגורים ומסחר.
שטחי חלחול: 15% משטח המגרשים בייעוד "מגורים ומסחר" ושטח פרטי פתוח.
פירוט שימושים: מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבוריים.

**קווי בניין:**

לשדרות הר ציון: 0 מ'
לרחוב וולפסון: 2.7-4 מ', כמסומן בתשריט
לשטח פרטי פתוח: 0 מ'
מרפסות-תותר הבלטה עד 1.2 מ' מעל המדרכה לרחוב וולפסון ו- 1.6 לכיוון רחוב הקונגרס בתחום השפ"פ.
המרפסות לשדרות הר ציון יהיו בתחום קווי הבניין.

**מספר יח"ד:**

עד 64 בהתאם לתמהיל הבא:

- יחידות דיור קטנות בשטח של עד 60 מ"ר לא יותר מ-30%.
- יח"ד בשטח של 65-75 לפחות 20%.
- יח"ד בשטח של 76-90 מ"ר לפחות 30% .
- שטח דירה מינימלי יהיה 30 מ"ר עיקרי.



**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

<u>מרחב ציבורי</u>

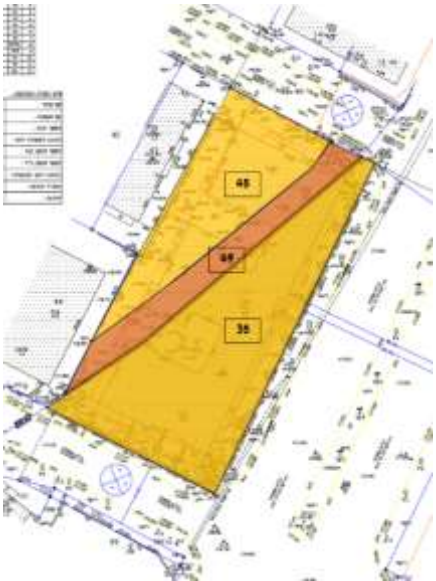
- התכנית מייצרת שטח פתוח המורכב משטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח עם זכות מעבר ושהייה וזיקת הנאה לציבור לכל שעות היממה וימות השנה, שייצרו יחד מרחב פתוח רציף לרווחת הציבור בשטח 0.45 דונם. בשלב ההיתר תוכן תכנית צל לפיתוח המרחב כולו.
- המרחב בתחום זכות המעבר יתוכנן ויבוצע כהמשך רציף של המרחב הציבורי הסובב. השטחים בזכות המעבר יהיו בתחזוקה עירונית.



- לאור סמיכות התכנית לציר ירוק עירוני כהגדרתו בתכנית המתאר תא/5000, נדרש כי תתקיים רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ', ומתוכה רצועה של 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים. בתכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה (המבוצעת בימים אלה) תוכנן רוחב מדרכות ושבילי אופניים בשני צידי השדרה ברוחב 6.5 מ'. לאור נתוניו המוגבלים של מרחב התכנון, לא ניתן להגדיל את רוחב המדרכה מבלי לפגוע בבינוי ובשימושים בקומת הקרקע: שטחי ציבור מבונים, מסחר, ושטחים נלווים למגורים.
- לא ניתן לייצר כניסה לתת הקרקע משדרות הר ציון (רק״ל) ומהשצ״פ ברחוב הקונגרס. המקום היחידי האפשרי לכניסה לתת הקרקע הוא מרחוב וולפסון. לאור זאת, נדרשת כריתה של עץ בתחום המדרכה הציבורית מסוג ברכיכיטון אדרי. הכריתה תעשה בכפוף למתן פיצוי נופי בשטח חלופי בתחום התכנית.

<u>בינוי</u>

במטרה להגיע למימוש מהיר בפרויקט ומאחר והתכנית מציעה הקמת מבנה אחד בלבד, לא תדרש הכנת תכנית בינוי ופיתוח. נספח הבינוי כולל הוראות לעניין מיקום מערכות טכניות, פתרון אשפה, הוראות לעניין תמהיל והנחיות לעיצוב החזית לשד׳ הר ציון. יתר ההוראות יהיו בהתאם להנחיות מרחביות.




- חלקה 49 הינה חלקה שרשומה בבעלות עירונית וביעוד קרקע "מגורים ג'1".

- כתנאי להפקדת התכנית תדרש החלטת מועצת העיר לאישור התכנית. טרם קבלת אישור מועצת העיר מומלץ כי הועדה תכנס כמגישת התכנית.
- בקומת הקרקע מתוכנן שטח ציבורי מבונה בשטח 250 מ"ר בהפניה לשטח הפתוח ובזיקה אליו. בחזית הצידית מתוכננת חצר בשטח 30 מ"ר אשר תוצמד לשימוש הציבורי בקומת הקרקע. בתת הקרקע יוצמדו שטחים מבונים בהיקף עד 15% מסך השטחים העיליים. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.
- לאור עומק המגרש ביחס לשד' הר ציון וריבוי השימושים בקומת הקרקע עומק החזית המסחרית לא יפחת מ-6 מ'. היקף החזית המסחרית בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
- בהתאם למדיניות הדיור העירונית בתכנית מוצעות 6 יחידות דיור בהישג יד, המהוות 10% מסך יחידות הדיור בתכנית. נוסף על כך מוצעות 2 יחידות דיור בנויות בבעלות עירונית.
- בחזית כלפי שד' הר ציון מתכונן גריד קורות ועמודים המאגד את כל המרפסות (הלא מדלגות) לכדי חזית אחת. בין עמודי הגריד יתאפשרו רפפות אנכיות שהיקפן לא יעלה על 25% מפני המרפסות, ועל 50% מפני חזית הקומות הטיפוסיות. הגזוזטראות לשאר החזיתות תהיינה זיזיות.
- יתכוננו חדרים ממוגנים בהפניה לחזית המערבית בלבד. עבור הדירות הפונות לשד' הר ציון יתוכנן פתרון מיגון קומתי בכפוף לאישור פיקוד העורף.

**פרוגרמה לצרכי ציבור:**

- בתכנית מוצעות סה"כ 64 יח"ד, תוספת של 41 יח"ד ל 23 יח"ד הקיימות בהיתר.
- הנחה לגודל משק בית – 2.1 בדומה לכלל העיר.

- שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית:
- שטח קרקע למבנה ציבור: 0.2 דונם.
- שטח ציבורי פתוח: 0.43 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש).
- מדובר בתכנית מצומצמת בהיקפה הממוקמת בשכונת נוה שאנן בה היצע נמוך של שטחים פתוחים ושטחי ציבור. לאור זאת נקבעו בתכנית שטחי ציבור הנותנים מענה לפרוגרמה לאור מגבלות התכנון בתכנית:
- מבני ציבור: שטחי ציבור מבונים בשטח של כ- 250 מ"ר בקומת הקרקע ובסמוך לשטח הציבורי הפתוח.
- הקצאה נדרשת לשטח ציבורי פתוח: שטח פתוח לציבור שיפותח כגינה איכותית בשטח כולל של כ- 0.45 דונם (כולל שני מגרשים משלימים : 0.2 דונם שצ"פ + 0.25 דונם שפ"פ).

**תנועה וחניה (ע"י אגף התנועה): חוו"ד תחבורתית**

1. הולכי רגל

- המדרכות ברחובות הר ציון, הקונגרס, וולפסון הורחבו ע"ח המגרש.
- קיים קשר טוב בין רח' וולפסון לקונגרס גם בתחום הפרויקט וגם במדרכה הרחבה ברח' הר ציון.

2. אופניים

- הפרויקט ממוקם באזור שבילי אופניים. יש שביל בצ'לנוב, מטלון, משה בן ישראל ובהר ציון.
- המרחב הפנוי מבנייה במגרשים הסחירים מיועד לשימוש הציבור (הרחבת מדרכות, יצירת מרחב פתוח, וחצר לטובת מבנה הציבור) ולא ניתן למקם בו חניות אופניים. קומת הקרקע מיועדת ליצירת שטחי ציבור מבונים והבטחת חללים מסחריים איכותיים. לכן, מבוקשת חריגה ממדיניות לתכנון בר קיימא (תא/9144) כך שתקן החניה ישאף ל1:1.5. תתאפשר חניה במכפילים גובה ראש מינ' 2.75 מ' בתת הקרקע, ותוכננו חניות אופניים מרווח הצידי לבניין.
- תותקן מעלית לאופניים באורך 2.0 מ' (נטו תא המעלית) לפחות.

3. תחבורה ציבורית

- הרכבת הקלה עוברת ברחוב הר ציון (הקו הירוק) כך שהתחבורה מאוד נגישה (מרחק "0").
- הקו הסגול עובר במרחק 160 מ' מהפרויקט.
- קיימת קרבה לתחנה מרכזית לאוטובוסים ונתצ"ים, האזור רווי תחבורה ציבורית.

4. תקני חניה וחניונים

- בשל סמיכות הפרויקט לרק"ל, נקבע תקן חניה מופחת בהתאם למדיניות ועדה מקומית, להלן הפירוט:
- מגורים – 1:0.8 (למעט דירות דב"י) והוא יהיה תקן מקסימאלי.
- מסחר – 0 חניות
- שטח ציבורי מבונה– 1:250
- אופנועים – 1:5 ליח"ד
- אופניים –התקן ישאף ל 1:1.5 ליח"ד בכפוף לתיאום עם אגף התנועה.
- מוצע 37 חניות פרטי, 2 נכים, 1 מבנה ציבורי, 15 אופנועים.

**חוות דעת סביבתית:**
לתכנית נספח סביבתי אשר בחן את הנושאים:

<u>זיהום קרקע:</u>
התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות: חובת בדיקת קרקע וגז קרקע.
הוכנו סקר היסטורי ותכנית דיגומים לגזי קרקע שאושרו ע״י המשרד להגנת הסביבה ב- 8.5.2203:

- זיהום קרקע – לא עלה חשד לזיהום קרקע ואין צורך בדיגומי קרקע
- גזי קרקע – נדרש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה מראש לגבי מועד התקנת הבארות וביצוע הדיגומים.
- נגר עילי: בשל מיקום התכנית והיותה באזור המוגדר כאזור רגיש להחדרת נגר עילי, פתרונות לנגר עילי יקבעו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו״ד הידרולוגית ואישור רשות המים.
- אסבסט: בוצע סקר אסבסט ע״י חב׳ GREENMIX מיום 21.11.2023. במסגרת הסקר נמצאו מופעי אסבסט כגגונים, צנרת, מכלי מים וכו׳. לעת הוצאת היתר הבנייה יערך סקר שיתייחס גם לאלמנטים בפנים המבנה.פירוק האסבסט יעשה טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית.

<u>אקוסטיקה:</u>
נערך חיזוי רעש תחבורה לפרויקט. מתוצאות המודל עלה שבחזית המבנה הפונה לשד׳ הר ציון נדרשת הפחתת של 40 dB(A) ובשאר החזיתות הנחתה של 35 dB(A) על מנת לעמוד בקריטריונים.
בקומת הקרקע במיקום המיועד לשטחי ציבור נדרשת הפחתה של 45 dB(A) על מנת לעמוד בקריטריונים. לכן, לא ניתן יהיה לקבוע שימושים רגישים כדוגמת גני ילדים. ככל ובעתיד יעודכנו נפחי התנועה, ניתן יהיה להגיש לאישור הרשות לאיכות הסביבה, נספח אקוסטי מעודכן הכולל מודל אקוסטי ולבחון אפשרות לתכנון חלל ציבור רגיש לרעש.

**התייעצות עם הציבור:**
תת הועדה בתאריך 18.06.2024 לשיתוף ציבור החליטה שבתכנית לא יתקיים הליך שיתוף ציבור לאור הקפה המצומצם וכי תכנית למגרש בודד שוות ערך בהיקפה להיתר עבור בניין אחד גדול. יתקיימו פרסומים בהתאם לחוק בשלב הפקדת התכנית ובשלב הגשת היתר הבנייה.

בתכנית זו מוצע איחוד וחלוקה **בהסכמת בעלים**. התקיים מפגש בעלים בהשתתפות גורמים מעיריית תל אביב-יפו בו הבעלים עודכנו בפרטי התכנית ובהליך הסטטוטורי, והביעו תמיכתם בתכנית. לאור בעלותה של העיריה בשטח סחיר במרחב התכנית, מוצע כי הועדה תכנס כמגישת התכנית .

## טבלת השוואה:

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| - | **507-1176833 תא/מק/5139 - הר ציון 28-32**<br>**דיון בהפקדה** |

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
|---|---|---|---|
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים | 115 | מגורים -453<br>מסחר -27<br>שטחי ציבור מבונים-20<br>**סה"כ 500%** |
| | מ"ר | 1719 | מגורים - 5474<br>מסחר - 321<br>שטחי ציבור מבונים- 250 |
| זכויות בניה לקומה | אחוזים | 32 | |
| | מ"ר | 478 | |
| גובה | קומות | 4 | 9 (ק"ק + 7 קומות + ק' גג בנסיגה) |
| | מטר | | עד 34 מ"ר |
| תכסית | | 32% | 75% - ממגרש למגורים ומסחר |
| מקומות חניה | | 0 | 40 (כולל 2 מקומות נגישים) |
| ייעודי קרקע | | מגורים ג'1 – כ1.4 ד' | שצ"פ -0.2 ד'<br>שפ"פ - 0.25 ד'<br>מגורים ומסחר – כ0.97 ד' |

**זמן ביצוע**: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| זיהוי התכנית | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| מספר התכנית<br>507-1176833 | שם התכנית<br>הר ציון 28-32<br>תא/5139 | מגיש התכנית<br>יזם פרטי מ.ב ביתא<br>הועדה המקומית לתכנון ובניית תל אביב | עורך התכנית<br>אורי מילוק |
| **זיהוי הרשות והוועדה** | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילת" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| תל אביב יפו | ■ עירונית | ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין |
| **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה** | | | |
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |
| יש למרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית | | | |
| ■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
| --- | --- | --- | --- |
| | התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-1.4 דו' המוקמת בשכונת נווה שאנן<br><br>התכנית כוללת איחוד וחלוקה ברסקמת בעלים ויואה לטובת תוריסת 23 יחיד ו-5 יח' מסחריות וחקמת 64- יחיד, חוות מסחרית ושטחי ציבור מבנים | 62א (א)<br>62א(א) (1), 62א (א)(4),<br>62א (א)(5),<br>62א(א) (19),<br>62א(ג)(9) | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מיתאר כוללנית (בהתאייחס לתוכנית תא/5000 (מותן תוקף 22.12.2016). |

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

| | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | ויהוי השטח בתוכנית המתאר | תוראת הלבנטית בתוכנית המתאר | התאמת התוראות בתוכנית המוצעת |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| הוראות תכנית | תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיומות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | אזור תכנון 802<br><br>-אזורי המגורים מגוריים בבניה עירונית | בחזית קשת הקרקע כפל המבנים יותרו מסחר, משרדים, מוסדות ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים משותפים לשימוש הדיירים | + |
| | | ר-84 שדרות הר ציון | 5.3.5-הוראות עיצוב רחובות<br><br>משמך המדיניות יחייחס לכל הפחות לחיבטים הבאים:<br>קביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בתוך הרחוב | +<br>לא נדרש מסמך מדיניות תואיל והרחוב הר ציון מתוכנן במסגרת תתייל 71/ב' בה קיים תכנון מפורט לתתכי רחוב לרבות מדרכות, נטיעות, שטחים פתוחים ושבילי אופניים. |
| | | ציר ירוק עירוני | רוחק מרבי 5<br>בדופן המערבית של שדי הר ציון: גובה המבנים לאורך תזית הרחוב יהיה עד 10 קומות | + |
| | קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאיים המצורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:<br>5.3.5- הוראות עיצוב רחובות | ר-84 | 5.3.5-הוראות עיצוב רחובות | +<br>לא נדרש מסמך מדיניות תואיל והרחוב הר ציון מתוכנן במסגרת תתייל 71/ב' בה קיים תכנון מפורט לתתכי רחוב לרבות מדרכות, נטיעות, שטחים פתוחים ושבילי אופניים. |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | לפי תשריט אזורי יעוד:<br>אזורי מגורים בבניה עירונית.<br><br>ציר מעורב (הר ציון) | 3.4.2 ציר מעורב<br><br>שימושים ראשיים:<br>מגורים, מסחר 1<br><br>3.1.1 (ד) בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע שימושים כלליים (מרחב ציבורי) | יעודי מבאת:<br>מגורים ומסחר<br>שטח פרטי פתוח<br>שטח ציבורי פתוח<br><br>+<br><br>+<br>התוכנית קובעת שטח ציבורי פתוח ושטחי ציבור בנויים |
| שימושים | קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)<br>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | לפי תשריט אזורי היעוד:<br>אזורי מגורים בבניה עירונית (3.2.4)<br><br>ציר מעורב (הר ציון) | ציר מעורב סעיף 3.4.2 :מגורים, משרדים, מסחר1, תעסוקה1 (מסחר2 בחזאים-לירן), לא יותרו שימושי מגורים בקומות הקרקע | +<br>מגורים, מסחר על הדומן של הר ציון<br>לא יותרו שימושי מגורים בקומות הקרקע |
| | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד<br>שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי היעוד בכפוף להנחיות המפורטות. | סעיף 3.1.1 (ד)- שימושים כלליים- מבנים ומוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, שימושים ומבנים | +<br>התכנית כוללת מקבצי מרחב ציבורי הכוללים שטח ציבורי פתוח, והקצאת שטח ציבור בנוי |
| | קביעת שטחי בניה - 3.1.2<br>3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. | לפי תשריט אזורי יעוד:<br>אזור מגורים בבניה עירונית | אזור מגורים בבניה עירונית:<br>3.2.4 (ב)<br>רחייק בסיסי 2.5<br>רחייק מירבי 3<br>3.2.4(ג) - צפיפות מינימלית 18 יח"ד/דונם (נטו)<br><br>הוראות מיוחדות:<br>ר-86- הר ציון<br>רחק מרבי 5 | +<br><br>+<br>מגורים-צפיפות: כ63 יח"ד/דונם נטו<br><br>+ |
| | קביעת שטחי בניה העולים על הרחי"ק המירבי - 3.1.4<br>פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד. | סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי | 3.1.6(ה) –טרפסות למגורים<br><br>3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחייק) | +<br><br>+ |
| | קביעת שטחי בניית גגות קרקעיים - 3.1.5 | בכל שטח העיר | 3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע | +<br>מוכח תכנית ע/1 |
| הוראות בינוי | קביעת גובה הבניה והוראות בדבר<br>'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' העלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.<br>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) | מספר קומות מירבי:<br>מרקם ובו עלייה נקודתית לגובה חריגה לסביבתה | בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.<br><br>4.2.6 (א) מספר קומות בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון<br><br>5.4 - גובה המבנים לאורך תוואי הרחוב יהיה עד 10 קומות (ר-86)<br><br>4.2.2-מספר קומות וגובה בניה<br><br>4.2.2(ו)(ג)-גובה הבניה<br>גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר | +<br>תותר הקמת מבנה בן 9 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה<br><br>+<br><br>+<br><br>+<br>גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'<br><br>קומה ציבורית מבונה לא תיחשב קומה טיפוסית |
| | קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4. | כלל שטח התוכנית | 4.2.1-כללי | + |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | הוראות כלליות (4.2.1)<br>והוראות בנושא בנייה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. | | סעיף 4.2.3-הוראות לבניה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש<br><br>4.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים. | +<br><br>+<br>קיים נספח עצים בוגרים |
| | הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1<br>הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הגדרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | לפי תשריט אזורי יעוד:<br>אזור מגורים בבניה עירונית | 4.1.1-הקצאות לצרכי ציבור<br>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. | +<br><br>עפייי הנחייד יחידה אסטרטגית |
| | קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18<br>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' | בכל שטח התוכנית,<br>לפי המסומן בתשריט אזורי חיעוד, בנוסף העיצוב העירוני ראו בנוסף התחבורה.<br><br>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות | 3.6.1-כללי<br>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).<br><br>3.6.11-שטח פתוח מקומי<br><br>3.6.13 (ב) (2)-ציר ירוק עירוני<br>הועדה תחליט על הפקדת תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מי ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מי למדרכות ולשבילי אופניים.<br><br>3.6.13 (ב) (3) הועדה רשאית להמעט את רוחב הציר במקומות מסויימים או לחתוך את פיצולו מניסוקים שירשמו ובכפוף להוראות תמסיק 5<br><br>3.6.14-רחוב עירוני (הר ציון) רחובות מקומיים (הקונגרס, ולפסון):<br>בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב מדרכה של 10-8 מי ברחוב עירוני , 5י מי ברחוב שכונתי | +<br><br>+<br>הרצועה כוללת מדרכה של כ- 6 מי בדופן המערבית של הר ציון, ומדרכה ושביל אופניים בדופן המזרחית של הר ציון ברוחב של כ- 6.5 מי.<br><br>+<br>קו בניין 0 נקבע על מנת לייצר תוית מסחרית, בהמשך רציף למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות תרקיל<br>מכל מקום, בשל עומק המגרש לא ניתן להזיז את הבינוי באופן שיאפשר הרחבת נוספת של המדרכה בדופן המערבית של הר ציון.<br><br>+<br>התוכנית מכטיחה רוחב מדרכה של כ- 6 מי בדופן הר ציון. בשל עומק המגרש לא ניתן להזיז את הבינוי באופן שיאפשר הרחבת מדרכה.<br><br>התוכנית יוצרת כלפי רחוב ולפסון וייקת הנאה ברוחב 4 מי למעבת מדרכה, באופן אחיד ורציף עם המדרכות הקיימות<br><br>התוכנית קובעת שוייב הגובל ברחוב הקונגרס. ממוערב לתחום התכנית קיימת מדרכה צרה ברוחב של כ- 1.5 מי. במידת הצורך ניתן יהיה להשתמש בשוייב לצורך הרחבת האזור ההליכתי<br>+ |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>תקן חנייה (3.8.7) | נספח תחבורה | 3.8.1 כללי<br><br>3.8.2 (ד)(3)- דרך שרקית עירונית-קו בנין שלא יפחת מ5 מטר מציר הדרך. הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.<br><br>3.8.4-קווי מתע"ן<br><br>3.8.7 –תקן חניה<br><br>שביל אופניים | +<br>חורייד תחבורתית<br><br>+<br>המחתות קו בנין מ5 מטר לכ0 רחוב מסחרי, עם ריבוי בניינים חבנויים בקו 0 בסמיכות למדרכה<br><br>+<br><br>+<br><br>+<br>תקן חניה מקסימלי למגורים 0.8 ליחייד או התקן התקף לפי תרצאת היתר, הנמוך מביניהם<br>תקן חניה 0 למסחר<br>תקן חניה לציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר<br><br>+<br>מתוכנן במסגרת תרקיול |
| איכות סביבה - סעיף 4.4<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בנייה ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5)<br>**השמטת לסטות מהוראות סעיף 4.4** | בבל שטח התוכנית | סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית<br>4.4.1(ב)-גובל בזכות דרך עירקית עירונית<br>4.4.1(ג)-שימושים רגישים בסמרך לזכות דרך<br><br>4.4.1(ט)-חשד לקרקע מזוהמת<br><br>4.4.2-חוות סביבתית<br><br>סעיף 4.4.3 –בניה ירוקה<br><br>סעיף 4.4.4-הנחיות מרחביות<br><br>סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית | +<br>חורייד סביבתית<br>התכנית כוללת נספח סביבתי<br>+<br><br>+<br><br>+<br><br>+<br><br>+<br>התכנית כוללת<br>סקר היסטורי ונספח דיגומים<br>+<br><br>+<br><br>+ |
| תשתיות – סעיף 4.6<br>**פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:**<br>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>הנחיות כלליות לתכנון (4.6.2)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5) | בבל שטח התוכנית | סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות<br><br>סי 4.6.4-ניקוז (א)- שטח פנוי לחלחול (ב) חדירת מי נשמים (ג) עמידה בהנחיות מרחביות<br><br>סי 4.6.5 – ביוב. | +<br><br>+<br>התכנית דורשת שטח חלחול שלא יפחת מ15% בכל מגרש<br><br>+<br>קיים נספח מים,ביוב וניקוז לתכנית |

| | |
| --- | --- |
| | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) |
| | תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית רשאית לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המנורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) |

| | למעט סעיפים (א4), (5), (8), (16) ו- (17) שבו. | | שימוש בתוכנית המפורטת |
| --- | --- | --- | --- |
| | סעיף | מהות הסעיף | |
| | סעיף קטן (א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | + |
| | סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | + |
| | סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים | + |
| | סעיף קטן (א)(10) | קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להיעברת...ולעניין חפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | + |

**תצהיר והתייחסות**

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

מהנדס הוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| --- | --- | --- | --- |
| אחוד כרמלי, אדרי | | | 16.12.24 |

היועץ המשפטי לוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| --- | --- | --- | --- |
| הראלה אברהם אזולאי, עו"ד | | | 16.12.24 |

91307\2

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| - | **507-1176833 תא/מק/5139 - הר ציון 32-28**<br>**דיון בהפקדה** |

**חו"ד צוות**: (מוגש ע"י צוות יפו והדרום)

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 איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
4. אישור מדידה עדכנית.
5. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית, מסמכי איחוד וחלוקה, וחתימה על כתב התחייבות להקמת שטחי ציבור מבונים.
6. השלמת תיאום נספח הבינוי עם אגף מבני ציבור.
7. חתימת האגרונום העירוני על נספח ערכיות עצים.
8. אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכים ולנספח הסביבתי המעודכנים.
9. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
10. אישור סופי של מח' ייעודי קרקע לתכנית המוצגת.
11. אישור חברת נת"ע לממשק עם הרכבת הקלה.

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

## דיון בהפקדה

**להלן החלטת הוועדה המקומית 22-0004ב'—8 מיום 09/02/2022 לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב. הצעת התכנית מובאת בדראפט זה בהמשך להחלטת הוועדה.**

**רקע:**
במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות ; באפור – תמ"א 38 בביצוע ; בחום – בי"ס שושנה דמארי ; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה.
מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללנית, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.




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

**מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו**

**כתובת: דרך השלום 93-101 (אי-זוגי), רח' עמישב 24-32 (זוגי)**



## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6164 | מוסדר | חלק מהגוש | 40-36, 93 | 71 |

**שטח התכנית**: 12.48

**מתכנן:** פרסום 78-77 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון.
מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:
כנען שנהב אדריכלים
צפור גרשון צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

**יזם:** אורון נדל"ן.

**בעלות:** פרטיים, קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב – יפו

## מצב השטח בפועל:
5 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 180 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/שצ"פ.

## מדיניות קיימת:
עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.
תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0403873 תא/מק/4513 דרך השלום 89-87, תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.

## מצב תכנוני קיים:
בנייני רכבת בני 4-3 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.ישנן בקשות מידע בתהליך במהות של תמ"א 38 בכתובות: דרך השלום 93, 95, 97, 99.
אין בכתובות אלו בקשות מידע בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

## מצב תכנוני מוצע:
התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.
**תיאור מטרות התכנון:**

1. יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
2. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 19-8 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
3. קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ובחזיתות לכיוון רח' מרטון ארנסט.
4. הקצאות קרקע לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולייעוד שטחי ציבור פתוחים.
5. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב וצפון-דרום לאורך הרחובות.
7. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**
התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום.
במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

**זמן ביצוע**:
מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון**:

עומר וולף: אנחנו נציג כאן יחד את ארבעת הנושאים על התחדשות בשיכון עממי ג', על דרך השלום. בפתח הדברים מעוניין לציין כי הדרפט בנושא 7 התעדכן לקו כחול מצומצם יותר, והועבר לחברי הוועדה דרפט מעודכן במייל. מציג את השטחים לפרסום 78-77.
אסף הראל: לא היה לנו מסמך מדיניות על דרך השלום?
אורלי אראל: דיברנו ואז אמרנו שנעשה תפיסה כוללת. אין דרישה למסמך מדיניות, אבל בגלל ריבוי הבקשות, וכל מה שרואים פה הוא בשלבים שונים של קידום שבעלי הקרקע חתומים עם יזמים, אנחנו רוצים לתת הנחיות ברורות לתכנון המפורט.
אודי כרמלי: הפרקטיקה למתחמי התחדשות עירונית היא שיש גורמים שברגע שמתחילים פרויקט של התחדשות עירונית פתאום פותחים תיקי מידע לתמ"א 38 או פתאום רוצים לעשות פעולות שיגדילו השווי היחסי של הנכס. לכן אנחנו באים ואומרים איפה אפשר לשנות, ומה המדיניות. נכון שדרך השלום כבר דנו, כי כבר אישרנו פרויקטים ותוכניות עיצוב. עכשיו הגענו לבשלות בתפיסה הכוללת, וכדי למנוע כאלה שרוצים לתקוע, אנחנו מעוניינים לעשות 78-77 שם ולהעביר מסר ברור, כי חלק מהתושבים לא מבינים.
אסף הראל: כדי לחזק את היוזמות החזקות
מיטל להבי: כדי לחזק את היוזמות הגדולות ולמנוע את היוזמות הקטנות.
אודי כרמלי: הוועדה המקומית הביעה את דעתה שהיא בעד התחדשות עירונית מאשר פרויקטים נקודתיים שלא מטפלים בתשתיות
מלי פולישוק: האם זה עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר החדשה 5500?
אורלי אראל: כן. באזור התחדשות עירונית אפשר לעלות ברח"ק ובדרגת גובה, ולכן 19 קומות כפי שמוצג כאן הן תכניות בסמכות ועדה מקומית
מיטל להבי: לא ברור איך מ-7 קומות עולים ל-19 בגלל התחדשות עירונית. התכניות שיצאו בדרך, איזה בניה הם התוו באזור, אותו שטח ירוק (מה שאושר) מה אישרנו לבנות? בכל ועדה יש לנו 78-77 והרבה מהיוזמות הקטנות נבלמות לטובת התחדשות עירונית. אהבתי את תכנית מ' כי זה הצמיח יוזמות.
אודי כרמלי: אתם הובלתם לתעדף את ההתחדשות העירונית, אתם הובלתם להראות תמונה כוללת.
מיטל להבי: יש פה רחוב מורכב שתהיה בו חזית מסחרית, והעורף הוא עורף שכונתי שיצטרך לספוג את כל התנועה, איך מתייחסים לעורף, כדי שהחיים בעורף לא יהפכו לבלתי נסבלים. איך קופצים מ-7 ל-19 קומות ואיפה ה-19 קומות.
חיים גורן: יש שביל אופניים על הדרך הזו?
עומר וולף: יש בשלב זה בדופן השנייה.
מיטל להבי: דו צדדי זה הכי בטוח, כי שמגיעים לצומת דו סטרי אי אפשר לחצות אותו
חיים גורן: שצ"פ יש? האם נעשה תיאום במדיניות שלנו פה מול גבעתיים? היזמויות הקטנות מגיעות מלמטה, איך דואגים שהתושבים יקבלו את כל המידע למה עוצרים את הפרויקטים של התמ"א ואיך עוזרים להם לקדם את ההתחדשות.
מיטל להבי: מה היקף החתימות שהם הביאו כדי שנעשה 78-77
אורלי הראל: תכנית המתאר סימנה אזורים להתחדשות עירונית מתוך נקודת מוצא שבאזורים הללו צריך לבחון התחדשות עירונית בהיבט הפיזי והחברתי. יש לנו תהליכי עבודה מובנים, שמעורבים בהם כל אגפי

העירייה הרלוונטיים – מינהל חינוך, מינהל הנדסה, אגף הנכסים וכד'. יש צוות עבודה שבודק תכנית תכנית. ברגע שזה עומד בקריטריונים הרלוונטיים ממשיכים עם התכנית. עזרה ובצרון הם חלק מהעבודה, מהצוות איתם אנחנו עובדים. חלק מההתחדשות העירונית הם התסקירים החברתיים שאנחנו עורכים וההמלצות נכנסות כחלק ממערך התכנון ומה שיש להם השלכות פיזיות. העירייה פיתחה את תהליכי העבודה כדי לשפר את תכניות ההתחדשות העירונית. תכנית המתאר אומרת שבאזורי התחדשות עירונית לתת יותר רח"ק מ-4 ל-5 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה. עם תהליכי התחדשות עירונית, יש את נושא שטחי ציבור, גם בנויים – בי"ס, מרכזים קהילתיים וכד', חלקם במגרשים יעודיים וחלקם בשטח ציבורי בנוי. זאת כדי לאפשר שהתכניות יהיו כלכליות. בסה"כ צריך לרכז את הזכויות והבניה. רוב התכניות עד 9 קומות, יש להם עירוב של בניה פשוטה ועלויות אחזקה נמוכות יותר, ובבניה רבת הקומות האחזקה יותר גבוהה. אם לא תהיה בניה חריגה בגובה אי אפשר להכניס את זכויות הבניה ונצטרך לוותר על שטחי ציבור שעל זה לא נוותר כי זה לא רק הדירה אלא גם כל המרחב הציבורי. תכנית המתאר קבעה שמקומות שבהם גובה הבניה עד 8 קומות, חריגה עד 15 קומות עם ההקלות מגיעים ל-19 קומות זה תהליך מובנה בזכויות הגובה בתכנית המתאר ואין כאן חריגה בתכנית המתאר.
מיטל להבי: אף אחד לא אמר שמעל הגובה מותר להוסיף קומות ומעליה מותר להוסיף הקלות. איך הגובה משלש את עצמו בתוכנית המתאר
אורלי אראל: בתכנית המתאר כתוב במקום שיש עד 8 קומות, עליה נקודתית ל-15 קומות, ועם תוספת הקלות במסגרת התב"ע ל-19 קומות. בלה גוואראדיה אישרתם את כל המתחמים.
חיים גורן: מה לגבי ההנגשה לתושבים?
אורלי אראל: כל תכנית של התחדשות עירונית היא מונגשת לציבור, זו אחריות שלנו. בתכנית להתחדשות עירונית המתווה הוא מאד עמוק, נקודת המוצא שההתחדשות היא בשביל התושבים ומערך ההסברה הוא א"ב לתושבים.
חיים גורן: תוך כמה זמן נפגשים עם התושבים מסבירים להם מה עשינו
דורון ספיר: ברגע שהתכנית תהיה מוכנה ויש עקרונות תכנון ברורים מקיימים מפגש עם הציבור בהתאם להנחיות של הועדה לשיתוף ציבור.
אורלי אראל: מציגים מה יהיה בסביבה, מה בשביל הציבור
מלי פולישוק: האם מה שאתה מביאה כאן זה שווה ל-5500 .
אורלי: בעדכון תכנית המתאר אין עדכון למרחב הזה, לא מצאנו לנכון לעלות לגובה או להוסיף זכויות בניה.
עומר וולף: התכניות מוצמדות ליזמים, לצוותי תכנון קיימים וליוזמות קיימות, שהן עם אחוזי הסכמות מאוד גבוהים, ולכן הציבור מעוניין שהתכניות יקודמו. ה-78-77 יאפשר לתכניות הללו, שכבר מתקדמות היום, לרוץ.
אודי כרמלי: אין נתון למספר החתימות התקף לקידום תכנית אבל כל התכניות הללו מקודמות על ידי תושבים ויזמים כל אחת בנפרד, ולפני כל תכנית שתובא לוועדה היועמ"ש דואגת לבדוק את החתימות ושהם עומדים בתנאים באופן חוקי.
עומר וולף: המענה לנושא השטחים הפתוחים הוא בזיקות הנאה של כלל השטחים בין המבנים. זיקות הנאה לצורך הרחבת רחובות, למעברים בין דרך השלום ורחוב עמישב, וגם בין המבנים, זיקות הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. מבחינת הבינוי, לפי תכנית המתאר תא/5000, האזור מסומן לבנייה עירונית עד 8 קומות ועם ראסטר של בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הבנייה הנקודתית החריגה לסביבתה נותנת מדרגת גובה נוספת, ובאמצעותה אנחנו מנסים ליצור המגוון המתאים עם עליות נקודתיות. כלל התכניות מקצות שטחים בקרקע למבני ציבור. גבעתיים מקדמים בימים אלה תכנית מתאר שתתווה את אופי הבינוי לאורך רצועת עממי ג' בגבול העיר.
חיים גורן: לא ברור השצ"פים, אם רוצים לעשות גינה ציבורית מי עושה - אנחנו או גבעתיים?
עומר: הדברים יבואו לביטוי בתכניות נקודתיות.
דורון ספיר: אנחנו ב-78-77 עוד אין תכנית.
מיטל להבי: כשאתם מביאים את התכנית הכוללת תציגו את נושא התנועה, את הנגישות למקום, תגיעו עם פתרונות. להיות מתואם עם אגף התנועה. מול פארק אדית וולפסון היה מעבר חציה והוא בוטל. אני רוצה עבירות בין גינה למגורים, עבירות בין שתי דפנות הרחובות, אחרת אל תעשה מסחר. אם עושים רח' מסחרי זה אומר תעשה את הרחוב כך שמדבר עם שתי הדפנות. אם יש דופן מסחרי אתה צריך לייצר רח' ממותן תנועה, תעבדו על זה מראש.
דורון ספיר: לאשר את כל פרסום הסעיפים 78-77 ל-4 הנושאים.

## בישיבתה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן:

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

תוקף התנאים ל – 3 שנים.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

## דיון בהפקדה

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

**מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו**

**כתובת: דרך השלום 101-93 (אי-זוגי), רח' עמישב 32-24 (זוגי)**




## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6164 | מוסדר | חלק מהגוש | 93 ,36-40 | 71 |

**שטח התכנית** : 13.21 דונם

**מתכנן:**

| | |
| --- | --- |
| עורכי התכנית | - צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים + כנען שנהב אדריכלים |
| תנועה | - קראוס -חן הנדסת תנועה וכבישים |
| פיתוח ונוף | - נופים- תכנון , ניהול ועיצוב בע"מ |
| אגרונום | - פתילת המדבר |
| תשתיות | - סירקין-בוכנר- קורנברג |
| איכות סביבה | - לשם שפר-איכות סביבה |
| שמאי | - לוקר-שמעון |
| שיתוף ציבור | - גיאוקרטוגרפיה |

**יזם:** אורון נדל"ן

**בעלות:** פרטיים, קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב – יפו

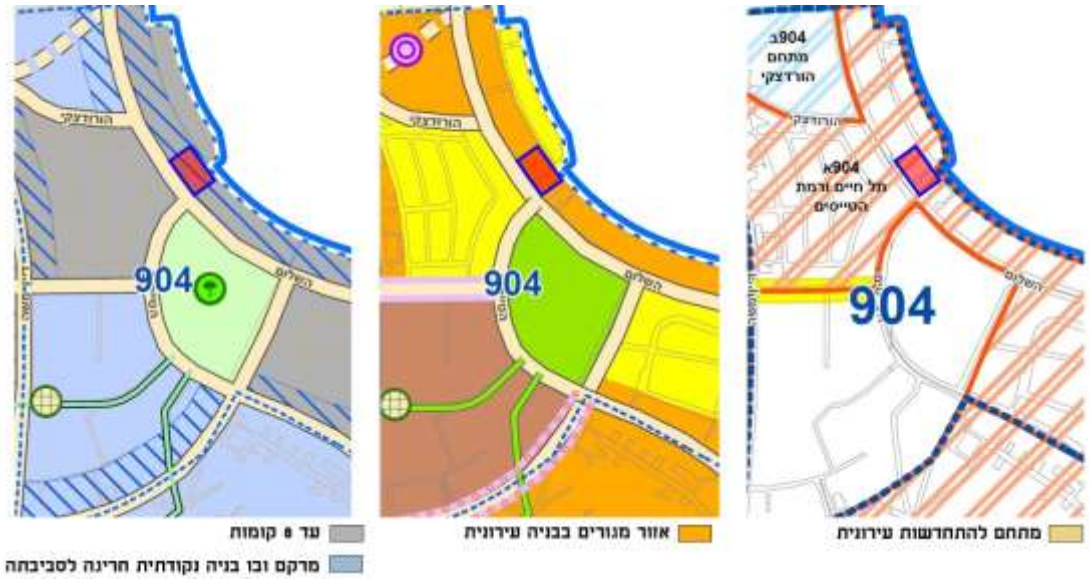
## מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון, נמצא בין דרך השלום ממערב, רחוב עמישב ממזרח, שצ"פ ברחוב מרטון ארנסט מדרום, בשכונת עממי ג' בגבול המוניציפאלי של העיר תל אביב יפו עם גבעתיים. תחום התכנון כולל 5 חלקות בהן

בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, סה"כ 169 יח"ד ו-20 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה וחלקי חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/ שצ"פ.

## מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (ובנוסף מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.




תכניות גובלות:
מצפון: תכנית תא/4513 דרך השלום 89-87 (מאושרת), תכנית תא/מק/5069 התחדשות דרך השלום 85-77 (מאושרת).
מדרום: תכנית תא/מק/4573 התחדשות דרך השלום 117-105 (לפני דיון בהתנגדויות).
ממערב: תכנית תא/4603 – דיור מוגן עמיגור – דרך השלום 100 (מאושרת), תכנית תא/מק/4468 – הטייסים 6, 8, 10, תל חיים - התחדשות עירונית (מאושרת).

## מצב תכנוני מאושר:

בנייני רכבת בני 4-3 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.
יעוד קיים: מגורים א', שצ"פ, דרך קיימת.
זכויות בנייה במצב הקיים: 11,247 מ"ר ברוטו למגורים + 610 מ"ר למסחר, וסה"כ 11,857 מ"ר.



## מצב תכנוני מוצע:

**מטרת התכנית:**

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 7 מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות ו-5 מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות) הכוללים סך הכל עד 420 יחידות דיור. כמו כן, קביעת חזית מסחרית לדרך השלום ולשטח ציבורי פתוח, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, קביעת שטח בייעוד פרטי פתוח בזכות מעבר, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, קביעת זכות מעבר בייעוד מגורים והסדרת חניה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי ציבור.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965.
2. קביעת הוראות לפינוי והריסה של חמישה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 169 יחידות דיור וכ-20 יחידות מסחר, והקמת עד 420 יחידות דיור ב-7 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. קביעת ייעודים ושימושי קרקע "מגורים ד'", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח" ו-"דרך מוצעת" ושימושי קרקע וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת 10% לפחות מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה וב-40% הנחה, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
6. קביעת הוראות בינוי לשבעה מבנים בני 9 ו-19 קומות, הכוללות גובה, קווי בניין, קומות ותכסית.
7. קביעת הוראות לגג משותף מגונן ופעיל לשטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של המבנים המרקמיים.
8. קביעת שימושי מסחר והוראות לחזית מסחרית לאורך דרך השלום והשטח הציבורי הפתוח.
9. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
10. קביעת הוראות ליצירת זכות מעבר למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
11. הרחבת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
12. קביעת הסדרי תנועה ותקני וחניה.
13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
14. קביעת תנאים בהליך רישוי לרבות הוראות לעריכת תכנית בינוי ופיתוח.

## תשריט מצב מוצע:



| טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע | | |
| --- | --- | --- |
| **יעוד** | **מצב מאושר (מ״ר)** | **מצב מוצע (מ״ר)** |
| דרך קיימת | 517 | - |
| מגורים א׳ | 10,785 | - |
| שטח ציבורי פתוח | 1,910 | 2,417 |
| דרך מוצעת | - | 690 |
| שטח פרטי פתוח | - | 571 |
| מבנים ומוסדות ציבור | - | 1,972 |
| מגורים ד׳ | - | 7,562 |
| סה״כ | **13,212** | **13,213** |

**הדמיה:**



מבט מכיוון צפון מזרח

**שימושים:**
מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים מוצעות, שטח פרטי פתוח.

## זכויות בנייה:

| יעוד | שימוש | שטח עיקרי | | | | שטחי שירות | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | מעל הקרקע | | מתחת לקרקע | | מעל הקרקע | | מתחת לקרקע | | סה"כ מעל הקרקע |
| | | מ"ר | % [2] | מ"ר | % [1] | מ"ר | % [3] | מ"ר | % [1] | מ"ר |
| מגורים ד' | מגורים | + 26,760<br>4,200<br>למרפסות[4]<br>= 30,960 | 381 | - | - | 12,600 | 47 | 33,765 | 415 | + 39,360<br>4,200<br>למרפסות[3]<br>= 43,560 |
| | מסחר | 910 | 11 | 800 | 10 | 390 | 43 | | | 1,300 |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 6,902 | 350 | [5] | 175 | 2,958[6] | 35 | 8,381 | 425 | 9,860 |
| שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | 10 | | | | [7] | | 488 | 120 | |
| שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | 10 | | | | [8] | | 40 | 2 | |

**מגורים:**

<u>צפיפות ותמהיל יח"ד:</u>
שטח מגרשי מגורים: 8,133 מ"ר
יח"ד: 420
צפיפות יח"ד/דונם: 51.6 יח"ד/דונם נטו

ככל שיתוכנן מיגון קומתי במקום דירתי, תותר המרה של הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה העיקרי ההפרש, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך ישתנה השטח העיקרי הממוצע + ליחידת דיור הקבוע בתכנית. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי מרחב מוגן דירתי לדירות הנסמכות על מרחב מוגן קומתי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

---

[2] אחוז משטח הקרקע
[3] אחוז מהשטח העיקרי
[4] שטחי מרפסות מעבר לרח״ק, 10 מ״ר בממוצע ליח״ד
[5] ככל שיוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 3,451 מ״ר.
[6] מותרים בנוסף 1,972 מ״ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
[7] מותרים 404 מ״ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
[8] מותרים עד 2,013 מ״ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

<u>תמהיל מוצע:</u>
שטחי הדירות (שטח עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):
לפחות 20% יחידות דיור בשטח של עד 64 מ"ר
לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 65-85 מ"ר
לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר
לפחות 10% יחידות דיור בשטח של מעל 105 מ"ר
שטח מינימלי ליחידת דיור יהיה 40 מ"ר
הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים.

<u>דיור בהישג יד (דב"י):</u>
1. לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה על שינוייו ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
2. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיה מגוון.
3. שטחן הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בתכנית.
4. יחידות הדיור תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים, או במקבץ, זאת בהתאם למדיניות העירונית לנושא.

<u>דירות במפלס הקרקע:</u>
1. דירות מגורים יותרו בחזיתות הפונות לשטח מרחב התכנון הפנימי בין הבניינים, והן לא יותרו בחזיתות שפונות לדרך השלום, לרחוב עמישב ולשטח הציבורי הפתוח.
2. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:
א. לא יותרו דירות גן.
ב. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בתכסית המרפסות בקומה הטיפוסית שיכללו במניין שטחי המרפסות.
ג. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
ד. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.
ה. לא יותרו הצמדה וחיבור שטחים בקומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.

<u>קומת הגג:</u>
1. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין לרבות מתקנים, מערכות וחדרים טכניים.
2. במבנים 5 ו- 7 כהגדרתם בסעיף 1.9 : שימושי מגורים.
3. במבנים 1, 2, 3, 4 ו-6 כהגדרתם בסעיף 1.9 : גג משותף מגונן ופעיל לרווחת הדיירים, לרבות מועדון דיירים, פרגולות להצללה, שטחי כושר ופנאי, פינות ישיבה, פיתוח, גינון, מתקני משחק.

**נתונים נפחיים:**
בתא השטח למגורים, 7 בניינים בסה"כ: 2 מגדלים (על דרך השלום) בגובה עד 19 קומות ברוטו, ועוד 5 מבנים מרקמיים עד 9 קומות ברוטו.

| מונח | הגדרת מונח | גובה |
| --- | --- | --- |
| מבנה 1 | מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 1B. | 38 מ' |
| מבנה 2 | מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לרחוב עמישב. | 38 מ' |
| מבנה 3 | מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לרחוב עמישב. | 38 מ' |
| מבנה 4 | מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לרחוב עמישב, ותא שטח 10. | 34 מ' |
| מבנה 5 | מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 10. | 74 מ' |
| מבנה 6 | מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לדרך השלום. | 38 מ' |
| מבנה 7 | מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 1B. | 74 מ' |

<u>תכסית</u>: עד 65%

<u>קווי בניין:</u>
קווי בניין קדמיים לדרך השלום: 4 מ'
קווי בניין קדמיים לרחוב עמישב: 3 מ'
קו בניין צדי לכיוון תא שטח 1B ביעוד שטח פרטי פתוח: 0 מ'

קו בניין צדי לכיוון תא שטח 10 ביעוד שטח ציבורי פתוח: 2 מ'
לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.

מספר קומות
במבנים 5,7 - עד 19 קומות לרבות קומת קרקע, קומת גג וקומה טכנית ככל שתדרש.
במבנים 1,2,3,4,6 - עד 9 קומות לרבות קומת קרקע, וקומת גג משותף מגונן ופעיל.

גובה קומות ברוטו:
א. גובה קומת קרקע בחזית דרך השלום ורחוב מרטון ארנסט, כולל יציע (ככל שיתוכנן), לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 6 מטרים.
ב. גובה קומת קרקע בחזית רחוב עמישב לא יעלה על 5 מטרים.
ג. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטרים.
ד. גובה קומת מגורים עליונה לא יעלה על 4.5 מטרים.
ה. גובה קומת מרתף עליונה לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 7 מטרים.
ו. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים שימושים וכו' במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

חזית מסחרית:
תקבע לאורך דרך השלום ולשטח הציבורי הפתוח חזית פעילה לרחוב המאפשרת שימושים כגון מסחר, שימושים בעלי אופי ציבור ומבואות כניסה למבני המגורים. לפחות 70% מאורך החזית תאפשר פעילות לקהל הרחב באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות.

**פרוגרמה לשטחי ציבור: חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי**
יח"ד קיימות: 169 יח"ד בשטח ממוצע של כ-65 מ"ר.
יח"ד מוצעות: עד 420 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 94 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות), כ-76-74 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

פרוגרמה לצורכי ציבור עבור תוספת של 251 יח"ד וכ-580 תושבים (בהנחה לגודל משק בית 2.3 והרכב גילאים בדומה לתת רובע 92-מרכז רובע 9).
לתוספת האוכלוסייה ידרשו:

- 1.8 דונם שב"צ (מתוכו 1.6 דונם ברמה המקומית).
- 2.9 דונם שצ"פ – סף הבית ועירוני, 1.7 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).

מענה לפרוגרמה לצורכי ציבור בתכנית:

- שטח למבני ציבור: מגרש בשטח של כ-2 דונם בסמוך לשצ"פ.
- שטחים ציבוריים פתוחים: התכנית מציעה תוספת של כ-0.5 דונם לשצ"פ הקיים (במקום דרך קיימת) וסה"כ מגרשים בייעוד שצ"פ בשטח של כ-2.4 ד'. בנוסף, כ-0.57 ד' שטח פרטי פתוח בזכות מעבר לציבור, ולפחות 3 דונם שטח פתוח בזכות מעבר לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה שיפותחו כשטחים פתוחים ומגוננים כחלק מרצף הפיתוח הכולל של המרחב.

**איחוד וחלוקה:**
התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965.

**רישום שטחים ציבוריים:**
1. השטחים המיועדים לשטחים, יירשמו בבעלות עירייית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בדרך זו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולתפוס חזקה בהם, עם אישור התכנית.
3. המגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין ומכל תפיסה בקרקע.

**תכנית בינוי ופיתוח:**
1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, הינו אישור מהנדס העיר

לתוכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית.
2. לשטחים בייעודים הציבוריים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח נפרדת בהתאם להנחיות שינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תכנית הבינוי והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים ונושאים אחרים שימצאו נחוצים לצורך עמידה בתנאי הנחיות אלה: זכות מעבר, הוראות בינוי, פיתוח ונוף, מנגנוני אצירת אשפה, פריסת השימושים בקומת הקרקע, ניהול מי נגר, דרכים, תנועה וחניה, איכות סביבה, אנרגיה ובנייה ירוקה, תכנית גגות מגוננים משותפים ופעילים.

**ניהול מי נגר:**

1. ידרשו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך סה"כ שטח מגרשי המגורים פנויים מתכסית בנויה מעל ומתחת לקרקע, במגמה לאפשר השהייה וקליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע ונטיעת ושגשוג עצים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
2. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר ובהתאמה להוראות תמ"א 1 החדשה על פי חישוב במחשבון מינהל התכנון.
3. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה לפי מפתח של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש, נפח המים לחישוב יהיה נפח הנגר היממתי. הנפח המחושב יבוא לידי ביטוי בסכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
4. בתוכנית יתקיים עקרון הפרדת מי הנגר כך ש: מים ממרזבי גגות, יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות הוראות רשות המים לחישוב ותנאי החדרת מים לתת הקרקע. מי מרפסות ינותבו לבור מי קיץ ולאחריו על פי הנחיות לתכנון תברואה. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורטו בתכנית עיצוב ופיתוח.
5. ככל הניתן, שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
6. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, פרלייט ושטחי גינון.
7. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

**חו"ד יועץ תשתיות – א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב:**

<u>מערכת ביוב</u>

1. חיבורי הביוב הקיימים יבוטלו ויתוכנן חיבור חדש לכל מגרש (אחד למגרש הפרטי ואחד לשב"צ).
2. איכות השפכים המותרת להזרמה למערכת הביוב העירונית תהיה סניטרית. במקומות הנדרשים להקמת מתקני טיפול קדם עקב אופי השפכים, יוצבו מתקנים שכאלה טרם חיבורם למערכת העירונית ובתחום המגרשים. המתקנים יטופלו ויתוחזקו כך שלא תהיה חריגה באיכות השפכים המוזרמת למערכת הראשית.

המתקנים יטופלו ויתוחזקו כך שלא תהיה חריגה באיכות השפכים המוזרמת למערכת הראשית.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

1. התכנית תחומה בשלושה רחובות – דרך השלום ממערב, רחוב עמישב ממזרח ורחוב מרטון ארנסט מצפון.
2. התכנית מקצה רצועה ברוחב 2 מ' לדרך השלום ורצועה ברוחב 3 מ' לרחוב עמישב. התכנית מבטלת דרך קיימת אשר נמצאת בסמוך לשצ"פ הקיים.
3. הכניסה לתת הקרקע תהיה כולה בתחום הבינוי.
4. חניית רכב:
   א. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
   ב. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
   ג. תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
   ד. חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בנייה.

ה. פריקה וטעינה תוסדר ככל הניתן בתחום המרתף, ובאישור אגף התנועה לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח.
ו. תבוצע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל מקומות החניה. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין. לפחות 30% מהחניות המוצמדות לדירות יוקמו עם עמדות טעינה פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
ז. תהיה הפרדה פיזית במחסום בין החניות למסחר וציבור לבין החניות למגורים.

5. חניית אופניים:
א. במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
ב. חניית האופניים תהיה בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן לפתרון הגישה. מיקום העמדות ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
ג. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירת מגורים.

**6.** תרשם זיקת הנאה תת קרקעית בתא שטח מס' 10 ביעוד "שטח ציבורי פתוח, אשר תחבר בין תא שטח 1A בייעוד "מגורים ד'" לתא שטח מס' 2 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

**חו"ד תחבורתית** – נערכה ע"י דן רדר מחברת קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ, ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 14.11.24
בהתאם לסעיף 3.8.1.ה בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן חוות דעת תחבורתית:

**<u>רקע</u>**
פרויקט דרך השלום מממוקם בין רחוב עמישב לדרך השלום. פיתוח הפרויקט כולל כ – 378 יח"ד ו-42 דירות בהישג יד ובנוסף 1710 מ"ר שטחי מסחר.

**<u>הולכי רגל</u>**
התכנית מייצרת מעברים ציבוריים ברוחב ברוטו 8 מטר (שביל + רצועת גינון) בין רחוב עמישב לדרך השלום וכך מייצרת נגישות משופרת לתחנת האוטובוס בדרך השלום. כמו כן רשת ההליכה מייצרת שביל מקביל לעמישב והשלום וכך מושלמת רשת הליכה אשר קושרת את המבנים במרחב התכנון בינם לבין עצמם ולרחובות העוטפים.

**<u>שבילי אופניים ורכיבה</u>**
ברחבי מרחב התכנון מוצבות 100 חניות אופנים ב 8 מתקנים שונים.
חתך הרחוב אינו כולל שביל אופנים אך בדרך השלום, בסמיכות לפרויקט, צפוי להסלל בעתיד שביל אופניים במסגרת תוכנית אופנידן.

**<u>תחבורה ציבורית</u>**
במרחב ההתייחסות של התוכנית מתוכננת תחנת המאבק של הקו הסגול במרחק אווירי של כ – 580 מטר. בראיה של תקן חניה רח' דרך השלום הינו עתיר תח"צ, בשעת שיא בוקר חולפים במקטע הרלוונטי בדרך השלום כמעט 40 אוטובוסים לכל כיוון ובעתיד כאשר רשת 2025 תיושם הנפח יגדל ל-50 אוטובוסים לשעה לכל כיוון.
בנוסף, בסופי שבוע בדרך השלום פועל קו 710 של נעים בסופ"ש אשר מאפשר שימוש בתחבורה ציבורית גם בשבת.
תחנת רכבת השלום נמצאת במרחק 1.9 ק"מ מהפרויקט וכמעט כל קו אוטובוס שחולף בדרך השלום עוצר בפתחה.

**<u>תקן חניה למגורים</u>**
הפרויקט מוקם ברובע 9 בו תקן החניה הוא 0.8 ליח"ד. תקן זה תואם את מיקום הפרויקט ברצועה השנייה (300-600 מטר) מציר הקו הסגול.

**<u>ניתוק התלות מהרכב הפרטי</u>**
בסמיכות לפרויקט תחנת מוניות.
חניית האוטותל הקרובה ביותר נמצאת ברחוב דרך משה דיין במרחק אווירי של כ – 560 מטר מהפרויקט. מומלץ להוסיף חניות אוטותל בסמיכות לפרויקט.

**<u>מיתון תנועה</u>**

אין דרכים פנימיות בפרויקט ואין אמצעי מיתון תנועה.

**<u>סיכום</u>**
התכנית ומיקומה במרחב מאפשרים ומעודדים התנהלות אשר מפחיתה את התלות ברכב הפרטי.

**איכות סביבה ובנייה ירוקה:**

- נערך נספח מיקרו אקלים שאושר כחלק מסט מסמכי התכנית.
- דו"ח מיקרו אקלים אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בתאריך 12/09/2024
- סקר אנרגיה אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בתאריך 12/09/2024
- נספח אקוסטי אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה וקיימות בתאריך 09/12/2024
- אישור סקר אסבסט ע"י הרשות לאיכות הסביבה יהווה תנאי למתן היתר/ היתר הריסה ראשון בתחום התכנית וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

**א. בנייה ירוקה :**
**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 B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

**ב. חסכון במים:**
יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

**ג. מטרדי ריחות וזיהום אוויר:**
מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.

פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').

נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבעו בגגות המבנים או במקום אחר בתיאום הרשות לאיכות הסביבה.

פתרונות לנידוף המסחר ופליטת אגזוז הגנרטור יהיו בגג המבנים. בעת הצגת הפתרונות בשלב תכנית בינוי ופיתוח תינתן התייחסות להפרשי הגבהים בין המבנים.

**ד. טיפול בעודפי עפר:**
מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.

בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ'/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.
משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.
בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.
תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.
צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילרים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

**ה. אקוסטיקה:**
תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מסמך חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית ויתייחס להיבטים הבאים לכל הפחות:
1. הנחיות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים – דרישות מינימום לפי נספח אקוסטי מאושר שנערך לתב"ע.

2. השקטת מערכות מכניות וחניונים הן בתוך המבנים והן בסביבתם לעמידה בתקנות ובקריטריונים האקוסטיים של עיריית תל אביב –יפו.
3. עמידה בתקנות ובקריטריונים המקובלים על פי המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעת עבודות ההריסה וההקמה.
4. מזעור מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח התכנית
5. השפעת מערכות מכאנית על גגות המגדלים והבנייה המרקמית- תכנון אמצעים אקוסטיים לעמידה בתקנות.

מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה.

**חו"ד סביבתית** נספח סביבתי של לשם – שפר, דצמבר 2024 (עדכון מיום 11.12.2024) אושר ע"י הרשות לאיכות סביבה וקיימות.
במסגרת הנספח נבדקו הנושאים הבאים:

**<u>זיהום קרקע:</u>**
התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה, חובת בדיקת גזי קרקע.
הועברו למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגומים לגזי קרקע אשר אושרו בתאריך 16.6.2024 ונדרש לעדכן את המשרד מראש על מועדי ביצוע הדיגום.

**<u>אקוסטיקה:</u>**
בוצע חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתחום התכנית, חו"ד של רזאור מיום 25.11.2025 אשר אושרה ע"י ממונת רעש ואקוסטיקה בתאריך 9.12.2024. עפ"י הנספח האקוסטי בחזיתות המבנים הפונות לדרך השלום נדרשת הנחתה של Rw= 33 dB(A) על מנת לעמוד בקריטריונים.
בחזית מבנה הציבור הפונה לדרך השלום מתקבלים ערכים גבוהים במיוחד המצריכים הנחתת רעש של Rw= 38 dB(A) על מנת לעמוד ובקריטריונים. בשל הערכים הגבוהים יש למקם בחזית זו שימושי ציבור אינם רגישים לרעש.
בחזית מבנה הציבור הפונה לדרום נדרשת הנחתה של Rw=33dB(A).
לעת התכנון המפורט יוכן דו"ח אקוסטי מפורט לתכנית הבינוי עפ"י נתוני תנועה עדכניים על מנת שהתכנון יאפשר עמידה בקריטריון מרבי של רעש תחבורה עם חלונות ודלתות סגורים של: 40 dB(A) בחדרי מגורים ו- 35dB(A) במבני ציבור רגישים.

**<u>קרינה:</u>**
מיום 13.9.2024, מהדורה 1, אשר בדק את מקורות הקרינה בתחום התכנית וסביבתה, עפ"י המלצות המשרד להגנת הסביבה, לא נמצאו חריגות.
לשלב היתר הבנייה תוכן סימולציית שטף מגנטי אשר תתייחס לכל מקורות החשמל המתוכננים בתחום התכנית ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים.
ההמלצה: לא יתוכננו חדרי שנאים בקרבת שימושים רגישים כמבני ציבור ומגורים, ויש להקפיד על עמידה בהנחיית המשרד להגנת הסביבה של 4 מיליגאוס.

**<u>אסבסט:</u>**
עפ"י סקר אסבסט מיום 26.11.2024 נמצאו בתחום התכנית מופעי אסבסט כגון: גלילי אסבסט, אדניות, צנרות, גגות וכו' בשטחים פתוחים מסביב למבנים, חזיתות המבנים והגגות.
לשלב היתר הבנייה יוגש סקר אסבסט לכלל מרכיבי הבניין (פנימיים וחיצוניים).
תנאי לתחילת עבודות: אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

**<u>אוורור ומניעת מטרדי ריחות:</u>**
מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.
פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').
נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבעו בגגות המבנים או במקום אחר בתיאום הרשות לאיכות הסביבה.
פתרונות לנידוף המסחר ופליטת אגזוז הגנרטור יהיו בגג המבנים. בעת הצגת הפתרונות בשלב תכנית בינוי ופיתוח תינתן התייחסות להפרשי הגבהים בין המבנים.

**<u>חזית חמישית- גגות פעילים:</u>**

יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

**<u>שימושי הסעדה:</u>**
בקשות להיתרי בניה למבנים הכוללים שימושי הסעדה יציגו פתרונות למיקום מפרידי שומן, לרבות הצגת דרך גישה לרכב תפעולי לתחזוקתם. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד.

**<u>בנייה ירוקה:</u>**
על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

**תחזוקה:**
תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.

תנאי להיתר בתאי שטח למגורים יהיה חתימה על הסכם להקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים בתחום התכנית וחתימה על הסכם להקמת קרן הונית או הקצאת נכס מניב עבור סיוע לכלל בעלי הדירות במימון תחזוקה ושדרוג המערכות במבנים.

## טבלת השוואה:

| נתונים | | מצב קיים (שטח מגורים 10.778 ד') | מצב מוצע (שטח מגורים 8.133 ד') |
| --- | --- | --- | --- |
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים | 110% | 340% עיקרי + 160% שירות, רח"ק 5 |
| | מ"ר | 11,247 מ"ר למגורים<br>+610 מ"ר למסחר<br>סה"כ 11,857 מ"ר | מגורים –39,360 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)<br>סה"כ יח"ד : 420 (שטח ממוצע ליח"ד 63.7 מ"ר עיקרי)<br><br>בתוספת שטחי מרפסות של עד 10 מ"ר למרפסת X מספר יח"ד, סה"כ עד 4,200 מ"ר.<br><br>מסחר – 1,300 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)<br><br>**סה"כ שטחים מוצעים: 40,660 מ"ר כולל (עיקרי+שירות, לא כולל שטחי המרפסות)** |
| גובה | קומות | 3 ק' מעל קומת מסחר / קומה מפולשת | מגדל – 19 קומות<br>בנייה מרקמית – 9 קומות |
| | מטר | 12 מ' | מגדל – 74 מ' מעל פני הקרקע<br>בנייה מרקמית – 38 מ' מעל פני הקרקע |
| תכסית | | 31% | עד 65% |
| מקומות חניה | | - | 338 חניות רכב פרטי (303 חניות לשימוש מגורים + 35 חניות לשימושי מסחר)<br>+ 4 חניות תפעוליות<br>857 חניות לאופניים<br>92 חניות לאופנועים |

## התייעצות עם הציבור:

התקיים שיתוף ציבור בחסות העירייה למדיניות לדרך השלום בתאריך 27/1/2019 כאשר התכנית הייתה בשלבי ייזום.
לאחר הדיון בפורום מה"ע, אישרה תת הוועדה לשיתוף ציבור את מתווה שיתוף הציבור בדיונה במועד 13/06/2024, שהנחה לקיים שלושה מפגשים:

1. מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 17/09/2024 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי שכונות גובלות ותושבים גובלים בגבעתיים (בשת"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ-60 תושבות ותושבים ממרחב התכנון וסביבתו. הוצגה תמונת מצב של התחדשות השכונה ודרך השלום ועקרונות לתכנון תכניות ברצועה זו, תהליך קידום תכנית בניין עיר בת"א יפו ומתווה שיתוף הציבור של התכנית. בנוסף הוצגה התכנית ויישום עקרונות התכנון בתכנית זו. עיקרי המשוב והתייחסויות המשתתפים בכנס עסקו בסוגיות של תנועה וחנייה, תשתיות ותחבורה ציבורית, שפ"פים, ניהול ותחזוקת הפרויקט, גגות משותפים לרווחת הדיירים, משך הזמן הארוך שאורך תהליך ההתחדשות העירונית ושאלות לגבי שלב ההתנגדויות.
2. מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 14/11/2024 בזום. במפגש השתתפו כ- 43 בעלי דירות, נציגי החברה היזמית ונציגי העירייה. במסגרת המפגש הוצגה המדיניות להתחדשות בדרך השלום, סטטוס התוכניות המקודמות לאורך דרך השלום ופירוט המטרות והעקרונות התכנוניים. בנוסף הוצג סטטוס התוכנית המפורטת של מרחב התכנון, לרבות אופי הבינוי, מספר יח"ד , שימושים, מענים לצורכי ציבור, מעברים ושמירה על עצים בוגרים. כמו כן הוצגו שלבי התכנון הבאים , לרבות שלב ההפקדה, ההתנגדויות ולו"ז משוער עד תחילת העבודות. השאלות של בעלי הדירות התייחסו לסוגיית התמורות מהיזם, היבטי מיסוי בהקשר של שדרוג דירות, פרונות חנייה, עומסי תנועה, תשתיות ותחבורה ציבורית, שפ"פים, ניהול ותחזוקת מרחב התכנון, גגות פעילים לצרכי רווחה וסוגיית התחזוקה הנגזרת מכך, ומשך הזמן של שלבי התכנון.
3. מפגש יידוע לבעלי נכסים והנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 21/11/2024 בבית שרת משמר הירדן 18 בגבעתיים. במפגש השתתפו 10 בעלי דירות זכאים ונציגי החברה היזמית. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים ומקבלי גמלת סיעוד וזכויות נוספות הנגזרות מההסכם עם החברה היזמית, לרבות, שירותי אריזה, ניהול קשר שוטף וכיו"ב. בנוסף הוסבר מהי קרן הונית ועל תנאי הזכאות לקבלת הנחות בארנונה. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות. בעלי הדירות העלו שאלות והערות לגבי התוכנית והצוות המקצועי סיפק תשובות והבהרות. מרבית השאלות נסובו סביב הבהרות הנוגעות לזכויות המשפטיות, לצד הבהרות לגבי התמורות המוצעות, שלבי הביצוע, ומשך הזמן המשוער לאישור התוכנית.

## <u>חוו"ד כלכלית - שמאית:</u>

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית.
זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022) סעיף " 5.9 חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתידרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו".

יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חל\עתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית (משרד לוקר שמעון) אשר עדכנית לחודש נובמבר לשנת 2024.
חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות ו\או תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

**תשומת הלב: היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת העירייה לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.**
**בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחוו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.**

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 25/12/2024 | 507-1228543 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 101-93 |
| 24-0025ב' - 8 | דיון בהפקדה |

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| מספר התכנית<br>507-1221969 | שם התכנית<br>תא/מק/5135 -<br>התחדשות דרך<br>השלום 101-93 | מגיש התכנית<br>אורון נדליין בע"מ | עורך התכנית<br>ברק צפור<br>גיל שנחב |
| --- | --- | --- | --- |
| **זיהוי הרשות והוועדה** | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| תל אביב יפו | ■ עירונית ☐ כפרית | | ☐ יש ■ אין |
| **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה** | | | |
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו **בחוק** כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |
| יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית | | | |
| ■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | תאור כללי של הוראות התכנית המפורטת המוצעת | סוג סעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות סעיף בחוק |
|---|---|---|---|
| | תכנית התחדשות עירונית במתכונת | 62 א. (ב) חוק התו"ב | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית |
| | מגוון ומעורב שימושים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000 זאת באמצעות פינוי והריסת של 5 בניינים קיימים, הכוללים סה"כ 169 יח"ד, ובניית במקומם של עד 420 יח"ד ב-7 מבנים בני 9 ו-19 קומות בשטח ממגוון טיפולוגיות בנייה.<br><br>בתכנית נכלל דיור בהישג יד, בהתאם להוספת השישית לחוק התכנון והבניה.<br><br>התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בשטח של כ- 2 דונם, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב. כמו כן קובעת שצ"פ ושפ"פ בזכות מעבר המקשרים בין דרך השלום ורחוב עמישב. | | |
| | התכנית חיננה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית כמפורט להלן: | | המתאר הכוללנית תא/5000. |

| | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה הלבנטית בתכנית המתאר | התאמת הוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|---|
| | **הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4**<br>קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | **904א' – תל חיים, רמת הטייסים**<br><br>**מתחם להתחדשות עירונית** | יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2<br><br>רח"ק מירבי: 5<br><br>מסמך מדיניות לפי שיקול דעת | +<br><br>רח"ק 4 + 1 מתוקף מונחם להתחדשות עירונית<br><br>כל השטחים על דרך השלום מצויים תחת תכניות שחלקן אושרו וחלקן בתהליך ולפיכך אין מקום לאישור מסמך מדיניות. |
| | קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:<br><br>- מתחם התחדשות עירונית | **סימון המתחמים לפי אחד ממשמעי התוכנית:**<br>**נספח עיצוב עירוני:**<br><br>בניה עד 8 קומות<br><br>מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה<br><br>**נספח אזורי ומתחמי תכנון:**<br>904א תל חיים ורמת חטייסים, מתחם להתחדשות עירונית | **סעיף 5.2.1**<br>מסמכי מדיניות<br><br>**סעיף 5.3.2**<br>התחדשות עירונית<br><br>**סעיף 5.3.2 (ג)**<br>בתכנית מותנם התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. | +<br><br>+<br><br>+<br>רח"ק 4+ 1<br><br>התכנית קובעת בניינים בני 9 ו- 19 קומות תוך הטמעת הקלה של 4 קומות. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | תשריט אזורי יעוד:<br>אזור מגורים בבניה עירונית<br><br>רחוב עירוני | סעיף 3.2.4<br>אזור מגורים בבניה עירונית<br>סעיף 3.1.1 (ו) יעוד למבנים ומוסדות ציבור המתיר שימושים כלליים וכן שצ"פ | +<br><br>+ |
| [illegible]<br>(ג)<br>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | [illegible]<br>אזור מגורים בבניה עירונית | [illegible]<br>מקבץ שימושים ראשיים- דירות מגורים<br><br>(2) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש מתגורר בה.<br><br>סעיף 3.2.4 (ג) (2)<br>צפיפות הבנייה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו<br>3.2.4(ב)(3) הועדה תחליט על הפקדת תכנית לאורך רחוב עירוני (דרך השלום) לאחר שיוצגו נתונים אודות עידוד מסחר בקרקע ועידוד מגוון סוגים וגדלי יח"ד<br><br>3.2.1(א)(2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יח"ד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית בהתאם להוראות הסעיף. | +<br><br>[כולל דיור בהישג יד לפי התוספת השישית].<br><br>צפיפות הבנייה 51.6 יחידות דיור לדונם נטו<br><br>+<br><br>+ |
| קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | תשריט אזורי יעוד:<br>אזור מגורים בבניה עירונית | שימושים נוספים<br>סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית<br>(א) (4)<br>מסחר 1 בקומת הקרקע (עד 15%)<br><br>סעיף 3.1.1 (ו)<br>שימושים כללים<br>מרחב ציבורי, מוסדות ציבור, דרכים<br>3.1.1 (ח) שימושים נלווים עד 5% | +<br><br>התכנית כוללת שימושי מסחר בקומת הקרקע התכנית כוללת שימושי מרחב ציבורי, מוסדות ציבור ודרכים<br>+ |
| קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3<br>קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת ותוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. | לפי תשריט אזורי יעוד:<br>אזור מגורים בבניה עירונית הכלול במתחם התחדשות עירונית | סעיף 3.2.4 (ב)<br>רח"ק מירבי 4<br>סעיף 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי | +<br><br>+<br>התכנית מציעה עד רח"ק 5 |
| קביעת שטחי בניה העולים על תרח"ק המירבי - 3.1.4<br>פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד. | נספח אזורי ומתחמי תכנון:<br>מתחם להתחדשות עירונית | סעיף 3.1.4 (ב)<br>תכנית להתחדשות עירונית וחלוה במנגנון להתחדשות עירונית<br>סעיף 3.1.4 (ה)<br>שטחי בניה למרפסות מעבר לרח"ק<br>סעיף 3.1.4 (ו)<br>בייעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל | +<br><br>+<br><br>+ |
| קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 | בכל שטח העיר | סעיף 3.1.5 (א)<br>שטחי חניה בתת הקרקע יוזנו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות<br>סעיף 3.1.5(ד) בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד תבניין. | +<br>התכנית קובעת שטחי בניה לפי תכנית ע1 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.<br>(סעיף 4.2.6-4.2.5, 4.2.2) | נספח עיצוב עירוני:<br>בנייה עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות)<br>**נספח אזורי ומתחמי תכנון:** | **סעיף 4.2.2 (א)**<br>מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני. אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו.<br>3) מקום בו יקבע מספר | +<br>+ |
| | | | ממספר הקומות בבינוי גובל קיים או מתוכנן, תחליט הועדה בדבר הפקדת התכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.<br>**סעיף 4.2.2 (ג)** מספר קומות וגובה בניה<br>**סעיף 4.2.5**<br>מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת<br>**סעיף 4.2.6 (א)(ב)**<br>קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע כנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם התחדשות עירונית. | מוקדמת והמרקם בו מתאפשרת בניה נקודתית חריגה לסביבתה וכן גם בהתאם לכך שניתן לעלות בדרגת גובה לפי מרקם להתחדשות עירונית.<br>+<br>+<br>+<br>מספר קומות מבוקש 4+15 בהטמעת הקלה |
| | **קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.**<br>הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. | **כלל שטח התוכנית** | **סעיף 4.2.3**<br>הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש<br>**סעיף 4.2.4**<br>הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים | +<br>+ |
| | **תקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1**<br>הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה. או הגדרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיזור של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | **תשריט אזורי ייעוד:**<br>אזור מגורים בבניה עירונית | **סעיף 4.1.1 (א)- (ח)**<br>**סעיף 4.1.2 יחידות דב"י** ייבנו על פי הקבוע בתוספת השישית לחוק ועל פי כל דין | +<br>בהתאם לתוייד יחידה אסטרטגית<br>קביעת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-2.0 דונם<br>קביעת מגרשים ביעוד שצייפ וכן שטחים לזכות מעבר במגורים ובשפיפ<br>+<br>10% יחידות דב"י |
| | **הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5**<br>ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מוסד קיים, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות | **בכל שטח התוכנית** | **סעיף 3.5.1 – כללי**<br>(א) (1) **שימושים ממוקבץ השימושים המותרים למוסדות ציבור.**<br>**(2) שימושים נוספים.**<br>**(ב) שטחי בנייה, הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול יותר ובתנאי שלא יחרוג מפי 2 מהרח"ק המירבי במרקם הסובב.**<br>**(ג) הוראות**<br>**1) נתוני מגרש יוצגו לועדה**<br>**2) תכנית עיצוב**<br>**3) חניה ציבורית תת קרקעית במגרש ששטחו עולה על 2 דונם.**<br>**5) תכנית למבנה ציבור מעל 5,000 מ"ר תכלול הוראות לעניין הקמת חניות ומלתחות לרוכבי אופניים. - לבדיקה**<br>**(ד) הבטחת גודל ייעוד** | +<br>התכנית מציעה רח"ק 5 למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.<br>לפרט בדרפט נימוקים לרח"ק 5. |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | **קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח סטרופוליני, ים, פארק רחוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, מרחב עירוני (דרך השלום) עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מזרימה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט) | **בכל שטח התוכנית**<br>סימבול אתר טבע נקודתי (פארק אזרית וולפסון)<br>שטח פתוח מקומי<br>[illegible] | **סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי'**<br>**(א)שימושים לפי מרחב ציבורי שצ"פ, תרחבת דרכים**<br>**(ב) שטחי בנייה**<br>**(ג) הוראות נוספות**<br>[illegible]<br>**ומתקני תשתית בשצ"פ בתת חקרקע ועד 2% בתת חקרקע משטח המגרש.**<br>**(ד) הגבלה בדבר שינויי ייעוד.**<br>**סעיף 3.6.11**<br>שטח פתוח מקומי<br>(ב) שטחי בניה בחיקף של עד 10 מ"ר לשימושים נלווים בלבד.<br>**סעיף 3.6.14**<br>רחוב עירוני (דרך השלום) הועדה תחליט על הפקדת תכינת בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8 – 10 מ' רחוב עירוני (דרך משולבת) מדרכות ושבילי אופניים<br>**סעיף 1.4.5 סימבול** אתר טבע נקודתי | +<br>במוצב הנכנס קיים 1.9 דו' שצ"פ. התוכנית מגדילה את סך השטחים ביעוד שצ"פ ומציעה שצ"פ בסך שטח של כ-2.4 דונם בשני מגרשים.<br>[illegible]<br>הדרך ב 2 מ' נוספים.<br>קביעת זיקת הנאה ברוחב 8 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים.<br>רחי עמישב- הרחבת זכות הדרך ב- 3 מ' נוספים.<br>קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים.<br>+<br>התכנית קובעת 10 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים נלווים בשצ"פים.<br>+<br>בהתאם למפורט לעילי רוחב מדרכה מעל 10 מ'. יאפשר בעתיד שילוב שביל אופניים.<br>+<br>לא רלבנטי, מחוץ לתוכנית. |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| [redacted] | הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1)<br>והוראות לנושאים הבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>חפרדות מפלסיות (3.8.3)<br>קווי מתעין (3.8.4)<br>מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)<br>[illegible] | נספח תחבורה<br><br><br>דרך עורקית עירונית<br><br>דרך הטייסים - דרך עורקית רב עירונית<br>[illegible] | סעיף 3.8.1 כללי<br>(ג) שביל אופנים בדרך הטייסים<br><br>(ח) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית וחוו"ד<br>[illegible] | +<br>שביל אופניים בדרך חטייסים מחוץ לקו הכחול ואינו גובל בתכנית.<br>+<br>בהתאם לחוות דעת תחבורתית. |
| [redacted] | תקן חנייה (3.8.7)<br>נתיבי תחבורת ציבורית (3.8.8) | (לא בתחום הקו הכחול) | המוסיפה מעל 100 יח"ד<br><br>סעיף 3.8.2<br>דרך עורקית עירונית (דרך השלום)<br>(א) קווי בניין (בדיקה מול תמ"א 3/7)<br><br>(ד) דרך עורקית עירונית (דרך השלום)<br>(2) על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמ"א 3 או תמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ על שינוייהן לרבות שמירה על רצועת החתכנון.<br>(3) קו הבניין בתכנון ממפורט לא יפחת מ- 5מ' מגבול זכות הדרך או לפי קו הבניין של רוב הבנינים בין שני צמתים, הנמוך מביניהם.<br>(4) על אף האמור בס"ק 3 לעיל, בדרך 471(דרך השלום) הועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל.<br>(5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ומעברים בכפוף לבדיקה תכנונית.<br><br>סעיף 3.8.2 (ה)<br>דרך מקומית – רחוב עמישב<br><br>סעיף 3.8.7<br>תקן חניה | +<br><br>+<br><br>קו תבניין בהתאם לקו תבניין של רוב תבניינים בין 2 הצמתים.<br><br>+<br>רחי עמישב- הרחבת זכות הדרך ב-3 מ' נוספים. ותנכנית מטדירה כניסה לחניה תת קרקעית מרחי עמישב.<br>+<br>תקן חניה מרבי למגורים 1: 0.8 |
| [redacted] | איכות סביבה - סעיף 4.4<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>תוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בנייה ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5)<br>חסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4 | בכל שטח התכנית | סעיף 4.4.1<br>תכנית בעלת השפעה סביבתית<br>(א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית<br>(ב) תכנית הקובעת בינוי הגובל בזכות דרך עורקית עירונית<br>(ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך עורקית עירונית<br>(ד) תכנית הקובעת שימושים מעודבים מגורים לצד מטחר.<br>(ו) תכנית הנמצאת בתוך תחומי דיש מטוסים<br><br>סעיף 4.4.2<br>חוו"ד סביבתית<br><br>סעיף 4.4.3<br>בנייה ירוקה<br><br>סעיף 4.4.4<br>הנחיות מרחביות | +<br><br>+<br>בהתאם לחוו"ד סביבתית לתכנית נספח סביבתי.<br>+<br>בנייה ירוקה- בהתאם למדיניות העירונית.<br>+<br>הנחיות מרחביות- תנאי למתן היתר בנייה חינו עמידה בהנחיות מרחביות. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | תשתיות – סעיף 4.6<br>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:<br>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירת ורדיוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>חשמל (4.6.6) | בכל שטח התוכנית | סעיף 4.6.2<br>הנחיות כלליות<br>סעיף 4.6.4<br>ניקוז<br>סעיף 4.6.5<br>ביוב<br>(ג) תכנית המוסיפה מעל 200 יחידות תוקצה בנפרד לבדיקה תכנונית בנוגע ליכולת מערכת הביוב. | +<br>לתכנית נספחי תשתיות<br>+<br><br>+<br>בהתאם לחו"ד תשתיות ביחס ליכולת הקליטה של מערכת הביוב המרכזית הקיימת. |

| | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
|---|---|---|---|
| | **תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br>62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי הלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידות, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | | שימוש בתוכנית המפורטת |
| | סעיף | מהות הסעיף | |
| | **סעיף קטן (א)(1)** | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | +<br>איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים |
| | **סעיף קטן (א)(2)** | תרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף | +<br>הרחבות דרכים |
| | **סעיף קטן (א)(3)** | הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור | +<br>הקצאת שב"צ והגדלת שצ"פ |
| | **סעיף קטן (א)(4)** | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | +<br>קביעת קווי בניין |
| | **סעיף קטן (א)(5)** | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים | +<br>שינוי בדבר הוראות בינוי |
| | **סעיף קטן (א)(9)** | כל עניין שיתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יהקלות') | +<br>הטמעת הקלה לתוספת 4 קומות |
| | **סעיף קטן (א)(19)** | קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות נועבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | +<br>קביעת הוראות להריסת מבנים, קביעת זכות מעבר |

**תצהיר והתימות**

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

מהנדס הוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| אודי כרמלי , אדרי | 025332735 | | 5.12.2024 |

היועץ המשפטי לוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| הראלה אברהם אוזן, עו"ד | 24289726-9 | | 4.12.2024 |

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

מוצע לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:

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 הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

**מטרת הדיון: בקשה להארכת תנאים מגבילים**

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

**מיקום:**
**צפון שכונת התקווה בגבולות:**
**מצפון – רח' חנוך (חציו)**
**ממזרח – רח' התקוה**
**מדרום – סמטת כביר ומגרשי הכדורגל**
**ממערב – גבול חלקות 5,6**

**מיקום התכנית:**




**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6979 | רישום בשטח לא מוסדר | כל הגוש | 3-6 | |

**שטח התכנית**: 63.83

**מתכנן:**
מחלקת תכנון מזרח, מנהל ההנדסה.

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

**בעלות:** עיריית ת"א-יפו, פרטיים

## מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

## מצב תכנוני קיים:

**תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016**

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

**תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992**

התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבניני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

**תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998**

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך לא פחות מ- 2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

**תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014**

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודים לשכונת התקווה.

**תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017**

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

**תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003**

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

## מצב תכנוני מוצע:

**א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:**

1. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
2. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
3. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

**ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:**

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**
המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצת לשיתוף ציבור.

**זמן ביצוע**:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניה

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון**:

בת אל אונגר: אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

**בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה**:

**<u>הועדה מחליטה</u>**:
א. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק .

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

4. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
5. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
6. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

**זמן ביצוע**:
תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל

**מטרת הדיון:** הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.

ביום 17.2.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

**מצב מוצע:**

5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.
בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

**קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:**

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על :

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות .
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם.

**חו"ד הצוות** : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה , למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון** :

בת אל אונגר : שכונת התקוה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו :

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

## בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה , למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל

**מטרת הדיון:**
הארכת תנאים מגבילים בשנה בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

**מצב מוצע:**

ביום 21.02.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.
ביום 30.08.22 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.22.

נכון למועד זה, אנו בישורת האחרונה לגיבושם של מסמכי התוכנית.
הושלמו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון לאחר קביעת עקרונות שומה ותכנון.

מועד תום תוקפם של התנאים המגבילים יחול עד לתאריך 17.02.24 כאשר הבחירות המוניציפליות נדחו לתאריך 30.01.24.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את מסמכי התכנית, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנה מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספות ולפרסם בהתאם.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23ב' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון

ערן מאירסון: בקשה להארכת תוקף ל77 78 לעוד שנה נוספת, נמצאת בשלבי תכנון מתקדמים.
דורון ספיר: מאושר

## בישיבתה מספר 0021-23ב' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נוכח ההליכים המתקדמים שבוצעו לקידום התכנית: השלמת סקר הבעלויות ,קביעת עקרונות השומה והתכנון והעבודה על טבלאות האיזון, ועל מנת שניתן יהיה להשלים את הכנת מסמכי התכנון ולהביא

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| - | **507-0802678 תא/מק/4900 - רה פרצלציה בגוש 6979 שכונת התקוה (78-77) דיון בסעיף 78 (3) (2)** |

התכנית לדיון בהפקדה , הועדה מחליטה להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספת ולפרסם החלטתה בהתאם.

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

## מטרת הדיון:

ה**ארכת תנאים מגבילים בשנה בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.**

## מצב מוצע:

ביום 17.02.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

ביום 30.08.22 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.22.

ביום 24.12.23 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 22.11.23.

לאחר יצירת מתווה בסוגיות המורכבות בתוכנית הכוללות איתורים נוספים, דיוקו של הסקר לצמצום אי הוודאות והמשך גיבושם של המסמכים בהתאם, נדרש פרק זמן נוסף. לכן, על מנת שנוכל להגיע לדיון להפקדת התוכנית מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנה מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספות או עד להפקדתה של התוכנית, לפי המוקדם מבינהם, ולפרסם בהתאם.

**מטרת הדיון: בקשה להארכת תנאים מגבילים**

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

**מיקום:**
**מרכז שכונת התקווה בגבולות:**
**מצפון – רח' מושיע**
**ממזרח – רח' וילון ורח' תשבי**
**מדרום – רח' לח"י**
**ממערב – רח' קמואל**

**מיקום התכנית:**




**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6135 | רישום בשטח לא מוסדר | חלק מהגוש | 43-48 | |

**שטח התכנית** : 26.00

**מתכנן:**
מחלקת תכנון מזרח, מנהל ההנדסה.

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

**בעלות:** עיריית ת"א-יפו, פרטיים

## מצב השטח בפועל:
שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

## מצב תכנוני קיים:

**תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016**
שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

**תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992**
התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבניני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

**תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998**
התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ- 2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

**תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014**
תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודים לשכונת התקווה.

**תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017**
מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

**תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003**
תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

**מצב תכנוני מוצע**:

**א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:**

4. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
5. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
6. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

**ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:**

7. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
8. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
9. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**
המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

**זמן ביצוע**:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון**:

בת אל אונגר: אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

**בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה**:

**<u>הועדה מחליטה</u>**:
ג. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק .
ד. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

10. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
11. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
12. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

**זמן ביצוע**:
תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

**מטרת הדיון:** הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.

ביום 17.2.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

**מצב מוצע:**

נכון להיום, 5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ׳ התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.
בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

**קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:**

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על :

4. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות .
5. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
6. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם

**חו״ד הצוות** : (מוגש ע״י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה , למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22ב׳ מיום 01/06/2022 תיאור הדיון** :

בת אל אונגר : שכונת התקוה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו :

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

## בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה , למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל

### מטרת הדיון:

הארכת תנאים מגבילים בשנה בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

### מצב מוצע:

ביום 17.02.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

ביום 15.01.23 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.22.

נכון למועד זה, אנו בישורת האחרונה לגיבושם של מסמכי התוכנית.
הושלמו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון לאחר קביעת עקרונות שומה ותכנון.

מועד תום תוקפם של התנאים המגבילים יחול עד לתאריך 17.02.24 כאשר הבחירות המוניציפליות נדחו לתאריך 30.01.24.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את מסמכי התכנית, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנה מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספות ולפרסם בהתאם.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23ב' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון:

ערן מאירסון: בקשה להארכת תוקף ל77 78 לעוד שנה נוספת, נמצאת בשלבי תכנון מתקדמים.
דורון ספיר: מאושר

## בישיבתה מספר 0021-23ב' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| - | **507-0807792 תא/מק/4901 - רה פרצלציה בגוש 6135 - שכונת התקווה (78-77) דיון בסעיף 78 (3) (2)** |

נוכח ההליכים המתקדמים שבוצעו לקידום התכנית: השלמת סקר הבעלויות ,קביעת עקרונות השומה והתכנון והעבודה על טבלאות האיזון, ועל מנת שניתן יהיה להשלים את הכנת מסמכי התכנון ולהביא התכנית לדיון בהפקדה , הועדה מחליטה להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספת ולפרסם החלטתה בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון

## מטרת הדיון:

**הארכת תנאים מגבילים בשנה בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.**

## מצב מוצע:

ביום 17.02.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

ביום 15.01.23 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.22.

ביום 25.12.23 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 22.11.23.

לשם השלמת העבודה המקודמת, סיום גיבוש כלל מסמכי התוכנית ולאחר קבלת החלטות לנושאי בעלויות והאיזונים הנדרשים, נבקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנה מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספות או עד להפקדתה של התוכנית, לפי המוקדם מבינהם, ולפרסם בהתאם.

**מטרת הדיון: בקשת הארכה תנאים מגבילים בתחום התכנית**

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

**מיקום:**
**מערב שכונת התקווה בגבולות:**
**מצפון – רח' מושיע**
**ממזרח – רח' שבתאי, גבול חלקה 38, רח' אצ"ל, גבול חלקה 97**
**מדרום – רח' לח"י**
**ממערב – רח' תשבי ורח' וילון**

**מיקום התכנית:**




**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6135 | רישום בשטח לא מוסדר | חלק מהגוש | 38, 70-78, 81, 84, 103, 107-110 | |

**שטח התכנית**: 29.92 ד'

**מתכנן:** מחלקת תכנון מזרח, מנהל ההנדסה.

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

**בעלות:** רמ"י, עיריית ת"א-יפו, פרטיים

## מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

## מצב תכנוני קיים:

**תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016**

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

**תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992**

התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבניני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

**תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998**

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ- 2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

**תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014**

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודים לשכונת התקווה.

**תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017**

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

**תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003**

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

**מצב תכנוני מוצע**:

**א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:**

7. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
8. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
9. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

**ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:**

13. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
14. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
15. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**
המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצת לשיתוף ציבור.

**זמן ביצוע**:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם ביניהם.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון**:

בת אל אונגר: אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

**בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה**:

ה. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק .
ו. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

16. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
17. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
18. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

**זמן ביצוע**:
תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

**מטרת הדיון:** הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.

ביום 17.2.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

**מצב מוצע:**

נכון להיום, 5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.
בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

**קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:**

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על :

7. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות .
8. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
9. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם

**חו"ד הצוות** : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון** :

בת אל אונגר : שכונת התקוה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו :

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

## בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל

**מטרת הדיון:**
הארכת תנאים מגבילים בשנה בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

**מצב מוצע:**

ביום 17.02.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.
ביום 21.08.22 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.22.

נכון למועד זה, אנו בישורת האחרונה לגיבושם של מסמכי התוכנית.
הושלמו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון לאחר קביעת עקרונות שומה ותכנון.

מועד תום תוקפם של התנאים המגבילים יחול עד לתאריך 17.02.24 כאשר הבחירות המוניציפליות נדחו לתאריך 30.01.24.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את מסמכי התכנית, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנה מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספות ולפרסם בהתאם.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23ב' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון:

ערן מאירסון: בקשה להארכת תוקף ל77 78 לעוד שנה נוספת, נמצאת בשלבי תכנון מתקדמים.
דורון ספיר: מאושר

## בישיבתה מספר 0021-23ב' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| - | **507-0807834 תא/מק/4902 - רה פרצלציה בגוש 6135 בשכונת התקווה (78-77) דיון בסעיף 78 (3) (2)** |

נוכח ההליכים המתקדמים שבוצעו לקידום התכנית: השלמת סקר הבעלויות ,קביעת עקרונות השומה והתכנון והעבודה על טבלאות האיזון, ועל מנת שניתן יהיה להשלים את הכנת מסמכי התכנון ולהביא התכנית לדיון בהפקדה , הועדה מחליטה להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספת ולפרסם החלטתה בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון

## מטרת הדיון:

**הארכת תנאים מגבילים בשנה בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.**

## מצב מוצע:

ביום 17.02.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

ביום 21.08.22 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.22.

ביום 24.12.23 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 22.11.23.

בכדי לסיים באופן מיטבי את העבודה הרבה שבוצעה ולאחר ביצועו של סקר מחזיקים נוסף לצמצום אי הוודאות במרחב התוכנית, נבקש את הארכת תוקפם של התנאים בשנה נוספת מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספות או עד להפקדתה של התוכנית, לפי המוקדם מבינהם, ולפרסם בהתאם.

## מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

## כתובת:

פינת רחובות שתולים ושד' יעקב טראב

תכנית העיצוב מתייחסת לבלוקים 1,2,6,8.

בלוק 1 מכיל את מגרש 106. בלוק 6 מכיל את מגרשים 105 +108.




## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6136 | מוסדר | חלק | - | 56,68,73,287,289,296 |
| 6137 | מוסדר | חלק | | 5,99,100 |

## שטח התכנית:

שטח תכנית העיצוב 26.591 דונם מתוך 126.5 דונם שטח התכנית הראשית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים צפון".

## מתכננים:

אדריכל תכנית: HQ אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו צורא

| | |
| --- | --- |
| יועץ בנייה ירוקה: | גולד הנדסה |
| יזם: | אלעד ישראל מגורים החדשה |
| | אביוד נכסים |
| | פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ |
| בעלות: | רשות מקרקעי ישראל |

## מצב השטח בפועל:

רחוב טראב בדרום קיים ומפותח כהמשך לפיתוח השכונה הדרומית הקיימת.
כשני שליש משטח התכנית תפוס על ידי בניה שאינה מוסדרת בת קומה אחת. בניה זו מיועדת לפינוי לפי נספח שלביות של התכנית הראשית. מצב המבנים בשכונת הארגזים ירוד ואינו סדור.

## מצב תכנוני קיים:

על השטח חלה תכנית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים – צפון" מס' 507-0552752 (פרסום לאישור 25/06/2023), להלן התכנית הראשית. התכנית קבעה כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחומה יהיה אישור תכנית פיתוח ותשתיות בקנה מידה 1:500 ותוכניות עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 על ידי הועדה המקומית.
תכנית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים – צפון" חלה על החלק הצפוני של "שכונת הארגזים" בעיר תל אביב-יפו, בין שכונת עזרא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה, בין רחובות ישעיהו ליבוביץ' במזרח, לח"י בצפון, שתולים במערב והרב טראב בדרום. התכנית נועדה להסדיר את המרחב, לאפשר את פינוי הבניה הבלתי מוסדרת ולהביא לפיתוחו של האזור.
התכנית מתווה בנייה ביחידות תכנון של בלוקים עירוניים המורכבים ממגרש אחד או שני מגרשים סמוכים, עם מגדל אחד בכל בלוק ובניה מרקמית אשר מלווה את הרחובות הגובלים. השימושים בבלוקים הסחירים הם שימושי מגורים, עם שימושי מסחר ושטחים משותפים בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה. התכנית הראשית מקצה את המגרשים בין הבלוקים הסחירים לשטחים ציבוריים פתוחים ולמבני ציבור. התכנית שמה דגש על חזיתות רציפות ופעילות לכיוון הרחובות הגובלים את מבני המגורים ולכיוון השצ"פים הסמוכים.

## מצב תכנוני מוצע:

תכנית עיצוב זו חלה עבור בלוקים 1 ו-6.
בלוקים 1 ו-6 מורכבים ממגרשים פרטיים בעלי שימושי מגורים ומסחר וכוללים סך בכל 322 יח"ד ו-70 יח"ד מיוחדות להשכרה. סמוכים לבלוקים 6 ו- 1 מגרשים למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח (בלוק 2) ומגרש משולב מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח (בלוק 8).
תכנית זו גובלת בשדרות הארגזים (שם זמני לרחוב חדש, להלן "שדרות הארגזים"), רחוב הרב עזרא טראב ממזרח, והמשך רחוב גבעולים ממערב (שם זמני לרחוב חדש, להלן "רחוב גבעולים").

**אופי הבינוי**

הבינוי מורכב ממסד היקפי המשכי בין קומה אחת בכל אחד מהמגרשים.

בכל מגרש בבלוק צומחים מקומת המסד שני מבנים בדופן הפונה לרחובות הסובבים. המבנים והמשכיים לקומת המסד ללא נסיגות.

<u>בבלוק 6 (מגרש 105 ו- 108)</u> מתוכנן מגדל בן 30 קומות בפינה הדרום מערבית ובניינים מרקמיים בני 4,8 ו- 9 קומות.

<u>בבלוק 1 (מגרש 106)</u> מתוכננים מגדל בן 22 קומות ומבנה מרקמי בן 9 קומות צמודים לדפנות הרחובות הסובבים והמשכיים לקומת המסד ללא נסיגות.

<u>עיצוב המבנים ונפחם</u>

המבנים מעוצבים כמנסרות מלבניות נקיות ומאופיינים בחזיתות בהירות. החזיתות תהיינה במישור אחד מלבד מרפסות זיזיות.

בבלוק 1 נפח המבנה קטן בין קומות 1-9 ומקומה 9 ימשיך באופן ישר. קומת המסד של הבלוקים מאופיינת בפתחים גדולים עבור החללים הציבוריים, מסחר ומבואות המגורים.

<u>תנועת כלי רכב</u>

בכל בלוק תהיה כניסת כלי רכב אחת בלבד אל חניון תת קרקעי. אין בתכנית מקומות חניה על קרקעיים בתחום הבלוקים.

רמפת החניה תהיה משולבת בנפח הבינוי ומקורה במלואה. הרמפה תחל בקו הבינוי לכיוון פנים המגרש כך שתובטח רציפות המדרכה, כולל החלקים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.

הרמפה תהיה משותפת לרכב פרטי ולרכב תפעולי.

בשני הבלוקים פינוי האשפה יתבצע בתת הקרקע ובתחום הבינוי.

## <u>הדמיות המבנים</u>






## פיתוח השטחים הפתוחים

בין המגרשים ודרך הבלוקים הציבוריים מתוכננים מעברי הולכי רגל לציבור אשר משלימים את רשת התנועה של הולכי הרגל בשכונה.

הפיתוח בשטחים הפרטיים נחלק לשני סוגים:

- בהיקף הבלוקים ובמעברים הציבוריים דרך המגרשים, הפיתוח מתוכנן כהמשך ישיר של הפיתוח ברחובות ובשטחי הציבור הגובלים מבחינת חומרי ושפת הפיתוח, ללא גדרות, מחסומים, הפרשים מפלסיים או מדרגות. שטחים אלו יסומנו בזיקות הנאה לציבור למעבר ושהייה.
- בכל בלוק מתוכנן אזור משותף לשימוש הדיירים הכולל שטחים מגוננים ומרוצפים, חלקם נמצאים על גג מסד המבנה. כמו כן, פיתוח השטח ממשיך באמצעות רמפות ומדרגות לגגות המסדים בין המבנים ומשמש כחצרות גג לשימושים קהילתיים עבור דיירי הבניינים.
- בבלוק 6 מתוכננת זיקת מעבר לציבור אשר חוצה את החצר הפנימית מכיוון שדרות הארגזים לכיוון רחוב גבעולים ברוחב של ירד מ 4 מ'.




## העיצוב האדריכלי

**<u>אפיון המבנים בפרויקט</u>**

**א. תיאור כללי** –

התכנית כוללת 2 בלוקים סחירים בין הרחובות שדרות הארגזים (שם זמני לרחוב חדש) ממזרח, רחוב הרב עזרא טראב מדרום, רחובות גבעולים ושתולים ממערב ושדרות אורים (שם זמני לרחוב חדש) מצפון:

בלוק 1 - מגרש בייעוד מגורים ובו שימושי מגורים ומסחר (106), ומגרש בייעוד שביל (704).

בלוק 6 - מגרש בייעוד מגורים ובו שימושי מגורים ומסחר (105), מגרש בייעוד דיור מיוחד המיועד לשכירות, הכולל בנוסף שימושי מסחר ומבני ציבור (108). בתכנית הראשית הבלוק כולל שני מגרשים בייעוד שצ"פ (502,503), תכנית זו לא תחול עליהם והוראות לפיתוחם אושרו במסגרת תכנית פיתוח ותשתיות נפרדת ויקודמו במקביל.

**ב. העמדה ואופן הבינוי** -

מעל קומת המסד יהיו בכל מגרש שני מבני מגורים. המבנים יוצמדו לקו קומת המסד לכיוון הרחובות ההיקפיים.

- בלוק 1 (מגרש 106):

הבינוי מורכב ממסד היקפי בין קומה אחת הפונה לרחובות טראב, שתולים וגבעולים שכוללת שימושי מסחר וכניסות למבני המגורים. מעל קומת המסד ישנם שני מבני מגורים (להלן "מסת המגורים") אשר מלווים את הרחובות ההיקפיים והמשכיים לקו קומת המסד ללא נסיגות.
בצידו הצפוני של המגרש ממוקם מגדל בן 22 קומות כולל קומת קרקע, הפונה לפינת רחובות שתולים וגבעולים. בצידו הדרומי של המגרש ממוקם מבנה מרקמי בן 9 קומות כולל קומת קרקע, הפונה לפינת רחובות טראב ושתולים.

- בלוק 6 (מגרשים 105 ו-108):

הבינוי מורכב ממסד היקפי המשכי בין קומה אחת בכל אחד מהמגרשים בבלוק. קומת המסד תכלול שימושים מסחריים, כניסות לבנייני המגורים, שטחים ציבוריים ו/או משותפים ושטחי שירות נוספים לשימושים השונים (להלן "קומת המסד"). קומת המסד מקיפה חצר פנימית אשר ממוקמת במרכז הבלוק ומחברת בין רחוב גבעולים ושדרות הארגזים. דרך החצר הפנימית נקבעה זיקת מעבר ושהייה לציבור שרוחבה לא ירד מ-4 מ' ותחבר בין הרחוב לשדרה.
בכל מגרש בבלוק מעל קומת המסד ישנם שני מבני מגורים (להלן "מסת המגורים") צמודים לדופן הרחובות ההיקפיים והמשכיים לקו קומת המסד ללא נסיגות.
מגרש 105 – בפינה הדרום מערבית ממוקם מגדל בן 30 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית הפונה לרחוב גבעולים. בפינה הדרום מזרחית ממוקם מבנה מרקמי בן 9 קומות כולל קומת קרקע הפונה לשדרות הארגזים.
מגרש 108 – בפינה הצפון מערבית ממוקם מבנה מרקמי בן 9 קומות כולל קומת קרקע הפונה לרחוב גבעולים. בפינה הדרום מערבית ממוקם מבנה מרקמי בן 5 קומות כולל קומת קרקע הפונה לשדרות הארגזים.
מתוכנן מרתף משותף לשני המגרשים המשמש את כל המבנים בבלוק ובהתאם להוראות התכנית הראשית.

**ג. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים-**

- בלוק 1

מגרש 106 - בצפון המגרש יהיה מגדל בן 22 קומות בגובה של 77.5 מ' (96 מ' מעל פני הים) ובדרום המגרש בניין מרקמי עד 9 קומות (כולל קומת המסד) גובה מרקמי 34.5 מ' (51.52.6 מ' מעל פני הים)
גובה מסד 6 מ' (24.5 מ' מעל פני הים)

- בלוק 6

מגרש 105 - במערב המגרש יהיה מגדל בן 30 קומות בגובה של 99.5 מ' (119 מ' מעל פני הים) במזרח המגרש בניין מרקמי עד 9 קומות (כולל קומת המסד) בגובה של 34.5 מ' (54.6 מ' מעל פני הים)
גובה מסד 6 מ' (25.5 מ' מעל פני הים)
מגרש 108 - יהיו שני בניינים מרקמיים בני 9-5 קומות (כולל קומת המסד) גובה המבנה המרקמי לכיוון גבעולים יהיה 38 מ' (57.7 מ' מעל פני הים)
גובה המבנה מרקמי לכיוון הארגזים יהיה 22.5 מ' (43.7 מ' מעל פני הים).
באישור אדריכל העיר, תתאפשר גמישות במספר הקומות של עד שתי קומות מהמצויין בתכנית זו, כל עוד מספר הקומות עומד בדרישות התכנית הראשית.

- גובה קומה טיפוסית יהיה כ- 3.15 מ' ברוטו, מפני ריצוף לפני ריצוף.

- באישור אדריכל העיר, תנתן אפשרות לאפשר גמישות של עד 5% בגובה קומות טיפוסיות וגובה המבנה מהמצויין בתכנית זו.
- קומת הקרקע כוללת שימושי מסחר – גובה קומת הקרקע יהיה 6 מ' ברוטו. מפלס הכניסה ליחידות המסחר יהיה במפלס המדרכה / השביל הגובלים. בבלוק 6, בחזית הצפונית של מגרש 108, בגלל הפרש גדול במפלסים בין שדרות הארגזים לבין רחוב גבעולים, תתאפשר הגבהה נקודתית של קומת הקרקע לגובה מקסימלי של 6.3 מ' על מנת לאפשר גובה מתאים לחלל המסחר בפינה של השצ"פ ושדרות הארגזים.

**ד. קווי בניין-**

- בלוק 1:

לכיוון רחובות שתולים, טראב וגבעולים – 3 מ', קו בניין אחורי – 6 מ'. לכיוון רחובות שתולים וטראב, המרחב בין קו הבניין/חזית המבנה לקו המגרש יסומן בזיקת הנאה ויהיה המשכי למדרכה.

- בלוק 6:

לכיוון רחוב גבעולים- 3 מ', לכיוון שדרות הארגזים – 0 מ', לכיוון שצ"פ 401 – 3 מ', לכיוון שצ"פ תמוז – 4 מ' (נסיגה מקו בניין 0 שאיננו מחייב לפי התכנית הראשית). לכיוון רחוב גבעולים, המרחב בין קו הבניין/חזית המבנה וגבול המגרש יסומן בזיקת הנאה ויהיה המשכי למדרכה.

במגרש 105 המרחק בין המבנה המרקמי למגדל יהיה 12 מ' (בין מרפסות). במגרש 108 המרחק בין שני המבנים המרקמיים יהיה 13 מ' (בין מרפסות).

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

**א. חומרים**

מסת המגורים תהיה מחופה בחיפוי קשיח בגוון בהיר. יהיה ניתן לשלב חיפויים נוספים בשטח של עד 25% מהחזית בתנאי שישארו בגוונים בהירים.

כל חומרי הגמר במעטפת ייושמו בתליה יבשה בלבד.

שימוש של הדגשות בצבעים וחומרים אחרים תינתן עד לשיעור של 10% משטח החזית.

**הכל בכפוף לתאום ואישור אדריכל העיר להיתר בניה**

קומות המסד תעוצבנה בויטרינות זכוכית אשר תשולבנה עם חיפוי תואם לחיפוי מסת המגורים.

בויטרינות ישולבו הכניסות לחנויות, למבואות המגורים ולחללים הציבוריים / משותפים.

חזית קומת המסד תהיה המשכית, ככל הניתן, מסביב למבנה.

רפקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל-14%.

**ב. מרפסות**

- המרפסות תתוכננה לפי 2 טיפוסים עקרוניים: מרפסות בולטות (זיזיות) ומרפסות שקועות (בין 3 קירות), והכל במסגרת השטחים המותרים למרפסות לפי התכנית הראשית.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור החזית.
- לא תתאפשר הקמה של מרפסות מדלגות.
- המרפסות לא תבלוטנה מעבר ל 2.5 מ' מהבינוי. הוראה זו מתייחסת רק לנושא העיצובי ביחס שבין בנוי לקונזול ולא מתייחסת להבלטה מקווי הבניין.

**ג. קומה טיפוסית**

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

**ד. מסתורי כביסה**

- לרוב המוחלט של הדירות במגרשים יינתן פתרון למסתור כביסה בהתאם לתקנות. בחלק קטן מהדירות, אשר לא יעלה על 10%, בו לא ניתן למקם מסתר כביסה בהתאם לתקנות ניתן יהיה לאפשר הקמת מתקן באופן נסתר במרפסות.
- מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה, יהיה קבוע, ויוצג ויאושר במסגרת היתר הבניה.

**ה. הצללות וסגירות חורף**

בקומת הקרקע, תותר התקנת קירוי קל זיזי, קבוע או מתקפל, בהבלטה של עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין ולפי סעיף 6.3 ס"ק 1.6 בתכנית הראשית.

פרטים וחומרים לסגירות חורף יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד' במסגרת רישיונות עסק ויאושרו על ידי אדריכל העיר.

**ו. שילוט**

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.

השילוט יותקן בגובה אחיד ולא יותר שילוט באמצעות מסכי LED או שלטים המוארים בתאורה פנימית בכל גוף השלט.

יותר שימוש בתאורה פנימית בשילוט ובלבד שזו תהיה נקודתית לצורך הדגשה.

**ז. חזית חמישית**

ניתן יהיה להתקין מתקנים טכניים על הגג, כגון קולטי שמש, מעבי מיזוג אוויר, מפוחים ותעלות, ופתחי פליטת אויר וכו'. על גגות המגדלים יותרו גם הקמת מסננים וגנרטור תחת חופה אקוסטית. המתקנים יוסתרו על ידי מעקות גג בנויים באופן שגובה הקיר לא יפחת מגובה המתקן הגבוה ביותר.

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

בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

תותר התנעת מעקה בנוי לגג העליון לטובת הסתרת מערכות. גובה המעקה הבנוי ייקבע לפי גובה המתקנים להסתר ולא יעלה על 2.5 מ'.

יותקן גג מועיל - גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

**ח. תאורה אדריכלית**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

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

**ט. יחס להנחיות מרחביות**

התכנון יתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. למעט נושאים שהוצגו בצורה ברורה במסמכי תכנית העיצוב ו/או בתוכנית הראשית.

## תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

| תמהיל יח"ד - מגרש 105 | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| סוג דירה | גודל | מס' חדרים | מגדל | מרקמי | סה"כ | % |
| דירה קטנה מאד | 50-35 | 2-1 | 44 | 0 | 44 | %24 |
| דירה קטנה | 65-51 | 2 | 0 | 0 | 0 | %0 |
| דירה בינונית | 85-66 | 3-2 | 46 | 12 | 58 | %32 |
| דירה בינונית גדולה | 105-86 | 4-3 | 26 | 6 | 32 | %18 |
| דירה גדולה | 120-106 | 5-4 | 29 | 8 | 37 | %21 |
| דירה גדולה מאד | 121+ | 5+ | 9 | 0 | 0 | %5 |
| סה"כ | | | 154 | 26 | 180 | %100 |

| תמהיל יח"ד - מגרש 106 | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| סוג דירה | גודל | מס' חדרים | מגדל | מרקמי | סה"כ | % |
| דירה קטנה מאד | 50-35 | 2-1 | 18 | 0 | 18 | %13 |
| דירה קטנה | 65-51 | 2 | 17 | 2 | 19 | %13 |
| דירה בינונית | 85-66 | 3-2 | 32 | 12 | 44 | %31 |
| דירה בינונית גדולה | 105-86 | 4-3 | 43 | 0 | 43 | %30 |
| דירה גדולה | 120-106 | 5-4 | 5 | 0 | 5 | %4 |
| דירה גדולה מאד | 121+ | 5+ | 4 | 9 | 13 | %9 |
| סה"כ | | | 119 | 23 | 142 | %100 |

| תצהיל יח"ד - מגרש 108 –דיור להשכרה | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| סוג דירה | מס' חדרים | מרקמי 1 | מרקמי 2 | סה"כ | % |
| דירת סטודיו | 1 | 31 | 15 | 46 | %66 |
| דירה שני חדרים קטנה | 2-1 | 16 | 8 | 24 | %34 |
| סה"כ | | 47 | 23 | 70 | %100 |

מתוך סך יחידות הדיור (לא כולל יח"ד במגרשים בייעוד דיור מיוחד), 20-25% יוקצו לטובת זכאים.

בבלוק 1 , מגרש 106 : 35-28 יח"ד.

בבלוק 6, מגרש 105 : 45-36 יח"ד.

**<u>התייחסות לדיור בהישג יד-</u>**

כל יחידות הדיור (70) במגרש 108 תהיינה מיועדות להשכרה. מחיצתן (35 יח"ד) לדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית והוראות התכנית הראשית ומחיצתן להשכרה בשוק החופשי.

גודלן יהיה לפי תמהיל יח"ד כפי שאושר על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי ולא יעלה על 70 מ"ר ליח"ד.

עם תום תקופת הדב"י הדירות הנ"ל יוגדרו כדירות להשכרה.

דירות המיועדות לדיור בהישג יד יחולקו באופן פרופורציונלי בין שני הבניינים במגרש 108, וימוקמו בארבע הקומות הראשונות.

המגרש יהיה בבעלות אחודה, ותקופת ההשכרה תהיה לפי הוראות התכנית התקפה ותקנות תקפות בנושא דיור בהישג יד.

## שטחים ציבוריים מבונים-

במגרש 108, מתוכנן בית כנסת בשטח כולל של 150 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות על קרקע + 30 מ"ר שירות בתת הקרקע. השטח העיקרי של בית הכנסת ימוקם בקומת הקרקע בחזית הצפונית של הבניין.

לבית הכנסת תהיה כניסה מופרדת מהשטח המסחרי וממבואות בנייני המגורים. לבית הכנסת יהיו חלונות לכיוונים צפון ודרום הניתנים לפתיחה. שטח השירות התת קרקעי של בית הכנסת ישמש לאחסנה וימוקם במרתף -2.

פינוי אשפה של בית הכנסת יהיה חלק ממערך פינוי האשפה האחוד של מגרשים 105 ו-108.

## קומת הקרקע/קומת הכניסה-

**<u>קומת הקרקע</u>**

קומת הקרקע תהיה המשכית בכל אחד מהמגרשים ותכיל מבואות כניסה לבנייני המגורים, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים מבונים (מגרש 108), שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדרי אופניים, שטחים טכניים ורמפת הירידה לקומות החניון.

תכסית מקסימלית של קומת הקרקע תהיה לפי הוראות התכנית הראשית.

לא יתאפשרו דירות גן בקומת הקרקע.

**<u>חזיתות מסחריות</u>**

בבלוק 1 תהיינה חזיתות מסחריות לכיוון רחוב שתולים ורחוב הרב טראב. המרחב בין גבול המגרש לחזית המסחרית יוגדר בזיקה הנאה ויהיה נקי מהפרעות והמשכי.

בבלוק 6, במגרש 108, בהתאם השימושים שהוגדרו בתכנית הראשית, תהיה חזית פעילה לכיוון מגרש 503 באורך של 72% מאורך החזית, מתוכה 29% חזית מסחרית.

**<u>כניסות המבנים</u>**

כניסות להולכי רגל יהיו מהרחובות ההיקפיים או דרך נסיגה של הבינוי מקו הבניין. הכניסה למגדלים תהיינה מרחוב גבעולים. במגרש 106 הכניסה למבנה המרקמי תהיה מרחוב טראב. במגרשים 105 ו-108 הכניסה למבנים המרקמיים תהיה מרחוב גבעולים או מכיוון השצ"פ. בכל הבלוקים כניסות לכלי רכב תהיינה מרחוב גבעולים.

**<u>שטחים משותפים בנויים</u>**

בחזיתות קומת הקרקע ישולבו כניסות למבואות המגורים.

בבלוק 6, חללים לרווחת הדיירים יפנו לחצר הפנימית בבלוק או לשצ"פים הסמוכים ויהוו חזית פעילה למעבר הולכי הרגל דרך המגרשים.
בקומת הקרקע ישולבו חדרי אופניים וחדרי עגלות לשימוש הדיירים. חדרים אלו יהיו בסמיכות לכניסות למבואות המגורים. הוראות נוספות לנושא חדרי האופניים – ראו פרק תנועה.
בקומת הקרקע ישולבו חללים טכניים הנדרשים לתפקוד הבניין לרבות חדרי גנרטור, חדרי אשפה ומחזור, חדר מאייד גז וכו'. החדרים הטכניים ישולבו בעומק קומת הקרקע אלא במקרים בהם הדבר מתחייב לפי דרישת הרשויות, ואז יוצג הנושא לאדריכל העיר לקבלת אישורו.
במקרה שלחדרי האופניים ולחללים הטכניים יהיו קירות חיצוניים כלפי הרחובות ההיקפיים, אלו יחופו כחלק מהעיצוב הכללי של קומת המסד.

## נגישות

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

## תנועה

תקבע רמפת כניסת רכ אחת לכל בלוק אשר תפנה לרחוב גבעולים. הכניסה תשמש הן רכב פרטי והן רכבי תפעול לפינוי אשפה. הכניסה לרמפה תתבצע בדופן הבינוי בקו הבניין כפתח במסה הבנויה. רמפות הירידות לחניון תשולבנה במלואן בבינוי במגרשים.
מספר מקומות החניה הנדרש והמוצע, לרכב פרטי יהיה כמפורט בנספח התנועה לתכנית זו.
מספר מקומות החניה לאופניים יהיה כמפורט בנספח התנועה לתכנית זו
פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר תתבצע במפרצי חניה ברחובות הסובבים.
החניות למגרש 108 תמוקמנה באחת משתי קומות המרתף העליונות ובהתאם להוראות התכנית הראשית.
חדרי אופניים יוקמו בתחום הבינוי בקומת הקרקע ובקומות המרתף. ככל שיוקמו במרתף, תובטח גישה נוחה מחדר האופניים אל המעליות, ואלו יבטיחו אלכסון פנוי בתא המעלית שלא יפחת מ-1.85 מ' במעלית רגילה ו2.38 מ' במעליות אלונקה. תותר גם התקנת מתקני קשירת אופניים בתחום החצר המשותפת ובפיתוח ההיקפי.
ככל הניתן, ירוכזו מקומות החניה לאופניים בקומות המרתף העליונות.
גובה הראש בחללים בהם ימוקמו מתקני אופניים כפולים לא יפחת מ 2.75 מ'.
לצורך איחוד הרמפה והחניון בתת הקרקע, תרשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשים 105 ו108.
בתת הקרקע של בלוק 6, במקרה ויתוכנן על ידי העירייה ועל חשבונה ואחריותה חיבור תת"ק בין בלוק 6 למבנה הציבור בבלוק 5, יתאפשר לעירייה לרשום זיקת הנאה בשטחי תת קרקע לטובת מעבר מספר מוגבל וקבוע של רכבים פרטיים מפתח הכניסה לחניון של מגרש 105 ועד החיבור עם בלוק 5 בקומה (2 -) לפי המיקום המסומן בנספח התנועה של תכנית זו. תנאי זיקת ההנאה, ככל ונדרשת, יסוכמו בין היזם לבין העירייה באופן שיצמצם ככל הניתן את הפגיעה בשימוש הדיירים בחניון מגרש 105.

## מערכות

**<u>מתקנים טכניים והנדסיים</u>**

חדרי שנאים יותקנו בתת הקרקע בלבד. בתחום מרחק ההפרדה (6 מ׳) בקומת הקרקע לא יותקנו מתקני משחק וספסלים.

אצירת גז תתבצע באמצעות צוברים שימוקמו בחצר הפנימית המשותפת, בסמוך ככל הניתן לרחבת כיבוי אש לטובת מילוי הצוברים מרכב של חברת הגז.

גמלי מים יותקנו באופן מוסתר, ככל הניתן, ובצמוד לקירות המבנה או לגבולות החצרות המשותפות של הבלוקים.

פתחי אוורור של חדרי שנאים ישולבו במבנה, וימוקמו ככל הניתן עד גובה של 1 מ׳ מהרצפה.

מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו למרחב הפתוח במגרש 106.

עקב מגבלות טכניות גמל המים לא יוכל להיות משולב בחזית המבנה בסמוך לחיבור המים העירוני, ועל כן יוסתר באופן מיטבי באזור מגונן בשטח הגינה המשותפת (מחוץ לקו המדרכה) ובסמוך לגדר באמצעות פרט יועץ הפיתוח לאישור אדרכל העיר.

גנרטור יותקן בקומת הקרקע. פליטת האגזוז גנרטור על גג העליון של המגדל באמצעות ארובה בגובה 2 מ׳ מעל הגג.

**<u>חימום מים</u>**

מערכת חימום מים מתוכננת בהתאם לדרישות ת״י 1205, חלק 1, ת״י 579, הל״ת ותקנות התכנון והבנייה 2020.

חימום מים דירתי יבוצע באמצאות 2 מקורות האנרגיה:

1. אנרגיה סולארית – לכל הדירות במבנים המרקמיים ול36-34 מדירות המגדלים.
2. חשמל (משאבות חום) - ליתר דירות המגדלים.

**<u>מערכות מיזוג אויר</u>**

מערכות מיזוג אויר של יח״ד יסתמכו על יחידות עיבוי עצמאיות, שימוקמו באחת ממספר אפשרויות:

1. במסתורי הכביסה הדירתיים
2. על הגג
3. בקומות המסד - בחללים טכניים הצמודים לתקרה / בקומות גלריה טכנית.

מערכות מיזוג אוויר של חללים מסחרים:

1. עבור יחידות מסחר בשטח של עד 120 מ״ר – מעבה מתועל (DUCTED) בשטח שוכר המסחר.
2. עבור יחידות מסחר בשטח מעל 120 מ״ר – מעבה יותקן בגלריה טכנית ייעודית.

**<u>איוורור חניונים ושטחים מסחריים –</u>**

פתחי האוורור של מרתפי חניה בפרויקט יתוכננו בגג המבנים ובכל מקרה במרחק של לפחות 5 מטר מאזורי שהייה קבועה כגון חלונות של דירות מגורים.

עבור כל שטחי המסחר המתוכננים בפרויקט, יתוכנן פירים עבור מנדפים שיעלו לגג העליון של המגדל בבלוק לגובה של 2 מטר מעל הגג. טרם הפליטה, האוויר יעבור סינון למניעת פליטת ריחות ומזהמים לסביבה.

**<u>אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –</u>**

פתרונות אצירת האשפה יסופקו בתוך נפח הבינוי, במפלס ביניים בין קומת הקרקע לבין קומת המרתף הראשונה. ניתן יהיה להקים מצנחות אשפה, או להתבסס על שינוע על ידי הדיירים או הסוחרים במעליות.

לכל אחד מהגרעינים יוצמדו חדרי אצירת אשפה כנדרש. האשפה תשונע על ידי חברת הניהול מחדרים אלו אל חדר אצירה מרכזי שימוקם בסמוך לגרעין המגדל במפלס הביניים. פינוי האשפה על ידי העירייה יתבצע מנקודה זו בלבד.תבוצע הפרדה לזרמים כנדרש על ידי העירייה ולפי התכנון המאושר על ידי אגף תברואה לתכנית העיצוב.

**<u>הנחיות אקוסטיות</u>**

בשלב ההיתר תוגש חוו"ד אקוסטית מפורטת לאישור מחלקת איכות הסביבה, אשר תיתן התייחסות לכלל המערכות האלקטרומכאניות בפרוייקט לרבות חישובים לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

**<u>כיבוי אש</u>**

מיקום רחבות הכיבוי יהיה לפי המסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש לעת הוצאת היתר הבניה. רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתן ותכנונן לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות.

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. בבלוק 1, עקב מגבלות טכניות ברזי הסניקה לא יוכלו להיות משולבים בחזית המבנה בסמוך לחיבור המים העירוני, ועל כן יוסתרו באופן מיטבי באזור מגונן בשטח הגינה המשותפת (מחוץ לקו המדרכה) ובסמוך לגדר באמצעות פרט יועץ הפיתוח בכפוף לאישור אדריכל העיר.

## הנחיות הפיתוח הסביבתי

**<u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>**

זיקות הנאה תרשמנה במיקומים הבאים:

- בלוק 1 - במרווח הקדמי של החזיתות לכיוון רחוב גבעולים, שתולים והרב טראב, בין קו המגרש ועד לחזית הבנויה.
- בלוק 6 - במרווח הקדמי של החזיתות לכיוון רחוב גבעולים ולכיוון מגרש 503, בין קו המגרש ועד לחזית הבנויה.

בבלוק 6 תרשם זיקת מעבר לציבורי ברוחב 4 מ' במרחב בין המבנים. מעבר זה מחבר בין שדרות הארגזים לרחוב גבעולים דרך החצר הפנימית בין קומות המסד של שני המגרשים. מתחת למעבר זה ניתן יהיה להקים מרתפים במפלס 1-. שיטחי זיקות ההנאה ירוצפו ויאפשרו מעבר חופשי להולכי רגל ולרוכבי אופניים במידה וייקבע שביל אופניים בהתאם לתכנית הפיתוח הכללית.

שטחים על קרקעיים בזיקת הנאה יתוחזקו על ידי העירייה, בהסכם עם היזם.

זיקות הנאה במפלס תת הקרקע הראשון למעבר תשתיות תרשמנה במיקומים הבאים:

- בלוק 1 - במרווח הקדמי של החזיתות לכיוון רחוב גבעולים, שתולים והרב טראב, בין קו המגרש ועד לקו החזית הבנויה.
- בלוק 6 - במרווח הקדמי של החזיתות לכיוון רחוב גבעולים, בין קו המגרש ועד לחזית הבנויה.

**<u>פיתוח השטח</u>**

**שטח פנוי מבנייה-**15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת ועל קרקעית בחפיפה ומחיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.

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

**<u>פיתוח אזורי זיקות הנאה וזיקות מעבר</u>** יבוצעו ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

**<u>הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים</u>**

- תכנית הנטיעות בשכונה תבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, בשטחים פתוחים ציבוריים ובשטחי החצרות של מגרשי המגורים.
- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית. אם לא ניתן לבצע את הדרישה בתחום המגרש, תתאפשר נטיעת מכסת העצים מחוץ לתחום המגרש.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקייה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף. ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז). באזורים בתחום המגרש בהם לא ניתן לקיים הוראה זו, יהיה ניתן להציע בית גידול בעומק קטן יותר, בכפוף לאישור הועדה, על מנת למקסם נטיעת עצים ברחבי המגרש.
- לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
    - בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.
    - עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

**<u>הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:</u>**

יתוכננו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ במבוק דחוס, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

## מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת״י 5281 לבניה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות או בתקן **v4** LEED ברמת Platinum למגדלים, ורמת 3 כוכבים לפחות או בתקן v4 LEED ברמת Gold למבנים המרקמיים, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

**א. דו״ח רוחות**

בוצעה סימולציית רוחות עם הבינוי המוצע. בהסתמך על תוצאות דו״ח זה אין האצה בתום התכנית ועל כן לא נדרש מיגון נוסף.

**ב. דו״ח הצללות** והעמדת המבנים בהתאם לתוצאות של סימולציות של הצללות למבנים הקיימים והמתוכננים, לא נמצאו חריגות מעבר ליעדים המוצבים. המגדלים המתוכננים אינם גורעים מזכויות שמש חורפית של המבנים הסמוכים.

**ג. יעילות אנרגטית**

על המבנים בגובה מעל 15 קומות לעמוד בת״י 5282 בדירוג אנרגטי **A** ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-**B**, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה לנושא זה. מבנים עד 15 קומות יעמדו בדירוג אנרגטי **B** ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-**B**, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה לנושא זה.

**ד. ניהול מי נגר**

- ניהול הנגר העילי במגרש יתבצע בהתאם להנחיות מנהל התכנון, בכללן תמ"א 1 תיקון 8, לפי יעד מחמיר של 75% טיפול בנגר
- מי נגר הגגות והמרפסות יופנו לאזורי השהיה והחדרה אשר יאושרו ע"י רשות המים.
- מי נגר ממפלס הפיתוח יופנו ככל הניתן לרצועות גינון/מתקני השהיה.
- יתוכנן גג מועיל - גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום.
  - בבלוק 1 שטח החלחול ירוכז בחצר האחורית של הבלוק בצידו המזרחי של הבלוק וברצועת גינון לכיוון רחוב גבעולים
  - בבלוק 6 שטח החלחול ירוכז בחצר הפנימית בין המבנים וברצועות גינון לכיוון רחוב גבעולים ושצ"פ במגרש 401

**ה.** עודפי מי נגר יופנו בגלישה מתחום המגרש למרחב הציבורי.

**ו. חסכון במים**

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

**ז. איוורור הדירות**

חדרי שירותים ומטבחים עם חלון יאוורו בצורה טבעית על פי תקנות התכנון והבניה. במידה ואין חלון, חדרים אלה יאוורו באופן מכני כנדרש.

בדירות בהן לא מתקיים תנאי אוורור מפולש טבעי יותקנו מאווררי תקרה בחדר המגורים הראשי (סלון). גודל המאוורר יותאם לגודל החלל, בהתאם לשטח החדר נטו (ללא מסדרונות או מבואות הצמודים אליו, רוחב בין 42 אינטש ל-52 אינטש.

**ח. דו״ח תרמי עקרוני**

מעטפת המבנים מתוכננת בהתאם לדרישות ת״י 1045 ותקנות התכנון והבניה.

**ט. ריצופים**

שטחי הפיתוח יכילו ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

**י. אופניים**

- מספר חניות אופניים, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023, כמפורט בנספח התנועה, או העדכנית יותר התקפה לעת הוצאת היתר.
- תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות ״מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים״, מנהל התכנון, אוקטובר 2020.
- גישה לחניות אופניים הנמצאות בקומת המרתף תהיה מקומת הקרקע דרך מעליות הבניין. תתאפשר חציה של מיסעות בין מעליות הבניין וחדרי האופניים.

## גמישות:

- גמישות של עד 5% בגובהי המבנים ובגובה הקומות הטיפוסיות ביחס למפורט מעלה. כמו כן, תתאפשר תוספת של שתי קומות מעל האמור בתכנית זו, כל עוד מספר הקומות עומד בדרישות התכנית הראשית. ככל שיאושרו קומות נוספות, יעודכן גובה הבניה בהתאם.
- תמהיל יח״ד : סטיה של עד 10% בכל קטגוריה לא תיחשב כשינוי לתכנית זו
- ניתן יהיה לבצע שינויים קלים במיקום המרפסות בחזית, באופן המשתלב בעיצוב החזית, באישור אדריכל העיר.
- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע״י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

## הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, למעט החריגות המפורטות להלן :

- יותרו מרפסות שאין חופפות במקבצים של לפחות 5 קומות, בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- תותר הקמת פרגולה בנויה בקומת הגג, ותותר הקמתה עד מישור החזית לטובת השלמת נפח קובייתי. יותרו עמודים פינתיים במרפסות הגג בקומות העליונות לטובת השלמת נפח קובייתי. בבניה המרקמית - גובה מפני הריצוף של הקומה האחרונה ועד למפלס מעקה הגג לא יעלה על 6.0 מ׳.
- במגדל – גובה מפני ריצוף קומת מגורים אחרונה ועד למעקה הגג העליון לא יעלה על 8.5 מ׳.
- התכנון יעמוד בהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית למעט נושאים שיוצגו בצורה מפורשת בתכנית זו

## תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים לרבות שטחים בזיקות הנאה.
5. תנאי להיתר במגרש 108 יהיה הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים אשר בבעלות עיריית תל אביב.
6. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
7. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל
8. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי **A** לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-**B**), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי **B** לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-**B**) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
9. אישור תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה.

## תנאי לתחילת עבודות:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי **A** לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-**B**), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי **B** לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-**B**) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
3. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרותו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח המתאים במסמך המדיניות.

## תנאי לתעודת גמר:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי **A** לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-**B**), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי **B** לפחות לפי ת"י

5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-**B**) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

2. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי יועץ בניה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות.
3. השלמת ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. תנאי לתעודת גמר ראשונה בתחום תכנית העיצוב יהיה פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו (לרבות בלוק 8), לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. תנאי לאכלוס במגרש 108 : ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב ורישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים.
6. תנאי לאכלוס במגרש 108 : הקמה בפועל של יחידות הדיור בהישג יד.
7. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
8. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.

**חו"ד צוות** : (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת תאום לנושאים הבאים וקבלת אישורי הגורמים העירוניים המפורטים מטה :

1. משך תקופת הדב"י לא תפחת מ-25 שנה ולאישור אחוז ההנחה בהתאם.
2. תאום ואישור מחלקת התכנון ואדריכל העיר לנושאים הבאים:

- התאמת חומרי הגמר במעטפת לדרישות העירוניות לביצוע בתליה יבשה בלבד
- צימצום מיקום מתקנים טכניים בחזיתות והפנייתם לרחובות
- הצגת מיקום חניות פרקה וטעינה על קרקעיות בצורה ברורה ביחס לתכנית הפיתוח וקבלת אישור אדריכל העיר

3. אגף הנכסים ואגף מבני ציבור תוך התייחסות לנושאים הבאים:

- קיימת אפשרות למיקום קיוסקים בשדרה הנכללת בתחום תכנית עיצוב זו. יש להבהיר באמצעות אגף נכסים מיהו הגורם המתכנן והמקים יחידות אלה ולקדמם בהתאם.
- תכנון השטחים הציבוריים הבנויים כולל אישור הגורם המפעיל

4. <u>הצגת אישורים הגורמים הבאים והטמעתם:</u>

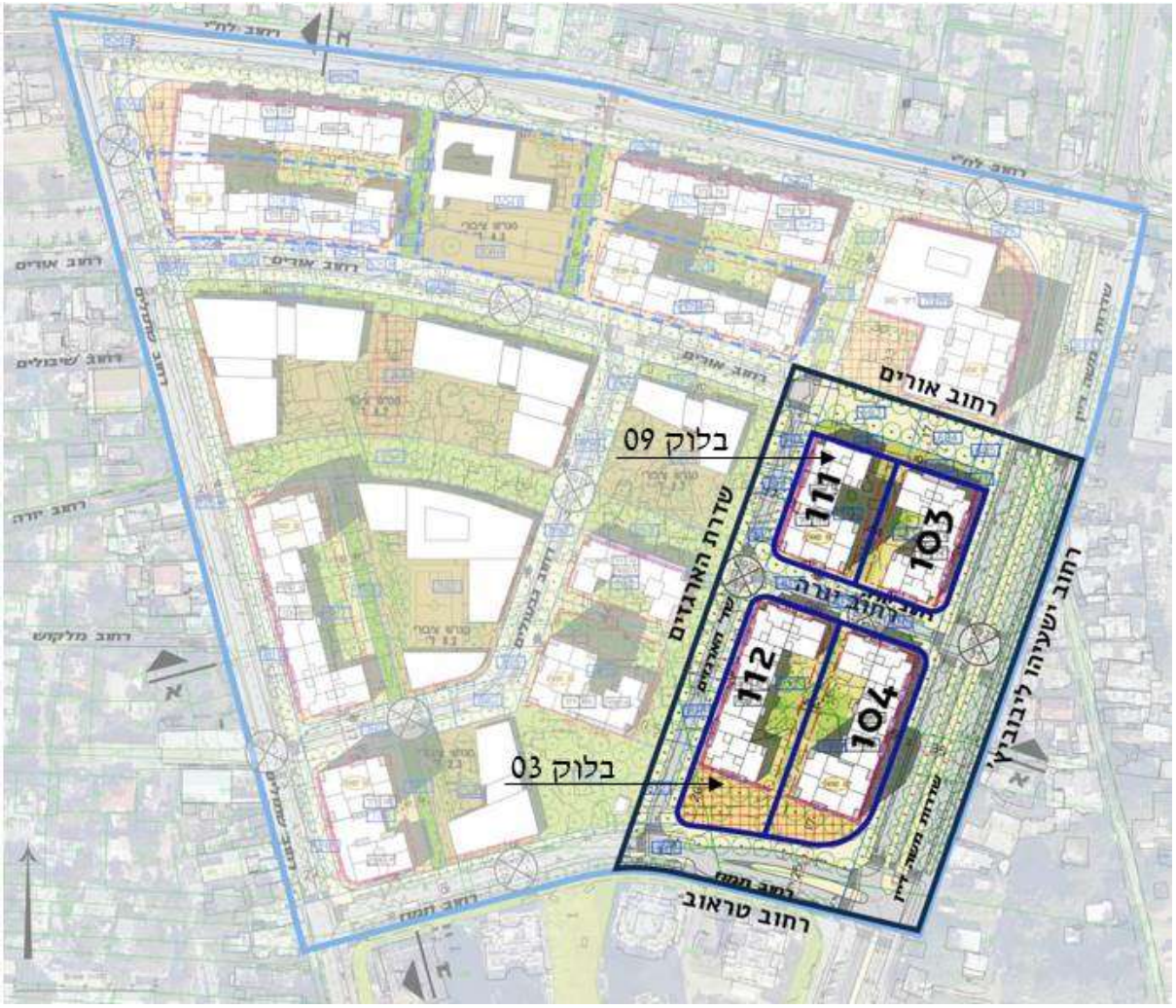
- היחידה לבניה בת קיימא.
- חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
- מינהל בת"ש- תאום הנדסי להטמעת כל ארונות התשתית הנדרשים במרחב לפי התכנית לרחובות ושטחי הציבור הפתוחים כחלק מחזיתות המבנים.

## מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

## כתובת:

רח' ליבוביץ' פינת רחוב טראב




## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6137 | מוסדר | חלק | - | 214, 7, 6, 5, 99, 17, 107 |
| 6136 | מוסדר | חלק | - | 287, 56, 73 |

## שטח התכנית:

שטח תכנית העיצוב 28.45 דונם מתוך 126.5 דונם שטח התכנית הראשית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים צפון".

## מתכננים:

אדריכל תכנית: פרחי-צפריר אדריכלים

| | |
| --- | --- |
| מתכנן פיתוח ונוף: | סטודיו צורא |
| יועץ בנייה ירוקה: | גולד הנדסה |
| יזם: | אלעד ישראל מגורים החדשה |
| | אביוד נכסים |
| | פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ |
| בעלות: | רשות מקרקעי ישראל |

## מצב השטח בפועל:

כמחצית משטח התכנית תפוס בחלקו על ידי בניה שאינה מוסדרת והיתר שטח פתוח.
רחוב ליבוביץ' במזרח ורחוב טראוב בדרום קיימים ומפותחים.

## מצב תכנוני קיים:

על השטח חלה תכנית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים – צפון" (פרסום לאישור 25/06/2023). התכנית קבעה כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחומה יהיה אישור תכנית פיתוח ותשתיות בקנה מידה 1:500 לכלל שטח התכנית ותכנית/יות עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 על ידי הועדה המקומית.

## מצב תכנוני מוצע:

התכנית הראשית מחלקת את המרחב לבלוקים תכנוניים והמרחב הציבורי סביבם.
תכנית עיצוב זו חלה על שני בלוקים, 3 ו-9.
שני הבלוקים גובלים ברחוב ליבוביץ' מצד מזרח, ובשדרת הארגזים (שם זמני לרחוב חדש) ממערב.
בהתאם להוראות התכנית התקפה, תכנית העיצוב מציגה את הפיתוח במרחב הציבורי שסביב לבלוקים, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח והתשתיות בקנ"מ 1:500 לכלל המרחב הציבורי בשכונה.

תיאור בלוק 3

- כולל שני מגרשים לבניה, 104 ו-112.
- סך הכל בתחום הבלוק מוצעות 321 יח"ד.
- במגרש 104 בינוי מרקמי בן 8 קומות כולל קומת הקרקע והגג, ומגדל בן 31 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית בפינה הדרום מזרחית של המגרש.
- במגרש 112 בינוי מרקמי בן 8 קומות.
- במרכז הבלוק חצר פנימית משותפת לדיירים, ובהיקפו שטחים בזיקת הנאה מגבול המגרש ועד לחזית הבניין.
- בדופן הדרומית שטח זיקת ההנאה, כ-1,450 מ"ר, משמש ככיכר עירונית פעילה ללא בניה בתת הקרקע.

תיאור בלוק 9

- כולל שני מגרשים לבניה, 103 ו-111.
- סך הכל בתחום הבלוק מוצעות 268 יח"ד.
- במגרש 111 בינוי מרקמי בן 8 קומות כולל קומת הקרקע והגג, ומגדל בן 29 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית בפינה הדרום מערבית של המגרש.
- במגרש 103 בינוי מרקמי בן 8 קומות.

- במרכז הבלוק חצר פנימית משותפת לדיירים, ובהיקפו שטחים בזיקת הנאה מגבול המגרש ועד לחזית הבניין.

<u>פיתוח נופי</u>

השטחים הפתוחים בשני הבלוקים נחלקים לשני חלקים מרכזיים:

- בלב הבלוק, בשטח התחום על ידי הבינוי, תפותח חצר פנימית משותפת לדיירים ולאורחיהם ללא זיקת הנאה ובהתאם להוראות התכנית הראשית. החצר הפנימית תכלול שטחים מגוננים ומרוצפים. החצר הפנימית תפותח ברובה במפלס הרחובות ההיקפיים. בתחום החצר הפנימית יתאפשרו הנמכות/הגבהות נקודתיות בפיתוח אך במקומות בהם החצר נושקת למרחב הציבורי הממשק יפותח ללא הפרשי מפלסים וללא חסימת המבט.
- בהיקף הבלוק, בין חזית המבנים לבין גבול המגרש, פיתוח השטח יהיה כהמשך רציף של המרחב הציבורי והמדרכות, ללא גדרות ומחסומים וללא הפרשי מפלסים, מדרגות או כבשים. שטחים אלו יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לכל שעות היממה.

בבלוק 3 בחלקו הדרומי קיים שטח רחב המסומן בתכנית התקפה בזיקת הנאה הכוללת הנחיות מיוחדות. אזור זה נקבע בתכנית הראשית ללא בניה בתת הקרקע ויפותח ככיכר עירונית המשכית ורציפה למרחב הציבורי סביבה ולפארק מדרום, ומשלבת שטחים מגוננים ורחבות מרוצפות לטובת המסחר.



*מבט מכיוון דרום מערב- שדרת ארגזים פינת טראוב- כיכר עירונית רציפה לפארק השכונתי מדרום*

<u>תנועת הולכי רגל</u>

בכל החזיתות הפונות לכיוון הרחובות ההיקפיים, כל המרווח הקדמי עד לחזית הבניין הבנויה יוגדר כזיקת הנאה למעבר ושהייה כל שעות היממה וכל ימות השנה, ויפותח כהמשך רציף של המדרכה. לאורך שדרת הארגזים ורחוב ישעיהו ליבוביץ' מתוכננת קולונדה מסחרית המשכית בשני הבלוקים.
החזיתות הצפונית והדרומית בכל בלוק תהיינה ללא קולונדה. בחזיתות אלו יותקן קירוי קל זיזי להגנה על החזית המסחרית.

הפיתוח סביב המגרשים ובחצרות המשותפות יהיה במפלס אחיד ויבטיח פתיחות ויזואלית בין החצרות הפנימיות והמרחב הציבורי, בהתאם לסעיף 6.18 סעיף קטן3 להוראות התכנית הראשית.
כניסות ראשיות למבני המגורים קבועות ברחובות ההיקפיים, ותשולבנה בחזית המסחרית. תתאפשר גם כניסה ויציאה משנית מהמבנים אל החצר הפנימית המשותפת.

<u>תנועת אופניים</u>
בכל בלוק פתרון לחניית אופניים על פי הנחיות בניה ירוקה מעודכנות ובהתאם לדרישת אגף התנועה. בכל בלוק מתוכננת חניית אופניים בתחום הבינוי, הן בקומת הקרקע והן בקומות המרתף, וכן מתקני קשירת אופניים בתחום החצר הפנימית.
בנוסף, ישולבו מתקני קשירת אופניים ברחובות ובמרחב הציבורי בהתאם לתכנית הפיתוח והתשתיות 1:500.

<u>תנועת כלי רכב</u>
בכל בלוק תהיה כניסת כלי רכב אחת בלבד אל חניון תת קרקעי. אין בתכנית מקומות חניה על קרקעיים בתחום הבלוקים.
רמפת החניה תהיה משולבת בנפח הבינוי ומקורה במלואה. הרמפה תחל בקו הבינוי לכיוון פנים המגרש כך שתובטח רציפות המדרכה, כולל החלקים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
הרמפה תהיה משותפת לרכב פרטי ולרכב תפעולי.
בשני הבלוקים פינוי האשפה יתבצע בתת הקרקע ובתחום הבינוי.
בבלוק 3 פריקה וטעינה תתבצע בתת הקרקע. בבלוק 9, בשל מגבלות גודל המרתף, פריקה וטעינה תתבצע במפרצי החניה שברחובות ההיקפיים.

## <u>הדמית המבנים</u>




*מבט מכיוון דרום מזרח, לצומת הרחובות ליבוביץ' וטראוב*

## תכנית פיתוח השטח



## העיצוב האדריכלי

### אפיון המבנים בפרויקט

**א. תיאור כללי**

- <u>אופי הבינוי</u>

בלוק 3 :

- בינוי היקפי סביב חצר פנימית משותפת לדיירים. הבינוי בכל בלוק כולל מבנים מרקמיים כהגדרתם בתכנית הראשית ומגדל כהגדרתו בתכנית הראשית. מיקום המגדל בפינה הדרום

מזרחית של המגרש. המבנים בכל מגרש יוצרים דופן בנויה ורציפה למרחב הציבורי ולרחובות ההיקפיים. בכל בלוק מרתף משותף המוקם תחת שני המגרשים ומשמש את כל המבנים בבלוק.

- קולונדות מסחריות לכיוונים מזרח ומערב, כלפי הרחובות ישעיהו ליבוביץ' ושדרות הארגזים בהתאמה, הכל בהתאם להוראות המפורטות בהמשך.
- כל המרחב הקדמי עד לחזיתות המבנים, לרבות שטחי קולונדות מפותח כמרחב ציבורי בזיקת הנאה. בחלק הדרומי של הבלוק זיקת הנאה רחבה תחת הוראות מיוחדות בהתאם לתכנית הראשית, כמפורט בהמשך.
- חללים טכניים מוצנעים בתחום הבינוי ומופנים כלפי החצרות הפנימיות ולא לכיוון הרחובות ההיקפיים. מתקנים טכניים ותשתיות משולבים בבינוי או מוצנעים בתחום הפיתוח הפנימי ולא בתחום זיקות ההנאה.

בלוק 9:

- מוצע בינוי היקפי סביב חצר פנימית משותפת לדיירים. הבינוי בכל בלוק כולל מבנים מרקמיים כהגדרתם בתכנית הראשית ומגדל כהגדרתו בתכנית הראשית. מיקום בפינה הדרום מערבית של הבלוק. המבנים בכל מגרש יוצרים דופן בנויה ורציפה למרחב הציבורי ולרחובות ההיקפיים. בכל בלוק מרתף משותף המוקם תחת שני המגרשים ומשמש את כל המבנים בבלוק.
- מוצעות קולונדות מסחריות לכיוונים מזרח ומערב, כלפי הרחובות ישעיהו ליבוביץ' ושדרות הארגזים בהתאמה, הכל בהתאם להוראות המפורטות בהמשך.
- כל המרחב הקדמי עד לחזיתות המבנים, לרבות שטחי קולונדות, מפותח כמרחב ציבורי בזיקת הנאה.
- חללים טכניים מוצנעים בתחום הבינוי ומופנים כלפי החצרות הפנימיות ולא לכיוון הרחובות ההיקפיים. מתקנים טכניים ותשתיות משולבים בבינוי או מוצנעים בתחום הפיתוח הפנימי ולא בתחום זיקות ההנאה.

- <u>עיצוב החזיתות והמעטפת</u>

- השפה העיצובית תהיה נקיה ופשוטה, בקווים אורתוגונליים ובחומרי גמר בהירים. חלק המגדל התואם לגובה הבניה המרקמית יעוצב בקווים המשכיים לבניה המרקמית, וינותק עיצובית מהקומות שמעליה.
- לטובת הניקיון העיצובי, חלונות ופתחים ייושרו ככל הניתן לקווים אחידים בחזיתות, בין אם על ידי התאמתם או על ידי חומר גמר שונה שישלים את הפתח ויזואלית.
- יותר שימוש בתקרות בנויות לטובת השלמה ויזואלית של נפחי הקוביות בקומת הגג.

- <u>מרתפים</u>

- בקומת המרתף העליונה ישולבו שטחים עיקריים לטובת מסחר ולטובת שימושים משותפים לדיירים כגון מועדוני דיירים, חדרי כושר וכו'.
- תותר הקמת חצרות אנגליות בקומת המרתף העליונה בתחום קווי הבניין כלפי החצרות הפנימיות בלבד, לטובת אוורור ותאורה טבעיים לחללים המסחריים ו/או החללים המשותפים למגורים בקומה זו.
- יובהר כי חללים כפולים שתקרתם היא רצפת קומת הקרקע ייחשבו כקומת מרתף עליונה כהגדרתה בתכנית הראשית לנושא שילוב שימושי מסחר / שימושים משותפים למגורים.

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

- גובה המבנים

- גובה הבניה המרקמית בשני הבלוקים יהיה 8 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג בגובה של 31 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה המגדל המרבי בבלוק 3 יהיה 31 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג בגובה של כ 104 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה המגדל המרבי בבלוק 9 יהיה 29 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג בגובה של כ 97 מ'.
- תותר תוספת קומות ותוספת גובה בהתאמה עד לנפחים המותרים בתכנית הראשית במסגרת היתרי הבניה, באישור מהנדס העיר.

- מפלסי הפיתוח יהיו כמפורט בתכנית הפיתוח של תכנית העיצוב ובהתאם לתוכנית הסביבה 1:500. בשלב ההיתר, תותר סטיה של עד 0.5 מ' ביחס למפלסים אלו ובתנאי שלא יווצר פער במפלסים בין הפיתוח למבנים.

- גובה קומות

- גובה קומה טיפוסית יהיה כ- 3.15 מ' ברוטו, מפני ריצוף לפני ריצוף. בקומות הממוקמות מתחת לגגות ניתן יהיה לאשר גובה מוגדל בקומה העליונה על מנת לאפשר טיפול בגגות (שיפועים, גג כחול, גג ירוק וכו').
- גובה קומת הקרקע ממפלס הכניסה לבניין ועד למפלס רצפת הקומה הראשונה לא יעלה על 6.0 מ'. בשל ריבוי הכניסות לבניין, והשיפועים המתוכננים בפיתוח ההיקפי, ניתן יהיה לחרוג נקודתית מהוראה זו ובלבד שהגובה הממוצע בין כל מפלסי הכניסה במגרש לבין מפלס הריצוף בקומה הראשונה לא יעלה על 6.0 מ', ושהגובה המרבי ממפלס הכניסה לבניין ועד למפלס רצפת הקומה הראשונה לא יעלה על 6.40 מ'.
- בבניה המרקמית - גובה קומת הגג מפני הריצוף ועד למפלס מעקה הגג לא יעלה על 6.0 מ'.
- במגדל – גובה הבניה על הגג לא יעלה 8.5 מ', כולל קומת גג וקומה טכנית.
- גובה קומות המרתף לא יעלה על 3.5 מ' מריצוף לריצוף.
- יותרו חיבורים אנכיים בין קומת המרתף הראשונה (1-) והשניה (2-) ליצירת חללים בגובה גבוה מהאמור מעלה, ועד כדי גובה כפול, לטובת רכב תפעולי, פינוי אשפה, קונסטרוקציה, מערכות וכו'.

- תוספת קומות מרתף ביחס למותר בתכנית התקפה, תהיה בכפוף לחוו"ד היועצת המשפטית והיחידה לבניה בת קיימא.

**ג. קווי בניין**

- קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים – צפון". חזיתות המבנים יוצמדו לקווי הבניין ההיקפיים כלפי הרחובות בהתאם להוראות התכנית.

- בהתאם לסעיף 6.1 סעיף קטן 2.א., מבוקשת הפחתה של אחוז הצמדת החזית הצפונית בבלוק 9 מקו הבניין עד 2.0 מ' לטובת יישור גיאומטרי והקמת המבנן בבלוק בזויות ישרות, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

## תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל בלוק 3 :

| תמהיל יח"ד -מגרשים 112,104 | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| סוג דירה | גודל | מס' חדרים | 104 | 112 | סה"כ | % |
| דירה קטנה מאד | 35-50 | 2 | 53 | 7 | **60** | **18.7%** |
| דירה קטנה | 51-65 | 3 | 16 | 27 | **43** | **13.4%** |
| דירה בינונית | 66-85 | 4-3 | 24 | 26 | **50** | **156%** |
| דירה בינונית גדולה | 86-105 | 4-5 | 94 | 28 | **122** | **38.0%** |
| דירה גדולה | 106-120 | 5 | 25 | 6 | **31** | **9.7%** |
| דירה גדולה מאד | 121+ | 5+ | 12 | 3 | **15** | **4.7%** |
| | **סה"כ** | | **224** | **97** | **321** | **100%** |

תמהיל בלוק 9 :

| תמהיל יח"ד -מגרשים 103,111 | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| סוג דירה | גודל | מס' חדרים | 103 | 111 | סה"כ | % |
| דירה קטנה מאד | 35-50 | 2 | 0 | 23 | **23** | **8.6%** |
| דירה קטנה | 51-65 | 2-3 | 16 | 31 | **47** | **17.5%** |
| דירה בינונית | 66-85 | 3 | 30 | 50 | **80** | **29.9%** |
| דירה בינונית גדולה | 86-105 | 4-5 | 11 | 52 | **63** | **23.5%** |
| דירה גדולה | 106-120 | 4-5 | 14 | 33 | **47** | **17.5%** |
| דירה גדולה מאד | 121+ | 5+ | 3 | 5 | **8** | **3.0%** |
| | **סה"כ** | | **74** | **194** | **268** | **100%** |

מתוך סך יחידות הדיור, 20-25% יוקצו לטובת זכאים.

בבלוק 3 : 64-80 יח"ד. בבלוק 9 : 54-67 יח"ד.

סטיה של עד 10% בכל קטגוריה לא תיחשב כשינוי לתכנית זו.

## בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

### א. חומרים

- חיפוי ראשי, משמש את מרבית המסות הבנויות: חיפוי בהיר קשיח כדוגמת אבן טבעית, אבן מלאכותית, אלוקובונד וכו' בגוון לבן שבור או גוון אבן טבעית בתליה יבשה בלבד או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
- חיפוי משני, משמש את החלקים השקועים, או חלקים המהווים ניתוק בין המסות הבנויות: חיפוי קשיח כדוגמת אבן טבעית, אבן מלאכותית, אלוקובונד וכו' בגוון אפור בהיר ולהדגשה בתליה יבשה בלבד או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

- חיפוי שלישי, ליישום באופן מקומי כחלק מעיצוב המבנה: חיפוי צבעוני בגוון עץ, בטון או צבע חלק, העשוי לוחות קשיחים כדוגמת HPL, אלוקובונד, בטון אדריכלי וכו׳ בתליה יבשה בלבד או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
- שימוש בחומרים ובצבעים אחרים מלבן או אפור בהיר יהיו בשיעור שלא יעלה על 10% משיעור החזית.
- חלונות, ויטרינות וקירות מסך: אלומיניום אפור כהה וזכוכית בגוון ניטרלי, רפלקטיביות מרבית 14%.
- מעקות המרפסות יהיו משלושה סוגים בהתאם למיקום ולעיצוב:
  - בקומות הבניה המרקמית: מעקות ״סורג״ מפלדה או אלומיניום.
  - בקומות המגדל: מעקות אלומיניום בעדיפות וזכוכית במקרה הצורך.
  - במקומות המתאימים להשלמת מסה קובייתית: מעקות בנויים המחופים בחומר הגמר הראשי.
- מסתורי כביסה ורפפות טכניות יהיו בגוון האלומיניום או בגוון הזהה לחיפוי החיצוני, כתלות במיקום ובעיצוב.



*מבט מכיוון דרום מזרח- לצומת הרחובות ליבוביץ׳ וטראוב*

**ב. מרפסות**

מרפסות יעוצבו באחת משלוש אפשרויות:

א. מרפסות זיזיות באופן מלא, הבולטות מהמסה הבניה בשלוש פאות. מרפסות מסוג זה ניתן יהיה להבליט עד 1.2 מ׳ מקו הבניין. במרפסות מסוג זה לא יותר שילוב עמודים אנכיים. ניתן יהיה לבצע שינויים קלים במיקום המרפסות בחזית, באופן המשתלב בעיצוב החזית, באישור אדריכל העיר.

ב. מרפסות זיז חלקי השקועות במסה הבנויה ומשלימות אותה, בין אם בפינה (שתי פאות בנויות) או כשקע מלא בחזית (שלוש פאות בנויות).

ג. תותר הבלטת מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומה מתחתיה לטובת השלמת נפח קובייתי בלבד, ובתנאי שהמרפסת לא תחרוג מקו בניין. לא תותר הבלטת מרפסות גג מעל מרפסות זיזיות באופן מלא, או מחוץ לקווי בניין.



*מבט מכיוון צפון מזרח-צומת רח' היורה עם ליבוביץ'*

**ג. קומה טיפוסית**

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

**ד. מסתורי כביסה**

- לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה.
- לפחות ל-90% מיחידות הדיור בתכנית יוקם מסתור כביסה בהתאם לתקנות. לעד 10% מהדירות ניתן יהיה לאפשר הקמת מתקן באופן נסתר במרפסות.
- מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה, יהיה קבוע, ויוצג ויאושר במסגרת היתר הבניה.

**ה. הצללות וסגירות חורף**

- ניתן יהיה להקים פרגולות בנויות מבטון להצללת מרפסות הגג, בכפוף לעמידה בתקנות. הפרגולות יוצגו כחלק מתכנית העיצוב אך יבדקו ויאושרו במסגרת היתר הבניה.
- בקומת הקרקע תותר התקנת קירוי קל זיזי, קבוע או מתקפל, בהבלטה עד 2.0 מ' מעבר לקווי בניין בתחום זיקות ההנאה.
- סגירות חורף יבוצעו מבניה קלה בגוונים התואמים לפרטי קירות המסך והויטרינות בקומת הקרקע, ובהתאם להנחיות העירוניות לנושא זה. תותר הקמת סגירות חורף בתחום הקולונדה וכן מחוץ

למישור החזית החיצונית של הקולונדה, ובלבד שתובטח רצועת הליכה פנויה מכל מכשול בשטח הקולונדה ברוחב שלא יפחת מ-2.30 מ', ורצועת הליכה פנויה ברחוב ברוחב שלא יפחת מ-3.50 מ'.




*סגירת חורף בקולונדה- המחשה*

**ו. שילוט**

- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- השילוט יותקן על גבי לוח ייעודי בגובה אחיד שיותקן בחזיתות המסחריות.
- במקומות בהן תיקבע קולונדה - השילוט לשטחי המסחר יותקן במישור הפנימי של הקולונדה בלבד.

**ז. חזית חמישית**

- ניתן יהיה להתקין מתקנים טכניים על הגג, כגון קולטי שמש, מעבי מיזוג אויר, מפוחים ותעלות, מסננים, פתחי פליטת אויר וכו'. המתקנים יוסתרו על ידי מעקות גג בנויים באופן שגובה הקיר לא יפחת מגובה המתקן הגבוה ביותר.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- תותר התקנת מעקה בנוי לגג העליון לטובת הסתרת מערכות. גובה המעקה הבנוי ייקבע לפי גובה המתקנים להסתרה, ולא יעלה על 2.50 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר במפלס הגג ובתנאי עמידה בגובה קומת הגג המקסימלי של 6 מ' למרקמי ו 8.5 מ' למגדלים
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

**ח. תאורה אדריכלית**

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- אלמנטי התאורה מותאמים לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

**ט. יחס להנחיות מרחביות**

- התכנון יתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. למעט נושאים שהוצגו בצורה ברורה במסמכי תכנית העיצוב ו/או בתוכנית הראשית.

**<u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>**

**א. חזיתות מסחריות**

- החזית המסחרית בקומת הקרקע לכיוון מערב ולכיוון מזרח תקורה באמצעות קולונדה ברוחב 4 מ׳ ברוטו, בהתאם לסעיף 6.3 ס״ק 1.7א׳ בתכנית הראשית.
- רוחב העמודים בקולונדה בתחום הבניה המרקמית לא יעלה על 0.5 מ׳, ובתחום המגדלים לא יעלה על 1.1 מ׳ ברוטו.
- במסגרת תכנית עיצוב מוצעים כ-1,000 מ״ר לטובת קולונדות, מתוך סך 3,350 מ״ר המוקצים בתכנית הראשית לטובת קולונדות.
- ככל שיותקנו מערכות בתקרת הקולונדה, הן יוסתרו באמצעות תקרה מונמכת. גובה הקולונדה נטו, מפני המדרכה ועד לתקרה המונמכת, לא יפחת מ-3.80.
- בחזיתות קומת הקרקע בהן לא תיבנה קולונדה, ניתן יהיה להתקין קירוי קל זיזי או סוכך, בהבלטה עד 2 מ׳ מעבר לקווי הבניין בתחום זיקות ההנאה.



*קולונדה*



*קירוי זיזי*

- מיקום ומימדי חללי המסחר
  - השטחים המסחריים יפנו לכיוון הרחובות ישעיהו ליבוביץ׳ במזרח, שדרת הארגזים במערב, רחוב טראוב בדרום ושדרת אורים בצפון, לכל הפחות. במידת האפשר ניתן יהיה להפנות שטחי מסחר גם כלפי רח׳ היורה.
  - שטחים מסחריים ישולבו בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה. יותרו חיבורים אנכיים בין השטחים המסחריים בשני המפלסים, בין אם כגרעין תנועה אנכי משותף לכמה נכסים או כחיבור המשמש את הנכס עצמו. ניתן יהיה לפתוח פתחים ברצפת קומת הקרקע ולאחד חללים בשתי הקומות המסחריות לכדי חללים בגובה כפול.

- עומק החזית המסחרית בקומת הקרקע לא יפחת מ-10 מ׳. תותר גמישות בהוראה זו לעומק של עד 4.50 מ׳ במקומות בהם לא ניתן לעמוד בהוראה זו מסיבות תכנוניות, כפי שמוצג בתכנית העיצוב.

- שילוב שימושים אחרים בקומת הקרקע:
  - מבואות המגורים תשולבנה בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לרחוב
  - יותרו שימושים נוספים כגון חדרי עגלות ואופניים, וכן חללים טכניים הנדרשים לתפקוד הבניין. שימושים אלו יפנו אל החצרות הפנימיות ולא אל הרחובות ההיקפיים, אלא במקרים בהם הדבר מתחייב לפי דרישת רשויות, או בחלקי הבניין הסמוכים לחדרי שנאים וכפופים למגבלות סביבתיות.
- בהתאם לסעיף 6.3 סעיף קטן 1.1 בתכנית הראשית: אורך החזית המסחרית לא יפחת מ-75% מאורך חזית המבנה. החישוב יבוצע רק עבור החזיתות המסומנות כ״חזית מסחרית״ בתשריט התכנית, וכן יעשה במצטבר לכל החזיתות המסומנות כחזית מסחרית בבלוק.
- חומרי גמר

עמודי הקולונדה יחופו בחומר הגמר הראשי (הבהיר) של החזיתות. העמודים והקירות המשולבים בחזיתות המסחריות הנסוגות, במישור הפנימי של הקולונדה, יחופו בחומר הגמר המשני ובתנאי שיענה לדרישות גוון בהיר לעניין ההנחיות המרחביות.

**ב. כניסות המבנים**

כניסות הולכי רגל הראשיות למבנים יהיו מכיוון הרחובות ההיקפיים. כמו כן תתאפשרנה יציאות אחוריות מבנייני המגורים אל החצר הפנימית המשותפת.
כניסת רכב לשני הבלוקים תתבצע מכיוון רח׳ היורה.

## שטחים משותפים בנויים

חללים משותפים יכללו:

- מועדוני דיירים, במסגרת שטחים עיקריים למגורים בתת הקרקע לפי התכנית הראשית.
- חדרי אופניים ועגלות, בקומת הקרקע ובקומות המרתף העליונה. הוראות נוספות לנושא חדרי האופניים – ראו פרק תנועה.
- מבואות, מדרגות ומעברים בכל הקומות.
- חדרים טכניים כגון חדרי אשפה ומיחזור, מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרי מאייד גז, חדרי חשמל ומונים, חדרי גנרטורים, חדרים קומתיים משותפים למעבי מיזוג אויר, חדרי דוודים וכו׳.
- חדר שנאים, והחללים הנלווים לו (חדרי מדרגות, פירי אוורור, חדרי הורדת ציוד)

## נגישות

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

## תנועה

- מספר מקומות החניה לאופניים יחושב לפי שני מקומות חניה לכל דירה לכל הפחות, ובהתאם להנחיות אגף התנועה ומדיניות בניה ירוקה 9144.
- חדרי אופניים יוקמו בתחום הבינוי בקומת הקרקע ובקומות המרתף. ככל שיוקמו במרתף, תובטח גישה נוחה מחדר האופניים אל המעליות. בכל גרעין תתקיים מעלית אחת לפחות ובה אלכסון פנוי בתא המעלית שלא יפחת מ-1.85 מ'. בגרעין אחד בכל מגרש תהיה בנוסף גם מעלית אלונקה המאפשרת אלכסון פנוי בתא המעלית שלא יפחת מ-2.35 מ'. תותר גם התקנת מתקני קשירת אופניים בתחום החצר המשותפת ובפיתוח ההיקפי.
- ככל הניתן, ירוכזו מקומות החניה לאופניים בקומות המרתף העליונות.
- גובה החללים בהם ימוקמו מתקני אופניים כפולים לא יפחת מ-2.75 מ'.
- בבלוק 3, פריקה וטעינה למסחר תתבצע בתת הקרקע. בבלוק 9, פריקה וטעינה למסחר תתאפשר ברצועת החניה ברחוב היורה.
- מספר מקומות החניה הנדרש והמוצע, לרכב פרטי, דו גלגלי ואופניים, יהיה כמפורט בנספח התנועה לתכנית זו ובהתאם לתכנית הראשית: 0.8 מקומות חנייה ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם. זאת, למעט דירות פיצוי כהגדרתן בסעיף 1.9, בהן תקן החנייה יעמוד על 1:1.
- בבלוק 3 חניות לטובת משתמשי המסחר ימוקמו בקומות המרתף . בבלוק 9, מקומות החניה למסחר ימוקמו כחלק מחניות הרחוב המתוכננות ללא הצמדתן בהתאם לסעיף 6.15 (3. ד.) בתכנית התקפה.
- בכל מקרה, התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, אלא אם נקבע אחרת בתכנית הראשית.
- לצורך איחוד הרמפה והחניון בתת הקרקע, תרשם זיקת הנאה הדדית בין שני מגרשים באותו הבלוק, בבלוק 3- בין מגרש 111 ומגרש 103, בבלוק 9- בין מגרש 104 ל-112.

## מערכות

### א. מתקנים טכניים והנדסיים

- ככלל, מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. ככל ולא ניתן, הם יוסתרו באופן מיטבי באזורים מגוננים ובסמוך לקירות.
- חדרי שנאים יותקנו בתת הקרקע בלבד, וישמרו מרחקי הפרדה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. אצירת גז תתבצע באמצעות צוברים שימוקמו בחצר הפנימית המשותפת, בסמוך ככל הניתן לרחבת כיבוי אש לטובת מילוי הצוברים מרכב של חברת הגז, ובהתאם לתקנים ולתנאי הבטיחות של חברת הגז.
- גמלי מים יותקנו באופן מוסתר, ככל הניתן, ובצמוד לקירות המבנה או לגבולות החצרות הפרטיות של הבלוקים.

- גנרטור חרום: בבלוק 3 מתוכנן בקומת הקרקע. פליטת אגזוז הגנרטור תהיה בגג המגדל באמצעות ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג. בבלוק 9: הגנרטור מתוכנן במרתף, פליטת אגזוז הגנרטור בגג המגדל באמצעות ארובה בגובה 2 מ' מעל גג הבנין.

**ב. חימום מים**

- מערכת חימום מים מתוכננת בהתאם לדרישות ת"י 1205, חלק 1, ת"י 579, הל"ת ותקנות התכנון והבנייה 2020.
- חימום מים דירתי יבוצע באמצאות 2 מקורות האנרגיה: אנרגיה סולארית – לכל הדירות במבנים המרקמיים ולפחות 34 דירות בכל מגדל. חשמל (משאבות חום) - ליתר דירות המגדלים.

**ג. מערכות מיזוג אויר**

- מערכות מיזוג אויר של יחידות הדיור יסתמכו על יחידות עיבוי עצמאיות שימוקמו באחת ממספר האפשרויות:
  - במסתורי הכביסה הדירתיים
  - על הגג
  - בחדר קומתי משותף ובו ריכוז המעבים של הדירות באותה קומה. חדר זה יאוורר אל החוץ באמצעות רפפה, ויהווה פיר אוורור בפני עצמו באמצעות סבכת דריכה וללא רצפה בנויה במרבית שטחו.
- מערכות מיזוג אויר עבור החללים המסחריים ימוקמו בחללים טכניים הצמודים לתקרת החללים המסחריים / בקומות גלריה טכנית / בקומות המרתף, בחצרות אנגליות או בחללים יעודיים אחרים.
- בדירות בהן לא מתקיים תנאי אוורור מפולש טבעי יותקנו מאווררי תקרה בחדר המגורים הראשי (סלון). גודל המאוורר יותאם לגודל החלל, בהתאם לשטח החדר נטו, ללא מסדרונות או מבואות הצמודים אליו. גודל המאוורר יהיה בין 42 אינץ' ל-52 אינץ'.

**ד. אוורור חניונים ושטחים מסחריים**

- פליטת אוויר מחניונים תתבצע באמצעות פירים אל גגות המבנים.
- פירי מנדוף משטחי המסחר בתכנית יעלו עד למפלס הגג העליון של המגדל.
- שטחי המסחר ינותבו לפיר המינדוף המתוכנן במגדל על ידי מערכת תעלות בתקרת קומת הקרקע במבנים, או בתחום המרתף, בחיבורים שבין מבנה מרקמי למגדל. תותר גמישות של עד 5% להוראה זו. בבלוק 3, היחידות המסחריות הממוקמות בדופן הצפונית המרוחקות מפיר המינדוף לא יחוברו למערכת, ולא יתאפשרו בהם בתי אוכל לסוגיהם.

**ה. אצירה ופינוי אשפה, מחזור**

- פתרונות אצירת אשפה לכ"א מהבלוקים יסופקו בתוך נפח הבינוי, בתת הקרקע בלבד.
- ניתן יהיה להקים מצנחות אשפה, או להתבסס על שינוע על ידי הדיירים או הסוחרים במעליות.
- לכל אחד מגרעיני המגורים יוצמדו חדרי אצירת אשפה כנדרש, וכן יוקמו חדרי אשפה נפרדים לשימושים המסחריים. האשפה מחדרים אלו תשונע על ידי חברת הניהול אל חדר אצירה מרכזי

שימוקם מתחת למגדל בקומת המרתף העליונה בכל בלוק. פינוי האשפה על ידי העירייה יתבצע מנקודה זו בלבד.

- תבוצע הפרדת אשפה לזרמים כנדרש על ידי העירייה, ולפי התכנון המאושר על ידי אגף התברואה לתכנית העיצוב.

**ו. הנחיות אקוסטיות**

בשלב ההיתר תוגש חוו״ד אקוסטית מפורטת לאישור היחידה הסביבתית בעירייה, אשר תיתן התייחסות לכלל המערכות האלקטרו-מכאניות בפרויקט, לרבות חישובים לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש״נ 1990).

**ז. כיבוי אש**

- רחבות כיבוי אש ממוקמות בניצב לרחוב ובתחום המגרש הפרטי, כמסומן בתכנית הפיתוח, על מנת למזער פגיעה ברחוב, בדגש על רצף הנטיעות.
- ברזי סניקה ישולבו כחלק מהבינוי או באופן מוצנע בפיתוח במסגרת החצרות המשותפות ולא בזיקות ההנאה, אלא אם יידרש על ידי הרשות המוסמכת ולאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

**בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי או לשטחים פתוחים פרטיים המשמשים בפועל את המרחב הציבורי.**

**יש להטמיע את כל ארונות התשתית המתוכננים במרחב הציבורי כחלק מנפחי הבינוי. הנושא יתואם מול תאום הנדסי.**

## בניה בשלבים

**א. שלב א׳** – השלמת הפינויים והקמת הבינוי בתחום בלוק 3, לרבות

- פיתוח שדרות הארגזים בדופן המערבית של הבלוק, במקטע הדרומי שבין רח׳ טראוב ורח׳ יורה. באופן זמני, כיוון הנסיעה יהיה מצפון לדרום עד להשלמת המקטע הצפוני בשלב ב׳ כיוון הנסיעה ישתנה מדרום לצפון.
- פיתוח רח׳ יורה בדופן הצפונית של הבלוק, במקטע שבין רח׳ הארגזים ורחוב ליבוביץ׳.
- פיתוח הכיכר העירונית כהמשך רציף של רחוב טראב ופיתוחו של מרחב זה.

**ב. שלב ב׳** – השלמת הפינויים והקמת הבינוי בתחום בלוק 9, לרבות

- השלמת המשך שדרות הארגזים צפונה בדופן המערבית של הבלוק
- פיתוח השצ״פ המהווה המשך לשדרות אורים, בדופן הצפונית של הבלוק
- פיתוח רח׳ יורה במתכונתו הסופית, עם כיוון הנסיעה ממזרח למערב.

שלבים אלה יבוצעו בהתאם לשלביות הפינויים הקבועה בתכנית הראשית ובהתאם לתכנית 1:500 המהווה בסיס לפיתוח המרחב הציבורי.

## הנחיות הפיתוח הסביבתי

**<u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>**

- כל השטחים מהמעטפת הבינויה הפונה לרחובות ההיקפיים, כולל השטחים שבין החזיתות המסחריות לבין גבול המגרש, לרבות שטחים מקורים על ידי קולונדות ישמשו כחלק מהמרחב הציבורי ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור.
- השטחים בזיקת הנאה ישמשו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השבוע והשנה ולאורך כל שעות היממה..
- השטחים לגביהם ירשמו זיקות הנאה יפותחו כהמשך רציף של המדרכות, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, מדרגות וכו', וללא אמצעי תיחום כלשהם כגון גדרות ושערים.
- בתחום המסומן כזיקת הנאה עם הנחיות מיוחדות בתב"ע לא תותר הקמת מרתפים כלל, אך תותר הקמת קירות הדיפון הדרומיים של בלוק 3. שטח זה ישמש כשטחי החילחול של הבלוק, ויפותח ברובו כשטח מגונן.
- שטחים בזיקת הנאה יתוחזקו על ידי העירייה, בהסכם עם היזם.




**<u>פיתוח השטח</u>**

**א. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**

- תכנית הנטיעות בשכונה תבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, בשטחים פתוחים ציבוריים ובשטחי החצרות של מגרשי המגורים.

- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית. אם לא ניתן לבצע דרישה זו בתחום המגרש, תתאפשר נטיעת מכסת העצים מחוץ לתחום המגרש.
- לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
- קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח של 60 ליטר לפחות.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:

1. בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.
2. עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- באזורי נטיעות עצים מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מזערי של 24 קוב. באזורים בתחום המגרש בהם לא ניתן לקיים הוראה זו, יהיה ניתן להציע בית גידול בעומק קטן יותר, בכפוף לאישור הועדה, על מנת למקסם נטיעת עצים ברחבי המגרש.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקייה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף. ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.

**ב. הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:**

- יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, במבוק דחוס, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.
- בתחום זיקת ההנאה יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עיריית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים יחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.
- לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

- יובטחו שטחים מחלחלים הפנויים מתכסית תת קרקעית בסך 15% משטח לכל הפחות בכל מגרש, בהתאם להוראות התכנית הראשית ולהוראות תכנית העיצוב (פרק 4 "מאפייני בניה ירוקה" סעיף ד' - ניהול מי נגר).
- שטחי החילחול יפותחו כשטחים מגוננים ללא ריצוף אטום המונע חילחול, אלא באזורים מצומצמים בלבד שמצאו כנדרשים לטובת המשך ריצוף למעברים, כמסומן בתכנית הפיתוח המצורפת לתכנית זו .
- ביתר שטחי החילחול תותר התקנת ריצוף "צף" המאפשר חילחול והשהיה תחתיו, כגון מערכות "דק", ובלבד שלא יעלו על 50% מסך שטחי החילחול.

**ג. תאורה**

- תאורה בשטחים הפתוחים תשולב בתכנון הנוף ותהיה חלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. יותר שימוש בתאורה משולבת באלמנטים בנויים, בקירות המבנה (בתאום עם האדריכלים), תאורה שקועה בריצוף ועמודי תאורה. תאורה בשטחים בזיקת הנאה בתחזוקה עירונית תהיה בכפוף לאשישור אדריכל העיר, אגף שפע ואגף דרכים ומאור.

**ד. מפלסי פיתוח**

- מפלסי הפיתוח יהיו כמתואר בתכנית הפיתוח. תותר סטיה של עד 0.5 מ' בשלב אישור היתרי הבניה ובתנאי שלא יידרשו מדרגות או רמפות בתחום זיקות ההנאה ובכניסות למבנים, וכן בתנאי שלא יווצרו הפרשי מפלסים בין החצר הפנימית והרחובות ההיקפיים באזורי הממשק ביניהם.

## מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות או בתקן LEED v4 ברמת Platinum למגדלים, ורמת 3 כוכבים לפחות או בתקן LEED v4 ברמת Gold למבנים המרקמיים, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

**א.** **דו"ח רוחות** בוצעה סימולציית רוחות עם הבינוי המוצע. בהסתמך על תוצאות דו"ח זה אין האצה בתום התכנית ועל כן לא נדרש מיגון נוסף.

**ב.** **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** בהתאם לתוצאות של סימולציות של הצללות למבנים הקיימים והמתוכננים, לא נמצאו חריגות מעבר ליעדים המוצבים. המגדלים המתוכננים אינם גורעים מזכויות שמש חורפית של המבנים הסמוכים.

**ג.** **יעילות אנרגטית** על המבנים בגובה מעל 15 קומות לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **A** ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-**B**, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה לנושא זה. מבנים עד 15 קומות יעמדו בדירוג אנרגטי **B** ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-**B**, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה לנושא זה.

**ד. ניהול מי נגר**

- 15% משטחי המגרשים יוותרו כשהם פנויים מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית.

- מיקום שטחים אלו יהיה כמפורט:
  - בבלוק 3 ירוכז בדופן הדרומית של המגרש, בתחום המסומן בתכנית הראשית כזיקת הנאה עם הוראות מיוחדות.
  - בבלוק 9 רובו ירוכז בחצר הפנימית בין המבנים, וחלקו בהיקף הבלוק.
- מתוך שטחים אלו, השטח המזערי האפקטיבי לחילחול, שאינו מרוצף בריצוף קשיח הינו:
- 1. בבלוק 3 : מגרש 112: 14.3% , מגרש 104: 9.8% , ובסה"כ לבלוק: 12.1%
- 2. בבלוק 9: מגרש 111: 12.5%, מגרש 103: 11.2%, ובסה"כ לבלוק: 11.8%
- ניהול הנגר העילי בכל מגרש יתבצע לפי יעד מחמיר של 75% ניהול נגר יממתי לפי אירוע של 1:50 (בהתאם להוראות התב"ע).
- מי נגר הגגות והמרפסות יופנו לאזורי השהיה והחדרה אשר יאושרו ע"י רשות המים.
- מי נגר ממפלס הפיתוח יופנו ככל הניתן לרצועות גינון/מתקני השהיה.
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

**ה.** עודפי מי נגר יופנו בגלישה מתחום המגרש למרחב הציבורי.

## גמישות:

**<u>תכנית העיצוב תאפשר גמישות לנושאים הבאים:</u>**

- גמישות של עד 5% בגובהי המבנים ובגובה הקומות הטיפוסיות ביחס למפורט מעלה. כמו כן, תתאפשר תוספת של קומה אחת מעל האמור בתכנית זו, כל עוד מספר הקומות עומד בדרישות התכנית הראשית. ככל שיאושרו קומות נוספות, יעודכן גובה הבניה בהתאם.
- תמהיל יח"ד: סטיה של עד 10% בכל קטגוריה לא תיחשב כשינוי לתכנית זו. לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי לעת הבקשה להיתר.
- ניתן יהיה לבצע שינויים קלים במיקום המרפסות בחזית, באופן המשתלב בעיצוב החזית, באישור אדריכל העיר.
- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י אדריכל העיר ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

## הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, למעט החריגות המפורטות להלן:

יותר מעקה בנוי בקמות הגג בגובה מעל 1.30 מ' ועד 2.5 מ' לטובת הסתרת מערכות טכניות על הגג.

## תנאים להיתר בניה:

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

ב. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.

ג. תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים לרבות שטחים בזיקות הנאה.

ד. הצגת פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בהיתר. הפרוטוקול יפרט בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע התחזוקה

ה. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל.

ו. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

ז. אישור תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה.

## תנאי לתחילת עבודות

א. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח המתאים במסמך המדיניות.

ב. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

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

**תנאי לתעודת גמר:**

א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.

ב. השלמת ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

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

ד. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

ה. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות.

ו. תנאי לתעודת גמר ראשונה בתחום תכנית העיצוב יהיה פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים והכלולים בתכנית זו (בכללם, תחום הוראות מיוחדות מדרום לבלוק 3).

**חו"ד צוות**: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת תאום לנושאים הבאים וקבלת אישורי הגורמים העירוניים המפורטים מטה:

1. התאמת התכנון לחוות הדעת המשפטית לנושא תוספת קומות מרתף ואישור אדריכל העיר ואגף התנועה בהתאם.
2. התאמת חומרי הגמר במעטפת לדרישות העירוניות לביצוע בתליה יבשה בלבד או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
3. צמצום מיקום מתקנים טכניים בחזיתות והפנייתם לרחובות ואישור אדריכל העיר ומחלקת התכנון.
4. הצגת מיקום חניות פרקה וטעינה על קרקעיות בצורה ברורה ביחס לתכנית הפיתוח וקבלת אישור אדריכל העיר.
5. אישור אגף נכסי העירייה ומחלקת התכנון לשלביות הפינויים ובהתאם שלבי הבנייה והפיתוח. זאת, ביחס לדרישות התכנית הראשית ונספח שלביות הפינויים המחייב.
6. אישור אגף הכנסות לגבי חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
7. אישור המחלקה לבניה בת קיימא תוך התייחסות לנושא ייצור אנרגיה וחימום מים.

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

**תוכן הבקשה :**
אישור תשריט לאיחוד חלקות סמוכות מס' 13,14,15 בגוש 6964, רחוב הנמל 48-44

**מסמכי רקע :**
תשריט מדידה לחלקות מתאריך 22/05/2024 שהוכן ע"י מודד מוסמך מאסרוואה-גרינפלד.

**מיקום:**




**רחוב הנמל 48-44**

**בעלי הקרקע בחלקות 15,13,12:**
חברת אוצר מפעלי ים בע"מ
**בעלי הקרקע בחלקה 14:**
חברת פיתבונדד בע"מ

**<u>מצב השטח בפועל:</u>**
3 חלקות צמודות ריקות.

**<u>תוכניות חלות</u> :**

- תמא/1 מתן תוקף 12/02/2020
- תמם 2/5 מתן תוקף 30/10/2007
- 386 מתן תוקף 07/05/1954
- 96 מתן תוקף 13/11/1947
- ע1 מתן תוקף 18/03/2003

**מצב תכנוני מוצע :**
איחוד חלקות,13,14,15 ברחוב הנמל
כתובות : רחוב הנמל 48-44

שטח החלקות לאחר האיחוד הוא 1939 מ״ר, 1429 מ״ר סך הכל בניכוי רצועת הפקעה.
מבוקש איחוד חלקות ללא שינויים בקווי הבניין ובנפחי הבניה המותרים מתוקף תוכנית מאושרת.
לאחר איחוד החלקות יתוכנן מבני בגובה ובשימושים המותרים עפ״י התכנית המאושרת בשטח כולל של 6300 מ״ר

**פרסום הסדר קרקע:**
נעשו פרסומים בעיתונים: מעריב- 5.9.24, מעריב הבוקר- 25-9-5, מקומון תל אביב- 6.9.24.
לא הוגשו התנגדויות.

**טבלת השוואה :**
**:**

| | | מצב קיים חלקה 13 | מצב קיים חלקה 14 | מצב קיים חלקה 15 | מצב מוצע לאחר איחוד |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **שטח החלקה/מגרש** | | 645 מ״ר | 647 מ״ר | 647 מ״ר | 1939מ״ר (1429מ״ר לאחר הפקעה) |
| **זכויות בניה לקומה** | **מ״ר** | לפי תכ׳ 96 | לפי תכ׳ 96 | לפי תכ׳ 96 | לפי תכ׳ 96 |
| | **אחוזים** | 60% | 60% | 60% | ללא שינוי |
| **מעל הקרקע** | **קומות** | 7 קומות מעל הקרקע +קומת מסחר | 7 קומות מעל הקרקע +קומת מסחר | 7 קומות מעל הקרקע +קומת מסחר | ללא שינוי |
| **שטח מרתף** | **מ״ר** | לפי ע1 | לפי ע1 | לפי ע1 | ללא שינוי |
| **מתחת לקרקע** | **קומות** | 1-2 | 1-2 | 1-2 | ללא שינוי |

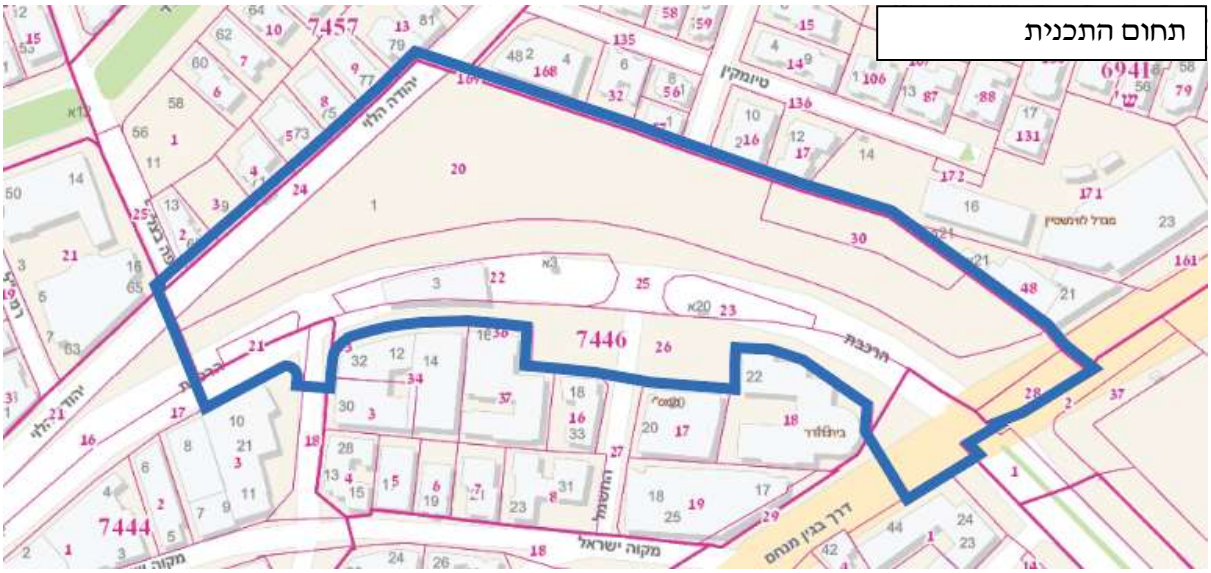
**חו״ד הצוות**: (מוגש ע״י צוות מרכז)

- ממליצים לאשר הבקשה לעניין האיחוד בלבד.
- האיחוד המבוקש מתייחס לחלקות 13,14,15 וללא חלקה 12 שהופיעה בפרסום המקורי
- יש לבצע תיאום תכנון עם צוות מרכז לפני הגשת היתר בנייה
- כל בקשה להיתר מכוח התכניות התקפות תידרש לאישור של הועדה לשמירת הסביבה החופית והמועצה הארצית לפי הוראות תמ״א 1.

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

**מיקום:**
בין הרחובות
מדרום - רח' הרכבת
ממערב - רח' יהודה הלוי
ממזרח - דרך מנחם בגין
מצפון - חלקות מס' 16, 17, 32, 48, 56, 57, 136, 168 ו-171 בגוש 6941.

**כתובת:**
רח' הרכבת 1,3









## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **7446** | מוסדר | חלק | 20 | |
| | | | 21 | |
| | | | 22 | |
| | | | 23 | |
| | | | 24 | - |
| | | | 25 | |
| | | | 26 | |
| | | | 28 | |
| | | | 30 | |
| | | | 33 | |
| | | | 36 | |
| **7444** | מוסדר | חלק | - | 17 |
| | | | | 18 |
| **8937** | מוסדר | חלק | - | 24 |

**שטח התכנית**: כ-27 דונם

**מתכנן:** קייזר - אדריכלים ומתכנני ערים, מחלקת תכנון מרכז אגף תכנון העיר

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב - יפו

**בעלות:** - עיריית תל-אביב
- רשות מקרקעי ישראל

## מצב השטח בפועל:

**תיאור מצב פיסי קיים:**

- חלקות מס׳ 20 ו- 30 גוש 7446, משמשות כחניון ציבורי הכולל מבנה בן קומה אחת בשטח של כ-7,000 מ״ר.
- בתחום חלקה מס׳ 22 קיים מבנה המכס ההסטורי, המיועד לשימור מחמיר בהגב״מ בהתאם לתכנית השימור 2650ב׳ ומשמש כמחסן של משטרת ישראל.
- יתר החלקות – יעוד של דרך.

**תיאור מצב קנייני:**

כל המקרקעין בבעלות ציבורית – עיריית תל-אביב – יפו ורשות מקרקעי ישראל.

## מדיניות קיימת:

**תכנית תא/5000 בתוקף** משנת 2016

| | |
| --- | --- |
| יעוד | - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים. |
| גובה מותר | - עד 40 קומות ובחלק מהשטח עד 8 קומות (עפ״י נספח העיצוב העירוני). |
| רח״ק מירבי | - 12.8 |
| מגורים | - במגרש המיועד לתעסוקה – עד 25% משטח הבנייה הכולל. |
| תכסית בינוי | - 60% משטח המגרש |

## מצב תכנוני קיים:

תכנית 2414 קבעה את ייעוד הקרקע חניה ציבורית

תכנית 44 קבעה את השטח כ׳רכוש הרכבת׳

תממ/ 5 /1 : רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע במטרופולין תל אביב

תממ/ 5/ 1/ 2 : הקמת רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע בתל אביב

**מצב תכנוני מוצע**:

1. חיזוק מרכז העסקים המטרופוליני של תל-אביב – יפו בהתאמה למטרות תכנית המתאר תא/5000, ועל בסיס הנגישות הטובה של מרחב התכנון למערכת הסעת ההמונים, הרק"ל – תחנת אלנבי, הסמיכות לצומת רח' הרכבת / דרך מ.בגין והתכנון של שדרת הקריה.
2. ציון אדריכלי עיצובי ואורבני לצומת הרחובות הרכבת / דרך מ.בגין, בואכה המע"ר ההיסטורי של תל-אביב – יפו, ואזור הכרזת אונסקו.
3. יצירת מרחב עירוני מחבר להמשכם של הרחובות גולדברג לדרום והחשמל לצפון ויצירת מרחב להולכי רגל בין המבנים החדשים.
4. מתן דגש למגמת הפיתוח לאורך רח' הרכבת על-ידי הקמת מבנים לתעסוקה, מסחר ומגורים כלהלן:

4.1 מיקום שני מגדלים לתעסוקה, בגובה של עד 39 קומות (ועד 180 מ' מעל פני הים), בצידו הצפון-מערבי של מרחב התכנון, בין רח' יהודה הלוי להמשכו של רח' גולדברג.

4.2 מיקום מבנה מגורים בן עד 16 קומות בצידו המערבי של מרחב התכנון, סמוך למפגש הרחובות יהודה הלוי והרכבת.

4.3 מיקום שני מבנים בעלי אופי מרקמי בצידו המזרחי של מרחב התכנון, לאורכו של רחוב הרכבת בין הרחובות גולדברג ומנחם בגין. מבנה אחד (המערבי) ביעוד מגורים בן עד כ-10 קומות, ומבנה שני ביעוד ציבורי לפי תכנית צ'.

4.4 יצירת מרחב פתוח והמשכי מאפשר חיבור וגישה להולכי הרגל בין הרחובות הסמוכים.

4.5 מיקום שיטחי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע.

4.6 שימורו של מבנה המכס ההיסטורי ושימוש בו לשימושים בעלי אופי מסחרי ובזיקה ציבורית, כגון: גלריה, בית קפה ושימושים אנלוגים אחרים הפתוחים לקהל הרחב.

4.7 יצירת כיכר עירונית סביב מבנה המכס, בקצהו של רח' החשמל לכיוון רח' הרכבת ופיתוח המרחב הציבורי סביב המבנה ההסטורי.

4.8 קביעת מגרשים בייעוד ציבורי:

| | |
|---|---|
| ייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של | כ-2.4 ד' |
| ייעוד "כיכר עירונית" בשטח של | כ-3.5 ד' |
| ייעוד "שטח ציבורי פתוח" בשטח של | כ-0.5 ד' |
| סה"כ שטחים בייעוד ציבורי – | כ-6.4 ד' |
| בנוסף, בייעוד דרך - | כ-13 ד' |

**פירוט יעודים/שימושים:**

<u>מגרש מס' 1</u>

קביעת מגרש מס' 1 בשטח של כ-7.6 ד' בייעוד עירוני מעורב. חובת קומת קרקע מסחרית.
המגורים יהוו עד 25% מסך הבניה במגרש זה.

בנין A ממוקם בקצהו הדרום-מערבי של המגרש, במפגש הרחובות הרכבת ויהודה הלוי.
- קומת קרקע גבוהה – 7 מ' לשימוש של לובי כניסה, שטח מסחר ושטחים טכניים, לרבות קומת יציע בתחום קומת הקרקע.
- 14 קומות מגורים
- קומת גג למערכות טכניות.

בנין B ממוקם בקצהו הצפון-מערבי של מרחב התכנון, בסמוך לרח' יהודה הלוי.
- קומת קרקע גבוהה – 7 מ' לשימוש של לובי כניסה, שטח מסחר ושטחים טכניים, לרבות קומת יציע בתחום קומת הקרקע.
- 37 קומות (בכפוף לאישור רת"א ומשרד הביטחון) לצרכי תעסוקה (במידה והשטחים בבנין A יומרו למלונאות – יתאפשר מימוש שטחי המגורים בבנין B).
- קומת גג למערכות טכניות.

בנין C ממוקם במרכזו של מרחב התכנון , לאורכו של רח' הרכבת וממערב להמשכו של רח' גולדברג.
- קומת קרקע גבוהה – 7 מ' לשימוש של לובי כניסה, שטח מסחר ושטחים טכניים, לרבות קומת יציע בתחום קומת הקרקע.
- 32 קומות לצרכי תעסוקה
- קומת גג למערכות טכניות.

בנין D ממוקם במרכזו של המרחב התכנון, לאורכו של רח' הרכבת וממזרח להמשכו של רח' גולדברג.
- קומת קרקע גבוהה – 7 מ' לשימוש של לובי כניסה, שטח מסחר ושטחים טכניים, לרבות קומת יציע בתחום קומת הקרקע.

- 8 קומות מגורים
- קומת גג למערכות טכניות.

<u>מגרש מס׳ 10 –מבנים ומוסדות ציבור</u>
קביעת מגרש מס׳ 10 בשטח של כ-1.9 ד׳ בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
בנין E -400% שטחי בנייה
- קומת קרקע גבוהה – 7 מ׳ לשימוש של לובי כניסה,
- שטח מסחר עד 20% מהשטחים הציבוריים ושטחים טכניים, לרבות קומת יציע בתחום קומת הקרקע.
- 10 קומות ציבוריות
- קומת גג למערכות טכניות.

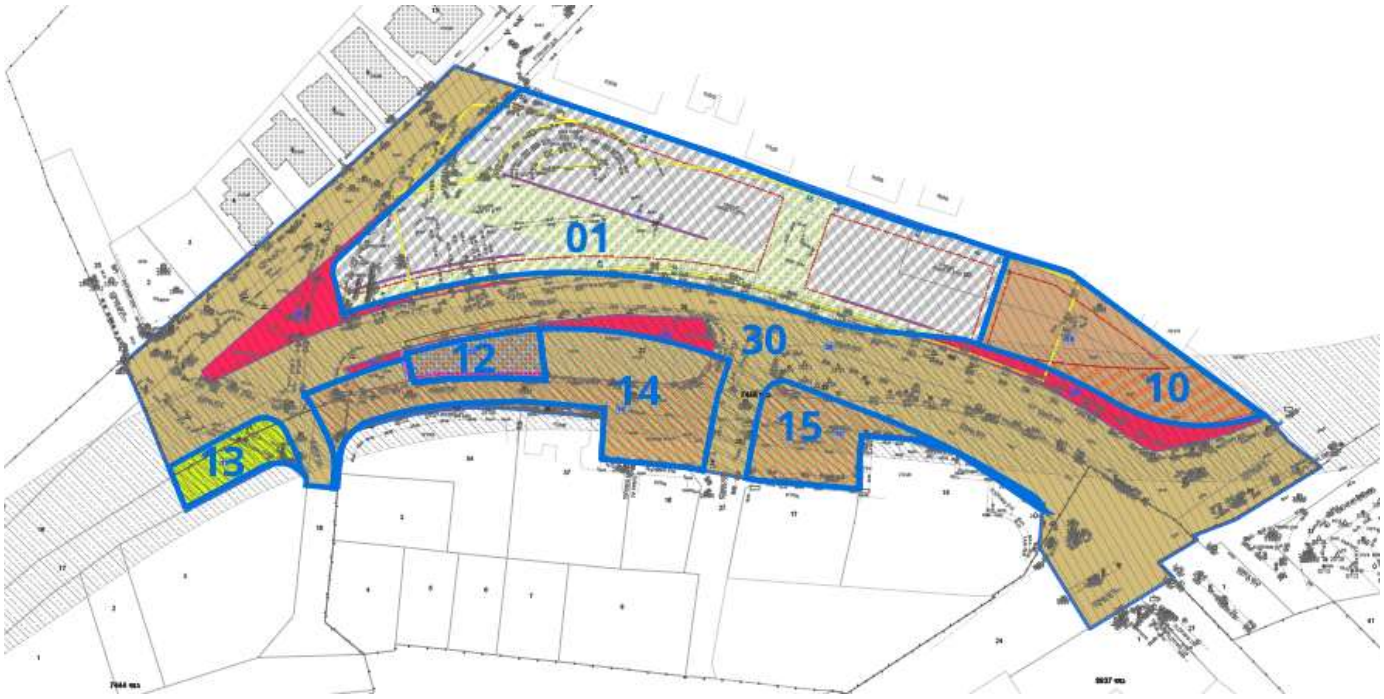
<u>מגרש מס׳ 12 –מבנים ומוסדות ציבור</u>
קביעת מגרש מס׳ 12 בשטח של כ-0.5 ד׳ בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. המגרש מוגדר במיקומו ושטחו של מבנה בית המכס.
בית המכס הינו מבנה לשימור מחמיר בהגב״מ לפי תכנית תא/2650ב׳.
המבנה ממוקם במרכזה של כיכר עירונית ומיועד לשימושים ציבוריים ושימושי מבחר נלווים התומכים את הכיכר, פעילותה ושימושיה.

<u>מגרשים מס׳ 14,15 –ככר עירונית בשטח של 3.5 ד׳</u>
ככר עירונית שתשמש כמרחב עירוני פתוח המשתלבת עם מבנה בית המכס. ההיסטורי. המבנה הקיים הינו כשליש מהמבנה ההיסטורי. כחלק מהפיתוח מוצע להשלים ככל הניתן את נפח המרחב האדריכלי המקורי של המבנה תוך אזכור פעילות הרכבת במרחב כגון פיתוח פרגולה בנויה, בהתאם לגודלו המקורי של המבנה, או באמצעות פיתוח נופי במפלס הרחוב, זאת בהתאם לתכנית העיצוב העתידית. עוד מוצע כי הכיכר תכלול, בנוסף להנ״ל, אזכור של תוואי המסילות ע״ג הקרקע, נטיעת עצים ואזורי ישיבה. הכיכר תפותח ברצף אחד עם מגרש בייעוד דרך (רח׳ החשמל, המקטע המסומן כאזור ״הנחיות מיוחדות״) ומדרכות הרחובות הגובלים בו, כמו גם השצ״פ במגרש מס׳ 13.

<u>מגרש מס׳ 30– דרך מאושרת</u>
-בתחום רח׳ הרכבת בתת הקרקע עובר הקו האדום של הרק״ל לפי תמ״מ/5/ 1.
-בקצהו של רח׳ החשמל, החוצה את הככר העירונית (מגרשים מס׳ 14,15), מסומן תא שטח תחת ״הנחיות מיוחדות״. שטח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהרצף של הככר העירונית. הדרך תשמש, בחלק זה, כאזור משולב להולכי רגל וכלי רכב, ותכלול אלמנטים לצורך האטת התנועה ומתן עדיפות להולכי הרגל.

<u>מגרש מס׳ 13– שצ״פ בשטח של 0.5 ד׳</u>
שצ״פ שיתוכנן כהמשכה של הככר העירונית (מגרשים 14,15) ומדרכות הרחובות הגובלים בו.
ניתן ששטח זה יכלול ריהוט גן, פרגולות להצללה, נטיעות וריצוף הכול בזיקה למדיניות העירונית לתחום זה.




**רח״ק:**

**<u>מגרש מס׳ 01 (שטח 7.642 דונם)</u> –**

| | | |
| --- | --- | --- |
| מגורים: | 21,265 | מ״ר |
| מסחר: | 1,700 | מ״ר |
| <u>משרדים:</u> | 62,505 | מ״ר (בנוסף עד 3,125 מ״ר עבור מרפסות למשרדים) |
| סה״כ רח״ק: | **85,470** | מ״ר = **11.48** רח״ק ( 88,595 מ״ר כולל מרפסות לתעסוקה) |

מתוך סך השטחים ברוטו מעל הקרקע 25% מיועדים לשימוש מגורים.

**מגרש מס׳ 10 (שטח 1.884 דונם) –**

שטח למבנה ציבור ומסחר : 7,536 מ״ר

סה״כ רח״ק : 7,536 מ״ר = **4.0** רח״ק

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

יצירת מוקד עירוני אינטנסיבי ונקודת יחוס משמעותית מבחינת העיצוב העירוני במפגש הרחובות מנחם בגין, והרכבת תוך הדגשת מקום זה מבחינת ההתמצאות והשפה העירונית, בואכה המע״ר ההיסטורי וליבת העיר הלבנה / שד׳ רוטשילד.

השלמה ויצירת סביבה עירונית מגוונת שימושים המשלימה מרחב מקומי הנמצא בתהליכי התחדשות.

יצירת צומת פעילות אינטנסיבית בין שני מרקמים היסטוריים לשימור – מרחב רח׳ נחמני גולדברג ומרחב רח׳ החשמל ומקווה ישראל.

שימור מבנה בית המכס והנגשתו לציבור באמצעות ככר עירונית משותפת.

**שמאות:**

תכנית בבעלות עיריית ת״א ורמי. לתכנית מצורפת טבלת הקצאה בהסכמת בעלים.

## שימור- החלטת וועדת שימור מתאריך 26-5-2019

מבנה בית המכס מיועד לשימור בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650ב׳.

המבנה כלול בתכנית המקודמת בסמכות ועדה מקומית שמטרתה הקמת מגדל תעסוקה ומגורים ופיתוח שטחי ציבור ומסחר ופיתוח מרחב ציבורי. התכנית לא משנה את מעמדו הסטאטוטורי של המבנה, שישומר כחלק מהתועלות הציבוריות של התוכנית.

**סוכם: וועדת השימור ממליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית.**

**פרוגרמה לצורכי ציבור - מרחב הדר**- חו״ד היחידה האסטרטגית

## 4. תיאור הפרויקט



**שטח התכנית:** 31.14 דונם

**מצב תכנוני נכנס:**

דרך מאושרת : 18.34 דונם

מבנים ומוסדות ציבור (בית המכס) : 0.56 ד׳

דרך מוצעת : 0.42 ד׳

בית חניה : 10.69 ד׳

חניה ציבורית : 1.14

**רח״ק מצב נכנס יוגדר כ-0.**

**מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, כיכר עירונית, עד 40 קומות

**מצב תכנוני מוצע :**

| | | |
|---|---|---|
| **רח"ק** | 11.24 | |
| **שטח קרקע לחישוב זכויות** | 7.63 דונם | |
| **סה"כ שטחי בנייה – עיקרי+ שירות** | 85,730 מ"ר | |
| **שטח למסחר** | 2,910 מ"ר | כ-75% מסך השטחים |
| **שטח לתעסוקה** | 62,080 מ"ר | |
| **שטח למגורים** | 20,740 מ"ר | כ-25% מסך השטחים |
| **יח"ד** | 251 יח"ד | |

**שטחי הציבור המוצעים בתכנון המוצע:**

א. מגרש של **1.9 דונם ל ייעוד שטחים פתוחים ומוסדות ציבור**. הבינוי על השטח מוגבל, ניתן לבנות על כמחציתו ועל יתרת השטח לא ניתן יהיה לבנות (מעל תוואי מנהרת הרק"ל) וישמש לכיכר עירונית.

ב. שמירה על מבנה בית המכס על **מגרש של 0.48 דונם למבני ציבור** (ללא שינוי מהותי מהמצב הקיים).

**ג. יצירת שטח כיכר עירונית סביב בית המכס בשטח כ-3.5 דונם.**

**ד. יצירת רצועה של שטח ציבורי פתוח בשטח של כ-2 דונם.**

## 5. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

***התכנית מציעה תוספת כ-251 יח"ד מעבר למצב הקיים בפועל***. לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 2.2, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-552 תושבים בשטח התכנית.

**שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים* :**

| | סה"כ |
|---|---|
| שב"צ מקומי (דונם) | 0.9 |
| שב"צ כלל עירוני (דונם) | 0.1 |
| ס"הכ שב"צ (דונם)** | 1.0 |
| שצ"פ (דונם)*** | 2.2 |

*הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.

** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.

*** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחיים "שצ"פ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

**עבור תוספת שטחים שאינם למגורים**

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

**חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):**

| | סה"כ | הסבר |
|---|---|---|
| **רח"ק לפי תכניות תקפות** | 0 | השטח משמש כיום כמבנה חניה ולכן לצרכים פרוגרמתיים מדובר במגרש ריק. |
| **רח"ק מוצע** | **11.24** | |
| **שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע** | **7.63 דונם** | |

| | | |
| --- | --- | --- |
| **שיעור ההקצאה הנדרש** | **40%** | כיוון שהרח״ק במצב הנכנס מחושב כ-0 מחושבת הקצאה כמגרש ריק – 40% (לגבי תוספת שטחי התעסוקה בתכנית) |
| **שיעור תעסוקה, מסחר ומלונאות בחלופה** | **75%** | |
| **שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)** | **2.3 דונם** | שטח המגרש * 40% * 75% |

**<u>סיכום צורכי ציבור נדרשים בפרויקט:</u>**

- **1 דונם שטח למבני ציבור (״חום״) נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח״ד בפרויקט.**
- **2.2 דונם שטח ציבורי פתוח (״ירוק״) נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח״ד בפרויקט.**
- **2.3 דונם קרקע לסל צורכי ציבור (דרכים/שצ״פ/שב״צ) עבור שימושים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר.**

## 6. המלצות

המרחב הסובב לתוכנית הינו מרחב שמשנה את אופיו העירוני משטח לתעשייה זעירה ומוסכים למרכז מטרופולין עם אינטנסיביות בנייה ובעירוב שימושים של משרדים, מגורים ומסחר. כיוון שכך האזור סובל ויסבול בעתיד ממיעוט שטחים לצורכי ציבור ושטחים פתוחים. לכן, בתוכניות במרחב בהן קיימת התכנות ליצירת מגרש ציבורי למבני ציבור ולשטחים פתוחים יש לחייב לעשות כן.

**שטח למבני ציבור:**

**יש להקצות *לפחות* 2 דונם לשטח לבני ציבור ולהגדירו כ"שטח למבני ציבור" ("חום").**
כלומר, התכנון המוצע לתא שטח בגודל כ- 2 דונם עונה על הצורך לשטח לבנייני ציבור ולא נדרשת הקצאה נוספת בקרקע או בשטח ציבורי בנוי בפרויקט. יש לבחון שוב את מיקום תא השטח המיועד (כיום מוצע בחלק המזרחי של הפרויקט בקרבת צומת מנחם בגין / הרכבת ובחלקו מעל תוואי מסילת הרק"ל) כך שמיקומו יהיה מיטבי עבור מגוון רחב של שימושי ציבור אפשריים כולל שימושים רגישים כדוגמת גני ילדים.

**שטחים פתוחים:**

ככלל, התכנית מייצרת מרחב ציבור פתוח "יש מעין" בהיקף משמעותי של כ-5.4 דונם שיוגדרו בייעוד שצ"פ (רצועה של 2 דונם לאורך רחוב הרכבת) וכיכר עירונית (3.4 דונם סביב בית המכס). יש לוודא שתכנון השטחים הללו אכן ייצר מרחב ציבורי פתוח, איכותי, מקושר ומזמין פעילות. לא נדרשת הקצאה נוספת מעבר לכך לשטחים פתוחים.

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

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

**היקף התועלת הציבורית** יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 ( מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתעסוקה בפרוייקט.
**לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי 5,300 מ"ר.**
**להלן התחשיב (על ידי אגף הכנסות מבנייה) 5,300m² =**[85,730-(7.72*7,630)]*0.2

**תועלות מוצעות:**

1. שימור בית המכס.
2. דיור בהישג יד – במידה ועלות שימור בית המכס נמוכה מהשווי הכלכלי של התועלת הנדרשת בתוכנית, מומלץ שהתועלת הנוספת תהיה דיור בהישג יד.

**תמהיל יחידות הדיור (בכלל התוכנית):**

שטחי הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון הכולל לפחות 25% דירות קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ״ר, לפחות 25% דירות קטנות בשטח ממוצע של 75 מ״ר ולפחות 20% דירות בינוניות בשטח ממוצע של 90 מ״ר.

תמהיל יחידות הדיור המלא יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב ובכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.

**התכנית כוללת קרקע המצויה בבעלות עירונית והמיועדת למגורים. על יחידות דיור עירוניות מכוח תכנית זו תחול מדיניות הדיור העירונית כפי שתתעדכן מעת לעת.**

1. עפ״י מדיניות הדיור שאושרה בוועדה ביום 31.8.22:

שיעור יחידות הדיור להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית סחירה בייעוד מגורים, בבחינת ״נאה דורש, נאה מקיים״, בדומה לדרישה שמציבות ערים אחרות בעולם לדב״י בקרקעות שבבעלותן. מתווה שיווק הקרקע, על מסגרתו התקציבית, ייקבע ביחס לכל תכנית באופן פרטני בהחלטת מועצת העירייה. משך השכירות, גובה שכ״ד ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב יפו, - כפי שתקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה.

2. ביום 10.7.24 אושרה הבהרה למדיניות הדיור בקרקע עירונית לפיה:

על מנת לאפשר לעירייה גמישות מרבית בקבלת החלטות הנוגעות לשיווק יחידות הדיור שבבעלותה, מתווה שיווק הקרקע ויחידות הדיור, לרבות המסגרת התקציבית, ייקבעו ביחס לכל תוכנית באופן פרטני,בהתאם להחלטת מועצת העיר בעת שיווק הקרקע. בדרך זו, תוכל העירייה לאזן בין האינטרסים השונים ברחבי העיר, להבטיח את קידום מדיניות הדיור והשגשוג העירוני ארוך הטווח.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

1. איחוד תשתיות –רח׳ הרכבת ימוקם, ככל שניתן, מעל לתוואי הקו האדום של הרק״ל, זאת לצורך ניצול מקסימלי של השטחים שאינם מעל לרצועת המתע״ן לצורך הבניה.
2. העברת כלל נתיבי הנסיעה של רח׳ הרכבת מצפון לבית המכס, כך שמבנה בית המכס ״ישויך״ לגדה הדרומית ויהווה חלק מהככר העירונית.
   תקן החנייה יהיה לפי הצעת תקן מופחת ויהיה תקן מקסימום: לתעסוקה 350 :1, למגורים 1: 0.5 חניה ליח״ד. או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם. דירות קטנות ודיור מיוחד לא יכללו בתקן. תקן החניה למסחר ומבני ציבור יהיה 100 :1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם.
3. בעתיד ובכפוף לצמצום תקן החניה הנדרש, ככל שיהיה, יתאפשר שימוש בשטחי החניה התת קרקעית כשטחים עיקריים, כמפורט בהערה 5 בסעיף יח״ד לעיל.
4. נתיב לרכבי אופניים ברח׳ הרכבת יעבור, כמסומן בנספח התנועה, ממערב לרח׳ יהודה הלוי/רח׳ לבונטין - בגדה הדרומית; בין רח׳ יהודה הלוי לרח׳ מנחם בגין – בגדה הצפונית, בצמוד לרח׳ הרכבת.
5. יצירת מעבר ברור להולכי רגל בהמשכו של רח׳ גולדברג, לחיבור המשכי לעבר רח׳ החשמל.
6. 15% משטח מגרשים 1 ו-10 יחד, יהיו ללא מרתפי חניה ויוקצו לחלחול וניהול מי נגר ונטיעות עצים בוגרים.

**<u>חוות דעת תחבורתית מאושרת ע״י אגף תנועה</u>**

על פי סעיף 3.8.1 ה׳ שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב הדר, עבורו נערכת תכנית בנין עיר שמספרה 507-0870741.

תוכנית מציעה קישוריות גבוהה אל ומחוץ מתחם המתוכנן, ומקצה תשתית נרחבת לאורך רחובות גובלים לטובת הוספת שבילי אופניים, הרחבת מדרכות ויצירת כיכרות הולכי רגל.

**<u>להלן התייחסות מפורטת :</u>**

**1. <u>גישות לרכב ותקן חנייה</u>**

מוצעות שתי גישות לרכב למתחמי בינוי בתוכנית: גישה ראשית לרכב פרטי ותפעולי מרח׳ יהודה הלוי וגישה משנית לרכב פרטי בלבד מרח׳ הרכבת.
נקבעו תקני חניה מירביים ומופחתים לפי מדיניות תחבורתית עדכנית:
0.5 מ״ח למגורים, 1 מ״ח ל-350 מ״ר לתעסוקה ו-1 מ״ח ל-100 מ״ר למסחר ומבני ציבור.

2. **<u>הולכי רגל</u>**

רוחבן המינימלי של מדרכות, בכל שטח התכנית, הינו 4.5 מ׳. רוחב המדרכות בתחום התכנית מאפשר הצללה עבור הולכי הרגל.
בנוסף, מוצעים בתכנית מספר מעברים רחבים בזיקת הנאה ברוחב כ- 14 מ׳ בין הבינוי המתוכנן וכיכר עירונית מדרום לרחוב הרכבת.

3. **<u>שבילי אופניים</u>**

שבילי האופניים בתחום התכנית מוצעים בכל הרחובות הגובלים למתחם. השבילים האלה מהווים למעשה קשרי האופניים לאורך הרחובות לרחבי העיר.
חניית אופניים מוצעת בהיקף כ-700 מ״ח, בהתאם לתקן תקף ומוסדרת במרתף העליון הסמוך לגישה למעליות.

4. **<u>תחבורה ציבורית</u>**

4.1 צירי התחבורה הציבורית ממש צמודים למתחם ונימצאים ברחובות דרך בגין, הרכבת ויהודה הלוי. רחובות אלה הינם צירים מוטי תחבורה ציבורית.
4.2 מתוכננים נתיבי תח״צ בלעדיים בדרך בגין לכיוון צפון מזרח ולכיוון דרום מערב.
4.3 ממש בסמיכות לפרוייקט נמצאות תחנות של שני קווי רכבת קלה -אדום וסגול וגם תחנת קרליבך של קו ירוק הנמצאת במרחק של כ-300 מ׳.

5. **<u>אזורי מיתון תנועה</u>**

התכנית לא מגדירה אזורי מיתון תנועה מאחר ונשענת על מערכת רחובות הראשיים.

<u>לסיכום</u>, התכנית מאפשרת שיפור התשתיות להולכי הרגל וקובעת תשתיות לאופניים בתחומיה, ללא צורך בהסדרת אזורי מיתון תנועה. בנוסף, השכונה משורתת בצורה טובה מאוד על ידי תחבורה ציבורית.

**איכות סביבה:**
ע״פ הוראות והנחיות תא/5000 לעניין זה.
לתכנית מצורף נספח אנרגיה מנחה.

**חו״ד סביבתית**

1. **זיהום קרקע**: סקר היסטורי שנערך לתכנית אושר ע״י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 14.7.2020 והמלצותיו יבוצעו במסגרת היתר הבנייה
2. **אסבסט:** בוצע סקר אסבסט חיצוני. הסקר יושלם לעת הוצאת היתר הבנייה טרם ביצוע כל עבודה שיפוץ או הריסה
3. **איכות אויר**: בשל עובדה שהמיקומים והפונקציות נקבעו בהתאם לצורת המגרש ולא היתה אפשרות לשינוי, **<u>והחלטה שבמבני הציבור לא יהיו שימושים רגישים</u>** ובעקבות בדיקת הרצות לתוכניות סמוכות בהן לא נמצאו חריגות מערכי סביבה של מזהמי איכות אויר, סוכם שאין צורך לבצע הרצת מודל פיזור מזהמים בתכנית מרחב הדר.
4. **אקוסטיקה: ככל שיתוכננו פונקציות ציבוריות המהוות שימוש רגיש בשטחים הסחירים** יידרש ביצוע חיזוי רעש לשלב תכנית העיצוב.

## טבלת השוואה:

| נתונים | | מצב קיים – תכנית 2414 | מצב מוצע | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | מבנה ציבורי קיים לשימוש אחסנה - בית המכס | מגרש 01 – עירוני מעורב – מגורים, מסחר ותעסוקה | מגרש 10 – שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – ציבורי ומסחר | מגרש 12 – מסחר – בית המכס |
| סה״כ | אחוזים | | *1118% | 400% | 96% |
| זכויות בניה | מ״ר | 482 | *85,470 | 7,536 | 482 |

| | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| גובה | קומות | 2 | - | 39 (כולל קומת קרקע) | 10 (כולל קומת קרקע וגג) | מבנה לשימור בהגב"מ |
| | מטר | - | - | 156 מעל הכניסה הקובעת, ועד 180 מ' מעל פני הים | 40 מ' מעל הכניסה הקובעת | מבנה לשימור בהגב"מ |
| תכסית | | - | - | עד 60% משטח המגרש | לפי תכנית צ' | לפי תכנית צ' |
| מקומות חניה | | 700 | - | לתעסוקה 1:350<br>למגורים 1:0.5<br>למסחר 1:100 | תקן 1:100 | תקן 1:100 |

* לא כולל שטחי מרפסות.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור: הדיון בוועדה המצומצמת התקיים התאריך 6.12.20**
**להלן סיכום החלטת הוועדה:**

מתווה שיתוף הציבור:

- על המתווה לכלול מפגש אחד של הצגת התכנית לציבור הרחב.
- לקראת המפגש יש לשלוח מצגת וטופס המאפשר לציבור לשלוח התייחסויות ושאלות. כך ניתן יהיה להבין את הלך רוח הציבור לפני המפגש ואת הנושאים שמעניינים אותו ביחס לתוכנית.
- בעת המפגש יש להציג לציבור את יתרונות התכנית לצד בעיות שונות אשר עלולות לעלות. יש לאפשר לציבור להתייחס ולתת את דעתו על היבטים שונים של התכנית כמו למשל ייעוד מבנה הציבור, פיתוח הכיכר העירונית והשימושים בבית המכס.
- יש לשלוח הודעה אישית לכל מגרש שנמצא בתחום מעגל הצל של המגדלים

<u>בתאריך 21-2-22</u> נערך מפגש יידוע ציבור באמצעות זום בו הוצגה התכנית לתושבים. בדיון השתתפו כ-100 איש ואישה מתושבי/ות השכונה והסביבה הקרובה ונציגי האגפים השונים בעיריית תל אביב, תנועה, איכות סביבה, אגף הכנסות מפיתוח, נכסים, מח' שימור ויחידה אסטרטגית. הדיון נוהל ע"י ענת נבו ברקאי יועצת שיתוף ציבור ואדי אביטן אדריכל בצוות התכנון ונמשך כשלוש שעות.
בתחילת הדיון הוצגה לנוכחים מצגת המתארת את עקרונות התכנית ולאחר מכן הנושא נפתח לשאלות.

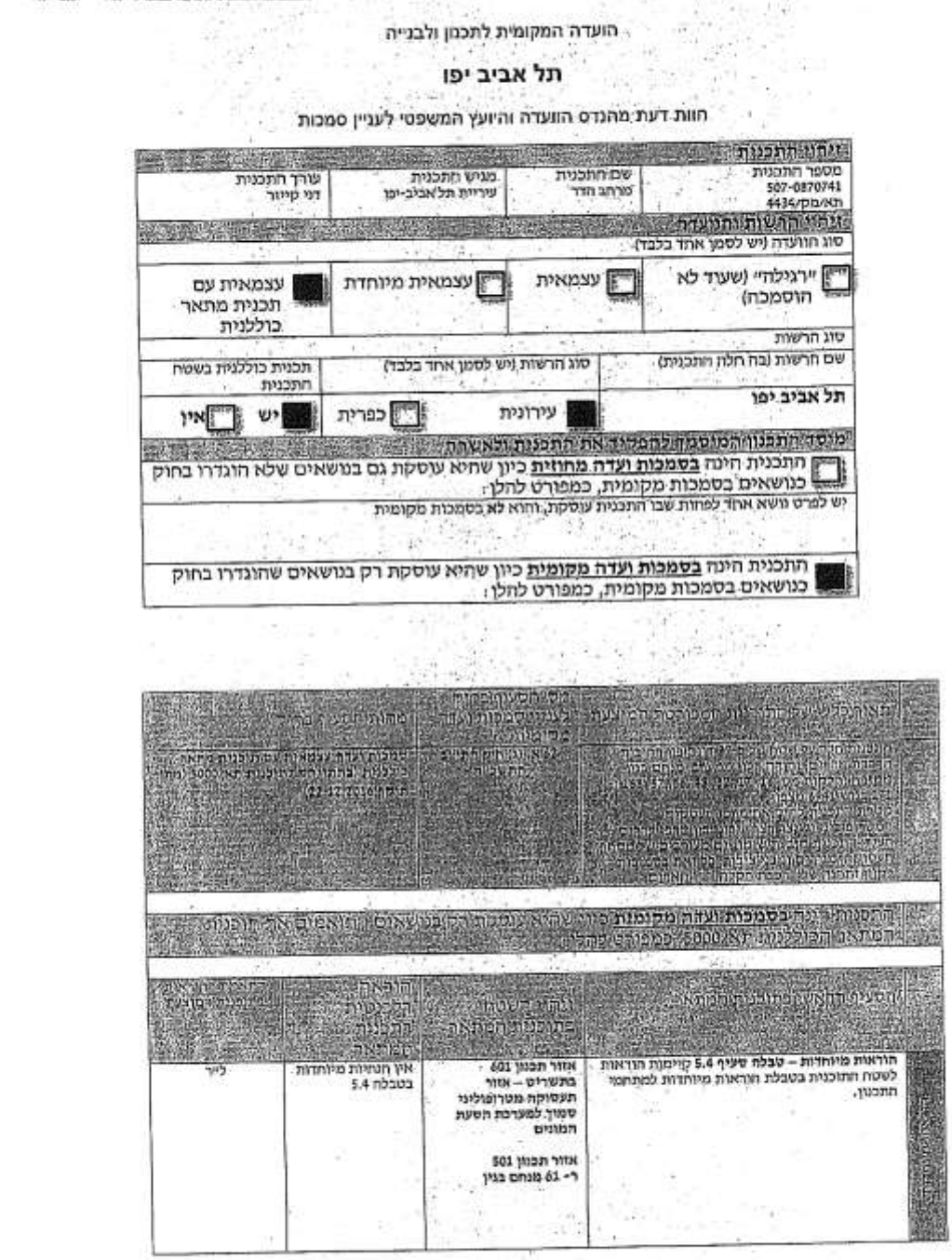
בדיון עלו מספר סוגיות: תנועה וחניה, איכות סביבה והשפעת התכנית על הסביבה הקרובה מבחינת רוחות והצללה, נושר שמירה על עצים, הקצאת שטחים ציבוריים, בית המכס והכיכר העירונית, תמהיל יח"ד ואופן פריסת הבינוי.

בחלקו השני של המפגש ענו נציגי העירייה לשאלות ולסוגיות שעלו במהלך הדיון תוך דגש על ההבטים התנועתיים, ציבוריים וסביבתיים.

<u>בתום הדיון סוכם כי:</u>

בהמשך למפגש זה שנערך עם התושבים יועברו החומרים שנתבקשו וכן יבוצע עדכון טרם הגעת התכנית לדיון בוועדה המקומית.

**זמן ביצוע**:
שוטף



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

**זיהוי התכנית**

| מספר התכנית | שם התכנית | מגיש התכנית | עורך התכנית |
| --- | --- | --- | --- |
| 507-0870741<br>תא/מק/4434 | מרחב הדר | עיריית תל אביב-יפו | דני קיזור |

**סיווג הועדה**

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

| "ירגילה" (שערד לא הוסמכה) | עצמאית | עצמאית מיוחדת | עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| --- | --- | --- | --- |
| ☐ | ☐ | ☐ | ■ |

סוג הרשות

| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| תל אביב יפו | עירונית | כפרית | יש | אין |
| | ■ | ☐ | ■ | ☐ |

**מיהות התכנון המוסמך להחליט את התכנית ולאשרה**

☐ התכנית חינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש למרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית

■ התכנית חינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שחונדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:



| | | |
| --- | --- | --- |
| | | |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| הוראות מיוחדות – טבלה שניף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכניות בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | אזור תכנון 601 - בתשריט – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת השעת המונים<br><br>אזור תכנון 501 ר- 61 מנחם בגין | אין הוראות מיוחדות בטבלה 5.4 | לא |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | | רחוב עם הוראות מיוחדות | עפ"י תכנית המותאר לשיקול דעת הוועדה המקומית באם נדרש מסמך מדיניות. במקרה זה לא נדרש הואיל והתכנית מתואמת עם תכנית שירדת חקריה אשר מסדירה את הרחוב |
| קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:<br><br>- אזורי תעסוקה<br>- הוראות לעיצוב רחובות | שימוש המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:<br>תשריט יעדי קרקע:<br>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למשרכת להסעת המונים<br>נספח אזורי המתחמי תכנון: רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות – ר-61 רחוב מנחם בגין | רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות – ר-61 רחוב מנחם בגין - | + התכנית קובעת יעד קרקע מפורט "יעירוני מעורבי" ומכילה בהתאם לתרגרמה עירוב שימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים (עד 25%)<br>+<br>התכנית מתואמת עם תכנית שירדת חקריה אשר מסדירה את הרחוב |
| קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | לפי תשריט אזורי יעוד:<br>אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים | שימושים בהתאם לסעיפים 3.1.1 (א), (ד)<br>שימושים לפי סעיף 3.3.2 (א) מסחר תעסוקה משרדים ומגורים | + יעוד קרקע "יעירוני מעורבי" |
| | נספח עיצוב עירוני:<br>כיכר עירונית | כיכר עירונית סעיף 3.4.3 + שימושים לפי סעיף 3.6.12 (א) | + יעוד קרקע "כיכר עירונית" מבנה לשימור קיים מבנה תכנית תא/2650 בי |
| | | לפי סעיף 3.1.1(ו) | יעוד קרקע: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" (יישציפי" |
| קביעת שימושים ראשיים - 3.3.1 (ג)<br>חגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור תיעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | לפי תשריט אזורי יעוד:<br>אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך לחסעת המונים | מקבצי שימושים ראשיים:<br>מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים<br>בכל מגרש שיועד הקרקע שלו מאושר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.<br>(סעיף 3.3.2 (א) (ג)) | + שימושים ראשיים מסחר, תעסוקה, משרדים.<br><br>בקומת הקרקע נקבע שטח מסחר. |
| קביעת שימושים נוספים, כללים, ושאיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | לפי תשריט אזורי יעוד:<br>אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך לחסעת המונים | שימושים נוספים מגורים (לפי סעיף 3.3.2 (א) (ג))<br>מסחר 2<br><br>לפי סעיף 3.1.1(ד) מקבצי השימושים הנוספים המותרים מעל הקרקע הינם עד 25% מסך כל שטח הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עוזיקיה. | + מוצע מגורים בהיקף של 25% מסך שטחי הבניה מעל לקרקע.<br><br>מסחר 2 יותר בתת הקרקע בלבד |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | שימושים כללים במסמכי סעיף 3.1.1(ו) – מוסדות ציבור , מלונאות. | שימושים כללים: מוצעת חלופה של חמורות שטחים למלונאות.<br><br>צפיפות של 32.9 (יחיד/דונם – לפי כל מגרש 1) |
| קביעת שטחי בניות - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת ותוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. | לפי תשריט אזורי יעוד: אזור העסוקה מטרופוליני בשמוך להוטעת המונים | לפי סעיף 3.3.2(ב)(2) רחק מרבי 12.8<br><br>3.3.2(ג) תכסית בינוי לא תעלה על 60% | +<br>גודל מגרש מעל 1.5 דו - נקבעו זכויות עפייי רחייק של 11.71.<br><br>+ |
| קביעת שטחי בניה העליים על הרחייק המירבי - 3.1.4<br>פרט 8 הוגרחישים למיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העליים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי תייעוד. | סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי | לפי סעיף 3.1.4(ו) מרפסות למגורים או מלונאות<br><br>לפי סעיף 3.1.4 (ו) מצללות בשימושים ציבוריים - מצללות ציבוריות עד רחייק 1 נוסף | +<br><br>+ |
| קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 | בכל שטח תעיר | לפי סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למרתר עפייי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.<br><br>(ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה /שטחי תשירות הנדרשים לנפקוד הבניין. | +<br>מתבנית קובעת שטחים בתת הקרקע לפי תכנית עז<br><br>+<br><br>יותר שימוש למסחר 2 בתת הקרקע |
| קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ועלייה מעל מספר הקומות המקובע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) | מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב תעירה עד 40 קומות בחלק מושטח-עד 8 קומות | 4.2.2(א)(1) מספר קומות בהתאם לנספח עיצוב<br><br>4.2.2(א)(3) חפרשי גבהים בבינוי גובל | +<br>3 בניינים עד 40 קומות ובניין אחד בהתחום בוטי עד 8 קומות (בניין IC) עם 2 קומות בהקלה (כולל גג) הקלה לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק<br><br>קיימים חפרשי גבהים כלפי חביוני הגובל מאחר והמגרש לתכנון היום מגרש בעל נאומטריות צרה, המושפעת מטיילצי חשביבה כגון קו הרקייל, מבנה לשימור וכדי. נבחן מפי רב של חלופות תכנוניות ובכולן נוצר מפגש בין בינוי גבוה חדש לביוני נמוך קיים. בנוסף, פיזור חבנייניים וגיבחם חינו בהתאם לנספח |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | | העיצוב של תא/5000<br>+<br>+<br>מבוקשת גמישות בגובה קומת קרקע לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק |
| קבילות הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.<br>הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, טיפול בעצים. | כלל שטח התוכנית | 4.2.2(ב) נספחים: ביטוי עירוני; תחבורה; תשתיות; אקלימי<br>4.2.2(ג)(2) גובה קומה טיפוסית וקומת קרקע | בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)<br>+<br>הוחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)<br>+ |
| הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.4.1<br>תועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או המרת שטחי בנית מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיצוי של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת לתקשת המונים. | מהות ההקצאה לצרכי ציבור תיקבע על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.4.1 (ב)-(ת) | תואם תנייד יחידה אסטרטגית מתועלות ציבוריות –<br>מגרש בתעד יישטחים פתוחים ומבנים ומיסדות ציבוריי בשטח של כ- 1.8 ד/ הקצאת שטחים לביכר עירונית.<br>שימור מבנה בית חמכס. |
| הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 | בכל שטח התוכנית | | לפי תכנית צ' בהתאם לסעיף 2.5.3 (ב) |
| | | סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הוראות מיוחדות בנושא שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הנחיות בדבר שינויי ייעוד (ד). | |
| קבילות הוראות למרחב העיבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18<br>הוראות נוספות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרת 'מרחב עיבורי'<br>כיכר עירונית<br>רחוב עירוני | כיכר עירונית – בשטח תוחבנית<br>רחוב עירוני – הרכבת, יהודה חלוץ, מנחם בגין | 3.6.1(ב)<br>כיכר עירונית לפי סעיף 3.6.12<br>רחוב עירוני לפי סעיף 3.6.14 | +<br>+<br>כלל הוראות בתכנית שמדיים בהדרישות רחוב עירוני של 8-10 מ' אשר כוללות בתחום זת מדרכות, שבילי אופניים, זיקות הנאה בתחום ארקדת, רצועת פיתוח.<br>בנוסף, בתכנית זו ישנן התרחבויות משמעותיות של מרחבי חליכה השהייה בכיכר העירונית מדרום לרחי הרכבת וזיקות הנאה בתחום מגרש 1 שמצפון לרחי תרכבת. |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| **הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8**<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1)<br>והוראות לקשאים חבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>קווי מתעין (3.8.6)<br>חניונים ציבוריים (3.8.7)<br>תקן חניה (3.8.7)<br>מרכיבי התחבורה ציבורית (3.8.8) | **נספח תחבורה**<br>אזור תעסוקה<br>מטרופוליני סמוך<br>למערכת לחסעת המונים.<br><br>בגבולות התוכנית עוברות<br>**דרכים עירקיות עירוניות**<br>(חרכבת, יהודה הלוי)<br><br>בגבולות התוכנית עוברים<br>**צירי אופניים** (חרכבת,<br>יהודה הלוי, מנחם בגין)<br><br>התוכנית משיקה לדרך<br>**עורקית רב עירונית**<br>הכוללת **נתיב העדפה**<br>**לתחבורה ציבורית**<br>(מנחם בגין)<br><br>בתחום התוכנית **דרכים**<br>**עורקיות עירוניות** (רחי<br>הרכבת ורחי יהודה הלוי)<br><br>בגבולות התוכנית עובר קו<br>**מתעין** – הקו האדום<br>(בסמיכות לרחוב הרכבת)<br><br>התוכנית **נמצאת באזור**<br>**חעדפות הולכי רגל**; | 3.8.1 דרכים (3.8.2)<br>(ג), (ו"ז)<br><br>דרך עורקית עירונית<br>(3.8.2 (ו"ז)<br><br>קווי מתעין (3.8.6)<br><br>תקן חניה (3.8.7) | התוכנית מסדירה<br>שבילי אופניים<br>ברחובות הרכבת<br>ויהודה הלוי.<br>בהתאם לתכנון<br>שדרת הקריה.<br>חזות רעת<br>תתבורתית<br><br>התכנית מאחדת<br>נתיבים מצפון בית<br>חמכס בהתאם<br>למדיניות שדרת<br>הקריה. ומבטלת את<br>חדרך בקו ודרומית<br>לבית חמכס<br>וחסיבתו לפיתוי<br>עירונית: מדבר יובא<br>לאישור חועדה<br>חמחוזית לפי תמת 5<br>כתנאי להפקדה<br>בפועל.<br><br>קו בניין לרחוב<br>הרכבת תואם קו<br>בניין מאושר עפ"י<br>תכנית תקפה.<br><br>התכנית מתחברת<br>לרחוב מנחם בגין<br>בהתאם לתכנון<br>שדרת הקריה.<br><br>התכנית תואם עם<br>נחייע בעניין קו<br>מתעין – הקו<br>האדום.<br>+<br>תקן החניה שנקבע<br>יהיה לפי תקן תקף<br>לעת חוצאת היתר<br>בנית.<br>התכנית מאפשרת<br>גמישות בהתאם<br>לצמצום עתידי<br>בתקן חניה, בכך<br>שיותן יהיה<br>להשתמש במרותף<br>החניה חעליון לצורך<br>שימושים עיקריים. |
| **שימור – סעיף 4.3**<br>חוראות כלליות (4.3.1)<br>אתר לשימור (4.3.3) | **מבנה או אתר**<br>**לשימור:**<br>מכללים ברשימת<br>חשימור העירונית או<br>שנקבע לגביהם חוראות<br>לשימור בתכנית<br>חמוצעת, או בתכנית<br>מאושרת | 4.3.1<br>אתר לשימור (4.3.3) | התכנית כוללת<br>חנחיות לשימור<br>מבנה ייבות מבכסי<br>המוגדר כמבנה<br>לשימור בהנביעת לפי<br>תא/2650 ב'.<br><br>חוכן סקר חיסקוודי<br>עייי מחלקת חשימור<br>של עיריית תל אביב<br>יפו.<br><br>אושר בוועדה<br>לשימור מיום<br>26.05.2019 |
| **איכות סביבה – סעיף 4.4**<br>חגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1)<br>חוות דעת סביבתיות (4.4.2)<br>בניה ירוקה (4.4.3)<br>חנחיות מרחביות (4.4.4)<br>ונאים להפקדה (4.4.5)<br>**חסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4** | **בכל שטח התוכנית** | חגדרה (4.4.1 (א),<br>(ב), (ג), (ו), (ח), (ט)<br><br>בניה ירוקה<br><br>חנחיות מרחביות | חוזיד סביבתית<br>תובא בפני חועדה<br>חמקומית<br>+<br>+ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **תשתיות – סעיף 4.6** | | | חתכנית קובעת תכנית עיצוב כתנאי להיתר |
| **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** | **בכל שטח התוכנית** | ניקוז (4.6.6) | + |
| מנגנון המועצה לתשתיות (4.6.1) | | ביוב (4.6.5) | + |
| תחזיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) | | | |
| בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) | | | |
| ניקוז (4.6.4) | | | |
| ביוב (4.6.5) | | | |
| חשמל (4.6.6) | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **תוכנית בסמכות הועדה מקומית החלה בשטח שחכח עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.** | | |
| | **סעיף** | **מהות הסעיף** | **שימוש בתוכנית המפורטת** |
| | סעיף קטן (א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | + |
| | סעיף קטן (א)(2) | הרחבת והארכת דרך בהתאם למאושר בתשאם למפורט בסעיף | הרחבת הדרך |
| | סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | קביעת קווי בניין |
| | סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר ביוני או עיבוד אדריכליים | גמישות בגובה קומות |
| | סעיף קטן (א)(9) | כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות) | תוספת שתי קומות |
| | סעיף קטן (א)(19) | קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | זיקת הנאה /הפקעה / חריסת מבנים |

**הצהרת יחתימות**

בדקתי את טענויות המבקשת של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמשמעו בסעיף (ג) בטופס זה.

**חתימת הועדה**

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| אהוד פרמלי, אדרי | 025332735 | | 16.4.2023 |

**חתימת מגיש הועדה**

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| תראלה אברהם אזולי, עו"ד | 24389726-9 | | 3.4.2023 |

**העתקים**

גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

2/60/2021

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מרכז) 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 לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

4. מבקשים את אישור הועדה המקומית לתוספת של 2 קומות בבניין D (המותרות בהקלה). עפ"י תכנית המתאר במיקום זה מסומן גובה של 8 קומות והתכנית המוצעת קובעת בינוי בגובה 10 קומות.
5. קו בניין לכיוון רחוב הרכבת וכן לרחוב יהודה הלוי המוגדרים בתא/5000 כדרך עורקית עירונית יהיו כמסומן בתשריט התכנית. בהתאם לסעיף 3.8.2 (ד') לתא/5000 הועדה מאשרת את קו הבניין כפי שמסומן בתכנון המוצע משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים על מנת לאפשר דופן בינוי המלווה רחובות אלו וכן על מנת לאפשר בינוי מיטבי כתוצאה ממבנה המגרש המיועד לבינוי.
6. יש לעדכן את נספח התנועה כך שיתוכננו 2 כניסות ויציאות לחניון, אחת עבור הדיירים והשנייה עבור שימושי תעסוקה, מלונאות ושטחי הציבור.
7. יש לבחון הוספת חנייה ציבורית מעבר לתקן.
8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. תנאי למתן תוקף לתכנית אישור אגף נכסים לטבלאות איזון וחלוקה.
10. תותר המרה של 20% משטחי התעסוקה למלונאות
11. תנאי להפקדה יהיה אישור הועדה המחוזית לשינוי תוואי דרך עורקית בתמ"מ 5.
12. תנאי להפקדה בפועל התאמת מסמכי התכנית לתכנון חושב רישוי.

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