

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0003-25 מיום 05/02/2025

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה- 05/02/2025 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה בלבד

Invite Link

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/88220023258>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/88220023258>

להלן סדר יום לשיבה. אנא הבאי חומר זה אתך לשיבה.

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 225-0002 מיום 22/01/2025			
10:00	הפקעה של חלקה 16 בגוש 7018 דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	.1
	מגרש 409 בתחום תכנית תמ"ל 3001 (חדש) דיון בהפקעה - דיון רגיל		2	.2
	נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	507-0915892	4	.3
	פרדס אבו סייף הבהרה ודיוק לדרפט	507-1091867	21	.4
10:30	התחדשות דרך השלום 75-71 דיון בהתנגדויות	507-0951863	41	.5
11:00	פארק החוף ופארק המסלול שדה דב דיון נוסף		72	.6
	הפארק הלינארי שדה דב דיון נוסף		100	.7
	תכנית עיצוב כיכר השקד דיון בעיצוב ארכיטקטוני		114	.8
	תכנית עיצוב בורמה 38-20 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		129	.9
12:30	מתחם שניצלר דיון בהתנגדויות 106ב' (2)	507-0337626	143	.10

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 25-0002
כ"ב טבת תשפ"ה 22/01/2025 10:00 - 14:00

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

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 24-0021 מיום 13/11/2024			
אישור פרוטוקול 25-0001 מיום 08/01/2025			
עזריאלי טאון דיון בדיווח (2)	507-0654517	1	.1
החרוב 44-48 דיון בדיווח	507-0693135	36	.2
פרדס דלק דיון בהפקדה	507-1132844	44	.3
תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		66	.4
מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בדיווח	507-0323345	90	.5
מתחם שניצלר דיון בהתנגדויות 106ב'	507-0337626	207	.6

התוכן	מס' החלטה
7018 - הפקעה של חלקה 16 בגוש 7018	05/02/2025
דיון בהפקעה - דיון רגיל	1 - - 0003-725

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רחבה ציבורית בין הבתים ברח' רבי חנינא 12-14, שכונת צפון יפו

מיקום:



כתובת: רבי חנינא 12, צפון יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
החלקה מהווה רחבה ציבורית בין הבתים ברח' רבי חנינא 12-14.	שביל	317.00	317.00	מדינת ישראל	16	7018

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשביל עפ"י: תב"ע 2530 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4014 מיום 11/06/1992 י' סיון תשנ"ב.

מצב חוקי:

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

חז"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 16 בגוש 7018 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מגרש 409 בשטח כולל של כ-9.8 דונם, שכונת אשכול, שדה דב



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	ההפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר (בקירוב)	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
מגרש ריק ולא מפותח המגרש מיועד להקמת מבנים לשימושי חינוך וקהילה לטובת תושבי השכונה החדשה.	מבנים ומוסדות ציבור	598 מ"ר	24,434 מ"ר	פרטיים ועיריית תל אביב	15	6634
		2,467 מ"ר	9,925 מ"ר	פרטיים ומדינת ישראל.	223	6634
		501 מ"ר	10,776 מ"ר	מדינת ישראל	228	6634
		2,329 מ"ר	8,015 מ"ר	פרטיים ומדינת ישראל.	240	6634
		2,215 מ"ר	17,982 מ"ר	מדינת ישראל	242	6634
		1,706 מ"ר	8,297 מ"ר	מדינת ישראל ועיריית תל אביב יפו	329	6634

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י:
 תמ"ל 3001 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 9620 מיום 20/05/2021 ט"ו סיון תשפ"א
 עפ"י הוראות תמ"ל 3001, התכנית כפופה להוראות תכנית צ'.
 תכנית צ' בתוקף לפי הודעה בי.פ. 7304 מיום 18/07/2016 י"ב תמוז תשע"ו
 התכנית מאפשרת להפקיע שטחים חומים גם במקרים בהם אין סעיף הפקעה בתכנית הראשית.

התוכן	מס' החלטה
- מגרש 409 בתחום תכנית תמ"ל 3001 (חדש) דיון בהפקעה - דיון רגיל	05/02/2025 2 - - 25-0003

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 15, 223, 228, 240, 242, 329 בגוש 6634 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	3 - 7025-0003

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

מיקום: תל אביב - יפו



כתובת: דרך בן צבי 36

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053		חלק		121-127
7054		חלק		6-8,20,23-24
7089		חלק	1-5,7	14-15,57-58

שטח התכנית:

22.55 דונם

מתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ

יזמים: קבוצת מגדל בן צבי, עת"א

בעלות: קבוצת מגדל בן צבי (פרטיים), הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, רמ"י

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	3 - 0003-25ב'

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים. מגורים, מוסכים ומסחר. דרך קיימת.

מדיניות קיימת:

תא/5000:

אזור 707 ב' נווה עופר החדשה.

יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מוקד תעסוקה חדש רח"ק מרבי: 5 באזור מגורים בבניה עירונית, 6 באזור מעורב לתעסוקה ומגורים, 12.8 במוקד תעסוקה חדש. האזור מסומן כאזור להתחדשות עירונית בנספח אזורי התכנון.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

יעודים מאושרים: מסחר תעסוקה ותיירות, דרך מוצעת, דרך קיימת.

זכויות ומגבלות בניה:

40,652 מ"ר מעל הקרקע (עיקרי+שרות), 61,023 מ"ר (שרות) בתת הקרקע.

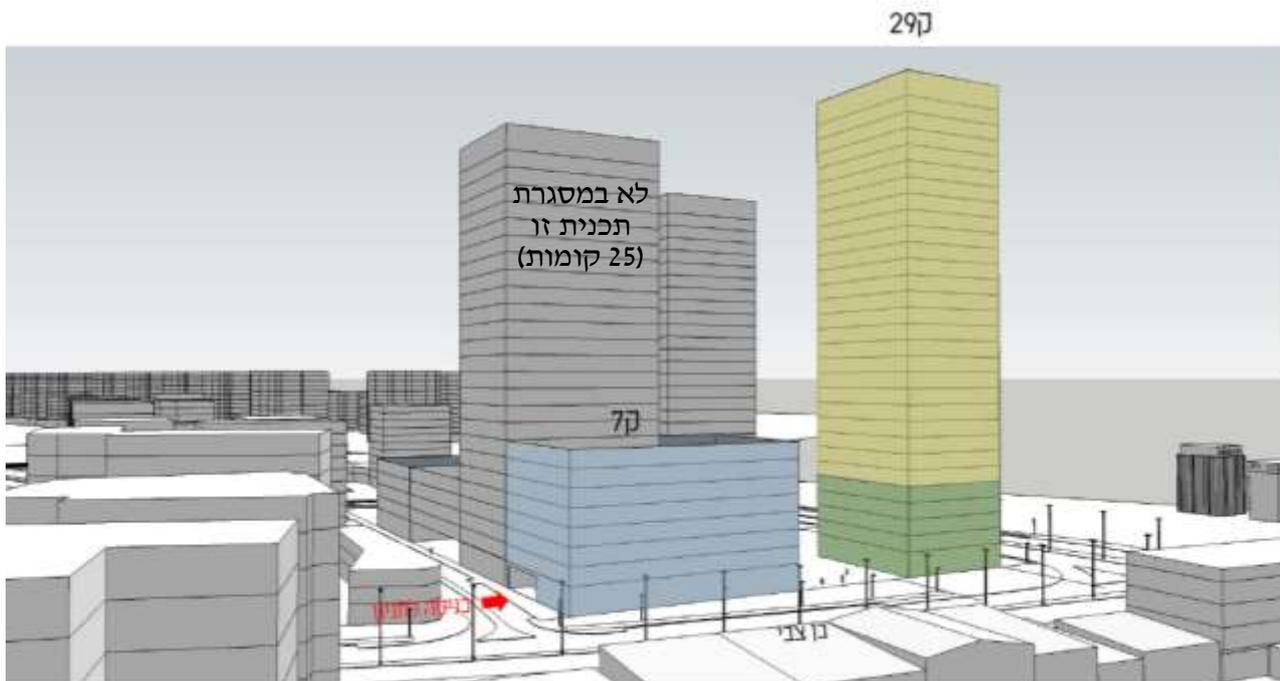
מגדל 25 קומות + מבנה מרקמי 3 קומות.

שימושי מסחר בקומת הקרקע + תעסוקה/מלונאות מעל קומת הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

תכנית לאו"ח ללא הסכמת בעלים, בהתאם לתכנית מאושרת תא/4100 נס לגויים (507-0915892).



התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	3 - - 0003-25



עיקרי התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. חלוקת מגרש 30, שנקבע בתוכנית הראשית (תא/4100), לשני תאי שטח נפרדים.
3. מימוש עצמאי של כל אחד מתאי השטח.
4. תוספת למספר הקומות המרבי בבנין המרקמי (תא שטח 2) מ-3 קומות בתוכנית הראשית ל-6 קומות בהתאם לתא/5000, ללא תוספת זכויות.
5. הוראות לזיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע בתא שטח 2 לצורך גישה לחניון תא שטח 1.
6. סימון זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל 24/7, בהתאם להוראות התוכנית הראשית.
7. הגדרת קווי בניין בין המבנים שבתאי שטח 1 ו-2 בהתאם לגמישות שמאפשרת התוכנית הראשית.
8. יתר ההוראות יהיו בהתאם לתוכנית הראשית תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

פירוט יעדים/שימושים: ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט לעיל שיקבע על פי תכנית זו.

התוכן	מס' החלטה
81-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	3 - - 0003-25

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	
900	61023	43	12205	0		28447		מסחר תעסוקה ותירות

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מגדל 29 קומות + מבנה מרקמי 7 קומות
 גובה: מגדל 106.4 מ' מבנה מרקמי 34.4 מ'
 תכסית מירבית: 55% בשני תאי השטח במצטבר – לפי הוראות תכנית תא/4100. לאחר הפיצול תהיה התכסית 32% בתא שטח 1 ו-90% בתא שטח 2.
 קווי בניין: קו בנין 0 לרחובות בו צבי והיינריך היינה. קווי הבניין האחרים - לפי תשריט.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כניסה לחניון משותף דרך המבנה המרקמי (תא שטח 2). תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 1 - קבלת היתר לרמפה במגרש 2.
 מתקני אשפה וחניה תפעולית ימוקמו בתת הקרקע.
 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי. תכנית העיצוב תכלול תנאים למתן היתר בניה, לרבות הסכם חתום בין בעלי הזכויות בתא שטח 1 לבין בעלי הזכויות בתא שטח 2 באשר לביצוע רמפת הכניסה לחניונים, הסדרי התנועה הנובעים ממנה, תחזוקתה וכיו"ב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
		סה"כ זכויות בניה	אחוזים
		40,652	מ"ר
		40,652	אחוזים
			מ"ר
29	25		קומות
			מטר
55	55		תכסית
93 רכב פרטי + 6 מ.ח. לנכים + 4 משאיות + 144 אופנועים + 115 חניות אופניים.	233 רכב פרטי (כולל מ.ח. לנכים) + 4 משאיות + 137 אופנועים + 137 אופניים		מקומות חניה

חוערה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חונת דעת מהנדס החוזה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0915892	שם התכנית נס לגויים, תבנית איחוד וחלוקה למגרש 30	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה	עורך התכנית אדרי' מנזר רוזנפלד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג החוזה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מוטאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			
יש למרס נושא אחד לפרוט שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עממאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחיתוס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. 2) חוק החייב התשכ"ב	ביצוע איחוד וחלוקה בהסכמת למגרש 30 ביעוד מסחר תעסוקה (תיירות בהתאם לתכנית הראשית תא/4100 (5070141317) יינס לגויים ייטוי תוראות בינוי ותוספת קומות בהתאם לתוכנית המתאר בשטח 22.55 דונם בין הרחובות בן-צבי, הינריך היינח 3865- הנמצא בשכונת טוה עפר החדשה (נס לגויים).
התוכנית הוגה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים חותאמים את תוכנית הכוללת תא/5000, כמפורט לחלו.		

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסתייח מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ו)
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בהסכמת שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואלם ועדה מקומית תהיה מסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	מאות הסעיף
+	סעיף קטן (א1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4) קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א4) קביעת גובה ומספר קומות חקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5) שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א8) כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (תקלות)
+	סעיף קטן (א19) קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין חקפת קרקע הנדרשת לעורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר והתיינות			
בדקתי את שוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (אזקו את התיינות) כמסומן בסעיף 2) בטופס זה.			
מחברים חותמים:			
שם וטם משפחת	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אריאל ברמלי, אדרי	09780806-5		22-2-23
דיווח המשפטי לוועדה:			
שם וטם משפחת	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, עויד	1438974-9		22.2.2023

תאריך: 2023

הערת: נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מאושב מוכירות ועדה מחוזית) צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
81-01-81 - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
4100/1/מק/תא/507-0915892 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	3 - 0003-25
לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

תנאים לאישור התכנית :

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 22/02/2023
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 22/02/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23ב' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון :

אילן פרי : תכנית 4100 למתחם נס לגויים בצפון שכונת נווה עופר, שאושרה בשנת 2016, מנחה לקדם תכניות לשלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה. היום מגיעה התוכנית הראשונה לאיחוד וחלוקה במגרש 30. מרקוס פיינשטיין : מציג את התוכנית במצגת. תוכנית או"ח. אסף הראל : האם יש על רחוב היינריך היינה חזית מסחרית? מרכוס פיינשטיין : יש חזית מסחרית לאורך רחוב היינריך היינה, אחריה רחבה ציבורית ואח"כ, מחוץ לתחום התכנית שלנו, בניין נוסף שהוא גם מחויב בחזית מסחרית. חיים גורן : האם האו"ח מאפשר לנו לממש זכויות של העיריה בלי תלות בדברים אחרים? אילן פרי : האו"ח נדרש לפי תוכנית 4100 שאושרה ב-2016 ומחלקת את מגרש 30 בין בעלים פרטיים, מגרש נפרד של רמ"י וזכויות לעיריית ת"א במשותף עם הפרטיים. לעירייה יש זכויות במגדל יחד עם בעלים הפרטיים. מרכוס פיינשטיין : כל הפרויקט הוא ביעוד מסחר, תעסוקה ותיירות. אין מגורים בפרויקט. בכל התוכנית הראשית 4100 יש סדר גודל של 1,600 יחיד. מגרש 30 נמצא בפינה היחידה בפרויקט שהיא לא למגורים אלא ליעודים שצינו. אסף הראל : זו הפינה הלא מאפינת של הפרויקט. אירית סייג : כן ולא : מאפינת מכיוון שמדובר שלאורך היינה אנחנו רוצים לעשות מוקדי תעסוקה ואתם תראו זאת בכל הצמתים. אלחנן זבולון : האם נבדקה אפשרות למטלה של חניון צמוד לבלומפילד? אורית סייג : זו תוכנית רק של או"ח. דורון ספיר : ישנן תוכניות שהתנינו זאת בשימוש במגרשים לשם חניה. אילן פרי : מבוקש להוסיף לחו"ד צוות : תנאי להפקדה השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה.

בישיבתה מספר 0004-23ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
6. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	81-ו-30
3 - 0003-25	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים
	לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף

7. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

תנאים לאישור התכנית:

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, ליאור שפירא, אסף הראל

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11619 בעמוד 9254 בתאריך 06/09/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/09/2023	מעריב
08/09/2023	מעריב הבוקר
08/09/2023	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ויצמן 51 תל אביב 6209109	עו"ד אמיר דנוס
דרך מנחם בגין - מגדל היובל תל אביב	עמי אלמוג

התוכן	מס' החלטה
81-ו-30 מגרשים 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה לאחר פרסום לפי 106ב' , אישור למתן תוקף	05/02/2025 3 - 0003-25ב'

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

1. התנגדות עמי אלמוג – רשות מקרקעי ישראל - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		1-7	יש לקבוע את שווי החלקות במצב הנכנס הקודם בהתאם לשווין ערב הפקדת תכנית זו (תכנית תא/ 4100 /1), קרי לפי התכניות שקדמו לתכנית תא/4100. זאת, משום שתכנית קודמת (2523) סימנה איחוד וחלוקה אולם לא בוצע איחוד וחלוקה בפועל. על כן יש להגיע לתכניות לפנייה - קרי תכנית 720 ולא תכנית 1990.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהוראות תכנית תא/4100 (507-0141317) שאושרה ב-2016, מצוין "תכנית זו קובעת 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד וחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדה של תכנית זו ". בהתאם, טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתכניות מאושרות שקדמו לתכנית תא/4100. נוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה, "המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכניות 1990 ו-720.

התוכן	מס' החלטה
4100/1/מק/תא/507-0915892 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	3 - 0003-25

2. התנגדות עוזר שמחוני - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		8	יש להקצות למתנגד שמחוני חלקים בטבלת ההקצאות והאיזון בהתאם למכתב אישור הזכויות.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לתקן 15 השמאי ולתקנות החוק, רק בעלויות מתוך נסח לשכת רישום המקרקעין מופיעות בטבלת ההקצאות והאיזון. ניתן לציין בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י בחלקים מחלקה 1.
2.		8 10(ד)	יש להקצות למתנגד את מרכיב המחברים באותו חלק שהוא מחזיק גם אם תרומתם הינה לשימוש ביניים (מבנה המסעדה לפי 4,000 ש"ח/מ"ר וסככות בחצר לפי 1,200 ש"ח/מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקן 15. שמאי התכנית בדק ומצא כי השימוש המיטבי מהווה את שווי הקרקע בלבד, ללא השווי הפיזי של המחברים (המחברים אינם תורמים לשווי). כמו כן, בהתאם לתשריט תכנית מאושרת 2523, המבנים הקיימים מסומנים להריסה (גם במצב הקיים וגם במצב החדש) ובהתאם להוראותיה, ייעוד החלקות הוא למגורים - ובפרט מגורים מיוחד בבנייה של 7 קומות מעל ק"ק. על כן, אין להביא בחשבון את ערך המחברים שאינם מהווים את השימוש המיטבי ואינם תואמים את תקן 15.
3.		9 10(ג)	שווי חלקת המתנגד לפי ייעוד מצב נכנס הינו מגורים מיוחד לפי תכנית 2523 ונכנסת בשווי פחות מחלקה סמוכה בייעוד מגורים א': המתנגד סבור שהיה ראוי להניח כי שטח החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה ייכנס במצב קודם בשווי למ"ר קרקע זהה, וזאת מכיוון שכל החלקות מסומנות יחד לחלוקה החדשה לפי תכנית 4100.	לדחות את ההתנגדות	תכנית 2523 אינה מבטלת את התכניות הקודמות אלא רק משנה אותן. כאמור במענה מס' 1 להתנגדות 1, יש להתייחס כ"מצב קודם" לתכנית קודמת לתכנית 2523 - קרי תכנית 1990, כתכנית שעל פיה יש לקבוע את השווים היחסיים של הבעלים במצב הקודם.
4.		11.4	ביחס לנתוני השוואה שהציג שמאי התכנית נטען כי	לדחות את	שמאי התכנית הביא בחשבון נתוני ההשוואה לייעודים של התכנית תוך

התוכן	מס' החלטה
81-ו-30 איחוד וחלוקה מגרשים - נס לגויים - 4100/1/מק/תא/507-0915892	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	3 - 0003-25ב'

ביצוע התאמות נדרשות לכל ייעוד. מתוך הנתונים שהובאו על ידו, נגזר שווי אקווי לתכנית, ואלה שפורטו במסמך העקרונות ובסעיף 10.6 לחו"ד.	ההתנגדות	השמאי לא ציין את ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידו לכל ייעוד בתכנית.		
--	----------	--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- (א) לקבל חלקית את התנגדות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ולדחות את סעיפי התנגדות מס' 2 (עוזר שמחוני), כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- (ב) לפרסם הודעה לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה לפיה הועדה שוקלת לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסעיף (א).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0002-24ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

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

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

אילן פרי : מציג בקצרה את התוכנית. חן אריאלי לא השתתפה מציג את ההתנגדות של רמ"י.

אודי כרמלי : עמי אלמוג, האם מה שאילן הציג זו ההתנגדות של רמ"י? **עמי אלמוג :** כעקרון כן.

עו"ד רועי בר ושמאי אוהד דנוס - בשם עוזר שמחוני: התמצית שמונחת בפניכם בדראפט אינה נכונה. בסעיף 3 לדרפט כתוב שתכנית 2523 אינה מבטלת תוכניות קודמות אלא משנה אותן, ואילו בתוכנית 2523 כתוב במפורש - הן במטרות התכנית והן בסעיף יחס לתוכניות קודמות – ביחס לתוכניות 1990 ו-720 תוכנית זו מבטלת את הוראותיהן.

אנחנו מייצגים בעלים של 530 מ"ר קרקע, חלק מחלקה 1, נרכשה בעלות מעמידר. בנוי במגרש מבנה מסעדת "סמרקנד". שוויה כ-10 מיליון ש"ח. השמאי אריה קמיל ערך טבלת הקצאה ואיזון עבור בעלים פרטיים ולא עבור הוועדה המקומית ולא היו בידיו כל המסמכים הנדרשים כדי להכין טבלת הקצאה ואיזון למתחם זה.

בדרום ת"א הרבה מהעסקאות אינן רשומות בטאבו אלא רשומות בעמידר, ולכן תקן 7 של מועצת השמאים וגם הבדיקה הבסיסית הנדרשת על פי החוק, מחייבת לקבל בעלויות מעמידר. התוצאה של הפגם הזה היא שהתעלמו מזכויות הלקוח שלנו ומהמבנה שהוא הבעלים שלו. השמאי קבל הנחיה לבצע טבלאות על בסיס התוכנית שקדמה ל-2523, כלומר על בסיס תוכנית 1990 ו-720, וכשמסתכלים על התוכניות האלו, מכוח אף אחת מהן לא ניתן להוציא היתר בניה. המשמעות של הדבר הזה, איזו תוכנית לוקחים כמצב קודם, היא מהן הזכויות שיוקנו לכל אחד מבעלי הקרקע על בסיס השטחים הנכנסים והיוצאים ממנה. השטח שאנחנו מדברים עליו לא נלקח בחשבון בייעודו האקוויולנטי לאיחוד וחלוקה, אלא בשווי כדרך.

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025 3 - - 0003-25	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 לאחר פרסום לפי 106ב' , אישור למתן תוקף

זאת, למרות הפרוטוקולים של הוועדה המחוזית שעסקה בתכנית 4100 ובכולן נאמר בוועדה המחוזית שיבוא לפתרון במסגרת איחוד וחלוקה. העובדה שהשמאי לא הכליל את שטח המבנה שלנו גורמת לתקלה כפולה - קיפח אותנו ובסוף משהו יצטרך לפנות את המבנה. למה לגלגל את עלות הפינוי כפי שקבעה הוועדה המחוזית במסגרת החלוקה החדשה ולא לפתור זאת מלכתחילה? אין פה אף אחד שמפסיד - פשוט הנזק ייפול על קופת העירייה.

בנוסף, היו שתי שומות של השבחה. אחת שהוציאה הוועדה המקומית והשנייה שמאי מכריע. בשתי השומות נקבע כי החלק היחסי של המתנגד הוא 6.7% מסך כל תוכנית 4100 וכך שילמנו היטל השבחה. לא ניתן לקפח אותנו ולתת לנו חצי מהזכויות שלנו היות לאחר שיש החלטה חלוטה. יש מחלוקת עם הצוות המקצועי, שבמסגרת איחוד וחלוקה לוקחים גם את השטחים שמסומנים היו להפרשת צרכי ציבור בתוכניות קודמות. הוועדה אישרה את מק/4701 של מתחם הירקון 23, 27 ובאותה תוכנית, גם במצב הנכנס, סומנו 2 מצבי תכנון, ובעלי הזכויות קיבלו זכויות מלאות לפי שטחן הרשום כפי שאנו מבקשים עכשיו.

ליאור שפירא: איפה בדראפט מופיעה התגובה להתנגדות לעניין שומות ההשבחה?
דני ארצי: אני לא רואה את האזכור של היטל השבחה, יכול להיות שזה נובע מזה שהוא תמצת את ראשי הטענות ושם זה לא הופיע. שאר הטענות הכל נמצא.

מיטל להבי: מי תמצת את הטענות?
דני ארצי: אנחנו מתמצתים על סמך ההתנגדות. כשמוצגת התנגדות יש פירוט ובסופו של דבר יש ראשי הטענות, כנראה שציטטנו את ראשי הטענות.

ליאור שפירא: מאחר והמתנגדים טרחו והגיעו אבקש שהנושא ילמד בצורה רצינית והטענות ילמדו לעומקן והם יוזמנו שוב. כעת לא נכריע בעניין. הנושא ישוב שוב לישיבה הקרובה.
עו"ד רועי בר: מקריא מההתנגדות שלו את נושא השומה.

אוהד דנוס: לא הוזכרנו בטבלת ההקצאה, יש לייחד לנו חלק יחסי. הצוות המקצועי ביטל את תכנית 2523, יש לחזור לתוכנית 432. אנו לא טוענים לגבי התכנון החדש, אנו מבקשים לתקן את העוול ולחזור לתכנית 432. אנחנו אמורים להיות בתחום שטח שיעבור לעיריית ת"א ואנו אמורים לקבל פיצוי על פי תקן 15 ולא קיבלנו זאת בטבלאות כי לא ידעו שהמבנה שלנו תורם לשווי, חייבים להביא זאת בחשבון על מנת שלא נקופח. היטל ההשבחה הכניסו את כולם באותו שווי ופתאום אנחנו מקבלים פחות.

עו"ד רועי בר: כתבנו בהתנגדות שתכנית 2523 ביטלה במפורש את 2 התוכנית שמפנים אליה.
ליאור שפירא: ההחלטה היא לשוב ולדון בהתנגדות. בסעיף 2 למענה בהתנגדויות מתחיל "טבלת ההקצאות נערכה בהתאם לתקן 15" ובסוף: "המחוברים לא תואמים לתקן 15", איך זה מסתדר?
דני ארצי: טענה אחת, להגיד "אנחנו חלק מטבלת ההקצאות". התקן מחייב לשקף את נסח הטאבו ואילו המסעדה לא מופיעה בנסח הטאבו.

מיטל להבי: הנושא של איחוד חלוקה צריך להיות בדמנו. הקטנים יוצאים ניזוקים. יש ליצור בהירות.
אודי כרמלי: ניתן לראות את יחס הוועדה והצוותים המקצועיים לאנשים הקטנים והמוחלשים, אם משתמע שהטבלאות לא נערכות כדן או מעוותות. אין כאן אף אחד שאינו רגיש לנושאים הללו.

מיטל להבי: מי שרשום בעמידר לא רשום בטאבו. לא יכול להיות שלא ניקח בחשבון את הרישום בעמידר.
דני ארצי: התקן השמאי מחייב לשקף את נסח הטאבו.
מיטל להבי: אני מפקפקת בזה.

ליאור שפירא: אנו לא דנים היום בתוכנית הזו
מלי פולישוק: חברי הוועדה ואני צריכים לקבל את ההתנגדות בחוברת, פעם זה היה ונעלם.
אורלי אראל: זה ברישוי לא בוועדה לתכנון.

מלי פולישוק: זו דוגמה לכך שהכתוב לא מייצג את מה שאמרו.
ליאור שפירא: כדאי שהתמצות ישקף את המציאות
אורלי אראל: אני מקבלת את ההערה שבדרפט הספיציפי הזה לא שוקפה ההתנגדות הזו בצורה מדויקת. זה יתוקן. קיבלתי את הערה מותר לנו לטעות. ההתנגדויות שאנו מקבלים הם על עשרות עמודים, איש הצוות בשיתוף השירות המשפטי והיחידה של דני יושבים ומנתחים את ההתנגדויות, אתם מקבלים תמצית.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים שהדרפט ייראה קצת אחרת
מלי פולישוק: צריך לשלוח לנו לינק למקום שבו זה נמצא
הראלה אברהם אוזן: למען הסדר הטוב, בניגוד למה שאמרת מיטל, התיקון לחוק לא מתייחס לחברי הוועדה, חברי וועדה שניים כאחד יכולים להגיש ערר בזכות לוועדת ערר על התוכניות שנדונות כאן.
בישיבתה מספר 0006-24 מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נקבע לדיון נוסף

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	05/02/2025 3 - 0003-25

דיון חוזר בהתנגדויות 26/6/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. עמי אלמוג דרך מנחם בגין - מגדל היובל תל אביב

2. מר שמחוני עוזר על ידי עו"ד אמיר דנוס
ויצמן 51 תל אביב 6209109

עין הקורא 10 ראשלי"צ 7528910
והשלמת טיעון שהוגשה על ידי עו"ד רועי בר בשם שמחוני עוזר

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

1. התנגדות עמי אלמוג – רשות מקרקעי ישראל - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
2.		1-7	יש לקבוע את שווי החלקות במצב הנכנס הקודם בהתאם לשווין ערב הפקדת תכנית זו (תכנית תא/ 4100 /1), קרי לפי התכניות שקדמו לתכנית תא/4100. זאת, משום שתכנית קודמת (2523) סימנה איחוד וחלוקה אולם לא בוצע איחוד וחלוקה בפועל. על כן יש להגיע לתכניות לפניה - קרי תכנית 720 ולא תכנית 1990.	לקבל חלקית את ההתנגדות	לאחר בחינה נוספת של המצב הקודם ולאחר שנבחנו הוראות תכנית תא/4100 (507-0141317) שאושרה ב-2016 יושב כי סעיף 6.15 לתכנית 4100 קובע כי "תכנית זו קובעת 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד וחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדה של תכנית זו ". בהתאם, טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתכניות מאושרות שקדמו לתכנית תא/4100. עם זאת ונוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה שלא בוצע בפועל, הרי ש"המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכנית 2523 כאשר החלוקה בין הבעלים בתכנית תהיה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523 לשטח כל בעל ביחס לכלל שטח התכנית. הצוות ממליץ כי ההתנגדות תתקבל בחלקה וטבלת האיזון תתוקן בהתאם.

2. התנגדות עוזר שמחוני - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
5.		8	יש להקצות למתנגד שמחוני חלקים בטבלת ההקצאות והאיזון בהתאם למכתב אישור הזכויות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בהתאם לתקן 15 השמאי ולתקנות החוק, רק בעלויות מתוך נסח לשכת רישום המקרקעין מופיעות בטבלת ההקצאות והאיזון. עם זאת ניתן לציין בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י בחלקים מחלקה 1.
6.		8 10(ד)	יש להקצות למתנגד את מרכיב המחברים באותו חלק שהוא מחזיק גם אם תרומתם הינה לשימוש ביניים (מבנה המסעדה לפי 4,000 ש"ח/מ"ר וסככות בחצר לפי 1,200 ש"ח/מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקן 15. שמאי התכנית בדק ומצא כי ערב תכנית 4100 השימוש המיטבי מהווה את שווי הקרקע בלבד, ללא השווי הפיזי של המחברים (המחברים אינם תורמים לשווי) לכך יש להוסיף כי המבנה סומן להריסה בתכנית 2523. זה.
7.		9 10(ג)	שווי חלקת המתנגד לפי ייעוד מצב נכנס הינו מגורים מיוחד לפי תכנית 2523 ונכנסת בשווי פחות מחלקה סמוכה בייעוד מגורים א': המתנגד סבור שהיה ראוי להניח כי שטח החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה ייכנס במצב קודם בשווי למ"ר קרקע זהה, וזאת מכיוון שכל החלקות מסומנות יחד לחלוקה החדשה לפי תכנית 4100.	לקבל את ההתנגדות	כאמור במענה מס' 1 להתנגדות 1, נוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה שלא בוצע בפועל, הרי ש"המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכנית 2523 כאשר החלוקה בין הבעלים בתכנית הינה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523 לשטח כל בעל ביחס לכלל שטח התכנית.
8.		11.4	ביחס לנתוני השוואה שהציג שמאי התכנית נטען כי השמאי לא ציין את ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידו לכל ייעוד בתכנית.	לדחות את ההתנגדות	הטענה אינה רלבנטית מכיוון שטבלת האיזון תתוקן עפ"י הנאמר בהתנגדות מס' 1
9.		השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 8	שמאי התכנית ציין במצב התכנוני לעקרונות השומה את תכניות 720 + 1990, בעוד תכנית 2523 מבטלת את התכניות הללו.	לדחות את ההתנגדות	ראה התנגדות מס' 1

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	3 - 0003-25

ראשית ובהמשך למענה לסעי' 1 הבעלות הרשומה בחלקה 1 בשלמות הינה של ר"פ, ובהתאם הוקצה לה כבעלים רשום על מלוא החלקה. שנית ובניגוד לטענת המתנגד, כי יש להתייחס לחלקה היחסי של חלקה 119 המהווה אחת מ-4 חלקות המקור המרכיבות את חלקה 1 שבנדון, הרי שטבלת איזון נעשית על פי תקן 15 השמאי ומתייחסת לחלקה היחסי של חלקה 1 בשלמות בתכנית במצב קודם ואינו מתייחס לחלקות המקור של חלקות מס' 1. ומכל מקום אין לשומת היטל השבחה להוות בסיס לטבלאות איחוד וחלוקה ו/או הקצאות.	לדחות את ההתנגדות	יש להקצות למתנגד חלק בטבלת ההקצאה המשקף שווי יחסי בשיעור 6.7% מכלל התכנית ובהתאם לחלק היחסי שנגבה על בסיסו היטל השבחה בגין תכנית 4100.	השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 11-12		.10
ההקצאה נערכה בהתאם לחוק ולתקנות והתקינה תוך ניסיון לאזן בין עקרון הקרוב ככל האפשר ואיגום זכויות בעלים לצורך מימוש, עם זאת במסגרת תיקון טבלאות האיזון יקצה השמאי ככל האפשר את זכויות חלקה 1 בשלמות במגרש אחד.	לקבל חלקית את ההתנגדות	יש להקצות עבור חלקה 1 בשלמות ללא פיצול ההקצאה בין שני המגרשים, כאשר הקצאת השמאי לחלק מחלקה 1 הינה במגרש 1 ויתרתו במגרש 2	השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 13-14		.11
ראה מענה להתנגדות מס' 1	לקבל חלקית את ההתנגדות	השמאי טעה בפרשנות התוכניות הקודמות לפיכך חלקה 1 צריכה להיכנס במקדם 1.0 לכל שטחה	השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 15		.12

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

- (א) לשקול לקבל חלקית את התנגדות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ואת סעיפים 1, 3 + 7 בהתנגדות מס' 2 והכל כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- (ב) לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. ההחלטה והטבלאות יפורסמו לפי סעיף 106ב' באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ותינתן זכות לנפגעים חדשים להגיש התנגדות לועדה המקומית, לפרק זמן של 21 יום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדין:

התוכן	מס' החלטה
507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	05/02/2025 3 - 0003-25ב'

אילן פרי: זהו דיון חוזר בהתנגדויות, בעקבות דיון שהתקיים בתאריך 29.5.2024, יו"ר הוועדה ביקש שנבדוק את מענה הצוות המקצועי להתנגדות מס' 2. מציג בקצרה את עיקרי התוכנית. **עמי אלמוג:** ההתנגדות שלנו לתוכנית 1/4100 אומרת שיש ללכת אחורה, לפי הוראות של תוכנית 4100, ולעשות איחוד וחלוקה לפי המצב הנכנס של 4100, שלמעשה שולחת אותנו לתוכנית 2523 שהיתה תוכנית טרום תכנית 4100. אולם תוכנית 2523 הייתה אמורה לבצע איחוד וחלוקה לא נעשתה טבלה של או"ח ולכן הולכים לתוכניות 1990 ו-720, זו עמדתנו.

עו"ד שימחוני: קראנו את המענה של הצוות המקצועי של העירייה ונראה שאפשר להגיע להסכמות שייתרו את הצורך בהכרעה בהתנגדויות. הנקודה העיקרית הייתה שהקרע תיכנס בשווי אחיד לפי תכנית 2523 ונראה שיש כוונה לקבל את זה.

הנקודה השניה - מכיוון שרכשנו את זכויות הבעלות מעמידר, מקובל שתירשם הערה בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י, והצוות הציעו לקבל את זה. הנקודה השלישית - ביחס לשווי המחוברים, אנו משאירים לשיקול דעת הוועדה.

הנושא האחרון - מכיוון שהלקוח שלי ולקוחותיו של עו"ד פורגיס, מיזמי התוכנית, הגיעו להסכמות ביניהם, מבוקש שההקצאה שלנו, מתוך שטחי רמ"י, תיעשה במגרש משותף עו"ד פורגיס ולא במגרש השני. זה לא משנה את מהות התוכנית, רק שהשמאי יבדוק אם זה אפשרי. אפשר לסיים את התוכנית ולברך על המוגמר.

עו"ד פורגיס: אנו מקבלים את ההחלטה לעשות את השומה לפי תכנית 2523 אבל מבקשים לא לפרסם 106ב'. לועדה יש את שיקול הדעת לאפשר כאשר הטבלה תהיה מוכנה. **הראלה אברהם אוזן:** האם כל הבעלים בתחום התוכנית נמצאים פה?

עו"ד פורגיס: כן

הראלה אברהם אוזן: האם יש הסכמה בין הבעלים בתחום התוכנית? אין עוד בעלים נוספים שעשויים להיפגע כתוצאה מהשינויים?

עו"ד פורגיס: נכון. אנו מבקשים שיהיה הליך של מתן הודעה רק לבעלים שנוכחים פה עם הטבלאות המתוקנות.

אורנה ברביבאי: למה זה חשוב לכם?

הראלה אברהם אוזן: הכוונה היא להעביר את הטבלאות המתוקנות באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית

אורנה ברביבאי: למה לא לתת פומביות?

עו"ד פורגיס: זה נוגע רק לבעלים, כדי לחסוך זמן ודיון נוסף. תיקון הטבלאות יכול ויצריך תיקון של הבינוי.

אודי כרמלי: כעת זה דיון בהתנגדויות, ייתכן ויש הסכמות מאחורי הקלעים, חשוב שזה ייעשה בצורה מקצועית ומסודרת. האם כל ההתנגדויות הושמעו?

מיטל להבי: שאלתי לשמאי דנוס שבתוכנית זו בתפקידו כמתנגד תומך במכתבי אישורי זכויות שניתן לצינם ככוכבית בסוף הטבלה. יש פה שני מקרים שאבקש לציין, כאשר אין טאבו אלא אישור זכויות, אבקש להבין איזה הפחתת שווי יש על זה? כאשר אדם הוא דייר משנה של עמידר רשום בעמידר, לא נרשם באיחוד וחלוקה היות והוא דייר משנה. בתוכנית כאן רשום השם הוא חוכר של רמ"י מה השתנה? דבר שני שאני שמחה לראות כאשר יש תכנית שלא היתה בה או"ח, מתי שמים לב לתוכנית הקודמת? היו מקרים שסירבנו לראות בתוכנית הקודמת תוכנית מנחה לשווי. האם ניתן לרשום ניתן לקבל את ההתנגדות בחלקה?

דני ארצי: בנוגע למצב הקודם מצאנו מבחינה משפטית ושמאית שתוכנית 2523 היא התוכנית הקודמת והיא הקובעת.

מיטל להבי: למה במקרה זה הלכנו לפי תוכנית קודמת?

דני ארצי: נוהגים באופן קבוע על פי החוק ללכת לפי המצב הקודם.

מיטל להבי: פה אתה נותן גם את 1990?

דני ארצי: לא, 1990 זה לחזור אחורה.

ליאור שפירא: אנא השיבו למתנגדים.

דני ארצי: לגבי התנגדות רמ"י: נמצא שהמצב הקודם לצורך או"ח הוא לפי תכנית 2523 ומקבלים את ההתנגדות באופן חלקי.

לגבי התנגדות עו"ד שמחוני מקריא מתוך הדרפט.

תגובות:

עו"ד אמיר דנוס: מגיב לדבריה של מיטל להבי, יש להבדיל בין חוכר או דייר מוגן של עמידר לבין אדם שרכש זכויות בעלות והוא בעלים שלא נרשם בטאבו ולכן יש להתייחס אליו כבעלים לכל דבר וענין כי הזכויות הם בעלות ולא חכירה או דייר מוגן.

עו"ד שמחוני: מקבלים את ההצעה בדרפט שתהיה כוכבית שתציין את השם של משפחת עוזר והשטח שרכש מעמידר.

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 לאחר פרסום לפי 106ב' , אישור למתן תוקף	05/02/2025 3 - 0003-25ב'

מקבלים את העיקרון שמופיע בדברפט ששווי הזכויות נכנסות לפי שווי אחיד בכל תחום התוכנית כתוכנית של או"ח הקודמת.

משאירים לשיקול דעת הוועדה המקומית האם לכלול את שווי המחברים של משפחת עוזר. מבקשים לשיקול את האפשרות להעביר את הזכויות של משפ' עוזר למגרש של היזמים כך שהמגרש של המינהל יהיה נקי מזכויות של צדדים שלישיים ואנחנו נצטרף אליהם.
מיטל להבי: מעריכה את ההידברות הקודמת בין המתנגדים השמאי והצוות, יפה שהגיעו עם הסכמות. **אנדריי פייר**: בסעיף 7 במענה, כתוב "לקבל את ההתנגדות". בעקבות הבקשה וההסכמות עם המתנגדים יהיה צריך לדחות את ההתנגדות. יש חלקה בבעלות המנהל אנחנו מבקשים שהחלק של הבעלים יהיה בנפרד למינהל.

ליאור שפירא: תמשכו את הטענה בסעיף 7 בהתנגדות. אחר שמיעת המתנגדים וגורמי המקצוע, מקבלים חלק מההתנגדויות ולדחות את חלקן ולתקן את טבלת האיזון בהתאם לחוות הדעת המקצועי.

הראלה אברהם אוזן: שאלתי ונענית שהנוכחים רוצים לראות את הטבלאות המתוקנות לפני שהם מסכימים. לא ברור לי שיש פה הסכמה של כל הבעלים, אנו בהליך של התנגדויות.

על כן הצעת ההחלטה היא: לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה שוקלת לקבל חלקית את התנגדויות לעניין תכנית 2523, באופן שתתוקן טבלת החלוקה בין הבעלים בתכנית ותהיה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523. הועדה מורה על תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתיאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. ההחלטה והטבלאות יפורסמו לפי סעיף 106ב' לחוק, באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית, ותינתן זכות לנפגעים חדשים להגיש התנגדות לוועדה המקומית, לפרק זמן של 21 יום.

ליאור שפירא: קבלנו את ההמלצה, מאושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה שוקלת לקבל חלקית את התנגדויות לעניין תכנית 2523, באופן שתתוקן טבלת החלוקה בין הבעלים בתכנית ותהיה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523.

הועדה מורה על תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתיאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. ההחלטה והטבלאות יפורסמו לפי סעיף 106ב' לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ותינתן זכות לנפגעים חדשים להגיש התנגדות לוועדה המקומית, לפרק זמן של 21 יום.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, חיים גורן, אורנה ברביאי, מיטל להבי

דיון חוזר בהתנגדויות 5/2/2025

בדיון בהתנגדויות החליטה הועדה לפרסם כי היא שוקלת לקבל חלקית את התנגדויות מתנגד 1 (רשות מקרקעי ישראל) ומתנגד 2 (עוזר שמחוני), כמפורט בטבלת התייחסות הצוות. טבלאות האיחוד והחלוקה תוקנו בהתאם ופורסמו לפי סעיף 106ב' לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית. לא הוגשו התנגדויות נוספות בפרק הזמן שהוקצב לכך (21 יום).

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

(א) בהמשך להחלטתה מיום 26/6/24 וכפי ששקלה הועדה לעשות, לקבל חלקית את התנגדויות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ומס' 2 (עוזר שמחוני), כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.

(ב) בהתאם לס"ק (א), לאשר את טבלאות האיחוד והחלוקה שפורסמו לפי סעיף 106ב' ולתת תוקף לתכנית.

(ג) תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.

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, 173 א, 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	14-17, 2-3	28,25
7048	מוסדר	חלק	20, 19, 10	4,9,15-, 24, 26, 16,18
7050	מוסדר	חלק	22, 149, 147, 135, 244, 246	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: שעה רוט
 שיתוף ציבור ויועץ חברתי: עבד שחאדה

התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סייף - 5108/מק/תא/507-1091867	05/02/2025
הבהרה ודיוק לדורפט	4 - - '25-0003

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. 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)

נספח עיצוב עירוני



עד 4 קומות	עד 8 קומות
עד 15 קומות	עד 25 קומות
עד 40 קומות	מעל 40 קומות

נספח אזורי תכנון



גבול אזור תכנון	208 מספר אזור תכנון
מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	מתחם להתחדשות עירונית
מספר ושם מתחם תכנון	מספר ושם הוראות לעיצוב רחובות
מספר ושם הוראות לעיצוב רחובות	גבול התכנית

תשריט אזורי ייעוד



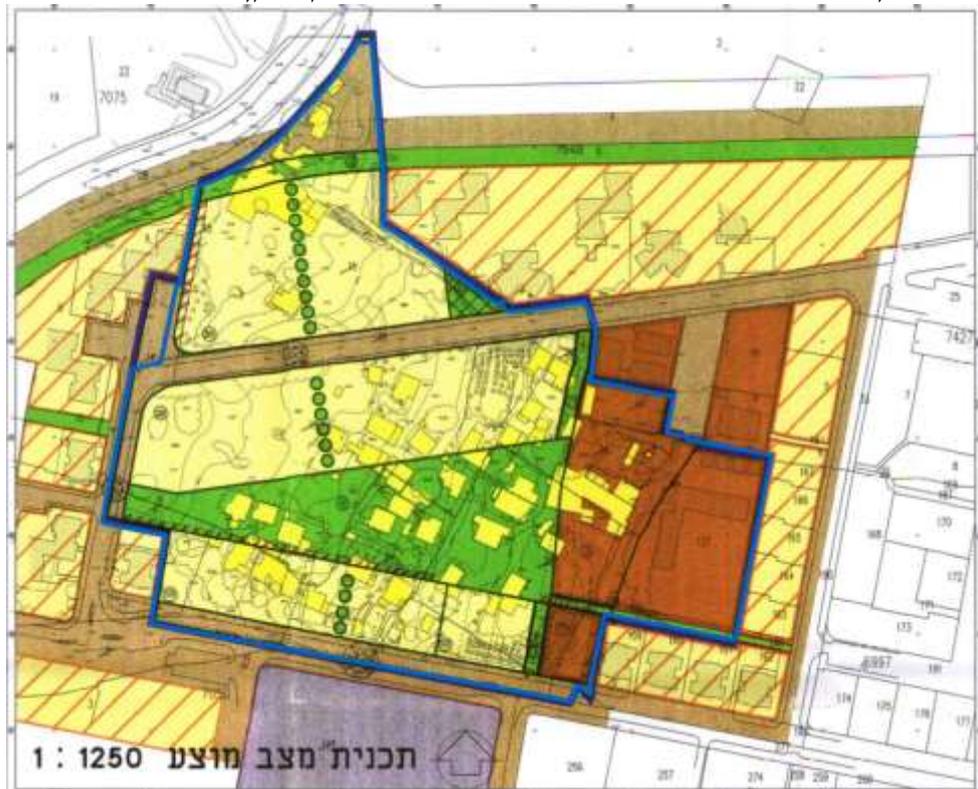
אזור מגורים בבניה נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה רבת קומות
אזור תעסוקה מקומי	אזור תעסוקה עירוני
אזור תעסוקה מטרופוליני	

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.

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

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:

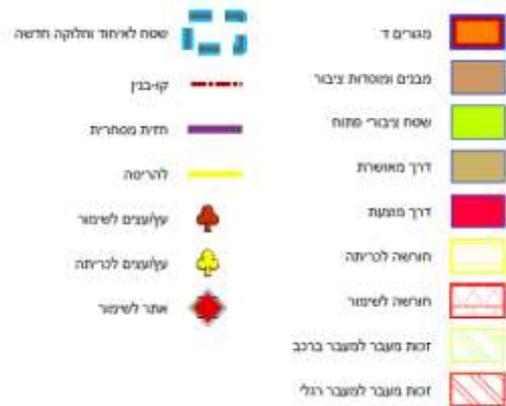
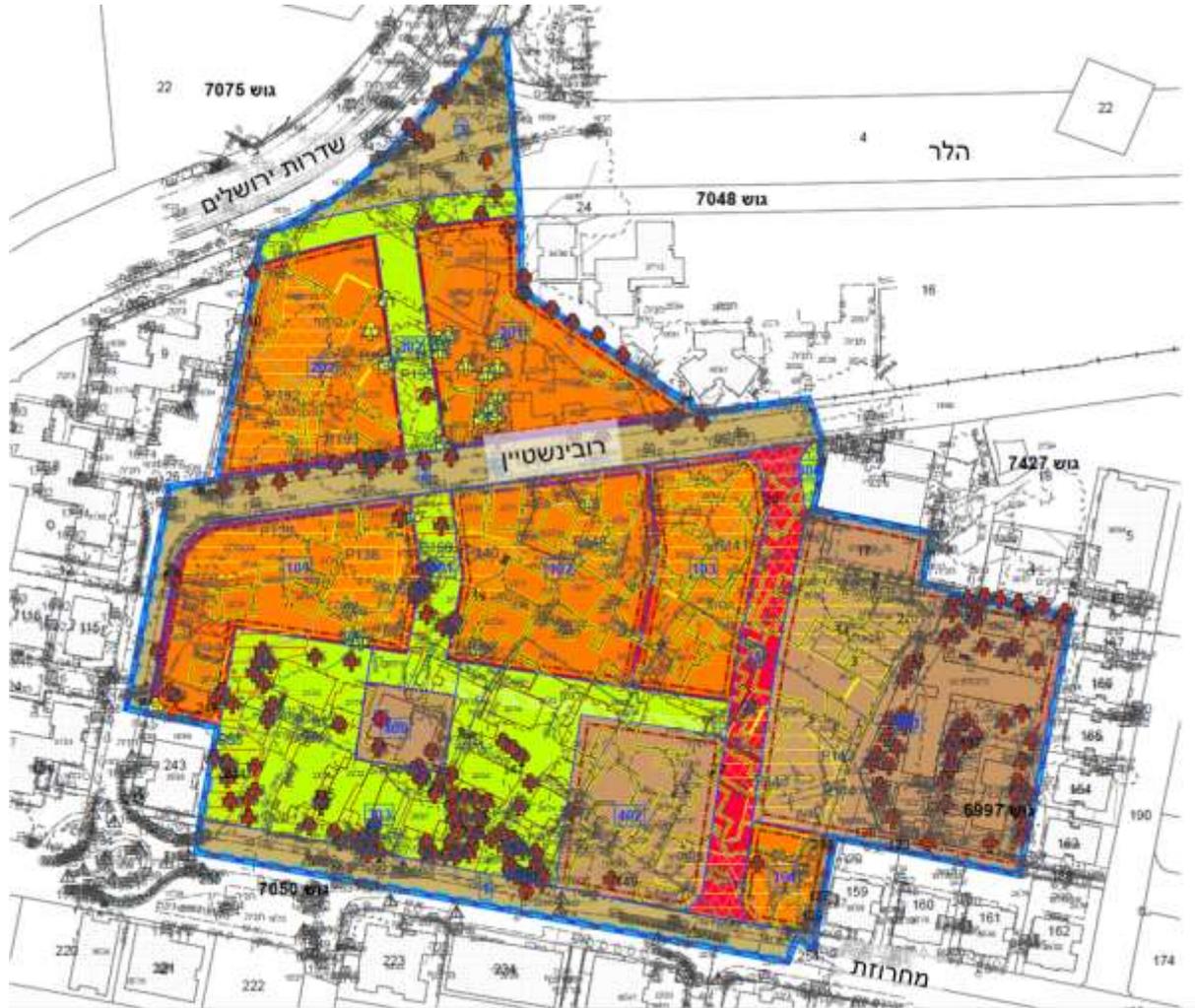
תכנית להתחדשות עירונית במרחב 'פרדס אבו סייף' ההיסטורי. תכנית זו מציעה פינוי של המבנים הקיימים ובנייה של 1,232 יח"ד, מתוכן 10% דירות בהישג יד. התכנית קובעת שני מרחבי תכנון עיקריים מדרום ומצפון לרחוב רובינשטיין ומייצרת להם אופי שונה המותאם לסביבת התכנון - צפונית לרח' רובינשטיין, מוצעת בנייה רוויה בדומה לבינוי בתכניות השכנות. דרומית לרח' רובינשטיין, מרחב המאופיין בחצרות פנימיות, המשמר את זיכרון ואופי הפרדס. כמו כן, מוצעת דרך חדשה לטובת שיפור הקישוריות באזור 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 לפיתוח.

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:

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

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, בכיוון צפון דרום, המחבר את רחוב המחרוזת לרחוב יצחק רובינשטיין. 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 שדי 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:

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף - 5108/מק/תא/507-1091867
4 - - '25-0003	הבהרה ודיוק לדורפט

יבחנו 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' האסטרגית:

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

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

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:

- ניצול מיטבי של מגרשים ציבוריים בתחום התוכנית ובסמוך לה:
 - בינווי יעיל המאפשר תוספות עתידיות.
 - בנייה בתת הקרקע ותכנון השטחים כך שיתאימו לסוגים של שימושים לאורך שעות היום.
 - רה ארגון של השטחים הקיימים- ארגון וייעול השימושים הקיימים, על מנת לצמצם פיזור על שטח ציבורי לא יעיל.
 - נגישות- הרחבת הגישה לציבור אל ומפונקציות הציבוריות ברגל, באופניים ובתחבורה הציבורית.
- תוכנית לניהול שטחים ציבוריים וצורת הפעלתם בתחום התכנית וסביבתה:
 - יצירת שיתופי פעולה בין מנהליים בהפעלת שימושים וחללים משותפים באמצעות קביעת אופני ניהול למבנים משולבים- שיאפשרו ניהול אפקטיבי של מספר השימושים.
 - שלביות- תעדוף של פיתוח שטחי הציבור על פי דחיות, השפעה, פריסה ומתן מענה לשימושים שנמצאים בשטחים שעוברים ברה- ארגון.
 - 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 שב"צ. התכנית חסרה דונם שב"צ ומוסיפה 1.3 שב"צ (בהתייחס לסף בית בלבד). הפער בין השטח הנדרש פרוגרמטית עבור שב"צ לשטח המוקצה בתכנית הוא 1- דונם.

התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סייף - 5108/מק/תא/507-1091867	05/02/2025
הבהרה ודיוק לדורפט	4 - - '25-0003

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

דיוור 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.

התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סיף - 5108/מק/תא/507-1091867	05/02/2025
הבהרה ודיוק לדורפס	4 - - '25-0003

מתכנן מצוות תכנון יפו והדרום בעירייה הציג את הרקע לתכנית, את המטרות, את המסגרת התכנונית הכללית ואת הלוי"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 הפרשות 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 וחוטר תלות, מצב של תלות יכול להביא לאתגר בהסכמות למימוש התוכנית.
- 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:

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

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 פתוחים	12.309	12.313	+0.004
דרכים	8.523	11.029	+2.506
שביל	1.086	0	1.086-
סה"כ שטחים ציבוריים	32.915	37.666	+4.751

התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סייף - 5108/מק/תא/507-1091867	05/02/2025
הבהרה ודיוק לדורפט	4 - - '25-0003

התאמה לתמ"א 4/35

תמ"א 35 דורשת שתפרוסת השטחים למגורים בתחום התכנית תהיה מיני 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 פיננסי והשמתם 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 בנינו:



מקרא

		גבול התוכנית
		גבול מחש
		צד בנין
		גבול פרטי
		שטח שירות
		שטח מסחרי
		כניסה למגורים
		זיקת הנאה לתלכי רגל
		זיקת הנאה למעבר כלי רכב
		עץ לשיטוד
		עץ קיים בתוך משותפת
		עץ מתוכנן
		אחוזר פטילות
		איוון במרחב ציבורי
		איוון במרחב פרטי

הדמיה:
מבט מדרום:



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		מספר התכנית 507-1091867	שם התכנית תא/מק/5108 פרדס אבו סייף	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית אילח רוטאל אדריכלים
זיהוי הרשות (הוועדה)					
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
"רגילה" (שעור לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת		
סוג הרשות					
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
תל אביב יפו		עירונית	כפרית	יש	אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה					
<input type="checkbox"/>					
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והיא לא בסמכות מקומית					
<input checked="" type="checkbox"/>					
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:					

תאור כללי של התוכנית והסמכות המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות (ועדה מקומית)	מהות הסעיף בחוק
תכנית לתחומיות עירונית במרחב פרדס אבו סייף בשטח יפ"ר 4 ב-1091867 התכנית קובעת 1232 יחידים שלטון עיבוד פרחים ושטחים למגורים עיבוד התכנית קובעת במרחב בית באר לשימוש	462 (א) 462 (א) (1), (2) 462 (א) (4) 462 (א) (5) 462 (א) (19) 462 (א) (19)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016))

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - שפלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	704 יפ"ר ג יפ"ר ד	5.4.1, 5.4.2 - מתחם התודעות עירונית סעיף 5.3.2	+ + קיים מסמך מדיניות שימושי דרום יפו
		צורך במסמך מדיניות מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכנית פנימי-בינוי.	

<p>תא/9080- סיום 8.9.2017</p> <p>+ קיים מסמך מדיניות שימוני דרום יפו שמתווכים לבינו לאורך הרחוב. קיים תכנון מפורט (שמוצע) לקו האדום שמתווכים לתוך הרחוב.</p>	<p>2. רחוב תנאים ומתחים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחרי תוך היעדר לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.</p> <p>ו-71 שדרות ירושלים הוראת לעיצוב רחובות</p>		
<p>+ קיים מסמך מדיניות שימוני דרום יפו תא/9080</p> <p>+ התכנית קובעת 1 רחיים נוסף ועד 5 רחיים</p> <p>תכנית התואר קובעת עליה בנובת עד 15 קומות</p> <p>תכנית זו מטפסת הקלות בהתאם לחוק התכנון וחביות מ-15 ל- 19 קומות</p>	<p>סעיף 3.3.2 מתחם התחדשות עירונית; 5.3.2 (א) (ב) מסמך מדיניות</p> <p>3.3.2 (ג) עליה בדרגת גובה אחת מסמך עיצוב עירוני ו 1 רחיים נוסף.</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית; תשריט יעדי קרקע; אזור מגורים בבניה עירונית נשפט עיצוב עירוני; עד 8 קומות</p> <p>נשפט אזורי ומתחמי תכנון: מתחם לתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם התחדשות עירונית</p>
<p>+ מגורים ו מבנים ומסודות ציבור שליט וציבורי פתוח דרך מלאשרת דרך מוצעת</p> <p>רחוב הלר מסומן במסמך התנועה של תכנית המתאר כדרך ערוקית רב עירונית, היעוד המאושר של רחוב חיים הלר הוא דרך נגס משמש במועל כדרך המצבילת למחלף וולמסון ואיילון.</p>	<p>3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית מקבץ שימושים ראשי; מגורים 3.4.2 ציר מערב 3.1.1 (ג) שימושים כלליים בהתאם להגדרות למקבצי שימושים 6.10.6.3 שטח פתוח עירוני</p>	<p>704- יפו ג, יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית - ציר מערב (שדרות ירושלים)</p>	<p>קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ + + מעל 100 חיידי- קיימת תויד ידו ותאטרטעות</p>	<p>3.2.4.ס (א)-שימושים מגורים 3.4.2. ס. ציר מערב (א) שימושים ראשיים, מגורים, משרדים, מסחר 1</p> <p>סעיף 3.2.1(א)(2)(3)</p>	<p>704- יפו ג, יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית - ציר מערב (שדרות ירושלים)</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ + + התכנית קובעת שצ"פ ושצ"פ במגורים חדשים</p>	<p>3.2.4. (א) (3) ביומים המסוקמים על דרך ערוקית רב-עירונית שימוש למשרדים בקומת הקרקע (4) שימושים נוספים מסחר I בקומת הקרקע עד 25%</p> <p>ס. 3.1.1. (ג) : שימושים כלליים</p>	<p>704- יפו ג, יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח), 3.2.4 (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

+	סעיף 4.2.2(3) במבנים עד 20 קומות קומת גג תראה קומת חלקית		
+	סעיף 4.2.1: כללי סעיף 4.2.3 - הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מטרי סעיף 4.2.4 - הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	כלל שטח התכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגשר, נטיעות ועצים
+	סעיף 4.1 קיימות חוות דעת יחידה אסטרטגית לאור חריגותה של התוכנית במספר תחומים (כמאסבד בחוידד היחידה האסטרטגית, קיימת הצדקה למטר מסויים בין המרווח למבט המוצע בתוכנית, ביחס לשטחים למגו ציבורי הביטוי תלא מסודר במרדס מוגע מימש בפועל של שטחי ציבור מאושרים באופן המוגע באוכלוסייה בתחום התוכנית ומביא למחשור במגו ציבורי במצב המאושר. התוכנית מאפשרת מינו של שטחי ציבור קיימים בתכנית מאושרות שביים לא ניתן להשתמש בהן.		הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה מאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים (תשתיות).
+	סעיף 3.6 - מרחב ציבורי סעיף 3.6.1 (א) שימושים למרחב ציבורי (ב) שטחי בניה (S) שטחי בניה למתקן תשתית מפעל הקרקע לא יעלה על 2% משטח המגשר (ג) מרחב ציבורי- רחוב עירוני (ד) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורפו אליה נספה תנועה ונספה פיתוח ועיצוב נופי המעט את החוידד הסביבונת 3.6.10 שטח פתוח עירוני 3.6.13 ציד ירוק עירוני	בכל שטח התוכנית	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'

<p>של הרחוב קיים שעיים מאוחד ברוחב משתנה של כ 40 מ'. + הצני הירוק המטרופוליטן משתרע בין שדרות ירושלים עד פארק דודוף (כולל ועד שדרות הבעש"ט ובאפשר רצועה ירוקה של למעלה מ 100 מ'. + התכנית מאפשרת מדרכת של 10 מ'. קיים שביל אופניים כבר היום. + קיים סימבול לאזור לספרטיי במרחק של כ- 200 מ' מצפון לאיח התכנית. סימבול זה מקבל מענה במסגרת רצועת קיימת של שטחי ומחוז לשטוח.</p>	<p>בני ירוק מטרופוליטן 3.6.14 רחוב עירוני 3.6.14 (ב) –תכנית רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ותשתיות לשבילי אופניים 3.6.18 אזור לספורט</p>		
<p>+ חזות דעת תחברותית + קו בניין כ 10 מ' מגבול הדרך – שדרות ירושלים + התכנית מסיימת דרך מקומית המחוברת לדרך מצומת בתכנית מצפון על מגת להחבר לגריד המוכן ישירות את השכונה + התכנית תואמת את התחיל ואינה משנה את תחום הרקיל + בתואם למדיניות העירונית 0.8, 1 למגורים תקן חניה 0 למסווי תקן חניה לביורוי בתואם לתקן התקף</p>	<p>3.8.1 (ח) התכנית מסיימת מעל 100 יחיד 3.8.1 (ג) שביל אופניים 3.8.2 (ג) דרך עורקות רב-שירנית 3.8.2 (חיל) דרך מקומית 3.8.4 קווי מתניץ 3.8.7 ס : תקן חניה</p>	<p>בהתאם לסמח תחברה : כלל שטח התכנית</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחברה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים : דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)</p>
<p>+ ובבל בדרך עורקות רב-שירנית + קיימת חוזיר חישות לאיכותיים וקיים נספח סביבתי</p>	<p>4.4.1.ס תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1.ס חזות דעת סביבתית</p>	<p>כלל שטח התכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדסת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

<p>הרשמת הנחיות בתקנון</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>ס. 4.4.3: בניה ירוקה</p> <p>ס. 4.4.4: הנחיות מרחיבות כתנאי לחיתוך</p> <p>סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית</p>		
<p>כולל נסמך תשתיות</p> <p>+</p> <p>שטחי חלחול במיקף של 15% במגרש חפשיים מבנייה על גגות קרקעיות</p> <p>+</p> <p>התכנית תואמת את הוראות מערך הבדיקות לבניה בתחום רדיוסי המגן</p>	<p>ס. 4.6.2 (א) - הנחיות כלליות</p> <p>ס. 4.6.4 ניקיון</p> <p>ס. 4.6.5: בזבז פתרון לטיפול בשפכים לפי נסמך תשתיות התכנית מנזלה בחלקה כרדיסיס קידוח מים מושבת</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6</p> <p>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להבנת תכניות (4.6.2) ניקיון (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

שימוש בסיעיפי חוק ביטויית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ז)	
<p>תוכנית בשמורת ירוק מקופות החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תשזור את התוכנית הכוללת, והכל ועיה מקופות תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים הסבורים בסעיף קטן (א4), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א10) ו- (א17) שבו.</p> <p>א62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקפנות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א10) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	<p>סעיף</p> <p>מחוזות הסעיף</p>
<p>סעיף קטן (א1)</p>	<p>איחוד וחלוקה של מגרשים לא שיעי בשטח הכולל של כל יועד</p>
<p>סעיף (א2)</p>	<p>הארכת דרך</p>
<p>סעיף (א3)</p>	<p>הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת חוקף לגורכי ציבור</p>
<p>סעיף קטן (א4)</p> <p>סעיף קטן (א5)</p>	<p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p> <p>שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים</p>
<p>סעיף (א9)</p>	<p>כל עניין שניתן לבקשו כחלקת לפי סעיף 147 לחוק תוספת קצוות</p>
<p>סעיף קטן (א13)</p> <p>סעיף קטן (א14)</p>	<p>קביעת אתר לשימור</p> <p>קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקדת קרקע חדרשת לגורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף</p>

תצהיר וחתימות	
<p>בדקתי את סוגיית השמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מטרות, (מחקר את הסיוח) כמפורט בסעיף (א) בתוספת זו.</p>	
<p>מנהלס הוועדה:</p> <p>שם ושם משפחה: אהוד ברמלי</p> <p>מספר ת.ז.: [REDACTED]</p> <p>תאריך: 16.12.24</p>	
<p>חוזק המסמך ליועדה:</p> <p>שם ושם משפחה: הראלה אברתם אורן</p> <p>מספר ת.ז.: [REDACTED]</p> <p>תאריך: 15.12.2024</p>	

ח' בתמו | 2025

התוכן	מס' החלטה
5108/מק/תא/507-1091867 - פרדס אבו סייף הבהרה ודיוק לדורפט	05/02/2025 4 - - '25-0003

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 ואישור 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 86'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24'ב' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב : תוכנית להתחדשות במרחב פרדס אבו סף בלב יפו ד' תוכנית שתאפשר הסדרה של הפרדס, שיפור המחייה בו, תוספת יחידות דיור, שימור של בית באר ויצירה של מרחב ציבורי עבור כל השכונה סביב בית הבאר. התוכנית מקודמת על ידי רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו בשיתוף. **איילה רונאל :** מציגה את התוכנית.

יותם בן יעקב : התכנית כוללת דב"י שיהיה להשכרה נתייחס לכך בהמשך.

מיטל להבי : פרויקט יפה ונחוץ שחיכינו לו

חיים גורן : השלב הבא יהיה להביא תוכנית עיצוב לוועדה?

אודי כרמלי : קודם זה מומלץ לאשר להפקדה לאחר מכן יהיה טבלאות איחוד, עיצוב היתרים וכו' **אורלי אוראל :** נחזור לוועדה עם טבלאות איחוד וחלוקה

ליאור שפירא : אבקש לאפשר לנציג הדיירים לדבר

סמיר אבו סייף : אנו מברכים על התוכנית אבל אנו מבקשים שהעירייה תקיים פגישה עם האדריכלים ואנשי המקצוע שלנו, שיהיה שיתוף פעולה

עמי אלמוג : בדרפט יש אמירות בעייתיות שעלולות לרמוז על בעלויות ומחויבויות שעדיין לא הוכרעו בבית המשפט. התוכנית בדיון בבית המשפט בין המנהל למשפחה, גם העירייה בתוך העניין הזה

ליאור שפירא : אנחנו וועדה תכנונית, לא עוסקים בבעלויות

עמי אלמוג : לגבי הדב"י יותם יתקן את הנוסח ובסעיפים האחרונים אנו מבקשים בסעיפים 6,8 להוסיף את רמ"י

אלחנן זבולון : יש סיבה שהפרידו את לוח איחוד וחלוקה מעיקרי התוכנית?

אלי לוי : יש עדיין כמה סוגיות שנותרו מול המנהל והעירייה לעניין החלוקה

יותם בן יעקב : יש מספר תיקונים שנדרשים במקום סעיף 9 שמתייחס להשלמת טבלת איזון והקצאה לאשר את עקרונות התוכנית להפקדה כאשר לאחר השלמת טבלת האיזון וההקצאה בתיאום העירייה ורשות מקרקעי ישראל, התוכנית תובא לדיון נוסף בפני הועדה כולל עדכון השטחים בטבלה חמש במידת הנדרש כתנאי להפקדה בפועל ובתנאים הבאים, זו בעצם רשימת התנאים. בסעיף שש אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף נכסים בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל.

בסעיף שמונה קביעת הוראות לפינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התוכנית ואישור על ידי אגף הנכסים בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל. מבוקש לקבוע שטחים עבור מרפסות וסעיף אחרון בנושא של דיור בהישג יד מבוקש לעדכן את הנחיות הדיור בהישג יד, בקרקע מדינה לנושא שיעור ההנחה ממחיר השוק והתאמת תקופת השכירות לעשרים וחמש שנה מינימלי ולתקן בהתאם לתוספת השישית על תיקוניה לרבות תכולת תקרת דמי השכירות ולתקן את התנאים מהתקנון בהתאם.

אמיר בדראן : זה פרויקט מבורך. שטח הפרויקט 61 דונם, זה פרויקט ענק, 1232 יחידות דיור ייבנו. יש כ- 800 יח"ד חדשות והצעה לדב"י של 10% מיח"ד. אם התחשיבים זה פחות או יותר 8 דירות, בפרויקט כזה גדול ולהתייחס לצורך הקיומי ביפו לדיור בר השגה, להגיד 10 אחוז יח"ד ואין עתודות קרקע זו הצעה לא

התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סייף - 5108/מק/תא/507-1091867	05/02/2025
הבהרה ודיוק לדורפ	4 - - '25-0003

מספקת, לדעתי צריך להעלות זאת לפחות ל-25%. אני מבין שיש עניינים כלכליים, אבל 10% זה מעט, בבית הירוק היה 25%

ליאור שפירא: אין מה להשוות. התוכנית הקודמת היתה הבית הירוק שזה פרויקט דירה להשכיר בתוכנית הזו זו קרקע פרטית.

אמיר בדראן: חוזר בי מההשוואה. אבל עדיין למה אין 25% דב"י במקום 10% **יותם בן יעקב:** עשרה אחוז מ-1232 יח"ד זה 123 יח"ד, שיהיו דיור בהישג יד. תוכניות התחדשות עירונית ובטח תוכנית כזאת שהיא מורכבת כל הנושא של הכלכליות הוא מאוד מורכב ולא פשוט ואי אפשר להעמיס על תוכנית כזאת יותר מעשרה אחוז הדברים האלה נבדקו וקיימים גם בתוכניות אחרות להתחדשות עירונית במרחב. יש מדיניות של הוועדה המקומית לשיעור הדיור בהישג יד חפי המדיניות ביפו ודרום שיעור הדב"י הוא עשרה אחוז מיחידות הדיור ולכן גם בתוכנית הזאת שהמימוש שלה הוא כל כך מורכב, לא ניתן לאפשר יותר מזה.

אמיר בדראן: 10% זה נתון פיקס שתמיד יהיה?

אודי כרמלי: כן. 10% בדרום 15% בצפון זו המדיניות שהתקבלה כאן בוועדה.

אמיר בדראן: 10% דב"י הוא מכלל היחידות הקיימות?

יותם בן יעקב: 10% מכלל היחידות בתוכנית

אמיר בדראן: רק 25% מהזכאים יהיו מתושבי המקום?

ליאור שפירא: נכון

עמי אלמוג: מבקש לא להזכיר את נושא תושבי המקום זה עדיין בדיונים בבית המשפט

ליאור שפירא: אתה מסתכן שנאבד גם את זה

אינס אבו סייף: אני עיתונאית, מדריכת סיורים ביפו. כתושבת יפו אני ותושבי המדינה, ילדיי ואני מתחילים ממינוס גם בחינוך ובתעסוקה. הבעיה העיקרית שלנו שאין לנו איפה לגור. יפו תהפוך לחסרת אופי אם לא נהיה בה, אם העיריה לא תדאג לנו. אבקש שהעירייה תדאג לנו.

אנחנו מבקשים מינימום קורת גג לבני משפחתי, בית הבאר ההיסטורי משם הכל התחיל, שישמר וישא את שם המשפחה שלנו וההיסטוריה שלנו, דבר נוסף המקום שמאחד אותנו שזה המסגד.

ליאור שפירא: חלק מהשטח הוא שטח חום ואנו נדע בעתיד מה נעשה שם מבחינת מוסדות ציבור. בית הבאר ישומר. לגבי משפחתך אנו רוצים לשמור על האופי של יפו.

אמיר בדראן: אני מצטרף לכך שבת המקום דיברה בצורה מרגשת ויפה.

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית להפקדה לרבות כל התיקונים המוטמעים בחוות דעת הצוות.

בישיבתה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את עקרונות התכנית להפקדה כאשר לאחר השלמת טבלת האיזון וההקצאה בתיאום עם העיריה ורשות מקרקעי ישראל המנהלת הליכים משפטיים בקשר עם הבעלות בקרקע. התכנית תובא לדיון נוסף בפני הוועדה כולל עדכון השטחים בטבלה 5 במידת הנדרש, כתנאי להפקדה בפועל ובתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה 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 בתאום עם רשות מקרקעי ישראל.
7. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
8. קביעת הוראות לפינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים בתאום עם רשות מקרקעי ישראל.
9. אישור חריגה מתמ"א 35 בוועדה המחוזית לעניין תפרוסת שטחי מגרשי מגורים נמוכה מ 40% משטח התכנית.
10. קביעת שטחים עבור מרפסות.
11. עדכון הנחיות ה"דב"י בקרקע מדינה לנושא שיעור ההנחה ממחיר השוק והתאמת תקופת השכירות ל-25 שנה מינימלי ולתקן בהתאם לתוספת השישית על תיקוניה. לרבות תחולת תקרת דמי השכירות, ולתקן את התנאים בתקנון בהתאם.

מובהר כי החלטה זו הינה במישור התכנוני בלבד ואין בה כדי להשליך על הסוגיות הקנייניות המתבררות במישור המשפטי.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, אמיר בדראן

התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סייף - 5108/תא/מק/507-1091867	05/02/2025
הבהרה ודיוק לדרפט	4 - - '25-0003

הבהרה ודיוק לדרפט :

לאחר פרסום פרוטוקול הדיון מתאריך 25.12.2025 התקבלה פניה מרמ"י בנוגע למספר אמירות המופיעות בדרפט, שעלולה להשתמע מהן הבעת דעה בקשר עם המצב הקנייני בשטח. כידוע בין רמ"י, עיריית תל אביב יפו והמחזיקים בשטח מתנהל הליך משפטי בנוגע לזכויות הקנייניות בקרקע ולכן חשוב להבהיר שהתכנית המקודמת משקפת חזון תכנוני עתידי ואין בה כדי להשפיע בכל צורה שהיא ובשום דרך על ההליך המשפטי המתנהל או על הזכויות הקנייניות שיוכרעו במסגרתו.

חו"ד מהנדס הועדה :

מאחר והתכנית המקודמת משקפת אך ורק אמירות תכנוניות צופות פני עתיד ולא הייתה כל כוונה באמירות המובאות בדרפט כדי להתייחס לזכויות קנייניות במקרקעין בתחום התכנית, קיימות או עתידיות, הועדה המקומית מתבקשת להבהיר כי התיקונים המובאים להלן מקובלים עליה וישקפו באופן מדויק יותר את כוונת התכנית.

1. תחת הכותרת "**שטח התכנית**" יש להוסיף את הבאות :
מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו
יום : רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב יפו
2. תחת הכותרת "**מצב השטח בפועל**" יש למחוק את המשפט הראשון "במרחב הפרדס מתגוררת כיום שלוש משפחות ענפות, על בסיס הפרדס שהתקיים בו במהלך המאה ה-20".
3. תחת הכותרת "**חווד היח' האסטרטגית**" :
בסעיף 2ב הנוסח המדויק הוא : שלביות- תעדוף של פיתוח שטחי הצבור על פי דחיפות, השפעה, פריסה ומתן מענה לשימושים הנדרשים על פי צרכי העיר.
בסעיף 2ג הנוסח המדויק הוא : בחינת הצרכים המקומיים- מדובר במרקם קהילתי הטרוגני יש לבחון את צרכי העיר ולהבטיח מענה.
לאחר המשפט "אי ההתאמה בין המצב הנדרש בפרוגרמה לבין המצב המוצע בתכנית נובע מנסיבות מיוחדות ומחריגות של התכנית במספר תחומים " הנוסח המדויק של המשפטים המובאים להלן הוא :
-מרחב פרדס אבו סייף מאופיין ברובו בבנייה שאינה מוסדרת וכולל 324 בתי אב שחיים ללא תשתית וללא מעמד.
-הבינוי הלא מוסדר בפרדס מונע מימוש בפועל של שטחים ציבוריים מאושרים כולל דרכים, שצ"פ ומבני ציבור באופן זה נפגעים התושבים מתשתיות מטרדיות, מרשת דרכים קטועה, וממחסור בשטחי ציבור.
- מאחר ומרבית השטח אינו מוסדר, תכנית זו אינה תכנית נורמטיבית להתחדשות עירונית.
4. תחת הכותרת "**התייעצות עם הציבור**" והמשפט "שאלות, הערות והתייחסויות : התושבים הביעו עניין רב בתכנית והעלו מגוון רחב של שאלות והערות" הנוסח המדויק של המשפטים המובאים להלן הוא :
דת ומסורת : הועלתה השאלה לגבי התייחסות לתכנון מבני דת בשכונה, כיום ישנם שני בתי תפילה בפרדס שמשמשים את תושבי הפרדס והסביבה, התבקש לעגן זאת בתוכנית חדשה כדי לאפשר תחושת שייכות לתושבים.
מתחמי בינוי ושלביות : התושבים ציינו כי יש בפרדס מספר משפחות, וענו כי הכרחי לייצר הפרדה בין המשפחות וחוסר תלות, מצב של תלות יכול להביא לאתגר בהסכמות למימוש התכנית.
עלה נושא התביעה ההדדית המתנהלת בבית המשפט בין משפחת אבו סייף ורשות מקרקעי ישראל בשאלת הזכויות בקרקע. התוכנית איינה נוקטת עמדה באשר לזכויות הקנייניות בתחומה, ואלה יוכרעו בבית המשפט.

התוכן	מס' החלטה
71-75 - התחדשות דרך השלום דיון בהתנגדויות	05/02/2025 5 - - '25-0003

דיון בהתנגדויות

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

דיון בהפקדה

להלן החלטת הוועדה המקומית 0004-22ב'—6 מיום 09/02/2022 לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק הת"ב. הצעת התכנית מובאת בדראפט זה בהמשך להחלטת הוועדה. לא פורסמו תנאים בהתאם להחלטת הוועדה היות והתכנית נמצאה בשלבי קידום מאוד מתקדמים.

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), ומסיפות 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 כוללת, 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 71-75 (אי-זוגי), רח' עמישב 2-6 (זוגי), דרך הגבורה 28.



התוכן	מס' החלטה
71-75 - תא/מק/4809 - התחדשות דרך השלום	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - 0003-25

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	25-27	

שטח התכנית: 6.053 דונם

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון. מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:
 רן בלנדר אדריכלים ובוני ערים בע"מ
 אגרונום – אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ
 יועץ סביבתי – aviv-amcg
 מודד – דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
 נוף – סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף
 יועץ פרוגרמה – aviv-amcg
 תשתיות – לביא נטיף אלגבריש (2014) בע"מ
 שמאי – פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ
 תחבורה – מ.ת.נ מערכות תחבורה

יזם: אפריקה התחדשות עירונית

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל.

מצב השטח בפועל:

3 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 96 יח"ד ו-8 יחידות מסחריות.

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 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.

מצב תכנוני קיים:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399. אין בכתובות אלו בקשות מידע בתהליך או 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:

- יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
- התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
- קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ודרך הגבורה.
- הפרשת שטח ציבורי מבונה כחלף להקצאת קרקע למבני ציבור, הקצאות שטח ציבורי פתוח עבור מעבר בין דרך השלום ורח' עמישב, הגדרת שטחים ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.

התוכן	מס' החלטה
71-75 השלום דרך התחדשות דרך	05/02/2025
מק/תא/507-0951863 - 4809	0003-25 - 5
דיון בהתנגדויות	

5. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחי' עמישב.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב.
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.

חוו"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 0004-22' 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 77-78. 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 77-78 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 77-78 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

התוכן	מס' החלטה
71-75 השלום דרך התחדשות 4809/מק/תא/507-0951863	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - - '25-0003

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 77-78

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 גוארדיה 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-77-78 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 לבניה 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-77-78 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 77-78 ל-4 הנושאים.

התוכן	מס' החלטה
71-75 - השלום דרך התחדשות 507-0951863 תא/מק/4809 - התחדשות דרך השלום דיון בהתנגדויות	05/02/2025 5 - - '25-0003

בישיבתה מספר 0004-22'ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 6) 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.

התוכן	מס' החלטה
71-75 - התחדשות דרך השלום	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - - '25-0003

דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 71-75 (אי-זוגי), רח' עמישב 2-6 (זוגי), דרך הגבורה 28.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	25-27	

שטח התכנית: 6.054 דונם

מתכנן:

עורכי התכנית – רן בלנדר אדריכלים ובוני ערים בע"מ
 אגרונום – אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ
 יועץ סביבתי – AVIV-AMCG
 מודד – דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
 נוף – סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף
 יועץ פרוגרמה – AVIV-AMCG
 תשתיות – לביא נטיף אלגבריש (2014) בע"מ
 שמאי – פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ
 תחבורה – מ.ת.ג מערכות תחבורה

יזם: אפריקה התחדשות עירונית

מגיש התכנית: אפריקה התחדשות עירונית

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל.

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון, בשטח של כ-6 דונם, נמצא בין דרך השלום ממערב, דרך הגבורה מצפון ורחוב עמישב ממזרח, בגבול המוניציפלי של העיר תל-אביב-יפו עם גבעתיים, בתחום שכונת עממי ג' המצויה בתהליכים שונים של התחדשות. תחום התכנון כולל 3 חלקות ובהן מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות

התוכן	מס' החלטה
71-75 - התחדשות דרך השלום - תא/מק/4809 - 507-0951863	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - - '25-0003

ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 96 יח"ד ו-8 יחידות מסחריות. צפיפות ממוצעת: 16 יח"ד לדונם. גודל יח"ד ממוצע: 67.5 מ"ר.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, במתחם להתחדשות עירונית. בנספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה) בנספח אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית בנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: המתחם מיועד להתחדשות עירונית בנספח התחבורה: דרך השלום – דרך עורקית עירונית. בנספח התשתיות: בדרך השלום – רצועת מים מתוכננת



נספח אזורי תכנון



נספח ייעודי קרקע



נספח עיצוב עירוני



נספח תשתיות



נספח תחבורה

תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורודצקי.

מצב תכנוני מאושר:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399. זכויות בנייה במצב הקיים: 6872 מ"ר ברוטו למגורים + 264 מ"ר למסחר, וסה"כ 7056 מ"ר.



מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

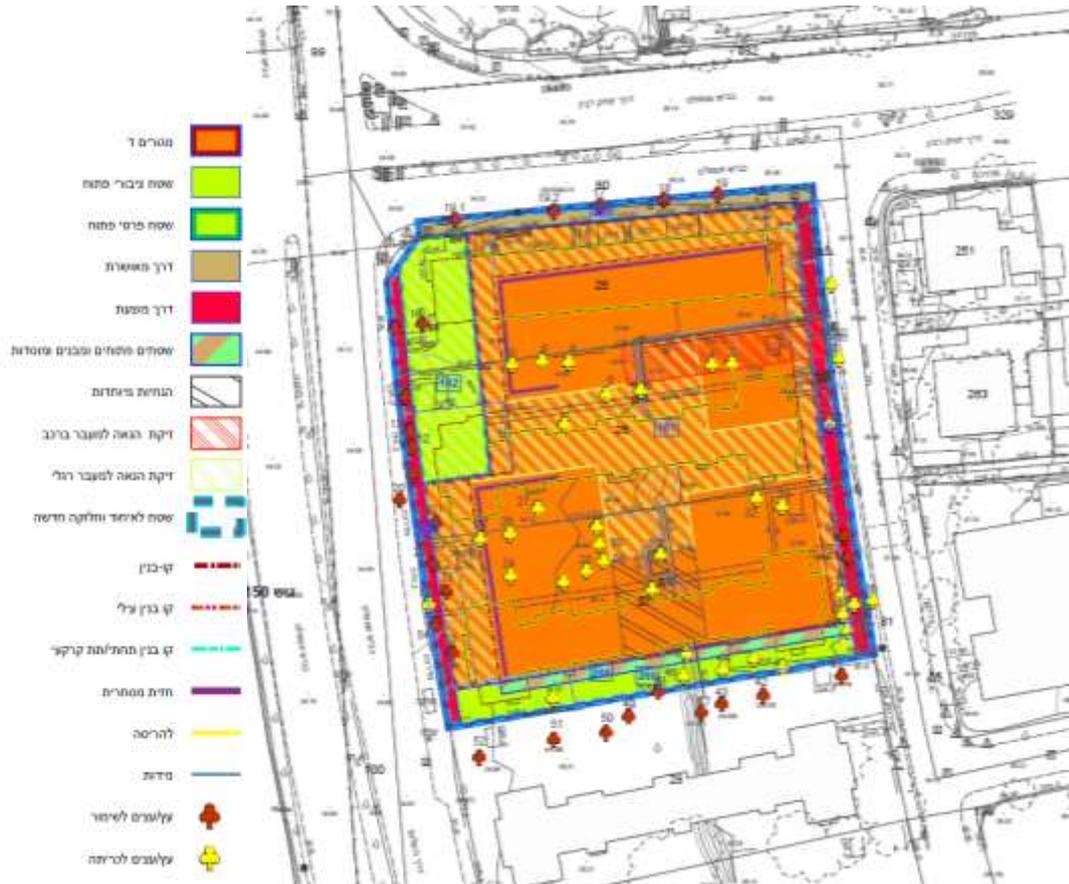
התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתוכנית המתאר העירונית ת.א/5000, זאת על ידי פינוי והריסה של 3 מבני מגורים טוריים הכוללים 96 יחידות דיור וכ-8 יחידות מסחריות בקומות הקרקע, ובנייה של 4 מבנים (מגדל עד 19 קומות ושלושה מבנים בבנייה מרקמית עד 8 קומות) הכוללים סה"כ 250 יח"ד. החזית לרחובות השלום והגבורה כוללת קומה פעילה מסחרית/ציבורית. כמו כן התכנית כוללת הקצאת שטח ציבורי מבונה, הקצאת שטח ציבורי פתוח עבור מעבר בין דרך השלום ורח' עמישב, הגדרת שטח ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
2. פינוי והריסה של שלושה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים הכוללים 96 יחידות דיור וכ-8 יחידות מסחריות, והקמת 250 יחידות דיור ב-4 מבנים חדשים בהתאם לתוכנית המתאר העירונית ת.א/5000.
3. קביעת הוראות ליעודי קרקע, ושינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ד', דרך, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5 להוראות התכנית.
5. קביעת לפחות 10% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
6. קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
7. קביעת שטח ציבורי פתוח בפינת הרחובות דרך השלום ודרך הגבורה, ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בדרום התוכנית, וקביעת הוראות לגביהם.
8. קביעת הוראות בינוי לארבעה מבנים בני 8 ו-19 קומות, הכוללות גובה, קווי בניין, קומות ותכסית.
9. קביעת הוראות לחזית מסחרית/פעילה מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום ודרך הגבורה.
10. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף לרבות הנחיות לשימור עצים.
11. קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.

12. קביעת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורוחב עמישב.
13. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
14. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
15. קביעת תנאים בהליך רישוי לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
16. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לאכלוס.

תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
דרך מאושרת	166	166.54
מגורים 1	6,054	-
דרך מוצעת	-	395.42
מגורים ד'	-	4,742.1
שטח פרטי פתוח	-	501.81
שטח ציבורי פתוח	-	291.75
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	-	122.33
סה"כ	6,220	6,219.96



הדמיה: מבט אל הפרויקט מכיוון צומת הדרכים השלום והגבורה

שימושים:

מגורים, מסחר, שפ"פ, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים מוצעות, שטח ציבורי מבונה.

זכויות בניה:

סה"כ מעל הקרקע	שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	יעוד
	מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע		מעל הקרקע ²			
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%		
24,475										
2,500+	425	22,290	42.8	7,340	-	-	374	+ 17,135	מגורים	מגורים
למרפסות ³ -								2,500	ד'	ד'
26,975								= למרפסות ³ -		
								19,635		
750	1.9	100	50	250	-	-	9.5	500	מסחר	מגורים
									ד'	ד'
1000	5.7	300	25	200	-	-	15.2	800	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
									ד'	ד'

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

3 - שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 10 מ"ר בממוצע ליח"ד.

צפיפות ותמהיל יח"ד:

שטח מגרש מגורים (כולל שפ"פ): 5,246 מ"ר יח"ד: 250

צפיפות יח"ד/דונם: 47.6 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור יהיה 68 מ"ר.

דירות תמורה – כ-67 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד (79 מ"ר פלדלת), דירות יזם כ-69.5 מ"ר עיקרי (81.5 מ"ר פלדלת).

התוכן	מס' החלטה
71-75 השלום דרך התחדשות תא/מק/4809 - 507-0951863	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - - 0003-25ב'

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 + ההפרש, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.
לא תתאפשר הקמת דירות גן – הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע לא תתאפשר למעט מרפסות.

תמהיל מוצע:

לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.
לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר.
לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.
לפחות 10% מהדירות יהיו בשטח של 106 מ"ר ומעלה.
סה"כ יח"ד: 250

שטח דירה מינימלי: 40 מ"ר.
תמהיל שטחי הדירות הסופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
*שטח דירה: שטח עיקרי+ממ"ד או שטח עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה.

דיון בהישג יד (דב"י)

א. לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויו ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
ב. גודל יחידת דיור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט (ללא דירות ששטחן מעל 100 מ"ר עיקרי+ממ"ד).
ג. גודל יחידת דיור מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (שטח דירה עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה).
ד. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתוכנית העיצוב.
ה. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקום סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

נתונים נפחיים:

מונח	הגדרת מונח	גובה
בניין 1	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9 בצפון-מערב התכנית, עד 19 קומות כולל הכל. מניין הקומות לא יכלול מפלס קומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. הבניין פונה לרחוב הגבורה ולדרך השלום וכולל חזית מסחרית.	73 מ'
בניין 2	בניה מרקמית כהגדרה בסעיף 1.9 בצפון-מזרח התכנית, עד 8 קומות לא כולל קומה טכנית, הפונה לרחוב הגבורה ולרחוב עמישב. הבניין כולל חזית מסחרית.	35 מ'
בניין 3	בניה מרקמית כהגדרה בסעיף 1.9 בדרום-מזרח התכנית, עד 8 קומות לא כולל קומה טכנית, הפונה לרחוב עמישב ולשטח הציבורי הפתוח מדרום.	35 מ'
בניין 4	בניה מרקמית כהגדרה בסעיף 1.9 בדרום-מערב התכנית, עד 8 קומות לא כולל קומה טכנית ומפלס קומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, הפונה לדרך השלום ולשטח הציבורי הפתוח מדרום. הבניין כולל חזית פעילה.	35 מ'

תכסית: עד 50% (2623 מ"ר)
קווי בניין: קו בניין קדמי לדרך השלום – קו בניין תחתי (בניין 3) – 8 מ', קו בניין עילי – 4 מ'.
לכיוון השטח בייעוד "שטח פרטי פתוח" – 4 מ' בקרקע וקו בניין עילי 0.
קו בניין קדמי לדרך הגבורה – קו בניין תחתי – 6-8 מ', קו בניין עילי – 4 מ'.
קו בניין קדמי לרחוב עמישב – 3 מ'.
קו בניין צדי (לשצ"פ ו-שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) – 0 מ'.
קווי בנין לקומות המרתף יהיו כמפורט בתשריט ובהתאמה לקווי הבניין העיליים, להוציא קו הבניין לרח' עמישב בו יותר קו בניין 0.
תותר הבלטת מרפסות לקו בניין קדמי לרחובות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" ו/או "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ו/או מעבר לגבול המגרש.



תכנון עקרוני של קומת הקרקע להבהרת קווי הבניין

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא שטחי ציבור בתכנית:

קיים: 96 יח"ד + 8 חנויות (296 מ"ר).
 מוצע: 250 יח"ד + שטחי מסחר (750 מ"ר).
 תוספת 154 יח"ד
 שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית (הנחה לגודל משק בית 2.3 תת רובע 92 - מרכז רובע 9) :
 שטח למבני ציבור (ברמה מקומית): כ-1 דונם.
 שטח פתוח לציבור: כ-1.8 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש), כ-1 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).
 המלצה:
 בשל מגבלות שטח התכנית וקרבתה לפארק וולפסון יש להקצות את שטחי הציבור הבאים:
 מבני ציבור: לפחות 1,000 מ"ר שטח מבונה (לפי חישוב של לפחות 1 רח"ק * 1 דונם הנדרש לפי פרוגרמה)
 + אפשרות לחצר בשטח לפחות 250 מ"ר שתוצמד למבנה הציבור.
 שטח פתוח לציבור: רצועת שצ"פ המחברת את רחוב דרך השלום לרחוב עמישב + שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור.

איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965.

ניהול מי נגר:

- ידרשו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך סה"כ שטח מגרש המגורים והשפ"פ פנויים מתכסית בנויה מעל ומתחת לקרקע, במגמה לאפשר השהייה וקליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר

התוכן	מס' החלטה
71-75 - השלום דרך התחדשות דרך השלום	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - - '25-0003

- עילי וחילחולם לתת הקרקע ונטיעת ושגשוג עצים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
- פתרונות לנגר עילי יתקבלו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- הפקעה – לרחוב עמישב רצועה ברוחב 3 מ' ולדרך השלום רצועה ברוחב 2 מ'.
- רמפת הכניסה לרכבים לתחום התכנית תתאפשר מרח' עמישב. רמפת הכניסה לחניון תעשה בתחום קו הבניין ולא בשטח הפתוח, כך שהרמפה תהווה חלק ממעטפת הבניין. לא תתאפשר כניסת רכב לתת הקרקע מדרך השלום. מיקום סופי של הכניסה למרתף החניה יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- תקני חנייה לרכב פרטי ואופנועים:**
 - תקן חנייה מרבי 1:0.8 ליעוד מגורים, תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 מקומות חניה לכל 100 מ"ר עיקרי או בהתאם למדיניות העירונית לתקני חניה לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0. תקן החניה לשטחי הציבור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר. חניות אופנועים יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה.

הוראות נוספות לחניות רכבים:

- מענה החניה עבור שטחי המסחר ושטחי הציבור יינתן בקומת המרתף הראשונה ככל הניתן.
- תותר בניית מרתפים בגבול קו הבניין העיליים למעט רחוב עמישב שם יותר להגיע לגבול המגרש.
- פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.
- יותר שימוש במכפילי חניה בהתאם לתקן ת"י 5437 או לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- תבוצע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל מקומות החניה. לפחות 30% מהחניות המוצמדות לדירות יוקמו עם עמדות טעינה פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
- לפחות 10% מהחניות עבור שטחי הציבור המבונים יוקמו עם עמדות טעינת רכב חשמלי פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם. מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים, לפחות 10% מהחניות יוקמו עם עמדות טעינת רכב חשמלי פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.

תקני חנייה לאופניים:

- תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או המדיניות העירונית, הגבוה מבין שניהם, ובכל מקרה לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירה במגורים.

הוראות נוספות לחניות אופניים:

- במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- חניית האופניים תהיה הן במפלס הפיתוח והן בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן למעליות ייעודיות ו/או לרמפה ייעודית.
- תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.

חו"ד תחבורתית:

חוות דעת תחבורתית מיום 26.12.22 נכתבה ע"י מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ, אושרה ביום 23.4.23 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה:

תחבורה ציבורית

אזור הפרויקט משורת ע"י אמצעי התחבורה הציבורית הבאים:

- רכבת ישראל – תחנת רכבת השלום ממוקמת במרחק אווירי של כ-1.2 ק"מ.
- רכבת קלה – הקו הסגול – תחנת המאבק ממוקמת על דרך השלום במרחק הליכה של כ-1.0 ק"מ.

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025 5 - - '25-0003	71-75 - התחדשות דרך השלום 507-0951863 תא/מק/4809 - דיון בהתנגדויות

- הקו הצהוב – בהתאם לתמ"א 4/א/23 (תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין ת"א) הקו הצהוב עתיד היה לעבור בדרך שלום, אך נכון להיום התכנית מוקפאת.
- מטרו – תחנת תמ"א השלום של הצטלבות קווי המטרו M1 ו-M2 מתוכננת בצומת יגאל אלון / גבעת התחמושת, במרחק הליכה של כ-1.1 ק"מ.
- תחנת כיכר נגה של קו המטרו M2 מתוכננת בסמוך לצומת כצלסון / ויצמן (גבעתיים), במרחק אווירי של כ-1.1 ק"מ.
- תחנת יצחק שדה של קו המטרו M1 מתוכננת בסמוך לצומת יצחק שדה / יגאל אלון (ת"א), במרחק אווירי של כ-1.1 ק"מ.
- אוטובוסים – כ-15 קווי אוטובוס עוברים בדרך רבין ובדרך השלום.
- בדרך השלום קיים נת"צ (לכיוון צפון) במקטע הורודצקי-רבין, ולאחר מכן במקטע ההגנה-יגאל אלון, כאשר בעתיד מתוכנן נת"צ לכל אורך דרך השלום ולשני הכיוונים. תחנת אוטובוס הממוקמת בדרך השלום תועתק מעט צפונה ותתקרב לצומת השלום/הגבורה.

אופניים

- שבילי אופניים קיים ברחוב הגבורה עד לדרך השלום. שביל האופניים עתיד להמשיך מזרחה בדופן הצפונית של הפרויקט ולאורך דרך רבין. במסגרת תכנית "מהיר לעיר" מתוכנן שביל אופניים בדופן המערבית של דרך השלום.
- שביל אופניים המתוכנן במסגרת תכנית אופנידן יעבור ברחוב הורודצקי, וכך יתאפשרו 2 מסלולים רכיבה מהירים ורצופים מתחום הפרויקט אל אזור ת"א – אזור הקריה ומרכז עזריאלי, ואזור המסגר-יצחק שדה.
- חדרי האופניים שהוקצו לטובת חניות האופניים במפלס הקרקע ובמרתפי החניה מעודדים את הרכיבה על אופניים ותורמים להקטנת הגודש בדרכים.
- תקני החניה הגבוהים עבור אופניים מיועדים לעודד השימוש באמצעי זה. פתרונות חניית האופניים ימוקמו בעיקר במרתפי החניה אך גם במפלס הקרקע כחלק מפיתוח המרחב וכמענה לצרכי היומיום (מסחר, גני ילדים, וכו'...).

הולכי רגל

- התכנית מרחיבה את המדרכות לאורך דרך השלום ודרך רבין ויוצרת מרחב ציבורי ראוי המאפשר ומעודד נגישות הולכי רגל באמצעות מדרכות רחבות, פינות מנוחה, ונטיעות עצים. כמו כן התכנית משמרת מעבר בין רחוב עמישב לדרך השלום ולדרך הגבורה בתחום התכנית.

תנועת רכב מנועי

- הנגישות אל החניון מתבצעת מרחוב עמישב, רח' מקומי חד-סיטרי. כתוצאה מכך שרח' עמישב גבוה בכ-3 מטר מדרך השלום (בקצה הדרומי) נוצרת רמפת כניסה ארוכה במיוחד.
- ברחוב עמישב מתוכנן מפרץ הורדת/העלאת נוסעים המיועד עבור גני הילדים הממוקמים במפלס הקרקע של המבנים הדרומיים.
- עמדות פריקה עבור האזור המסחרי ממוקמות במרתף העליון (2 טנדרים) ובמפלס הקרקע (משאית SU9), בחפיפה עם מעלית הדחסנית. פינוי האשפה עבור כלל המתחם מתבצע באמצעות ריכוזו בדחסניות במרתף העליון והעלאת הדחסניות במעלית אל חדר ייעודי במפלס הקרקע לצורך פינוי הדחסניות.
- תקן חניה – תקן החניה המופחת מקטין את נסיעות הרכב פרטי ומעודד את השימוש בתחבורה ציבורית.
- אופנועים – השטחים שהוקצו לטובת חניות אופנועים במרתפי החניה מעודדים את הנסיעה באופנועים ותורמים להקטנת הגודש בדרכים.

איכות סביבה ובנייה ירוקה:

נערכו נספח אקלימי ונספח הצללות ורוחות שאושרו כחלק מסט מסמכי התכנית.

חוו"ד סביבתית:

חוות דעת סביבתית אושרה ביום 14.5.23 על ידי מירי אידלסון ממונה תכנון סביבתי ברשות לאיכות סביבה וקיימות:

זיהום קרקע: מיקום התוכנית באזור חובת בדיקת גזי קרקע. נדרש להגיש תוכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה. ביצוע הדיגום יעשה בכפוף להנחיות המשרד.

אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת סביבה והרשות לאיכות הסביבה, וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שימצא אסבסט יועבר על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאתר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

התוכן	מס' החלטה
71-75 - השלום דרך התחדשות דרך - 4809/מק/תא/507-0951863	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - - '0003-25

קרינה: בקשה להיתר תכלול ביצוע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל וכל מקורות חשמל שבסביבת התכנית ובמבנים עצמם ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים.

אקוסטיקה: בקשה להיתר תכלול חו"ד אקוסטית בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה אשר תתייחס להשפעה של התכנית על סביבתה והפוך. החו"ד האקוסטית תכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית (בדגש על הפרשי הגבהים בין המבנים). מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה. הגשות יכללו הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר ומניעת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחו"ד אקוסטית.

אוורור מרתפים: בבקשה להיתר בנייה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החנייה, התייחסות לפתרונות אוורור לכל מתקן טכני הדורש אוורור כגון: ניזוף שטחי מסחר, חדר גנרטור, משאבות וכו'. בכל מקרה, מיקום פתחי אוורור לחניונים לא יהיה למקום בו צפויה שהיית אנשים.

בנייה ירוקה

מיקרו אקלים: לפרויקט נערך נספח מיקרו אקלים הצללות ורוחות, ע"פ הנחיות מחלקת בניה בת קיימא ואנרגיה.

לעת הגשת התכנית לעיצוב אדריכלי, תוכן חוות דעת לבחינת השלכת המבנים על המבנים הסמוכים הסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. המלצות חוות הדעת למזעור השפעות יוטמנו בתכנית העיצוב האדריכלי.

על פי הבדיקה בנספח לתכנית:

כלל גגות המבנים הנמצאים במניפת הצל של התכנית המוצעת זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לת"י 5281.

כלל חזיתות המבנים הנמצאים במניפת הצל של התכנית המוצעת זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281.

כלל השטחים הפתוחים הנמצאים במניפת הצל של התכנית המוצעת זוכים לכמות חשיפה מספקת עפ"י הנספח המפורט לת"י 5281.

ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריוני נוחות הולכי בכל שטח התכנית המוצעת, ע"פ הקריטריונים המוצגים בת"י 5281 כמו גם בקריטריונים לבטיחות הולכי רגל בכל השטח הנבחן.

תקינה לבנייה ירוקה:

על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיוור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

בינוי:

תכסית: לפחות 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. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

חזית חמישית:

יתוכן גג מועיל גג מגוון ("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.

שטחים פרטיים פתוחים וזיקת הנאה: חצרות הבניינים ישמשו כמרחב מגוון לשימוש כלל הדיירים והציבור הרחב או לחצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי בתחום שנקבע. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד.

התוכן	מס' החלטה
71-75 - התחדשות דרך השלום	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - 0003-25'

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

מים:

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקיה יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

פיתוח:

- שפ"פ – יצירת רחבה עירונית המאפשרת מעבר הולכי רגל, ריהוט למסחר, גינון צמחייה, תאורה וכו'.
- לא תותר בניית מרתפים מתחת לשפ"פ.
 - שטח זה יפותח כשטח מרוצף מחלחל משולב בשטחי גינון ונטיעות, ויפורט בשלב תוכנית העיצוב.
 - רוחב המעבר הפנוי לא יפחת מ-3 מ' לצורך יצירת רצף הליכה.
 - ידרש שימוש בריצוף מחלחל, וכן באדמה גננית המאפשרת חלחול.
 - ככל שיתוכננו מתקנים הנדסיים ו/או מתקני תשתית בתחום ייעוד זה, אלה יוקמו בתת הקרקע בלבד ולא יהיו בקרבת אזורי מעבר או שהייה של אנשים. עיצוב המבנים והמתקנים והסתרתם יגובש יחד עם התכנון הנופי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי.
 - המרחב הפרטי הפתוח בין מבני המגורים בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים:
 - תינתן זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה, ברחובות בהיקף התכנית דרך השלום, דרך הגבורה ורחוב עמישב עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה לדרך השלום ולדרך הגבורה ברוחב 4 מ', בשטח הפרטי הפתוח על פינת הרחובות דרך השלום ודרך הגבורה ובין המבנים בקרקע בחצר הפנימית, כמסומן בתשריט.
 - סימון זיקת הנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת הנאה יקבעו בשלב הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, שטח זיקות הנאה לא יפחת מהשטח המסומן בתשריט ורוחבה לא יפחת מ-3 מ'.
 - שטחי זיקות הנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי, בינן לבינן עצמן ובינן לבינן השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
 - סימון תחום זיקת הנאה לציבור לא יימנע הקמת מרתפים בתת הקרקע. תחום זיקת הנאה ברחוב הגבורה ודרך השלום ברוחב 4 מ' יהיה ללא כל בנייה על ותת קרקעית, תחום זיקת הנאה ברחוב עמישב, מעבר לקו בניין עילי, יהיה עם עומק אדמה מעל תקרת מרתף לפחות 2.5 מ'. עומק תקרת המרתף העליון בתחום זיקות הנאה בחצר הפנימית, ובזיקות הנאה לטובת הרחבת המדרכות מול חזית מסחרית מתחת לקולונדה (בתחום קו בניין עילי), לא יפחת מ-1.5 מ'.
 - תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת הנאה שלאורך הרחובות.
 - לא תותר פליטת אוורור מרתפים ואגוזו גנרטור לתחום זיקת הנאה.

פיתוח במגרש המגורים:

- כל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן על ידי התאמת המפלסים.
- שיפועי קרקע בהיקף הבניין יהיו ככל הניתן המשך רצוף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לטובת ניקוז נגר עילי.
- שטחי זיקות הנאה המשמשים להרחבת מדרכות, בין אם בחזית מסחרית ובין אם לאו, יפותחו בצורה זהה למדרכה הציבורית.
- מתקנים לקשירת אופניים ימוקמו גם במפלס הפיתוח במגרשים הפרטיים בנוסף למתקנים המתוכננים במרתפים.
- החצר הפנימית תתוכן באופן כולל במטרה לשמש את כלל מרחב התוכנית. הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא ייבחנו במסגרת תוכנית העיצוב.
- מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות. כל שינוי מפלסי יתבצע בתחום המבנים.
- קירות תומכים וגדרות: קירות תומכים לגישור בין מפלסי קרקע יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

- תעלות אזורר חניונים ישולבו בבניה ופתחיהם יהיו בגובה כנדרש. לא יופנו פתחי אזורר למעבר הולכי רגל, שטחי זיקת הנאה, שצ"פ, שפ"פ וכן לא תותר הוצאת אויר ממרתפים בשטחי זיקת הנאה/ שפ"פ/ שצ"פ וכל אזורי מעבר ושהיית אנשים. מיקום הוצאת האוויר יבחן לעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

צל ונטיעות במרחב התוכנית :

- תכנון הנוף יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" או עדכון שלו ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.
- לפחות 15% מסך שטח תאי שטח 101 ו-102 (מגורים ד' + שטח פרטי פתוח) ייותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
- נטיעות עצים בתחום התוכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים, המשכיים ורציפים, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים לא יפחת מ-1.5 מטרים עומק נטו ו-24 מ"ק נפח לעץ ו/או בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל מרתפים ו-24 מ"ק נפח לעץ ו/או בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתוכנית העיצוב האדריכלי. בתי הגידול יהיו רציפים ככל שניתן.
- בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב יפו המצויה במחלקת שיפור פני העיר ובמשרדי אדריכל העיר, ובהתאם להנחיותיהם, ובאישור העירייה.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן : בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לטובת שיפור מיקרו-אקלים בתוכנית.

תחזוקה:

- תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימת היזם על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה חתימה על הסכם תחזוקה של השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.
- תנאי למתן היתר לאכלוס- תחזוקה בפועל של שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקות הנאה והשלמת ההתחייבויות.

טבלת השוואה :

מזב קיים (שטח מגורים 6.054 ד')	מזב מוצע (שטח מגורים 5.244 ד')	נתונים	
108.5% עיקרי+8% מתוכם שירות, סה"כ 116.5%	351% עיקרי + 149% שירות, רח"ק 5	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
6,392 מ"ר עיקרי למגורים 480 מ"ר שירות למגורים 264 מ"ר למסחר סה"כ 7056 מ"ר	מגורים – 24,475 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ יח"ד : 250 (שטח ממוצע ליח"ד 68.5 מ"ר עיקרי)	מ"ר	
	בתוספת שטחי מרפסות של עד 10 מ"ר למרפסת * מספר יח"ד מסחר – 750 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) שטחי ציבור בנויים – 1000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ שטחים מוצעים : 26,225		

התוכן	מס' החלטה
71-75 השלום דרך התחדשות 4809/מק/תא/507-0951863	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - - '25-0003

מ"ר כולל (עיקרי+שירות)			
מגדל – 19 קומות בנייה מרקמית – 8 קומות	3 ק' מעל ק' מסחר	קומות	גובה
מגדל – 73 מ' מעל פני הקרקע בנייה מרקמית – 35 מ' מעל פני הקרקע	13.8 מ'	מטר	
50%	33.7%		תכסית
177 חניות רכב פרטי (160 חניות + 17 חניות לשטח ציבורי ומסחר) + 2 חניות תפעוליות 528 חניות לאופניים 67 חניות לאופנועים	-		מקומות חניה

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 במועדים 4/12/2022 ו-5/3/2023, שכלל שלושה מפגשים :

1. מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 20/2/2023 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי השכונה הגובלים, תושבי שכונות גובלות, ותושבים גובלים בגבעתיים (בשתי"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ-150 תושבות ותושבים מסביבת התכניות. 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 התכניות לעיל. בנוסף הוצגו שלוש התכניות - ויישום עקרונות התכנון בתכניות אלה. עיקרי המשוב והתייחסויות המשתתפים עסקו בסוגיות של תנועה וחניה, שטחים ציבוריים, מסחר, עצים, קרן תחזוקה, קישוריות במרחב וחציית דרך השלום, תרומה לתושבים גובלים ושאלות למפגשי ההמשך הפרטניים של התכניות עם בעלי נכסים.
2. מפגש הנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 9/5/2023 בדרך השלום 73 בדירה במרחב התכנון. למפגש הגיעו בעלי דירות זכאים, 2 עורכי הדין של התושבים, נציגי היזם ונציגת העירייה משירותים חברתיים. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים וזכויות נוספות ע"פ ההסכם עם אפריקה ישראל. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות, המשתתפים שאלו לגבי ההסכם הקיים ואיך מתייחס לזכויות שהוצגו להם (ההסכם הקיים נחתם בקידום תמ"א ונדרש לעדכן אותו/ תוספת להסכם שתעגן את הזכויות), חידוד לגבי הזכאים לפי החוק וזכאות לקרן תחזוקה.
3. מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 10/5/2023 בזום. במפגש השתתפו כ-30 בעלי דירות בבניינים המתחדשים, נציגי החברה היזמית ונציגי העירייה. במפגש הוצג רקע תכנוני ועקרונות תכנון המרחב, תכנון מעודכן למרחב התכנון ובסופו ניתן זמן לשאלות. השאלות במפגש התייחסו ללוחות הזמנים הצפויים, תכנון מפורט של דירות התמורה, הסבר על תקני החנייה שהוצגו ומשמעות התנגדויות לתכנית מבחינת עיכוב המימוש. כמו כן התייחסו לזיקות ההנאה בתחום התכנית בין רחוב עמישב לדרך השלום – כיום מדובר בשטח פרטי ועלה חשש משינוי הגינות למרחב ציבורי שישרת גם משתמשים שאינם דיירי הבניינים.



תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
18 מאי 2022

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2022-000107

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

שם התכנית מספר התכנית תא/מק/4809 507-0951863		שם התכנית התחדשות דרך השלום 71-75		מגיש התכנית אפריקה התחדשות עירונית בע"מ		שם התכנית רון כלנדר אדריכלות	
זיהוי הרשות (הוועדה) סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית		תל אביב יפו	
<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למיט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							



תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
 18 מאי 2022

מינהל הנדסה
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2022-000107

+	סעיף 3.2.6 (א)אבלג. אזור מגורים בבניה עירונית	לפי תשרוט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.
+	סעיף 3.2.4 (1) דירות מגורים סעיף 3.2.4 (2) עמימות לא תפחת מ- 18 יחיד לזונם	לפי תשרוט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבלי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבלי השימושים: סעיף 1.6)
+	3.1.1 (ג) שימושים כלליים שימושים נוספים: 3.1.1 (ד) מסחר 1 עד 25% 3.2.4 (א) מסחר 1 בקומת חקרקע	קביעת שימושים נוספים - אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבלי השימושים: סעיף 1.6)
+	סעיף 3.2.4 (2) רחוק מורכי 4 סעיף 5.3.2 (2) ותוספת 1 רחיק מעל רחיק מגרבי סעיף 3.2.1 - ותוספת מעל 100 יחיד	לפי תשרוט אזורי יעד: אזור לבניה עירונית למגורים הכלול במתחם התחדשות עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	סעיף 3.1.4 (1) שטחי בניה למרשמות מעבר לרחיק 3.1.4 (2) ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד 1 רחיק נוסף למטבת מכללת או סככות צל	מתחם התחדשות עירונית	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרט 8 מתרחישים למיחם חוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי חקבוע באזורי הייעוד.
+	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת חקרקע יהיו בהתאם לפותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמוכל חקרקע, לפי חגבוח מביניהם.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	סעיף 5.3.2 (2) מחתחדשות עירונית 4.2 (א) מספר קומות ונגובה בניה 4.2.5 מרקם ובו בניה	לפי נספח עיצוב עירוני מספר קומות מירבי: 8 קומות. מרקם ובו בניה נסודתית רחינה לסיבוח- 15 קומות לפי נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נסודתית רחינה לסיבוחת' ועלייה מעל מספר הקומות חקבוע בנוסח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.3-4.2.6)



תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
18 מאי 2022

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2022-000107

<p>נקודת הריב לסביבתה</p> <p>סעיף 4.2.6 (א)ב) עליה מעל מספר הקומות במסמך העיצוב</p>			
<p>4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין סף הבניין לגבול הסגור</p> <p>4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים</p>	<p>+</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>4.1.1.1 (ב) מטות התקצאה לצרכי עיבוד ממוסדת בעיצוב 14.21 (א) לתקנון והקמה בהתאם לחוקת דעת אסטרטגית.</p>	<p>+</p> <p>קיימת חוייב יחודה אסטרטגית.</p> <p>היקף שטחים ציבוריים 600 עקרי 1-200 שירות. קביעת שכיב המחוז מעבר לציבור</p>	<p>למי תשריש אזורי ועדי: אזור מגורים במניח עירונית</p>	<p>4.1.1 - סעיף הנחיה תחליט להקניח תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינן למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשתיית.</p>
<p>הנחיות בדבר שימושים והוראות נוספות</p> <p>סעיף 3.6.14 - הנחיות לרחובות</p> <p>סעיף 3.6.1 - שכיב</p>	<p>+</p> <p>הרחבה במקצוע ברוחב 2 מ', נביעת הטאח ברוחב 8 מ'. רח' עמישב - הרחבה במקצוע ברוחב 3 מ', נביעת הטאח ברוחב 3 מ'. דרך הנגורה - הרחבה ביקת הנאח ברוחב 4 מ'. קביעת שכיב ברוחב 4-6 מ' המחוז מעבר לציבור בין דרך השלום ורח' עמישב</p>	<p>בכל שטח התוכנית, שכיב</p>	<p>3.6.1 - קביעת הוראות למרחב העיבורי ההנחיה נועדה למנוח אזורים המאוגדים תחת (שטח מנוח מטרופוליני, זכ, פארק החוף, שמורת שכע זמית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מסרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירת קירי מעל דרך פרברית מחירת, בית עלמין, אזור לסגורט)</p>



ש"ד בין גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
 18 מאי 2022

מינהל הנדסה
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2022-000107

<p>+ תועג הווי"ד התבורתית</p> <p>קו בניין לדרך השלום 4 מ' (4+ מ' בקרקע).</p> <p>קו צחוב - התכנון תואם מתע"ץ</p> <p>תסן חניה למגורים 1.0.3</p>	<p>סעיף 3.8.1 הוראות כלליות</p> <p>3.8.2 (ה) דרך מסוימת (3) ניתן להחזיר חיבורים לרכיבים ואחרות ויצאונות וכניסות לחניונים</p> <p>3.8.2 (ה) דרך עירונית דרך השלום (3) קו הבניין בחתום לשראות חשופ</p> <p>3.8.4 סעיף חטאמה למתע"ץ</p> <p>3.8.7 סעיף חניה תקן</p>	<p>נספח תכנונה</p>	<p>הוראות למרכיבי תכנונה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכיבי תכנונה ששולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תסן חניה (3.8.7) סניבי תכנונה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ לתכנית נספח סיביות ובהתאם לחוות דעת סבבות קיימת</p>	<p>סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סיביות 4.4.1 (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש חוגבל בוכות הדרך של דרך ערקית עירונית</p> <p>סעיף 4.4.2</p> <p>סעיף 4.4.3 בגיה ירוקה</p> <p>סעיף 4.4.4 חמיות מרחביות כתגא לחומר</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.4 אומות סיבוח - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סיביות (4.4.1) חוות דעת סיביות (4.4.2) בגיה ירוקה (4.4.3) חמיות מרחביות (4.4.4) תגאים לחמקה (4.4.5) חסמכות לסטית מתוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ קיימים נספחים לתשתיות תיאום קו חביוב (נספח התשתיות) כל תשתיות בתת קרקע, למחות 15% מהמגרש לחלחול</p>	<p>סעיפים: 4.6.2 תערות כלליות 4.6.4 ניקוז 4.6.5 בוב</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.6 תשתיות - סעיף 4.6 מרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חמיות כלליות לחכנת תכנונית (4.6.2) בריכות אגיות ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) בוב (4.6.5) חסמל (4.6.6)</p>



ש"י בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, מקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
18 מאי 2022

אסמכתא יוצא: 2022-000107

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

שימוש בסעיף חוק, בסטנדרט (פולק) המחוקק - לפי סעיף 62א (ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יישוב
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפרט בסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבון בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א7)	תוספת קומות בחלקה
סעיף קטן (א9)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעבר... ולעניין הפקעת קרקע חדרושת לצורכי ציבור... בהתאם למפרט בסעיף.

תצהיר זהירות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומנאיתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אורי	025332735		17/4/23
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראל אברם ארון, שיר	2438976-9		3.4.2023

העמית
 גבי אילנה סולמני - ראש עף (מחשוב סוכריות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

3\953\2022



ש"ר בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

התוכן	מס' החלטה
71-75 - השלום דרך התחדשות דרך השלום	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - 0003-25

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות 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 לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. לאור חו"ד כלכלית של האגף להכנסות מבנייה ופיתוח, הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיוור כדיוור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-23/ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון :

עומר וולף : שמח להביא לדיון להפקדה תוכנית להתחדשות עירונית בדרך השלום 71-75. התוכנית ממוקמת בין הרחובות דרך השלום, דרך הגבורה ורחוב עמישב, בגבול העיר עם גבעתיים. תוכנית של אפריקה התחדשות עירונית, עורכי התכנית משרד האדריכלים רן בלנדר אדריכלים. תציג את התכנית אדריכלית טל ווינשטוק ממשרד האדריכלים. טל ווינשטוק : מציגה את התוכנית

זבולון אלחנן : אבקש להוסיף סעיף לתוכנית שקובע שלא יפחת מ- 15% מרפסות תחת כיפת השמים בניטרול הגג. יש גם תושבים דתיים שגרים בעיר הזו. אודי כרמלי : את מה אתה משנה לו. יצרת בתכנית שטחים משותפים, גם בקרקע, גם מרפסות גבוהות שיכולות לקבל סוכות, ושטחים משותפים על הגגות. יש מספיק שטחים שאפשר להקים בהם סוכות לכל התושבים. יש להם איפה להקים סוכות. אם צריך להראות נספח סוכות אפשר לעשות גם את זה. אלחנן זבולון : יש רק את הקומה העליונה ערן מאירסון : כל הגגות משותפים. אלחנן זבולון : כלומר מי שגר בקומה 7 צריך לעלות לגג ערן מאירסון : כל המבנים המרקמים הם עד 8 קומות. אלחנן זבולון : אני מדבר על 15% מהמרפסות. לא יפחת מ-15% מרפסות צמודות תחת כיפת השמים אודי כרמלי : סעיף כזה לא נדון בשום צורה והוא לא מובן חיים גורן : יש עוד תוכנית עיצוב. כן אבקש שתהיה אפשרות נסיגה במרפסות בקומות העליונות בבניה המרקמית. יש 2 פונקציות בסוכה, אכילה ושינה. שטחים משותפים לא נותנים מענה שלם. צריך לראות איך מקבעים זאת. מבוקש לעשות מאמץ בתוכנית עיצוב למצוא פתרון גם למרפסות. מלי פולישוק : יש כאן 250 יח"ד ואתה רוצה 30 יח"ד שיהיו עם מרפסת שזה יהיה מרפסת סוכה אודי כרמלי : לפני חודש היתה כאן תוכנית דומה שהציעה שטחים משותפים וחלק מהקונספט זה מגמה לייצר שטחים משותפים כמה שיותר גדולים ולפתור את זה במסגרת תוכנית עיצוב אבל לא יהיה משפט תב"ע מינימום 15%. טל ווינשטוק : יש כאן 22 דירות שהמרפסות שלהן פתוחות לשמיים. אודי כרמלי : יש מספיק מרווח בתוכנית העיצוב לייצר פתרון למרפסות סוכה אבל המשמעות שאלחנן מדבר זה לייצר חזיתות שאנחנו לא מאמינים בהן, חזיתות שיוצאות בצורה מזוגגת מהבניין. כל פתרון ששומר על עקרונות עיצוביים שהועדה הנחתה אנחנו מוכנים לשקול. חיים גורן : השטח באמצע הוא סוג של כיכר ציבורית? טל ווינשטוק : זה מרחב בין המבנים בזיקת הנאה לציבור, שמייצר מעבר בין הבניינים, ללא מדרגות. חיים גורן : במגרש שממול הצפוני יש כיכר עירונית, במגדל הורד. טל ווינשטוק : כן, היא בשיפוץ. חיים גורן : צריך שטח של כיכר עירונית. טל ווינשטוק : יש ממול בתב"ע של מחנה הורודצקי ערן מאירסון : התכנית נותנת גם שפ"פ על הצומת שמתאים לקנה מידה של התוכנית מלי פולישוק : כמה שטח פתוח טל ווינשטוק : לפחות 1500 מ"ר שטחים פתוחים בזיקת הנאה, לא כולל השצ"פ

התוכן	מס' החלטה
71-75 השלום דרך התחדשות דרך השלום	05/02/2025
4809/מק/תא/507-0951863 - התחדשות דרך השלום	5 - - '25-0003
דיון בהתנגדויות	

עומר וולף : בהתאם לבדיקה הכלכלית שנעשתה על ידי אגף הכנסות מבנייה ופיתוח והוצגה לנו, אנחנו ממליצים לוועדה לקבוע בתכנית שלפחות 15% מיחידות הדיור יהיו דיור בהישג יד.
 דורון ספיר : מופיע בדברפס ואנחנו תומכים בזה.
 אלחנן זבולון : אני מציע הצעה נגדית, לא יפחת מ-15% מרפסות תחת כיפת השמים, לא כולל מרפסות בקומה העליונה.
 אודי כרמלי : אי אפשר לאשר את הסעיף הזה

הצבעה:

בעד הצעה מה"ע: דורון ספיר
 הצעת זבולון אלחנן : אלחנן זבולון
 נמנע: חיים גורן
 דורון ספיר : אני משתמש בקול הכפול והתוכנית מאושרת להפקדה.
בישיבתה מספר 0009-23' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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.
4. לאור חו"ד כלכלית של האגף להכנסות מבנייה ופיתוח, הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיור כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12168 בעמוד 4543 בתאריך 10/03/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

14/03/2024	מעריב
14/03/2024	מעריב הבוקר
15/03/2024	מקומון ת"א

דיון בהתנגדויות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן:

מס' התנגדות	פירוט	מתנגד
1	התנגדות יזם התכנית חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ע"י עו"ד שובל אקריש כרייף ועו"ד יונתן ליבצ'יק ממשרד פישר	יזם התכנית – חב' אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (התנגדות עצמית)
2	התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו	אדרי' אהוד כרמלי

להלן פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ע"י מנכ"לית החברה רונית אשד לוי (התנגדות עצמית של יזם התכנית)	<p>1. דיור בהישג יד:</p> <p>א. מבוקש לקבוע מנגנון גמישות בהוראות התכנית לנושא דב"י (דיור בהישג יד) לשם הבטחת כדאיות כלכלית למימוש התכנית במועד שבו היא תמומש בפועל. הוראות התכנית קבעו כי לפחות 15% מכלל היחיד יוגדרו כדב"י בשכירות מפוקחת (דהיינו לפחות 37 יח"ד). אחוז זה נקבע בהתאם למדיניות העירונית לנושא ובהתאם לדו"ח הכלכלי שנערך לפני הדיון בוועדה. מבוקש לקבוע את הגמישות מפאת שינויים בשוק הנדל"ן כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל" לרבות התייקרות עלויות הבנייה, ייקור עלויות המימון, האטה בקצב התקבולים והביצוע, מחסור משמעותי בפועלים ועוד. לפי הבדיקה הכלכלית המשלימה הקצאת דב"י בהיקף 15% מביא לרווח יזמי של 13% (לעומת המזערי הנדרש בת"א שעומד על 14%) ויש בכך בכדי לסכל את מימוש הפרויקט. מבוקש כי שיעור הדב"י בפועל ייקבע על ידי הוועדה המקומית במועד אישורה של תכנית העיצוב והפיתוח על בסיס חוות דעת כלכלית מעודכנת ויהיה בין 10%-ל-15%.</p> <p>ב. לאור האמור מבוקש לתקן את סעיף 11(א) בתקנון כדלקמן: "בין 10% ל- 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס. <u>שיעור היחידות בהישג יד הסופי ייקבע על ידי הוועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח</u>".</p> <p>ג. כמו כן יש לתקן את הערה י"ג לטבלה מס' 5 כדלקמן: "בין 10% ל- 15% מכלל יחידות הדיור</p>	<p>מוצע להפחית את שיעור יחידות הדב"י בהתאם למדיניות הוועדה לנושא ולקבוע כי לפחות 10% מסך יחידות הדיור (דהיינו לפחות 25 יח"ד) יקבעו עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה וב-40% הנחה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p>	<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>

		<p>יוגדרו כדירות בהישג יד. שטח דירה ממוצע יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט והכל בהתאם לסעיף 4.1 (ו) ס"ק 4 בהוראות התוכנית." (ראו פירוט בסעיפים 8-24 בגוף ההתנגדות במקור, וכן נספח א' חו"ד כלכלית משלימה)</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>בעניין התמהיל ליח"ד שבסעיף 4.1.2 א.ב לתכנית, מדובר בתיקון לא מהותי ואנו ממליצים לקבלו, כמו כן יש לתקן בהתאמה גם את הקטגוריה השכנה "לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר" – תיקון המספר 85 ל-83, זאת בכדי למנוע חפיפה בין הקטגוריות.</p>	<p>2. שינויים תכנוניים בהוראות התכנית : א. שינוי הוראות התכנית בעניין תמהיל הדירות. לאחר בחינה של עורכי התכנית לחלופות תכנון בכדי לעמוד בתמהיל המבוקש, ומפאת אילוצי הגודל של דירות התמורה, נמצא כי עלול להתעורר קושי עם הקטגוריה של "לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר", ומבוקש להוריד את הרף התחתון של הקטגוריה ב-2 מ"ר ל-84 מ"ר. לאור האמור, מבוקש לשנות את הדרישה בסעיף שלעיל כך ייכתב בתקנון התוכנית "לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 84-105 מ"ר". (ראו סעיפים 27-34 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית קבעה מרחקים מינימליים בין הבניינים שיש להבטיחם, וזאת על מנת לשמור על איכות תכנונית והפחתת הצפיפות הנתפשת. לעמדתנו לא נכון לצמצם מרווחים אלה מעבר למידות שנקבעו בהוראות שהופקדו. לעניין גמישות תכנונית, לרבות המרחקים עבור החצר הפנימית בלב התכנית, מכיוון שמדובר במגרש אחד לכל המבנים קיימת גמישות תכנונית נדרשת ומתן אפשרות למענה לכלל דרישות המערכות והתקינה.</p>	<p>ב. צמצום המרווח המינימלי בין הבניינים ומתן גמישות תכנונית לשלב תכנית עיצוב ופיתוח. בסעיף 4.1 ב. 6 לתקנון התוכנית נקבעו הוראות בעניין מרחקים מינימליים בין הבניינים. לטובת גמישות תכנונית ומתן אפשרות לתת מענה לכלל דרישות מערכות ותקינה כפי שמפורט בהתנגדות, מבוקש לאפשר גמישות לצמצום בקווי הבניין והמרווחים בין בניינים של עד 10% ובהתאם לפתרונות התכנוניים ותמהיל הדירות שיאושרו בתכנית העיצוב והבינוי. צמצום המרווח ייבחן על ידי העירייה בשלב של תוכנית עיצוב. לפיכך מוצע להוסיף לסעיף 4.1 (ב) (6) ס"ק ג' בו ייקבע כדלקמן: "במסגרת תוכנית העיצוב תותר גמישות של עד 10% במרווח בין בניינים". (ראו סעיפים 35-38 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>בעניין סעיף 4.1.2 א. 6 למרחקים מינימליים בין בניינים – לפי המשתמע מהסעיף וכתמיכה לכך לפי מה שמציג נספח הבינוי – כוונת התכנית הייתה לאפשר גם בניינים בקיר משותף, קרי הגדרת מרווח 0 בין בניין מס' 1 לבניין מס' 2. נדרש להבהיר בתקנון את הסעיף כך שיהיה ברור יותר שניתן לבנות בקיר משותף וככל שמדובר במבנים נפרדים</p>	<p>ג. התרת בנייה בקו 0 בין בניין 1 לבניין 2 בלבד לשם יצירת תאימות בין מסמכי התכנית. ככל הנראה בשל שגגה טכנית, בהוראות התוכנית נשמט הסעיף שקובע את המרווח האמור בין בניינים 1 ו-2 ואשר קובע שבניין מס' 2 מחובר בקו 0 לבניין מס' 1 כלומר ללא מרווח, וכפי שמופיע גם בנספח הבינוי שהופקד. וכך לכאורה חלה גם עליו ההוראה בסעיף 4.1 ב. 6 לתקנון התוכנית בעניין מרחקים מינימליים בין הבניינים.</p>	

	<p>נדרש לשמור על מרחק מינימלי כפי שמפורט בסעיף. לאור האמור לעיל, מדובר בתיקון טכני וממליצים לקבלו.</p>	<p>לכן, מבוקש להתאים את הוראות התקנון לנספח הבינוי, כדלקמן: בסעיף 1.9 לתקנון התוכנית את ההגדרה לבניין 1 ולהוסיף לסעיף את ההוראה הבאה: "ג. ניתן יהיה להקים את בניין מס' 1 בצמוד לבניין מס' 2 בקו 0 כמתואר בנספח הבינוי". בסעיף 1.9 לתקנון התוכנית את ההגדרה לבניין 2 ולהוסיף לסעיף את ההוראה הבאה: "ג. ניתן יהיה להקים את בניין מס' 1 בצמוד לבניין מס' 2 בקו 0 כמתואר בנספח הבינוי". בסעיף 4.1 (ב) (6) יתווסף ס"ק ד' כדלקמן: "ניתן יהיה להקים את בניין מס' 1 בצמוד לבניין מס' 2 בקו 0 כמתואר בנספח הבינוי". (ראו פירוט בסעיפים 39-42 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>מוצע לקבל את טענת המתנגדת ולשנות ל"החלפה", תוך הטמעה במקומות בגוף ההוראות בהן מוזכרת ג/א של ההוראות העיצוביות (נסיגה) – למשל ס' 4.1 ד' גגות אליו מתייחס המתנגד ואולי נוספים.</p>	<p>ד. יחס בין התכנית המופקדת לתכנית תא/ג/1.6. סעיף 1.6 להוראות התכנית נקבע יחס של שינוי בין התכנית המופקדת לבין תכנית תא/ג/1, ואולם בפועל התכנון קובע הסדר מלא וספציפי לגבי הבנייה על הגגות. לכן מבוקש לתקן את הוראות התוכנית כדלקמן: בסעיף 1.6 לשנות את היחס לתוכנית תא/ג/1 ל - "החלפה" ולקבוע כי "תוכנית תא/ג/1 לא תחול בתחום תוכנית זו". לתקן את סעיף 4.1.2 ד. 7 כך שיקבע כדלקמן: "בבניין 1 בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 תותר הקמת דירות גג בקומת הגג בהתאם לכלל הוראות תוכנית זו". (ראו פירוט בסעיפים 43-46 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>הגדרת גלריה/יציע בבניין 1 מתקיימת גם כך לפי התקנות לחוק התו"ב. במידה ולא עומדים בתקנות – הגלריה/יציע תחושב כקומה. מוצע לערוך תיקון טכני – למחוק בסעיף 1.9 בניין 1 את המילה "קומות" – "מניין" הקומות לא יכלול מפלס קומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה". שטחי הגלריה/יציע יחושבו מתוך סך שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5, וישמשו למסחר בלבד.</p>	<p>ה. הגדרת גלריה בבניין 1 (מגדל). לשם הבהירות מבוקש לשנות את נוסח הסעיף כך שיקבע מפורשות כי אכן ניתן יהיה להקים קומת גלריה, אך זו לא תבוא במניין הקומות. בהתאם לכך, מוצע לתקן את סעיף 1.9 להוראות התוכנית כדלקמן: "מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9 בצפון-מערב התכנית, עד 19 קומות כולל קומת קרקע, קומת גג וקומת גג טכני. מניין הקומות לא יכלול מפלס תותר קומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה אשר לא תבוא במניין הקומות. הבניין פונה לרחוב הגבורה ולדרך השלום וכולל חזית מסחרית". (ראו סעיפים 48-49 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>על פי הוראות התכנית שהופקדו, אין מניעה להקים גלריה/יציעים בבנייה המרקמית הכוללת קומת מסחר בקרקע וחזית מסחרית. לפי התקנות לחוק התו"ב, יציע לא נכלל במניין הקומות.</p>	<p>ו. בקשה להוספת גלריות בבניינים המרקמיים בניינים 2-4. לטענת המתנגדים אף בהם נדרשת קומת גלריה (ללא תוספת גובה לבניין כולו). זאת מטעמים של גמישות תכנונית הנדרשים עבור תכנון כולל של חזית מסחרית אחידה, למתן גמישות לפתרונות של</p>	

	<p>שטחי הגלריה/יציע יחושבו מתוך סך שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5, וישמשו למסחר בלבד.</p>	<p>מעברי מערכות, ותכנון של יחידות התמורה המסחריות. לפיכך ולמתן הגמישות לאפשרות ליצירת גלריות בהתאם לחוק, מבוקש לתקן את סעיף 1.9 לתקנון התוכנית כך שגם בהגדרות לבניינים מס' 4-2 המאופיינים בבנייה מרקמית, ניתן יהיה להקים קומת גלריה. (ראו סעיפים 50-55 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הקמת פיר הארובה נועד להבטיח את האפשרות להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה. ראו גם בהתנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו והמענה להתנגדות.</p>	<p>ז. מבוקש להוסיף סעיף גמישות בנוגע לפיר אורור ונידוף. בסעיף 6.3.8 לתקנון התוכנית נקבע, כי "בכל מבנה הכולל חזית מסחרית יותקן פיר לארובת אורור ונידוף, אליו יוכל להתחבר כל בית עסק במבנה לטובת הפעלת בית אוכל". החברה תתקשה לעמוד בהוראות הסעיף בייחוד בבניין מס' 1 שהינו, כזכור בניין רב קומות וזאת בשל התכנית המוגבלת הקבועה בתוכנית המופקדת בהתחשב בקווי הבניין, במרווחים בין הבניינים ובדרישות העדכניות למערכות בבניינים רבי קומות. לאור האמור, מבוקשת גמישות ליצירת מוקדי ארובות מנדפים בשניים מהבניינים. אמנם ברור הוא שהשינוי המבוקש יגביל את כמות בתי האוכל האפשרית בחזיתות המסחריות, אך הדבר מתחייב מאילוצי התכנון כאמור לעיל. (ראו סעיפים 56-58 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>מכיוון שהחקיקה הקיימת – חוק התכנון והבניה, והתקנות לחוק, אינם מגדירים יחידות דיור נגישות או יחידות דיור בנות התאמה, לא ניתן להפנות כפי שנכתב בהוראות התכנית המופקדת, ולכן מוצע לקבל את ההתנגדות ולמחוק את הסעיף מהוראות התכנית. במידה ותאושר מדיניות עירונית לנושא הנגישות, ניתן יהיה להחיל אותה גם על תכניות בינוי ופיתוח וכן על היתרי בנייה.</p>	<p>ח. ביטול ההפניה לחוק לעניין "דירות נגישות". בסעיף 4.1.2. ב. 12 לתקנון התוכנית המופקדת נקבע כי "לפחות 12% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה". אולם, בחוק התכנון והבניה, בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח 1998- או בתקנות לחוקים אלו, אין הגדרה ליחידות דיור נגישות או הוראות רלוונטיות לנושא זה. כיוון שכך, הרי שיש לבטל את סעיף 4.1.2. למותר לציין כי ככל שבעתיד יקבעו בחוק התכנון והבניה או בתקנות מכוחו הוראות ודרישות בעלות תחולה מיידיית לעניין יחידות דיור נגיש, הרי שהוראות אלו יחולו מניה וביה גם ללא הוראה מפורשת בתוכנית. (ראו סעיפים 59-62 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>מקובלת בקשת המתנגדת לתיקון סעיף 6.9 ס"ק 1 כך שיקבע בו כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה <u>הבטחת</u> רישום השטחים לפי החלוקה החדשה.</p>	<p>ט. תיקון ההוראה לרישום החלוקה החדשה והשטחים הציבוריים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר – להבטחת הרישום. הוראות התוכנית המופקדת מתנות שלבים שונים בביצוע הפרויקט</p>	

	<p>הוראת רישום בפועל רשומה בתקנון כתנאי למתן היתרי איכלוס.</p>	<p>ברישום החלוקה החדשה ורישום שטחים ציבוריים על שם העירייה. כך בסעיף 16.9(1) נקבע כתנאי ראשון לפתיחת תיק בקשה להיתר כי "תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו רישום השטחים לפי החלוקה החדשה לפי סעיף 125 לחוק."</p> <p>היות שבשלב פתיחת תיק הבקשה להיתר בניה לא ניתן עדיין לרשום את החלוקה החדשה, יש לתקן את סעיף 16.9(1) כך שיקבע בו כי תנאי לפתיחת התיק הינו <u>הבטחת</u> רישום החלוקה החדשה.</p> <p>להנחת דעתה של הוועדה נציין כי בסעיף 11.6.20(2) נקבעה הוראת שלביות מקובלות יותר לפיה רישום התצ"ר יהיה תנאי לתעודת גמר. (ראו סעיפים 66-63 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
לקבל את ההתנגדות.	<p>הקמת פיר הארובה נועד להבטיח את האפשרות להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה.</p>	<p>1. חזית מסחרית : מבוקש להוסיף בהוראות התכנית חובה בכל בניין הכולל חזית מסחרית להקים פיר ארובה פנימי, לטובת האפשרות להקים בתי אוכל במפלס הרחוב במבנים הכוללים חזית מסחרית, או פתרון אחר לכלל שטחי המסחר לשביעות רצון מהנדס העיר. לכל עסק בית אוכל / חנות תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו.</p>	מהנדס העיר תל אביב יפו	2

בנוסף להמלצות לעיל, מבקשים להעלות לאישור הוועדה את התיקונים הטכניים כמפורט להלן :

1. תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות :

א. תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).

ב. תא/ 367 א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).

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

מהנימוקים שניתנו בחוות דעת הצוות, לקבל בשלמותם את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 : סעיפים 2.א, ג.2, ח.2, ט ; ואת התנגדות מס' 2 בשלמותה, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בחוות דעת הצוות.

לקבל חלקית את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 : 1, 2.2, ה.2, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בחוות דעת הצוות.

לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בחוות דעת הצוות.

לתקן את התיקונים הטכניים ולתת תוקף לתכנית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3)4444 - פארק החוף ופארק המסלול שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	6 - - 0003-25'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

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

מיקום:

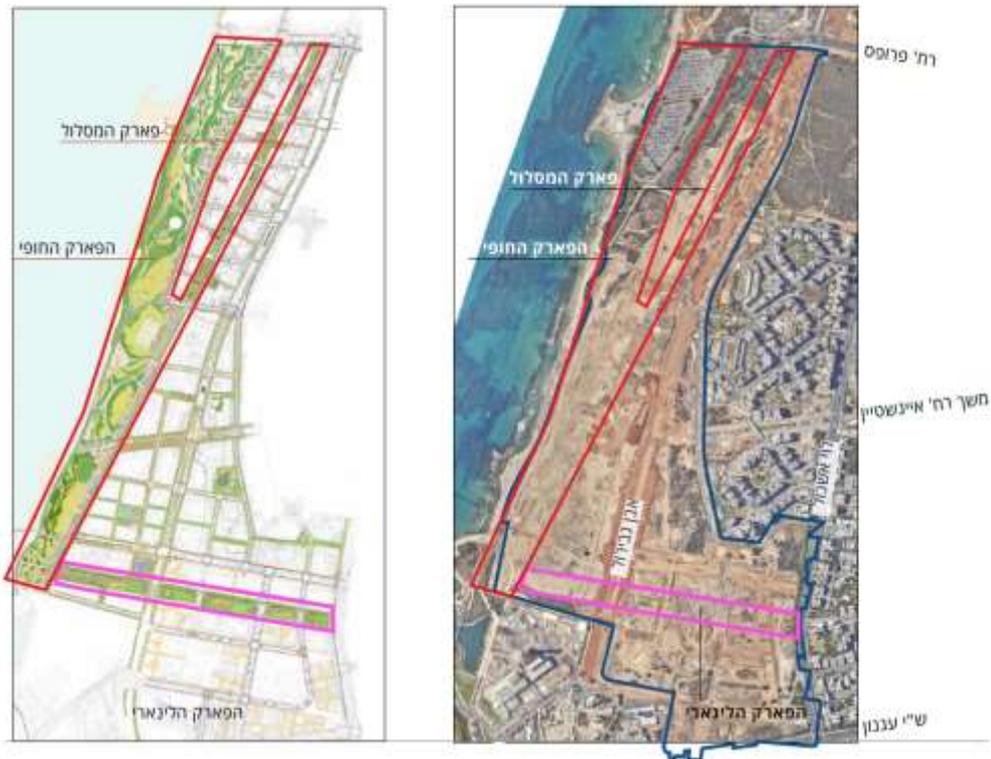
בתחום תכנית המתאר תא 4444/רובע שדה דב, במרחב שדה התעופה לשעבר.

א. גבולות הפארק החופי
 בצפון: רחוב צבי פרופס ופארק החוף בתוכנית 1/3700
 בדרום: שדרה 2 ושטח מעגנת רדינג
 במזרח: רחוב דרך הים (מתוכנן)
 במערב: טיילת החוף

ב. גבולות פארק המסלול
 בצפון: רחוב צבי פרופס
 בדרום: שדרה 2 ושטח מעגנת רדינג
 במזרח: מגרשי בניוי סחירים וציבוריים, כחלק מתכניות צפון רובע שדה דב תא/2/4444 ומרכז רובע שדה דב 4444/1.

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

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

א. שטח הפארק החופי כ-240 דונם

ב. שטח פארק המסלול כ-30 דונם

מתכננים:

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

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

יועץ סביבה: אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ

ניהול פרויקט: פז כלכלה והנדסה

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א- יפו

מצב השטח בפועל: קרקע מופרת עליה פעל עד 2019 שדה התעופה 'שדה דב', טיילת חוף להולכי רגל

ושביל אופניים, דרכים וחניה עילית, מתקנים הנדסיים, מרחב מיכלי דלק שאינם פעילים (ומבני תמך

תפעוליים) וכו'.

מצב תכנוני קיים:

התכנית הראשית היא התכנית המתארית לרובע שדה דב תא/4444, המאושרת מתאריך 7/9/2020

ומתוקפה מקודמות; תכנית צפון רובע שדה דב תא 4444/2, תכנית מרכז רובע שדה דב תא 4444/1, אשר

אושרו למתן תוקף בתנאים בתאריך 14/8/2024.

התכנית המתארית היא מפורטת עבור הפארק החופי ופארק המסלול, ונקבע בה כי תנאי למתן היתר בניה

לפארק החוף ופארק המסלול הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארקים בוועדה המקומית, בוועדה

המחוזית ובולחון"ף.

תכנית העיצוב לפארק החוף ופארק המסלול כוללת את תאי השטח 380A-F, 270A-F, 280A-B, 370-

374, 3001 מהתכנית הראשית תא/4444, בייעוד פארק/גן ציבורי. התכנית הראשית מגדירה את

השימושים המותרים בייעוד זה וכן את הוראות הבינוי והפיתוח. בנוסף, קובעת התכנית הראשית בסעיף

6.5 תנאים לאישור תכנית עיצוב אדריכלי זו:

" תכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי ולפארק המסלול התייחסות בין השאר לנושאים הבאים:

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

2. השלמת תיק תיעוד ומניעת פגיעה בממצאים בעלי ערך.

3. קבלת חו"ד משרד התחבורה למסוף האוטובוסים.
4. ניהול נגר בשטחים הפתוחים ומניעת מטרדים מאזורים אלה בתקופת הקיץ.
5. מקורות המילוי של החומר ומניעת סחף בתקופת ההקמה.
6. תאורה תוך התחשבות בהטלות צבות ים.
7. הנחיות לפינוי בשעת צונאמי. "

בסעיף 6.1 קובעת התכנית הראשית כי אישור תכנית עיצוב אדריכלי זו על ידי הוועדה המקומית, הועדה המחוזית והולחוף" יהיה תנאי למתן היתר בניה מכוח תכניות מרכז הרובע תא/4444/1 וצפון הרובע 4444/2.

בתכניות המפורטות תא/4444/1 ותא/4444/2 נערכו שינויים קלים ביעודי הקרקע ובגיאומטריה של תאי השטח של פארק החוף ופארק המסלול, במסגרת פירוט תכניות אלו. תכנית העיצוב לפארקים מותאמת לשינויים אלו.

הפארקים על רקע תכנית המתאר תא/4444 והתכניות המפורטות תמל/3001, תא/4444/1, תא/4444/2

תכנית מתאר רובע שדה דב תא/4444



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



מרכז הרובע - תא/4444/1 - אושר למתן תוקף בתנאים



מתחם אשכול - תמל/3001 - מאושר



רקע:

התכנית המתארית תא/4444 (רובע שדה דב') קבעה שלושה פארקים בקנה מידה רובעי-עירוני ברובע שדה דב: הפארק החופי, פארק המסלול והפארק הלינארי. תכנית עיצוב ופיתוח זו משותפת לשני פארקים: הפארק החופי ופארק המסלול¹, כמסומן במפה מעלה. הנתונים וההנחיות המפורטים בהמשך מתייחסים לשני הפארקים. נתונים והנחיות המופיעים תחת הכותרות "א. הפארק החופי" או "ב. פארק המסלול" מתייחסים לכל אחד מפארקים אלו בנפרד. לפארק הלינארי מקודמת תכנית עיצוב ופיתוח נפרדת. יצוין כי בשל היקפה הגדול של התכנית, היא מתוכננת בקנה מידה ובמידת פירוט המתאימה ל-500:1, ומכילה מידת גמישות.

ג. הפארק החופי

רצועת החוף הינה מרכיב חשוב בזהותה ובאופייה של תל אביב – יפו כעיר. היא מהווה עמוד שדרה תפקודי ועיצובי ומוקד פעילות מרכזי בעיר. "הפארק החופי" ברובע שדה דב הינו חלק אינטגרלי מקו החוף של העיר תל אביב – יפו, המתחבר לרשת הפארקים והשטחים הפתוחים הקיימים והמתוכננים לקום בסמיכות לו ומהווה חוליה ברצף הפתוח לאורך החוף מבת ים ועד הרצליה. הפארק באורך של קרוב ל-2 ק"מ ובשטח של כ-240 דונם.

הפארק החופי ברובע שדה דב מתוכנן להיות מרחב ציבורי איכותי רציף, מזמין ונגיש, הפעיל בכל ימות השנה ומאפשר מגוון רחב של פעילויות אנושיות לצד שימור וקידום מרחב טבעי, המשלב מערכת אקולוגית עשירה של בתי גידול וטבע עירוני. שטח הפארק עתיד להיות השטח הפתוח הגדול והמרכזי ביותר לתושבי רובע שדה דב והשכונות הקיימות הסמוכות לו, אך חשיבותו הינה לכלל תושבי העיר תל אביב – יפו והסביבה כפארק עירוני. הפארק החופי יהווה רצף עשיר של מרחבים שנותנים מענה פרוגרמטי לפעילויות נופש, בילוי, תרבות וספורט הייחודיות לחוף הים ולטבע בסביבה החופית. הפארק החופי יהווה חלק וישמור על קיום רצפים אקולוגיים שונים ביניהם ה'טבעת הירוקה' בצפון העיר תל אביב.

יעוד הקרקע העיקרי לפארק החופי בתכנית הראשית הוא של 'פארק / גן ציבורי'. התכנית מגדירה ביעוד זה תאי שטח שבהם מותרים שטחי פארק שעיקרם פיתוח שאינו מקורה, וכן שתאי שטח שבהם מוקדי פיתוח בנויים. השימושים של פיתוח לא מקורה כוללים: לשטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן, תאורה, מתקני משחק וספורט, בריכות נוי ואקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב, שבילי הולכי רגל, אופניים וטיילות, מחסני גינון, מתקני חניה לרכב דו גלגלי. השימושים של מוקדי הפיתוח הבנויים כוללים: מתקנים הנדסיים, מסחר, הסעדה ותרבות, חניה ציבורית ומסוף תחבורה ציבורית (אוטובוסים) תת-קרקעיים ומתקני ניהול נגר. תא שטח 3609 הינו ביעוד על פי תכנית מאושרת תא/1111 (ביעוד פתוח- חוף הים), במסגרת תכנית זו יפותח בתא שטח זה רצף המשכי של הפארק החופי.

מסיבות תשתיות וסביבתיות, רובע שדה דב מתוכנן ברובו במפלס הגבוה ממפלס הקרקע הקיים. הפארק החופי מגשר על הבדלי הגובה בין מפלס חוף הים לבין המפלס המתוכנן ברובע (ראו פירוט בסעיף 2.1.2 להלן).

ד. פארק המסלול

"פארק המסלול" ברובע שדה דב מתוכנן על תוואי מסלול הנחיתה של שדה התעופה לשעבר, ומהווה הזדמנות ליצירת קישוריות ורציפות של השלד הירוק בציר צפון-דרום, כהמשך רציף לפארק החופי

ולטיילת העירונית הכלולה בו. לצד העובדה כי הפארק הינו בעל חשיבות בקנה מידה עירוני, הוא נותן מענה לפרוגרמות שכונתיות.

הפארק בנוי כמרחב לינארי מזמין ונגיש ומציע מגוון רחב של פעילויות בקנה מידה שונה. הוא מורכב מרצף מרחבים הנותנים מענה פרוגרמטי לפעילויות ספורט, בילוי ונופש תוך שמירה על רציפות שטחים פתוחים וניהול מי הנגר. שטח הפארק מחולק ל-6 מקטעים בין רחובות חוצים. חלק מהמקטעים מלווים ברחוב וחלקם משיקים לדופן הבינוי.

במספר מיקומים, הפארק מתרחב ומתחבר לצירי הולכי רגל בכיוון מזרח – מערב. פארק המסלול נושא אופי שכונתי ויחד עם זאת מאפשר רציפות להולכי רגל ושבילי אופניים דרכו, ברמה העירונית.

יעודי הקרקע בפארק המסלול בתכנית המתארית הם של 'פארק / גן ציבורי', בהם מותרים שימושים כמפורט בפארק החופי לעיל וכן של 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור', כאשר השטח המסומן בהנחיות מיוחדות בתא 3001 מיועד לפיתוח המשכו של פארק המסלול ברוחב שלא יפחת מ-20 מ'. תכנית תא/4444 אינה קובעת זכויות בניה בפארק זה.

מצב תכנוני מוצע:

1. פרטים כלליים

טבלת נתונים:

תכנית תא/4444		נתונים	
סה"כ שטח מוקדי פיתוח 2,500 מ"ר	250	שטח מוקד פיתוח (מ"ר)	שטחים בנויים (עיקרי+שירות) ²
	10	מס' מוקדי פיתוח	
2		קומות	גובה
7		מטר	
70,000 מ"ר		מרתפי חניה ומסוף תח"צ תת קרקעי	

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

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

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

2. פרוגרמות, שימושים והנחיות בינוי:

2.1. פרוגרמה ושימושים

ה. הפארק החופי

המגוון הקיים בכל הרובע, בא לידי ביטוי גם בפארק החופי, המשלב סביבה טבעית ואקסטנסיבית לאורך החוף, עם סביבה עירונית דינאמית, הכוללת שימושי מסחר, תרבות ופנאי במוקדי פיתוח לאורך הדופן הבנויה של הרובע. שילוב זה מציע מצבים שונים ומכניס את הטבע אל החיים העירוניים. התכנית של הפארק החופי מייצרת מפגשים בין העיר לטבע ומייעדת אזורים המאפשרים התקהלות גדולה אל מול "חדרים" קטנים. לכל אזור בפארק ישנה פרוגרמה שונה הנותנת מענה הן לכלל הפארק והן כהד למגרשים הציבוריים בחזית העירונית.

ו. פארק המסלול

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

2.1.1. פרוגרמה נופית

ז. הפארק החופי

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

יתרונות העקרון של עיצוב טופוגרפיה מלאכותית:

- גישור על פערי המפלסים
- מגוון מבטים
- יצירת שבילים במפלסים שונים
- יצירת מקום לפעילויות פורמליות ובלתי פורמליות שונות תוך שילוב פרוגרמה מגוונת בקני מידה, חומריות, צבע, קול וכו' הענקת מקלט חלקי והגנה מפני משטר הרוחות והרסס הנלווה בסביבה החופית
- הרחבת דרכי הפעולה לניהול מים
- יצירת מגוון סיטואציות אקלימיות המאפשרות לפתח סביבות אקולוגיות שונות

• יצירת חווית הליכה וגילוי פארקים שונים בתוך הפארק הגדול



פירוט האזורים השונים מדרום לצפון:

1. **"טיילת המסלול"** בחלקו המזרחי של הפארק, מושתתת על המסלול ההיסטורי של שדה התעופה שדה דב. הטיילת מחולקת לשתי רצועות אורכיות צמודות: מזרחית ומערבית, שתי הרצועות כוללות שביל הליכה, מצללות ואזורי ישיבה. ברצועה המזרחית ממוקמים מוקדי הפיתוח המשמשים למסחר, הסעדה, פנאי ותרבות ושירותים ציבוריים. כמו כן ברצועה זו שביל אופניים בציר צפון-דרום. הרצועה המערבית אינטנסיבית פחות, ללא מבנים וללא שביל אופניים. בכל מפגש רחובות הניצבים לטיילת וסמוך לביתנים, מתוכננים חיבורים נגישים בין הרצועה המזרחית למערבית. בגבול שבין מרכז הרובע לצפון הרובע, טיילת המסלול מתפצלת: תוואי המסלול ממשיך צפונה והופך ל"פארק המסלול" המוקף בבלוקים עירוניים. הטיילת עצמה ממשיכה באופן רציף צפונה, מתעקלת ומלווה את הדופן העירונית הבנויה ממערב.
2. **"ארכיפלג הדיונות"** הוא אזור טבע חוויתי מעשה אדם, בו שחזור בתי גידול של דיונות, אזורי שהיית נגר, טיילת מוגנת מרוח ונקודות מנוחה והתכנסות. האתר כולל מיקרו-דיונות, שבילים, אזורי ישיבה, מתקני משחק וכושר, מגרשי ספורט קטנים ואזורי פיקניק. לצורך ייצוב מורדות הדיונות מתכוננת צמחיה הכוללת מיני צמחים משתרעים. בעורף המצוק מתוכננת צמחיה הכוללת פרחי בר לקבלת מופעי פריחה טבעיים ועונתיים ולהמחשת חילופי העונות. ראו פירוט של מיני הצמחים בטבלה 1 בנספח א'.

הפארק הלינארי מתחבר ממזרח אל חלקו הדרומי של ארכיפלג הדיונות. הציר והתנועה ממנו ימשיכו אל תוך הפארק החופי בשדרה רחבה ומשמעותית המאפשרת גישה ישירה אל השביל החופי הקיים (שביל ישראל) וטיילת רידינג החופית. מול נקודת מפגש זו של הפארק החופי והפארק הלינארי מתוכנן ממזרח במסגרת תכנית מרכז הרובע, מגרש של מבני ציבור המיועד לצרכי קהילה בדגש על בני נוער, ועל כן הפעילויות באזור 'ארכיפלג הדיונות' יותאמו במיוחד למשתמשים אלו- אזורי משחק, התכנסות וכד'

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

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

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

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

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

7. "העין" היא שקע בצורת עין הכולל טריבונות ישיבה לקיום אירועי תרבות בינוניים-קטנים, נקודת מנוחה, אזור משחק חופשי גדול לילדים, ואזור להשהיית מי נגר. למרגלות העין מתוכננת התרחבות למרפסת דשא.

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

ניתן יהיה להשתמש בגגות החניונים לפרוגרמות מגוונות, ביניהן: אלמנט מים מלאכותי רחב ומשמעותי המאפשר התרעננות ומשחק, נקודת תצפית גבוהה הצופה לכיוון הים; "הפורום" – אזור מקורה פתוח המאפשר אירוח של מגוון פעילויות תרבות, שווקים מתחלפים וכו'; "מדרון המרפסות" – החלק המערבי לחניון יהיה בנוי מ'דיונות' ובמות מדורגות עם צומח מקומי. מגג החניון מתוכנן מדרון המשכי לכיוון מערב המשלב שטחי נטיעות ושתילה, שבילים ואזורי מנוחה ושהייה. יש להקצות בית גידול מספק ומשמעותי לנטיעות על גבי הגג בהתאם להוראות תכנית צפון הרובע תא/4444/2. במידת האפשר, מבני כניסה ויציאה אל ומהחניונים יאפשרו הן יציאה במפלס הגג-הכיכר והן במפלס הנמוך, המערבי, הקרוב לים. תתאפשר גמישות בקביעת המיקום של מבנים אלו בתוך תאי השטח המיועדים להם, תוך התחשבות בשיקולי נגישות ובטיחות, שמירה מקסימלית של מבטים פתוחים לים והשתלבות בכלל האלמנטים המתוכננים בכיכר.

ח. פארק המסלול

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

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



2.1.2. מגבלות קו החוף בפארק החופי

א. הפארק החופי

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

2.2. מבנים

א. הפארק החופי

2.2.1. ביתנים ושירותים ציבוריים

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



קו-ה-100 מ' מהים

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

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

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

בנוסף, ניתן להקים שירותים ציבוריים על פי תכנית תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים. תותר הצללה במקדי הפיתוח בהתאם למדיניות העירונית (שמשיות, פרגולות, מרקזות וכיוצ"ב). מחסן עבור ציוד לתפעול הפארק ישולב במבנים בהתאם לצורך, ימוקם בסמוך לציר תנועה ראשי, ויתואם עם שפייע ואדריכל העיר. המחסן ואזורי חוץ הנלווים לו יהיו מוצנעים באמצעות צמחיה, במידת האפשר. המבנים יתוכננו בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה ובשאיפה לצמצום אנרגטי, התכנון המפורט של כלל המבנים בפארק יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי להיתר בניה.

2.2.2. מיכלי הדלק בתל ברוך

ממזרח לחוף תל ברוך קיימים מספר מבנים ששימשו את אתר דלק 1 שתיפקד במקום עד לשנות ה-90, כחלק מממערך האספקה למתחם רדינג הסמוך. מבני האתר שונתרו בשטח מאפשרים שימור מורשת היסטורית מימי הקמת המדינה וחברת החשמל. במסגרת מסמכי תא/4444, נערך תיק תעוד מתחמי לאתר, אשר כלל המלצה לעריכת תיק תעוד מפורט לשני מבני מיכלי הדלק, וכן לבית המשאבות, לתא האיתות ולמקלט הפעמון, שנמצאו ייחודיים לעיר. תיק תעוד מפורט נמצא בהכנה.

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

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

2.2.3. חניונים ציבוריים ומסוף תחבורה ציבורית

בצפון הפארק מתוכננים מסוף תחב"צ וחניונים ציבוריים תת-קרקעיים בתאי שטח: 380E, 380D, 380A, 380F.

בנושא תכנון המסוף, נערך תיאום עם משרד התחבורה במסגרת הפקדת תכנית צפון רובע שדה דב תא/4444/2.

עבור החניונים והמסוף תערך תכנית עיצוב נפרדת מתכנית זו, בסמכות מהנדס העיר. ניתן יהיה לערוך תכנית עיצוב נפרדת לכל אחד מהחניונים ולמסוף בנפרד. תכנית העיצוב לחניונים תתייחס בין היתר לדרך הגישה לרכב לכל חניון ולדרך הגישה ברגל מהחניון לחוף הים.

ניתן יהיה להשתמש בחניון העל קרקעי הקיים בסמוך לחוף תל ברוך עד להקמת החניונים התת-קרקעיים.

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

ב. פארק המסלול

בהתאם לתכנית הראשית, אין זכויות בניה בפארק המסלול. ככל שידרש מחסן גינון או שטחים בנויים אחרים הנדרשים לתפעול הפארק הם יוטמעו כחלק אינטגרלי מתכנון מבני הציבור לאורך הפארק. בנוסף, ניתן להקים שירותים ציבוריים על פי תכנית תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים.

2.3. תנועה

א. הפארק החופי

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

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

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

2.3.1. שבילי הולכי רגל

השביל הראשי המזרחי בציר צפון – דרום יהיה ברוחב מינימלי של 6 מטר. במקומות בהם יהיו הפרשי מפלסים בחתך השביל, כל אחד מהמפלסים יעמוד בתנאי זה. השביל הראשי מזרח – מערב יהיה בהמשך לרוחב איינשטיין וברוחב מינימאלי של 6 מטר.

שבילי הגישה לים ולשביל הטיילת הקיימת/שביל ישראל יהיו המשכיים לצירי שדרות רובע שדה דב ככל הניתן, רוחב השבילים המשניים יהיה בין 3-5 מטר.

שבילים פנימיים/מקשרים יהיו בין 1.5-3 מ'.

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

2.3.2. שבילי אופניים

הפארק יכלול מערכת של שבילי אופניים דו-סטריים ברוחב של כ-3 מ' עם רצועת הפרדה ע"י ריצוף או נטיעות בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון שבילי אופניים ובתיאום עם אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

בציר דרום-צפון מתוכננים שני שבילי אופניים:

א. מערבית לפארק החוף- מתוכנן שביל אופניים בצמוד לשביל טיילת החוף הקיימת

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

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



הדלק.

2.3.3. חניית אופניים וקורקינטים

מתקני קשירה לאופניים בתחום הפארק ימוקמו לאורך שבילי האופניים ובקרבה למוקדי הפעילות האינטנסיביים. המתקנים יוצבו באופן מוצנע שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה.

עמדות להשכרת קורקינטים, אופניים וכלי רכב זעירים אחרים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה. לא ימוקמו חניות אופניים בשבילי הולכי רגל ובאזורים שאינם נגישים לשבילי אופניים.

2.3.4. כלי רכב מוטוריים

לא תתאפשר כניסת כלי רכב אל הפארק למעט רכבי חירום, ביטחון, שירות ותחזוקה. לנושא חניונים ציבוריים ראה סעיף 2.2.3 לעיל.

התכנית מציגה דרך גישה לרכב תפעולי לחוף תל ברוך הקיים. שינוי בתוואי דרך זו לא ייחשב כשינוי לתכנית העיצוב ויאושר ע"י מה"ע לעת תכנון מפורט לביצוע.

ב. פארק המסלול

2.3.5. שביל ראשי

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

2.3.6. שביל האופניים

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

2.3.7. חניית אופניים וקורקינטים

מתקני קשירה לאופניים בתחום הפארק ימוקמו באופן מרוכז בקרבה לכניסות למבני ציבור ולמוקדי פעילות ובסמיכות לשביל האופניים הקרוב ביותר אליהם. המתקנים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה.

עמדות להשכרת קורקינטים, אופניים וכלי רכב זעירים אחרים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה.

2.4. ממשקים עם הסביבה

א. הפארק החופי

2.4.1. ממשק עם פארקים ושכונות גובלות

תכנית רובע שדה דב שומרת על רציפות השטחים הפתוחים מפארק הירקון ופארק רדינג בדרום אל פארק החוף בתכנית 3700 מצפון.

רצועת החוף והים אינן נכללות בגבולות תכנית זאת, אך פארק החוף מהווה מרחב המחבר בין רצועת החוף והים והעיר. בגבול המערבי התכנית מתחברת אל הטיילת הקיימת, שומר על הצמחייה והעצים הקיימים ומתחבר אל החוף דרך הירידות הקיימות, תוך השארת גמישות לשינויים תכנוניים עתידיים ככל וידרש.

הפארק החופי מתוכנן כך שמאפייניו ישתנו בהדרגה מהחלק האינטנסיבי הקרוב לשכונה, שיכלול את טיילת המסלול, ועד לחלק האקסטנסיבי בדופן הצמודה לחוף הים אשר יוגדר על ידי הצמחייה המקומית. התכנון באזור המזרחי כולל הגבהת השטח במספר מטרים.

הפארק הלינארי אשר נמתח על ציר מזרח מערב, מתחבר אל חלקו הדרומי של הפארק החופי. התכנית של שני הפארקים מתוות את המשכיות צירי ההליכה והרכיבה ואופי הנטיעות המלוות אותם, תוך שמירה על מבטים פתוחים לים. השימושים המתוכננים במגרשים באזור זה הנושקים לפארק הלינארי נושאים אופי עירוני.

הממשק אל פארק החוף (3700): תכנית העיצוב של פארק החוף 3700 הינה תכנית מאושרת וממומשת בחלקה (שלב א'), התכנית משמרת ומשקמת את המרחב הטבעי ושמה דגש על האופי המקומי והאקולוגי. המעבר בין שני הפארקים החופיים יעשה בהדרגה מהאופי האקולוגי-טבעי של פארק 3700 אל פארק שדה דב שכולל אזורים מגוונים, אינטנסיביים ואקסטנסיביים. החיבור בין הפארקים יעשה על ידי המשכיות של הטיילת העליונה ושבילי האופניים. הממשק כולל התייחסות וחיבור גם אל אופי הצמחיה הטבעית יותר.

תכנית פארק החוף גובלת בחלקה הדרום-מערבי בפארק חופי רידינג, אשר מכיל צמחייה מקומית עמידה לתנאי החולות ולקרבה לים, למליחות, לרוחות ולתנאים המיוחדים. רוב הצמחים בפארק אינם מושקים ומתקיימים רק ממימי הגשם, דבר המשפיע על המופע שלהם בהתאם לכמות הגשמים באותה השנה. ישנה חשיבות גדולה לשימור המינים השונים במהלך העבודות להקמת הפארק החופי.

ב. פארק המסלול

2.4.2. ממשק עם פארקים גובלים

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

2.4.3. ממשק בין מגרשים פרטיים לפארק

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

2.4.4. ממשק בין מגרשים ציבוריים לפארק

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

2.4.5. ממשק עם רחובות חוצים

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

2.5. סביבה

2.5.1. צמחייה ונטיעות

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

א. הפארק החופי

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

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

מקובל לחלק את החגורות באופן סכמתי כך: חגורה 1 – 10 מ' מקו המים (אזור הפלאז'ה) חגורה 2 – אזור הרסס, רוחב בין 50 – 100 מ' וחגורה 3 – חולות מיוצבים, רוחב בין 100-300 מ'.

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

ראו פירוט של מיני צמחים המתאימים לחגורות השונות בטבלה 2 בנספח א'. יש לתת דגש רב על המשכיות והתאמה של הצומח המקומי בממשק של הפארק החופי עם פארק החוף של תכנית 3700, בשל הרגישות האקולוגית הגבוהה והצורך לייצר מרחב המשכי מיטבי עבור בית גידול זה ובהמשך גם דרומה לפארק רידינג.

בנוסף, להתבססות מינים מקומיים ישנה חשיבות רבה בדחיקת מינים פולשים מאזורי הפיתוח. על מנת למקסם את המגוון הביולוגי תוך צמצום הצורך בהשקיה ותחזוקה יקרים, מוצע שתוכנית הגינון תתבסס על צמחי בר מקומיים בדגש מינים שהינם פורחי קיץ וצופניים באופן שיעודד הגעה של פרפרים. ראו פירוט של מיני צמחים ייחודיים שנצפו ברחבי רובע שדה דב ומומלץ לשלבם כחלק מפיתוח הפארק בטבלה 3 בנספח א'.

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

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

ראו רשימת עצים מומלצים לנטיעה בטבלה 4 בנספח א'. השימוש בושינגטוניה חוטית יותנה באישור אקולוג מטעם העירייה, לשימוש מינימאלי באזורים נקודתיים.

ב. פארק המסלול

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

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

תותר הקמת אמצעי הצללה בשני הפארקים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה לאמצעי הצללה לשימוש הציבור, במרחב הציבורי הפתוח. שטח מצללות אלו לא ייחשב כשטח מקורה לצרכי חישוב שטחים.

א. הפארק החופי

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

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

ב. פארק המסלול

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

2.5.3. ניהול מי נגר

תכנית הפארקים מציעה ניהול מי נגר בהתאם לעקרונות שהוגדרו בתכנית הראשית. בתכנון המפורט יוטמעו אמצעים למניעת מטרדים באתרי השהיית נגר, בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

התכנון המפורט לאזורי השהיית נגר יכלול הנחיות לנושאים הבאים:

- סוג הקרקע והמצעים המתאימים לאגירת נגר
 - נפח מי הנגר להשהייה
 - זמן השהייה
 - תחזוקה לשמירת ערכי החידור
 - מגלש עודפים
 - מניעת מפגעי יתושים ומטרדים נוספים
 - מניעת צמחיה פולשנית
 - מיני צמחיה מתאימים לשקעים לחים (רשימה מומלצת מופיעה בנספח א').
- לעת תכנון מפורט:
- יעודכנו ספיקות התכן לפי עוצמות אירועי גשם מעודכנים.
 - יש לקבל את אישור מחלקת תכנון בר קיימא לפרטים ופתרונות איגום והשהייה ושטחי ניהול הנגר בשני הפארקים.
 - יש לתת עדיפות לפתרונות מבוססי טבע המשמשים לצורכי השהייה, איגום וחלחול, על פני קידוחים ובורות חלחול.
 - יש להציג פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בפארקים. הפרוטוקול יפרט בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע התחזוקה.

א. הפארק החופי

התכנית מציעה שטחים רחבים בעלי טופוגרפיה המאפשרת השהייה של מי הנגר, בחלק מהשטחים ימוקמו שוחות ניקוז על מנת למנוע איגום של המים. מוצאי הניקוז בפארק החופי ינוקזו אל מובל איינשטיין ומשם ליציאה הקיימת לים, מחוץ לגבולות התכנית. נפחי האיגום יקבעו בעת התכנון המפורט וזאת כדי לאפשר גמישות ובחינה עתידית של פתרונות איגום והשהייה. על מנת להימנע מזיהום של מי התהום, סומנו על גבי תכנית העיצוב אזורים בהם יש להימנע מהשהייה והחדרת נגר. בתחום הפארק החופי קיימת תחנת שאיבה למי קיץ. בשלב התכנון המפורט יש לקבל את אישור יחידת התיעול לנושא תחנה זו.

ב. פארק המסלול

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

2.5.4. אקולוגיה

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

הנחיות סביבתיות לתכנון המפורט:

- א. בתכנון המפורט יש לשלב אקולוג בעל נסיון בפרוייקטי העתקת קרקע ושיקום אקולוגי של בתי גידול.
- ב. האקולוג יאתר שטחים טבעיים בתחום התכנית טרם תחילת העבודות ויכין תכנית להעתקת קרקע, צמחיה, ומידת האפשר בעלי חיים על פי העקרונות שנקבעו בפרק ה' למסמכים הסביבתיים של תכניות מרכז וצפון הרובע.
- ג. גאופיטים וצמחים רב-שנתיים "אדומים" שיימצאו כראויים להעתקה, יועתקו לשטח בית הגידול הטבעי בפארק החופי, או לשטחים פתוחים בבתי גידול דומים המיועדים לשימור.
- ד. יש לאסוף זרעים של מינים חד-שנתיים המצויים בסכנת הכחדה. הזרעים יועברו לרטי"ג או ישמשו לשיקום שטחים פתוחים בתחום התכנית, כפי שיסוכם בתיאום עם רטי"ג.
- ה. איסוף הזרעים יתבצע ידנית במידת האפשר, ובאמצעות סינון של שכבת הקרקע העליונה למניעת איסוף של זרעי מינים פולשים.
- ו. איסוף הזרעים והגיאופיטים יתבצע לפי עונות (בעונות קיץ, סתיו, אביב) בעיקר עבור מינים נדירים או אנדמיים - עשבונים רב שנתיים, כגון ארכובית ארץ ישראלית ונהרונית מסרקונית, או חד שנתיים כגון סביון יפו ופשתנית יפו.
- ז. יש לטפל במינים הפולשים שבשטח התכנית באופן שוטף (לפחות אחת לחצי שנה בשנים הראשונות) תוך תשומת לב מיוחדת למינים שיטה כחלחלה וטיונית חולות, שמשפיעים על ייצוב החולות ועל מגוון מיני הצומח בקרבתם.
- ח. במידת האפשר, יש לבצע את העבודות באופן אשר יאפשר למכרסמים להימלט לחוף, ולבצע איסוף ממוקד של בעלי חיים לפני/בתחילת העבודות, בתיאום עם רטי"ג.
- א. הפארק החופי הפארק החופי עתיד להיות שטח פתוח משמעותי בעל חשיבות מטרופולינית שמיועד לייצר רצף חופי צפון-דרום. רוב שטח הפארק המתוכנן פרוש על פני שטחים מופרים או מבוינים (משטחי אספלט, מגרשי חניה, שטחי בור וכיו"ב). בגלל היבטים של חיבור תחבורתי, ניקוזי ומפלסי העיר הסובבת, תכנית תא/4444 קבעה שינויי גובה ניכרים אל מול המצב הקיים, ובעיקר תוספת גובה ברוב שטחי התכנית. התכנון המוצע מתחבר לטיילת החוף הקיימת ומגשר על פערי המפלסים בין רובע שדה דב החדש לבינה, עקב כך, כמעט בכל שטח התכנית אין אפשרות לשמר את מעט בתי הגידול הקיימים. פיתוח הפארק כולל "החזרה" מסוימת של מאפיינים טבעיים ובתי גידול שונים בקני מידה מגוונים, בעלי מיקרו אקלים יחודי לאזור, וזאת על ידי עיצוב הטופוגרפיה כ'קפלי קרקע', עיצוב 'דיונות' ושתילת צמחיה מקומית.

הפארק מהווה הזדמנות ייחודית לשלב טבע עירוני ובתי גידול מקומיים חופיים עם מוקדים אינטנסיביים בעלי פרוגרמה מגוונת.

הנחיות סביבתיות לתכנון המפורט:

א. הקבלנים המבצעים יהיו אחראיים לגידור זמני בעת העבודות של האזורים לשימור, למניעת פגיעה בצומח ובערכי טבע אחרים הנמצאים בהם, ושמירה על אחזקת הגידור ושלמותו לאורך כל תקופת הביצוע.

ב. שימוש בחומרי חפירה ומילוי ייעשה לאחר בדיקה כי אינם מכילים זרעי צמחייה פולשנית.

ג. תצפיות קודמות וממצאים בהווה מצביעים על קיומם של בתי גידול לחים בעבר הרחוק בתחום התכנית. במסגרת התכנון המפורט ניתן לשלב אזורים עבור בתי גידול לחים שיתבססו על נגר מקומי, אזורים אלו ניתן למקם במקומות שבהם כבר יש סביבה לחה, בכפוף לניטור איכות המים ולמידת הזיהום שתימצא בשטח.

ד. הרצף הפתוח נשען על רצועת החוף ושטחי עורף החוף הסמוכים. במסגרת התכנון המפורט חשוב לשמור על ציר פתוח בעל מאפיינים טבעיים בחלקו, הן במקביל לקו החוף והן בניצב אליו. יש לעודד צמחייה מקומית ולסייע בהתבססותה כדי לשמור על רצף וקישוריות בין רצועת החוף לבתי הגידול הלחים ושל החולות המיוצבים והנודדים.

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

ה. בתכנון שטחי הפארק הקרובים לחוף יש להתייחס לנושא זיהום האור.

ו. תאורה בעת העבודות תמומש רק לצורכי בטיחות כך שהיא תשפיע רק על אזורי העבודה בלבד ובצורה המינימלית ביותר. תאורת הבטיחות תהיה בעלת גוון אור חם (פחות מ- 2,700 קלווין) ללא זליגת אור לחוף וליים.

ז. יש להקפיד על ניקוז טבעי שיימנע הצפת מי נגר.

ח. ויש להקפיד על נטיעות של מינים המותאמים לאזור החופי בלבד, ללא הוספת מינים ים תיכוניים אחרים, שיפחיתו מייחודיות בית הגידול. זאת על מנת לאפשר קיום בית גידול למינים המקומיים.

2.5.5 טיפול במים אפורים

א. הפארק החופי

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

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

2.5.6. סחף והתחזרות

א. הפארק החופי

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

2.5.7. קרקע

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

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

א. הפארק החופי

תבוצע בחינה של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת יעדים ודרכי הובלה לשינוע.

ייעשה כל מאמץ להשתמש בתחום התכנית בחומרי חפירה ומילוי שמקורם בשטח התכנית ובכלל זה בקרקע מזוהמת שעברה הליכי טיהור מתאימים.

א. קרקע שנחפרת תועבר לעירום הזמני שנקבע לה, מבלי לערב בין החומרים מהמקטעים השונים.

ב. לפני הבאת הקרקע וביצוע החיפוי - השטח ינוקה מכל פסולת ו/או עשביה.

ג. יש לוודא כי מצעים וחומרים מיובאים הנם ממקור נקי ולא מאזורים נגועים בצמחים פולשים. הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רט"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות".

ד. יש להעדיף שימוש בקרקע מועתקת עם זרעים מקומיים.

ה. ככל שקיימת קרקע טבעית לא מופרת בתחום התכנית, הנ"ל תשמש לטובת שיקום בית הגידול בפארק החופי, זאת בתנאי שהקרקע תיבדק בפני אילוח צמחיה פולשנית וזיהום קרקע. ככל שיפוגו מסלע ועודפי קרקע מתכניות תשתית ברחבי ת"א, ניתן יהיה להשתמש בהם באותם התנאים.

ו. במגרש המצוי בפיתוח יינקטו אמצעים למניעת הידרדרות ושפיכה אל מחוץ לתחום המגרש.

2.5.8. מיס

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

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

2.6. מערכות ותשתיות

2.6.1. פתחי איוורור לחללים תת"ק

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

2.6.2. מתקנים טכניים והנדסיים

פילרים ומתקנים טכניים והנדסיים לרבות חדרי שירות, יוטמעו באופן מוצנע במעטפת המבנים במוקדי הפיתוח ובתת הקרקע במידת האפשר ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הציבורי. התיאום יעשה מול אדריכל העיר ואדריכל אגף שפ"ע.

לא יותרו מתקנים טכניים למעט לצורך תפעול הפארק. אלה ישולבו בבינוי ובעדיפות בתת הקרקע, תוך הותרת עומק אדמה של 1.5 מ' לכל הפחות. תתאפשר הקמת מתקני טיפול תת-קרקעיים במים אפורים בתחומי פארק המסלול ככל ויידרש.

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

א. הפארק החופי

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

ב. פארק המסלול

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

2.6.3. מתקני אשפה

מתקני אשפה, לרבות פחי מיחזור מסוגים שונים ימוקמו באופן מוצנע ונגיש לרכב פינוי אשפה, בתיאום עם אגף התברואה.

מתקני אשפה, לרבות פחי מחזור ימוקמו ככל הניתן, כחלק מהמבנים במוקדי הפיתוח.

פחי אשפה ברחבי הפארק יהיו מונעי נבירת בעלי חיים.

2.6.4. מרכזי אנרגיה

א. הפארק החופי

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

2.7. תאורה

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

2.8. ריהוט רחוב

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

2.9. גדרות ומעקות

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

2.10. מתקני משחק, כושר וספורט

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

2.11. חומרי גמר ופיתוח

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

2.12. בטיחות

2.12.1. כיבוי אש

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

2.12.2. נחשול ים- צונאמי

א. הפארק החופי

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

2.13. נגישות

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

2.14. מאפייני בניה ירוקה

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

2.15. שלביות ביצוע הפארק

ניתן לבצע את הפארקים בשלבים, בהתאם להתקדמות הפיתוח ברובע ולהחלטת העירייה. בשלביות הביצוע של הפארק החופי יש לתת עדיפות ליצירת מעבר המשכי ונגיש בין השכונות הקיימות לחוף הים. יש לאפשר גישה מלאה למגרשים הסובבים בכל שלבי הביצוע. יש לשמור על גישה מלאה אל האזורים בפארק אשר פותחו בשלבי הביצוע הראשונים, גם בזמן ביצוע השלבים הבאים. יבחנו השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. ביצוע פארק החוף ופארק המסלול במלואם הינו תנאי למתן היתרי בניה למגורים מעל 10,000 יח"ד בתחום תא/444, בהתאם לסעיף 7.1 (6) בתכנית הראשית. מימוש החניונים הציבוריים ומסוף התחבורה התת קרקעיים תלויים גם בהחלטות משרד התחבורה לגבי היקפם ונחיצותם של הנ"ל, בהתאם לשיקולים מטרופוליניים רחבים בתחום התחבורה. בהתאם לכך, ולצורך הבטחת נגישות הפארק והחוף לציבור- ניתן יהיה להשתמש בחניון העל קרקעי הקיים בסמוך לחוף תל ברוך עד להקמת החניונים התת-קרקעיים. כמו כן, השארית החניונים הקיימים ואי הקמת המסוף ו/או החניונים התת-קרקעיים, לא ייחשבו כפגיעה בביצוע הפארק במלואו.

3. גמישות

שינויים לא מהותיים בתכנית ובכלל זה מיקום מדויק של שבילים ומתקנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

4. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

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

5. תנאים בהליך אישור התכנון המפורט לביצוע

פרק זה מתייחס לתכנון מפורט בהליך של היתר בניה ו/או הליך של תכנית פיתוח באישור מה"ע, או כל הליך אחר הקבוע בחוק.

5.1. תנאים לקליטת הבקשה

- 5.1.1. עדכון הפרוגרמה של מתקני ספורט בהתאם לצרכים העירוניים העדכניים.
- 5.1.2. אישור אדריכל העיר.
- 5.1.3. קבלת הנחיות סביבתיות מהרשות העירונית לאיכות הסביבה.
- 5.1.4. במגרשים בהם אותרו ריכוזים בגז הקרקע החורגים מערכי המטרה מבוססי סיכון שנקבעו מפני חדירת גזי קרקע למבנים- קבלת דרישות למיגון המבנים (פרטנית לכל מגרש) ע"י המשרד להגנת הסביבה. המגרשים הרלוונטיים בפארק החופי: בתכנית צפון הרובע 4444/2-380, 382, 383, בתכנית מרכז הרובע 4444/1-280. המגרשים הרלוונטיים בפארק המסלול בתכנית מרכז הרובע 4444/1 : 674.
- 5.1.5. היתר בניה למבנים בתחום חוות מיכלי הדלק בתל ברוך- קבלת אישור המשרד להגני"ס לחפירה ופינוי הקרקע המזוהמת.
- 5.1.6. היתר בניה למבנים בתחום חוות מיכלי הדלק בתל ברוך- השלמת תיק תעוד מפורט למבנים הקיימים.
- 5.1.7. היתר בניה בפארק החופי בתחום תא/4444/1 מרכז רובע שדה דב- קבלת אישור רשות המים להשלמת חקירת מי התהום.
- 5.1.8. בקשה להיתר בניה למבנים בתחום הפארקים- אישור מה"ע או מי מטעמו.
- 5.1.9. בקשה להיתר בניה לחניונים הציבוריים ומסוף התחבורה התת- קרקעיים- אישור תכנית עיצוב נפרדת בסמכות מה"ע.
- 5.1.10. מתקנים לניהול מי נגר- הצגת תיאום עם היחידה לתכנון בר קימא ועם יחידת התיעול.

5.2. תנאים לתחילת עבודות

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

5.2.2. לפני תחילת העבודות יש לבצע סקר ומיפוי מפורט של גאופיטים ומיני צמחים נדירים כמפורט בסעיף 2.5.4 לעיל, לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה.

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

5.2.4. במגרשים בהם אותרו ריכוזים בגז הקרקע החורגים מערכי המטרה מבוססי סיכון שנקבעו מפני חדירת גזי קרקע למבנים- ביצוע הדרישות למיגון המבנים שנדרשו ע"י המשד להגנת הסביבה. המגרשים הרלוונטיים בפארק החופי: בתכנית צפון הרובע 4444/2 : 380, 382, 383, בתכנית מרכז הרובע 4444/1-280. המגרשים הרלוונטיים בפארק המסלול בתכנית מרכז הרובע 4444/1 : 674.

5.2.5. ביצוע סקר נוכחות בע"ח, קבלת הנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בהתאם למסקנות הסקר, קבלת אישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים.

5.3. תנאים לתעודת גמר

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

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

נספח א' – סוגי צמחים בפארק

טבלה 1 – צמחים מומלצים ל'ארכיפלג הדיונות'

מינים לזריעה בעורף המצוק		מינים לייצוב הדיונות	
שם המין	מאפיין	שם המין	מאפיין
קחוון החוף	פרחי בר כגון:	תלתן דו גוני	מיני תלתן מקומיים כגון:
ציפורנית מגוונת		תלתן פלשתי	
פרג נחות		תלתן הקצף	
חומעה (מינים שונים)		תלתן הארגמן	
מינים לזריעה באזורי השהיית נגר		תלתן ארץ ישראלי	
שם המין	מאפיין	אלמוות הכסף	מינים משתרעים, כגון:
סמר חד	מינים בעלי זיקה למים ולחות, כגון:	תלתן זוחל	
קנה מצוי			
אגמון הכדורים			
תלתן הפוד			
עבדקן החוף			
תלתן חקלאי			
לחך אזמלני			

		ליפיה זוחלת
		עכנאי שרוע
		אלקנת הצבעים
		לשון הפר (מינים שונים)

טבלה 2 – צמחים מומלצים לאזור חגורות 2-3

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

טבלה 3 – צמחים יחודיים שנצפו ברובע שדה (דב) המין	סטאטוס	צורת חיים	שם המין	סטאטוס	צורת חיים
אהל הגבישים	אדום	חד שנתי	ארכובית א"י	אנדמי	עשבוני רב שנתי
צפרנית חופית	אדום	חד שנתי	דרדר הקורים	אנדמי	חד שנתי
פשתנית יפו	נדיר	חד שנתי	סביון יפו	אנדמי	חד שנתי
סחלב קדוש	נדיר	גיאופיט	קחווון החוף	אנדמי	חד שנתי
תורמוס א"י	אנדמי	חד שנתי	עדעד כחול	מוגן	עשבוני רב שנתי
בן חיטה שרוני	אנדמי	חד שנתי	רותם המדבר	מוגן	שיח ובן שיח
חבלבל החוף	אנדמי	עשבוני רב שנתי	חצב מצוי	מוגן	גיאופיט
חבצלת החוף	מוגן	גיאופיט	תלתן א"י	אנדמי	חד שנתי

מרסיה יפהפיה	אנדמי	חד שנתי	שלשון החוף	אנדמי	חד שנתי
קורנית מקרקפת	מוגן	שיח ובן שיח	קיפודן פלשתי	אנדמי	עשבוני רב שנתי
אלקנה סמורה	אנדמי	עשבוני רב שנתי	פעמונית גפורה	אנדמי	חד שנתי
נופר צהוב	אדום	עשבוני רב שנתי	כדן קטן פרחים	מוגן	גיאופיט
אספסת איטלקית	אדום	חד שנתי	געדת הביצות*	אדום	עשבוני רב שנתי
גומא כדורי	נדיר	חד שנתי/עשבוני רב שנתי	לוענית יריחו*	אדום	עשבוני רב שנתי
שוש קרח	נדיר	שיח ובן שיח	נהרונית מסרקנית*	נדיר	עשבוני רב שנתי
תורמוס שער	נדיר	חד שנתי	לוטוס צר עלים*	נדיר	חד שנתי

טבלה 4 – עצים מומלצים לנטיעה

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

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

ממליצים לאשר את התכנית ולהעבירה לוועדה המחוזית ולולח"ף, בכפוף לסיום התיאומים והתיקונים הבאים:

1. **תיאום תנועה:** השלמת תכנון ועריכת נספח ע"י יועץ תנועה + תיאום עם אגף התנועה, לרבות דרכי הגעה לרצועת החול לכלי רכב חרום, אחזקה ואספקה.
2. **תשתיות:** יש להשלים עדכון פיתוח השטח בתכנית לפי המגבלות לקירבה לקו הביוב, בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1.
3. השלמת מסמכי התכנית ותיקונים טכניים בהתאם לסעיפים מעלה, ולהנחיות הגורמים העירוניים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	7 - - '25-0003

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו

מיקום:

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

גבולות:

בצפון: מגרשים בשכונת אשכול תמ"ל/3001, ובמרכז רובע שדה דב תא/1/4444, רובם ביעוד למבני ציבור.
 בדרום: מגרשים בשכונת אשכול תמ"ל/3001, ומרכז רובע שדה דב תא/1/4444, רובם ביעודים סחירים למגורים ולתעסוקה.
 במזרח: רחוב לוי אשכול ושכונת לי.
 במערב: רחוב דרך הים (מתוכנן).

מפת מיקום:

מיקום על גבי תכנית פיתוח של רובע שדה



מיקום על רקע תצ"א מצב קיים



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	7 - - 0003-25

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

כ-43 דונם

מתכננים:

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

יזם:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

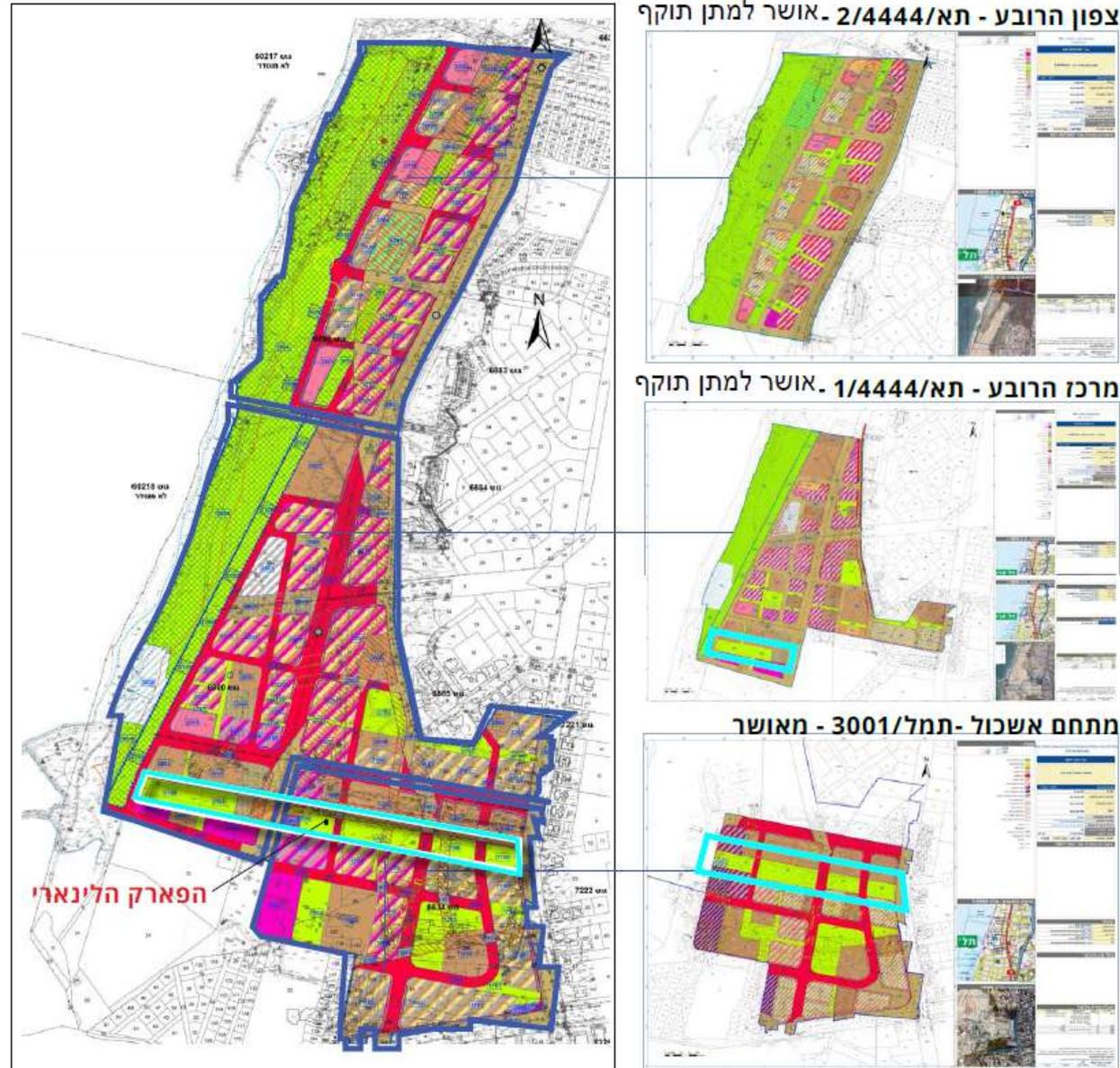
מצב השטח בפועל:

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

מצב תכנוני קיים:

התכנית הראשית היא התכנית המתארית לרובע שדה דב תא/4444, המאושרת מתאריך 7/9/2020. תכנית זו מכילה הוראות של תכנית מפורטת לפארק הלינארי ונקבע בה כי תנאי למתן היתר בניה לפארק הלינארי הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק בועדה המקומית.
 בשטח תכנית העיצוב חלות גם תמ"ל/3001 – שכונת אשכול שבתוקף, תא/4444/2 – מרכז רובע שדה דב, אשר אושרה למתן תוקף בתנאים בתאריך 14/8/2024.
 תכנית העיצוב לפארק הלינארי כוללת את תאי השטח 1705-1708, 2708-2709 מהתכנית הראשית תא/4444.
 בתכניות המפורטות תמ"ל/3001 ו-תא/4444/1 נערכו שינויים קלים בתאי השטח של הפארק הלינארי, במסגרת הפירוט בתכניות אלו.

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



רקע:



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

הפארק הלינארי ברובע שדה דב ממוקם על תוואי אחד משני מסלולי הנחיתה של שדה התעופה שפעל במקום. הפארק יוצר קישוריות ורציפות של השלד הירוק בציר מזרח

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	7 - 0003-25

מערב, תוך חיבור השכונות ממזרח לרובע אל הים במערב. לצד העובדה כי הפארק הינו בעל חשיבות בקנה מידה עירוני, הוא נותן מענה לפרוגרמות שכונתיות.

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

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

נתונים אלו הובילו לתכנון של הפארק ברצועות שונות באופיין, מצפון לדרום:

רצועת צמחיה ונטיעות עצים הצמודה לדופן מגרשי הציבור; שביל אופניים המשכי; רצועת הפרדה של צמחיה ועצים; רצועת אזורי פעילות ברוחב של כ-10 מ' (משתנה) הכוללת אזורי צמחיה נרחבים, אזורי ישיבה, קיוסקים; טיילת ברוחב מינימלי של 6 מ'.

הטיילת מתווכת בין הדופן הצפונית והרציפה של הפארק, לבין הדופן הדרומית המעוצבת בשפה יותר חופשית: משחקי טופוגרפיה מייצרים עניין ומשמשים לניהול נגר; מדשאות; מתחמים של מתקני משחק וכושר; מדרגות ישיבה המשתלבות בטופוגרפיה וכדומה.

פרישת השימושים לאורך הפארק נעשתה בעקבות ניתוח מוקדי הרעש ובחינת צורכי ההצללה לאורך הפארק.

מצב תכנוני מוצע:

טבלת נתונים:

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

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

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

1. פרוגרמות, שימושים והנחיות בינוי:

1.1. פרוגרמה ושימושים

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

- א. טיילת עירונית – שביל לינארי ראשי רחב ומוצל לצד קיוסקים ופינות ישיבה מסוגים שונים.
- ב. אזורי פעילות – אזורים מוגדרים לפעילות ספורטיבית ומתחמי מתקני משחק לטווח גילאים רחב.
- ג. גינות כלבים – אזורים מוגדרים לגינות כלבים לשימוש תושבי האזור.
- ד. מתחמים פתוחים רב תכליתיים – אזורי גינון רחבים מלווים בטריבונוט ישיבה המאפשרים מגוון רחב של פעילויות.
- ה. ניהול מי נגר – שטחי מדשאות וגינון בעלי אופי טופוגרפי המאפשר השהייה של מי הנגר וניקוזם במקרה הצורך.

1.2. פרוגרמה נופית

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



בחיבור לכביש המערבי. פינות ישיבה ו"סלון חוץ" באזורי הפרגולות.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	7 - - 25-0003

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

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

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

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

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

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

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

1.3. מבנים

1.3.1. קיוסקים

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

המחסן ואזורי חוץ הנלווים לו יהיו מוצנעים באמצעות צמחיה.

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

תכנית מרכז הרובע תא/1/4444 אשר אושרה למתן תוקף, קובעת זכויות לקיוסקים בהיקף כולל של 129 מ"ר, בתאי השטח 2709, 2708.

התכנית המתארית תא/4444 קובעת את הוראות הבינוי הבאות:

א. לא תותר יותר מקומה אחת מעל קומת מרתף.

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

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	7 - 0003-25ב' - 7

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

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

1.4. תנועה

1.4.1. שביל ראשי

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

1.4.2. שבילים משניים

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

1.4.3. שביל האופניים

הפארק יכלול שביל אופניים המשכי דו סטרי ברוב כ-2 מ' ובהתאם להנחיות אגף התנועה, אשר ימוקם בחלקה הצפוני של התכנית.

על מנת למנוע קונפליקטים בין שביל האופניים והולכי הרגל, תתוכנן בממשק בין כל מגרש ציבורי לפארק חציה להולכי רגל. בחציות אלו יתוכננו אלמנטים למיתון תנועת האופניים לצורך שמירה על בטיחות הולכי הרגל. בין שביל האופניים לגבול המגרש הצפוני תישמר רצועת שתילה ונטיעה ברוב 3 מטרים. כל שבילי האופניים יעמדו בהנחיות משרד התחבורה לתכנון שבילי אופניים ויהיו בתיאום עם אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

1.4.4. חניית אופניים וקורקינטים

מתקני קשירה לאופניים בתחום הפארק ימוקמו בקרבה לכניסות למבני ציבור. המתקנים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה.

כמות מתקני הקשירה תהיה בתיאום עם אגף התנועה ואדריכל העיר.

עמדות להשכרת קורקינטים, אופניים וכלי רכב זעירים אחרים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה. לא ימוקמו חניות אופניים בשבילי הולכי רגל ובאזורים שאינם נגישים לשבילי אופניים.

1.5. ממשקים עם הסביבה

1.5.1. ממשק עם פארקים גובלים

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

1.5.2. ממשק בין מגרשים פרטיים לפארק

התכניות המפורטות הגדירו זיקת הנאה למעבר ציבורי מהמגרשים הפרטיים אל הפארק, וכן קישוריות על ידי תאי שטח ניצבים ביעוד שצ"פ. תכנית הפארק מתייחסת למיקום זיקות ההנאה בהתאם לתכניות

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	7 - - '25-0003

המפורטות, אך גמישה לשינויים קלים בהתאם לתכניות העיצוב שייערכו למגרשים הפרטיים והציבוריים, ותיאום בין המגרשים ייערך בהתאם לכך.

מדרום לפארק, המרווח הצפוני בין קו המגרש לקו הבנין במגרשים הפרטיים יפותח כשביל רציף למעבר הולכי רגל בצמוד לדופן הפארק.

באזורי הכניסה אל הפארק מהרחובות הניצבים ישולבו רחבות כניסה.

לא יהיה הפרש מפלסים בין המגרשים הפרטיים לפארק.

1.5.3. ממשק בין מגרשים ציבוריים לפארק

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

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

1.5.4. ממשק עם רחובות חוצים

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

1.6. סביבה

1.6.1. צמחיה ונטיעות

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

צמחי תרבות בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

מומלץ לשתול צמחיה חסכונית במים.

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

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

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

1.6.2. הצללה

מצללות ימוקמו במרכז תחום הרצועה המרכזית וילוו בשורות של עצי צל עפ"י בחינות הצל שנעשו. במוקדי הפעילות יינטעו עצי צל נוספים, בהתאם לאזורי ההתכנסות המתוכננים. בנוסף, תותר הצללה (מלאכותית) על ידי מצללות, שמשיות וכיוצ"ב בכל תחום הפארק.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	7 - - 0003-25ב'

תותר הקמת מצללות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה לאמצעי הצללה לשימוש הציבור, במרחב הציבורי הפתוח, ובהתאם להוראות תמ"ל 3001 ביעוד שטח ציבורי פתוח. שטח מצללות אלו לא ייחשב כשטח מקורה. תחוייב עמידה בדרישות מדיניות הצל העירונית. העיצוב, הגודל, ההעמדה וכמות המצללות בתכנית ייבחנו ויאושרו לעת התכנון המפורט. חומרי המצללות יעמדו בדרישות של בניה בת קיימא, כגון עץ טבעי, במבוק, ודמויי עץ.

1.6.3. ניהול מי נגר

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

- סוג הקרקע והמצעים המתאימים לאגירת נגר
- נפח מי הנגר להשהייה
- זמן השהייה
- תחזוקה לשמירת ערכי החידור
- מגלש עודפים
- מניעת מפגעי יתושים ומטרדים נוספים
- מניעת צמחיה פולשנית
- מיני צמחיה מתאימים לשקעים לחים

לעת תכנון מפורט:

- יעודכנו ספיקות התכן לפי עוצמות אירועי גשם מעודכנים.
- יש לקבל את אישור מחלקת תכנון בר קיימא לפרטים ופתרונות איגום והשהייה ושטחי ניהול הנגר בשני הפארקים.
- יש לתת עדיפות לפתרונות מבוססי טבע המשמשים לצורכי השהייה, איגום וחלחול, על פני קידוחים ובורות חלחול.
- יש להציג פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בפארקים. הפרוטוקול יפרט בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע התחזוקה.

1.6.4. קרקע

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	7 - 0003-25ב' - 7

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

חקירת הקרקע בכלל שטח התכנית המתארית הושלמה וקיבלה אישור NFA מהמשרד להגנת הסביבה בשנת 2021, עבור כלל המגרשים של הפארק הלינארי.

1.6.5. מים

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

בשטחי הפארק שבתחום תכנית תא/1/4444 מרכז הרובע- חקירת מי התהום נמצאת בתהליך. השלמת החקירה וקבלת אישור רשות המים יהוו תנאי בהליך הרישוי בהתאם למצוין בסעיף 4 להלן. בשטחי הפארק שבתחום תכנית תמ"ל/3001 שכונת אשכול- חקירת מי התהום נמצאת בתהליך. השלמת החקירה וקבלת אישור רשות המים יהוו תנאי בהליך הרישוי בהתאם למצוין בסעיף 4 להלן.

1.6.6. אקולוגיה

הנחיות סביבתיות לתכנון המפורט:

- א. בתכנון המפורט יש לשלב אקולוג בעל נסיון בפרוייקטי העתקת קרקע ושיקום אקולוגי של בתי גידול.
- ב. האקולוג יאתר שטחים טבעיים בתחום התכנית טרם תחילת העבודות ויכין תכנית להעתקת קרקע, צמחיה, ומידת האפשר בעלי חיים על פי העקרונות שנקבעו בפרק ה' למסמכים הסביבתיים של תכנית מרכז הרובע.
- ג. גאופיטים וצמחים רב-שנתיים בסכנת הכחדה שיימצאו כראויים להעתקה, יועתקו לשטח בית הגידול הטבעי בפארק החופי, או לשטחים פתוחים בבתי גידול דומים המיועדים לשימור.
- ד. יש לאסוף זרעים של מינים חד-שנתיים המצויים בסכנת הכחדה. הזרעים יועברו לרט"ג או ישמשו לשיקום שטחים פתוחים בתחום התכנית, בתיאום עם רט"ג.
- ה. איסוף הזרעים יתבצע ידנית במידת האפשר, ובאמצעות סינון של שכבת הקרקע העליונה למניעת איסוף של זרעי מינים פולשים.
- ו. איסוף הזרעים והגיאופיטים יתבצע לפי עונות (בעונות קיץ, סתיו, אביב) בעיקר עבור מינים נדירים או אנדמיים - עשבוניים רב שנתיים, כגון ארכובית ארץ ישראלית ונהרונית מסרקונית, או חד שנתיים כגון סביון יפו ופשתנית יפו.
- ז. הקבלנים המבצעים יהיו אחראים לגידור זמני בעת העבודות של האזורים לשימור, למניעת פגיעה בצומח ובערכי טבע אחרים הנמצאים בהם, ושמירה על אחזקת הגידור ושלמותו לאורך כל תקופת הביצוע.
- ח. שימוש בחומרי חפירה ומילוי ייעשה לאחר בדיקה כי אינם מכילים זרעי צמחייה פולשנית.
- ט. עבור מקומות בהם יש חיפוי קרקע, יש להעדיף שימוש בקרקע מועתקת עם זרעים מקומיים.

1.7. מערכות ותשתיות

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	7 - - 0003-25

1.7.1 פתחי איוורור לחללים תת"ק

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

1.7.2 מתקנים טכניים והנדסיים

פילרים ומתקנים טכניים והנדסיים לרבות חדרי שירות, חדרים טכניים של הרק"ל וארונות תשתית עירוניים, יקובצו ככל הניתן, יוטמעו באופן מוצנע במעטפת המבנים ובתת הקרקע, ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הציבורי. התיאום יעשה מול אדריכל העיר, אדריכל אגף שפ"ע והמרכז לתיאום הנדסי.

בתא שטח 1802 ביעוד מתקנים הנדסיים, תותר הקמתו של חדר תת קרקעי לרק"ל, בהתאם להוראות התכנית הראשית.

בתאי שטח 2001,2708,2709 יחולו מגבלות בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1, בשל קו הביוב הטמון בקרקע.

1.7.3 מתקני אשפה

מתקני אשפה, לרבות פחי מיחזור מסוגים שונים ימוקמו ככל הניתן בתחום המגרשים הציבוריים הסמוכים, או ברחבי הפארק באופן מוצנע ונגיש לרכב פינוי אשפה, בתיאום עם אגף התברואה.

1.8 תאורה

התוכנית תשלב יועץ תאורה מוסמך בעל ניסיון מוכח בעבודה בשטחים טבעיים. במסגרת התכנון המפורט נדרש להגיש לרשות לאיכות הסביבה מיפוי של תאורת החוץ בדפנות הפונות לשטחים הפתוח – לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

1.9 ריהוט רחוב

ריהוט הרחוב יתואם ויאושר ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפני קבלת היתר הבניה. יש לאפשר ולתכנן מגוון רחב של צורות ישיבה. הפארק יכלול אזורי התכנסות ושהייה הכוללים טריבונוט, ספסלי בר בסמוך לקיוסקים, שולחנות פיקניק וספסלי רחוב וישיבה במגוון גדלים. הספסלים ישולבו בכל רחבי הפארק ויפוזרו לאורכו. יש לדאוג למקומות ישיבה לאנשים עם מוגבלות בהתאם לדרישות התקן. ניתן לשלב אלמנטים של אנרגיה מתחדשת וטכנולוגיות חכמות בריהוט הרחוב (ספסלים סולאריים חכמים, תאורה סולארית וכו').

1.10 גדרות ומעקות

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

1.11 מתקני משחק, כושר וספורט

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

1.12 חומרי גמר ופיתוח

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	7 - 0003-25'

1.13. בטיחות וכיבוי אש

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

1.14. נגישות

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

1.15. מאפייני בניה ירוקה

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

1.16. שלביות ביצוע הפארק

ניתן לבצע את הפארק בשלבים, בהתאם להתקדמות הפיתוח ברובע ולהחלטת העירייה. בשלביות הביצוע יש לתת עדיפות ליצירת מעבר המשכי ונגיש בין השכונות הקיימות לחוף הים. יש לאפשר גישה מלאה למגרשים הסובבים בכל שלבי הביצוע. יש לשמור על גישה מלאה אל האזורים בפארק אשר פותחו בשלבי הביצוע הראשונים, גם בזמן ביצוע השלבים הבאים.

2. גמישות

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

3. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

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

4. תנאים בהליך אישור התכנון המפורט לביצוע

פרק זה מתייחס לתכנון מפורט בהליך של היתר בניה ו/או הליך של תכנית פיתוח באישור מה"ע, או כל הליך אחר הקבוע בחוק.

4.1. תנאים לקליטת הבקשה

- 4.1.1. אישור אדריכל העיר.
- 4.1.2. קבלת הנחיות מהרשות לאיכות סביבה בעת"א.
- 4.1.3. בתחום תכנית מרכז רובע שדה דב 4444/1- השלמת חקירת מי התהום בתחום זה וקבלת אישור רשות המים.
- 4.1.4. בתחום תכנית שכונת אשכול שדה דב תמ"ל/3001- השלמת חקירת מי התהום בתחום זה וקבלת אישור רשות המים.
- 4.1.5. היתר בניה למבנים בתחום הפארק- אישור מה"ע או מי מטעמו.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	7 - - 0003-25ב'

4.2. תנאים לתחילת עבודות

- 4.2.1 אישור תכנית למחנות קבלן ולמניעת מטרדים (רעש ואיכות אויר/אבק) במהלך עבודות הבניה, כולל התייחסות לכלי צמ"ה.
- 4.2.2 לפני תחילת העבודות יש לבצע סקר ומיפוי מפורט של גאופיזים ומיני צמחים נדירים כמפורט בסעיף 1.6.6 לעיל.
- 4.2.3 עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- 4.2.4 ביצוע סקר נוכחות בעלי חיים, קבלת הנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בהתאם למסקנות הסקר, קבלת אישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים.

4.3. תנאים לתעודת גמר

- 4.3.1 ביצוע בפועל לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- 4.3.2 אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	05/02/2025
דיון נוסף	7 - - 0003-25

נספח א' – סוגי צמחים בפארק

טבלה 1 – עצים מומלצים לנטיעה

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

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

ממליצים לאשר את התכנית, בכפוף לסיום התיאומים והתיקונים הבאים:

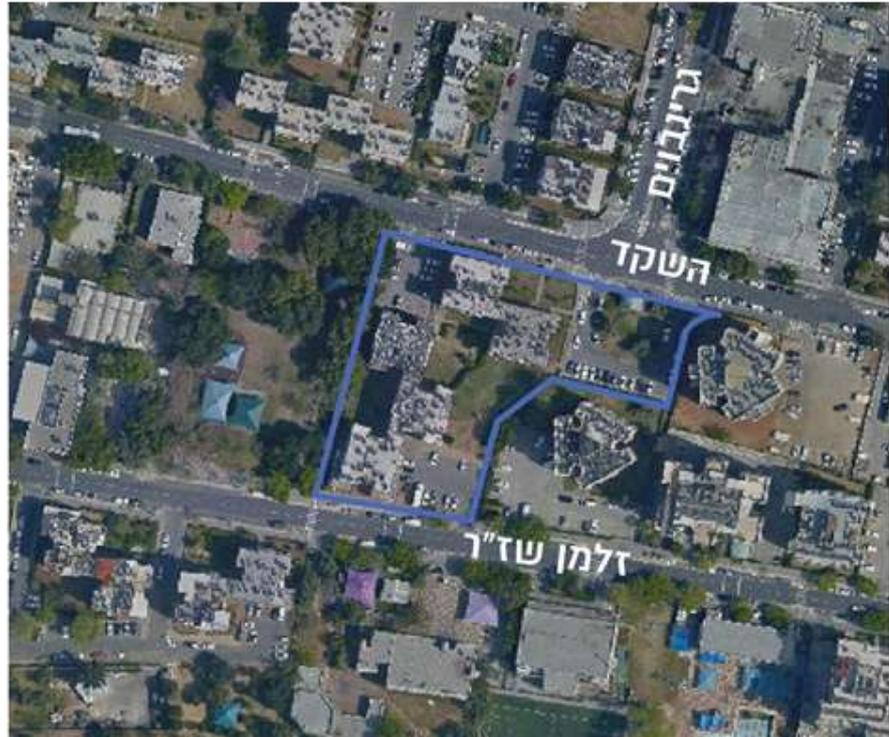
4. **תיאום תנועה:** השלמת תכנון ועריכת נספח ע"י יועץ תנועה + תיאום עם אגף התנועה, לרבות דרכי הגעה לרצועת החול לכלי רכב חרום, אחזקה ואספקה.
5. **תשתיות:** יש להשלים עדכון פיתוח השטח בתכנית לפי המגבלות לקירבה לקו הביוב, בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1.
6. השלמת מסמכי התכנית ותיקונים טכניים בהתאם לסעיפים מעלה, ולהנחיות הגורמים העירוניים.

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד
8 - - '25-0003	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

כתובת:

שז"ר זלמן 28, 30, 32
שקד 17א, 19, 21, 23



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6993	מוסדר		139,135,100	-

שטח התכנית: 6.724 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: מעין פירשט - מזור-פירשט אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: נוגה אלטר - חברת אלטר
יועץ בנייה ירוקה: עפר יונג - חברת אלטר

יזם: כאן בינוי

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: 5 בנייני מגורים בני 5 קומות כולל קומת קרקע מפולשת.

סה"כ 80 יח"ד קיימות.
חלקת הדרך ממזרח משמשת למגרש חניה וגינה ציבורית שבה ממוקם מבנה המשמש את השיטור הקהילתי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד דיון בעיצוב ארכיטקטוני	05/02/2025 8 - - '25-0003

1. מצב תכנוני קיים :

תא/מק/4667 – ככר השקד (507-1031616) – התכנית הראשית:

מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית להקמת 3 מבני מגורים בגבהים משתנים של 10 ו-19 קומות הכוללים 240 יח"ד, וכן מבנה ציבור שיהווה נקודת ציון משמעותית בסיוס רחוב גרינבוים, הוא ציר אורך משמעותי בשכונה.

למבני המגורים חזיתות פעילות הכוללות שימושים מסחריים (830 מ"ר) וציבוריים (1,200 מ"ר), וממוקמים בהיקפו של שטח פתוח איכותי בזיקת הנאה, המייצר חיבורים הליכתיים ואזורי שהייה עבור התושבים ומחברים בין הרחובות שקד וזלמן שז"ר ולגינת ילדי קילציה הסמוכה ממערב. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה.

מצב תכנוני מוצע :

התכנון מציע מבני מגורים בשני טיפוסים בינוי :

- מבנה בן 10 קומות הממוקם בדופן המזרחית, בקרבה למגרש הציבורי ולמבנה מגורים קיים בן 9 קומות. מבנה זה כולל קומת קרקע משולבת לובי כניסה לשימוש המגורים ופונקציות מסחריות הפונות לרחוב, לכיוון צומת גרינבוים-השקד הכוללת סביבה פונקציות מסחריות נוספות בכיוון צפון מזרח.
- שני מבני מגורים בני 19 קומות הפונים לדופן המערבית - גינת ילדי קילציה. לכל מבנה מגורים לפחות 2 חזיתות פעילות - האחת לכיוון הרחוב ולשטח המפותח בזיקת הנאה והשניה לחלקו הפנימי של המתחם.
- המבנה הפונה לרחוב שקד משלב שימושים ציבוריים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה וכן 320 מ"ר שטח גינה מגודרת עבור השימוש הציבורי.
- המבנה הפונה לרחוב שז"ר משלב כניסה למגורים, שטחי מסחר, כניסה לחניה בתת"ק עבור כל המגרש.

מבחינת עיצוב המבנים מוצעת גאומטריה פשוטה, גריד חזית סימטרי וחזרתי, בגמר חיפוי בתליה יבשה ובגוונים בהירים.

הפיתוח הנופי מציע חיבורים הלכתיים ומוצלים בין הרחובות השקד ושז"ר (ציר צפון-דרום) ובין מגרש המגורים לגינת ילדי קילציה (ציר מזרח-מערב) הממוקמת ממערב אליו. כמו כן מוצעים אזורים בפיתוח המעודד שהייה, המרכזי בהם במפגש בין הצירים המוצעים - מעין כיכר קטנה, שכונתית ("כיכר השקד") רווית פעילות, מוקפת חזיתות פעילות ומשולבת אלמנטים מגוונים בפיתוח - מתקני משחק, אזור מגוון ואזורי ישיבה מוצלים, כמו גם רחבות להצבת שולחנות לבאי הפונקציות המסחריות כגון בית קפה. כלל השטחים הפתוחים בזיקת הנאה, למעט השטח המגודר לשימוש הציבורי, עומדים על כ-2.5 ד', ו-320 מ"ר שישמשו כאמור, שטח תחום ומגודר לשימוש הציבורי המוצע בקומת הקרקע של מבנה המגורים הצפון מערבי.

לאורך הרחובות מוצעת זיקת הנאה להרחבת המדרכות הכלולות בזכות הדרך והוספת נטיעות. כל שטחי הפיתוח והרחבת המדרכות יעשו בפרטים סטנדרטים עירוניים. לא מוצע מעבר אופניים דרך המגרש אלא המשך הסתמכות על שביל האופניים הקיים בדופן הצפונית של רחוב השקד.

התכנית תואמת להוראות התכנית הראשית תא/מק/4667.

הדמיות המבנים



קומת קרקע מוצעת



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד	05/02/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0003-25ב'

תכנית פיתוח השטח

1. העיצוב האדריכלי

1.1. אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

התכנית מציגה כאמור הקמת 3 מבני מגורים :

- מצפון מזרח מבנה מגורים בן 10 קומות הכולל 38 יח"ד בתמהיל שטחים מגוון ושטחי מסחר בקומת הקרקע (בהפניה לרחוב השקד וכן אל פנים המגרש המפותח ומסומן בזיקת הנאה לשהייה ומעבר לציבור).
- בחלקו המערבי של המגרש- שני מגדלי מגורים בני 19 קומות בסמוך לגינת ילדי קילצ'ה.
- המבנה הצפון מערבי כולל 98 יח"ד. בקומות הקרקע ובקומה ראשונה משולבים שימושים ציבוריים וכן חצר מוצמדת בשטח של 320 מ"ר.
- המבנה הדרום מערבי כולל 104 יח"ד. בקומת הקרקע של מבנה זה משולבים שטחי מסחר (בהפניה לרחוב שז"ר וכן אל פנים המגרש המפותח ומסומן בזיקת הנאה לשהייה ומעבר לציבור). מתחת לתכנית מבנה זה ומכיוון רחוב זלמן שז"ר ממוקמת רמפת הירידה למרתפי החניה עבור כלל מבני המגורים.
- מבחינת עיצוב המבנים מוצעת גאומטריה פשוטה, גריד חזית סימטרי וחזרתי, בגמר חיפוי בתליה יבשה ובגוונים בהירים.
- במפלס הפיתוח – לאורך רחוב שזר והשקד בזיקת הנאה ובשילוב פיתוח המשתלב בשפת הרחוב של ת"א יפו, להרחבת המדרכות הכלולות בזכות הדרך והוספת נטיעות.
- מוצעים מעברים צפון דרום דרך המגרש ואזור המיועד לגינה ציבורית, הכל מסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה, בהיקף של כ- 2.5 דונם. זיקות ההנאה תתוחזקנה על ידי העיריה בכפוף לחתימה על הסכם בנושא כתנאי להיתר הבניה.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

גובה :

- גובה המבנים בני 19 קומות עד 88 מ'.
- גובה מבנה בן 10 קומות עד 33 מ'.
- גובה קומה טיפוסית במבנים בני 19 קומות, עד 3.5 מ'.
- גובה קומה טיפוסית במבנה בן 10 קומות עד 3.1 מ'.
- גובה קומה עבור שימושים ציבוריים לא יפחת מ4.5 מ'.
- גובה קומת גג טכני עד 2.7 מ'.
- מרתף עליון בגובה נטו של מיני 5 מטר באזור מעבר משאיות לפינוי דחסנית אשפה.
- גובה קומת הקרקע בבניין המזרחי יהיה 4.2-5.5 (ריצפה-ריצפה) בשטחי המסחר ולפחות 3.5 מ' (ריצפה-ריצפה) בלובי מגורים.
- גובה קומת הקרקע בבניין הצפון מערבי יהיה 4.5-6 מ' (ריצפה-ריצפה).
- גובה קומת הקרקע בבניין הדרום מערבי יהיה 4.5-5.5 (ריצפה-ריצפה).

תכסית :

- תכסית המבנה הצפון מזרחי בקומת קרקע : כ- 666 מ"ר, בקומה טיפוסית : כ- 505 מ"ר.
- תכסית המבנה הצפון מערבי בקומת קרקע : כ- 797 מ"ר, בקומה טיפוסית : 705 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד	05/02/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0003-25ב' - 8

- תכנית המבנה הדרום מערבי בקומת קרקע: כ-710 מ"ר, בקומה טיפוסית: 705 מ"ר.

ג. קווי בניין ותכנית קומת מרתף:

- מוצעות 3 קומות מרתף בתכנית 85% משטח המגרש.
קווי בניין: ע"פ תוכנית מפורטת -תא/מק/4667 - "ככר השקד":
- קו בניין מזרחי (צדי, בין הבניין הצפון מזרחי והשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור) 4 מ'.
 - קו בניין מערבי (צדי, בין הבניינים המערביים והשצ"פ הקיים) 3 מ'.
 - קו בניין צפוני ודרומי, לכיוון רחובות השקד וזלמן שז"ר 4 מ'.

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

נתונים לתכנית שנבחרת				שטח דירה			תמהיל סוגי דירות	
אחוז השטח לקבוצת גודל דירה	סה"כ שטח עיקרי לקבוצת גודל (ללא ממ"ד)	מספר יח"ד בכל קבוצה	אחוז יח"ד לפי קבוצת גודל	שטח דירה עיקרי (עיקרי ללא ממ"ד)	שטח ממוצע (עיקרי+ממ"ד)	טווח שטח עליון	טווח שטח תחתון	קבוצת גודל דירה (שטח רצפות של דירה)
1%	257	6	3	42	47	50	35	קטנה מאוד- 35-50
14%	2430	46	19	53	64	65	51	קטנה- 51-65
18%	3,120	48	20	65	77	85	66	בינונית- 66-85
62%	10,850	132	55	82	94	105	86	בינונית גדולה- 86-
1%	216	2	1	108	120	120	106	גדולה - 106-120
4%	738	6	3	123	135	170	120	גדולה מאוד - 121
100%	17,611	240	100	הכולל צריך להסתכם ב-100 אחוזים הסכום--<				סה"כ
	73							שטח עיקרי ממוצע
	85							שטח עיקרי + ממ"ד

תמהיל יח"ד אושר על ידי היחידה האסטרטגית, בהתאם להנחיות התב"ע.

ה. התייחסות לדיור בר השגה:

36 יחידות דיור מתוך כל יחידות הדיור בתכנית זו יוגדרו כדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס ובהנחה של 40%.
גודל יחידות הדיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בכלל התכנית, למעט דירות גדולות מ-100 מ"ר. יחידות הדיור בהישג יד יהיו בניהול ובבעלות אחודה ותורשם הערה בדבר כך בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). תמהיל יח"ד הדב"י אושר על ידי היחידה האסטרטגית, בהתאם להנחיות התב"ע.

תמהיל יח"ד דב"י מוצע:

שטח הדירה במ"ר	כמות יח"ד
40	1
45	1
49	4
62	4
65	14
70	2

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד	05/02/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0003-25ב' - 8

3	75
1	80
2	85
4	94

1. שטחים ציבוריים (בנויים)

התכנית הראשית קובעת הקצאת 1,200 מ"ר שטחים ציבוריים בקומת קרקע ובקומה ראשונה של מבנה המגורים הצפון מערבי.

חלוקת השטחים הציבוריים בין קומות הבניין הצפון מערבי :
קומת הקרקע: כ-505 מ"ר שתכיל לובי כניסה נפרד לשימושים ציבוריים בקומה 1 וכן 3 כיתות מעון יום בגדלים של 50-70 מ"ר ושירותים נלווים משותפים (ח.מנהלת, מטבח, שירותים, פינת משחק וכו') עם חצר מוצמדת מגודרת בשטח שלא יפחת מ 320 מ"ר בתחום זיקת ההנאה.
קומה 1: כ- 620 מ"ר שתכיל מרכז עד"י עבור מנהל חינוך ואפשרות למרכז שיטור קהילתי. בנוסף מרפסת מקורה של 75 מ"ר
קומת מרתף 1-: סה"כ 180 מ"ר.

כללי:

- השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים ורגולריים.
- מערכות השטחים הציבוריים יופרדו ככל הניתן ממערכות שטחי המגורים. חדרי האשפה והמחזור בתת הקרקע יהיו מופרדים גם הם.
- תותר הקמת קומת הפרדה טכנית (פלנום) לצורך הפרדת המערכות של השטח הסחיר מהשטח הציבורי. קומה זו לא תבוא על חשבון גובה הקומה הציבורית.
- אורור החניונים לא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי ולא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות.
- בכל שטחי הציבור תתאפשר פתיחת חלונות לכל החללים צמודי המעטפת.
- שטחי הציבור יורחקו ממטרדים.
- יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות עבור השימוש הציבורי (תינתן גישה מקומה 1 של שטחי הציבור אל מדרגות החירום של המבנה הסחיר לצורך מילוט בלבד).
- גובה הקומות הציבוריות: קומת קרקע לא יפחת מ 4.5 מ' (ברוטו).
- גובה קומה 1 לא יפחת מ 4.5 מ' (ברוטו).
- מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה, למעט חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה. אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד	05/02/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0003-25ב' - 8

1.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

חומרי הגמר כוללים חומרים קשיחים בגוון בהיר (פייבר צמנט/בטון דק דופן וכו'), טיח, חיפוי אלומיניום וזכוכית ברפלקטיביות מירבית של 15%, מעבר אור (VT) 50% או יותר, VALUE-U 1.8.

בקומות הטיפוסיות מוצעת גאומטריה "פשוטה" – מסת בינוי מלבנית ואחיד, פלטת גוונים בהירה להתמודדות מיטבית עם תופעת "אי החום העירוני". מוצעים חלונות ריצפה תקרה ו/או דמוי ריצפה תקרה (השלמה בחיפוי בגוון הזכוכית) ומרפסות שקועות (שאינן בולטות מחזית המבנה). במבני המגורים בני 19 הקומות מוצעת "קומת מנתקת" – קומה המחלקת את מסת הבינוי ל-2 נפחים ע"י נסיגה קלה ושקיפות (אלמנט קיר מסך+צלון פנימי או הצללה אחרת במופע אחיד). יותרו פרגולות במפלס הפיתוח בהתאם לתקנות החוק והתכנית הראשית.

ב. מרפסות:

- המרפסות תהיינה חזרתיות.
- לא תותר הקמתן של מרפסות מדלגות.
- מעקות במרפסות יהיו ממתכת.
- המרפסות לא יבלטו מעבר לקו הבינוי הפונה לשטח ביעוד ציבורי.
- תותר הבלטת מרפסת עד 1 מ' מקו הבינוי כך שיוותר לכל הפחות מרחק של 2 מ' עד גבול המגרש, כמאושר בתב"ע.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ג. קומה טיפוסית:

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ד. מסתורי כביסה:

- לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה.
- יותר פתרון מתקני ייבוש במרפסות בדירות כלואות (כיוון אוויר אחד) ובלבד שקטע המרפסת הכולל מתקן כביסה יכלול הסתרה.

ה. הצללות וסגירות חורף:

- בהתאם להוראות תכנית "כיכר השקד" תתאפשר הקמת מתקני הצללה ופרגולות בשטח הקרקע עד להיקף של 800 מ"ר לשימוש מבנה הציבור והשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור. שטחים אלו לא יחושבו במניין השטחים הכלולים בתכנית.
- יותרו פרגולות בגגות המבנים בכפוף להתאמה לדרישות החוק.

ו. שילוט:

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית

המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג/גג המערכות עליון.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד	05/02/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - '25-0003

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 תואם הנחיות מרחביות.

1.3. קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

מפלסי הכניסה למבני המגורים מרחוב השקד:

- בניין מזרחי - כניסה למבנה המגורים מחזית צדית, מזרחית (בסמוך לשב"צ) במפלס 20.50.
- כניסה לחללי המסחר 19-19.70 ובהתאמה למפלסי הפיתוח המוצעים ומפלסי רחוב השקד - כל הכניסות למבנים תהיינה ממפלס הפיתוח והרחוב ללא הפרדת מדרגות ורמפות.
- בניין צפון מערבי - כניסה ללובי מגורים ממפלס רחוב השקד (18.20). כניסה ללובי קומה 1 בשימוש ציבורי ממפלס רחוב השקד (18.60). כניסה לשימוש ציבורי - מעונות יום ממפלס הפיתוח (19.20).
- בניין דרום מערבי - כניסה לחללי המסחר במפלס רחוב זלמן שז"ר ומפלסי הפיתוח (19.00-19.50).
- כניסה ללובי מגורים מרח' זלמן שז"ר במפלס 18.60.
- תותר גמישות של עד 0.5 מ' בשלב היתר הבניה ובתנאי שהכניסה תהיה ממפלס הפיתוח והרחוב ללא הפרדת מדרגות ורמפות.

מיקום רמפת כניסה/יציאה לחניון תת קרקעי מרחוב זלמן שז"ר מדרום בהתאם לנספח התנועה של תכנית תא/מק/4667. תחילת שיפוע בקו הבינוי.

ב. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע יותרו שימושים כפי שמצוין בתכנית תא/מק/4667: מגורים, מערכות טכניות, שימושים משותפים לרווחת הדיירים מסחר שטחי ציבור.
- מתוכנן מרחב ציבורי איכותי לגינה/ככר ציבורית בהיקף שלא יפחת מ800 מ"ר.

ג. שטחים משותפים בנויים

- לובאי כניסה בגודל מיני של 50 מ"ר.
- חניית אופניים תותר בפיתוח, בחדרי אופניים בקומת הקרקע ובחדרי אופניים בקומת המרתף העליון ובמרתף 1- בהתאם למדיניות העירונית "פיתוח המגרש והסדרי חניה" מהדורה 5 (2022).
- חניון תת קרקעי משותף הכולל שימושים בהתאם לתכנית הראשית ותכנית תא/ע'.

1.4. נגישות

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

1.5. תנועה

התכנון כולל 3 מרתפי חניה.
מיקום רמפת כניסה/יציאה לחניון תת קרקעי מרחוב זלמן שז"ר מדרום בהתאם לנספח התנועה של תכנית תא/מק/4667. תחילת שיפוע בקו הבינוי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד	05/02/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0003-25ב' - 8

גישת רכבים ומשאיות פינוי אשפה לתת הקרקע, מרחוב זלמן שז"ר, מדרום. חניית לרכב פרטי
מספר החנייה במרתפים יתאים לתקנים שנקבעו בנספח התנועה בתכנית תא/מק/4667

- 209 חניות לרכב פרטי.
- 6 חניות לרכב נגיש.
- 70 חניות אופנועים.

אופניים

התכנון כולל 498 חניות אופניים בהתאם למדיניות העירונית.

1/3 מחניות האופניים ימוקמו בחדרים ייעודיים בקומות הקרקע של מבני המגורים, 1/3

א.

חתך זכות דרך וזיקות הנאה:

התכנית מציעה זיקות הנאה למעבר הולכי רגל לאורך הרחוב והרחבת המדרכות הקיימות כוללות:

רוחב זכות הדרך הקיימת ברחוב השקד כ-18 מ':

- מדרכה קיימת בזכות הדרך בחזית מגרש המגורים - כ-3 מ'.
 - מוצעת הסדרת רצועת שתילה של 1 מ' ע"ח המדרכה בזכות הדרך ובצמוד לכביש. רצועה זו תכלול נטיעות כמוצע בנספח הבינוי והפיתוח, חניות אופנים וספסלים.
 - מוצעת השלמת 1 מ' למדרכה בזיקת הנאה בתחום מגרש המגורים שתצטרף ל-2 מ' מדרכה בזכות הדרך. סה"כ 3 מ' עומק המדרכה המוצעת בזכות הדרך ובזיקת הנאה.
 - עוד מוצע בזיקת הנאה - רצועת נטיעות נוספת (1 מ') ואחריה, עד חזית מבנה המגורים ומבנה הציבור המוצעים, כ-2-3 מ' מדרכה.
 - מוצע כי הנטיעות ברחוב ובזיקת הנאה ימוקמו לסירוגין (סגול) על מנת לאפשר צל ורצף נטיעות אינטנסיבי במבט מהרחוב.
 - סה"כ מיני 4 מ' עומק זיקת הנאה הפונה לרחוב השקד.
- רוחב זכות הדרך הקיימת ברחוב זלמן שז"ר כ-18 מ':

- מדרכה קיימת בזכות הדרך בחזית מגרש המגורים 3-5 מ'.
- מוצעת הסדרת רצועת שתילה של 1 מ' ע"ח המדרכה בזכות הדרך ובצמוד לכביש. רצועה זו תכלול נטיעות כמוצע בנספח הבינוי והפיתוח, חניות אופנים וספסלים.
- מוצעת השלמת 1 מ' למדרכה בזיקת הנאה כך שעומק המדרכה המוצעת לאחר הפחתת רצועת הנטיעות לא יפחת 3 מ'.
- באזור בו עץ קיים לשימור המצר את המדרכה ל-1 מ' מוצעת הרחבה מקומית של המדרכה בתחום זיקת הנאה.
- סה"כ מיני 4 מ' עומק זיקת הנאה הפונה לרחוב זלמן שז"ר.

1.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- חדרי שנאים וחדרי חשמל ימוקמו בתחום המגרש בתת הקרקע, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מהמגורים ומהשטחים הציבוריים ולפי אישורי חברת חשמל והיחידה לאיכות הסביבה .
- חדר השנאים בסמוך לגבול החניון הדרום מזרחי כולל פירים נדרשים ופתח הורדת ציוד שישולבו בגינון. מיקום סופי ייקבע בתיאום עם חברת חח"י.
- תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויית (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד).
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הביניים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- מערכות הנדסיות כגון חשמל ותקשורת ישולבו בנפח הבינוי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד	05/02/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0003-25'

- גמל מים ימוקם בחזית צידית בניצב לרחוב. מיקום הגמל ייעשה בתיאום ובאישור מי אביבים.
 - צובר גז ישולב בשטחי הפיתוח כחלק מהתכנון הנופי וכמסומן בתכנית הפיתוח בתיאום ובאישור עם חברת הגז שתיבחר על ידי היזם – בפניה הדרום מזרחית של המגרש, באיזור המגוון.
 - כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
 - חדר גנרטור ממוקם במפלס מרתף החניה העליון.
- ב. תאים פוטוולטאים :**
- יותקנו מערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.
- ג. מערכות מיזוג אויר :**
- יחידות העיבוי עבור הדירות ימוקמו בשטח יעודי במסתור כביסה בדירה/ קומות מגורים / גגות טכניים. יותרו מעבים בתקרה כפולה ("פלנום") בקומת קרקע.
 - איסוף של מי עיבוי מזגנים להשקיה חלקית ממי המאגרים לגינון והשאר יוזן ממי הצריכה. יותקנו מערכות לקליטת 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.
 - דירוג האנרגטי של המזגנים יהיה A לפחות.
- ד. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים :**
- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם הכנה לתשתית לטעינת רכב חשמלי ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות .
 - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה .
- ה. איורור חניונים ושטחים מסחריים :**
- אוורור החניונים מבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת מפוחי כניסה ופליטת אוויר. פליטת האוויר עולה בפירים מוסדרים בכל מבנה עד לגג העליון.
 - הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום קומת הקרקע בפירים למרתפים.
 - פליטת אגוזי חדר גנרטור במרתף יהיה מהגג העליון בבניין הצפון מזרחי.
 - מטבח משותף לכל הכיתות, יתוכנן כמטבח מבשל עם מחסן צמוד על פי הוראות הפרוגרמה של התמ"ת 2006.
- ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**
- תנאי לאישור היחידה העירונית בשלב בקרת תכן יהיה אישורם למסמך אקוסטי שיתייחס לכל המערכות.
- ז. כיבוי אש :**
- מתוכננות 2 רחבות כיבוי אש – לאחת גישה מרחוב השקד ולשניה מרחוב זלמן שז"ר. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד	05/02/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0003-25ב' - 8

ח. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- זיקות הנאה למעבר רגלי ושהיית הציבור בשטח כולל של כ-2.5 ד'. שטח זה כולל רצועה בעומק של 4-4.9 מ' לאורך רחוב השקד ו-4-5.7 מ' לאורך רחוב זלמן שז"ר – כפי המסומן בחוברת תכנית העיצוב והפיתוח.
- יגודר שטח של לא פחות מ-320 מ"ר לטובת השימושים הציבוריים - מעונות היום בקומת הקרקע של המבנה הצפון מזרחי.
- תחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שנקבעו לזיקות הנאה, יהיו באחריות העירייה ועל בסיס הסכם שיחתם מול הגורמים העירוניים. תחזוקת השטחים הפתוחים תהיה בכפוף לתאום עם אגף שפע בנושא ומהווה בסיס להסכם הנ"ל.
- השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש, יפותחו בחומרי גמר עירוניים בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים. גווני הריצוף יהיו בהירים במטרה להתמודד בצורה מיטבית עם תופעת אי החום העירוני.

פיתוח השטח

- פיתוח זיקות הנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

שטח פנוי מבנייה

- 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- התכנית מציעה פתרונות סינון, השהיה והחדרת מי נגר וסה"כ כ-13% שטח מגוון מחלחל.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- ברחבות מרוצפות בשטח המגרש יוסדר פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- שתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) בעומק של לפחות 1.5 מ' עבור עצים 60 ס"מ עבור צמחיה אחרת.
- נפח השתילה יתוכנן בהתאם לנספח 8 – הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב. בהתאם לגודל: נפח קטן, בינוני וגדול יהיו בעל נפח בית גידול בגודל 7,14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- נדרש עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) בעומק של לפחות 1.5 מ'.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור בהיקף המתחם, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

2.2 עצים ובתי גידול

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר של שטח מגרש פנוי כפי שמוצג בתכנית הפיתוח.
- כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד	05/02/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0003-25ב' - 8

- יינטעו מגוון עצים בוגרים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מגובה מטר מהקרקע בהתאם לגודל גזע העץ במצב בוגר.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה לפחות בכל שטחם.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר ימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי 5. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

3. מדיניות תכנון בר קיימא

א. דרישות בניה ירוקה ודירוג אנרגטי

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025 8 - 8 - 25-0003	תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד דיון בעיצוב ארכיטקטוני

כללי: תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ברמת 4 כוכבים לפחות או בתקן LEED v4 Platinum בהקמת Platinium.

הדירוג האנרגטי של כל מבנה יהיה A לפחות, על יח"ד תעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות.

ב. דו"ח רוחות

תוצאות הניתוח ואנליזת הCFD על משטר הרוחות בפרויקט המתוכנן והשפעתו על הולכי רגל והסביבה:

ניתן לראות כי בדיקת הרוחות ע"פ המתודולוגיה בגובה 1.5 מ' מפני הקרקע:

1. כל הנקודות עומדות בקריטריון הנוחות ע"פ הנחיות העירייה, גם במהירות 6 מ"לשניה וגם במהירות 9 מ"לשניה עבור הייעוד שלהם.
2. כל הנקודות עומדות בקריטריון הבטיחות ע"פ הנחיות העירייה גם במהירות 15 מ"לשניה וגם במהירות 20 מ"לשניה.

ג. ניהול אנרגיה

היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו 85,177 קוט"ש לשנה בהתאם לדו"ח ניהול אנרגיה שנערך.

ד. ניהול מי נגר

1. תכסית: 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"), להלן "השטח". שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. השטח יתוכנן באזור הנמוך במגרש ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. מתוך שטח זה 12.8% יהיה שטח מגונן.
2. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% 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.
3. לפי תמ"א/1/8 נפח האיגום הפיזי הנדרש הינו 73.65 מ"ק. נפח האיגום הפיזי המוצע בתכנית הינו 75.00 מ"ק מה שמשקף עמידה בנפח הפיזי הנדרש ומאשר עמידה בספיקה מווסתת במוצא התכנית.

ה. חסכון במים

במבנה מגורים תתוכנן ותוצג בתכנית העיצוב מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון או השקיית מערכת גג ירוק, בנוסף יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ו. איורור הדירות

מרבית הדירות מקבלות אוורור מפולש. בכל הדירות שאינן זוכות לאוורור מפולש (דירות כלואות) יותקנו מאווררי תקרה בחלל המשותף (סלון), בצירוף רשימת יחידות הדירור והתחייבות היזם לכך. קוטר מאווררי תקרה לא יפחת מ-52 אינץ'. ככל שיהיה תכנון מתקדם שישנה זאת הדבר יאושר מול מחלקת בר קיימא.

ז. ריצופים

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

ח. תכנון ביו-אקלימי

אסטרטגיות פסיביות לקיץ:

- הצללה על חלונות - כל החלונות יקבלו הצללה חיצונית דינמית ע"י תריס חיצוני או פתרון אחר לטיפול בקרינת השמש.

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025 8 - - '25-0003	תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בידוד תרמי לשמירה על הקור – חתך הקיר משופר מול 1045 ומתאים לכל דירה ומבנה בהתאם לצורך.
- התרמי יהיה פנימי ויעשה ע"י בלוק איזולציה תרמי או לוחות גבס בהתאם למודל האנרגטיים.
- אסטרטגיות פסיביות לחורף:
- חימום פסיבי - קרינת שמש ישירה.
- בידוד תרמי לשמירה על החום הפנימי – חתך הקיר משופר מול 1045 ומתאים לכל דירה ומבנה בהתאם.

ט. **תופעת אי החום העירוני** - מעטפת הבניין
50-75% מיני משטח המעטפת הכללית של הבניין יבוצע בגוונים מתונים.

י. **הצללה**
מכיוון שהשמש בקיץ גבוהה המבנים כמעט ולא יוצרים הצללה אחד על השני.
חלק מהזיגוג בפרויקט מקבל הצללה קיצית ע"י המרפסות, אך חלק מהחלונות, בעיקר המערביות והמזרחיות (שמש ישירה) מכיוון שהשמש נמוכה בחזיתות אלו (ולכן יינתן פתרון כגון הצללה חיצונית או הצללה כלואה בכל החלונות או לחלופין זיגוג מסנן קרינה

4. **גמישות:**
שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי לרבות מיקום חניית אופניים וחניית עגלות, או בעיצוב המבנים, או בחלוקת השטחים הציבוריים הבנויים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

5. **הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:**
התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

6. **תנאים להיתר בניה:**

- א. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ב. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
- ג. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- ד. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- ה. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- ו. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
- ז. אישור מקדמי ע"י מכון התעדה מוסמך לעמידה בצ"י 5281 בניה ירוקה בדרגת 4 כוכבים לפחות.

7. **תנאים לתחילת עבודה:**

- א. אישור שלב א' ע"י מכון התעדה מוסמך לעמידה בת"י 5281 בניה ירוקה בדרגת 4 כוכבים לפחות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4667 - תכנית עיצוב כיכר השקד	05/02/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0003-25ב' - 8

- ב. עמידה בדירוג אנרגטי ע"פ תקן ת"י 5282 בדרגת A לכל בניין ודרגת B מינימום לכל דירה.
- ג. מילוי טופס למינוי יועץ בניה ירוקה בפרויקט בהתאם למדיניות 9144.

8. תנאי לתעודת גמר:

- א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ג. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- ד. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- ה. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- ו. אישור שלב ב' ע"י מכון התעדה מוסמך לעמידה בת"י 5281 בניה ירוקה בדרגת 4 כוכבים לפחות.
- ז. עמידה בדירוג אנרגטי ע"פ תקן ת"י 5282 בדרגת A לכל בניין ודרגת B מינימום לכל דירה.
- ח. מילוי טופס למינוי יועץ בניה ירוקה בפרויקט בהתאם למדיניות 9144.

ח"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת העיר ומחלקת תכנון יפו ודרום העיר)

מומלץ לאשר את התכנית ולקדמה לדיון בוועדה המקומית בתנאי עמידה בדרישות הבאות:

1. אישור אדריכל העיר לתכנית פיתוח מאושרת ע"י אגף שפ"ע, לעיצוב החזיתות ולחומרי הגמר במעטפת.

הצגת אישור הגורמים הבאים:

- אגף הנכסים
- אגף שפ"ע

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5059 - תכנית עיצוב בורמה 20-38 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	05/02/2025 9 - - 25-0003

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

רח' בורמה בשכונת קריית שלום / בצפון: רח' בורמה, בדרום: דרך בן צבי, במזרח: חלקה 216, במערב: חלקת שצ"פ (חלק מפארק החורשות).

כתובת:

רחוב בורמה 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7065	מוסדר	חלק	209,217	218

שטח התכנית:

3.589 דונם.

מתכננים:

אדריכל תכנית: מעוז פרייס אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: חלי אלול צלניקר אדריכלות נוף
יועץ בנייה ירוקה: WAWA
יזם: אקרו נדלן התחדשות עירונית
בעלות: בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 2 מבני שיכון טוריים בני 4 קומות כל אחד. בהם סה"כ 80 יח"ד בשטח ממוצע של 57 מ"ר. כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה.

מצב תכנוני קיים:

התוכנית הראשית התקפה תא/מק/5059 התחדשות בורמה 20-38, פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 8/5/24.

התוכנית קובעת הריסה של הבניה הקיימת במגרשים והקמה של שלושה מבנים בבניה מרקמית עד 8 ומבנה גבוה בן עד 15 קומות עבור עד 198 יח"ד, כל הבניה לאורך רחוב דרך בן צבי בדרום ורחוב בורמה

מצפון. התכנון קובע דופן מסחרית לאורך דרך בן צבי, הרחבת המדרכות לאורך רחוב בורמה ומעברים להולכי רגל בין המבנים המקשרים בין רחוב בורמה הפנימי לדרך בן צבי ולפארק החורשות ממערב. התכנית מקצה שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-700 מ"ר, ועוד 150 מ"ר בתת הקרקע, סה"כ 850 מ"ר. כמו כן התכנית קובעת שפ"פ מצפון מערב המתחבר לפארק החורשות.

התכנית קבעה תקן חניה 0 לכל המבנים.

בהתאם למיקומו של מגרש התכנון בסמיכות לתחנת רק"ל בביצוע, מורכבותו של המגרש בצורתו המוארכת והמתווה הכלכלי על בסיסו קודמה התב"ע התכנית מקודמת ללא חניה בתת הקרקע. בהתאם לכך, התאפשר שילוב בקומת המרתף העליונה של שטחי שירות אם בעבור הדיירים ושטחי הציבור ושטחים עיקריים בעבור מסחר עצמאי.

בתכנית הראשית נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון כולל 4 מבני מגורים עבור כ-186 יח"ד בתמהיל דיור מגוון, שטחי הציבור ממוקמים בקומת הקרקע במבנה הגבוה המגורים ובניין המרקמי המערבי לו (מבנה 1 ומבנה 2 כמסומן בתכנית הראשית) בהיקף של כ-700 מ"ר על קרקעי, חזית מסחרית לאורך דרך בן צבי (בהיקף של כ-515 מ"ר שטח מסחר) ממוקמת ב-2 המבנים מרקמים בני 8 קומות (מבנה 3 ומבנה 4 לפי התכנית הראשית) מעל קומת קרקע מסחרית רציפה בגובה מקסימלי של כ-6 מטר.

התכנית מתוכננת ללא מרתפי חניה לרכבים פרטיים לאור קביעת תקן חניה 0, בתכנית הראשית. מתוכנן מרתף אחד באזור מבנה 1, הכולל שטחים טכניים, אחסנה וחניית אופניים מרכזית לפרויקט וכן שטחים נלווים למבנה הציבורי.

התכנית מציעה מספר חיבורים עירוניים משמעותיים.

חיבור לפארק החורשות- השפ"פ שבחלק הצפוני של התכנית יהווה חיבור של תנועת הולכי רגל בין השכונה, רחוב בורמה לפארק, בנוסף מציעה התכנית הפנייה של חזית מסחרית מערבה וצפונה לכיוון הפארק.

התכנית קובעת מעברים בין רחוב בן צבי ובורמה ברוחב שלא ירד מ-8 מ' המעברים נקבעו בזיקת הנאה בין המבנים המרקמיים ויהוו קישור לשכונה לציר בן צבי ודרומה. בנוסף יתאפשר חיבור במזרח המגרש בשביל הגובל בבניין שכן שעבר התחדשות עירונית במסגרת חיזוק. התכנית מסדירה במפלס הרחוב שטחים פרטיים פתוחים בשטח של כ-0.2 דונם וזיקות הנאה למעבר ושהייה של הציבור בתחום השטח הפתוח ועוד 1 דונם תחום מגרש המגורים. בשטחים אלו תישמר רציפות התנועה בין הרחובות השכנים, והפארק ממערב. כל השטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע והשנה. יאסר הקמת מכשולים לכניסה ומעבר בשטחים אילו.



מבנה מס' 1

בינוי:

מבנה מגורים בן 15 קומות (1 קומת קרקע ציבורית + 13 קומות מגורים טיפוסיות וקומת גג עליונה חלקית למגורים). קומת הקרקע משמשת לשטחי ציבור מבונים בהיקף של כ- 700 מ"ר (שבנויים כשטח רציף עם השטחים מתחת למבנה מס' 1).

שימושים:

קומת קרקע: לובי, שימושים נלווים לשימושי המגורים כולל חדר אשפה על קרקעי, וכן שטחי ציבור מבונים, עבור הקמת מרכז למידה פלייא קרית שלום, משמר אזרחי, סייר קהילתי (השימוש שנקבע לעת עתה, מגוון השימושים הציבוריים בהתאם לתבוע ככל שידרשו בעתיד) קומות 1-14 (כולל קומת עליונה חלקית): מגורים ושימושים הנלווים להם. בקומות אלה יתאפשרו שימושי מגורים, שטח שירות למגורים ושטחים נלווים לדיירים לרבות מתקנים טכניים.

מבנה מס' 2

בינוי:

מבנה מגורים בן 8 קומות (1 קומת קרקע ציבורית + 6 קומות מגורים טיפוסיות וקומת גג עליונה חלקית למגורים). קומת הקרקע משמשת לשטחי ציבור מבונים הבנויים כשטח רציף עם השטחים מתחת למבנה מס' 1.

שימושים:

קומת קרקע: לובי, שימושים נלווים לשימושי המגורים כולל חדר אשפה על קרקעי, ושטחי ציבור מבונים עבור הקמת מרכז למידה פלייא קרית שלום, משמר אזרחי, סייר קהילתי, לובי מעלית לחדר אופניים תת קרקעי לשימושי כלל משתמשי הפרויקט. קומות 1-7 (כולל קומת עליונה חלקית): מגורים ושימושים הנלווים להם. בקומות אלה יתאפשרו שימושי מגורים, שטח שירות למגורים ושטחים נלווים לדיירים לרבות מתקנים טכניים.

מבנים מס' 3,4

בינוי:

2 מבני מגורים בן 8 קומות (1 קומת קרקע מסחרית + 6 קומות מגורים טיפוסיות וקומת גג עליונה חלקית למגורים). קומת הקרקע משמשת לשטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 515 מ"ר.

שימושים:

קומת קרקע: לובי, שימושים נלווים לשימושי המגורים כולל חדרי אשפה על קרקעי ושטחי מסחר, בהיקף כולל של כ- 515 מ"ר עבור חנויות ומעברים עבור אספקה ותפעול. קומות 1-7 (כולל קומת עליונה חלקית): מגורים ושימושים הנלווים להם.

בקומות אלה יתאפשרו שימושי מגורים, שטח שירות למגורים ושטחים נלווים לדיירים לרבות מתקנים טכניים.

התכנית תוכננה ללא מרתפי חניה, תוכנן מרתף חלקי מתחת למבנה 1 עבור חדרים טכניים, חדר טראפּו, חדרי אופניים לשימוש כלל משתמשי הפרויקט ושטחים נלווים לשטחים הציבוריים המבונים.

תא שטח 101: (יעוד הקרקע – שפ"פ)

השפ"פ יפותח כמרחב ציבורי פתוח למעבר ושהייה הולכי רגל. תתאפשר בו הצבת רהוט רחוב כגון- ספסלים, ריהוט, שבילים, מצללות, מתקני ספורט, חניות אופניים ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית. לא ימוקמו מתקנים טכניים בשטחי השפ"פ אשר יגבילו שהייה ומעבר הציבור.

תכנון השפ"פ ישמור על רציפות מעבר הציבור, ושהייה של הולכי רגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים וכמקשר בין רחוב בורמה והשטח הציבורי הפתוח ממערב.

השטח הפתוח יהיה נגיש לציבור ללא גדרות או מכשולים וירשם כזיקת הנאה למעבר ושהייה בכל שטחו, שעות היממה וימות השבוע.

סה"כ כולל שטח התכנית כ-11 דונם של זיקות הנאה.

כל המוצג בתכנית העיצוב תוכנן בהתאם לתכנית הראשית תא/5059 כל סתירה בין תכנית העיצוב לתכנית הראשית יגברו הוראות התכנית הראשית.

טבלת נתונים:

נתונים	התכנית הראשית - תא/מק/5059	תכנית העיצוב - תא/תעא/5059
סה"כ (למגורים)	16,720	16,720
שטחים עיקריים (למגורים)	11,155	11,299
שטחי שרות	5,565	5,421
מרפסות (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	2,376	2,232
מספר יח"ד	198	186
גובה בינוי	בניין 1: עד 15 קומות 53.40 מ'. בנינים 2-3-4: 8 קומות 30.30 מ'.	בניין 1: 15 קומות 53.40 מ'. בנינים 2-3-4: 8 קומות 30.30 מ'.

* בנוסף 515 מ"ר עבור מסחר ו-700 מ"ר עבור שטחים ציבוריים מבונים

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח

זיקת הנאה

**העיצוב האדריכלי:****א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:**

תא שטח 100:

מבנה מס' 1: 15 קומות, גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 53.40 מ'.
מבנים מס' 2,3,4: 8 קומות, גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 30.30 מ'.

ב. גובה קומות:

תא שטח 100: מגורים

- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו.
- גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 3.6 מטרים ברוטו (לא כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).
- גובה הקומות של השימוש הציבורי לא יפחת מ- 4.5 מ' בין רצפת קומת הקרקע לרצפת הגג
- גובה קומת המרתף החלקי לא יעלה על 5.5 מ'
- יותרו מתקנים טכניים על הגג העליון.

ג. קווי בניין - כמופיע בתשריט התכנית הראשית

במערב - לכיוון השצ"פ קו בניין 0 מ'
בצפון - לרחוב בורמה קו בניין 3 מ'
במזרח - לחלקה 216 קו בניין 4 מ'
בדרום - לכיוון דרך בן צבי קו בניין 0 מ'
יש לשמור על מרחק מינימלי בין המבנים המרקמים של 8 מ', בין המרקמים למבנה הגבוה של 12 מ', ובין מבנים קיימים של 8 מ'.

ד. תמהיל יחידות הדיור - יהיה בהתאם להוראות תכנית תא/מק/5059:

לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 60 מ"ר
לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל (פלדלת) של 70-80 מ"ר

שטח ממוצע ליחיד יהיה 59-72 מ"ר. תמהיל יחיד אושר ע"י היחידה האסטרטגית. בשלב ההיתר יותר להגיע עד למימוש מקסימלי של יחיד המותרות בתביע, תוך עמידה בעקרונות התמהיל שאושרו ע"י היחידה האסטרטגית.

תא שטח/בניין		שטחי דירות (עיקר+מ"ד)						
דירות זב"י		דירות רגילות		קטגוריית גודל - פירוט (מ"ר)	מס' חדרים	קטגוריית גודל - מדיניות הדיור		
סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד					
		456	12	35-40	38	2	קטנה מאוד - 35-50	
		1520	38		40	2		
		0		41-50				
		0						
		0						
		0						
		1976	50		סה"כ			
		0	0	51-60				קטנה - 51-65
		0	0	61-65				
		2940	42	66-75	70	3		בינונית - 66-85
		0			71	3		
		0			72	3		
		0			73	3		
		148	2		74	3		
		150	2		75	3		
		3238	46		סה"כ			
		76	1	76-85	76			
		154	2		77			
		480	6		80	4		
		710	9	סה"כ				
		6408	72	86-90	89	4	בינונית גדולה - 86-105	
		96	1	91-100	96			
		100	1	91-100	100	4		
				101-105	105	5		
		6604	74	סה"כ				
		212	2	106-120	106	5	גדולה - 106-120	
		575	5		115	5		
		787	7		סה"כ			
				121-130			גדולה מאוד - 121 פלוס	
				131-140				
				141-150				
				151+				
		13315	186				סה"כ	

שטח ממוצע ליחיד: 71.59

לפחות 25% מיחיד יהיו קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 60 מ"ר: 50 27%

לפחות 30% מיחיד יהיו בשטח כולל (פלדלת) של עד 70-80 מ"ר: 55 30%

ה. שטחים ציבוריים-

בתכנית מוקצים שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של כ-700 מ"ר על קרקעיים ו-150 מ"ר תת קרקעיים. השימוש שנבחר למבנה הינו עבור מרכז למידה פלי"א קרית שלום, משמר אזרחי וסייר קהילתי. הכניסה למרכז פלי"א מכיוון רחוב בורמה. משמש כמרכז למידה וכן פעילות הפרי"ח בגני. בשל אופי הפעילות השונה תוכנן חלק זה מתוך השטחים הציבוריים בדגש על הפרדה ויצירת אינטימיות בשל אופי הפעילות. הכניסה למשמר האזרחי מרחוב בן צבי, כולל אזור המתנה לקבלת קהל ומשרדים בסמוך אליו מתוכנן חלל עבור הסיור הקהילתי הקהילתי גם אליו הכניסה הינה מכיוון רחוב בן צבי. התכנית אפשרה תוספת של 30 מר שטח חוץ מקורה מוצמדים לשטחים הציבוריים – הצורך ייבחן אגף מבני ציבור והתכנית תעודכן בהתאם. הכל בכפוף לאישור ותאום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים

2.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

גמר החזיתות, הקירות והבליטות האדריכליות ההיקפיות ושל הגוזזטראות, בטיח בהיר ו/או טיח אקרילי עם שילוב של חיפוי קשיח בתליה יבשה/לוחות דקורטיביים כדוגמת HPL, אלומי/לוחות פייבר צמנט/ דקטון וכו' הכל בגוונים בהירים. זוגיות החלונות בזכוכית שקופה, עם החזר (רפלקטיביות) מירבי כלפי חוץ של 14%.

- מיקום סופי, גודל, כמות וצורת החלונות יקבעו בעת הגשת הבקשה למתן היתר.
חומרי הגמר יתאמו להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ויאושרו סופית במסגרת היתר
בניה על ידי אדריכל העיר.

ב. מרפסות

לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
בהתאם למאושר בתאור 5059, ניתן להבליט מרפסות עד 40% מעבר לקווי בניין, ולא יותר מ-2 מטר
מחזית המבנה, ללא חריגה מגבולות המגרש.
מרפסת הגג תהיה בחפיפה למרפסות שמתחתיה בתחום קווי הבניין ובתחום הנפח הבנוי.

ג. מסתורי כביסה:

יתוכנן מסתור כביסה לרוב המוחלט של הדירות.
במקום בו הדבר לא אפשרי יותר פתרון תליית כביסה בתחום מרפסות הדירות השטח אשר יוגדר
לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית.

ד. הצללות וסגירות חורף

לשטחים המסחרי תתאפשר הצמדת אזורי ישיבה וסגירות חורף ובתנאי שלא יחסמו מעברים
ציבוריים ומדרכות
במרפסות הגג ובקומה הטיפוסית האחרונה יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים
(יידרש פרט אחיד לכל הבניין), ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין בעת מתן
היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.

ה. שילוט-

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבניון הצמוד בגובה
שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחריים. השילוט יאושר על ידי ועדת השילוט העירוני.
שילוט קבלן על חזיתות מבנים יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.

ו. חזית חמישית

תותר הצבת מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מזגנים וכד' על גג המבנים. מעקה הגג יהיה בגובה
של עד 2 מ' במבנים 2-3-4 (8 קומות) ועד 3 מ' במבנה 1 (15 קומות).
יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך
שטח הגגות של המבנים המרקמיים (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר,
חימום מים, סולארי, 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.
מתקנים טכניים על הגגות יטופלו אקוסטית בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות
הסביבה

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

ח. יחס להנחיות מרחביות:

התכנון יהיה כפוף להוראות התוכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

2.4 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. שימושים

מסחר, לובי מגורים, חללים לרווחת הדיירים, שטחי ציבור מבונים, חדר טכני למערך פינוי האשפה (בבניין 1) כמו כן שימושים נלווים לכל אלו ושטחים טכניים ותפעוליים, מעלית אופניים ייעודית (בבניין 2) לחדר אופנים בתת הקרקע.

ב. כניסות המבנים

הכניסות העיקריות למבני המגורים יהיו מרחוב בורמה במפגש עם המעברים הפתוחים המקשרים בין רחובות בורמה ובן צבי. הכניסה למבנה הציבור (מרכז פל"א) יהיה מרחוב בורמה. לסל"ע מדרך בן צבי ולמשמר השכונתי במרווח בין המבנים. הכניסות למסחר ממפלס הרחובות דרך בן צבי, בורמה ובמרווח בין המבנים.

ג. חזית מסחרית

בתא שטח 100 מבנים 3,4 מתוכננים שטחי מסחר הפונים לדרך בן צבי (בגובה מקסימלי של כ-6 מ') וכן לשצ"פ הפונה לפארק החורשות. החזיתות המסחריות יהיו רציפות ולא תתאפשר סגירת החזיתות לשטחים תפעוליים. עומק היחידות המסחריות ישמר בהתאם למופיע בתכנית קומת הקרקע.

ד. שטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע ימוקמו חללים משותפים כגון לובי ומבואות לשימוש דיירי המגורים, כמו כן ימוקמו בקרקע שטחים עבור פינוי אשפה ומתקנים טכניים. בתת הקרקע ימוקם חלל משותף עבור ריכוז חניות אופניים לכלל המבנים עם לובי יעודי בקומת הקרקע.

2.5 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.6 תנועה

פתרון פינוי האשפה יהיה מהרחוב ולא בתחום המגרש פתרון לפריקה וטעינה לפרויקט מתוכנן לאורך הרחוב, מיקומו הסופי של מפרץ לפריקה וטעינה ייבחן ויקבע בבקשה להיתר בניה ע"י אגף התנועה.

תקן חניה:

תקן החניה בתחום התכנית יהיה 0 לכל השימושים בהתאם לתכנית הראשית חניות אופניים:

תקן לחניות אופניים יהיה עפ"י המדיניות העירונית או עפ"י התקן התקף, המחמיר מביניהם. חניות האופניים בתחום התכנית יהיו כך: חלקם בפיתוח, היתרה בקומת המרתף העליון בחלל יעודי לחניית אופניים, אליו תהיה גישה במעלית ייעודית מחזית רחוב בורמה, בין מבנים 1 ו-2 בהתאם לנספח התנועה.

מתוכננים שינויים לאורך רחוב בורמה הכוללים הרחבת מדרכה, ושינויים בהסדרי החניה וזאת בהתאם לנספח התנועה לתוכנית העיצוב. כלל השינויים ברחוב לרבות שינויים בגאומטריה והסדרי החניה ייבחנו ויאושרו סופית ע"י אגף התנועה בבקשה להיתר בניה. מומלץ לבחון תוספת רצועת נטיעות לאורך הרחוב צמוד לאבן השפה במקום הרצועה הצמודה לבניין.

2.7 מערכות

אזור מרתפים - על פי התכנית ועל פי הנחיות יועץ מ.א. ובהתאם לתקנים. אזור ושחרור עשן מהמרתפים מתבצע באופן מכני אל פירים ייעודיים אל הגג כמופיע בתכנית.

מנדפים - עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג. הפתרונות המוצעים יביאו בחשבון את הפרשי המפלסים בין המבנים השונים.

חדרי חשמל חדרי חשמל מרכזיים, חדר גנרטור וחדרי שנאים של חח"י, ימוקמו במפלס התת הקרקעי. פתרון האזור, הכנסת אויר וציוד לחדרים אלו, יעשה מדפנות החזית המזרחית של מבנה 1. יוקצה מקום בתת הקרקע בסמוך למבנה 1 עבור חדר שנאים שיועק ע"י חברת החשמל ממוקמו הקיים ברח' בורמה מול בית 24. מיקום חדר טרפו בכפוף לסימולציית שטף מגנטי ומיגון קרינה, ככל שיידרש, לשלב היתר הבנייה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים. לא תותר שהייה, הצבת ספסלים בתחום אזור השפעת חדר הטרפו.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

פינוי אשפה לכלל המתחם, מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, יעשה מקומת הקרקע. תוך הפרדה מלאה בין מערכי פינוי האשפה של השימושים השונים. בקומת הקרקע ממוקמים חדרי אשפה עצמאיים לכל אחד מ-4 המבנים וכן חדרים עצמאיים לשימושי המסחר והציבורי. במבנה 1, פתרון פינוי האשפה יכלול שוט אשפה קומתי ומקטני נפח בחדר האשפה בקומת הקרקע. כמו כן יוגדרו חדרים יעודים עבור מחזור. הפינוי העירוני מתבצע אל רחוב בורמה. נספח אשפה ותכניות מפורטות יוגשו לאישור אגף התברואה בשלב הבקשה להיתר ואישורם יהווה תנאי להיתר בניה.

הנחיות אקוסטיות

ע"פ התב"ע (תא/מק/5059), תנאי למתן היתר, הוא הכנת דו"ח אקוסטי שיאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה, הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית והמשפיעים על התוכנית.

תשתית תת קרקעית

כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

כיבוי אש

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהיקף המגרש כמוצג בתכנית הפיתוח ולא תפגע בפיתוח הרחובות הסובבים, ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימון יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

הנחיות הפיתוח הסביבתי

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור, לשטחים הציבוריים הפתוחים, למדרכות, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות פיתוח נופי של עיריית תל אביב.

3.1 מדרכות בהיקף המתחם

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במדרכות אלו יפותחו בתי גידול לעצים, מתקנים וכיו"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב.

3.2 שטחים פתוחים

השפ"פ יפותח כגן ותתאפשר בו הקמת מתקנים ושימושים נופיים כגון אלמנט מים, מתקני משחק, ספסלים, ריהוט, שבילים מצללות, מתקני ספורט ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית. המעברים בין הבניינים יישמשו כצירים המשכיים לשכונה, ויפותחו כצירים מרוצפים הכוללים עצים מצלים ואזורי ישיבה. השטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור ללא גדרות, מכשולים בפיתוח רציף ונגיש.

3.3 זיקות הנאה

זיקות הנאה יפותחו כרצף תכנוני ופיזי עם המגרשים הציבוריים הגובלים בהן. בתחום זה ישמר עומק מילוי המתאים לשתילת צמחים ועצים בעומק של כ-1.5 מ' ובתנאי יצירת בית גידול מעל מרתפים. כל קומת הקרקע (למעט מיקום מערכות פרטיות של הבניין) יוגדרו כזיקת הנאה יהיו פתוחים ונגישים לציבור בכל שעות היממה וכל ימות השנה, ויפותחו כחלק המשכי למדרכות העירוניות בשטח שלא יפחת מ-1 דונם. לא תותר הקמת גדרות או שערים בשטחים אלו. ככל ותוצע הפרדה לטובת הפרשי מפלסים או הפרדה בין שטחי מגורים, ציבורי ושפ"פ, אלו יוצגו בצורה ברורה ומפורשת יתואמו ויאושרו על ידי אדריכל העיר. שטח פנוי מבנייה-15% משטחי התכנית יהיו פנויים מכל תכנית תת ועל קרקעית בהתאמה וחיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינן ולנטיעת עצים כמסומן. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

3.5 צמחייה ונטיעות עצים

יש לפעול בהתאם לסקר העצים (תשריט והנחיות) הכלולים בתכנית הראשית. כל שינוי יחייב אישור אגרונום העירייה.

עצים לשימור:

יש להגן על העצים שנשארים בשטח והוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליוי ממונה על העצים. עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר. ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליוי ממונה עצים מטעם הפרויקט למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.

עצים חדשים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.

- כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

3.6 ניקוז ע"ג הקרקע

- שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים לא יפחתו מ 1.5% ולא יעלו על 5%. בשטחי הגינון לא יפחתו שיפועי הניקוז מ 2%.
- בשטח הפרוייקט יבוצע ניהול נגר בהתאם לחוברת הנחיות לניהול נגר של עיריית תל אביב יפו. תכנון השטחים הפתוחים ינצל את תוואי הקרקע של המגרש להשתייך של מי הנגר. תינתן עדיפות להזרמת מי הנגר העילי בערוגות השטחים המגוננים במתחם ובכך להפחית את הספיקות וכמויות המים היוצאים משטח המגרש. פרטי הפיתוח ותכנון הערוגות יתוכננו באופן שתאפשר זרימת מי נגר מאזורי הריצוף אל תוך שטחי הגינון

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בנייה.

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת PLATINUM לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

בוצע ניתוח משטר רוחות פרטני, באמצעות תוכנת Urbawind בו ניתן לראות כי לא צפויה התפתחות של רוח חריגה, וישנה עמידה מלאה בקריטריונים.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בוצע ניתוח הצללות לפרויקט בו הוצג כי החזיתות הדרומיות של הפרויקט זוכות לרמות הקרינה הנדרשת על פי התקן לעונת החורף. המבנים המוצעים לא יוצרים הצללה משמעותית על שטחי הפיתוח וישנה עמידה בדרישת הרשות לסעיף זה. מבחינת המבנים הסמוכים, אין השפעה רבה על הסביבה הבנויה, למעט גגות של שני מבנים נמוכים ומספר מועט של חזיתות המבנים הנמוכים.

ג. יעילות אנרגטית

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

ד. חסכון במים

בפרויקט מתוכננים ברזים, מקלחונים ומכלי הדחה חסכוניים במים, כמו כן מתקיים אסטרטגיה לחיסכון במים להשקיה באמצעות שתילה צמחייה חיסונית, בקרת השקיה וחלחול טבעי. אסטרטגית הטיפול במי הנגר תעמוד על 89% מנפח הנגר המגיע למגרש. בפרויקט יישום חלחול טבעי משטחי הגיבון ודק מחלחל, קידוחי החדרה, וגג כחול עבור השהייה על הגגות והחדרת הנגר מהגגות ומהמרפסות.

ה. איוורור הדירות

חדרי שירות ומטבחים ללא חלון לאוורור טבעי, יאווררו ע"י מערכת יניקה מאולצת. יותקנו מאווררי תקרה בחללים המשותפים (סלון) בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש, על פי התחייבות יזם ובצירוף רשימת דירות אלו. קוטר מאווררי התקרה לא יפחת מ- 52 אינץ'.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

כתנאי להגשת בקשה להיתר - יוגש דוח תרמי מקדמי לפרויקט הכולל חתכים עקרוניים. כתנאי לתחילת עבודות יוגש אישור מכון התעדה לדוח עם עמידה בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת הדירוג בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

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

7. תנאים להיתר בניה:

- ח. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ט. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
- י. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- יא. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- יב. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- יג. התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:
 - 6.1 מינוי ממונה אחראי על נושא בניה 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 לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
 - 6.2 אישור מקדמי ממכון התעדה 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

דירור בפרויקט יעמוד בדירוג B לכל הפחות), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
6.3 תכנית פרישת 'גג כחול' (גג משהה מי נגר עילי) על כלל שטחי הגגות בתחום התכנית, כולל בחפיפה למערכות טכניות.

תנאים לתחילת עבודות:

1. 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 דירור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לתעודת גמר:

2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
7. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
8. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
9. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דירור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו ודרום העיר)

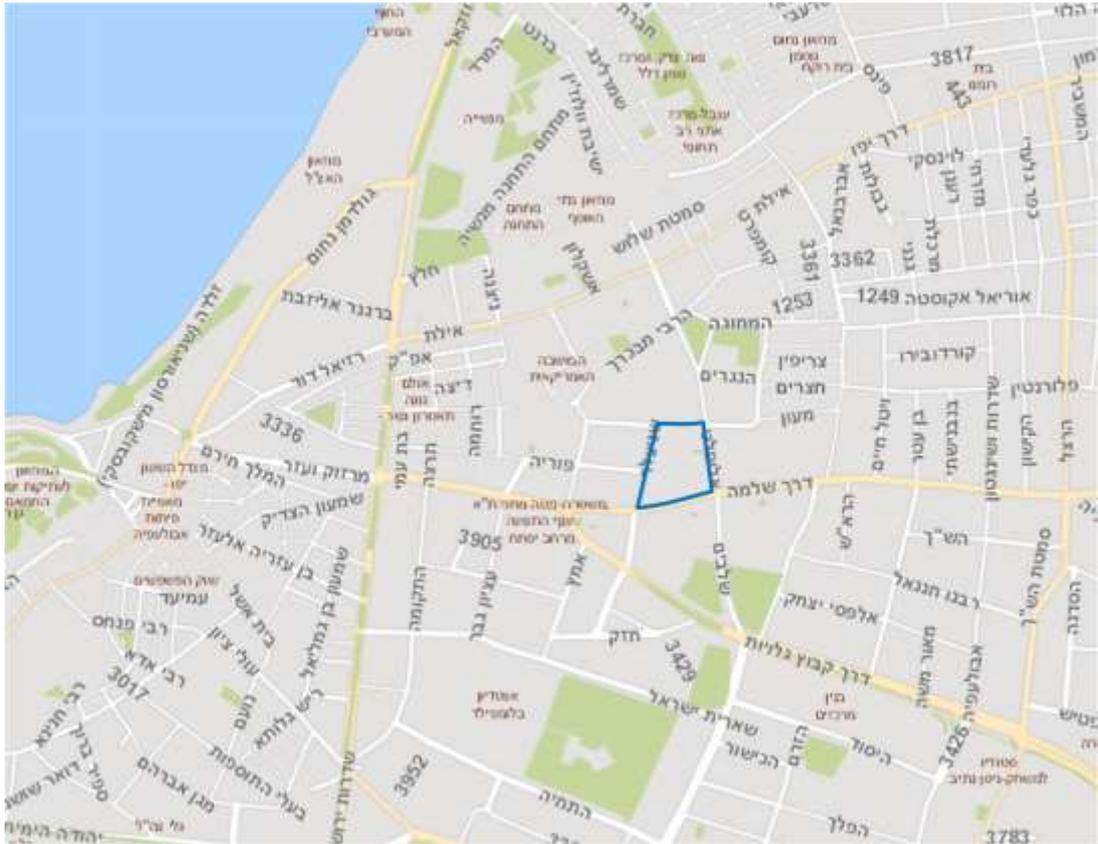
מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. אישור אדריכל העיר לעיצוב החזיתות חומרי גמר וגווניהם, תכנית הפיתוח בכלל וחתך רחוב בורמה בפרט, מיקום ואיכות שטחי חילחול, קביעת השפפים וזיקות ההנאה לתחזוקה עירונית בהתאם לעקרונות התכנית הראשית.
2. אישור שפ"ע לתכנית הפיתוח תוך קביעת אחריות לתחזוקה.
3. אישור אגף ההכנסות להסכמה על מתווה תחזוקה והקמה של השטחים הפתוחים.
4. השלמת התיאום לנושא השטחים הציבוריים עם אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.
5. אישור אגף התנועה לנספח התנועה כולל חתך רחוב בורמה תוך בחינת הוספת רצועת נטיעות לאורך אבן השפה ברחוב ולא בצמוד למבנים.
6. אישור המחלקה לבניה בת קיימא לסכמת החילחול והשארית שטחים מגוננים איכותיים.
7. אישור המחלקה לתאום הנדסי לנושא הטמעת חדר טרפו עילי קיים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

--דיון קודם בוועדה המקומית--

מיקום: המתחם ממוקם בין הרחובות שניצלר ממערב, פראנצויז מצפון, אליפלט ממזרח ושלמה מדרום. נקודת מפגש בין שכונת פלורנטיין, המושבה האמריקאית, שכונת נוגה ויפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	44-58	120

שטח התכנית: 10.492 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: בעלים פרטיים, הועדה המקומית לתכנון ובניה.
בעלות: עיריית תל אביב, רמ"י וכן בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל: במרבית שטח המתחם מבנים נמוכים וצפופים, בחלקם ארעיים, המאכלסים מוסכים, פחחים וכדומה. בקצה הדרום-מערבי ממוקמת תחנת דלק פז.

רחוב אליפלט כיום הינו רחוב צר של נתיב אחד לכל כיוון. קטע רחוב פראנצויז הגובל בתוכנית, בין הרחובות שניצלר ואליפלט, חסום במבנים הממוקמים על זכות הדרך. רחוב שניצלר אינו כולל מדרכות ומעברי הולכי רגל מוסדרים.

מדיניות קיימת: בהתאם לתכנית המתאר המופקדת תא/5000 כמפורט מטה.

מצב תכנוני קיים:

יעודי הקרקע המאושרים בהתאם לתכניות תקפות הינם לדרך ואזור מלאכה. זכויות הבניה ומספר הקומות נקבעו בתוכנית 397.

1. תכנית 1367 משנת 1970 ותכנית 397 משנת 1968

לאורך השנים אושרו על השטח מספר תכניות מתאר מקומיות להרחבת דרכים בסביבת המתחם. תכנית 1367 קבעה הרחבה משמעותית של רחוב אליפלט לרוחב של 72 מ', כהמשך לציר שלבים. הרחבת הדרך מעולם לא בוצעה. תוכנית 397 קבעה המשך של רחוב פוריה במתחם, ברוחב של 17 מ'. גם במקרה זה, התכנית מעולם לא בוצעה. כתוצאה מכך, יעוד הקרקע במרבית שטח המתחם הינו לדרך. שטחי הדרך בשתי התוכניות, 1367 ו 397 אינם יוצרים מערכת דרכים רציפה ואינם תואמים את צרכי הדרך כיום.

2. תכנית B- יפו - תא/936, 1938

יעוד הקרקע: אזור מסחרי לאורך רחוב שלמה. אזור תעשייה ביתרת שטח המתחם. התכנית מגדירה חיבור של רחוב פראנצויז לרחוב אליפלט.

3. תכנית מתאר עירונית תא/5000, אושרה למתן תוקף

יעוד הקרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים. רחוב שלמה מסומן כדרך עורקית עירונית ורחוב אליפלט מסומן כדרך עורקית עירונית מוצעת. בצומת הרחובות שלמה ואליפלט מסומן מוקד תעסוקה חדש.

הרח"ק המרבי למוקד תעסוקה הינו 12.8; הרח"ק לציר שלמה 5; הרח"ק לציר אליפלט 6; הרח"ק לרח' שניצלר 4.5

מס' קומות מקסימלי: המתחם כולו מסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. בהתאם, מספר הקומות המירבי הינו עד 25 קומות.

2. מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנון

1. פיתוח והתחדשות רחובות שלמה ואליפלט והאזור כולו ע"י יצירת מתחם שוקק בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים ומסחר, בתפר שבין תל אביב ליפו. זאת תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למערכות הסעת המונים.
2. פיתוח הרחובות אליפלט ופראנצויז באמצעות פינוי מבנים הממוקמים בתחום הדרך.
3. פינוי תחנת תדלוק פעילה בצומת הרחובות שלמה ושניצלר, המגבילה פיתוח, התחדשות עירונית ושימוש למגורים בסביבתה.
4. הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל.

בהתאם קובעת התוכנית:

1. איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה.
3. קביעת זכויות הבניה לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
4. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לציר אליפלט, לרבות פינוי מבנים קיימים על זכות הדרך ברחוב אליפלט ובהמשך רחוב פראנצויז על מנת לאפשר את סלילתו בתחום התכנית.
5. קביעת גובה המבנים המותר לבניה – עד 30 קומות כולל קומת הקרקע, וקומה טכנית, (תוספת של עד 5 קומות למותר בתכנית המתאר בהתאם להקלה המותרת במס' הקומות).
6. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
7. קביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר הציבור.
8. הסדרת המשך השימושים הקיימים בהיתר התקף עד לקבלת היתר בניה מכוח תכנית זו.

פירוט יעודים/שימושים

שטחי הדרך המאושרים סטטוטורית בתחום התכנית יצומצמו בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לדרך שלמה ואליפלט כפי שמקודמת ע"י נתיבי איילון בימים אלו. מתוך שטח התוכנית, שטח המגרש לבניה הינו כ-6.2 דונם. לצורך חישוב שטחי הבניה בלבד, חולק המגרש לשני מגרשים כדלקמן: מגרש לתעסוקה בהיקף של 2 דונם, בו יותרו שימושים למסחר ומשרדים. יתרת השטח, בהיקף של כ-4.2 דונם, מוצע ביעוד של מגורים ומסחר. בשטח המגרש יוגדרו זיקות הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע. תחול חובת הקמת קומת קרקע מסחרית לאורך הרחובות הסובבים וכלפי השטחים הפתוחים במרכז הפרויקט. תחת כל שטח המגרש תותר הקמת חניות תת קרקעיות בהתאם להוראות תכנית על'1.

זכויות בניה מוצעות

יוקצו שטחי בניה בהיקף של 25,600 מ"ר לתעסוקה ומסחר, המהווים רח"ק 12.8 משטח מגרש בהיקף 2 דונם, ושטחי בניה בהיקף של 25,362 מ"ר למגורים ומסחר, המהווים רח"ק 6 משטח מגרש למגורים ומסחר בהיקף של 4.227 דונם. בנוסף יוקצו 1,250 מ"ר ברוטו לשימושים ציבוריים. יובהר כי מדובר במגרש תכנוני אחד ביעוד לתעסוקה, מגורים, ומבני ציבור הכולל 2 תאי שטח האחד לשימושי תעסוקה ומסחר והשני המשלב מסחר, מגורים, ומבני ציבור. המגרש כולל מרתפי חניה משותפים. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים לשימושים השונים 52,212 מ"ר.

חלוקת שטחי הבניה:

סה"כ בכל שטח התכנית:

בכל שטח התכנית									
שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד/ שימוש	
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
360%	22,320	25%	5,072	20,290	-	-	483%	20,290	מגורים ומסחר
		25%	5,120	20,480	-	-	1024%	20,480	תעסוקה ומסחר
		25%	250	1,000				1,000	ציבורי

360%	22,320	25%	10,442	41,770	0	0	673%	41,770	סה"כ מגורים, תעסוקה ומסחר
------	--------	-----	--------	--------	---	---	------	--------	------------------------------

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים

- מספר קומות:** עד 30 קומות כולל קומת הקרקע. ו קומה טכנית.
- גובה:** גובה בניה מקסימאלי בתחום התוכנית הינו 107 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- תכסית:** עד 50% משטח המגרש.
- קווי בניין:**
- מצפון – לרחוב פראנצויז- 3 מ'.
 - ממערב – לרחוב אליפלט – 3 מ'.
 - ממזרח – לרחוב שניצלר – 0 מ'.
 - מדרום – לדרך שלמה – 1 מ' בקומות העליות, 5 מ' בקומת הקרקע.
- יח"ד:** כ - 254 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 80 מ"ר.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

תחום התכנית מוגדר בתכנית המתאר כאזור מעורב למגורים ומסחר ומסומן בו מוקד לתעסוקה. נספח העיצוב העירוני קובע בניה חריגה לסיבתה ברוב שטח המתחם עד לגובה של 25 קומות.

התכנון המוצע משלב מוקד למע"ר בעוצמות גבוהות עם בניה למגורים ומסחר. כאשר הבינוי בשני מגדלים הנסמכים על בינוי מרקמי מלווה רחוב עד 7 קומות.

התכנית מבוססת על התאגדות חלק מבעלי הקרקע בתחומה, לצורך קידום התכנון. התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים (אחוז הסכמות הבעלים עומד על כ- 70%).

גבול התכנית נקבע בהתאם לגבול הבעלות וכולל בנוסף גם חלקות לאורך רחוב אליפלט, אשר יעודכן במסגרת תוכנית זו ויותאם לרוחב הדרך העדכני שיקבע מול נתיבי איילון. בנוסף, כולל גבול התוכנית את רחוב פרנצויז, במטרה להסדיר את פינוי המבנים הבנויים היום בתחום זכות הדרך, וכן חלקה ברחוב שניצלר, במטרה להסדיר את ייעודה כדרך.

שטח התוכנית הינו כ – 10.5 דונם. מתוכם שטח סחיר לתכנון הינו כ- 6.2 דונם.

הוראות בינוי

הבינוי המוצע כולל שילוב של בניה נמוכה מלוות דופן לאורך הרחובות אליפלט, שלמה ופראנצויז, ובניה לגובה של שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות. העמדת המבנים הינה סביב שתי רחבות ציבוריות- האחת בפינת הרחובות אליפלט ושלמה, והשניה לאורך רחוב שניצלר.

לאורך רחוב אליפלט מוצע מבנה מסד בגובה 5 קומות מעל קומת הקרקע, המהווה דופן עירונית פעילה לרחוב. גובה המבנה תואם את הבינוי המוצע במסגרת תוכניות המקודמות במקביל, לאורך ציר אליפלט. במבנה זה יותרו שימושים לתעסוקה ולמגורים.

מגדל המגורים כולל מסד לאורך הרחובות שניצלר ושלמה, בגובה של 5 קומות מעל קומת הקרקע מסחרית. קומות המסד ישמשו למגורים.

כל השטחים הפתוחים יהיו בזיקת הנאה למעבר הציבור. שטח זיקת הנאה בתוכנית לא יפחת מ- 2 דונם. בקומת הקרקע כלפי הרחובות הסובבים וכן כלפי השטחים הפתוחים תהיה חובה לשימושים מסחריים בלבד.

תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס על תכנית אותה מקדמת העירייה להסדרת רחוב אליפלט כהמשך לציר שלבים. במסגרת התכנון מוסדרת סלילת המשך רחוב פרנצ'וזי עד לרחוב אליפלט וכן הרחבה של רחוב שניצלר לרחוב של 12 מ'.

שבילי אופנים מתוכננים בהיקף הפרויקט, לאורך הרחובות אליפלט ושלמה.

החניה וכן כל דרכי השירות במתחם תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה. רמפות הכניסות לדרכים התת-קרקעיות תהיינה משולבות בבינוי העתידי.

הכניסות לחניונים התת קרקעיים תהיינה מרחוב שניצלר, ומרחוב פראנצ'וזי.

הפרויקט וסביבתו:

הריסה ופינוי מבנים מוזנחים ורעועים המהווים מטרד לסביבה, על מנת לאפשר את ביצוע רחוב אליפלט והמשך רחוב פראנצ'וזי.

פיתוח של שטחים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור בהיקף שלא יפחת מ- 2 דונם. זאת, בנוסף ל- 1,250 מ"ר הבנויים המוקצים לעירייה לשימושים ציבוריים.

תועלות ציבוריות

בהתאם לסעיפים 3.1.3 (ג-ה) בתוכנית המתאר תא/5000, ניתן להוסיף זכויות עד למלוא הרח"ק המרבי בקביעת תועלות ציבוריות בתוכנית. התכנית מגדילה את זכויות הבניה לרבות בתא השטח המיועד לתעסוקה עד לרח"ק מכסימלי של 12.8.

מכאן ההמלצה היא להקצות שטחי ציבור נוספים בהיקף של 1000 מ"ר שטח עיקרי ו-250 מ"ר שטח שרות מעבר להיקף צרכי הציבור הנורמטיביים שנקבעו (סעיף 3 לעיל). זאת בשל המחסור בשטחי ציבור באזור מבואות יפו בו מקודמות מספר רב של תכניות בהליכי התחדשות עירונית והפיכתו מאזור מלאכות לאזור עם מגורים מעורב בשימושי מסחר ומלאכה. היקף שטחי הציבור נקבע על פי מפתח המרה בהתאם לסעיף 3.1.3 (ה) בתכנית המתאר. יש לציין כי בהתאם לדרישות הנורמטיביות תוספת של עוד 1250 מ"ר של שטחי ציבור מרחיבות את הפוטנציאל למתן המענים לצרכי ציבור בהתייחס לדרישות המקובלות. כך שבתכנית זו יוקצו 2,500 מ"ר שטח ציבורי מבונה.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)	מ"ר 120% משטח המגרש, המהווים כ- 3,070 מ"ר משטחי המגרשים ביעוד אזור מלאכה היום.	41,770 מ"ר
גובה	קומות 3	עד 25 קומות כולל קומת הקרקע, וקומת גג טכנית. בשני מבנים
	מטר	לא נקבע בתוכנית התקפה 107 מ' ממפלס הכניסה.

תכסית	40%	50%
מקומות חניה	בהתאם לתקן התקף בהוצאת היתר בניה.	בהתאם לתקן התקף בהוצאת היתר בניה.

זמן ביצוע :

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חוות דעת צוות התכנון :

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית, בכפוף לתיקונים והשלמת הנושאים הבאים :

1. תנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית הוא חתימת היזמים על הסכם התחייבות לביצוע השטחים הציבוריים בתכנית וחתימה על כתב שיפוי על מגרשי הבעלים התומכים בקידום התוכנית.
2. תמהיל דירות – מס' יח"ד בתכנית יעמוד על 41 יח"ד לדונם ולא יעלה על - 254 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ-80 מ"ר עיקרי, התכנית תקבע תמהיל דירות אשר יתפלג ל-20% דירות קטנות שטח דירה גדול מ-60 מ"ר, 60% דירות בינוניות שטח דירה יהיה בין 75-90 מ"ר ו-20% דירות גדולות שטח דירה לא יעלה על 140 מ"ר.
3. תיאום מול נתיבי איילון לקביעת רוחב הדרך הסופית של ציר אליפלט – שלבים. קביעת שטח בזיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע שלא יפחת מרוחב 4 מ'.
4. הקצאת שטחי ציבור בנויים נוספים בהיקף של 1,250 מ"ר בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית סה"כ השטחים הבנויים לטובת הציבור יעמוד 2500 מ"ר שטח ברוטו מתוכם כ-2000 מ"ר שטח עיקרי.
5. בניה ירוקה – התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
6. תנועה - השלמת התאום מול אגף התנועה לקביעת חתכי רחוב מתואמים לרבות רוחבי מדרכות ושבילי אופניים.
7. איחוד וחלוקה – התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ותוגש עם טבלאות איזון ולוח הקצאות.
8. טרם העברת המסכים לועדה המחוזית- ידוע הבעלים הנוספים במתחם שאינם חלק ממגשי התכנית.
9. במידה ותכנית המתאר תאושר בחודשים הקרובים תכנית זו תעבור לסמכות הועדה המקומית.
10. לאור העובדה כי התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים אלא מבוססת על כ-70% הסכמות, המלצת הצוות היא לצרף את הועדה המקומית כיזמית התכנית.
- 11.

בישיבתה מספר 0015-16ב' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדריכל : מציג את התוכנית.
 אלי דיגא : תוכנית המתאר סימנה את המקום של מוקד תעסוקה בלב אזור שהוא מעורב למגורים. יש כאן התפלגות שטחי התעסוקה למוקד תעסוקה, כלומר מגדל תעסוקה אחד גדול. ומגדל יותר קטן לשימושי המגורים שריכוז את שטחי המגורים שניתן היה לבנות ע"פ תוכנית המתאר ע"פ שטח המגרש.
 נתן אלנתן : איפה המוקד לתעסוקה? כאן משתמע שזה חצי חצי תעסוקה ומגורים.
 אלי דיגא : הקצנו 2 דונם לשטחי תעסוקה, שעליהם העמסנו את מירב הזכויות שאנחנו יכולים להעמיס, כיון שאנחנו רוצים שטחי תעסוקה כי אלו שטחי התעסוקה לכל אורך ציר שלבים. לכן הביטוי הוא נפחי די גדול אינטנסיבי ביחס לשטח המגרש, שאר השטח הוא למגורים כפי שתוכנית המתאר מגדירה. אין הגדרה בתוכנית המתאר לכמויות או תשריט שמו רק סימבול גם בבינוי וגם בתעסוקה.
 ראובן לדיאנסקי : אין כאן התאמה לרוח תוכנית המתאר למוקד מסחר לתעסוקה. זה חוטא למטרה.

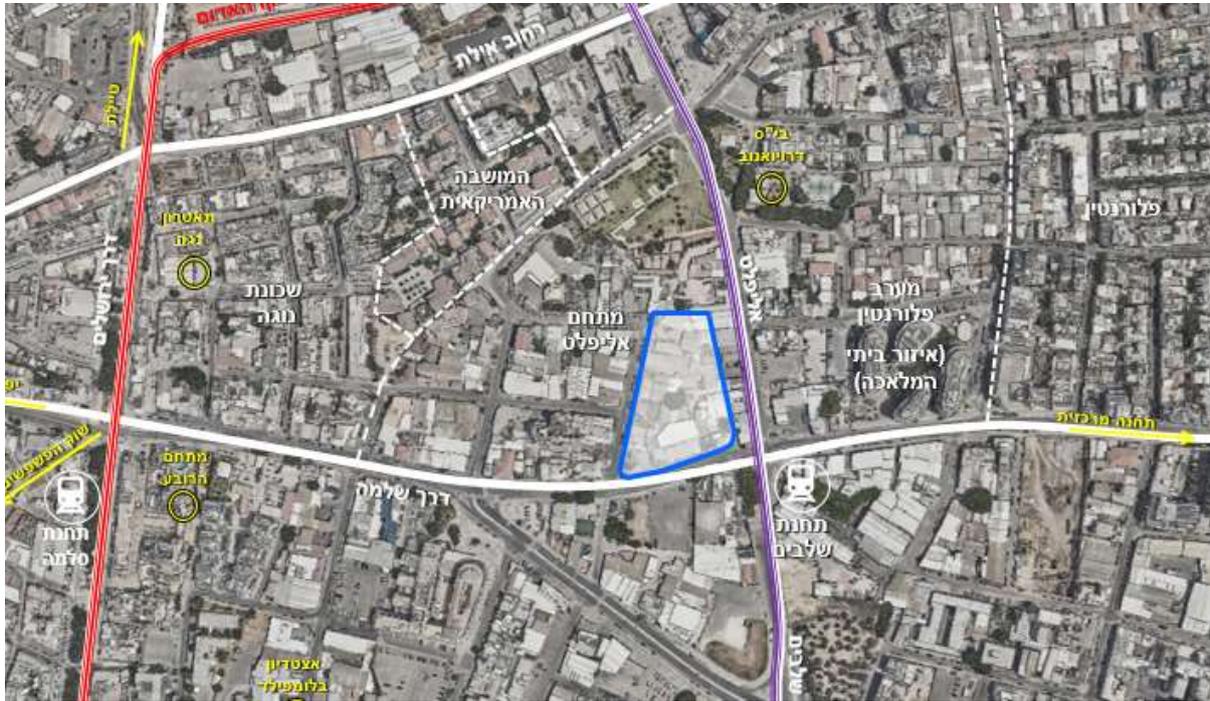
שמואל גפן : כמה דונם למגורים?
 אלי דיגא : בערך 4 דונם.
 אדריכל : היקף המתחם הוא 10 דונם במסגרת מיקוד העירוני החלק הפנימי פונה לשכונה והפרשנו מגרש פינתי לתעסוקה עם זכויות מקסימליות וסך הזכויות הפכנו לבניה מרוכזת.
 אלי דיגא : אין אמירה לגבי שטחים ונעשתה חלוקה בין ההקצאות למגורים לבין התעסוקה כדי לקבל את מירב השטחים. הרח"ק הוא 6.
 ראובן לדיאנסקי : האזור אמור להיות מוטה תעסוקה ומסחר ובסופו של דבר בתוכנית הזו המתחם הוא יותר לכיוון המגורים.
 נתן אלנתן : איך אני מבטיח שלא יבנה רק מבנה מגורים ולא יהיה תעסוקה.
 אדריכל : יוקצו שטחי ציבור המעמסה היא פינוי כל המוסכים מאליפלט לפרנציוז.
 נתן אלנתן : זו דרך סטטוטורית.
 אלי : ההפקעות הללו היו הפקעות עבר אבל אנחנו מכניסים את הבעלים לאיחוד וחלוקה כדי שהם יקבלו משהו יותר ממה שנתבי איילון נותנים היום זו המטלה.
 ראובן לדיאנסקי : אני לא חושב שזו הדרך כדי להביא אנשים שיגורו שם. והמגדל יהפוך למגדל יוקרתי, האזור לא יהיה מוטה תעסוקה אלא מגורים.
 נתן אלנתן : המגדל לא יהיה יוקרתי. אבל המטרה יש כאן המון שטחים שהיו אמורים להיות מופקעים.
 ראובן לדיאנסקי : המטרה מחטיאה זהו לא אזור מוטה תעסוקה.
 נתן אלנתן : איך אני מבטיח שלא יבנו את בנין המגורים ולא יבנה מגדל המשרדים.
 אדריכל : בעלי הקרקע שהתארגנו הם יושבים על רצועת שניצלר כחלק מהתוכנית עושים פרויקט שמטפל בכל המתחם כאחד.
 ראובן לדיאנסקי : אז שההיתר יצא במקביל לכל הפינויים.
 אלי דיגא : זו תוכנית אחת עם מימוש אחד עם חניון משותף אחד. עם היתר אחד.
 נתן אלנתן : אם אתה מבטיח שיהיה בנין מגורים עם תעסוקה. כלומר זהו מגרש בניה אחד. רק פרודולרית היו צריכים לחלק אותו ל2 תאי שטח אבל מבחינת יעודי קרקע זה יעוד אחד.
 הראלה אברהם אוזן : מה זה אומר מוציאים היתר בניה למרתפים בתחום כל המגרש המגורים והתעסוקה זהו אותו מרתף.
 אלי דיגא : כן הכל ביחד, כל הפינויים שביצענו הם פרויקט אחד.
 נתן אלנתן : אני לא רוצה שיווצר מצב שיעשו את הפינויים והכל ובסוף לא יבנו את מגדל המשרדים.
 אלי דיגא : בהמלצת הצוות יש סעיף שאומר שהועדה המקומית נכנסת כיוזמת התוכנית בגלל הפינויים ואחוז ההסכמות כרגע לא מלא.
 נתן אלנתן : לאשר את המלצת הצוות עם תנאי שכל הפרוייקט הוא פרויקט אחד והיתר בניה למגורים ולמשרדים יצא ביחד.
 עידן עמית : מהם שטחים לצורכי ציבור ולמה הם משטחי התעסוקה?
 אלי דיגא : יש הקצאות לצורכי ציבור שאופיינו כ1250 מ' בגלל העליה ברח"ק לטובת התעסוקה הוספנו עוד 1250 לצורכי ציבור לתועלת ציבורית סה"כ 2500 מטר.
 הצבעה : בעד : נתן אלנתן ראובן לדיאנסקי וגפן שמואל.
 הוחלט פה אחד.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות ובנוסף יש להוסיף תנאי שכל הפרוייקט הוא כפרוייקט אחד והיתר הבניה למגורים ולמשרדים יצא יחד.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה המקומית לתכנון ובנייה
תא/מק/4487 – מרחב תכנון שניצלר



מיקום: התוכנית שבנדון ממוקמת במתחם הרחובות שניצלר, שלמה, אליפלט והמשכו של רחוב פראנצויז.
 צפון: רחוב פראנצויז
 דרום: רח' שלמה
 מזרח: רח' שניצלר
 מערב: רחוב אליפלט

כתובת:

ישוב	רחוב	מספר בית
תל אביב-יפו	אליפלט	1, 5, 9, 7, 3א, 3ב, א
	דרך שלמה	29, 33, 31, 27, 35
	שניצלר	1, 5א, 3ב, 7, 9, 11, 3א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	44-46, 53-58	47-49, 52, 120-121

שטח התכנית: כ-7.1 דונם.

מתכנן: עורך ראשי: ישר אדריכלים

תנועה: דגש הנדסה

שמאי: קמיל, טרשנסקי, רפאל שמאות מקרקעין ושרותי נדלן

איכות סביבה: לשם שפר

מודד : אמת מידה מדידות מיפוי והנדסה בע"מ
 יזם : אקרו נכסים בע"מ

מגיש: אקרו נכסים בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.
בעלות:

- פז חברת נפט בע"מ
- שקולניק מאיר, שקולניק רן
- רשות הפיתוח
- תחנת ראם ש.ד.ר בע"מ
- בז'רנו אברהם, רחמים עטיה, חברת נתיבי איילון בע"מ
- הוכמן זמירה, הוכמן גלעד
- חזקיה סימונה
- עיריית תל אביב-יפו

מבנה הבעלויות וההסכמות בתכנית:

בתאריך 15/06/2016 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש להוסיף תנאי שכל הפרויקט הוא כפרויקט אחד והיתר הבניה למגורים ולמשרדים יצא יחד.
2. איחוד וחלוקה – התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ותוגש עם טבלאות איזון ולוח הקצאות.
3. טרם העברת המסמכים לוועדה המחוזית- ידוע הבעלים הנוספים במתחם שאינם חלק ממגשי התכנית.
4. במידה ותכנית המתאר תאושר בחודשים הקרובים תכנית זו תעבור לסמכות הועדה המקומית.
5. לאור העובדה כי התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים אלא מבוססת על כ- 70% הסכמות, המלצת הצוות היא לצרף את הועדה המקומית כיוזמת התכנית.

בחלוף השנים לאור מימוש הפקעות לאורך רחוב אליפלט/שלבים ע"י נת"א, צומצם הקו הכחול של התכנית ובהתאם נערכו שינויים בתכנית ובתחולתה: הגדלת שטחי הציבור המבוניים, קביעת תמהיל שימושים וקביעת גודל ותמהיל יחידות דיור.

תחום הקו הכחול בנוי בפועל רובו ככולו.

מבחינה סטטוטורית חלקו הגדול ביעוד דרך שלא הופקעה או מומשה. מדובר בכ-60% ביעוד דרך בתחום התכנית.

בהתאם לתקן 15, במהלך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, השווי השמאי במצב הנכנס של חלקות הדרך הינו שווי הנמוך משמעותית ביחס לשטח הסחיר שבתכנית. נוכח האמור המליץ צוות התכנון לקדם תכנית מוסכמת בה יגיע היזם להסכמות עם כלל בעלי הקרקע בתחום התכנית כך שטבלת האיחוד והחלוקה תהיה בהסכמה.

לאחרונה הציג יזם התכנית את הסכמות כל בעלי הזכויות בתחום התכנית, למעט הסכמת הבעלים של חלקה מספר 57 בגוש 7051 וניתנה הסכמה חלקית של חלקה 52 בגוש 7051 - לפיהן מוסכם כי חלקות הדרך תיכנסנה בשווי 41% במקום שווי 10% המקובל ביחס לחלקות ביעוד דרך, וזאת על סמך חוות דעת שמאית מטעם היזם לפיה שווי של 41% משקף את שווי העסקאות שבוצעו ביחס למקרקעין ביעוד הדרך בסביבה.

הנושא נבחן על ידי מנהל תחום מקרקעין במנהל הנדסה והינו סבור כי נוכח ההסכמה הרחבה אליה הגיעו כל בעלי הזכויות בתחום התכנית, למעט הבעלים של חלקה 57 וחלק מן הבעלים של חלקה 52 בגוש 7051, שהינה הסכמה המטיבה עם בעלי הזכויות בחלקות ביעוד הדרך, ישנה הצדקה לחריגה מתקן 15.

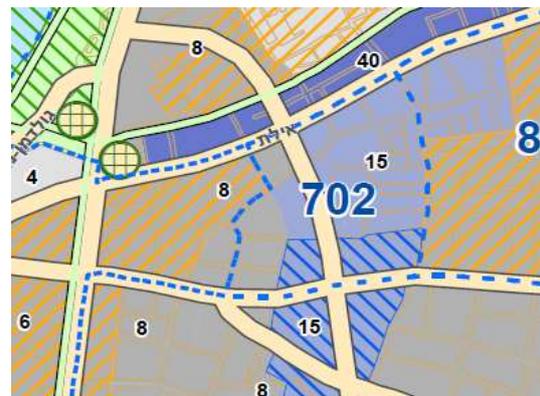
כמו כן יצוין כי בעלת הזכויות בחלקה 57 בגוש 7051 הגישה עתירה כנגד עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית והועדה המחוזית, במסגרתה היא מבקשת את ביטולן של תכניות תא/397 ותא/1367 אשר קבעו את יעוד החלקה כדרך והחזרת היעוד למצב הסטטוטורי הקודם לתכניות אלו בהתאם לתכנית B יפו.

ביום 16.3.2022 התקיים דיון בבית המשפט וכעת הצדדים ממתנינים למתן פסק דין.

מצב השטח בפועל: במרחב התכנון מבנים נמוכים וצפופים, בחלקם ארעיים, המאכלסים מוסכים, פחחים וכדומה. בפינה הדרום מערבית ממוקמת תחנת תדלוק, אשר עתידה להתפנות גם היא כחלק מהתכנית.

תכניות תקפות:

1. תא/1367- התכנית קובעת עקרונות להתוויית דרך באיזור מרחב שלבים. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1367 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 11/09/1975
2. תא/2496- "מכבי צריפין" קביעת איזור תעשיה עתירת ידע ומלאכה נקיה בגובה של עד 5 קומות, קביעת דרכים, שצ"פ. התכנית המוצעת נמצאת בכפיפות לתכנית זו. מתן תוקף 13/08/1997
3. תא/397 - מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטחים המפורטים בסעיף 2, לקבוע תקנות בניה חדשות ולנות בהתאם לכך את תוכנית בנין עיר "ביי" יפו. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 397 ממשיכות לחול. 03/11/1968
4. תא/5000 – תשריט איזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, אזור 702, מוקד תעסוקה חדש. רח"ק מירבי: מתחלק באיזור תא שטח 100 ל- 12.8 ובתא שטח 101 רח"ק 5+1. נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הוראות מיוחדות למרחב: יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, לאורך ציר שלבים אליפלט תתותר תוספת של 1 רח"ק לשימושים שאינם מגורים, ובכל מקרה סך הרחק לא יעלה על 6.



מדיניות קיימת:

תא\9078 - מדיניות שלבים (אושר ב2019)

מדיניות עירונית המגדירה הנחיות לקדום תכניות חדשות לאורך ציר שלבים. הגדרת הקצאת קרקע של 35% משטח התכנית, מתן הנחיות בינוי ופיתוח. המדיניות מנחה על אופן חלוקת שטחי הבניה, תמהיל השימושים השונים בהיקף של כ- 80% למגורים ו20% לתעסוקה. קידום התכנית החל לפני אישור תא 5000 ולכן היא הורגה בחלקה ממדיניות שלבים בהתאם להחלטת מה"ע בעת אישור התכנית בפרום מה"ע.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית התחדשות של מרחב תעשיה ומלאכה. הבינוי המוצע משלב בניה מרקמית מגדירת דופן לרחובות אליפלט, שניצלר ופרנצוויז, הבינוי כולל שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות. בפינת הרחובות שלמה ואליפלט בסמוך ליציאה העתידית מתחנת המטרו. מגדל מגורים על רחוב שלמה ומגדל תעסוקה על רחוב אליפלט. העמדת המבנים הינה סביב מערך שטחים פתוחים הכולל

כיכר עירונית מסחרית בפינת הרחובות שלמה ואליפלט, וכן שטח פתוח מגוון הפונה לרחוב שניצלר. התכנית כוללת הקמת שטחי ציבור מבונים איכותיים בהיקף של כ-6,000 מ"ר מעל הקרקע.

רקע לקידום התכנון:

קידום התכנית החל עוד בטרם אישור תכנית המתאר, אך נשען על הוראות תכנית המתאר לעניין הרח"ק. במהלך השנים אושרה תכנית מדיניות לציר שלבים שקבעה הקצאות לצורכי ציבור (לפחות 35% משטח המגרש הסחיר) במטרה ליצר תשתית ציבורית באזור שמשנה את פניו מאזור מלאכה לאזור מגורים ותעסוקה עתיר זכויות ושאינו כולל כיום שטחים למוסדות ציבור ושטחים פתוחים. תכנית זו הוחרגה ממנו בנושאי ההקצאה תמהיל ועוד. תכנית שניצלר כפי שקודמה אינה תואמת מדיניות זו. לאור הזמן הרב שחלף מתחילת קידום התכנית, וחוסר התאמתה למדיניות שלבים ולמקובל בתכניות אחרות המקודמות היום באזור, עודכנו הפרוגרמות ומאפייני ההקצאות לשטחי ציבור בתכנית.

נתונים כללים:

1. שטח מגרש סחיר לתכנון: 6.3 דונם.
2. סה"כ שטחים בנויים מעל הקרקע – 48,680 מ"ר לפי הפירוט הבא:
 - מגרש 100 מגרש סחיר ביעוד תעסוקה ומסחר- עבור מוקד התעסוקה: 1.6 דונם ברח"ק מירבי של 12.8 – סה"כ 20,480 מ"ר בנוי. שימושים מותרים: שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, מלאכה, חיי לילה, בילוי תרבות וכד'
 - מגרש 101 סחיר לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר: 4.7 דונם ברח"ק מירבי 6 – סה"כ 28,200 מ"ר בנוי שימושים מותרים: שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, מלאכה, חיי לילה, בילוי תרבות, מגורים וכד'
3. סה"כ שטחים:
 - שטחים למבני ציבור: 6,000 מ"ר (שטח כולל מעל הקרקע) + 15% שטחי ציבור תת-קרקעיים עבור תפעול
 - שטחי מגורים ומסחר: עד 22,200 מ"ר.
 - סה"כ יח"ד מקסימלי: 210 יח"ד, בשטח ממוצע של 72 מ"ר (עיקרי), 100 מ"ר (ברוטו). 40 מיח"ד הוקצו לדב"י.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע משצ"פ לדרך להסדרת הדרך בפועל.
3. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה ומלאכה ודרך מוצעת למגורים, מסחר ותעסוקה. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה.
4. קביעת זכויות הבניה לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ולשימושים ציבוריים.
5. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לציר אליפלט, לרבות פינוי מבנים קיימים באזור המיועד להמשך רחוב פראנצויז על מנת לאפשר את סלילתו בתחום התכנית והרחבת רחוב שניצלר.
6. קביעת גובה המבנים המותר לבנייה לעד 30 קומות מעל קומת הקרקע והקומות הטכניות.
7. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
8. קביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לשהייה מעבר הציבור.
9. קביעת שטחי ציבור מבונים וקביעת הוראות בינוי
10. קביעת מס' יח"ד מרבי (210 יח"ד), בשטח ממוצע של 72 מ"ר (עיקרי), ומתוכן 40 יח"ד דב"י.

תשריט מצב מוצע:



הדמיה:



צפיפות ותמהיל יח"ד:

- מספר יחידות הדיור לא יעלה על 210 יחידות.
- גודל ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ-72 מ"ר עיקרי. התמהיל הסופי ייקבע בתכנית העיצוב ויהיה מגוון ובאופן שמשקף דירות קטנות, בינוניות וגדולות בהתאם לממוצע.
- 40 דירות מסך יח"ד יהיו דירות בהישג יד כהגדרתן ע"פ התוספת השישית לחוק, 40% מופחת ממחיר שוק ולתקופה של 25 שנים.
- סה"כ השטחים העל קרקעיים לטובת דב"י הינם 3,963 מ"ר כמצוין בטבלה 5. תמהיל שטחי הדירות ומיקומן יקבע בתכנית העיצוב ויתאם לתמהיל כלל הדירות בפרויקט.

גובה:

מספר קומות: עד 30 קומות. (29 קומות מעל קומת קרקע)
 גובה מקסימלי: עד 125 מ' מהכניסה הקובעת (כולל מתקנים טכניים).

גבהי קומות:

יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות העירונית.

קווי בניין:

דרומי לכיוון רחוב שלמה- 5 מ' לקומת הקרקע ו3 קו בניין עילי.
 ממערב לכיוון רחוב שניצלר- 0
 מצפון לכיוון רחוב פארנצויז- 0
 ממזרח לכיוון רחוב אליפלט- 5 מ'.
 **תותר הקמת מרתפים עד 85% מהשטח הסחיר בלבד לצורך שטחי חלחול, ניהול מי נגר ונטיעות עצים.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	גודל תא שטח	יעוד	
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע					
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר				
425	8850	*35	6260	63015	0	**0	17890	1280	תעסוקה ומסחר	2082 מ"ר	מסחר ותעסוקה
			650				1850		מבנים ומוסדות ציבור		
	17850		5880	18255	0	**0	650	15120	מגורים	4200 מ"ר	מסחר ותעסוקה
			160					540	מסחר		
			905					2595	מבנים ומוסדות ציבור		

התייחסות לסביבה:

- במרחב התכנון מתוכננים מהלכי התחדשות אינטנסיביים (משולש שלבים מדרום, אליפלט פראנצויז, המחוגה) כמרחבי מגורים, מסחר ותעסוקה הכוללים הקצאות משמעותיות לצרכי ציבור.
- מצפון פרויקט התחדשות עירונית מאושר "אילת-אליפלט" (תא4236) הכולל שילוב בניה מגדלית (כ24 קומות) ובניה מרקמית (כ7 קומות) למסחר ותעסוקה ומגורים בשילוב כיכר עירונית הפונה דרומה ושימור בית הבאר הסמוך.
- במסגרת תת"ל 102 ב' מקודמת תחנת מטרו בצומת שלבים-קיבוץ גלויות.

- לאור השינויים הצפויים בפיתוח הרחובות הסמוכים והפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים, תנתן תשומת דגש לנושא הפיתוח וגישור המפלסים בעת תכנית העיצוב, כתלות בתכנון המפורט של התכניות המאושרות הסמוכות (וסרמן- פוריה תא\3929, אילת-אליפלט תא\4236)
- בהתאם להנחיה בטבלת הוראות מיוחדות בתא\5000: "באזור תכנון 702, בתכניות מפורטות יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ7 דונם." התכניות המפורטות העתידות להיות מקודמות באזור התכנון כפופות למדיניות שלבים אשר דורשת הקצאת קרקע של 35% ועתידות להוסיף כ7 דונם ציבורי (חוסאירוק) לסך מרחב התכנון ועל כן קיים צפי למימוש סך השטח הנדרש בתכניות עתידיות בהיקף הנדרש של 7 דונם למוסדות ציבור.
- התכנון המוצע מאפשר גמישות למיקום מבנה ציבור העתידיים בתאי שטח 100 ו 101. במסגרת תכנית העיצוב ידרש לתת מענה לחיבור בין המגרש הצפון מזרחי -ביה"ס דרויאנוב למוסד הציבור שיבנה, כנדרש בטבלה הוראות מיוחדות בתא\5000. (אזור 702)

איכות סביבה :

- האזור מסומן כאזור החשוד בזיהום קרקע. במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה :
- **זיהום קרקע :** נערך סקר היסטורי והוגשה תכנית דיגום בנושאי קרקע וגזי קרקע שאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה לביצוע בשלב היתרי הבנייה.
 - **אסבסט :** בוצע סקר אסבסט למבנים הקיימים כיום בתחום הקו הכחול של התוכנית. אותרו חלקי האסבסט במבנים המיועדים להריסה. הסקר יוגש למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק להיתרי בנייה.
 - **אקוסטיקה :** הוטמעו הנחיות בתקנון התכנית לשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה. הוטמעו דרישות בנושאים הסביבתיים בתנאים להיתרי הבנייה ובתנאים למתן היתר אכלוס.

פרוגרמה לצורכי ציבור והמלצות :

1. הקצאות לצורכי ציבור הנדרשות חושבו עבור 210 יח"ד (בהנחה לגודל משק בית 2.5)
2. סה"כ הקצאת קרקע נדרשת עבור רכיב התעסוקה והמגורים : 2.2 דונם. שטחי ציבור מבונים כחלף הפקעה: כ-6,000 מ"ר + 15% שטחים תת קרקעיים לצורכי תפעול.
3. תתאפשר שיוכן של חצרות בקומת הקרקע לשטחי הציבור בשטח של עד 250 מ"ר ויתאפשר שיוך חצרות בגג המבנה.
4. המלצה : שטח למבני ציבור : 6,000 מ"ר בנוי כחלף הפקעה ושטח פתוח לציבור : לפחות 2.5 דונם שטחים פתוחים בזיקת הנאה שיפותח כגינה איכותית כולל קיום עצים בוגרים ועתירי צל.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

1. תותר הקמת מרתף משותף לכל המגרשים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, ובייעוד מסחר ותעסוקה וללא תלות בגבולות תאי השטח ביעוד זה.
 2. כניסות למרתפים תהינה מרחוב שניצלר בלבד. יותרו שינויים לא מהותיים במיקום הכניסות לכלי רכב. מיקום סופי של הכניסות לאורך הרחובות יקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי.
 3. חניה תהיה בחניון תת קרקעי בלבד, לרבות חניה תפעולית ופינוי אשפה.
 4. התכנית מפנה את הבינוי הקיים ברחוב פראנצווי ופותחת אותו לתנועה מוטריית ורגלית
 5. הולכי רגל : התכנית כוללת הסדרת מדרכות רחבות בכל הרחובות הגובלים בתכנית. מרחב הולכי הרגל בתוכנית תוכנן בקפידה, והוקצה עבורו שטח נדיב שמתבסס הן על זכות דרך, והן על זיקת הנאה. לאורך כל הרחובות המקיפים את המתחם מתוכננות מדרכות רציפות והמשכיות.
 6. שביל אופניים מתוכנן ברחוב אליפלט במסגרת תכנית ציר שלבים.
 7. תחבורה ציבורית : התכנית משורתת היטב ע"י תחבורה ציבורית : תחנות אוטובוס על ציר שלבים, דרך שלמה, שד' ירושלים, נת"צ לכיוון מזרח ברחוב אילת מהצומת עם אליפלט, נת"צ לכיוון מערב בדרך שלמה (סלמה) עד לצומת עם וסרמן-קיבוץ גלויות. קוי רק"ל עתידיים : הקו האדום במרחק כ-200 מטר (תחנת אליפלט), תחנת המטרו של סלמה-אליפלט במרחק של כ-250 מטר
 8. תקן חניה :
- מגורים 0.8 : 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. (יח"ד קטנות מ-50 מ"ר ברוטו תקן 0)
- תעסוקה 350 : 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

- מסחר 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
 - ציבור 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
9. ניתנה חוות דעת ותחבורתית מיום 17/8/2022 ע"י אבירם אגאי, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 18/8/2022 על ידי אירית לבהר גבאי, מנהלת היחידה לתכנון ארוך טווח באגף התנועה.

היבטים חברתיים:

התכנית מגדירה היקף של 15% מכלל יחידות הדיור בפרויקט כדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה לתקופה של 25 שנה ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות בהתאם לחוק. מיקומן ייקבע בתכנית העיצוב.

שטחי ציבור מבוזרים (הקצאות לצרכי ציבור):

1. התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 6,000 מ"ר ברוטו מעל הקרקע.
2. ההקצאות ניתנות בשני תאי שטח 100 ו 101 אשר ימומשו בהינף אחד
3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במגרש ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום הבית כבית משותף, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה או שיעבוד מסוג שהוא שאינו עיריית תל אביב ו/או בהסכמתה.
4. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו, ללא תמורה, השטחים הציבוריים והחניית הצמודות להם כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר.

הוראות פיתוח

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לגינון ונטיעות מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו 1.2 מטר ובנפח מינימאלי של 22 מ"ק לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
5. במקרה של בנייה תת קרקעית בתכנית הגבוהה מ- 85% משטח המגרש, יהיה עומקו של בית הגידול 1.5 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.
6. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, למערכת השקיה ויש להכין בהם

ניהול מי נגר:

יותר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ובתת הקרקע חופף; לצורך חלחול מי נגר, השהייה ונטיעות עצים בהתאמה למדיניות העירונית.

התייעצות עם הציבור:

לטענת יזם התכנית מרבית בעלי הקרקעות מאוגדים לצורך קידום התכנית ע"י חברת אקרו נדל"ן. רוב בעלי הזכויות כאמור התקשרו בהסכם עקרונית לשיתוף פעולה לקידום הליכים תכנוניים וסמכו את ידם של החברה היזמית לפעול בשמם בכל הנוגע להתנהלות מול מתכננים, יועצים, שמאים והרשויות השונות. בוצע הליך שיתוף והצגת התכנון לבעלי העניין בקרקע בתאריך 26.10.2021, תוך עדכון בעלי הנכסים טרם הפקדת התכנית - בהתאם להחלטות תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 17.2.2022. בתאריך 15.5.2022 בוצע מפגש כולל להצגת כלל התכניות המקודמת במרחב ציר שלבים, במקטע שבין דרך אילת לקיבוץ גליות, לציבור התושבים בשכונת פלורנטין וביפו - והומלץ להפקיד את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0337626	שם התכנית תא/מק/4487 - מתחם שניהלר	מגיש התכנית אקרו נכסים בע"מ והועדה המקומית לתכנון ותל אביב-יפו	עורך התכנית ישר אדריכלים
סוג הרשות (הוועדה) סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילח" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
תל אביב יפו			
תכנית כוללנית בשטח התכנית			
<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין			
הצהרת התכנון: המוסמך לתכנון			
<p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:</p> <p>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>			
<p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:</p>			

<p>+</p> <p>יעדים מבחינתיים: דרך מאושרת, דרך מוצעת, מגורים מסחר תעסוקה</p> <p>נקבע מוקד תעסוקה חדש בצומת הרחובות שלמה/אליפלט</p> <p>תכנית תאגיד 4946 מצמון כוללת מוסד ציבורי עירוני חדש ע"י הגדלת שטח לעבודת קרקע עבור מוסד הקבוע בתכנית שטחי ציבור מלרנטין תאגיד 3847.</p>	<p>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי היעד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1(A) (1) מעל קומת הקרקע: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 (1)(א) שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. קומת הקרקע - חזית מסחרית (3.4.3) <p>1.4.5 סימבול מוסד ציבורי חדש</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 חזית מסחרית 	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>לא יותר מגורים בקומת הקרקע ותקבוע בת חזית מסחרית</p> <p>קיימת חוויית יחידה אסטטית</p>	<p>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי היעד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1(A) (1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. 3.4.1(A)(3) בקומת הקרקע חזית לרחובות עירוניים יותר שימושים לפי ציר מעורב סעיף 3.4.2: משרדים, מסחר 1, מסחר 2. לא יותר מגורים בקומת הקרקע מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 (1)(א) שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. סעיף 3.2.1(A)(2)-היעדה תהליכי על הפקעתה של תכנית המוסדית 100 יחיד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנושאים המפורטים. 	<p>לפי תשריט אזורי יעד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>התכנון המוצע כולל אפשרות לשימוש תעסוקה 2 ומסחר 2 בעל הקרקע לאישור תועדה המקומית ומולל הפרדה אדריכלית, תפקודית וטופית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה.</p> <p>התכנית קובעת כ- 6000 מ"ר שטחי ציבורי מבנים</p>	<p>שימושים נוספים מותרים לפי אזורי היעד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1(A) (1) - מקבצי שימושים נוספים - מסחר 2 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 (1)(א) שימושים נוספים: מסחר 2 וכן תעסוקה 2, ובכלד שימושים נוספים אלה יותר מתרות למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. <p>שימושים כללים: לפי סעיף 3.1.1(ג) שימושים למבנים ומסודות ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשלומי ושימושים - 3.1.1 (ה-ו) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>+</p> <p>התכנית מציעה רחיק 6 לפי הנחיות ר/חיק 72 - ציר שלבים ורחיק של 12.8 (מוקד תעסוקה חדש בצומת</p>	<ul style="list-style-type: none"> 3.4.1 (ג) שטחי בניה (1) הרחיק חבסיסי בכל מגרש יחיד בהתאם לזכויות הבניה מכות תכנית מאושרות. (2) הרחיק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בסך 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מבני המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל. רחיק מרבי למוקד תעסוקה חדש סמוך לציר מציעין לפי סעיף 3.2(ב)(2) - 12.8 אורך ציר שלבים אליפלט (י 72 -) ותור תוספת עד 1 רחיק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה עד רחיק לא יעלה על 6.0 רחיק. 5.3.2 (ג) - בתכנית התחדשות עירונית חבטנות במתחם התחדשות עירונית, רשאית תועדה, לאחר שבתנאי את מכלול החיבטים 	<p>לפי תשריט אזורי יעד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 נשפת אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית 	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה חבסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי.</p>

<p>הרחובות שלמה (ואילמלט)</p>	<p>התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רחיק מעל לרחיק המרבי ובנות נקודתיות חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>• מתחם 2702 • ר-72/ציר שלבים אילמלט</p>	
<p>+</p>	<p>מרפסות 3.1.4 (ה) -בישוד למגורים, שטחי * 3.1.4 (ו) -ביעד לשימוש ציבורי-תוספת רחוק למגוללות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי נאוגרמי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוגדרה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p> <p>לפי ע"1</p>	<p>סעיף 3.1.5 (ה), סעיף 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל לקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יהיו על חשבון שטחי הניה ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד חנוך.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מספר הקומות המירבי בהתבנית היה 30 קומות לפי בניה נקודתית חריגה לסביבתה ובתוספת 5 קומות בתקלה לפי סעיף 42א(א)(9) לחוק לתוספת קומות במסלול העיר מוקמות</p>	<p>* 4.2.5 (א) - הועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תבנית אשר מספר הקומות בה תורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני. ציר שלבים ר-72 - 12 קומות לאורך ציר שלבים למעט בתחום מרקם בניה נקודתית: חריגה לסביבתה</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 13 קומות אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה: לפי סימון בנספח העיצוב העירוני ימקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה והוראות למתחם ההוראות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בתנאים להמשך התרחישים המאפשרים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' עליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. 4.2.5-4.2.6 (4.2.1)</p>
<p>+</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>ע"פ חוות דעת החירה האסטרטגית</p>	<p>שניפים 4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: • אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים 3.4.1</p>	<p>הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תבנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חלפת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתית.</p>
<p>+</p>	<p>רחוב עירוני - 3.6.14 (ב): הועדה תחליט על הפקדתה של תבנית בכפוף לבריחה טכנית מוקדמת בנוגע לאפשרות לתבנית רחוב למדידות של: 8-10 ברחוב עירוני.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד ועיצוב עירוני: • רחוב עירוני - 3.6.14</p>	<p>קביעת הוראות למרחב העירוני שניפים 3.6.1 - 3.6.14 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאפשרים תחת החגירה 'מרחב עירוני'</p>

<p>+ חוות דעת החברותית</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>3.8.1 - כללי</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.8.1 (ג) – תכנית הכוללת שביול אופניים או נובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה איזור העדפת חולכי רגל - 3.8.1 (ה), חובת חנינת חווייז ותחבורתית במני החנינה. דרך עורקית עירונית - 3.8.2 ; 3.8.2 (ו) (3) קו הבניין בתכנון המפורט יתוח במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב החניונים כין שני צדדים למעט אם נקבע קו בניין מאומנם יותר בתכנית מאושרת. הועדו רשאות להקטין את המרחק האמור משקיפולים ועגובאים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לזונויחיסות לטשא בבדיקה התכנונית המוקדמת. 3.8.2 (ז) (5) ניתן להחזיר חיבורים לדרכים אחרות ויבטאות וכניסות להעונוים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף להתייחסות לטשא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במשך התנועה אל או מרשות נובלת. 	<p>בנספה תחפורח:</p> <ul style="list-style-type: none"> דרך עורקית עירונית איזור העדפת חולכי רגל שביל אופניים 	<p>הוראות למרפיו 3.8 תחפורח – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות למשאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חיונוים ציבוריים (3.8.6) תפקי הנייה (3.8.7) נוניבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p style="text-align: center;">+</p> <p>התכנית כוללת חווייז סביבתיים ונספת איכיים שאושץ עיי החי לאיכיים</p> <p>הוראות התכנית כוללות הוראות לבניח ירוקה</p>	<ul style="list-style-type: none"> 4.4.2 - חובת הנגות חווייז סביבתיים. 4.4.3 – בניח ירוקה 	<p>התכנית בעלת השמעה סביבתיית על פי טעיפס 4.4.1 (א, ב, ד, ה)</p>	<p>איכות סביבה - טעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השמעה סביבתיית (4.4.1) חוות דעת סביבתיית (4.4.2) בניח ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקוח (4.4.5) השמכות לטטיות מחוראות טעיף 4.4</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> 4.6.4 (א) – בכל תכנית תישמר תכסית מניח, על ותת קרקעית, בחיפק של 15% למחות מונך סטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% של טטח הסגרש כטטח חודר למים במקרים הבאים: (3) בשל תנאים מקוסיים: תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיתח לא ניתן או לא רצוי להחזיר את מי חננר העילי. 	<p>4.6.4 – ניקוז 4.6.5 – בירב</p>	<p>4.6 טעיות – טעיף 4.6</p>

שימוש בסעיפים 17(א), 18(א), 19(א), 20(א), 21(א), 22(א), 23(א), 24(א), 25(א), 26(א), 27(א), 28(א), 29(א), 30(א), 31(א), 32(א), 33(א), 34(א), 35(א), 36(א), 37(א), 38(א), 39(א), 40(א), 41(א), 42(א), 43(א), 44(א), 45(א), 46(א), 47(א), 48(א), 49(א), 50(א), 51(א), 52(א), 53(א), 54(א), 55(א), 56(א), 57(א), 58(א), 59(א), 60(א), 61(א), 62(א), 63(א), 64(א), 65(א), 66(א), 67(א), 68(א), 69(א), 70(א), 71(א), 72(א), 73(א), 74(א), 75(א), 76(א), 77(א), 78(א), 79(א), 80(א), 81(א), 82(א), 83(א), 84(א), 85(א), 86(א), 87(א), 88(א), 89(א), 90(א), 91(א), 92(א), 93(א), 94(א), 95(א), 96(א), 97(א), 98(א), 99(א), 100(א)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה במסגרת שלח עליו תוכנית מכללית לא תסתור את התוכנית המכללית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המכללית, עניינים המפורטים בסעיף קטן 21(א), וכן בסעיף קטן 24 למעט בסעיפים 21(א), 22(א), 23(א), 24(א), 25(א), 26(א), 27(א), 28(א), 29(א), 30(א), 31(א), 32(א), 33(א), 34(א), 35(א), 36(א), 37(א), 38(א), 39(א), 40(א), 41(א), 42(א), 43(א), 44(א), 45(א), 46(א), 47(א), 48(א), 49(א), 50(א), 51(א), 52(א), 53(א), 54(א), 55(א), 56(א), 57(א), 58(א), 59(א), 60(א), 61(א), 62(א), 63(א), 64(א), 65(א), 66(א), 67(א), 68(א), 69(א), 70(א), 71(א), 72(א), 73(א), 74(א), 75(א), 76(א), 77(א), 78(א), 79(א), 80(א), 81(א), 82(א), 83(א), 84(א), 85(א), 86(א), 87(א), 88(א), 89(א), 90(א), 91(א), 92(א), 93(א), 94(א), 95(א), 96(א), 97(א), 98(א), 99(א), 100(א)
סעיף	מאות הסעיף
סעיף קטן 1(א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי במסח החולל של כל יועד
סעיף קטן 4(א)	קביעת או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן 8(א)	שינוי הוראות בדבר בנין או ייצוב אדריכליים
סעיף קטן 9(א)	כל ענין שניתן לבקשו בחקקה לפי סעיף 147 (החלטות)
סעיף קטן 19(א)	קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, למיין זכות מעבר או זכות לחיברת... ולענין הפקעת קרקע חדרית לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף

תצהיר והתייגות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף 2 בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	התייגות	תאריך
אורן ברמלי, אורי	057808065	א.י.י.	7.9.22
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	התייגות	תאריך
הדאמא אברהם און, עיד	2439976-9		7.9.2022

ת.נ.ש. | 2017

התקיים
בני אילנה סולמני – ראש ענף המחשוב בזכירות ועדה מחוזית
צוות הכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום)

לאור מבנה הבעלויות, כפי שתואר לעיל, וההסכמות כל בעלי הזכויות בתחום התכנית למעט בעלי חלקה 57 בגוש 7051, נראה כי התוצאה התכנונית והשמאית להלן היא מאוזנת ולטובה כולם. על כן המלצתנו שהוועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית יחד עם היזם לטובת קידום התכנית.

טרם הפקדת התכנית בפועל יושלמו התיאומים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל: הטמעת הערות מסבב הערות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. תיאום עם: אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא, אגף מבני ציבור, השירות המשפטי.
3. חתימה על התחייבויות נדרשות מול אגף נכסים ומול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח לעניין: דב"י, תועלות ציבוריות והסכם תחזוקת שטחי זיקות הנאה.
4. עמידה בדרישת המשרד להגנת הסביבה לעדכון סקר היסטורי משנת 2016.
5. על מנת לאפשר הריסת ופינוי מבנים בשלמות ברחוב פרנצוויז, יש לבחון הגדלת תחום הקו הכחול כלפי צפון לכל תחום הדרך.
6. הנחיות מה"ע או מי מטעמו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 תיאור הדיון:

אירית סייג אוריון: מתחם שניצלר לאורך רח' שלבים. התוכנית קודמה בהתחלה ללא הסכמת בעלים. נדרש איחוד וחלוקה והרבה מהחלקות היו בתחום הדרך והתוכנית לא הצליחה להתגבש ולהגיע להסכמות. בשנה האחרונה נכנס יזם חדש אקרו נדלן שהצליחו לכנס את הבעלים ולהגיע להסכמות ברוב השטח למעט חלקה אחת. יש מורכבות של הבעלים בתחום דרך אל מול התקן השמאי. יוני גרוסווסר: מציג את התוכנית החדשה.

אורלי אראל: לשאלת נושא אחזקת השטחים בזיקת הנאה פתוחים של הכיכר ושל הגינה שפונה לרח' שניצלר: אלו יתוחזקו ע"י עיריית ת"א יפו בהסכם היוון שיעשה בהסכמת היזם. מקריאה את הסעיף מתוך הדרפט.

יוני גרוסווסר ממשיך בהצגת התוכנית.
זיו יעקובי (יזם): הסכם היוון תחזוקת השפ"פ הוא בהסכמתנו ואנחנו עושים זאת בכל הפרויקטים שלנו

אירית סייג אוריון: הבהרה לגבי הבעלויות. התוכנית הזו ברובה היתה ביעוד קרקע לדרך. אם עושים תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי תקן 15 מכניס את הדרכים בשווי של 10%. במהלך השנים דרך שלבים הופקעה בפועל ע"י משרד התחבורה וכל החלקות שמימין (ממזרח) לקו הכחול יצאו מגבול התוכנית מעצם ההפקעה שנעשתה עבור דרך אליפלט 42 מ'. נותר החלק בתוך הקו הכחול למעלה מ-50% בשטח של דרך. הבעלים הסכימו שחלקות הדרך תכנסנה בשווי של 41% למעט חלקה אחת, חלקה 57 חזקה שלגביה אין הסכמה וחלקה 52 חלקית. למעשה יש הסכמה של רוב הבעלים לתוכנית ולכן ממליצים לוועדה להיכנס ולהצטרף לזים כמגישה ומקווים שתתקבלנה הסכמות תוך כדי תנועה והתוכנית תבוצע.

חיים גורן: איך מתבצעת התנועה?

אירית סייג אוריון: מציגה את הדרך במצגת, דרך שלבים ממזרח ואז אליפלט.

אורלי אראל: מה שרואים באדום זה יעוד סטטוטורי לדרך בתוכנית תקפה, ונתיבי איילון שמבצעים את הדרך הפקיעו את השטח מהבעלים. הרחבת הדרך היא עד רח' אילת וההמשך שלה בתוכנית מנשיה שנמצאת אחרי הפקדה. ותבוא לכאן בדיון להתנגדויות ואז יש את ההמשך של אליפלט שלבים עד קויפמן. זה בפועל בעבודות בהמשך תהיה במסגרת תוכנית מנשיה. זו תוכנית שנמצאת מערבית לדרך אליפלט שלבים.

חיים גורן: היא לא בקו הכחול.

אורלי אראל: הדרך הזו היתה במקור היתה צריכה להיות של רחב בנתיבי איילון בתוכנית הזו אנחנו מבטלים את הרחבת הדרך של שלבים שלא צריך אותה. תקן החניה בהתאם לתקן המגורים 0.8 תעסוקה בהתאם לתקן הנמוך.

אופירה יוחנן וולק: מה המרחק לרק"ל

יוני גרוסווסר: יש שתי תחנות אחד באליפלט ואחד בשד' ירושלים. 300 מ' לקו האדום.

מלי פולישוק: מי מנהל את 40 דירות דב"י? גם עוד 20 שנה

אורלי אראל: היזם

רוני קינגסברונר: היזם. פועלים לפי התוספת השישית. העירייה היא זו שמטפלת בפרוצדורות והרגולציה והיזם מנהל את היחידות הללו ובתום 25 שנה יכול לבחור או למכור.

דורון ספיר: מאשרים את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

7. הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התכנית.
8. תנאי להפקדת התכנית בפועל: הטמעת הערות מסבב הערות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
9. תיאום עם: אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא, אגף מבני ציבור, השירות המשפטי.
10. חתימה על התחייבויות נדרשות מול אגף נכסים ומול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח לעניין: דב"י, תועלות ציבוריות והסכם תחזוקת שטחי זיקות הנאה.
11. עמידה בדרישת המשרד להגנת הסביבה לעדכון סקר היסטורי משנת 2016.
12. על מנת לאפשר הריסת ופינוי מבנים בשלמות ברחוב פרנצוויז, יש לבחון הגדלת תחום הקו הכחול כלפי צפון לכל תחום הדרך.
13. השלמת תיקונים טכניים למסמכי התכנית בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
14. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

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

פירטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2357 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
מערב הבוקר 22/12/2022
הארץ 22/12/2022
מקומון ת"א 23/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

דניאל פריש 3 תל אביב 6473104	הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות' משרד עו"ד
מצדה 7 מגדל ב.ס.ר בני ברק 5126112	כהן משה עו"ד
מצדה מגדל ב.ס.ר בני ברק 51261102	משה כהן עו"ד
מרכז עזריאלי חולון 1 בנין A הרוקמים 26 ת.ד. 1802 חולון 5885849	נת"ע
ת.ד. 32294 תל אביב - יפו 6132201 תל אביב	נתיבי איילון רויטל שגיא עמי אלמוג רמ"י
מנחם בגין 74 תל אביב 67271516	עמינדב בלוזר עו"ד

דיון בהתנגדויות 12/07/2023

לתכנית הוגשו 9 התנגדויות להלן המלצת הצוות :

מס'	מגיש ההתנגדות	כתובת המתנגדים	מהות התנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
1	פז חברת נפט ע"י ב"כ משרד עוה"ד מנחם בלוזר	חלקה 44 בגוש 7051	<p>1. אופן הצגת זכויות הבעלים בטבלת ההקצאות - בטבלת הזכויות מוקצים חלקים ממגרשים 100 ו-101 לבעלים (שטחים סחירים) וחלקים לעירייה (שטחים לצרכי ציבור). אופן הצגת החלקים בטבלה מבלבל בכך שהוא מציג את החלקים המוקצים במגרש מתוך כלל שטח המגרש (כולל שטחי ציבור). כדי למנוע בלבול מוצע לתקן את הטבלה ולהוסיף עמודה שתציג את החלק היחסי מתוך השטחים הסחירים במגרש בלבד (טבלה דוגמה מוצגת בסעיף 8 להתנגדות).</p> <p>2. תקופת המשך שימושים קודמים – מאחר שמימוש התכנית צפוי לקחת זמן רב, מבוקש לתקן את סעיף 6.13 לתכנית ולקבוע שתקופת השימוש החורג תהא עד למועד בו יינתן היתר הבנייה הראשון בתחום מגרש 100 או 101 (במקום לקבוע תקופה של 36 חודשים).</p> <p>3. דרישה לפיצול היתרים – לפי סעיף 5(א) בסעיף 6.14 לתכנית תחילה יינתן היתר בנייה להריסת תחנת הדלק ולאחר ההריסה ניתן יהיה להגיש בקשה להיתרים להקמת הפרויקט. ההוראה עשויה לעכב משמעותית את מימוש התכנית וכדי למנוע זאת מבוקש לקבוע כי התנאים להריסת התחנה וכיו"ב יכללו בדו"ח סביבתי שיהווה חלק מתנאי ההיתר.</p>	<p>1. אופן הצגה זה נעשה בהתאם להנחיית שמאי הועדה והינו בהתאם לחוק לתקנות ותואם את תקן 15 השמאי.</p> <p>2. מקובל להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר. במסגרת הוראות המעבר מומלץ להתיר את המשך פעילותם של השימושים הקיימים בכל מרחב התכנון עד להוצאת היתר בניה ראשון בתחום מגרש 100 ו 101. יש לציין כי התנאים להיתר בניה המפורטים בתקנון מחייבים שיתוף פעולה בין כל הגורמים לצורך מימוש התכנית ועמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. מדיניות הוועדה המקומית היא הגשת היתר נפרד להריסת תחנות דלק והסדרה ועמידה בכל התנאים של המשרד להגנת הסביבה</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות בחלקה</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p>

<p>1. לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, למנות שמאי יועץ מטעם הוועדה המקומית לצורך קביעת השווי ובהתאם תיקון טבלאות האיזון ככל שיימצא לנכון.</p>	<p>1. הטבלה ערוכה בהתאם למפת מדידה אנליטית ומבוססת תת"ג מאושר מפי"י 943/2018. 2. המתנגדים מתייחסים לגרסת תכנית שלא קודמה ואין לה כל משמעות סטטוטורית שכן נתיבי אילון ביצעו בפועל הפקעות של חלקה 51 וחלק מחלקה 52. שמאי התכנית קבע מקדמי שווי במצב הקודם לשווי ביעוד דרך (דרך מאושרת/מוצעת) נקבע מקדם שהינו 0.41 ביחס ליעוד מלאכה שנקבע כמקדם 1. שמאי הועדה בדק את טענות המתנגד ביחס לעקרונות כפי שקבע שמאי התכנית ובנוסף אולם מבקש לקבל חו"ד של שמאי חיצוני לתכנית לגבי המקדם הראוי.</p>	<p>1. לגבי חלקה 52 בגוש 7051 במסמך העקרונות ובטבלת האיחוד וחלוקה נפלה טעות וצוין כי 503 מ"ר מהחלקה כלולים בתחום התכנית לעומת 188 מ"ר שאינם נכללים. יש לתקן זאת ולכלול שטח של 506 מ"ר מחלקה במצב הנכנס. 2. חלקות 51 ו-52 נכללו במקור בתחום התכנית המוצעת בגרסתה הראשונה משנת 2016. חלקה 51 וחלק מחלקה 52 נגרעו בנוסח התכנית הנוכחי לאחר שמדיניות הוועדה המקומית שלא לקדם את התכנית ללא הסכמת כל בעלי הזכויות השתנתה באופן לא ברור והוועדה נכללת היום בין מגישי התכנית. 3. <u>הגב' בז'רנו היא ביתנו של אברהם בז'רנו ז"ל והיא קיבלה את זכויותיו במקרקעין ללא תמורה התאריך 03/07/2008 הגב' בז'רנו הוחתמה על מסמך לפיו מסכימה היא למקדם 0.41. החתמה זו נעשתה שלא כדין, תוד עקיפת בא כוחה ותוד הצגת מצג מטעה. מובהר בזאת לכן ולמען הסר ספק כי היא חוזרת בה מחתימתה על המסמך.</u> המתנגדים סבורים כי הקביעות לפיהן נקבע שווי 41% לשטח שנכלל בתכנית הן שגויות.</p>	<p>גוש 7051 חלקות 51 ו 52</p>	<p>2 * רחמים עטיה ומאיה בז'רנו ע"י ב"כ עו"ד משה כהן</p>	<p>2</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם למדידה אנליטית</p>	<p>1. לאור העובדה שחלק מחלקה 50 אכן אינו כלול בהפקעה, ניתן לקבל את ההתנגדות, להרחיב את חלקה 50 אשר לא הופקע ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה. 2. מענה חוזר לטענה בנוגע למקדם ייעוד דרך מענה בסעיף מס' 2 במסמך זה</p>	<p>1. חלק המתנגדים הינם הבעלים הרשומים של חלקה 50 בגוש 7051 (בשטח של 576 מ"ר) המשיקה פיזית לגבול המזרחי של התכנית וכלואה בין התכנית לבין ציר אליפלט. רוב שטח החלקה (524 מ"ר) הופקע על ידי הוועדה המקומית ונותר שטח מלבני של 52 מ"ר שלא הופקע והוא מצוי בבעלות ובחזקת המתנגדים. מבקשים להכלילו בשטח התכנית ובטבלת ההקצאה והאיזון. 2. מבקשים לקבוע לשטח חלקה 52 ערך סחיר בטבלאות האיחוד וחלוקה ולא מקדם ביעוד של "דרך", כלומר לא מקדם 0.41 אלא מקדם שווי מלאכה.</p>	<p>חלקות 50 ו-51 חלקות 50 ו-52 בגוש 7051</p>	<p>3 * יהושע נוף, דן כוזהינוף ושרון חזין ליבלין, רחמים עטיה, מאיה בז'רנו 7051 ע"י ב"כ עו"ד משה כהן</p>	<p>3</p>

			<p>4 נת"ע</p> <p>1. התכנית שבנדון מסמנת יעוד "מסחר ותעסוקה" עם סימון רסטר של "דרך לביטול", וסימון רסטר של "זיקת הנאה להולכי רגל", בתחום בו תת"ל 102 מסמנת יעוד "דרך מאושרת" (גוש 7051 - חלקות 46 ו-47). בנוסף, התכנית שבנדון קובעת הנחיות לאיחוד וחלוקה בכל שטח התוכנית, לרבות בתחום המבוקש לשינוי היעוד.</p> <p><u>נת"ע מתנגדת לשינוי המוצע. השטח בסביבת תחנת המטרו (תחנת שלבים) המסומן בתת"ל 102 ביעוד "דרך מאושרת" נדרש עבור צרכי המטרו כחלק מתפקודה התקין של תחנת שלבים והכניסות אליה. זאת ועוד, נת"ע אינה רואה טעם בשינוי היעוד המוצע במסגרת התכנית שבנדון, היות ולעת אישור תת"ל 102 שנמצאת בהליכי תכנון מתקדמים, יוחזר המצב לקדמותו.</u></p> <p>2. הוראות התכנית: בסעיף 6.14 (תנאים בהליך הרישוי) - יש להטמיע את ההערות כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר התקנת עוגנים בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו/ - לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן אלא בתאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו, לרבות עבודות פיתוח, תשתיות או עוגנים - תנאי לביצוע עבודות קידוחים/דיגום קרקע בתחום המטרו הינו אישור הגורם המוסמך לעניין המטרו בסעיף 6.14, יש להסיר את ס"ק 8א, ולהטמיע במקומו את הסעיפים כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> (1) "תנאי להליך הרישוי במגרשים הגובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו." (2) " תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו." </p>	<p>1. במסגרת תיאום מוקדם גבול תת"ל/102 הינו גבול הרחבת ציר שלבים על ידי נתיבי אילון, כאשר גבול התת"ל המופיע בהתנגדות של נת"ע מבוסס על סימון גרפי. התכנית המופקדת מתואמת בצורה אנליטית עם הרחבת ציר שלבים ע"י נתיבי אילון. כלומר, תכנית שניצלר לא כוללת בתחום שטחים הכלולים בתחום הרחבת ציר שלבים על ידי נתיבי אילון. מעבר לכך, ולמען הסר ספק, חשוב להבהיר כי גם אין בתחום התכנית כל חפיפה לתחום "רצועת מתע"ן תת קרקעית", על פי התת"ל. גבול הקו הכחול של תכנית מתחם שניצלר מרוחק כ-15 מ' מתחום רצועת המתע"ן התת קרקעית כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע של תתל/102, כך שאין כל חשש לפגיעה ברצועה זו.</p> <p>2. אין מניעה להטמיע את ההנחיות המבוקשות בהוראות התכנית</p> <p>3. תת"ל 102 נמצאת בהכנה וטרם אושרה, התת"ל ערוכה על בסיס מדידה גרפית בעוד התכנית המופקדת הוכנה על רקע מדידה אנליטית ותואמת באופן מלא לתשריטי ההפקעות של נתיבי אילון לאורך ציר שלבים/אליפלט. אין מקום להכניס להוראות התכנית המופקדת ולנספחיה הוראות מתת"ל שנמצא בהכנה. ככל שהתת"ל יאושר הוא יגבר על תכנית דנן.</p> <p>4. הדרכים בתחום התכנית רשומות על שם עת"א יפו כפי שמופיע בנסח הטאבו</p>	<p>עדכנית מענה חוזר</p> <p>2. 1. לדחות את ההתנגדות לקבל את התנגדות ולדכן את מסמכי התכנית בהתאם לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות</p>
--	--	--	---	---	--

		<p>3. מבוקש לעדכן את מסמכי התכנית כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תשריט מצב מאושר: במידה ותת"ל 102 תתאשר לפני תכנית זו, יש לסמנה באופן מלא בתשריט המצב המאושר, לרבות סימון רצועת המתע"ן התת קרקעית, וגבול התכנית. - תשריט מצב מוצע: יש לסמן את תחום החפיפה לתת"ל 102 ביעוד "דרך מאושרת" כפי שסומנה בתת"ל 102. עדכון נספח בינוי: - יש להוסיף סימון מלא של רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 102 (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 102 בחתכים א-א ו-ב-ב. עדכון נספח תנועה: - יש להוסיף סימון מלא של רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 102 (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 102 בחתך א/א ולסמן תחום דרך במקום סימון תחום זיקת ההנאה בחתך. <p>4. טבלאות איזון והקצאה: הדרך המאושרת שבתחום תת"ל 102 נדרשת להירשם על שם המדינה.</p>				
<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. מענה חוזר לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. תחולת הוראות תכנית יפו B בוטלו בתחום תכנית 397 (ובתכנית 397 נקבעו הוראות בניה ביחס ליעודים הסחירים), ומשכך בוטלו גם בחלקות מושא התכנית</p> <p>2. באשר לטענות בנוגע לתוקף תכניות 1367 ו-397 הרי שטענות אלה נדחו במסגרת פסק דין בעת"מ (ת"א) 8387-01-20 סימונה חזקיה נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב). התוכניות בתוקף כבר עשרות שנים ולא ניתנו לתקיפה כעת, שכן הינן בבחינת מעשה עשוי.</p> <p>3. תכנית 1367 מהווה שינוי לתכנית 397, וכמובן שהיא</p>	<p>1. במסמך העקרונות לטבלת האיחוד וחלוקה שכותרתו "מצ"ב תכנוני" הושמטה תכנית יפו B שאין מחלוקת כי היא חלה על תחום התכנית המופקדת ואף נזכרה בתקנון התכנית.</p> <p>2. שמאי התכנית השמיט את העובדה שמערכת הדרכים שתוכננה בתכניות 397 ו-1367 נזנחה לחלוטין ובמהלך השנים אושרו תכניות המבטלות חלקים מהן באופן שאינו מאפשר יישומן. כלומר, אין חלקים בתחום התכנית שמשמש כיום לדרך או עתיד לשמש לדרך.</p>	<p>דרך מנחם בגין 125 תל אביב חלקה 57 בגוש 7051</p>	<p>גבי סימונה חזקיה ת.ז. 001843887</p> <p>ע"י ב"כ עו"ד שי אביטן אדם.</p>	<p>5</p> <p>*</p>	

<p>7. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>חלה רק על תחום הקו הכחול שלה, כאשר בתחום שמחוץ לקו הכחול (בלבן), חלות כמובן התכניות התקפות החלות עליו, בין היתר, תכנית 397, כאשר אף צוין בתשריט התכנית גבול תכנית קיימת ובמקומות שלא חלה עליהם תכנית 1367 נכתב "תכנית 397"</p> <p>4. עפ"י שמאי התכנית מקדמי השווי נקבעו עפ"י אמות מידה של עקרונות שמאיים עפ"י עסקאות השוואה שנערכו בסביבה הקרובה ופוטנציאל תכנוני קיים. שמאי התכנית התייחס בקביעת ערכי השווי למצב הקיים לתכניות במצב הקודם עפ"י תכנית 1367 ותכנית 397 ולא לכנית "יפו B"</p> <p>5. שמאי התכנית קבע מקדם גם לדרך קיימת וגם לדרך מוצעת שערכם שווה עפ"י ערכי השוק. הטענה מפנה למסמך העקרונות בסעיף 6.4.1 בו השמאי צירף את מפת המדידה אולם מבחינה שמאית אין הבדל בין דרך קיימת לדרך מוצעת. מענה חוזר לגבי שווי המקדם</p> <p>6. טבלאות האיחוד וחלוקה נערכו בהתאם לתקן 15 ובהתאם לתקנות.</p> <p>7. שמאי התכנית התבסס על מפת מדידה אנליטית שמהווה טבלת שטחים אשר על פיה הסתמך השמאי על קביעת השטחים במצב הנכנס.</p>	<p>3. המתנגדת טענה כי תכנית 1367 מיום 11.9.1975 ביטלה שטחים שיועדו לדרך בתכנית 397 מיום 21.11.68, וכי השטחים שסומנו בצבע לבן (ולא בחום) בתכנית 1367 הם שטחים שייעודם לדרך בוטל</p> <p>4. מקדמי השווי נקבעו על בסיס הסכמה מסחרית של חלק מבעלי הזכויות בתחום התכנית באופן פסול ולא על פי אמות המידה המקצועיות ושלא כדין.</p> <p>5. מקדם השווי הנכון עבור חלקת המתנגדת הוא מקדם 1 בייעוד מלאכה ותעשיה, לפי תכנית יפו B – כפי שנקבע בתכניות בעלות מאפיינים דומים (דוגמאות בסעיף 2.4 להתנגדות)</p> <p>5. קביעה שגויה של מקדם שווי מופחת לדרך מוצעת – חלק משטחי התכנית סווגו על ידי שמאי התכנית כדרך מוצעת בטבלת ייעודי הקרקע (סעיף 6.4.1 למסמך העקרונות).</p> <p>קביעת מקדם שווי שהוא פחות מ-1 לדרך מוצעת הוא טעות שכן מדובר בדרך שאינה מאושרת כדין.</p> <p>6. מפת המדידה עליה הסתמכו שמאי התכנית לא צורפה לנספח השמאי לתכנית. לא צוין בנספח השמאי זהות המודד ומועד עריכת מפת המדידה כנדרש לפי תקן 15.</p> <p>7. נתוני המדידה המפורטים בנספח השמאי המבוססים על מפת המדידה שגויים – 466 מ"ר מחלקה 57 סווגו במצב הנכנס בייעוד קרקע דרך מוצעת. אין הסבר לסיווג זה וברור שמדובר בטעות. השגיאות בטבלת ייעודי הקרקע אינה מסתכמת בשגיאות ביחס לחלקה 57 אלא הן חוזרות גם ביחס לחלקות 56,55 ו-53.</p>			
<p>1. לקבל את ההתנגדות</p>	<p>1. אין מניעה לרכז את הבעלות של המתנגדת במגרש אחד</p>	<p>1. <u>מבוקש לקבץ את חלקי החברה במגרש 100 או במגרש 101 - טבלת ההקצאה והאיזון של</u></p>	<p>שדרות נים 2, ראשון לציון.</p>	<p>חברת נתיבי ישראל איילון</p>	<p>6</p>

<p>2. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהתאם בכל החלקות בטבלת ההקצאות.</p>	<p>2. ההתנגדות מקובלת, והדבר יתוקן.</p>	<p>התוכנית מפצלת את זכויותיה של החברה בין שני מגרשי התוכנית במצב היוצא במגרש 100 ומגרש 101, במצב זה משאיר לחברה שברירי חלקים כ-0.4% בכל אחד מהמגרשים. חלוקת המגרשים בין כל הבעלים בתכנית סוטה באופן בוטה מסעיף 7.2 לתקן 15 לפיו השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין. ניתן אמנם לפי סעיף 10 לתקן 15 לסטות מתקן זה אך שתירשם מהות החריגה והסיבה לה, אך במקרה זה הדבר לא נעשה.</p> <p>2. מבוקש לציין במפורש את חלקי החברה ב"מצב היוצא" - בטבלת ההקצאה ואיזון לא צוין מה הם החלקים שיינתנו לכל אחד מהבעלים במשותף בחלקה 52 בכל אחד מהמגרשים אלא צוינו חלקים במשותף. מן הראוי לציין את חלקה של החברה בנפרד מהבעלים האחרים בחלקה.</p>	<p>חלקה 52 בגוש 7051</p>	<p>בע"מ</p>	
<p>1. לקבל את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות</p>	<p>1. תיקון טעות טכנית 2. עדכון הניסוח לעניין ביצוע הפקעות לאחר אישור התכנית 3. תיקונים בטבלת האיחוד והחלוקה</p>	<p>1. סעיף 4.2.2 "מסחר ותעסוקה - יש לתקן את מספרי הסעיפים המצוינים בסעיף קטן ו'2, מ-4.1.2 (ז) – (ח) "ל-4.1.2 (ו) ו-ז)".</p> <p>2. סעיף 6.16 "רישום שטחים ציבוריים" – יש להוסיף הוראת הפקעה: "העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לצורכי ציבור לרבות השטחים הציבוריים הבנויים לתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית".</p> <p>3. בטבלת איחוד וחלוקה יש לתקן ולפרט לכל בעל טבלה את חלקו במצב המוצע כמו כן לתקן את השטחים המוקצים לעירייה מתחת לקו בכל אחד מהמגרשים כך שישקפו את שיעור זכויות הבנייה בגין שטח עיקרי המוקצות לעירייה:</p> <p>1. במגרש 100 – 93718/1000000 (9.371% = 1850/19740)</p> <p>2. במגרש 101 - 142152/1000000</p>	<p>ל"ר</p>	<p>מהנדס העיר תל אביב</p>	<p>7</p>

		(14.215% = 2595/18255)			
לדחות את ההתנגדות	<p>בהתאם לסעיף 5.8 לתקן 15 יש לרשום את שם הבעלים בהתאם לנסח הרישום, וכך אכן נעשה. שמאי התכנית פעל בהתאם לתקן 15 הקובע בסעיף 8.7 כי "לא תובא בחשבון בשוויים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון בניה או שימוש שלא כדין". לכן, אין כל מקום להתחשב במחוברים אלה. בנוסף נבדק ע"י שמאי התכנית המבחן הכלכלי של תרומת המבנים ועולה מכך שגם אם היה בנוי כדין אין לזכות את המתנגדים בתרומת המבנים. כמו כן, אין חובה עפ"י חוק להודיע למי שאינו מופיע בטבלת ההקצאות והאיזון, על כל פנים, בקשה זו מתייתרת נוכח העובדה שממילא הדיירים הגישו התנגדות לתכנית.</p>	<p>בחלקה 47 מצוי בניין היסטורי הראוי להירשם כבית משותף אך טרם נרשם ככזה. מדובר בבניין היסטורי שיש להניח שנבנה כדין גם אם לא אותרו היתרי הבנייה להקמתו ולכן יש להתחשב במחוברים בחלקה בטבלת האיזון. בנוסף מבוקש להודיע לבעלי הדירות בבניין על הפקדת התוכנית ולאפשר להם להגיש התנגדות לתכנית.</p>	<p>חלקה 47 בגוש 7051</p>	<p>רשות מקרקעי ישראל בשם רשות הפתוח</p>	8
<p>1. לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות בחלקה לקבל את ההתנגדות בחלקה מענה חוזר לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. שמאי התכנית נהג כפי הנדרש בסעיף 5.8 לתקן 15 שבו נרשם שיש לרשום את שם הבעלים בהתאם לנסח הרישום.</p> <p>2. קביעת הקו הכחול של התכנית נעשתה עד לקו זכות הדרך בציר שלבים. בחלק מהבניין המצוי מחוץ לקו הכחול לא מומשה ההפקעה. לכן, מומלץ להרחיב את תחום התכנית באופן שיכלול את השטח שלא הופקע, להוסיף את השטח המתווסף לתחום האיחוד והחלוקה בייעוד דרך, לעדכן את מסמכי התכנית ולקבוע הוראות לפינוי והריסה.</p> <p>3. מקובל להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר. במסגרת הוראות המעבר מומלץ להתיר את המשך פעילותם של השימושים הקיימים בכל מרחב התכנון עד להוצאת היתר בניה ראשון בתחום מגרש 100 ו 101. יש לציין כי התנאים להיתר בניה המפורטים בתקנון מחייבים שיתוף פעולה בין כל הגורמים לצורך מימוש התכנית ועמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. מענה חוזר לטענה בנוגע למקדם ייעוד דרך מענה בסעיף מס' 2 במסמך זה</p> <p>5. מענה חוזר לטענה בנוגע למקדם ייעוד דרך מענה בסעיף מס' 2 במסמך זה</p>	<p>1. התכנית מתעלמת לחלוטין מזכויות המתנגדים שלא נכללו בטבלת האיזון והקצאה וכל הזכויות בגין החלקה הוקצו לרשות הפיתוח על אף שהן נמכרו על ידה למתנגדים. אמנם חלק מזכויות המתנגדים הופקעו בהליכי הפקעה קודמים שנעשו בחלקה אך הם נותרו בעלי היחידות שלא הופקעו ובעלי הרכוש המשותף בבניין. נישול המתנגדים מהתכנית נעשה בניגוד לתקן 15.0 ותקן 7.0. בנוסף ברור כי הוועדה המקומית הייתה מודעת לזכויות המתנגדים בחלקה ולמרות זאת התעלמה מהם.</p> <p>2. יש לכלול בתחום הקו הכחול של התכנית את חלק הבניין שהמתנגדים בעלי זכויות בו. התכנית חוצה את הבניין לשניים באופן בלתי אפשרי שכן לא ניתן להשאיר את חלק הבניין שמחוץ לקו הכחול ולהרוס את יתרת הבניין.</p> <p>3. מבוקש לתקן את סעיף 6.13 לתכנית בעניין השימושים החורגים ולקבוע כי יראו את</p>	<p>חלקה 47 בגוש 7051, דרך שלמה 35</p>	<p>המתנגדים: נאור אורי ירימי, שרון אוחיון, ליהיא הלוי, יורשי המנוחה מירה שטיין ז"ל (אור) ורון שטיין, איילה מורנו, נודלמן משה, עדה שמאי, אסתר צין.</p> <p>ע"י ב"כ משרד הרטבי בורנשטיין בסון ושות'</p>	9

		<p>4. הבניינים כשימוש חורג שהותר עד מתן היתר בנייה ולא לתקופה של 36 חודשים. מבוקש לתקן את המקדם שניתן לחלקה 47 (41%) – לטענת המתנגדים מדובר בדרך שיש לה שווי גבוה קרוב לשווי של מגורים או מסחר ותעסוקה שכן השוק תמחר את החלקות מתוך הנחה שיינתנו להן זכויות בתכניות עתידיות לאיחוד וחלוקה תוך שחזור זכויות והתעלמות מהדרך.</p> <p>5. תכנית תא/1367 כוללת הוראת שחזור מפורשת שקובעת שלא יוצאו היתרי בנייה לפני שתכנית מפורטת תתאשר כחוק לשטח מוקף רחובות. הכוונה הייתה שיאשרו תכניות איחוד וחלוקה שיקצו זכויות גם למי שהמקרקעין שלו בייעוד דרך. בנוסף ייעוד הדרך בחלקה 47 שלא הופקעה בוטל דה פקטו והיה על הוועדה המקומית לקדם תכנית שתבטל את ייעוד הדרך ותחזיר את הייעוד הקודם. לכן, מבקשים המתנגדים להתייחס לייעוד הקודם ולא לדרך ולקבוע שהמקדם יהיה 80% או 90% מקרקע רגילה ולא 41%.</p>		
--	--	--	--	--

תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית: לעדכן סעיף 6.11 (1) באופן הבא: תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום)

1. התנגדות מס' 1 סעיף 2 : לקבל את ההתנגדות בחלקה : להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר.
2. התנגדות מס' 2 סעיף 3 / התנגדות מס' 3 סעיף 2 / התנגדות מס' 5 סעיף 5 / התנגדות מס' 9 סעיפים 15 ו 4 : לקבל חלקית את ההתנגדות ולקבל חו"ד משמאי חיצוני לגבי מקדם הדרך.
3. **התנגדות מס' 3 סעיף 1 : לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את החלק של חלקה 50 אשר לא הופקע וזאת לפי מדידה אנליטית ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.**
4. התנגדות מס' 4 סעיף 2 : לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת הצוות ולעדכן את הוראות התכנית.
5. התנגדות מס' 6 – נת"א- סעיפים 1 ו 2 : לקבל את ההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
6. התנגדות מס' 7 – מה"ע : לקבל את כל ההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולעדכן את הוראות התכנית.
7. התנגדות מס' 9
 - סעיף 2 : לקבל את ההתנגדות באופן חלקי : להרחיב את תחום התכנית באופן שיכלול את השטח שלא הופקע, להוסיף את השטח המתווסף לתחום האיחוד והחלוקה בייעוד דרך, לעדכן את מסמכי התכנית ולקבוע הוראות לפינוי והריסה
 - סעיף 3 : לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר
8. ביצוע פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב בגין השינויים המומלצים בהתנגדות מס' 9 סעיף 2 והתנגדות מס' 3 סעיף 1 הנוגעות להרחבת הקו הכחול ושינויים בטבלת האיזון בחלקות 47 ו 50 גוש 7051. הפרסום יבוצע לכל בעלי הזכויות בתחום התכנית.
9. תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית : לעדכן סעיף 6.11 (1) באופן הבא : תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדין :

אדר' אלון הרשקוביץ : נותן תקציר לתוכנית.

עו"ד קוקיא : התנגדות מס' 9 בעלי זכויות בחלקה 47 : חלקה 47 רשומה על שם רשות הפתוח שמכרה את את כל הזכויות שלה. היא לא הבעלים והם הגישו התנגדות והצהירו שאין להם זכויות בתוכנית. הטענה שלנו שכל בעלי הזכויות בחלקה 47 צריכים להופיע בטבלת ההקצאה, יש את כל הסכמי המכר. לכן הטענה שאנשים הללו יש להכניס לטבלת הזכויות ולפרט את הזכויות שלהם. טבלת הזכויות לא משקפת את מה שקורה בשטח. גם בהתאם לתקן 15 השמאי לא יכול להתעלם מטבלת ההקצאות כשהוא יודע שמי שרשום בטבלה הוא לא הבעלים. יש להפקיד את טבלאות ההקצאה מחדש לפי סעיף 106ב'. החוזים קיימים. טענה נוספת בשם בעלי זכויות נאור נהירי יש את שטח שלא הופקע. בחלקה 47 יש חלק מהבנה שלא הופקע ונשאר קיים. אי אפשר להשאירו כך הוא צריך להיות במסגרת הקו הכחול. לכן מבוקש את השטח הזה ובעלי הזכויות להכניס לתוך הקו הכחול. לכל דייר כאן יש חלקים ברכוש המשותף של כל חלקה 47. חלק מהשטח שנכנס לאיחוד וחלוקה הוא בייעוד דרך שקיבל מקדם 0.41 במצב הנכנס בטבלאות הקצאה. השטח הזה אין לא משמעות כדרך, השטח הוא כשטח ככל השטחים ואין שום סיבה להכניסו במקדם 0.41 לא הגיוני שבעוד ייעוד הדרך הזה אין התכנות שתהיה שם דרך ולכן לא ראוי שיקבל מקדם 0.41. טפלנו בהפקעות של נתיבי איילון, השמאי נתן מקדם של 0.8 ולא 0.41. אותה דרך היא תולדה של תכנית 1367 הפירוש של הסעיף הוא שיחזור זכויות. התוכנית אומרת שלא יוצאו היתרי בנייה לפני שתהיה תוכנית מפורטת לשטח מוקף רחובות. אמרו לוועדה אין לנו כוונה להוציא היתר בנייה לפני שיעשה תוכנית מפורטת. בכל התוכניות שהיו מסביב הועדה הכניסה את כל שטחי הדרכים כשטחים של 100% ולא קיבלו מקדם הפחתה. אני חוזר על כל טענותיי.

התנגדות 1 חן שי מייצג את חב' פז : חלקה 44 נמצאת בפנית דרום המערבית. מברכים על התוכנית שמאי עדי צביקל: לעניין צורת הרישום טענו שהיא צריכה לקבל רישום אחר. טבלת ההקצאה מקצה את שטחי הציבור כחלק ממושע וזה עבור עיריית ת"א. תאורטית עיריית ת"א יכולה להוציא למכירה 5% משטחי המגרשים. הרישום לא נכון. הזכויות של העירייה אמורות להיות מתחת לקו. שווי במושע אנחנו בעלות נפרדת ויש כאן בעלויות משותפות. לנושא של הדרך אנחנו חתומים על הסכם של 41% מצוינים שם 3 עסקאות שלא ברור לי איך הם נעשו. לנו יש טיעון שצריך להביא בחשבון 10% לגבי השקיפות של עריכת הטבלאות והמחירים אין שקיפות. השמאי העריך שווי למ"ר לתעשייה ותעסוקה במגרש 44 שיושב על רחוב הראשי כמו למ"ר לתעסוקה בחלקה 57 שאין להם גישה, אין חזית לרח', אין פוטנציאל לרחוב ו/או תעסוקה. התנגדנו לסעיף זכויות מתכלות התעלמו מהם והם ימחקו מהזכויות. הקצתם כאן זכויות תבדקו אם אפשר למצות אתם. אם מסתבר שהוקצו זכויות שלא ניתן לנצלם אנו יודעים מה הפרקטיקה. הסעיף הזה צריך להימחק הוא סעיף טכני שצופה כיצד העירייה יכולה לקבל יותר היטל השבחה. לגבי התיקון של חלקה 47 ו-50, בחלקה 50 ברור שהתוספת מקטינה את זכויות. יש להוסיף זכויות באופן שיפצה על הגדלת השטח מה שלא נכון לגבי חלקה 47 שבה אם יוגדל השטח, זו טעות. יש לעשות בה הפקעה בפועל.

עו"ד חן שי: הוגשה התנגדות והוגשה השלמת טיעון נשלח מכתב לפני יומיים זה מופיע בפני חברה הוועדה. הטלת שימושים, קיימת הוראה המדברת על 36 חודשים אנחנו חושבים שזה לא סביר ותוך 3 שנים לא נגיע למימוש התוכנית, לא הגיוני שתחנת הדלק תסגר כאשר המימוש לא יהיה באופק, מבוקש שיתוקן הסעיף יתאפשרו השימושים עד למתן היתר בניה.

לעניין פינוי תחנת הדלק תנאי להגשת היתרי בניה הוא קודם פינוי תחנת הדלק, זה משהו שיכול לקחת הרבה זמן, יש כאן פגיעה כפולה. מפנה לתוכנית 4577 ברח' הל הזקן 14 שם גם פונתה תחנת דלק ושם נקבעה הוראה שמדברת על פיצול היתרים. שם ההיתרים יכולים לרוץ במקביל פיתרון שאפשר ליישם פה. **התנגדות 3 + 2 עו"ד משה כהן:** אני חוזר על כל טענותיי. חלקה 50, 524 מ"ר ממנה נלקחו ממנה בהסכמה לטובת דרך במסגרת הליך משפטי ישנה רצועה של 22 מ' והוצאה החוצה. לא ברור מי עשה זאת והסיבה כנראה שהבעלים לא רצה לחתום על 0.41. אני שמח שחלק מהמלצת הצוות זה יצורף לתוכנית. לעניין המקדם עד 2006 במשך 26 שנים היתה תכנית אחרת שלפיה פעלו ותכנית 1367א' החריגה את כל השטחים שלא היו בתחום הדרך. הקביעה לפיה הייעוד התכנוני המפורט מ-1975 הוא דרך היא חסרת כל אחיזה במציאות עיריית ת"א היא זו שביטלה את התוכנית. כולם נכנסו בערכים סחירים אין שום סיבה שלא יינתן מקדם מלא מקדם 1 לשטחים שייכנסו בתחום התוכנית, אנו מדברים לגבי חלקים מחלקה 52 ו-22 מ' מחלקה 50.

עו"ד שי אביטן אדם: בחלקה 57 קיים פרדוקס. התוואי של 1367 הדרכים שנקבעו ב-369 משתנה התוואי ואיפה שלא נדרשת דרך מתבטלת הדרך ואיפה שנדרשת דרך היא נשארת כדרך מוצעת. אצל סימונה חזקה בטעות מי שהזין את הנתונים שגה כך שבמקום 270 מ' שיהיו בייעוד דרך יוצא 400 מטר בייעוד דרך. הנקודה חשובה ומתחברת לנקודה שניה שנדונה בנושא של תשריט. בחו"ד של אריה קמיל נמסר שאת הנתונים הוא קיבל ממודד מוסמך. אנחנו לא קבלנו מפה אנליטית והנתונים הם שגויים. כידוע מה שמתחייב מחו"ד שמאית היא שקיפות ומידע שלם, אנו לא יכולים להתייחס להשוואה שנעשתה או לא נעשתה. מאד חשוב שההנחיות והעובדות יהיו ברורות. לעניין מקדם דרך, טבלאות איזון אמורות לבטא עיקרון של צדק חלוקתי. הטבלאות ומתן ערך מופחת לייעוד דרך שנוזנ ובימ"ש לא דחה את הטענה אלא את העתירה המנהלית היות ואינו מוסמך לדון בזה, בכל אופן לגבי חזקה יש 90% דרך כשהיא נכנסת לטבלאות איזון היא תורמת את כל השטח 570 מ' לזכויות הבניה, לפי המצב המוצע היא תקבל 41% מה שאומרים שיש ייעוד ציבורי אבל מה קורה בפועל לאיפה הולכים ה-59% הנותרים? הם לא הולכים לציבור אל הולכים לאקרו ולפז. זה לא הוגן לקחת את 59% של גב' חזקה ולתת אותם לבעלי זכויות אחרים בתוכנית. בימ"ש דחה את העתירה, הוא לא דן בה לגופה. נאמר בפרוטקול הוועדה באופן מפורש שמערכת הדרכים שנקבעה אין לה שום תוחלת ולא תוכל להתקיים. לכן הייעוד התקף הוא לא הייעוד הפורמלי אלא ייעוד מלאכה כפי שהיה במקור ביפו.

אדר' אלון הרשקוביץ: מציג את ההתנגדויות של נת"ע, נתיבי איילון, מה"ע ורמ"י. **מענים להתנגדויות:**

עו"ד ליאור לוי ממשרד עו"ד מיתר מייצג את היזם אקרו: לגבי חלקה 50, המגרעת נגרמה מכיוון שבמקור הקו המערבי נקבע לפי הפקעות של נתיבי איילון משהתברר שהקו השתנה והמגרעת לא נמצאת בהפקעות קבלנו את התנגדות והקו ייכלל בקו הכחול, כמובן שאנו מבקשים שיקבע רחק של 12.8 מ' ומקדם של 041 בהתאם ליתר החלוקות. לגבי התנגדות חלקות 51, 52 שלא נכללו בתחום הקו הכחול, הגב בז'רנו חוזרת מהסכמות שלה לגבי המקדם, אין חשיבות של הסכמה או לא הסכמה של המקדם. היקף השטח שנכלל בקו הכחול הוא נקבע בהתאם להפקעות נתיבי איילון זה השטח המדויק בהתאם למדידה. לגבי הגרסה הישנה של התוכנית בשנת 2016 לא רלוונטי להיום. לגבי המקדם, התוכנית התקפה בשטח היא 1367 ו-397 שתי התוכניות הם החלות תכנית 1367א' נדחתה ולא קיימת. גב' סימונה חזקה הגישה עתירה, בימ"ש דחה את העתירה שלה על הסף שאינה יכולה לבוא ולטעון כנגד תכנית 1367. הליכי ההפקעה נעשו מכח תכנית 1367. לגבי ייעוד הקרקע הוא צריך להיות בייעוד דרך הם מקבלים את פיצויי ההפקעה ובמצב נכנס חייבים להתחשב בדרך.

לגבי המקדם לדרך הוא בדרך כלל 10% במקרה הזה נתנו מקדם של 41% לפי שווי שוק. זהו מקדם המיטיב עם המתנגדים, יש לדחות את הטענות נגד המקדם כי השמאי נתן מקדם יותר גבוה. לגבי אותה שומה שלל השמאי המכריע, אותה שומה שנעשתה של הפקעות השמאי התייחס לפוטנציאל, הוא הסתכל על תוכנית שניצל בגרסה הישנה שלה, ושם קבע שהמקדם 10% והפוטנציאל הביא אותו למקדם 80 אבל זה לא רלוונטי, באיחוד וחלוקה לא הולכים לפי פוטנציאל אלא לפי המצב התכנוני התקף שבמקרה שלנו הוא דרך. טענה של הוראת שיחזור נטענת בתכנית 1367 הסעיף מתייחס להוראה 1397 משנת 1968 ששם היה גם ייעודים סחירים, התוכנית ביקשה תחת כותרת של בניו שלא יוצאו היתרים לפני שתאושר תכנית למתחם מסוים. זו לא הוראת שיחזור זכויות.

לגבי התוכניות שהפנו אליהם שאושרו ונכנסו לתוכס השטחים של הדרכים, מדובר בתוכניות ישנות שעדיין תכנית 1367 היתה מופקדת, הן לא רלוונטיות להיום. לגבי התנגדות סימונה חזיקה חלקה 57,

תכנית 397 מבטלת את יפ"ב

היתה עוד טענה שאומרת שבתכנית 1367 רואים את הדרכים ולכן כל השטחים הלבנים שלא קבועים בקו הכחול בוטלו כמובן שזו טעות בבסיס קריאת התוכנית. לגבי התנגדות חב' פז הם טענו טענות שלא היו בהתנגדות הכתובה ויש לדחות אותן. לגבי אופן הצגת הזכויות זה נעשה בהתאם להנחיית השמאי דני ארצי. לעניין שלביות מימוש התוכנית, היתה טענה שפז מבקשת להאריך את השימוש החורג עד לקבל אישור במגרש 100, איך תטופל הקרקע של פז אם היא לא תפנה אותה?

דורון ספיר: זה אפשרי ונעשה בעבר, אין בעיה לטהר גם כשהתחנה עובדת עו"ד ליאור לוי ממשרד עו"ד מיתר מייצג את היזם אקרו: אם אתם חושבים שזה אפשרי זה מקובל.

לגבי התנגדות מה"ע התקבלו ויתוקנו. עו"ד קוקיא טוען שהתעלמנו מהזכויות שלהם סעיף 5.8 לתקן 15 אומר שצריך להתייחס לבעלים בהתאם לנסח הרישום, בנסח הרישום רשומה רשות הפיתוח ולכן אין לנו ידיעה לגבי חוזים שרשות הפתוח עושה.

לגבי הטענה לכלול את חלק הבניין שלא הופקע, הבניין נמצא בתחום ההפקעות של נתיבי איילון. למיטב ידיעתנו הבניין עדיין כלול בתחום ההפקעות של איילון ולכן אין סיבה להכניס אותו לתחום התוכנית, בוודאי שאינו צריך להיות בתחום איחוד וחלוקה.

לגבי התנגדות רמ"י בחלקה 47, הם דיברו על זה שצריך להתחשב במחוברים, לבניין אין היתר בניה ולגבי תקן 15 קובע שאין מביאים בחשבון בניה שאינה כדן. לגבי הודעות לאותם מחזיקים זה לא רלוונטי, הם התנגדו לתוכנית.

לגבי התנגדות נתיבי ישראל ביקשו לאחד את הזכויות למגרש אחד ולא לשני מגרשים, כל מגרש יש לו שימוש אחר ולכן כל הבעלים בתוכנית הזכויות שלהם פוצלו לשני מגרשים.

התנגדות נתי"ע לגבי גבולות תת"ל 102, הם התייחסו לגבול לפי מדידה גרפית בעוד אנו לפי מדידה אנליטית שהיא יותר מדויקת ולכן אין חפיפה ביננו לבין תת"ל 102.

אם תת"ל 102 תאושר לפני התוכנית שלנו אין בעיה, חשוב לזכור שהיא לא מאושרת ואין מה לכלול תכנית שאינה מאושרת. לגבי העוגנים יש לדחות את הטענה מפני שהתוכנית טרם מאושרת. לגבי ביצוע עבודות ברצועת מתא"ן אנו נכנסים לתחום דרך מאושרת. לגבי דיגומי קרקע בתחום המטרו מקובל עלינו. לגבי טענה להסיר את סעיף 8א' התיקון מקובל עלינו. אם יש תיקונים אנו מבקשים שזה יהיה בתיאום עם נתי"ע ולא כפוף לאישור נתי"ע.

תנאי לאישור תוכנית אדריכלית אנו מבקשים תאום ולא אישור.

בענין של נתי"ע אין חפיפה כדי שתהיה ודאות שאם תהיה חפיפה אנו מסכימים שתהיה הוראה בתכנית שהבניה תיסוג בהתאם לקו שמסומן ע"י נתי"ע בהתנגדות בתת הקרקע ומעל הקרקע ממילא לא מתוכנן בינון, ולקבוע הוראה בתקנון התוכנית לפיה ככל שלאחר אישור התת"ל ומדידה אנליטית ייקבע גבול תת"ל שונה תקבע זכות לפיצוי בהתאם לייעוד שטח בטרם אישור התוכנית.

אלון הרשקוביץ: מקריא את המענים מתוך הדרפט.

דני ארצי: התייחסות לגבי חלקה 51 החלטנו להכניס אותם לטבלת איזון ויכנסו עם זכויות דרך. לגבי מקדם 41 ימונה שמאי מייצג לוועדה

אריה קמיל: בתוכנית נערכה הערכת שמאי של הועדה המקומית שבה נקבע מקדם 10%. מכיוון שהשטח שונה בחנו, כי תקן 15% אומר או שתקבע לפי מה שהפסיקה קבעה 10% או לפי עסקאות שנעשו בסביבה. מכיוון שנעשו עסקאות הפקעה בפועל ע"י נתיבי איילון כשלוח עיריית ת"א והסכום הגבוה שיכולתי להצדיק הם 41% לאותם דרכים שהופקעו ולכן השתמשנו במקדם הזה.

אלו הרשקוביץ: אנו ממליצים לוועדה המקומית לפנות לשמאי מייצג ונבחן את כל הסוגיות ממשיך להקריא את המענים מהדרפט.

נבחן שוב את הקומפילציה אם זו טעות זו טעות נבדוק שוב.

דני ארצי: המבנה יכנס כדרך כמו כל הדרכים האחרות כרה-פרצלציה וזה לא משמיט אותו והוא לא עובר את מבחן המחברים.

עמי אלמוג: למה הכוונה

דני ארצי: מבחן תרומת המחברים בודק האם המקרקעין שווים יותר מהקרקע. מסתבר שהמבנה לא תורם ולכן הוא לא קבל.

אלון הרשקוביץ: ממשיך בקריאת המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

דורון ספיר: נוסח ההחלטה כמפורט בעמ' 175, חו"ד כפי שמופיע בדרפט עם כל התגובות והמענים להתנגדויות לרבות הנושאים שיש לבדוק שוב.
אלון הרשקוביץ: אנו ממליצים לפרסם 106ב' לתקופה של 21 יום באמצעות משלוח הודעות לכל הבעלים. יש לבדוק שוב לגבי הקומפילציה של חלקה 57.

התנגדות מס' 1 חב' פז: היזם טען טענות אם הוא לא טען אין מקום לשמוע טענותיו. אנחנו מבקשים שתינתן זכות לטעות את טענותיהם בפני השמאי המייעץ. הדרך הנכונה לגבי חלקה 47 לא ניתן לקחת בחשבון את הזכויות האלה במסגרת אחד וחלוקה. לגבי הטענה למקדם מושה לא הייתה התייחסות לגבי הטענה. בהתייחסות של היזם דובר על הארכת השימושים עד לקבלת היתר בניה, אנחנו מבקשים שאפשר יהיה לפנות את התחנה לפעול בהליך ההריסה ובד בבד לקדם את הליך הרישוי של הבניה. במענה של הצוות שאנחנו מבקשים שההיתרים לא יפוצלו אין לנו מניעה שההיתרים יפוצלו אבל שהקידום שיהיו במקביל.

שמאי עדי צביקל: זה לא תואם את תקן 15 ואנחנו מבקשים שתטילו על השמאי היועץ את נושא הערכים וסעיף 41% אמר אריה זהו מעגל שוטה, אלו עסקאות שהיזם עשה באמצע 2022. ראוי שיגיע לשמאי מומחה.

פיצול היתרים, המבנה החדש מחייב לחפור 3 או 4 מרתפים אין צורך להפריד את ההיתרים שבביל לנקות את השטח מתחנת התדלוק.

אריה קמיל: בחנו את העסקאות ולא מצאנו הבדל בין מגרש זה או האחר בנושא המושע. היו הרבה מאוד חלקות שבבעלות אחת.

דורון ספיר: נאמץ את חו"ד צוות פה אחד כפי שפורטה.

אלון הרשקוביץ: השמאי המייעץ הוא לעניין תוספת הזכויות והמקדם.

דורון ספיר: אבקש לציין ולבחון גם את נושא ההיתרים לתחנת הדלק.

ענת הדני: הטיעון לשמאי מייעץ הוא לשני נושאים לגביהם נדרשת בחינה נוספת.

אודי כרמלי: יפורסם 106ב' שבו עדיין שמורה לכם הזכות להגיב.

בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה מחליטה לדחות חלק מהתנגדויות ולקבל את חלקן בהתאם לחוות דעת הצוות והאמור להלן. כמו כן הועדה שוקלת לעשות תיקונים בתוכנית ומחליטה כי שמאי מייעץ יבחן את טבלאות האיזון וישמע את טענות הצדדים הרלוונטיות בשתי סוגיות שעלו בהתנגדויות לגבי שווי חלקות ביעוד דרך בתחום התכנית והרחבת הקו הכחול של התכנית כאמור במענה להתנגדות 3 והתנגדות 9 סעיף 2.

לאחר בחינת הטבלאות על ידי שמאי מייעץ מטעם הועדה התיקונים המוצעים יפורסמו לפי סעיף 106ב' לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

להלן הנושאים שנסקלים על ידי הועדה ופורסמו במסגרת סעיף 106ב' לחוק לאחר פרסום טבלאות מתוקנות לאחר בחינת השמאי המייעץ:

1. להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את החלק של חלקה 50 אשר לא הופקע וזאת לפי מדידה אנליטית ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.
2. התנגדות מס' 9
- סעיף 2: לקבל את ההתנגדות באופן חלקי: להרחיב את תחום התכנית באופן שיכלול את השטח שלא הופקע, להוסיף את השטח המתווסף לתחום האיחוד והחלוקה ביעוד דרך, לעדכן את מסמכי התכנית ולקבוע הוראות לפינוי והריסה
3. התנגדויות בנוגע למקדם חלקות ביעוד דרך.
4. תיערך בחינה נוספת של חלקה 57 בנוגע לתקינות הקומפילציה של יעודי הקרקע.
5. התנגדות מס' 1 סעיף 3 – הנושא יבחן על ידי הצוות המקצועי

כמו כן מחליטה הועדה לתקן את התכנית כדלקמן:

6. להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר.
7. התנגדות מס' 4 סעיף 2: לקבל את ההתנגדות ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
8. התנגדות מס' 6 – נת"א- סעיפים 1 ו 2: לקבל את ההתנגדויות ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
9. התנגדות מס' 7 – מה"ע: לקבל את כל ההתנגדויות ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

10. תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית : לעדכן סעיף 6.11 (1) באופן הבא : תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
11. להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר.
12. התנגדות 9 סעיף 3 : לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי.

22/01/2025 דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום לפי סעיף 106 ב'

- תכנית תא/4487 "שניצלר" נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 14.09.2022.
- בתאריך 23.12.2022 התקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום.
- בתאריך 12.07.2023 התקיים דיון 9 בהתנגדויות שהוגשו לפרסום להפקדה במסגרתו הוחלט על ביצוע פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב'.
- בהתאם להמלצת הצוות המקצועי ולהחלטת הוועדה המקומית מונה שמאי מייעץ אשר בחן את הטענות השמאיות שעלו בהליך ההתנגדויות.
- בתאריך 28.7.2024 פורסמו מסמכי התכנית המעודכנים לפי החלטת הוועדה המקומית לפי סעיף 106 ב'.

לפרסום הנוסף לפי סעיף 106(ב) הוגשו 4 התנגדויות להלן המענים וההמלצות של הצוות המקצועי:

מס'	מגיש ההתנגדות	כתובת המתנגדים	מהות ההתנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
1	פז חברת נפט ע"י ב"כ משרד גולדפרב, גרוס, זליגמן	חלקה 44 בגוש 7051	<p>1. יש לקבוע מקדם שווי 0.1 לחלקות אשר יעודן "דרך" במצב הנכנס. השמאי המייעץ כתב בחוות דעתו כי לא התחשב בטענה זו של המתנגדת בשל המועד בו הועלתה.</p> <p>2. יש לייחס מקדם הפחתת מושע לחלקות הרלוונטיות במצב הנכנס.</p> <p>3. יש לקבוע שהיתרי פינוי תחנת הדלק יוגשו במקביל להיתרי הבניה להקמת הפרויקט ולא לקבוע את היתרי פינוי תחנת הדלק והטיהור כתנאי להיתרי הבינוי כההליך לינארי. למשל ניתן לקבוע כי היתרי הפינוי והטיהור של תחנת הדלק יינתנו בד בבד עם היתרי הבניה, אולם לא ניתן יהיה להתחיל בביצוע עבודות עד לקבלת האישור הנדרש מהמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>4. יש לקבוע בתכנית הוראות מעבר שתאפשרנה שימושים חורגים עד לקבלת היתרי בניה.</p> <p>5. ביטול הוראה לעניין "זכויות מתכלות" סעיף ג לטבלת הזכויות. טענה זו רלבנטית ביתר שאת</p>	<p>1. מקדם שווי לדרך שנקבע על ידי שמאי התכנית הינו 0.41, מקדם זה נבדק ע"י שמאי הועדה ונמצא על ידו כמקדם מתאים. לאחר ההפקדה מונה בהחלטת ועדה שמאי מייעץ אשר בחן את הטענות השונות שנשמעו ע"י המתנגדים בנושא המקדם הראוי לדרך. לאחר שהוצגו בפני השמאי המייעץ התימוכין והנימוקים, הוא הגיע למסקנה כי בנסיבות המיוחדות של תכנית זו לא נכון יהיה לקבוע מקדם שווי דרך שונה מ-41%. השמאי המייעץ בחן את הטענה כי יש לקבוע מקדם שווי 0.1 לדרך, אך החליט לדחות בנסיבות העניין. חוות דעתו של השמאי המייעץ פורסמה יחד עם טבלאות האיזון המתוקנות במסגרת ה-106(ב). המלצת הצוות</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p>

	<p>המקצועי הינה לקבל ולאמץ את חוות דעת השמאי המייעץ וזאת מהנימוקים המפורטים בחוות דעתו. זאת ועוד, כעולה מההתנגדות, המתנגדת אינה חוזרת בה מהסכמתה למקדם שווי לדרך כפי שנקבע בתכנית המופקדת (0.41), אלא טוענת כי ככל שיוחלט לפתוח את הסוגיה אזי יש לתת מקדם של 10% כנהוג. בנסיבות אלו ומשהשמאי המייעץ תומך בהותרת המקדם לשווי הדרך (0.41) נוכח ריבוי הסכמות מסחריות וטעמים נוספים, אף לשיטתה של המתנגדת אין מקום לפתוח את הסוגיה. טעם נוסף להשארת מקדם של 0.41 הוא קיומם של הבדלים קיצוניים בטענות המתנגדים השונים כך שחלקם טוענים כי השווי הינו 10% וחלקם אף טוענים לשווי של 90%, פערים אלו מצדיקים גם הם את המקדם שנקבע. לטענת השחזור לפי תכנית 1367 יושב כי זו נבדקה ע"י השמאי המייעץ שקבע שאין כוונת תכנית זו לתת הוראת שיחזור. כפי שמסביר השמאי המייעץ, תכנית 1367 לא קבעה כל הוראה פוזיטיבית לאיחוד וחלוקה ולא סימנה מתחמים עבור הליך שכזה ולפיכך אין בהוראה אליה מפנה המתנגד כל שחזור/שימור זכויות. טענה זאת אינה רלוונטית לפרסום ב'106 הנ"ל. הטענה נדונה ע"י שמאי התכנית בע"פ במסגרת הדיון בהתנגדויות להפקדה ונדחתה לגופה לאור העדר הבדלים רלבנטיים במצב הבעלויות בחלקות במצב הקיים.</p>	<p>לאחר התיקונים בטבלאות שכן כעת ההקצאה לבעלי הזכויות אינה הקצאה יחסית בכל אחד מן המגרשים אלא קובעת שיהיו בעלי זכויות שזכויותיהם תרוכזנה במגרש אחד. יש להעצים את זכויות הבניה לאור הגדלת הקו הכחול. 6.</p>			
--	--	--	--	--	--

<p>3. שלביות פינוי תחנות דלק: עמדת הוועדה המקומית היא כי תנאי להיתר בשטח התוכנית יהיה היתר נפרד להריסת תחנת הדלק והסדרה ועמידה בכל התנאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. הוראות מעבר : הנ"ל קיבל מענה במסגרת הדיון בהתנגדויות לאחר הפקדת התכנית של חברת פז ובהחלטת הוועדה המקומית נקבע כי בסעיף 6.13 להוראות התכנית תקבענה הוראות מעבר, לפיהן מומלץ להתיר המשך פעילות של השימושים הקיימים עד להוצאת היתר בניה ראשון במגרשים 100 ו- 101. יחד עם זאת בהוראות התכנית המתוקנות נפלה טעות סופר באופן שאינו משקף את החלטת הוועדה המקומית. התיקון הגביל למעשה את השימושים לתקופה של 36 חודשים בלבד. על כן מומלץ לתקן את הוראות התכנית ולהסיר את המגבלה לתקופה של 36 חודשים ולאפשר את המשך פעילותם עד למתן היתר בניה ראשון באופן התואם את המענה להתנגדות ואת החלטת הוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות. לתקן את הסעיף 6.13 באופן הבא: כל שימוש במבנה או בקרקע שהיה מותר ערב אישורה של תכנית זו וכן כל בניין בהיתר הקיים ערב אישורה של תכנית זו, ואשר חורגים מהוראות התכנית, יראו אותם כשימוש מותר וזאת עד למתן היתר בניה ראשון על-פי התכנית החדשה.</p> <p>5. זכויות מתכלות : הטענה אינה רלוונטית לפרסום 106ב, נטענה כבר בשלב ההתנגדויות ואין מקום לקבלה גם לאחר תיקון הטבלאות. ככלל זכויות הבניה משקפות את נפחי הבניה שניתנו בתכנית מבחינת קומות, תכסית וקווי בניין. מטרת ההוראה הינה רק להבהיר שלא ייוותרו זכויות בניה לאחר מימוש מלוא הנפחים בתכנית, שכן גם אין ולא יהיה איך לנצלן. משום כך יש לדחות את ההתנגדות.</p> <p>6. מניין הזכויות גדל ב כ 450 מ"ר בשל הרחבת</p>				
--	--	--	--	--

<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הקו הכחול</p> <p>1. הבעלות בחלקה 47 נרשמה ע"ש רשות הפתוח כבעלים כפי שהיה רשום בנסח הטאבו בעת הכנת התכנית לקראת הפקדתה. בעת רישום התכנית יעודכנו שמות הבעלים בהתאם לרשום בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>תקן 7 מדבר על פרוט מזערי נדרשת בשומות מקרקעין ביחס לזכויות משפטיות במקרקעין ובכפוף לשיקול דעתו של השמאי. תקן 15 מדבר על פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה, בהתאם לתקן 15 השמאי רשאי להציג פרטי זכויות נוספים עפ"י תקן 7, ככל שתורמים לדעתו להבנת הרכב הזכויות, אך טבלאות האיזון משקפות את ההקצאות שתעשנה לבעלים הרשומים בנסח הטאבו. מסמכי האיחוד וחלוקה הינם סטטוטוריים מחייבים ובהתאם לשיקול דעת שמאי התכנית הוחלט שלא להציג הסכמים פנימיים בלתי רשומים בטאבו, כאלה הניתנים לשינוי בכל עת וללא ידיעת השמאי, הציבור וצורך בבחינתם המשפטית.</p> <p>2. ראה תשובה להתנגדות מס' 1 טענה מס' 1.</p>	<p>1. לתקן את התב"ע- באופן שבטבלת ההקצאה לא תהיה התעלמות מזכויות מרשינו. בטבלת ההקצאה יש לרשום את שמות המתנגדים כבעלים בקרקע ולא את רשות הפיתוח כפי שהופיע במסמכי התכנית המקוריים ובמסמכי התכנית שפורסמו לפי סעיף 106 ב'. תקן 15 מפנה לתקן 7 בדבר "הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס (המצב המשפטי) בשומות מקרקעין". מעיון בתקן 7 על שמאי התוכנית לבחון את המערכת ההסכמית הכוללת במקרקעין, גם לגבי הסכמים שטרם נרשמו בנסח המקרקעין. השמאי שגה שלא פעל כך.</p> <p>2. מבוקש לתקן את המקדם שניתן לחלקה 47 (0.41) שכן מקדם זה ניתן באופן שגוי והיה צריך לתת מקדם גבוה הרבה יותר. טענת המתנגדים היא כי מדובר בדרך שיש לה שווי גבוה, קרוב לשווי של מגורים או מסחר ותעסוקה. לא ניתן להתעלם מהציפייה של רוכש פוטנציאלי ומהוראות שחזור מפורשות המצוינות בתכנית 1367. הוראות שיחזור: "לא יוצאו היתרי בניה לפני שתכנית מפורטת תתאשר כחוק לשטח מוקף רחובות". לאור הוראה זו השוק תימחר את השווי בשווי גבוהה ולא בשווי דרך ועל כן מבוקש שהמקדם ישתנה ולא יעמוד על 41% אלא בשיעור של 80-90% מקרקע רגילה.</p>	<p>גוש 7051 חלקה 47</p>	<p>נאור, אורי ירימי, שרון אוחיון, ליהיא הלוי, יורשי המנוחה מירה שטיין, אילה מורנו, נודלמן משה, עדה שמאי ואסתר צין</p> <p>ע"י ב"כ משרד עו"ד הרטבי בורנשטיין בסוון – עו"ד עזרא קוקיא</p>	<p>2</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. השטח שנכלל בתחום התכנית לחלקה 50 הוא לפי מדידה אנליטית, שהינה מדידה מדויקת שעובר את אישור מפ"י ומאפשרת את רישום השטח בלשכת רישום המקרקעין ובהתאם לכך נכלל שטח החלקה בתחום התכנית (44 מ"ר).</p> <p>2. השטח שנכלל בתחום התכנית לחלקה 52 הוא לפי מדידה אנליטית (503 מ"ר), כאמור, שטח זה נקבע בהתאם להפקעה</p>	<p>1. לאחר החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות לעניין הכללת חלקה 50 בתחום התכנית ולאחר תיקון המסמכים שטח חלקה 50 שהתווסף לתחום התכנית עומד על 44 מ"ר. שטח החלקה הנותר לפי תשריטי ההפקעה עומד על 52 מ"ר. מבוקשת הכללת מלוא השטח שלא הופקע מעולם (52 מ"ר) בתחום התכנית וזאת בהתאם לתשריט ההפקעה.</p> <p>2. לאחר הפקעות שבוצעו לאורך ציר שלבים והליכים משפטיים נוספים שטח חלקה 52 הנותר אמור לעמוד על 506 מ"ר. בתכנית</p>	<p>חלקות 50 ו-52 בגוש 7051</p>	<p>יהושע נוף, דן כוזהינוף ושרון חזין ליבלין, רחמים עטיה, מאיה בז'ראנו 7051</p> <p>ע"י ב"כ עו"ד משה כהן</p>	<p>3</p>

<p>שיקול דעת שמאי בעניינה של תוכנית זו, ולאור נסיבות מיוחדות של ריבוי ההסכמות הרלוונטיות למקדם שווי לדרך של 0.41 מצד מגוון רחב של בעלי זכויות בתחום תכנית זו, עסקת השוואה המתבססת על ערכים אלו ושומה מכרעת, הרי שלמרות שבמקרים אחרים נקבע מקדם שווי נמוך משמעותית לדרך, במסגרת הטבלה דנן יש להותיר מקדם שווי לדרך של 0.41.</p> <p>5. השמאי המייעץ לא קבע בחוות דעתו כי בקביעת שווי דרך במסגרת טבלת האיזון בתוכנית איחוד וחלוקה מתחשבים בפיצויים שזכאי לתבוע הבעלים. המתנגדת מעלה טיעונים שאינם קשורים זה לזה. טבלת האיזון בתכנית עוסקת בקביעת שווי נכנס לייעוד דרך בבעלות פרטית שלא הופקעה, וזאת ללא קשר לשאלה אם הוגשה תביעה לירידת ערך. למען הסדר הטוב, המתנגדת שוגה בפרשנותה את החוק, הואיל ועל-פיו הפיצוי על שינוי ייעוד והפקעה של מגרש פרטי לדרך ייעשה בהליך דו שלבי. ראו נא ע"א 474/83 חממי. סעיף 197 עוסק בשלב הראשון של ירידת הערך הנגרמת משינוי הייעוד לדרך ועל הבעלים היה להגיש תביעה בגין ירידת ערך בהתאם למועדים הקבועים בחוק. לעומת זאת, פיצויי הפקעה יינתנו בשלב השני רק אם העירייה הפקיעה את הדרך והפכה אותה מפרטית לציבורית וזאת בהתאם לשווי של דרך ולפי דיני ההפקעה.</p>	<p>197 לחוק משום שפיצוי לפי סעיף 197 מגיע למי שנפגע מתוכנית שלא בדרך הפקעה ואילו הפגיעה במסגרת התוכנית היא בקביעת דרך ולקיחתה בהפקעה, אלא שההפקעה לא בוצעה מעולם. לכן, קביעת מקדם שווי לדרך של 41% משווי סחיר מותיר את המתנגדת בחסר של 59% משווי זכויותיה.</p>			
---	--	--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום ומחלקת מקרקעין)

1. לקבל את סעיף 4 בהתנגדות מספר 1 של חברת פז נפט.
2. לדחות את כל שאר ההתנגדויות
3. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולפרסם למתן תוקף

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-25'ב' מיום 22/01/2025 תיאור הדיון :

ליאור שפירא : בעקבות העדר קוורום הדיון נדחה .

בישיבתה מספר 0002-25'ב' מיום 22/01/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון