ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס׳ 0022-25 מיום 26/11/2025

כב׳ מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 26/11/2025 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח׳ אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה בלבד

Invite Link https://tel-aviv.zoom.us/j/81171017519

https://tel-aviv.zoom.us/j/81171017519

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא״ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 0020-25ב מיום 29/10/2025	
.1	1		שטחי ציבור במתחם חירון - בן צבי 18-22 דיון בהפקעה - דיון רגיל	10:00
.2	3		בית יכין - חלק מחלקה 750 בגוש 6111 דיון בהפקעה - דיון רגיל	
.3	4	507-1243567	68-76 התחדשות יצחק שדה תיקון מספר תכנית מבאתי ובקשה להארכת תוקף החלטה להפקדה	
.4	25	507-1309186	לינקולן מקורות דיון בהפקדה	
.5	50		מרחב שומרון - תא שטח 100 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	
.6	73	507-1058007	נחל שורק דיון פנימי לצורך קבלת החלטה לאחר שמיעת התנגדויות	11:00
.7	112		סמינר הקיבוצים (3) אישור ביטול דרך שירות בהתאם לסעיף 6א6.2	
.8	134	507-0473637	מוסך דן דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	
.9	218	507-0361469	שכונת מנשיה דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	
.10	312	507-0993659	ארבר צפון דיון בהתנגדויות	12:00
.11	344	507-1028398	הר ציון 111,113 דיון בהתנגדויות	13:00
.12	367	507-0327239	הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות	14:00

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

בכבוד רב,

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

פרוטוקול החלטות מספר 25-0020
ז' חשון תשפ"ו 29/10/2025 10:00 - 14:00

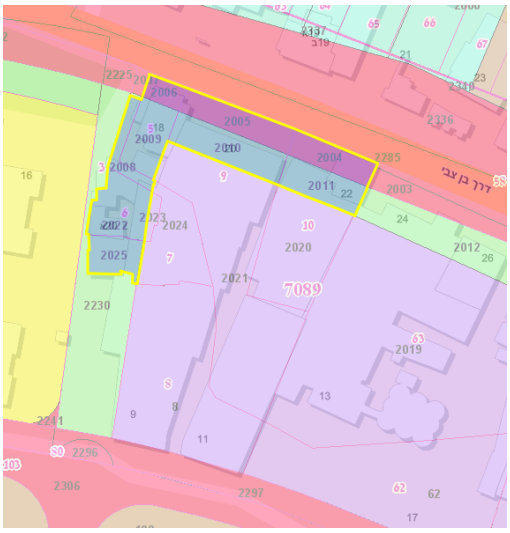
באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אברהם פורז, ד"ר, דייבי דישטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0018ב מיום 13/08/2025
			אישור פרוטוקול 25-0019ב מיום 10/09/2025
.1	1		רחוב אלנבי מס' 74 - תיק 2025-03079 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4694
.2	9		השלמת הפקעת דרכים - תל ברוך גושים 6627+6625 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.3	11	507-1112747	צפון פלורנטין 44 תיקון החלטת ועדה להפקדה
.4	68	507-1137553	הר ציון 71-59 (אי זוגיים) תיקון החלטה מתאריך 6.8.25
.5	94	507-0859850	חבר הלאומים דיון בבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות של עו"ד יאיר יהלומי
.6	117	507-1364892	העברת זכויות מהרצל 53 לרכבת 72/ראש פינה 29 דיון בהפקדה
.7	127		בקשה לאיחוד חלקות 12,13,14,15 בגוש 6964 רחוב הנמל 48-44 תל אביב דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות
.8	131	507-0870741	מרחב הדר דיון באישרור החלטה להפקדה
.9	155	507-0613604	מרחב מנורה אלנבי דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות

מס' החלטה	התוכן
26/11/2025	- שטחי ציבור במתחם חירון - בן צבי 18-22
25-0022ב' - - 1	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – הפקעת שטחי ציבור , רח' בן צבי 18-22



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7089	5	מדינת ישראל	377	377	שצ"פ + דרך	בית עסק סגור - רח' בן צבי 18 + מבנה מגורים עורפי
7089	6	מדינת ישראל איסמעיל בן פואד איסמעיל דג'אני	364.00	314.00	שצ"פ	שני מבני מגורים המהווים אתר לשימור בהתאם לתכנית 4715 – "בית הביארות"
7089	7	חברת "חירון - מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ" מויאל דוד ביי	822	317	שצ"פ + דרך	מוסך "סיקסיק"
7089	9	חברת "חירון - מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ"	2,481	763	שצ"פ + דרך	חלק ממבנה מחסן העצים - רח' בן צבי 20
7089	10	חברת "חירון - מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ"	1,290	546	שצ"פ + דרך	מבנה דו קומתי - רח' בן צבי 22 המיועד לשימור

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ולשטח ציבורי פתוח עפ"י:
תב"ע 720 בתוקף לפי הודעה בי.פ 1520 מיום 25/04/1969 ז' אייר תשכ"ט.

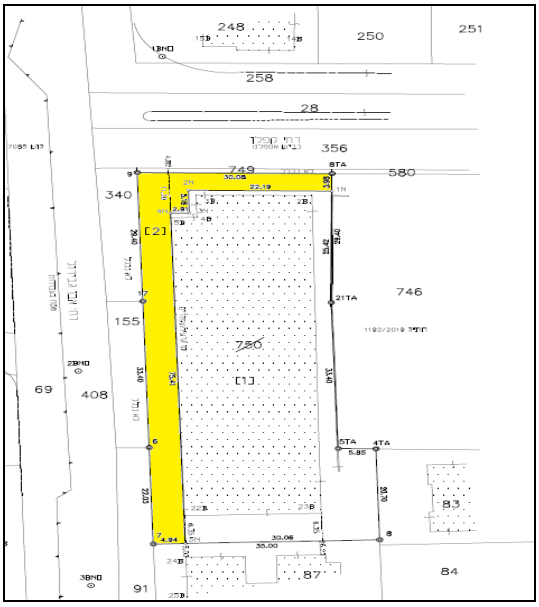
בשטח האמור מקודמת תכנית תא/מק/5268 "מתחם חירון מחסן העצים" (להלן: "התכנית החדשה"),
השטח הציבורי המיועד להפקעה יישאר בייעוד ציבורי גם בתכנית החדשה.
פרסום ההפקעה יאפשר לקדם את הליך הפינויים הנדרשים.
יזם התכנית החדשה ישפה את העירייה בכל פיצוי הפקעה לבעלי זכויות/מחזיקים הזכאים לפיצוי בגין הפקעה זו.

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע את חלקה 5 חלק מחלקות 6,7,9,10 בגוש 7089 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.

מיקום:
בית יכין (המשרד לאיכות הסביבה) -קפלן 2 שכ' גני שרונה - ממוקם מדרום לרח' קפלן אליעזר, דרום - מזרח דיזינגוף וממזרח לרח' אבן גבירול - ממערב לבית העיתונאים.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6111	750	פרטיים	2,598	533	דרך - תחנת תחבורה ציבורית	דרך

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 4562 בתוקף לפי הודעה בי.פ 11888 מיום 12/12/2023 כ"ט כסלו תשפ"ד

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקות 750 בגוש 6111 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.

רקע:

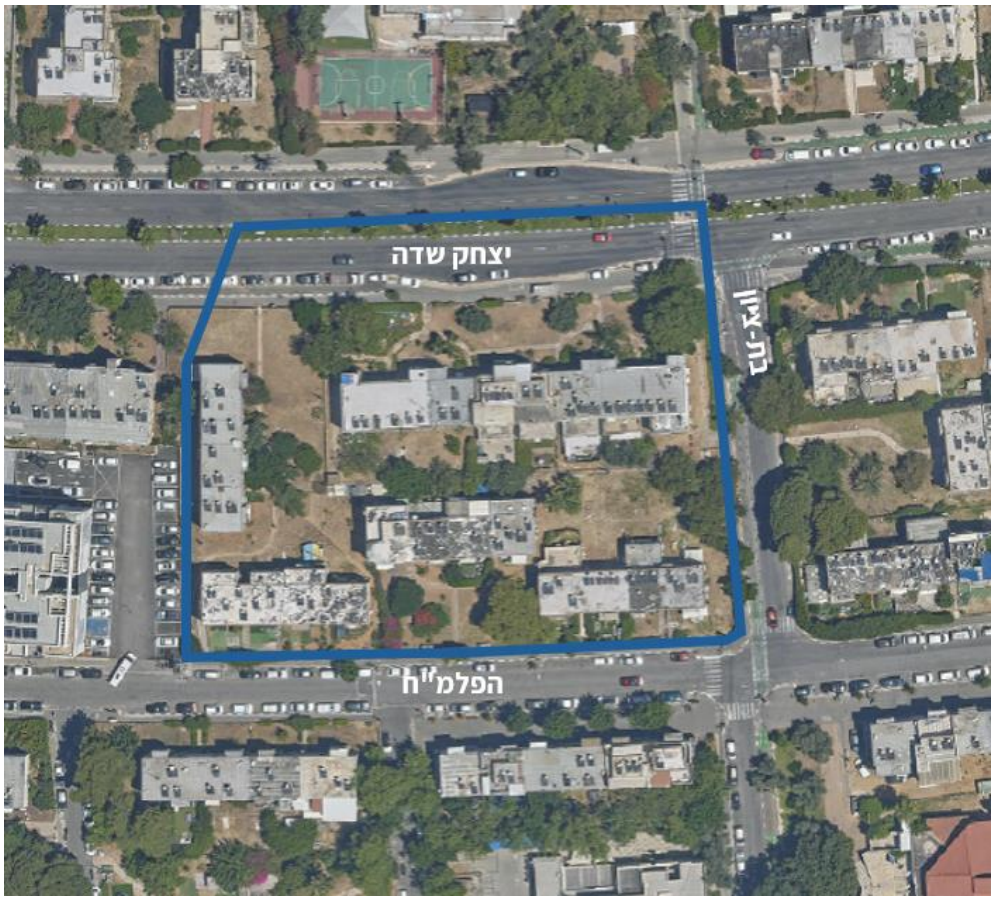
להלן החלטת הוועדה המקומית בישיבתה מספר 0023 23ב מיום 20/12/2023 (החלטה מס׳ 9) לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו״ב. <u>הצעת התכנית מובאת בדראפט זה בהמשך להחלטת הוועדה</u>.

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו״ב אשר מטרותיה:
1. תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי, לפי מדיניות תא/5000
2. הרחבה חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור
3. חיזוק ציר ירוק עירוני לאורך רחוב בת ציון

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו״ב:
1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ״א 38 על תיקוניה ו/או מתוקף תכנית ההרחבות, למעט מבנים עם תיק מידע בתוקף שהתקבל טרם החלטת הועדה על הכנת התכנית.
2. לא תותר כל תוספת בניה ו/או הרחבה למעט הקמת מרחב מוגן דירתי לפי תקנות ההתגוננות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: צפון שכ׳ יד אליהו בדופן הדרומית של רחוב יצחק שדה, ממזרח רחוב בת ציון, מדרום רחוב הפלמ״ח, ממערב חלקה 152, גוש 7079 – מגרש מגורים קיים.



כתובת: יצחק שדה 68-76, בת ציון 2-4, הפלמ״ח 23-33

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	מוסדר	חלק	783, 798, 799, 800, 801	

שטח התכנית: 7.1- דונם

מתכנן:

עורך ראשי- מילבאואר אדריכלים
יועץ נופי- חלי אלול צלינקר
יועץ תנועה- קראוס- חן
יועץ תשתיות- אמנון יושע מהנדסים
יועץ סביבתי- לשם שפר איכות הסביבה
שמאי- קונפורטי רביב
הידרולוג- אתגר א. הנדסה
אגרונום- גונן עצים וסביבה
מודד- דטהמפ מערכות מידע

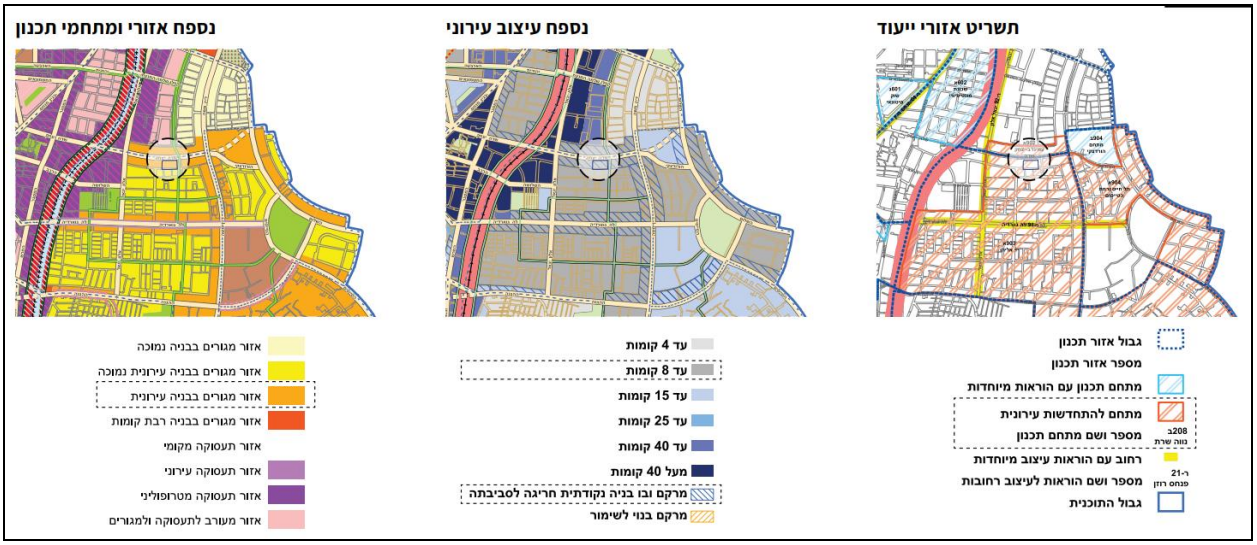
יזם: אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת
מגיש התכנית: אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, ועדה מקומית לתכנון ובניה.
בעלות: פרטיים ב"כ הבעלים : עו"ד רוית סיני

מצב השטח בפועל:

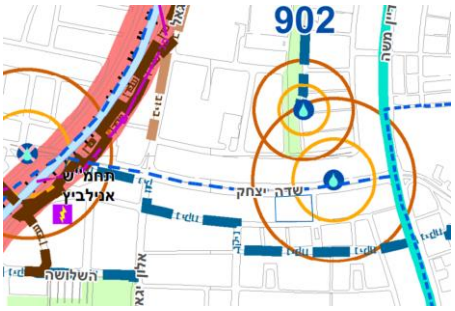
מרחב התכנון נמצא בין רח' יצחק שדה מצפון, רח' בת ציון ממזרח, רח' הפלמח מדרום וגבול חלקת מגורים 152 ממערב.
תחום התכנון כולל 5 מבני מגורים מטיפוס "רכבות" בני 3 קומות הכוללים 72 יח"ד סה"כ.
רחוב יצחק שדה הוא רחוב ראשי וציר תנועה מרכזי המחבר בין מזרח למערב העיר. רוחב זכות הדרך 31 מ' וכולל שני נתיבי תנועה לכל כיוון, נתיב אופניים קיים לכל כיוון ונתיב חניה/מפרץ לתחנות אוטובוס בחלקו הדרומי.
רחוב בת ציון הוא רחוב שכונתי ברוחב זכות דרך 12 מ'. בחלקו הדרומי (במקטע מרחוב הפלמ"ח עד רחוב קלמר משה) מתפקד כשדרה המתחברת לשצ"פ.
רחוב הפלמ"ח הוא רחוב שכונתי ברוחב זכות דרך 12 מ.

מדיניות קיימת:

תא/5000
נספח אזורי יעוד – אזור מגורים בבניה עירונית (רח"ק מירבי 4 למגרשים מעל 1.5 ד'). שימושים מותרים – מגורים בקומות עליונות ואפשרות לקומה מסחרית/משרדים בקרקע.
נספח אזורי ומתחמי תכנון – מתחם תכנון 902א – עמינדב יצחק שדה, מתחם להתחדשות עירונית (אפשרות לתוספת 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני).
נספח עיצוב עירוני – גובה בינוי עד 8 קומות (אפשרות לתוספת מדרגת גובה אחת).
רחוב בת ציון מהווה חלק מציר ירוק עירוני ומהווה מקטע מרצף ציר צפון דרום משמעותי בלב הרובע הכולל שימושים ציבוריים.
נספח תשתיות – התכנית כוללת שטח המצוי בתחום רדיוסי המגן מקידוח מי שתיה. התכנית כוללת הוראות לטיפול בתשתיות בתחומה.



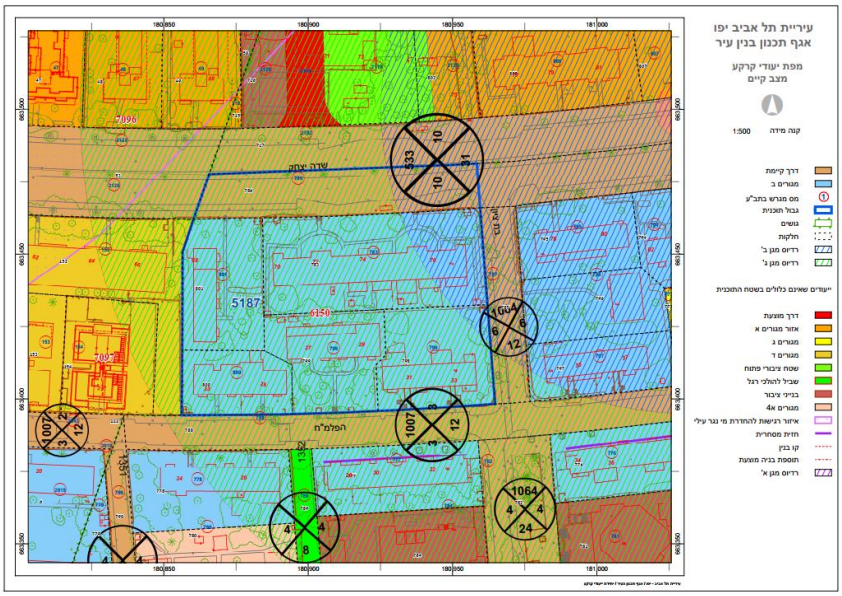
נספח תשתיות



מסמך מדיניות למרכז רובע 9

מצב תכנוני מאושר:
בנייני רכבת בני 3 קומות, הבנויים ע"פ תכנית קיי. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו ע"פ תכנית 2323 (הרחבות יד אליהו) ו3366 (שינוי בקווי בנין יד אליהו).
יעוד קיים : מגורים ב'

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

תכנית התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000 זאת ע"י הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 4 מבני מגורים חדשים בבניה מרקמית תוך קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, דופן פעילה מסחרית ברחוב יצחק שדה וציר ירוק עירוני ברחוב בת ציון.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק התכנון והבניה-1965.

ב. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.

ג. קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע: מייעודי מגורים ב׳, לייעודים מגורים ג׳, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.

ד. קביעת זכויות והוראות להקמת מבנים חדשים בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/ 5000 ומכוחה כמפורט בטבלה 5, ובתוך כך:

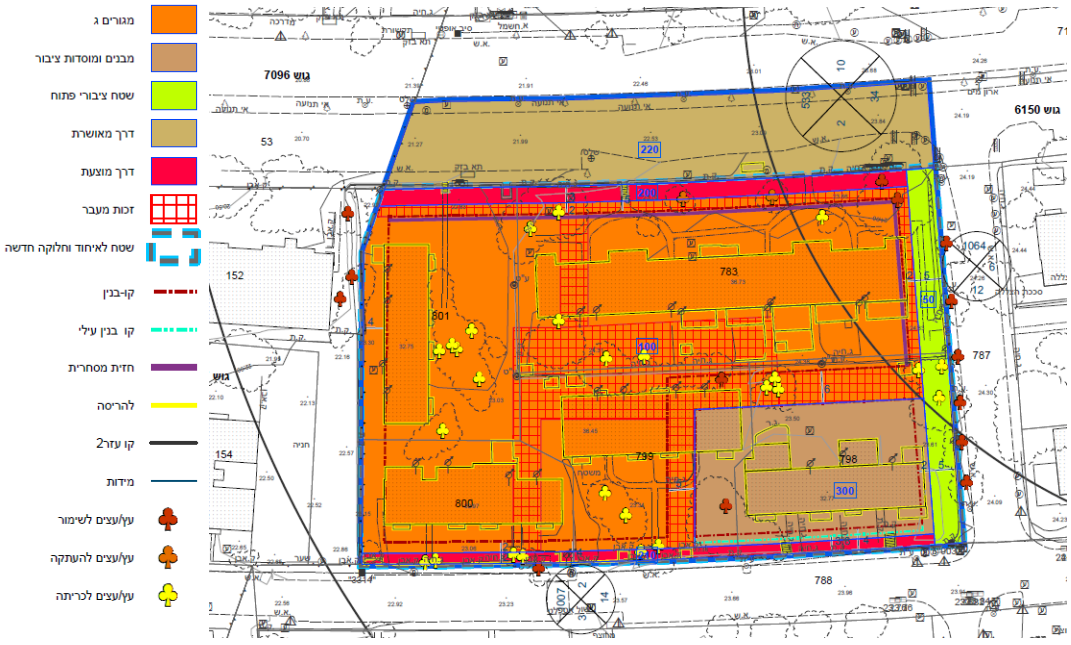
- קביעת הוראות בינוי בכללן קווי בניין, גובה, מספר קומות, חנייה וכדומה.
- קביעת שימושים והוראות בניה לכלל השימושים מגורים, מסחר, שטחי ציבור.
- קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.
- קביעת צפיפות ותמהיל יחידות הדיור המוצעות.
- קביעת הוראות להקצאת יחידות דיור בהישג יד.

ה. קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

ו. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור והוראות לגביהן.

ז. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להגשת בקשה להיתר בנייה, תנאי איכלוס ואחזקת מבנים.

תשריט מצב מוצע:


מגורים ג
מבנים ומוסדות ציבור
שטח ציבורי פתוח
דרך מאושרת
דרך מוצעת
זכות מעבר
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
קו-בנין
קו בנין עילי
חזית מסחרית
להריסה
קו עזר2
מידות
עץ/עצים לשימור
עץ/עצים להשתקה
עץ/עצים לכריתה
גוש 7096
גוש 6150
53
152
154
601
800
783
793
798
787
788
1064
220
200
400
300

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים, כולל דיור בהישג יד (10% מכלל יח״ד), שב״צ, שצ״פ, חזית מסחרית, מרתפי חניה

טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	**מצב מאושר (מ״ר)**	**מצב מוצע (מ״ר)**
מגורים ב׳	7153	-
שטח ציבורי פתוח	-	339.55
דרך מוצעת	-	492.27
מבנים ומוסדות ציבור	-	1049.28
מגורים ג׳	-	5282.37
סה״כ	**7153**	**7163.47**

טבלת זכויות בניה והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי				שטחי שירות				סה״כ (מעל הקרקע)
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
	דונם	מ״ר	%	מ״ר	%	מ״ר	%	מ״ר	%	מ״ר
מגורים	5.27	15050	285%	-	-	6450	125%	לפי ע׳1		21500
מסחר		800	15%	-	-	200	5%			1000
סה״כ		15850	300%			6650	130%			22500
שב״צ	1.04	4989		לפי ע׳1		2137		לפי ע׳1		7126

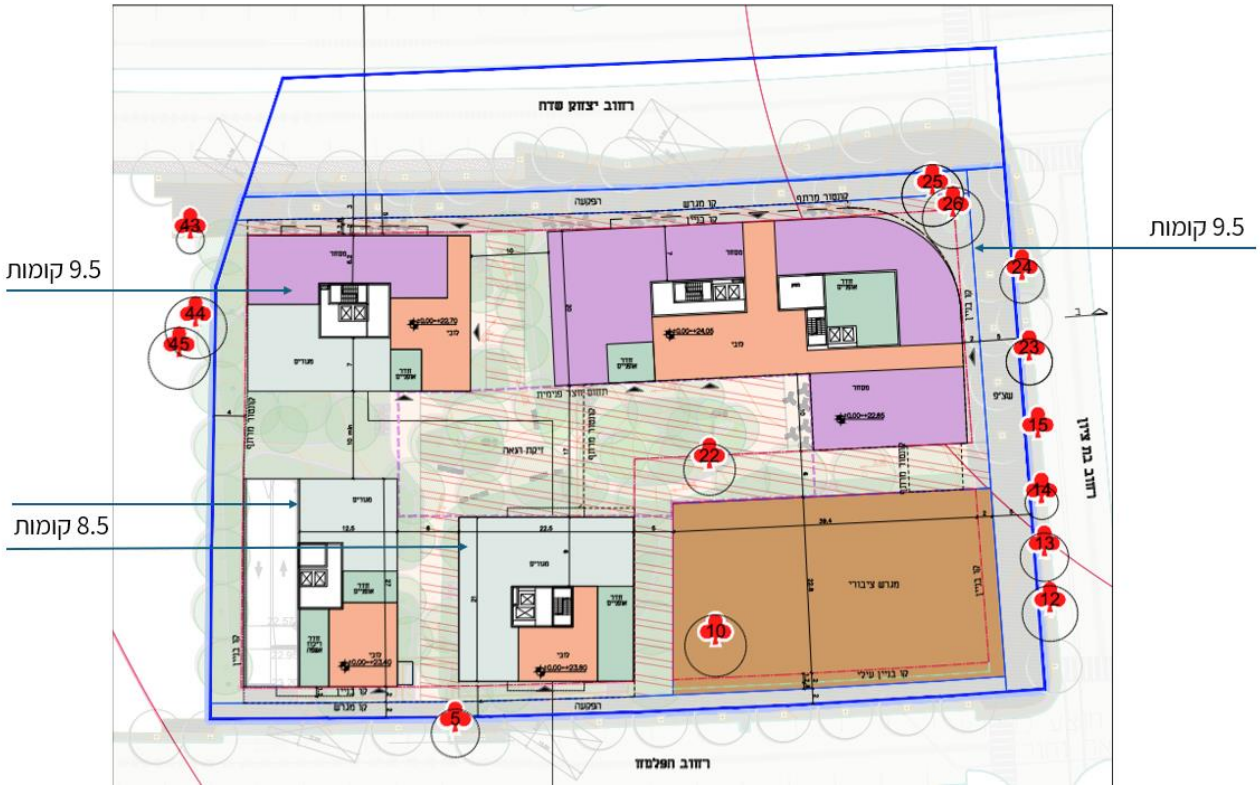
1. ניתן לשלב מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים, באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחב מיגון דירתי, תותר המרה של יתרת השטחים העודפים (מתוך 12 מ״ר ליח״ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.
2. מס׳ קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת – מגורים 10 ק׳ ברוטו לרחוב יצחק שדה, 9 ק׳ ברוטו לרחוב הפלמ״ח. שב״צ – 9 ק׳ ברוטו (לפי גובה הקומות לרחוב הפלמ״ח). גובה בנייה ממפלס כניסה קובעת לא יעלה על 36 מ׳. מעל גובה בניה מקסימלי תותר תוספת של עד 2 מטרים מעל לגג העליון לטובת אנטנות/ ארובות וכו׳ בלבד.
3. 10% מסך היחידות ו-10% מסך השטחים למגורים עיקרי + שרות בתכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. שטח יח״ד דב״י ממוצע יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל יח״ד בתכנית.

עקרונות בינוי:

מספר קומות: לרחוב יצחק שדה עד 10 ק׳ ברוטו, בחזית לפלמ״ח עד 9 קומות ברוטו.
גובה: עד 36 מ.׳
תכסית: 65%
קווי בניין: 2 מ׳ לרחוב יצחק שדה, 2 מ׳ לשצ״פ לאורך רחוב בת ציון, 2 מ׳ לרחוב הפלמ״ח, 4 מ׳ לגבול מגרש מערבי, 5 מ׳ בגבול המערבי של המגרש הציבורי ו- 6 מ׳ מצפון אליו.
מרחק מינימלי בין מבנים בתחום התכנית 8 מ׳ כולל מרפסות. מרחק מינימלי בין מבנים בתחום החצר המשותפת 17מ׳ כולל מרפסות.
הבינוי כולל שטחים פתוחים וזיקות הנאה להולכי רגל כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.
לאורך רחוב יצחק שדה תיקבע חזית מסחרית פעילה ופתוחה בהיקף של לפחות 75% מהמסומן בתשריט.
המסחר יהיה רציף ככל הניתן. כמו כן, תתאפשר הפניית שטחי המסחר גם כלפי החצר הפנימית.

בגבול הצפוני של התכנית לאורך רחוב יצחק שדה קיים הפרש מפלסים של עד 2 מ׳ בין מפלס הרחוב לגובה 0.00 של המבנים הקיימים. התכנית מציעה לגשר בין מפלסים אלו ע״י קביעת 0.00 של התכנית כגובה הרחוב.

תכנית בינוי :



הדמיה:

חוו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:

הקצאות לצרכי ציבור נדרשים על פי פרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית:
כ1.1 דונם שב"צ מקומי, כ-1.8 דונם שצ"פ _כ-1 דונם לפי 3 מ"ר לנפש)
המלצה לשטחי ציבור בתכנית:
1. מגרש ביעוד למבני ציבור לפחות 1 דונם
2. שטח ציבורי פתוח תשתית ירוקה: ציר ירוק עירוני לאורך רחוב בת ציון – רצועה ביעוד שצ"פ ברוחב של 4-5 מ' (500-350 מ"ר). יתרת השטח הנדרש לפחות 1 דונם כמרחב איכותי פתוח לציבור בזיקת הנאה.

תמהיל דירות וצפיפות מגורים: מוצע על ידי היזם

יח"ד: עד 215
צפיפות: כ36 יח"ד לדונם
תמהיל גודלי הדירות:
(שטח דירה כולל: שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה)
לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 69 מ"ר
לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל 85-70 מ"ר
לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל 106-86 מ"ר
לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח כולל 106 מ"ר ומעלה

דיור בהישג יד:
10% (כ-21 יח"ד) מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד - לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
יחידות דיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד', והן יתוכננו וייבנו כחלק משטחי המגורים.
תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית.

עיצוב:

התכנית מציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב, לאורך שלושת הרחובות המקיפים את התכנית (יצחק שדה, הפלמ"ח ובת ציון). בלב המתחם חצר פנימית משותפת לרווחת כלל הציבור והתושבים עם זיקת הנאה בשטח החצר עד לקירות הבניינים. חזית מסחרית לכיוון רחוב בת ציון ורחוב יצחק שדה ללא קולונדה.
תותר חזית מסחרית לחצר פנימית ולרחוב הפלמ"ח.

תכנית בינוי ופיתוח:
תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול בין היתר את ההוראות וההנחיות המפורטות להלן וכל הוראה נוספת בהתאם לדרישות מהנדס העיר או מי מטעמו:
1. העמדת המבנים הסופית, גובה ומספר הקומות וגגות המבנים, הנסיגות בקומת הגג, חזיתות, חומרי הגמר והוראות עיצוב.
2. שלביות המימוש והריסת המבנים.
3. קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים לרבות גינון, נטיעות ריצוף, ריהוט גן, נגישות וכיוצא בזה.
4. קביעת הסדרי חניה, מיקום רמפות כניסה לחניונים, מיקום חניות פריקה טעינה ותפעול ומיקום רחבות כיבוי אש.
5. מיקום חניות האופניים ודרכי הגישה אליהן .
6. הצגת פתרונות לנידוף שטחי מסחר, אוורור מרתפים, פליטת אגזוז גנרטור, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, תשתיות לתעסוקה וכדומה. הצגת מיקום מערכות מכניות (כולל התייחסות לחדרי קירור למסחר) ופתרונות.
7. מיקום מתקנים הנדסיים לרבות חדרי שנאים ופתחי שחרור עשן. שחרור אוויר מהמרתפים ופליטת אגזוז הגנרטור באמצעות פירים עד גגות הבניינים. המתקנים ימוקמו בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.
8. מיקום כניסות כלל השימושים למבנים, קביעת מפלסי הכניסה הקובעת 0.0, כניסות נוספות ומפלסי הפיתוח, מיקום ואופן תכנון המסחר.
9. הצגת פתרון פינוי אשפה ומחזור, בהתאם להנחיות אגף התברואה. מיקום מפרידי השומן יהיה בתיאום תאגיד המים.
10. יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון: אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש , הצבת מפריד שומן ,אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים.
פינוי אשפה ומערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן יהיו נפרדות מהמגורים.
יוקצה שטח לאחסנת מחזור פנימי ללא אחסנה מחוץ למבנה קרטונים, בקבוקים , זכוכית

12. פיתוח המרחב הפתוח לרבות התייחסות ויצירת הנחיות לשמירה על עצים בוגרים קיימים, כמפורט בנספח שמירה על עצים בוגרים, גינון, נטיעות עצים לטובת יצירת הצללה מירבית, בתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, עומק קרקע גננית, ריצוף וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה.
13. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ״א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.
14. קביעת מיקומן של זיקות ההנאה בקרקע ובתת קרקע.
15. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה״ע או מי מטעמו
16. תמהיל גדלי יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח״ד גדולות במיוחד (מעל 120-100 מ״ר לפי העניין: שטח עיקרי וממ״ד)
17. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים
18. קביעת הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא, על פי הנחיות מהנדס העיר בעת הכנת התוכנית.
20. הנחיות גם לגבי זיקות הנאה בין חניונים משותפים המשרתים מספר מגרשים ככל שידרשו. כמו כן, הנחיות לגבי שלביות הקמת מעברים ומרתפים המשותפים ליותר ממגרש אחד.
21. יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
22. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ״מ 250:1 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התוכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
23. תוכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התוכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו ״צל במרחב הציבורי״ ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

ניהול מי נגר:
1. תכסית: 15% לפחות משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון לנטיעת עצים.
2. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן (״ירוק״) ו/ או גג מעכב נגר (״כחול״) בשטח שלא ייפחת 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. החדרה לתווך הרווי תיעשה בתיאום ובאישור רשות המים.
4. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיג ה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.
5. חסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש
7. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ״ק לכל דונם לכל הפחות בתחום המגרש. ע״פ עקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
8. לעת הוצאת היתר בניה, יותרו פתרונות זהים או שווי ערך לאלו המוצגים בנספח ההידרולוגי העומדים בדרישות לעיל.

תשתיות:
1. תשתיות תת קרקעיות: 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 המבנה).

2. תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון היזם בתאום עם בעלי התשתית (חברת החשמל/ חברות התקשורת).
3. 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. בהתאם למדיניות עירונית תקפה בעת הוצאת היתר.
4. נוהל מיגון קווי ביוב ברדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה- משרד הבריאות. מספר נוהל 2/2018 - ימוגנו כל קווי הביוב בתחום המגרש וכן הקו עד החיבור העירוני.

חו"ד תחבורתית – נערכה ע"י קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 28.04.25

1. **תיאור המצב הקיים**
עיקר המבנים הקיימים במתחם הינם מבני מגורים בני 4-3 קומות. המבנים הקיימים מפונים במטרה לקדם רקמה עירונית פעילה בעלת שימושים מעורבים. המבנים הקיימים לא מאפשרים מעבר נוח של הולכי רגל ואופניים בתוך המגרש.

2. **תשתית לתנועת הולכי רגל**
במסגרת התוכנית הנדונה מוצעת הרחבה של זכות הדרך ברחוב יצחק שדה וברחוב הפלמ"ח. ברחוב בת ציון הרחבת המדרכה הינה באמצעות שצ"פ וזיקת הנאה.
ההרחבות הינן כמפורט:
   - רח' יצחק שדה: 5 מטר (3 מטר הפקעה + 2 מטר זיקת הנאה)
   - רח' בת ציון: 7 מטר (5 מטר בשצ"פ + 2 מטר בזיקת הנאה)
   - רח' הפלמ"ח: 2 מטר הפקעה

בין הבניינים בתוכנית מוצעים מעברים ציבוריים (צפון-דרום, מזרח-מערב) שמאפשרים גישה בין כל הרחובות סביב המגרש לטובת תנועת הולכי רגל ומקרו-ניידות, בין רח' יצחק שדה לרחובות הפלמ"ח ורחוב בת ציון. רוחב המעברים הינו בין 4 מטר ל-15 מטר.

3. **תשתית לתנועת אופניים**
במסגרת התוכנית הנדונה נשמרים שבילי האופניים הקיימים במרחב.
השבילים שנשמרים הם:
   - שביל משני ברח' בת ציון (צפון-דרום).
   - שביל ראשי ברחוב יצחק שדה (מזרח-מערב).

במסגרת התכנון התנועתי של הפרויקט מוצעות חניות אופניים כדלקמן:
   - 135 מקומות חניית לאופניים במפלס הקרקע של חניון הפרויקט.
   - 226 מקומות חניית לאופניים בקומת גלריה במרתף החניה של הפרויקט.
   - 79 מקומות חניית לאופניים במרתף 1- של חניון הפרויקט.

סה"כ 440 מקומות חניית לאופניים מספק את החניות הנדרשות בייחס למדיניות.
תקן החניה לאופניים ומיקומן יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא תא/9144.

4. **תחבורה ציבורית**
במצב הקיים המתחם הנדון מקבל רמת שרות בינונית של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:
   - ברחוב יצחק שדה בצמוד לפרויקט מצפון לפרויקט קיימים קווי אוטובוס מערב-מזרח בתדירות של כ-25-20 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.

לשנת 2040 מתוכנן קו מטרו M1 בציר יגאל אלון תוואי תת קרקעי כאשר התחנה הקרובה הינה תחנת יצחק שדה במרחק של כ- 450 מ' ממערב לפרויקט.

הפרויקט מעודד שימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים כאשר החניה בשטח המגרש תת קרקעית בלבד וכאשר מצאי החניה הופחתו בהתאם לתקני החניה של עיריית תל אביב יפו.
מצאי החניה לרכב פרטי חושבו על פי התקנים להלן:
   - מגורים – 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד חדשה
   - מסחר – 1 לכל 50 מ"ר
   - ציבורי – תקן החניה יקבע בעת הוצאת ההיתר על פי השימוש שיקבע

בהתאם לתקני החניה הנ"ל מוצע היקף חניה המקסימלי כדלקמן:

- פרטי – 192 מקומות חניה
- אופנועים – 53 מקומות חניה
- אופניים – 440 מקומות חניה

5. **<u>סיכום</u>**
התכנית המוצעת כוללת התייחסות ושיפורים ניכרים לתשתית הולכי רגל, חניות אופניים וגישה לתח"צ.

איכות הסביבה ובניה ירוקה:
התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד
התכנון המוצע אינו כולל מגדלים, לא צפויים השפעות אקלימיות או מטרדים סביבתיים.

אקוסטיקה:
מפלס קול מקסימלי מרעש תחבורה לא יעלה על dB(A)40 בדירת מגורים ו- dB(A)35 במבנה חינוך עם חלון סגור.

איכות אויר:
* לסה"כ שטחי המבחר יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג
* מיקום פתחי פליטת החניונים יקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זכות המעבר.
* פליטת אגזוז גנרטור תעשה לגג המבנה באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג ותתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.
קרינה:
תיבדק השפעת מקורות קרינה בתחום התכנית ובסביבתה העשויים להשפיע על הבינוי המתוכנן ועמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא מרחקי ההפרדה ובכפוף לסימולציית שטף מגנטי לשלב ההיתר ומדידות קרינה בפועל לשלב הגמר.

זיהום קרקע:
* בדיקות גזי קרקע בכפוף לתוכנית דיגומים והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
* ככל שיתוכננו שימושים עיקריים בתת הקרקע, בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה.
הפרדת שימושים:
* תחויב הפרדת פירים בין מגורים, ומסחר.
* לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגזוז גנרטור בתחום השטח ציבורי פתוח ובתחום זכות המעבר.

בניה ירוקה:
סעיפים אלו חלים על תא שטח 100 בלבד:
1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.
3. בבנייני מגורים יותקנו מערכות חימום מים עם יעילות אנרגטית גבוהה בכל הדירות (כגון מערכות סולאריות או משאבות חום).
4. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/ או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת 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.

התייעצות עם הציבור וחוו"ד חברתית בתיאום מינהל השירותים החברתיים והמחלקה להתחדשות עירונית:

1. בתאריך 20.12.2023 פורסמה הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה:
- תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי ובינוי לפי מדיניות תא/5000
- הרחבה חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור
-חיזוק ציר ירוק עירוני לאורך בת ציון
ונקבעו תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחו"ק התו"ב.
2. בתאריך 1.1.2024 התקיימה תת וועדה לשת"צ ובה הוצג מתווה שיתוף ציבור על ידי יועצת חברתית מטעם יזם ומינהל הנדסה.
3. בתאריך 13.03.24 התקיימה פגישה של הצוות העירוני עם בעלי דירות מהכתובות הפלמ"ח 33-31 לבקשת התושבים. בפגישה הביעו אי שביעות רצונם מאופן קידום היוזמה.
4. בתאריך 24.6.24 התקיימה ישיבה נוספת עם בעלי דירות מהכתובות הפלמ"ח 33-31 בראשות סגנית מה"ע בתאריך 24.6.24 בהמשך להפגישה שנערכה במרץ 2024.
5. בתאריך 11.9.2024 התקיים שיתוף ציבור פרונטלי ביוזמת העיריה במטרה להציג לתושבים ולבעלי הדירות את הצוות העירוני ולייצר שיח ישיר בין התושבים לעירייה. במפגש נכחו גם נציגי היזם. במפגש הוצגה התכנית שאושרה בפורום מה"ע, התנהל שיח ישיר שכלל התייחסויות לשאלות שמעסיקות את התושבים.
6. מתוך המסמכים שהועברו אל הגורמים העירוניים ע"י היזם וכן מתוך שיחות עם תושבים אנו מוצאים כי לא ניתן להצביע על נציגות בעלי דירות תקפה שמייצגת ושמוסכמת על כלל בעלי הדירות. כן מצאנו, כי קיימות מספר קבוצות בעלי דירות הטוענות לנציגות ומחזיקות בעמדות סותרות ביחס לקידום היוזמה. לאור המדיניות העירונית ולטובת התושבים ובעלי הדירות נחוץ להסדיר את נושא הנציגות.
7. בהתאם לבקשת הגורמים העירוניים מיום 24.7.24 ובהתאם לתקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יש להשלים מסמכים בדבר אופן בחירת ב"כ הדיירים וההתקשרות בין בעלי הדירות עימו.

טבלת השוואה:

	נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
זכויות בניה	מגורים	מ"ר	6696 מ"ר	כ-21,500
	מסחר	מ"ר	-	כ-1000 מ"ר
	סה"כ זכויות בניה	אחוזים	כ-93%	4.5 רח"ק
	סה"כ זכויות בניה	מ"ר	6696 מ"ר	כ-22,500 מ"ר
	גובה	יח"ד	72	215
		קומות	3	עד 10 קומות ברוטו
	גובה	מטר	כ-10 מ'	עד 36 מ'
	תכסית	אחוזים	כ-31%	65%
	מקומות חניה		-	כ-200
	מגרש ציבורי		-	1 דונם קרקע זכויות בניה כ-7000 מ"ר

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5187	שם התכנית 68-76 יצחק שדה	מגיש התכנית אקרו נדל"ן והועדה המקומית תי"א-יפו	עורך התכנית מילבאואר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית ☐ כפרית		■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 7 דונם - התוכנית כוללת הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 4 מבני מגורים חדשים כולל חזית מסחרית לרח' יצחק שדה ובת ציון, קביעת שצ"פ ומגרש ציבורי.	62 א. (ג) חוק התו"ב תשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות התכנית	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	חלק ממתחם 903 אי-יד אליהו.	**903א' יד אליהו** יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2	+ קיים מסמך מדיניות רובע 9.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	**נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם התחדשות עירונית.	**סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית** 5.3.2(ג) רשאית הועדה לאתר שבחנה במכלול היבטים לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המירבי	+ רח"ק 4 + 1

			בדרגת גובה אחת מעבר לנספח עיצוב עירוני.	
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מגורים בבניה עירונית ציר ירוק עירוני		סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית סעיף 3.1.1 (ו) יעוד למבנים ומוסדות ציבור המתיר שימושים כלליים וכן שצ"פ	+ יעוד מבא"ת: מגורים עם חזית מסחרית. שצ"פ
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית		סעיף 3.2.4 (א)(1) מגורים (2) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש מתגורר בה. 3.2.4(ג)(2) צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו. (3) הועדה תחליט על הפקדת תכנית לאורך רחוב עירוני (יצחק שדה) לאחר שיוצגו נתונים אודות עידוד מסחר בקרקע ועידוד מגוון סוגים וגדלי יח"ד. 3.2.1 (א)(2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יח"ד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית בהתאם להוראות הסעיף.	+ + צפיפות 41 יח"ד לדונם נטו (כולל דיור בהישג יד 10% בהתאם לתוספת השישית לחוק). + התכנית מציעה 215 יח"ד
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית		סעיף 3.2.4 (א)(4) מסחר 1 בקומת הקרקע (עד 25%). סעיף 3.1.1(ד) שטחי בניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף עד 25% מסך כל שטחי הבניה הסחירים מעל מפלס הכניסה. סעיף 3.1.1 (ו) יעוד למבנים ומוסדות ציבור המותיר שימושים כלליים וכן שצ"פ	+ + + שטחים ציבוריים מבונים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושצ"פ
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית		סעיף 3.2.4(ב) רח"ק מירבי 4 סעיף 5.3.2(ג) מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי. 3.1.3(ג)	+ + 10% עבור דב"י.
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	אזור מגורים בבניה עירונית		סעיף 5.3.2(ג) סעיף 3.1.4 (ה) (2) בתכנית המייעדת שטחים למגורים ניתן לקבוע רח"ק העולה על	+

		הרח"ק המירבי עבור מרפסות (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים 1 רח"ק נוסף למצללות או סככות צל.	
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	**סעיף 3.1.5** (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות. (ד) בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	+ לפי תכנית ע'1
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.6 ,4.2.5-4.2.2)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה	**סעיף 4.2.2 (א)** מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני. אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו. **סעיף 4.2.2 (ג) (** 1)(2) מספר קומות וגובה בניה (3) קומה עליונה בבניינים עד 20 קומות תהיה קומת גג חלקית. **סעיף 4.2.5** מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת **סעיף 4.2.6 (א)(ב)** קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מותחם התחדשות עירונית.	+ מוצע בינוי בגובה מקסי' של 10 ק. ברוטו לרחוב יצחק שדה ו- 9 קומות ברוטו לרחוב הפלמ"ח. + + +
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**סעיף 4.2.3** בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש **סעיף 4.2.4** הנחיות בדבר נטיעות ועצים	+ הוגדרו זיקות הנאה והבלטת מרפסות בין קווי הבניין וקווי המגרש. + סוכמו עצים לשימור והנחיות לנטיעת עצים בתחום התכנית.
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**אזור מגורים בבניה עירונית**	**סעיף 4.1.1 (א)-(ח)**	+ בהתאם לחוו"ד יחידה אסטרטגית מוצע שב"צ בשטח 1.049 דונם. מוצע שצ"פ בשטח כ- 340 מ"ר.
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על	**מבנים ומוסדות ציבור**	**סעיף 3.5.1 – כללי** (א) שימושים (ב) שטחי בנייה, הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול יותר ובתנאי שלא יחרוג מפי 2	+ שימושים מכח תכנית צ'. שטח מבנה הציבור

	פי תכניות קודמות		מהרח"ק המירבי במרקם הסובב.)	כ- 5,500 מ"ר.
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,** שצ"פ ציר ירוק עירוני רחוב עירוני	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי'** (א)שימושים לפי מרחב ציבורי שצ"פ, הרחבת דרכים (ג) הוראות נוספות (5) ניתן למקם תשתיות ומתקני תשתית בשצ"פ בתת הקרקע ועד 2% בתת הקרקע משטח המגרש. (8) נספח תנועה ונספח עיצוב נופי **3.6.13 ציר ירוק עירוני** (ב) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע ל: (2) בציר ירוק עירוני האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב 20מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר מנימוקים שיירשמו. **סעיף 3.6.14 רחוב עירוני** (ב) הועדה תחליט על הפקדה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית להבטיח רוחב מדרכות 8-10 מ'	+ בתכנית נקבע שצ"פ עבור מימוש הציר הירוק + רוחב מדרכה כ- 6 מ' ורוחב הציר כ- 17 מ' ובתכנית עתידית יהיה בהתאם למידות בסעיף. + בתכנית ישנה הרחבה של רחוב יצחק שדה להבטחת רוחב מדרכה 8 מ'. וישנה הפקעה לרחוב הפלמ"ח לרוחב מדרכה 4 מ'.

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה** **דרך עורקית עירונית שביל אופניים**	**סעיף 3.8.1 כללי** (ג) שביל אופנים ביצחק שדה (ה) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית וחוו"ד תחבורתית בתכנית חמוסיפה מעל 100 יח"ד **סעיף 3.8.2** דרך עורקית עירונית (יצחק שדה) (א) קווי בניין (בדיקה מול תמ"א 3/7) (ד) דרך עורקית עירונית (יצחק שדה) (1) ניתן להתיר הגדלת זכות הדרך בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת (3) קו הבניין בתכנון המפורט... הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור משיקולים עיצוביים, סביבתיים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. **סעיף 3.8.2 (ה)** דרך מקומית – רחוב הפלמ"ח **סעיף 3.8.7** תקן חניה	+ + קיימת חוו"ד תנועה + + + + תקן חניה 0.8
איכות סביבה - סעיף 4.4 תגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	**סעיף 4.4.1** תכנית בעלת השפעה סביבתית (א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית (ב) תכנית הקובעת בינוי הגובל בזכות דרך עורקית עירונית (ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך עורקית עירונית (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים מגורים לצד מסחר. **סעיף 4.4.2** חו"ד סביבתית **סעיף 4.4.3** בנייה ירוקה **סעיף 4.4.4** הנחיות מרחביות	+ בהתאם לחוו"ד סביבתית + + +
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית** **רדיוס מגן ב' ו- ג'** **קידוח מים פעיל**	**סעיף 4.6.2** הנחיות כלליות **סעיף 4.6.3** (ג) רדיוסי מגן תכנית הכוללת שטח המצוי בתחום רדיוסי המגן מקידוחי מי שתיה כפי שמופיע בנספח התשתיות תסמן את הקידוח בתשריטיה	+ +

			ותקבע כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים. **סעיף 4.6.4** ניקוז **סעיף 4.6.5** ביוב (ג) תכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית בנוגע ליכולת מערכת הביוב.	+ נשמר 15% שטח פנוי מבניה על ותת קרקעית במגרש + בוצע תיאום מול מי אביבים

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

תצהיר וחתימות

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

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'		5.5.25

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד		5.5.2025

רן ברעם 2017

חו"ד יח' לתכנון אסטרטגי:

תמהיל יח"ד מוצע -
(שטח דירה כולל: שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה)
לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 69 מ"ר
לפחות 25% מהדירות יהיו בשטח כולל 85-70 מ"ר
לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל 106-86 מ"ר
לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח כולל 106 מ"ר ומעלה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. התכנון המוצע הנו תכנון מיטבי התואם מתאר ומדיניות תכנונית. בשתי חלקות מתוך חמש, היזם לא הגיע לרוב הנדרש ע"פ חוק (גם בחלקות אלו חתומים דיירים) ולכן ממליצים לוועדה המקומית להצטרף גם כמגישת התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
5. בהנחיית השירות המשפטי הורחב הקו הכחול של התכנית למחצית מרחוב יצחק שדה, לצורך קבלת שטחי ציבור בקרקע במסגרת איחוד וחלוקה. תיקונים טכניים בשל השינוי יתאפשרו בהתאם.
6. בהנחיית מינהל התכנון לנושא איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל, תערכנה התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל.
7. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית להפקדת התכנית בפועל.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0008ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: תכנית להתחדשות עירונית בדופן הדרומית ברחוב יצחק שדה בשכונת יד אליהו
אורית מילבאור: מציגה את התוכנית במצגת.
ליאור שפירא: פרוייקט יפה. האם הזכויות לא מייקרות את הפרויקט? בקטע של העיגול מרפסות?
אורית מילבאור: נדאג לכך שזה יראה כמו שצריך.
יש את נושא תמהיל יחידות הדיור שנתבקשנו על ידי המחלקה האסטרטגית ורצינו לבקש מהועדה לשקול בשנית. את התמהיל המבוקש ניתן לראות בטבלה 15 אחוז יח"ד קטנות ו-25 אחוז יח"ד בינוניות, אנו מצליחים להגיע בשתי הקטגוריות ל- 20% . כלומר שינוי של 5 אחוז ביחס למה שהתבקש. יש קצת יותר דירות קטנות אבל זה הבדל של 5% ואנו מבקשים שהועדה תאשר.
ליאור שפירא: כמה יח"ד במספר?
אורית מילבאור: 5 יח"ד
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים
ראובן לדיאנסקי: לגבי 15% חלחול האם זה בכלל מגרש המגורים?
אורית מילבאור: נכון
ראובן לדיאנסקי: בטח יוקם גינת שעשועים עם משטח גומי וזה לא יחלחל
אורית מילבאור: אנחנו נדאג לשטח חלחול אדמה 15% לא עם ריצוף
מלי פולישוק: האם יש חניה בפרויקט ולפי איזה תקן חניה החניות בפרויקט?
אורית מילבאור: יש חניון תת קרקעי והתקן הוא בהתאם לתקן העירוני 0.8 ליח"ד
מאיה נורי: האם שינוי התמהיל משפיע על הדב"י?
אורית מילבאור: לא
מאיה נורי: כמה אחוז דב"י?
אורית מילבאור: 10% דב"י
ראובן לדיאנסקי: מה הכוונה שהפלטינום זה רק למגרש 100 מה הכוונה?
אורית מילבאור: כל הפרויקט לפי הדרישות העירוניות של בניה ירוקה, כל המגורים בפרויקט זה מגרש אחד.מגרש 100 הוא המגורים, הציבורי הוא מגרש 300.
בת אל אונגר: מקריאה שינויים בהחלטה שכוללת שינויים מחוו"ד צוות.
ליאור שפירא: מאשרים את התכנית בהתאם לשינויים שהוקראו בחוו"ד הצוות המקצועי ומאשרים את התכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 25-0008ב׳ מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית ביד אליהו, התכנון המוצע הנו תכנון מיטבי התואם מדיניות תכנונית ולכן הוועדה המקומית מצטרפת כמגישת התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ״ש לועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
5. הרחבת הקו הכחול של התוכנית למחצית מרחוב יצחק שדה, מאחר ונעשתה הרחבת דרך עקב תכנון שמתייחס לדופן הדרומית של רחוב יצחק שדה ונעשה שינוי תכנונית בחתך הרחוב.
6. תערכנה התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל לצורך איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל.
7. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית להפקדת התכנית בפועל.
8. תנאי להפקדה בפועל של התוכנית יהיה העברת מסמכים להוכחת בחירה / אישרור נציגות דיירים ופרוטוקול בחירת/אישרור עו״ד ב״כ דיירים בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
9. תמהיל יח״ד שיקבע בתוכנית הינו התמהיל שהוצע על ידי היזם כפי שהוצע בתוכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

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

בישיבתה מספר 25-0008ב׳ מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר את התכנית להפקדה בתנאים.
מספר המבא״ת של התכנית אשר הופיע בפרוטוקול הדיון בועדה 507-1289438 אינו מספר התכנית אשר אושרה להפקדה. מספר זה הנו המספר המבאתי של פרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו״ב.
מספר המבא״ת התקין של התכנית שאושרה להפקדה הנו 507-1243567.

תוקף החלטה להפקדה והארכה הסתיימה בתאריך 14.11.25 בשל תיקון טכני של מס׳ התכנית מבקשים הארכה נוספת של חודש נוסף עד 14.12.25. מטרת ההארכה השלמת תיקון טכני ומתן אפשרות לציבור לעיין במסמכי התכנית המופקדת באופן שיאפשר את איתורה.

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מזרח)

מומלץ לתקן טעות טכנית במספר התכנית למספר 507-1243567 ובשל הטעות מומלץ להאריך את תוקף ההחלטה להפקדה בחודש נוסף עד לתאריך 14.12.25.

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

מיקום: רובע 6 סמוך ללב העיר על גבול ההכרזה

ממערב: רחוב וילסון, מצפון: רחוב וילסון, ממזרח : רחוב סעדיה גאון, מדרום: רחוב לינקולן

כתובת:
רחוב לינקולן 13-7, תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7103	מוסדר	חלק	82 ,79 ,41	

שטח התכנית:
6.554 דונם

תצ"א

עורכי התכנית:
אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ
יועץ פיתוח: רם איזנברג עיצוב סביבה
יועץ תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה
מודד: אוהד בן נתן - בן נתן מדידות בע"מ
אגרונום: אדיר אלווס - אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ
סביבה בנייה ירוקה ואשפה: אביעד בראון - גרין מטאל אנג'ינירינג בע"מ
הידרולוג: רועי שקדי - גלבוע מהנדסים בע"מ
שמאי: רפאל קונפרטי - קונפרטי רביב גולדנברג
אדריכל שימור: אנה שיפמן - אדריכלית שימור
עורך דין: רמי י. מנוח - ברוך י. מנוח ושות'

יזמי התכנית:

אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע״מ

וי.ד. ברזאני נכסים ובניין (1983) בע״מ

בעלות:

מקורות חברת המים בע״מ

אחזקה ושירותים מלון דניאל בע״מ

ואחרים (מצורפים נסחי טאבו)

מצב קיים:

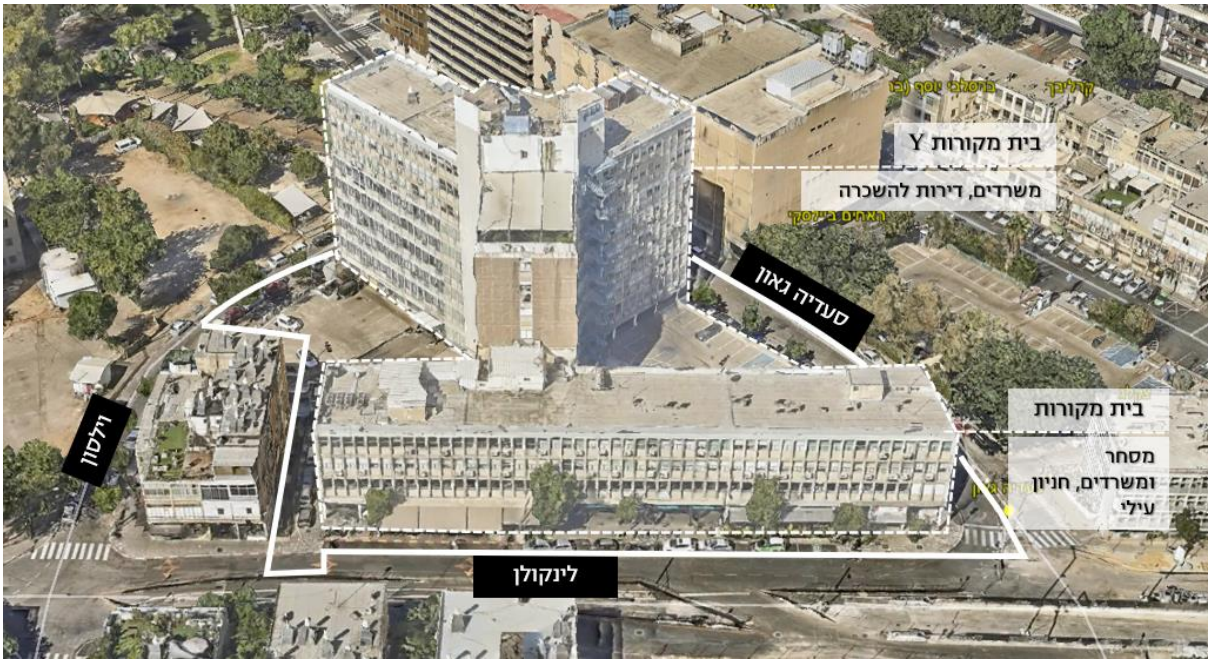
מרחב התכנון תחום ברחובות לינקולן מדרום, סעדיה גאון ממזרח, וילסון וגן קריית ספר ממערב.

בשטח התוכנית קיים ״בניין מקורות״ המורכב משני מבנים פעילים ומאוכלסים, אשר נבנו בשנות ה-60 :

1. מבנה לאורך רחוב לינקולן 13-7 בן 4 קומות הכולל קומת מסחר, חניה עילית ומשרדים.
2. מבנה תעסוקה בן 10 קומות הכולל מסחר, משרדים, חנייה עילית ודירות להשכרה (בשימוש חורג).

הכניסה הראשית לשלושת הבניינים הינה מרחוב לינקולן.

אזור פריקה וטעינה קיים מרחוב סעדיה גאון ברמפה לחצר משק מקורה, ללא מרתף.



מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות :

- **תא/707** שנת 1962. ייעוד קרקע : תעסוקה.
- **תא/890** שנת 1965. תוספת 2 קומות ייעוד : תעסוקה.
- **תכנית ע׳1** מרתפים שנת 1982
- **תכנית ג׳** גגות שנת 1991
- **תכנית ג׳׳** מפורטת שנת 1964

<u>גוש 7103 מגרש 2022</u> <u>(נובע מחלקת מקור 79 +41)</u>

מבנה מקורות

תכניות תקפות: תכנית ג׳, תכנית 707 ו-890.

פירוט ייעודי קרקע קיים: משרדים

שטח המגרש: 5302.88 מ״ר

מס׳ קומות מעל הקרקע: 9

סה״כ 10 קומות

זכויות בנייה:

שטח קומת קרקע - 748 מ״ר

שטח קומה ראשונה - 1,806.23 מ״ר

שטח קומה שניה - 1,806.23מ״ר

שטח קומה טיפוסית - 865.66 מ״ר

שטח קומת גג - 27.06 מ״ר

סה״כ זכויות לשטחים עיקריים מאושרות מעל הקרקע: **10,032.71** מ״ר + **1,682.28** מ״ר עבור תוספת קומות,

סה״כ **11,715** מ״ר

יחס לתכנית המתאר תא/5000:

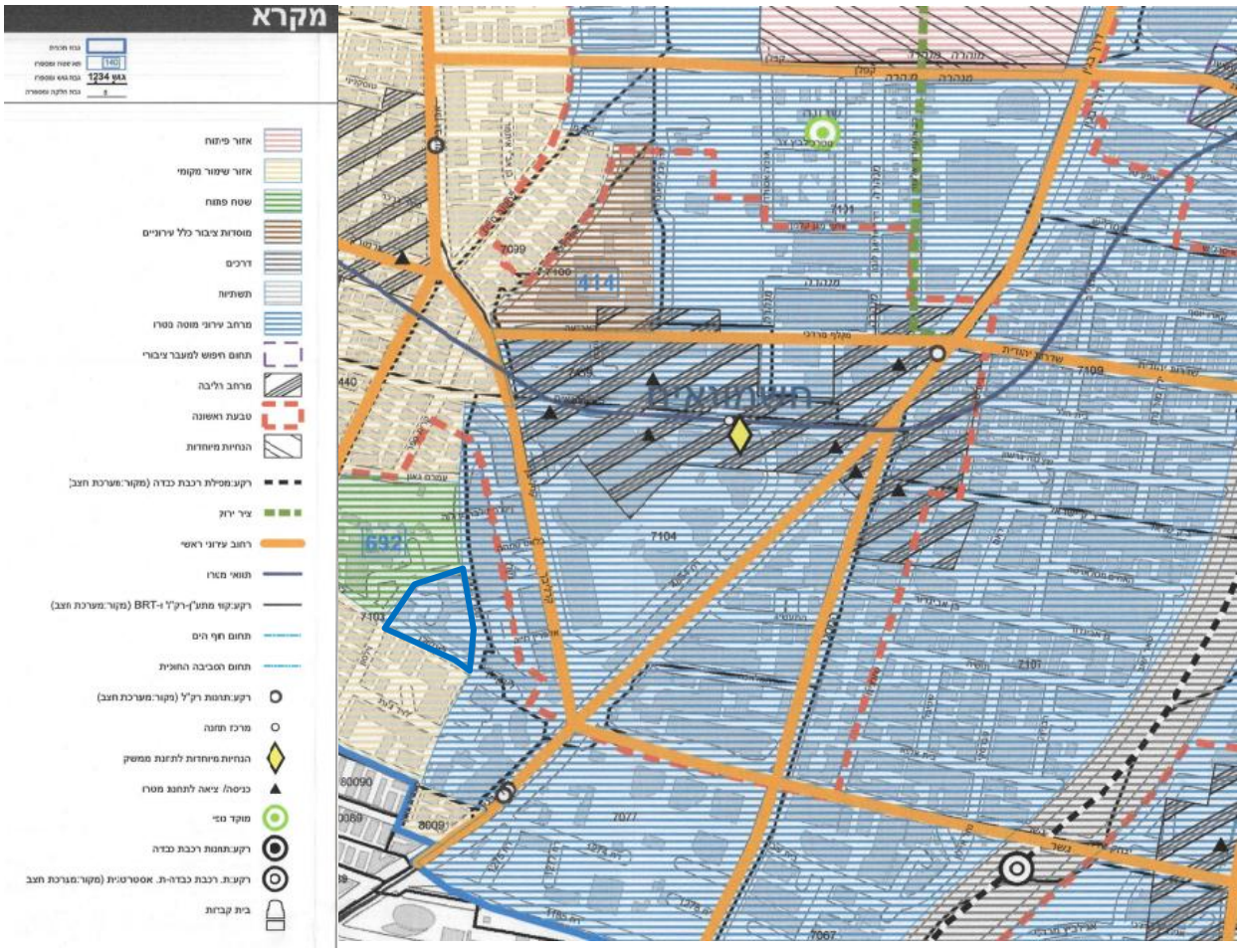
- נספח אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים.
- נספח מתחמי תכנון: אזור 601, אינו מסומן בצביעה מיוחדת.
- נספח עיצוב עירוני: עד 25 + 5 קומות בהקלה, סה״כ 30 קומות.
- שימושים: מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים;
מקבץ שימושים נוספים - מגורים; וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתממ/5. בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.
- זכויות בניה על קרקעיות: 1.5 דונם ומעלה - רח״ק בסיסי 4.2 / רח״ק מירבי 12.8
תכסית הבינוי: לא תעלה על 60% משטח המגרש.

התאמה לתמ"א 70:

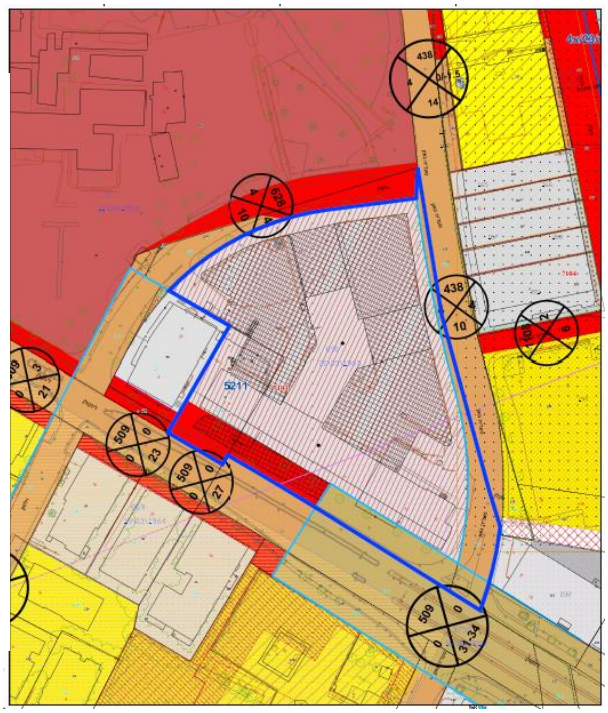
התכנית דנן מצויה במרחב עירוני מוטה מטרו כהגדרתו בתמ"א 70, בטבעת השנייה. ניתן לאשר תכנית זו כתכנית חלקית בהתאם להוראות סעיף 8.1.3 לתמ"א 70, ונפרט ; נוכח מאפייני המגרש עליו חלה התכנית, ולאור העובדה ששטחה תחום ברובו בכבישים, בסמוך למגרשי רובע 5 ו- 6, צמוד בחלקו לשטח חום ממערב וממוקם על הגבול שבין המע"ר לאזור מגורים, הרי שמדובר בתכנית שמהווה, כמפורט בסעיף 8.1.3.4, יחידה תכנונית עצמאית הראויה לתכנון מפורט לפי סעיף 8.1.3.

התכנית ממוקמת בטבעת השנייה של תחנת החשמונאים ועומדת ברח"ק המינימאלי שנקבע לטבעת השנייה לאזור זה כקבוע בלוח 1 לתמ"א 70. התכנית עומדת בהוראות תמ"א 70 מלבד אחוז המגורים המבוקש בה העומד על 25% מכלל השימושים, נתון שנקבע בהתאם לכלל התכניות המקודמות במע"ר ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לעירוב שימושים במע"ר. זאת בעוד שתמ"א 70 מגדירה לאזור זה תמהיל הכולל 20% מגורים, ואולם גם לפי הוראות תמ"א 70 ניתן לחרוג מאחוז זה באישור הוועדה המחוזית. לאור האמור, בהתאם לאמור בסעיף 8.1.3.3 נמצא כי לא יהיה באישורה של התכנית כדי לפגוע במימוש תמ"א 70 או במטרותיה.

לפיכך, ניתן לראות בתכנית זו "תכנית חלקית" כהגדרתה בסעיף 3.1.8 לתמ"א 70, וככזו, היא אינה דורשת תכנון כולל לצורך אישורה. בנוסף, ונוכח העובדה שהתכנית עומדת בכל הוראות תא/5000, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו רשאית לאשרה.



קומפילציית ייעודי קרקע מצב מאושר:



ייעודי קרקע קיימים: משרדים, אזור מסחרי, דרך מאושרת, דרך מוצעת.

יעוד קרקע	מצב מאושר (שטח קרקע דונם)
תעסוקה (אזור משרדים)	5.268
דרך מאושרת	1.282
סה"כ	6.550

יעוד קרקע	מצב מוצע (שטח קרקע דונם)
עירוני מעורב	2.633
שטח פרטי פתוח	2.636
דרך מאושרת	1.284
סה"כ	6.554

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית ממוקמת ברובע 6, בסמוך ללב העיר על גבול ההכרזה, בכתובות לינקולן 7-13 ובשטח כולל של כ- 6.5 ד'.

מטרת התוכנית הינה חידוש והרחבת המרחב ההיסטורי אשר שימש למטה חברת "מקורות", תוך שמירה על הזהות המקומית של האדריכלות המאופיינת בעיר בשנים שלאחר קום המדינה. התוכנית מייצרת מרחב מעורב שימושים בייעוד "עירוני מעורב" באמצעות תוספת זכויות בניה, קומות ושימושים.

התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 ועל-פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.

מרחב התכנון תחום ברחובות לינקולן מדרום, סעדיה גאון ממזרח, וילסון וגן קריית ספר ממערב.
בשטח התוכנית קיים "בניין מקורות" המורכב משני מבנים פעילים ומאוכלסים, אשר נבנו בשנות ה-60:
1. מבנה לאורך רחוב לינקולן 7-13 בן 4 קומות הכולל קומת מסחר, חניה עילית ומשרדים.
2. מבנה תעסוקה (מבנה ה-Y) בן 10 קומות הכולל מסחר, משרדים, חנייה עילית ודירות להשכרה (בשימוש חורג).

התוכנית מתייחסת למרחב התכנון כמרחב שלם וקובעת את "בנין מקורות" שעל רחוב לינקולן 7-13 לשימור, עליו מוסיפה 2 קומות וגינת גג - סה"כ 6 קומות לשימוש מסחר ותעסוקה.
את המבנה הצפוני, מבנה ה-Y מייעדת התכנית לשמירה טיפולוגית- שימור הנפח וצורניות המבנה הייחודית. למבנה זה מוצעת תוספת מעטפת קונסטרוקטיבית, שתאפשר נשיאת 20 קומות חדשות בנפח זהה, מעל 10 הקומות הקיימות. סה"כ 30 קומות לשימוש מסחר, שטח ציבורי מבונה, תעסוקה, מלונאות ומגורים הכוללים כ- 93 יח"ד.

התוכנית קובעת חזית מסחרית ליצירת דופן פעילה כלפי הרחובות לינקולן וילסון וסעדיה גאון.
קובעת את הורדת כל החניות העליות לתת הקרקע ובמקומן, תכנון 3 גינות בין המבנים בייעוד שטח פרטי פתוח לציבור.
התכנית כוללת דיור בהישג יד במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה למרחב אחד ללא הסכמת הבעלים.

<u>תיאור מטרות התכנון:</u>

1. איחוד וחלוקה למרחב אחד ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. קביעת ייעודי קרקע "עירוני מעורב", "שטח פרטי פתוח" ו-"דרך מאושרת".
3. קביעת מבנה B (הקיים) על רחוב לינקולן 13-7 כמבנה לשימור. קביעת הוראות לשימור והוראות להוספת 2 קומות על הקיים וגינת גג.
4. קביעת שמירה טיפולוגית של מבנה ה-Y הפונה לסעדיה גאון וגן קריית ספר.
5. הוספת מעטפת קונסטרוקטיבית למבנה ב-Y הקיים ומעליו הוספת 20 קומות נוספות - סה"כ 30 קומות. קביעת שמירה על מאפייני השפה האדריכלית המקורית של המבנה.
6. קביעת זכויות בניה, גובה ושימושים בסמיכות לתחנת מתע"ן.
7. קביעת הוראות לשימושי מלונאות, מסחר, תעסוקה ומגורים.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
9. קביעת חזית מסחרית לאורך הרחובות לינקולן, סעדיה גאון ווילסון.
10. קביעת קווי בניין.
11. קביעת הוראות פיתוח ורצף נופי המשכי מפארק קריית ספר.
12. קביעת הוראות תנועה וחניה.
13. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.
14. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
15. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
16. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.
17. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.
18. קביעת הוראות להריסת מבנים.

שימושים: תת הקרקע:

1.קומת המרתף העליונה:

בחזית הקומה לכיוון סעדיה גאון ווילסון תחויב חזית מסחרית, יותרו שירותים בעלי אופי ציבורי ושטחים נלווים לשימושים הציבורים. כמו כן יותרו שימושים של מסחר 2 בכפוף לתוצאות חקירה סביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה. בעורף החלקה יותרו שימושים תפעוליים נלווים לשימושים העיקריים, כמו כן יותר מעבר כלי רכב לצורך גישה עתידית למגרשים שכנים וכן יותרו השימושים המותרים ביתר קומות המרתף. לא יתאפשרו מגורים וחדרי מלון.

2. ביתר קומות המרתף:

2.1 יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים ויחידות מלונאות ולרבות: חניה, שטחי תפעול, אחסנה, לוגיסטיקה, ייצור אנרגיה, מלאכה, תעשייה, שירותים אישיים וכד.

2.2 שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר), שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע.

3. קומת הקרקע:

3.1. מסחר 1 ושירותים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בסעיף 1.9.

3.2. שטחי שירות ושטחים נלווים לכלל השימושים.

3.4. שטחים ציבוריים ושירותים בעלי אופי ציבורי בנויים כהגדרתם בסעיף 1.9.

3.5. לובאיים.

4. קומות מעל קומת הקרקע:

4.1. תעסוקה, מגורים, מלונאות בכפוף להיקף השימוש כקבוע בטבלה 5, מסחר 1 ושימושים ציבוריים. שטחים לרווחה ופנאי משתמשי הבניין, שטחים המשמשים ונחוצים לתפקוד הבניין, גינת גג ושטחים טכניים. יותר שימוש עבור בריכת שחייה שתמוקם במבנה ה Y בנפח הבינוי ובגינת הגג במבנה לשימור B.

4.2.שטחים ציבוריים בנויים כהגדרתם בסעיף 1.9.

4.3. שירותים בעלי אופי ציבורי.

5. גגות

5.1 בניין ה-Y גג טכני: מתקנים ושטחים טכניים.

5.2 מבנה B לשימור: גינת גג, בריכת שחיה, מתקנים ושטחים טכניים.

קווי בניין:

4.1 בנין B בהתאם לגבולות הבניין המקורי

4.2 קו בניין לרחוב וילסון - 3 מ'

4.3 קו בניין רחוב סעדיה גאון - 3 מ'

ובהתאם למסומן בתשריט המוצע.

תשריט מצב מוצע:

תכנית קומת קרקע:

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	שטחי בניה כוללים						סה"כ	
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ			
		מ"ר	% (1)	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	% (3)
מגורים מסחר ותעסוקה 100A	מגורים	9,594	24%	(2)	-	-		9,594	182%
	מסחר	882	2%	(2)	-	-		882	17%
	מבנים ומוסדות ציבור	2,962	7%	(4)	-	-		2,962	56%
	תעסוקה ומלונאות	(5) 27,901	67%	(2)	-	-		27,901	365%
	סה"כ	41,339						41,339	

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) % מהשטח

(2) % מסה"כ השטחים לחישוב הזכויות (לפי רח"ק 7.84)

(3) זכויות עפ"י גודל מגרש לחישוב זכויות : 5,269 מ"ר. (שטח ייעוד עירוני מעורב + ייעודי שפ"פ תואם לטבלה אנליטית)

(4) 15% (444 מ"ר) בנוסף מסך השטח הציבורי הבנוי (שטח ברוטו).

הערות לשטחים ציבוריים בתא שטח 100A:

1. לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו חצרות ו/או מרפסות גג שיצמדו לשטח הציבורי בתחום תא השטח.
2. לשטחים הציבוריים הבנויים תתאפשר הוספת עד 550 מ״ר עבור מצללות, או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
3. תותר המרת שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצר בנוייה כשטח עיקרי.
4. לשטחים הציבוריים הבנויים מעל הקרקע יתווספו שטחים נלווים בתת הקרקע עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו״ב הדרושים להפעלתם, בהיקף כולל של 15% (444 מ״ר) מסך השטח הציבורי הבנוי (שטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה עבור השימושים הציבוריים ויילקחו מסך השטחים המותרים בתת הקרקע.
6. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוגמא: מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד׳) למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימושים הציבוריים באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התוכנית לשימוש הסחיר בתכנית.

צפיפות ותמהיל יחידות דיור:

התוכנית תכלול כ- 93 יחידות דיור מתוכן 15% (כ-14 יח״ד) יחידות דיור בהישג יד.
התוכנית תשמור על תמהיל מגוון.
התוכנית משויכת לשכונת לב תל אביב וממוקמת בצידה הצפון מזרחי בסמיכות לשכונת גני שרונה ומע״ר חסאן עראפה-שבח. כאשר שכונת גני שרונה הדירות הן גדולות וגדולות מאוד, באזור המער ובשכונת לב תל אביב עיר הדירות הן קטנות מאוד וקטנות. לאור זאת ישנה חשיבות לשמור על קטגוריות הדירות הבינוניות של דירות ששטחן נע בין 80-66 מ״ר

תמהיל מוצע:
לפחות 25% מהדירות תהיינה קטנות בשטח של עד 65 מ״ר
לפחות 40% מהדירות תהיינה בינוניות בשטח של 85-65 מ״ר (שטח ממוצע כ75-80 מ״ר)
לפחות 15% מהדירות תהיינה בינוניות גדולות של 105-85 מ״ר

גודל דירה מינימאלי 45 מ״ר
גודל דירה מקסימאלי 175 מ״ר
לא יותר איחוד דירות.

דיור בהישג יד:
15% (כ- 14 יח״ד שטחן שלא יפחת מ1,120 מ״ר) מסך יחידות הדיור בתכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת ובהנחה של 40%, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

הקצאות ותועלות לצרכי ציבור

הקצאה לצרכי ציבור: בהתאם לחו״ד היחידה האסטרטגית יוקצו בתכנית 2,962 מ״ר שטחים בנויים ציבוריים.
לשטחים אלו תוצמד חצר בהיקף של לפחות 500 מ״ר בהתאם למיקום ולגודל השטח שיוצמד בשלב תוכנית העיצוב.
החצרות שיתווספו לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי מצללות, גדרות וסגירות ככל שיידרשו.
שטחי הציבור הבנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, וכניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול

המיטבי של שטחים אלו. מיקום שטחי הציבור המבונים יקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלית בהתאם לשימוש שיקבע ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.

תכנית הבינוי מציגה שטח ציבורי מבונה במבנה Y באופן הבא:
קומת קרקע: מבואה + שתי כיתות גן + שטח חצר מוצמדת בתא שטח 100D
קומות 2-1: מבואה + שלוש כיתות גן + חצר מקורה
סה"כ 5 כיתות גן וקומה נוספת ציבורית. סה"כ 2962 מ"ר ברוטו ציבורי מבונה לשטח זה יתווספו שטחי חצרות ומרפסות מקורות.

תועלות ציבוריות: בהתאם להוראות תוכנית המתאר התוכנית אינה מגיעה לרח"ק אמצע ולכן אינה נדרשת בתועלות ציבוריות. עם זאת התכנית מגדירה מבנה לשימור ומבנה לשימור טיפולוגי שישומרו על ידי היזם כחלק מבניית הפרויקט.

הוראות בינוי - הבינוי המוצע בתא שטח 100A כולל שלושה מבנים:

מבנה B לשימור: מבנה לשימור בכתובת רח' לינקולן 13-7. המוגדר לשימור בתכנית זו כמסומן בתשריט. עליו מוצעת תוספת בנייה של 2 קומות אחת מהן בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' עומק בהיקף הבניין, התכנון הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
מבנה Y לשימור טיפולוגי: המבנה ממוקם בחלקו הצפוני של המגרש ופונה לסעדיה גאון ורחוב ווילסון. במבנה זה תישמר הטיפולוגיה והצורניות של המבנה הקיים ומאפייניו: כיווני אוויר מרובים, פיזור שטחים פתוחים מסביב למבנה, מערך תנועה מרכזי. אלמנטים אדריכליים: שימור שני הגמלונים הפונים לרחובות סעדיה גאון ווילסון. עליו מוצעת תוספת בנייה של 19 קומות חדשות. בתוספת מעטפת קונסטרוקטיבית למבנה הקיים, ברוחב שלא יעלה על 2 מטרים מחזית המבנה הקיים, וזאת עבור נשיאת תוספת הקומות, מרפסות המלונאות והמשרדים יהיו בתחום המעטפת ולא יבלטו ממנה החוצה.

מספר קומות

1.1 .במבנה לשימור :B מספר הקומות המירבי יהיה 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
המבנה מורכב מקומת קרקע, שלוש קומות קיימות בהתאם לתיק תיעוד ,
מעליהן שתי קומות חדשות וגג מגונן עליו תותר הקמת מתקנים טכניים בתכסית המינימלית הנדרשת במרחק מהמעקה ושאינם עוברים את גובהו
1.2 .במבנה לשימור טיפולוגי :Y מספר הקומות המירבי יהיה 30 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, המורכב מקומת קרקע, מעליה 9 קומות הכוללות מעטפת קונסטרוקטיבית כאמור בסעיף 1.9 .
מעליהן תקבע קומה עשירית בנסיגה, מעליהן 19 קומות חדשות וגג טכני למתקנים טכניים וחדרי יציאה לגג.

גובה הקומות

במבנה לשימור B:
2.1 גובה הקומות הקיימות יהיה עפ"י הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.
2.2 גובה קומות חדשות במבנה לשימור B קומות 6-5 יהיו בגובה עד 3.8 מטרים ברוטו .
2.3 גובה הקומה ה-6 לא יעלה על 6.5 מטרים ברוטו כולל מעקה הגג ועומק לאדמה גננית.
2.4 גובה קומה חדשה לשימושים ציבוריים, יקבע בתוכנית העיצוב ויתואם מול מחלקת שימור ואגף מבנה ציבור.

במבנה לשימור טיפולוגי Y :
2.5 גובה הקומות הקיימות יהיה עפ"י הקיים ובהתאם לתיק תיעוד המקדים.
2.6 גובה הקומות החדשות במבנה לשימור טיפולוגי Y קומות 29-10, לשימושי מלונאות ותעסוקה יהיה עד 3.8

מטרים. לשימושי מגורים יהיה עד 3.5 מטרים ברוטו .

2.7 . גובה כל קומה בשטחים הציבוריים הבנויים יקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לעניין גובה הקומה.

2.9 תתאפשר פתיחת רצפות בקומות הקיימות וחיבור בין שתי קומות קיימות עבור שטחי הציבור אם ימוקמו בבניין זה. חיבור זה ככל ויידרש ליצירת גובה קומה עבור השימושים הציבוריים יקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח. ככל ויפגעו סך שטחי הציבור שנקבעו בתכנית מחיבור הקומות, יושלמו השטחים החסרים משטחי המלונאות/המגורים.

2.8 תתאפשר פתיחת רצפות בבניין ה Y-לשם יצירת חיבור והשוואת גבהים עם גינת הגג. פתיחת רצפות אלו תבחן מול מחלקת השימור, ותקבע בתוכנית העיצוב .

2.9 גובה קומת גג כולל מעקה יהיה עד 6.5 מטרים. כולל מערכות על הגג ומעקה גג.

תכסית :

3.1 תכסית מרבית במגרש לא תעלה על 60% משטח המגרש.

3.2 שטח קומה במבנה B לשימור תהיה עפ"י הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.

3.3 אחת מהקומות החדשות במבנה לשימור B תהייה בנסיגה שלא תפחת מכ-2 מטר בשלוש חזיתות. הקומה בנסיגה תקבע בתוכנית העיצוב.

3.4 הקומות החדשות במבנה לשימור B לא יחרגו מתכסית הבניין הקיים.

3.5 שטח הקומה במבנה ה- Y יכלול את תכסית שטח הקומה הקיימת כולל שטח רצפת המעטפת הקונסטרוקטיבית, עומק המעטפת לא יעלה על 2 מ'. לשני הגבלונים הפונים לרחובות וילסון וסעדיה גאון לא תתוסף מעטפת.

שטח פרטי פתוח בזיקת מעבר:

1. כל השטחים הפרטיים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה ובהנחיות מיוחדות (100B-100D), תשמשנה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה וכל ימות השנה, למעט השטח שיוצמד לשטחים הציבוריים המבונים.
2. תא שטח 100D יתפקד כחצר מוגבהת במפלס השטח הבנוי בתא שטח 100A.
3. תאי שטח 100C ו- 100D מסומנים גם בהנחיות מיוחדות שיאפשרו הצמדת אחת מהחצרות לשטח הציבורי המבונה שתקבע במסגרת תוכנית העיצוב ובהתאם למיקום השטח הציבורי ויעודו. ככל ותא השטח שיוצמד יהיה 100D, שטח החצר שתוצמד לא תפחת מ700 מ"ר. ככל ותא השטח שיוצמד יהיה 100C , שטח החצר שתוצמד לא תפחת מ-500 מ"ר. גודל השטח יקבע בהתאם לשטחים שימדדו לעת הוצאת היתר הבניה.
4. על החצר שלא תוצמד לשטח הציבורי המבונה , תרשם זכות מעבר ציבורית.
5. לחצר אשר תוצמד לשטח הציבורי יותר גידור, קירוי ומצללות
6. על הקרקע במפלס הפיתוח: שטח פרטי פתוח לגינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, מתקני גן, מצללות, שירותים ציבוריים וכדומה.
8. שטחי חלחול פנויים מבניה על ותת קרקעית בהיקף של 15 אחוז מכלל המגרש.

הנחיות מיוחדות :

הראסטר להנחיות מיוחדות מסמן תחום איתור לתא השטח הפתוח שיוצמד לשטחים הציבוריים המבונים כהגדרתם בתכנית. בתכנית העיצוב והפיתוח יקבע איזה תא שטח יוצמד לשטחים הציבוריים המבונים, ועליו יחולו כל ההוראות לשטחים הציבוריים המבונים. על תא השטח שלא יוצמד לשטחים הציבוריים תהיה זכות מעבר ותירשם בגינה זיקת הנאה.

זכות מעבר:

א. השטח הפנוי בקומת הקרקע בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה (למעט באזורים בהם מערכות פרטיות) יקבע כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לכל שעות היממה וימי השנה ותרשם עליהם זיקת הנאה בספרי המקרקעין. (ולמעט השטח אשר ישמש לטובת חצר שתוצמד לשטחים ציבוריים בנויים).

ב. זיקות ההנאה תפותחנה כמרחב רציף והמשכי ככל הניתן, בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.

ג. תינתן זכות מעבר לרכב בקומת המרתף 1-, עבור דירי חלקה 90 לצורך כניסה לחניון עתידי במקרה ויוקם בחלקה זו.

ד. מיקומן הסופי של זיקת ההנאה למעבר רגלי ומעבר רכב ייקבעו באופן סופי בשלב תוכנית העיצוב.

ה. תותר הקמת מרתפים ומערכות מתחת לשטחי זיקת ההנאה ככל ויוותרו בתי גידול המאפשרים נטיעות עצים בוגרים והעברת תשתיות ככל שידרש ובהתאם למדיניות העירונית.

ו. לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגזוז גנרטור בשטחי זיקת הנאה ובשטח ההנחיות המיוחדות.

ז. ככל ותידרש העתקת תשתיות ציבוריות למגרש פרטי, תרשם זיקת הנאה למעבר תשתיות.

ח. בתחום זיקת ההנאה ברחוב סעדיה גאון יתאפשר מעבר תשתיות ציבוריות, מתחת לשטח זה לא תהיה בניית מרתפים.

מרתפים וחניה:

א. פתרון החניה ופריקה וטעינה בכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד.

ב. לא תותר כניסת רכבים מרחוב לינקולן.

ג. מיקומה ואופן קירוי הרמפה ייבחנו במסגרת תוכנית בינוי והפיתוח.

ד. פתרון פינוי האשפה יעשה בתת הקרקע ככל ניתן. ככל ויידרש שילוב פתרון נקודתי לפתרון בקומת הקרקע, יוצג ויאושר בתוכנית הבינוי הפיתוח.

ה. פתרון החניה, כניסות, פינוי אשפה, אזורי תפעול למסחר, מיקום רחבות כיבוי אש ומעבר רכב חירום, יקבעו במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח.

ו. לשטחי המסחר יינתנו פתרונות פריקה וטעינה לעסקים בנפרד ויקבעו במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח.

ז. תקרת המרתף העליונה תאפשר בית גידול לשטח המרחב הפנימי ולנטיעות מעליה, בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים אדמה גננית. ובהתאם להנחיות מדיניות תקפה.

ח. תקן החנייה למגורים יהיה לכל היותר 0.5 ליח"ד, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר-הנמוך מבניהם.

תקן חניה מקסימלי לשימושי תעסוקה יהיה 1: 350 למ"ר, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

תקן חניה מקסימלי לשימושי מלונאות יהיה 1: 8 לחדר, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

ט. תקן החנייה עבור שטחי המסחר יהיה 0.

י. תקן החניה עבור השימושים הציבוריים יהיה בהתאם לשימוש והתקן התקף בעת הוצאת היתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החניה לדו גלגלי יהווה תקן מינימום.

יא. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן או המדיניות העירונית, הגבוה מבניהם.

יב. אופן פיזור חניות האופניים ודרכי הגישה אליהן יקבע במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח.

יג. בכל החניות המיועדות למגורים ולשימוש הציבורי, 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 על גבי קירות החניון או התקרה.

יד. יתאפשר מעבר תת קרקעי לכלי רכב וחיבור לחלקה 90 כאמור בסעיף 6.3.3(ג).

טו. לעת הוצאת היתר בניה תותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק ובהתאם

לאמור בתכנית העיצוב והפיתוח, להסב את שטח החניה, בשתי קומות המרתף העליונות לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לפגוע בשטחי החניה והשרות הנדרשים לתפקוד הבניינים. לשם כך תתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים לצורך שימושים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות בילוי וספורט.

מלונאות:

א. תותר המרה של עד 20% מסך השטחים הסחירים לשטחים בשימוש מלונאי.

ב. מיקום השימוש המלונאי, ככל שיבנה, ייקבע, לעת הוצאת ההיתר ובהתאם לתוכנית בינוי פיתוח שתכלול את מספר החדרים ושטחם.

ג. שטחי המלונאות, ככל שיבנו, יהיו בחטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בה.

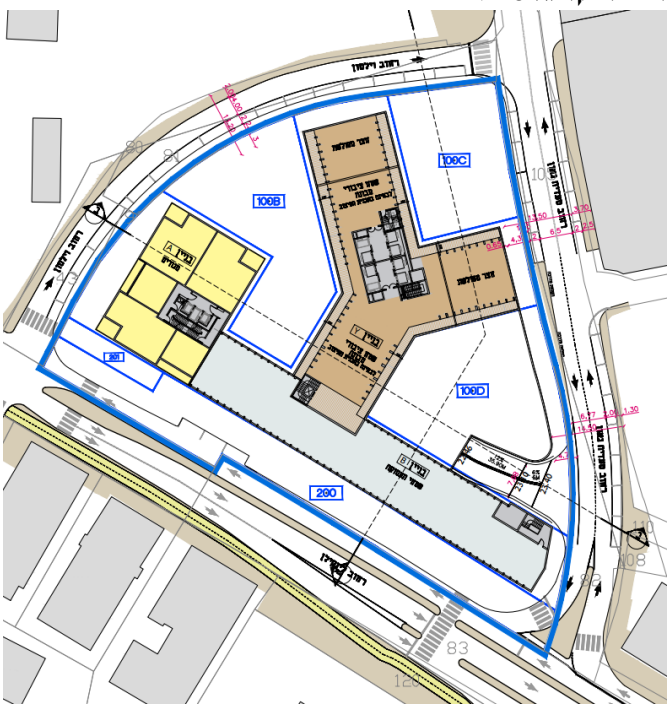
תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב -2011, למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.

ד. השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.

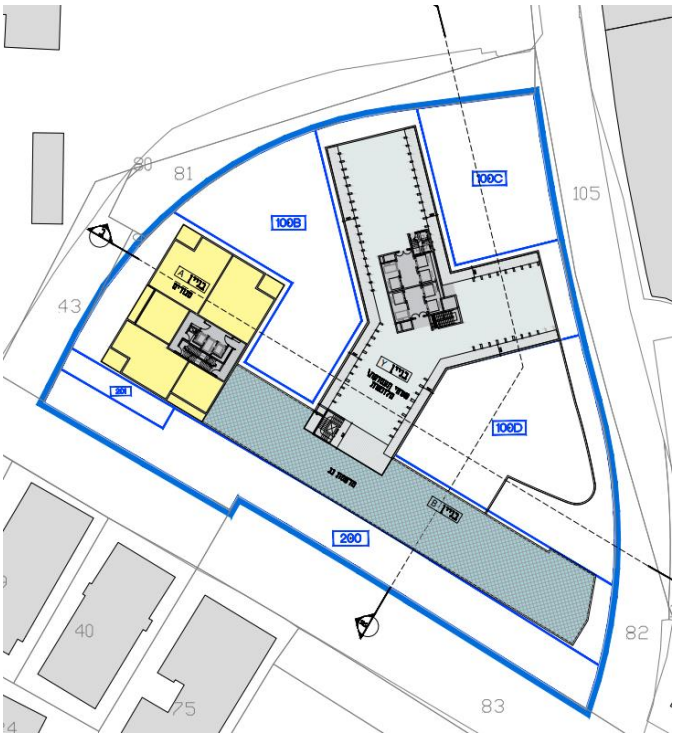
ה. מימוש השטחים המלונאים יתאפשר בכפוף למימוש שטחי התעסוקה.

ו. ככל שיומרו שטחים סחירים למלונאות מתוך התעסוקה והמסחר, יתווספו שטחים לטבלה 5 עבור מרפסות לטובת יחידות המלונאות. שטח המרפסת הממוצע למלונאות 6 מ"ר לכל חדר במלון בפרויקט. ולא יעלה 7.5 מ"ר לחדר. מרפסות אלו יתוכננו בנפח הבנוי ולא יבלטו מחוצה לו

תכנית קומה 3-2:



תכנית קומה 6:



מבט מרחוב לינקולן:

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים חישוב זכויות לפי מגרש מקורי 5,870.32 מ״ר	מצב מאושר (לפי תב״ע 707 + תב״ע 890) חישוב זכויות לפי מגרש מקורי 5,870.32 מ״ר	מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000) חישוב זכויות לפי מגרש נטו אחרי הפקעות לתכנית 5,870.32 מ״ר
סה״כ שטח ברוטו	מ״ר	14,903	12,818	41,339 שטח כולל
גובה	קומות	10 + קרקע	10 + קרקע	עד 30
תכסית		-	-	עד 60%
מקומות חניה		88	-	כ-150 0.5:1 למגורים עבור 93 יח״ד + 1:350 עבור 17,340 מ״ר משרדים + 1:100 עבור 2,962 מ״ר מבני ציבור + 1:8 עבור כ-162 יח״ד בית מלון
מספר יחידות		-	-	93 יח״ד מתוכן 15% דב״י (כ-14 יחידות) כ-162 יח׳ מלונאיות לאישור עם היחידה האסטרטגית

ניהול מי נגר:

א. ניהול מי הנגר בתכנית בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ״א 1

15% מהמגרש יוותר כשהוא נקי ופנוי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ו/או לנטיעת עצים לפחות 80% משטח זה יהיה מגונן, וימוקם ככל הניתן בשטח הנמוך במגרש וברצף למפלסי הפיתוח.

פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות חקירה סביבתית, דו״ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

ב. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן (״ירוק״) ו/ או גג מעכב נגר (״כחול״) באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות המדיניות לתכנון בת קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.

ג. חסכון במים: התכנון יכלול פתרונות לשימוש חוזר והשבת מי עיבוי מזגנים כמפורט במדיניות לתכנון בר קיימא תא/ 9144.

שמירה על עצים בוגרים:

א. סימון עצים בוגרים בתשריט בסימונים של ״עץ לשימור״, או ״עץ לעקירה״ יחולו ההוראות הבאות:

1.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

2.תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.

3. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

ב. נטיעות עצים חדשים:

1. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו׳ יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית.

2. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות

3. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ״ק ובעומק של 1.2 מ

4. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון. מקלטים. מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ׳ בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

ג. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1.כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור ״אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

ד. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

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

איכה״ס ובניה בת קיימא:

יש להכין את הנספח הסביבתי במלאו בהתאם לסעיף 4.4.1 (ח) בתא/5000 כתנאי להפקדה.

נספח סביבה: התקבלו הערות מהיחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת״א יפו, יש לעדכן את הנספח ע״פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה בפועל.

התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר היסטורי ותכנית דיגומים במאי 2024 – יש לעדכן לפי הקו הכחול המעודן

מיקרו אקלים: דו״ח מיקרו אקלים אושר ב- 5/5/24

בניה בת קיימא: אושרו סעיפים ב- 18/11/24

סקר אנרגיה: סקר אנרגיה אושר ב- 9/4/24

ניהול נגר: אושר ב- 8/12/24

בניה בת קיימא:

1. מבנה לשימור - על המבנה לשימור לעמוד בשימור ירוק בהתאם להגדרתו לפי המחלקה לתכנון בר קיימא, כולל עמידה בתקן 1045 לבידוד תרמי למבנה הקיים. על תוספת הקומות מעל למבנה זה לעמוד לכל הפחות בשני כוכבים לפי ת״י 5281 לבניה ירוקה ודירוג אנרגטי B בממוצע ו-C מינימלי לכל יחידת דיור לפי ת״י 5282, או במדיניות 9144 התקפה, המחמיר מהם.

2. על שטח התוספת לעמוד בדרישות ת״י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.

ועדת שימור:

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך 13.07.2023.

החלטה:

1. להכניס את שני המבנים לרשימת השימור העירונית
2. להתקדם לוועדה המקומית עם התוכנית כפי שהוצגה בוועדת שימור.
3. נושא התוספת על בניין מקרות יהיה לשיקול דעת הוועדה המקומית.

התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת תת הוועדה לשיתוף בציבור מיום 29.10.2024, סימוכין 28476124,

התכנית עברה וועדת שימור ותואמת תכנית מתאר. בהתאם לכך, הוחלט כי אין צורך בהליך שיתוף/יידוע ציבור.

הנדון: חו"ד תחבורתית לתוכנית מתחם מקורות - רחוב לינקולן (ת"א)

הפרויקט ממוקם במרחב "ציקלג" כאשר המגרש ממקום ממזרח לרחוב וילסון, מצפון לרחוב לינקולן, ומדרום / מערב לרחוב סעדיה גאון.

המתחם נהנה מנגישות ומסמיכות למרכזים עירוניים ובכללם מתחמי תרבות, חינוך, תעסוקה ומסחר.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לתאומים שנערכו מול צוותי העירייה את השימושים הבאים כאשר חלק מהבינוי מתבסס על מערך המבנים הקיים שנותרים (נשמרים) וחלק מהבינוי הינו מערך בינוי חדש כדלקמן:

מגורים כ- 93 יח"ד (מתוכם כ 14 יחידות דב"י)

מבנה ציבור כ -2,962 מ"ר (עיקרי).

מסחר כ - 882 מ"ר (עיקרי).

תעסוקה כ- 18,202 מ"ר (עיקרי).

בית מלון כ - 162 חדרים.

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו הירוק) שברחוב קרליבך / בגין וחלקם בתכנון (קו מטרו M2 ברחוב החשמונאים) ולאור סמיכות הפרויקט למערך מתע"ן קיים ופעיל (הקו האדום) עם תחנה קיימת שברחוב בגין במרחק של כ 200 מטרים מהמגרש ובשל הסמיכות של הפרויקט לרשת שבילי האופניים המערכתית הקיימת שברחוב לינקולן מוצעים עבור הפרויקט תקני החניה המרביים הבאים:

- יחידות דיור (כולל דב"י) לפי 0.5 מקומות חניה ליח"ד
- מסחר לפי תקן 0.
- תעסוקה לפי תקן 350 :1.
- בית מלון לפי תקן של 8 :1 (מקום חניה לכל 8 חדרים)
- מבני ציבור לפי 100 :1 תוך ציון כי התקן יוגדר לעת הגדרת שימוש המבנה וע"פ התקן התקף.

סך הכל מוצעים במתחם כ- 150 מקומות חניה.

3. תנועה, נגישות וחניונים:
מערך נגישות כלי הרכב והתפעול עבור הפרויקט מתוכנן כמערך אחד משותף תוך תכנון לאפשרות להורדת רכב תפעולי לתת הקרקע לספק מענה לצרכי הפריקה / אשפה, זאת בניגוד למצב הקיים המשרת את המרחב וכולל כיום 3 חיבורים המשרתים את המגרש (2 חיבורים מרחוב סעדיה גאון וחיבור אחד מרחוב וילסון).

החיבור המוצע (רמפה) מתבססת על מיקום אחד מהחיבורים הקיימים מרחוב סעדיה גאון כאשר 2 החיבורים הקיימים הנוספים, חיבור נוסף מרחוב סעדיה גאון והחיבור מרחוב וילסון ייסגרו ויאפשרו מערך פיתוח/בינוי רציף והמשכי.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה הן לרכבים, והן למערך הדו גלגלי.

גלריה לחניית אופניים מתוכננת במפלס מרתף עליון עם גישה ישירה ממעלית ייעודית מרחוב סעדיה גאון בכדי לאפשר היצע לתקן החניה (1:2 ליח"ד, 1:75 תעסוקה, 1:100 מסחר).

פתרון לפינוי אשפה מתוכנן בתת קרקע מקודם ומתואם מול הרפרנטים הרלוונטיים בעירייה.

הפרויקט צפוי לכלול עם סיומו כ 150 מקומות חניה לרכבים ו 427 מקומות לאופניים.

במסגרת הפרויקט תתאפשר נגישות במרתף עליון למגרש הפינתי השכן (פינת לינקולן / וילסון) כמוצג בנספח התנועה.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של מפרצים חניה על פי חתך שייקבע לעת קידום תכנית עיצוב אדר'.

כעקרון מנחה רוחב המדרכות המוצע המינימאלי ברחוב וילסון בחזית הפרויקט הינה 3.00 מטרים, ברחוב סעידה גאון כ- 4.70 מטרים וברחוב לינקולן כ 6.0 מטרים.

בנוסף לרצועות המדרכות הנ"ל נכללים מעברים וצירי הליכה רציפים בין הבניינים בתוך המגרש בכדי לאפשר מערך נגישות רציף עבור הולכי רגל.

5. שבילי אופניים:

שביל אופנים קיים ומוסדר מלווה ומשרת את הפרויקט ברחוב לינקולן בגדה הדרומית של הרחוב.

6. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:

תחנת רכבת קלה (קו אדום) - על דרך בגין / פינת קרליבך - תחנת קרליבך במרחק של כ 200 מטרים.

כאמור מערכי תחבורה נוספים צפויים לשרת את המרחב עם השלמת בינוי הקו הירוק וקו המטרו.

תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על רחוב קרליבך, רחוב לינקולן ורחוב יהודה הלוי (ממערב).

7. סיכום:
הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפיו, מימוש הפרויקט מבטל חיבורים ורמפות קיימות המשרתות כיום את המגרש ומאפשרות הלכה למעשה מדרכות רציפות לעידוד השימוש באמצעים אלה לנגישות לפנים השכונה וממנה החוצה לכיוון המתחמים הסובבים את הפרויקט.

אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 06/11/25

טופס סמכות:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1309186	שם התכנית תא/מק/5211 - לינקולן מקורות	מגיש התכנית 1. אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ 2. י. ד. ברזאני נכסים ובניין בע"מ	עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ **יש** ☐ **אין**
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **<u>בסמכות ועדה מחוזית</u>** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **<u>בסמכות ועדה מקומית</u>** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית לחידוש מתחם "לינקולן מקורות" לחיזוק המעיר באמצעות תוספת זכויות בניה, גובה ושימושים בסמיכות לתחנת מתע"ן בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000. מרחב התכנון כולל ב- 6.5 דו' התוכנית מייצרת מרחב מעורב שימושים בייעוד "עירוני מעורב" באמצעות תוספת זכויות בניה, קומות, שימושים ושימור סח"כ שני מבנים, אחד לשימור (6 קומות) ואחד מבנה לשימור טיפולוגי סח"כ 30 קומות. התוכנית קובעת חזית מסחרית כלפי חרחובות לינקולן, סעדיה גאון וווילסון. התכנית ממוקמת במגרשי החניה העליים ועוך הפיכתם לשטחים מגוננים ופתוחים בזיקת הנאה לטובת הציבור. 15% מיחידות הדיור בתוכנית זו מוקצים עבור דיור בהישג יד והקצאת שטחים מבונים לטובת הציבור.	62א (א)(1), 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א(א)(9), 62א(א)(13), 62א(א)(19),	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

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

	הסעיף תראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 601**	ס. 5.4, 601: יחולו הוראות תכנית זו לעניין אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים.	+
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** תעסוקה ומסחר **נספח עיצוב עירוני:** עד 25 קומות **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** אזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים	-5.3.3 אזור תעסוקה	+ המרחב אינו נדרש במסמך מדיניות. תחום התוכנית מצוי באזור תעסוקה מטרופוליני תחום ומצומצם על ידי רחי קרליבך, ווילסון וקריית ספר, אשר מתחלק לשני מרחבי תכנון, אחד הוא שטח לתוכנית קרליבך – תוכנית עירונית, ותשני כולו בתחום התוכנית דנן.
שימושים	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** 'אזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים'	- ס. 3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליני לפי ס. 3.3.2 (א)(1) השימושים המותרים: מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים	+ ייעוד מבא"ת: עירוני מעורב. ודרך
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) - תעסוקה - מסחר 1 - מסחר 2	**601 הקריה וצפון לב העיר:** 'אזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים'	ס.3.3.2 (א): אזור תעסוקה מטרופוליני לפי ס. 3.3.2 (א)(1) השימושים המותרים: מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים	+

קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**601 הקריה וצפון לב העיר:** יאזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים'	- ס. 3.3.2 (א)(1) שימושים נוספים מגורים בתת הקרקע מסחר 2 - ס. 3.3.1 (א)(2) בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית. - ס. 3.1.1 (ו) שימושים כלליים	+ שימושים נוספים של מגורים עד 25% ומסחר 2 בתת הקרקע + חזית מסחרית לאורך הרחובות המקיפים, לינקולן, סעדיה גאון, ווילסון + התכנית כוללת שימושים למלונאות ושטחים ציבוריים בטיים
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**601 הקריה וצפון לב העיר:** יאזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים'	ס. 3.3.2 (ב): רחייק מירבי – 12.8 סי 3.1.3(ג): 3.1.3 (ד): שימור - סי 3.3.2(ג) תכסית עד 60%	+ התכנית קובעת רחייק ממוצע 8 בהתאם לסעיף 3.3.2 (ב) + דביא בהתאם למדיניות הדיור העירוני + התכנית קובעת הוראות לשימור מבנה מקורות +
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	ס. 3.1.4 (ה): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים ס. 3.1.4 (ו) שטחי בנייה עבור מצללות בשימושים ציבוריים	+ +
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	ס.3.1.5 (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. ס.3.1.5 (ה): לא ניתן בתוכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע. ס.3.1.5(ד): בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים בעל הקרקע למעט מגורים והדרי מלון	+ בהתאם לתכניות תקפות + + כולל מסחר 2

הוראות גובה העיצוב	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.** **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני עד 25 קומות **עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:** בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.** סעיף 4.2.2 (א)(1) : מסי הקומות לפי נספח עיצוב עירוני 25 ק'. סעיף 4.2.2(א)(3) ביטול גובל סעיף 4.2.2 (ב) ביטול העולה על 20 ק' יחויה צירוף נספחים: ביטול, תחבורה, תשתיות ואקלים. סעיף 4.2.2 (ג)(1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8מ' גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בבניין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית	+ בניית מרקמית בגובה 6 קומות ומגדל (עם קומות מסד) בגובה עד 30 קומות המממשים הקלה של 5 קומות מכוח סעיף 62א(א)(9) + תחום התוכנית מוקף בכבישים, המגרש הסמוך מפיי משמש למבנה ציבור, המבנה תגובל במזרח תואם במתדיו המרקמים את המבנה לשימור בתוכנית מקורות. + + גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.50מ' ברוטו. קומה ציבורית לא תהווה קומה טיפוסית +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	סעיף4.2.1: כללי סעיף 4.2.3 הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש סעיף 4.2.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	+ +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הטרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי** **יעוד:** יאזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים'	סעיף 4.1.1 (א-ח)	+ תואם תוויד יחי אסטרטגית

הוראות בניה בכפוף לתכנית תקפה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) ~~הפרדות מפלסיות (3.8.3)~~ ~~קווי מתע"ן (3.8.4)~~ ~~מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)~~ ~~חניונים ציבוריים (3.8.6)~~ תקן חנייה (3.8.7) ~~נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)~~	**נספח תחבורה** כלל שטח התכנית	ס. 3.8.1 : כללי 3.8.1(ה) תכנית המצויה באזור העדפת הולכי רגל ס. 3.8.2(ה) דרך מקומית ס. 3.8.7 : תקן חניה.	+ חוו"ד תחבורתית + + למגורים : 0.5 דב"י : 0.5 מסחר : 0 תעסוקה : 1: 350 בתי מלון : 1: 8
	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)	**מבנה או אתר לשימור :** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת	סעיף 4.3 (א-ת)	+ נקבע ביין לינקולן 7-13 כבניין לשימור בתוכנית המוצעת ובתאום לאישור וועדת השימור מיום 13.07.2023
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	ס. 4.4.1 (ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים בסמוך לדרך עורקית רב עירונית (מנחם בגין) ס. 4.4.1 (ד) שימושים מעורבים ס. 4.4.1 (ח) בינוי של 20קומות ומעלה ס. 4.4.2 חוות דעת סביבתית. ס. 4.4.3 בניה ירוקה ס. 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר	+ חוו"ד סביבתית תובא בפני הוועדה המקומית עם הערות רשות איכות הסביבה + + +
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	**בכל שטח התוכנית**	ס. 4.6.2 (א) הנחיות כלליות, מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע ס.4.6.2 (ג) : ייקבע בתוכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה חבטחת ביצוע תשתיות אשר חקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית. ס.4.6.2 (ד) : ניתן לקבוע בתוכנית כי תנאי בהיתר בניה יחיה פירוק מערכות תשתית על קרקעיות וחטמנתן בתת הקרקע. ס.4.6.4 ניקוז ס.4.6.5 :ביוב	+ + + + התכנית תאפשר שטחי חלחול בחיקף של 15% הפנויים מבנייה על ותת קרקעית. + קיים נספח תשתיות

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	+ 5 קומות
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל 'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף	+ קביעת המבנה בלינקולן 13-7 ואת מבנה ה- Y לשמירה טיפולוגית
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הנאה

תצהיר וחתימות		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מהנדס הוועדה:		
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדר'	חתימה	תאריך 16.11.2025
היועץ המשפטי לוועדה:		
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	חתימה	תאריך 16.11.2025

חן ברעם | 2017

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. השלמת כל התיאומים הנדרשים ואישור מסמכי התכנית ע"י כל אגפים והמחלקות השונות בעירייה (אגף נכסים, מב"צ, היחידה האסטרטגית, מקרקעין, תנועה, בניה בת קיימא, איכות הסביבה, הכנסות מבניה, שימור, מי אביבים, אגרונום העיר, מחלקת רישוי, תשתיות ומחלקת התיעול) כתנאי להפקדה בפועל.
5. מעבר ותיקון התקנון מול מחלקת השימור
6. תיאום תשתיות כתנאי להפקדה בפועל.

7. תנאי להפקדה בפועל אישור הרשות לאיכות הסביבה לנספחי התכנית.
8. תנאי להפקדה הכנסת ההוראות הרלוונטיות מתכנית ע'1 מאחר וזאת אינה חלה על מבנים לשימור.
9. מבקשים לעדכן את הוועדה כי המינימום המבוקש לעומק המסחר הינו 5 מ' ולא 10 מ' כפי שמופיע בתכנית המתאר, סעיף 3.4.3.ג'.2.
10. מיקום השטחים הציבורים יקבע לעת תכנית העיצוב ובהתאם לשימוש שיקבע ע"י היחידה האסטרטגית.
11. בהתייחס לסעיף 63ג' לחוק התכנון והבניה אנו מציעים להכיל בתקנון סעיף המאפשר המרת שטחי הדב"י ככל שאלו יבוטלו בשל אי הגשת בקשה להיתר תוך 5+5 שנים מיום אישור התכנית, לשטחים עבור שירותים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בתכנית המתאר.
12. תנאי להפקדה בפועל אישור סופי לכתב שיפוי וההסכמים .

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

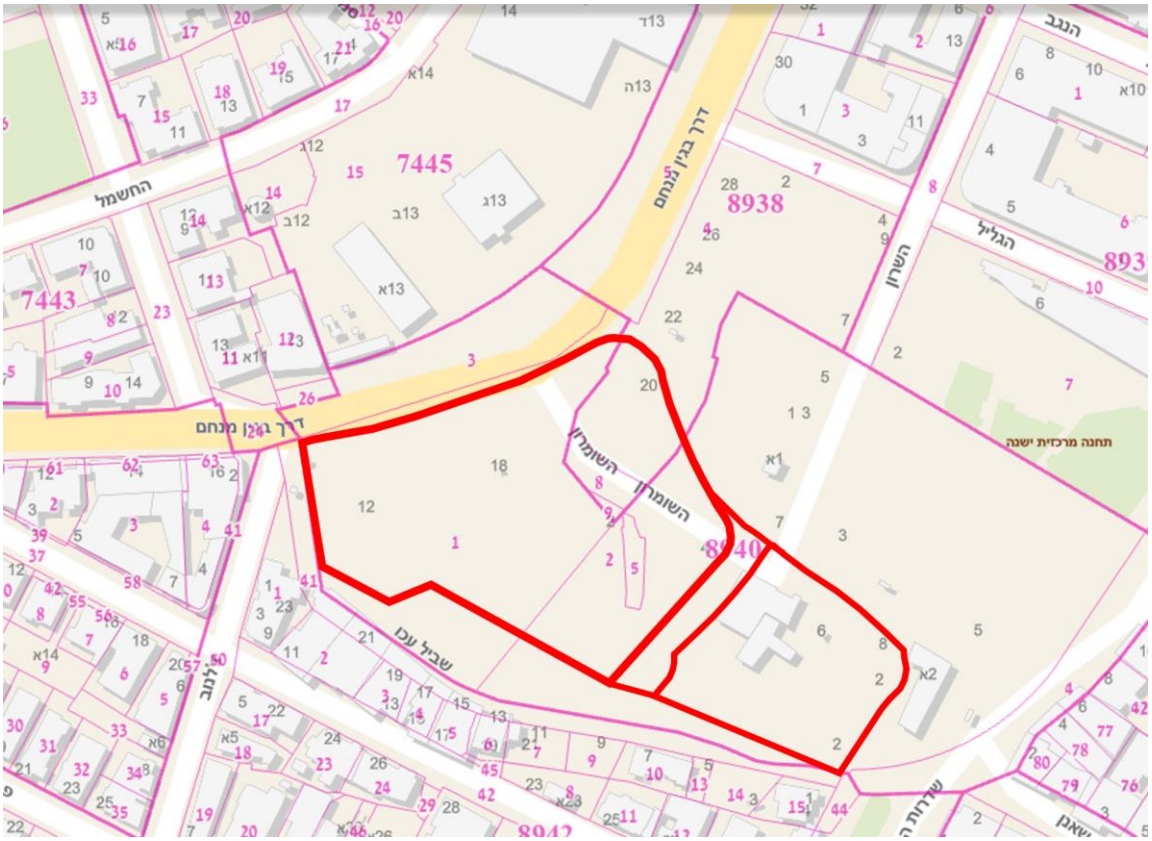
מיקום:

מרחב שומרון (מרחב התחנה המרכזית הישנה)

כתובת:

מגרש 100 : דרך מנחם בגין 20,18,12 דרך עכו 4,2

בית הבאר (בית נאבולסי) : השומרון 6



גושים וחלקות בתכנית:

מגרש 100 :

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8938	מוסדר	חלק מהגוש	8,9	4
8940	מוסדר	חלק מהגוש	5	1,2

בית הבאר (בית נאבולסי) :

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8940	מוסדר	חלק מהגוש		2
8942	מוסדר	חלק מהגוש		41

<u>שטח התכנית</u> : מגרש 100 : 8.9 דונם

מגרש בית הבאר (בית נאבולסי) : 2.6 דונם

<u>מתכננים:</u>

אדריכל תכנית : מגרש 100 - יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים.

בית הבאר – אמנון בר אור-טל גזית אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף : סטודיו MA.

יועץ בנייה ירוקה : יוזמות

מתכנן תנועה : דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים

יזם : שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ

בעלות : פרטיים

<u>מצב השטח בפועל:</u>

מגרש 100- מהווה היום חלק מכביש אספלט (רחוב השומרון) וכן חניית אספלט

מגרשים 153,154 - בית הבאר (בית נאבולסי) בן 2 קומות

מגרשים 157, 156- מהווים היום חלק מכביש אספלט (רחוב השומרון)

<u>מצב תכנוני קיים</u> :

1. תוכנית בניין עיר תקפה תא/4321 "מרחב שומרון", פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020

יעוד קיים : מגורים, מסחר, תעסוקה ,דרך/מסילה לביטול, זיקת הנאה, זיקת הנאה למעבר רגלי, ציר הולכי רגל.

2. תכנית איחוד וחלוקה למתחם 1 תא/4321/1 מרחב שומרון פורסמה למתן תוקף ביום 24.2.2023

תנאי להיתר הבנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית.

התכנית חלה על שטח של כ-80 דונם בשכונת נווה שאנן בין הרחובות ד. בגין במערב, הגדוד העברי בדרום, הנגב בצפון ורחוב סלומון במזרח. בליבה של התכנית שטח הרציפים של התחנה המרכזי הישנה.

מטרת התכנית היא לקדם התחדשות עירונית במתחם אשר סובל מהזנחה מתמשכת ושמאופיין כיום בשימושי מלאכה, תעשיה ומסחר, לטובת שימושי מרכז עיר מטרופוליני הכוללים מסחר, תעסוקה מגורים וכן הקצאה של מגרשים ציבוריים, שטחים בנויים ציבוריים ושטחים פתוחים לטובת הציבור, וכן הוגדר מתחם ביעוד מגורים על רחוב הגדוד העברי בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, כל זאת בסמיכות לקווי ותחנה של הרכבת הקלה והקו הירוק והקו הסגול.

התכנית הינה חלק מהמגמה לשימור, פיתוח והתחדשות דרום העיר והמשך פיתוח רצף אזור התעסוקה המטרופוליני של העיר תל אביב-יפו.

התכנית כוללת שינוי תוואי וחתך רחוב השומרון הקיים וקביעת דרך חדשה שתחפוף את תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה באופן שיאפשר ניצול חסכני של הקרקע ותכנון מיטבי של הבינוי בתחום התכנית.

המבנה החדש, המתוכנן על מגרש 100, יחבר בין המבנה לשימור של בית הבאר לדרך ראשית (דרך מנחם בגין) הן על ידי השארת פינת המגרש בקומת הקרקע פתוחה לציבור והן על ידי גישור על הבדל המפלסים בין דרך בגין לרח' הבאר ורח' השומרון.

רחוב השומרון יועתק צפונית למגרש 100.
התכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בהיקף של 750 מ״ר שנוידו ממגרש 101 למגרש 100. מתוך טבלה 5, הערה ג׳ (במסגרת תא/4321/1 מס׳ 507-0909846).
נא להכניס לטקסט מסודר
לפי סעיף 2.2 לתוכנית המפורטת תא/4321/1 מוגדר:
העברת שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 750 מ״ר ממגרש 101 למגרש 100.
העברת שטחי תעסוקה בהיקף של 750 מ״ר ממגרש 100 למגרש 101.

מצב תכנוני מוצע

מגרש 100

במגרש 100 בתחום תכנית השומרון מוצעים 3 מבנים בין הרחובות דרך בגין, הבאר (שם זמני) , שומרון ודרך עכו לצד הקו הירוק העתידי של הרכבת הקלה.
מתוכננים 2 מגדלי מגורים בני 34 קומות סך הכל (קומת קרקע, 32 קומות מגורים וקומה טכנית), בניין משרדים בן 10 קומות (8 קומות תעסוקה לרבות שטח ציבורי בנוי בקומה הראשונה, קומת קרקע וקומה טכנית). 3 הקומות הראשונות במגדלי המגורים תחוברנה ביניהן כקומות מסד ומעליהן גג המשמש גם לרווחת הדיירים. מתוכננות 5 קומות מרתף לחניה ותפעול בתכסית של כ- 85% משטח המגרש.

החניון ישרת את כלל השימושים במגרש: מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבורי. קומת החניון השנייה תשמש את החניון הציבורי-בתפעול של חברת אחוזת חוף . כניסה ויציאת כלי רכב לכלל החניון תהיה מרחוב הבאר. חניות האופניים ימוקמו בקומת הגלריה ובחניון 1- והגישה אליהם תתאפשר מהפיתוח במפלס הקרקע וזאת בנוסף לחניות אופניים בפיתוח. הכניסה הראשית למגורים תתאפשר מדרך בגין בנוסף לכניסה משנית דרך זיקת ההנאה מכיוון מזרח. כניסת המשרדים תמוקם ברחוב הבאר מול המבנה לשימור של בית הבאר.
בנייני המגורים בגובה 135 מ׳, 163 מ׳ מעל פני הים.
בקומת הקרקע של שלושת הבניינים מתוכננים שטחי מסחר בשטח של כ 2,520 מ״ר הפונים לרחובות דרך בגין, השומרון, הבאר ואל הגינה הפנימית. המסחר על דרך בגין ילווה בארקדה בעומק 4 מ׳.
שטחי ציבור יתוכננו בתחום הקומה הראשונה של בניין המשרדים בשטח כולל של 750 מ״ר.
בכל השטח הפתוח בתחום המגרש תסומן זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה.
בתחום השטח הפתוח מתוכננים מעברים ציבוריים, אזורי שהייה לציבור, מתקני משחק ואזורי ישיבה למסחר. תכנון הפיתוח במגרש מתוכן לגישור על הפרשי המפלסים בין רח׳ הבאר, השומרון ודרך בגין. כל זיקות ההנאה המהוות רצף הליכתי למדרכות ברחובות ההיקפיים תתוחזק על ידי העיריה, השטחים הפתוחים בלב במרחב כולל המעברים הציבוריים יתוחזקו על ידי בעלי הקרקע- חוזה בנושא ייחתם כתנאי להיתר בניה.
במגדלי המגורים מתוכננות 598 יח״ד מתוכן, מכח התוכנית בניין עיר 70 יחידות דיור לדיור בהישג יד ו 49 יחידות דיור שנוידו משטחי תעסוקה (לפי הערה 7 לטבלה 5 בתכנית מרחב שומרון). סך הכל 119 יחידות לדיור בהישג יד.
אין בתכנית העיצוב להפחית שטחי בניה ומספר יחידות דיור מותרות בתכנית הראשית

בית הבאר (בית נאבולסי)

שימור בית נאבולסי
בית הבאר של משפ׳ נאבולסי, שנבנה במאה ה-19, הינו אחד ממאות בתי הבאר שנבנו בפרדסי יפו במאה ה-19 ובמאה ה-20. ענף הפרדסנות היה הענף הכלכלי הראשי בארץ ישראל, הן בתקופה העות׳מאנית והן בתקופה הבריטית.
בית הבאר כולל שני שלבים עיקריים (השלב החקלאי בלבד ושלב המעורב מגורים). בשלב הראשון נחפרה באר, מימיה נשאבו באמצעות מערכת אנטיליה ובריכת אגירה בסמוך אשר באמצעותה הושקו פרדסי המשפחה.

בשלב השני, כאשר בעלי הפרדסים שהתגוררו בתוך החומות, ביפו, עברו לגור בפרדסים תוך הרחבת בתי הבאר ובניית הקומה השנייה לטובת מגורים. מאז 1948 נזנח המבנה בהדרגה כאשר קומת הקרקע ברובה הפכה להיות מסחרית.
תיק התיעוד המלא שהוכן בשנת 2020 ותוקן ב2025 אושר על ידי מחלקת השימור בעיריית תל אביב.
המבנה ישומר וישוחזר לתקופת פעילותו (בתחילת המאה ה 20) וזאת במטרה לשמר את האופי האותנטי של המרחב ששימש בעיקר לגידול הפרדסים וייצוא התפוזים דרך נמל יפו לאירופה וכן לבית המגורים של בעלי הפרדס.
בהתאם לפרוגרמה שגובשה בעיריית תל אביב-יפו, המבנה יוסב למבנה ציבורי לשימוש קהילתי.
תנאי לאכלוס של המגדל יהיה השלמת השימור של המבנה לשביעות רצון עיריית תל אביב ומסירתו לעיריה- לאישור אגף הנכסים ומחלקת שימור.
לפי סעיף 6.10 בתוכנית תא/4321 , תנאים למתן היתר איכלוס:
השלמת שימורו בפועל של בית הבאר, בהתאם להוראות תכנית זו, בהתאם לתיק התיעוד המאושר ולפי תיאום היתר הבניה ורישומו בבעלות העירייה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. היה ולא הסתיים שימור המבנה (עקב עבודות הקמת הרכבת הקלה וכיו"ב), יינתן למהנדס העירייה שיקול דעת לאשר היתרי אכלוס בשלבים.
כל רכיבי בית הבאר ישומרו ויונגשו לציבור הרחב לרבות הבאר, בריכת האגירה, מבני העזר והמגורים. החומה סביב המתחם ושער הכניסה הראשי ישוחזרו. כל זה בהתאם למסמכים ההיסטוריים ולתיק התיעוד.
לצורך הנגשת הקומה השנייה תיבנה מעלית חיצונית.
בחצר תשוחזר מערכת השאיבה המסורתית (האנטיליה) להמחשת פעולת שאיבת המים. המבנה יוסב לשימושים ציבוריים לטובת הקהילה (כגון: סדנאות קרמיקה, הרצאות וחוגים). החצר תשומר ותהווה מקום ריכוז וישיבה לקהל המבקרים והמשתמשים. סביב המגרש תשוחזר הצמחייה בהתאם לתיעוד תוך התאמה לשימושים החדשים ולסביבה החדשה.

טבלת נתונים מגרש 100:

	תא/4321	**מוצע**
שטחים עיקריים במ"ר	**50,727 מ"ר סך הכל מתוכם:** 39,131 מ"ר מגורים 1,867 מ"ר מסחר 9,729 מ"ר תעסוקה	**50,727 מ"ר סך הכל מתוכם:** 42,512 מ"ר מגורים. מ"ר כולל 3,381 מ"ר ניוד משטחי תעסוקה לטובת דיור בהישג יד). 1,867 מ"ר מסחר 5,771 מ"ר תעסוקה (לאחר ניוד 3,381 מ"ר למגורים ו577 מ"ר לתעסוקה במגרש 101). 577 מ"ר ציבור (ניוד ממגרש 101).
שטחי שרות במ"ר	**23,029 מ"ר סך הכל מתוכם:** 17,985 מ"ר מגורים 653 מ"ר מסחר 4,391 מ"ר תעסוקה	**23,029 מ"ר סך הכל מתוכם:** 19,540 מ"ר מגורים מ"ר כולל 1,555 מ"ר ניוד משטחי תעסוקה לטובת דיור בהישג יד). 653 מ"ר מסחר 2,663 מ"ר תעסוקה (לאחר ניוד 1,555 מ"ר למגורים ו173 מ"ר לתעסוקה במגרש 101). 173 מ"ר ציבור (ניוד ממגרש 101)
שטחי מרפסות במ"ר	608 יחידות 12 מ"ר לדירה 608*12=7,296	598 יחידות 12 מ"ר לדירה 58*12=,7
מספר קומות	33 קומות מגורים + קומה גג 15 קומות לתעסוקה + קומת גג	34 מגורים 10 תעסוקה
גובה בניין במטרים	135 מגורים 68 משרדים	135 מגורים 68 משרדים

תכסית הבניינים		48%
תכסית קומת מרתף חניה	85%	85%

טבלת נתונים מגרש בית הבאר (בית נאבולסי):

	תא/4321	**מוצע**
שטחים עיקריים במ"ר	580 מ"ר	580 מ"ר
שטחי שרות במ"ר	170 מ"ר	170 מ"ר
מספר קומות	עד 3	2
גובה המבנה במטרים	עד 16 מ'	12.23 מ'

הדמיות המבנים:

מבט מדרך בגין (צפון)

מבט מרחוב הבאר (דרום)

תכנית פיתוח השטח : מגרש 100 ובית הבאר (בית נבולסי)לסמן זיקת הנאה בכל השטח הפתוח התוכנית עודכנה

1. <u>העיצוב האדריכלי:</u>

מגרש 100-

1.1 <u>אפיון המבנים בפרויקט</u>

א. תיאור כללי-

הקמת שני מגדלי מגורים בני 34 קומות ובניין משרדים בן 10 קומות.

הבינוי במגרש מאופיין בקווים מעוגלים לכל גובהו ומלווים את התנועה במפלס רחוב בחזיתות המסחר.

מגדלי המגורים מחוברים בניהם על ידי 3 קומות מסד שמעליהן גג המשמש לרווחת הדיירים. מתחת לקומת המסד התחתונה קיים מעבר מסחרי מקורה שמקשר בין רחוב דרך בגין לשטח פרטי פתוח הפנימי.

קומות המגורים כוללות דירוגים מתונים בכותרת העליונה ובקומות התחתונות במפגש עם קומת הגג בקומה 4.

עיצוב הבניינים מאופיין בקירות מסך וקורות אופקיות הבולטות מקו הזכוכית.

ב. <u>גובה הבניין, מספר קומות ומפלסים</u>:

גובה הבניין (כולל מתקנים טכניים) עד-135 מ׳ מעל מפלס הכניסה הקובעת. (בהתאם לטבלה 5)

גובה אבסולוטי עד 163 מ׳ למגדלי המגורים ו 92 מ׳ לבניין המשרדים על פי נספח הבינוי.

- סך הכל 34 קומות מגורים ו10 קומות תעסוקה.
- גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7מ׳ ברוטו בכפוף להתאמה לגבהים המותרים בתכנית הראשית.
- קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ׳ ותעסוקה עד 4.2 מ׳
- קומת בסיס מעל קומת קרקע עד 4.5 מ׳ לקומה ועד 6 מ׳ לקומת הבסיס הראשונה.
- מפלס כניסה הקובעת לכל המבנים יהיה כמפלס המדרכה ברחוב דרך בגין .
- קומת הגג הטכני לא תעלה על 8 מ׳.
- מספר קומות מרתפי החניה לא יעלה על 7.

ג. <u>קווי בניין</u>

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט לתכנית מפורטת מס׳ תא/4321

קו בניין קדמי משתנה לכיוון דרך בגין- מינימום 2.2 מ׳, מקסימום 6.8 מ׳

קו בניין מערבי 0 לכיוון לכיוון מגרש 250 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור בקו בניין זה תותר פתיחת חלונות לעבר מגרש 250.

קו בניין אחורי לכיוון רחוב הבאר 3 מ׳

קו בניין מזרחי לכיוון רחוב השומרון- 4 מ׳

ד. <u>תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות:</u>

קטגוריות גודל דירות (שטח = עיקרי+ממ"ד)			בניין A				בניין B				סה"כ יחידות	אחוז	אחוז
			דירות רגילות		דירות דב"י		דירות רגילות		דירות דב"י				
קטגוריות גודל- תכנית השומרון (מ"ר)	קטגוריות גודל - מדיניות הדיור בהתאמה לתכנית השומרון (מ"ר)	מס' חדרים	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח דירות דב"י (מ"ר)			
עד 69	דירה קטנה מאוד 35-50		35-40	3	111			6	231			9	1.5%	
			41-50	52	2,370	1	46	41	1,867	1	45	95	15.9%	
	דירה קטנה 51-69		51-60	39	2,086			39	2,071			78	13.0%	
			61-69			1	64			1	64	2	0.3%	30.8%
70-108	דירה בינונית 70-85		70-80	53	3,886	46	3,297	52	3,803	45	3,226	196	32.8%	
			81-85			2	162			2	162	4	0.7%	
	דירה בינונית גדולה 86-108		86-90	20	1,770	1	90	27	2,388	1	90	49	8.2%	
			91-100	1	100	1	95	8	774	1	95	11	1.8%	
			101-108	31	3,189	1	108	27	2,762	1	108	60	10.0%	53.5%
+ 109	דירה גדולה 109-120		109-120	27	3,102	7	797	23	2,639	7	799	64	10.7%	
	דירה גדולה מאוד 121+		121-150	8	1,211			13	1,722			21	3.5%	
			+151	7	1,098			2	461			9	1.5%	15.7%
סה"כ				241	18,922	60	4,659	238	18,718	59	4,588	598	100%	100%

ה. <u>דיור בהישג יד</u>

במגדלי המגורים מכח התוכנית הראשית יוקמו 70 יחידות דיור לדיור בהישג יד. בנוסף מכוח התוכנית הראשית, ניתן לנייד שטחי תעסוקה ליחידות דיור בהישג יד כך שיוקמו מכוח ניוד שטחים אלו 49 יחידות דיור נוספות, ובסך הכל 119 יחידות לדיור בהישג יד.

דירות הדיור בר השגה ממוקמות במגדלים A ו B בין קומות 1 ל 11, בקומות המסד ובקומות הטיפוסיות.

ו. <u>שטחים ציבוריים בנויים</u>

במפלס הקרקע ובקומה הראשונה של בניין המשרדים מתוכננים שטחים ציבוריים בנויים אשר ישמשו כמעונות יום ורסטיליים. ככל והצורך העירוני ישתנה, תינתן גמישות לשינוי השימוש הציבורי בהתאם לצורך העירוני.

תצורת השטחים והשימושים הציבוריים נקבעו בהתאם להנחיית אגף מבני ציבור ואגף הנכסים כמו כן גם שטחי השירות והמערכות טכניות. בקומת הקרקע תמוקם הכניסה הנפרדת לשטחים אלו, ובקומה הראשונה ימוקמו 2 כיתות מעון יום ורסטילי ובסה״כ 750 מ״ר ברוטו. תבוצע הפרדה בין קומות השימוש הציבורי ובין הקומות שמעליה, באמצעות רצפת בטון כפולה. מפרץ הורדה וחניה ופריקה וטעינה ימוקם על רח׳ הבאר לטובת השטחים הציבוריים הבנויים.

- קומות ציבוריות יהיו בגובה של לפחות 4.5 מ׳ ברוטו.
- לא ימוקמו בסמוך לשטחים הציבוריים שימושים המהווים מטרד. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנון המפורט.
- המרפסות המוצמדות לשטח הציבורי יתוכננו ויוצללו בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים ורגולרים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים הבנויים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים.
- יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות עבור השימוש הציבורי. תתאפשר גישה משטחי הציבור אל מדרגות/ מסדרונות המבנה הסחיר לצורך מילוט בלבד.
- יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כחלק ממניין השטחים הציבוריים בתכנית, תתאפשר פתיחת החזיתות בהתאם לשימוש שיקבע ולצרכיו.
- לא תותר הקמת קומות טכניות צמוד למבנה הציבורי וכל שימוש שיהווה מגבלה למימוש השטח הציבורי
- חישוב השטחים הציבוריים הבנויים יהיה בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- איוורור החניונים לא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי ולא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות.
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר תכנית מוסכמת של שטחי הציבור הבנויים ע״י אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

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

א. חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו בקירות מסך מאלומיניום וזכוכית, בשילוב הצללות חיצוניות קבועות שנועדו לצמצם את הקרינה החודרת למבנים ולמנוע החזרי קרינה וסינוור אל הסביבה.

ב. ייעשה שימוש בזכוכיות בידודית מרסנת קרינה מטיפוס LOW E ובדרגת רפלקטיביות של עד 14%. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר והמעקות יינתן כתנאי להיתר בנייה ולפני ביצוע ויישום בפועל.

מרפסות: מרפסות רציפות ישולבו במערך הקורות האופקיות. השטחים יהיו לפי הקבוע בתכנית הראשית. מעקה המרפסות יהיה מזכוכית או ממתכת או אחר והכל יתואם בהיתר הבנייה.
דירוג הדרגתי בקו המרפסות יהיה בקומות העליונות והתחתונות במגדלים. לא יתקיימו מרפסות מדלגות.
המרפסות לא יבלטו מעל 1.20 מ׳ מעבר לקווי הבניין הפונים לרחובות השומרון ודרך בגין. לא תהיה הבלטת מרפסות כלל לכיוון השטח פרטי פתוח ומגרש 250.

ג. **קומה טיפוסית:** קומה טיפוסית של בניין מגורים תכלול 2 אגפים עם לובי משותף לשני האגפים. הלובי יכלול חדרי מדרגות, פירי מעליות, חדרים טכניים, ופירי מערכות. מספר הדירות בכל אגף משתנה בין הקומות השונות.

ד. **מסתורי כביסה:** לכל הדירות יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה במרפסות הדירות. המסתור יעוגן לצלע הסמויה של המרפסות ויאפשר תליה חיצונית ומוצנעת שמתמזגת עם חזיתות המבנה ויבדק במסגרת היתר הבניה. לדירות ללא מרפסות ימצא פתרון חלופי

ה. **הצללות וסגירת חורף:** פרטים וחומרים להצללה ולפרגולות יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולחוק התכנון והבניה ויהיו רציפים כלפי הרחובות ההיקפיים ובכיכר הפנימית. הם ימוקמו בשטחים הפתוחים כל עוד אינם מגבילים מעבר ציבורי מעבר ל 3.5 מ׳ מינימום

ו. **שילוט:** שילוט מסחרי ישולב בחזיתות המבנה ע׳ג וטרינות קומת המסחר בכפוף להנחיות השילוט העירונית ובאישור אדריכל השילוט העירוני.

ז. **חזית חמישית:** גגות הבניין יהיו שטוחים. גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ככל הניתן ויטופלו אקוסטית בכפוף לחוו״ד אקוסטית עפ״י הנחיות ואישור הראשות לאיכות הסביבה ובהתאם לחוקים ולתקנות המקובלים.

ח. **תאורה אדריכלית:** תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד. פתרון התאורה לרבות תאורת גג/כותרת הבניין תותר בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו על פי הנחיות עיצוב עירוניות לנושא.

1.3 קומת הקרקע/ קומת הכניסה:

א. קומת הקרקע

בקומת הקרקע שטחי מסחר, לובאים, רמפת אופניים, חניות אופניים, ורמפת רכבים לחניון התת קרקעי.

ב. כניסות המבנים

למגדלי המגורים מתוכננות מבואות נפרדות לכל מגדל, הכניסה הראשית תהיה מדרך בגין, במפלס הרחוב. תתאפשר יציאה נוספת (משנית) לשטח פרטי פתוח פנימי. בנוסף יהיו כניסות ליחידות המסחריות ממפלס המדרכה ו/או השטח פרטי פתוח.

כניסה לבניין המשרדים וכניסה נפרדת למבנה הציבור יתאפשרו מרחוב הבאר, תתאפשר יציאה נוספת (משנית) לשטח הפרטי הפתוח הפנימי.

מפלסי 0.00 של הבניינים הינם כמסומן בתכנית קומת הקרקע עם גמישות של 1±מ'.

גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בשלב היתרי הבניה בתאום עם אדריכל העיר והכל בתנאי שכל הכניסות למבנים – מגורים, מסחר וציבורי תהיינה ממפלס המדרכה והפיתוח ללא צורך במדרגות ורמפות.

ג. שטחים משותפים בנויים

מגורים- הלובאים במגדלי המגורים ימוקמו ברחוב דרך בגין. חדרי הדיירים ימוקמו בתת הקרקע, בקומות המסד ובקומה 4 (גג המסד). יתוכננו פונקציות לרווחת הדיירים.

בכל קומה יתוכנן חדר מערכות עבור מעבים ומשאבות חום.

חניות אופניים למגורים יתוכננו בקומת גלריה ייעודית בתת הקרקע עם גישה ישירה מהשטח פרטי פתוח באמצעות רמפה מקורה בבניין המגורים.

משרדים- מבואת המשרדים תהיה מרחוב הבאר. חדרי האופניים ימוקמו בקומות המרתף, צמוד לגרעין.

חדרים טכניים נוספים (חשמל, מים, מערכות סולאריות וכו) ימוקמו בקומות הגג והחניון.

חלק מחניות האופניים ימוקמו, לרווחת הציבור, בשטח הציבורי בקומת הקרקע.

1.4 <u>נגישות</u>

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5 <u>תנועה</u>

החניה במגרש 100 תהיה כולה תת קרקעית במרתפים בגבולות קווי המגרש.

הכניסה לרכב פרטי ותפעולי תהיה מהדופן הדרומית של המגרש, מרחוב הבאר. תפעול הבניין יעשה כולו בתת הקרקע- פינוי ואצירת אשפה, פריקה וטעינה של המסחר וכו'.

מקומות החניה לשטחים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה וככל הניתן בסמוך לגישה ולשטחים הציבוריים.

תקן חניית האופניים בהתאם למדיניות עירונית תא/9144

תקן החניה במגרש 100 יהיה:

<u>כלי רכב</u>:

0.8 :1 עבור מגורים

350 :1 עבור תעסוקה

2 מקומות חניה עבור כל מעון ילדים (סה"כ 4)

0 למסחר

100 מקומות חניה עבור חניון ציבורי (אחוזות החוף)

<u>אופנים</u>:

2 :1 עבור מגורים

75 :1 עבור תעסוקה

100 :1 עבור מסחר

אופנועים:

5:1 עבור מגורים

100:1 עבור תעסוקה ומסחר

חניות האופניים ימוקמו בקומת הגלריה למרתף 1- ובקומת החניון העליונה בתחום המשרדים וזאת בנוסף לחניות האופניים בקומת הקרקע. הגישה לגלרית האופניים בבנייני המגורים תתבצע דרך רמפה ממפלס הפיתוח.בבניין המשרדים תהיה הגישה אל חניית האופניים דרך מעלית.

החניות בקומת חניון 2- תוקצנה ברובן עבור חניון ציבורי בבעלות אחוזת חוף שיכלול 100 מקומות חניה סך הכל.

הגישה לחניון הציבורי תהיה דרך רמפה משותפת לכלל השימושים.

בקומת מרתף 1- קיימת גישה לחיבור עתידי עם מגרש 200.

כל שטחי המדרכות והמעברים הציבוריים יסומנו בזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה וימי השבוע והשנה.

רוחב מדרכות:

דרך בגין – מדרכה ברוחב ממוצע של 10 מטר, מתוכם, רוחב ממוצע של 7 מטר בתחום המגרש, בזיקת הנאה

רחוב השומרון – מדרכה ברוחב ממוצע של 14 מטר, מתוכם, רוחב ממוצע של 8 מטר בתחום המגרש, בזיקת הנאה.

רחוב הבאר – מדרכה ברוחב ממוצע של 4 מטר, מתוכם, רוחב ממוצע של 3 מטר בתחום המגרש, בזיקת הנאה

תקן החניה במגרש בית הבאר הינו 0.

בית הבאר (בית נאבולסי)

בית הבאר המקורי של משפחת נאבולסי, המבנים ההיסטוריים בחצר וכן החומה ישומרו וישוחזרו בהנחיית מחלקת השימור של עיריית תל אביב-יפו ובהתאם לתיק התיעוד המלא המאושר שהוכן לבית הבאר.

תתוכנן הנגשה לחלקי המתחם ההיסטורי.

לטובת הנגשת הקומה העליונה של המבנה תתוכנן מעלית.

יתוכנן אמצעי המחשה והסבר לקהל להבנת שלבי ההקמה והערכים ההיסטוריים של המתחם.

תתוכן תאורה ייחודית אשר תאפשר את הפעילות במתחם בכל שעות היממה מבלי לפגוע בערכי המתחם.

<u>מערכות</u>

מתקנים טכניים והנדסיים – לא ימוקמו מתקנים טכניים במפלס הפיתוח ולא יהוו מטרד פיזי או אסתטי כלפי המרחבים הפתוחים. חדרי החשמל והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים במרחק של לפחות 5 מ' **(ככל שיתוכננו שני שנאים)** ממקום מאוכלס. חדרי הגנרטור וחדר הטרנספורמציה ימוקמו במרתף חניה עליון בתיאום עם יועץ החשמל וחברת החשמל ואוורו על ידי פלנום באופן שלא יהווה מטרד. <u>ישמרו מרחקי הפרדה מחדרי השנאים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</u>

תשמר רמת הרעש הנדרשת בחוק העירוני.

פליטת אגזוז גנרטור תעשה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג בנייני המגורים.

מיקום המערכות יהיה כך שלא יהוו מגבלה כלשהי על השטחים הציבוריים.

א. **תאים פוטוולטאים-**

על המבנים בתחום התוכנית לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מ-382,672 קוט"ש שנתי ובתיאום עם הסקר אנרגיה המאושר.

ב. **מערכות מיזוג אוויר-** היחידות שיצטרכו אוורור טבעי יוסתרו ויטופלו מבחינה אקוסטית ובהתאם לדרשות התקן והעירייה. ריכוז מעבים קומתי נדרש לאישור יועץ מיזוג אויר וממונת רעש ואקוסטיקה. יעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקייה.
לבית הבאר מוצעת חפירת בורות בקרקע לטובת מערכות המיזוג.

ג. **אוורור מחניונים ושטחים מסחריים** – איוורור החניונים יעשה על ידי מערכת מכנית. הוצאת האוויר מהחניונים תתבצע דרך חזית בניין המשרדים הפונה לרחוב הבאר בגובה של 6 מטר לפחות מהמדרכות הגובלות או השטח הפרטי הפתוח, ובאופן שלא יהווה מטרד לשטח הציבורי או המשרדים על פי מגבלות איכות הסביבה. **המרחק בין פתח הוצאת אויר מהמרתפים לבין מרפסות גני הילדים יהיה: לא פחות מ- 7.5 מ' בחזית לרח' הבאר ו-14.8 מ' מצידו השני של הפתח**.
הכנסת האוויר ושחרור העשן יתבצעו דרך חזיתות מגדלי המגורים ובניין המשרדים במפלס הקרקע.
עבור שטחי המסחר **במבני המגורים** יבוצעו מנדפים אשר יעברו בפירים ישירות אל גגות מגדלי המגורים **למסחר במבנה המשרדים יתוכננו פיר וארובה אשר תמוקם במרחק של 50 מ' ממבני המגורים**
ובאמצעות ארובה בגובה 2 מטר מעל גג עליון\מעקה הגג. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מטר.

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** –ריכוז ופינוי האשפה יעשה מרחוב הבאר, דרך הרמפה הראשית כפי שתואם עם אגף התברואה ויאושר לעת הוצאת היתר בניה. הפתרון המתוכנן לאצירת הפסולת והמחזור יכלול חדר אצירה מרכזי וחדרי מיחזור נפרדים בתת קרקע עבור המגורים, המשרדים והמסחר. לאורך מגדלי המגורים ימוקמו חדרי שוט אשפה קומתיים. לשטח הציבורי יתוכנן חדר אצירת אשפה נפרד.
מרכז האשפה במגרש 100 ישמש גם לפינוי האשפה הביתית והאריזות של מגרש 101 על ידי העברת האשפה דרך צינורות תת קרקעיים שיונחו מתחת לרחוב השומרון (אושר תיאום הנדסי לנושא), בין מגרש 100 ל101.
לאחר הפעלת מרכז האשפה במתחם 100 יוסב חדר האשפה במגרש 101 לשטח מסחר בהתאם לתוכנית העיצוב של מגרש 101.

ה. **הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת **אקוסטית עפ"י הנחיות ואישור הרשות לאיכות הסביבה לעת הוצאת ההיתר**

ו. **בריכת שחיה-** תתוכנן בריכת שחיה משותפת בכפוף להתאמה לדרישות החוק . בקומת הגג של קומת המסד. הבריכה תהיה שקועה במפלס הריצוף. לא יאושרו הבלטות של אלמנטים מעבר לגובה המעקה הנדרש לטובת מיקום בריכת השחיה והמערכות הנילוות לה. הצללה ופרגולות יעמדו בדרישות החוק וייבחנו בשלב היתר הבניה ויתאימו עיצובית למבנים.

ז. **כיבוי אש** – מתוכננות 3 רחבות כיבוי אש כמסומן בתכנית העיצוב בשילוב ברזי סניקה אשר ישולבו באופן שלא יהווה הפרעה . מיקום סופי לפי נספח בטיחות בהיתר. רחבת כיבוי האש תסומן בשילוט בלבד תוך שמירה על עקרונות העיצוב של התוכנית ובאישור אדריכל העיר והחברה המנהלת לביצוע רחובות מרחב השומרון.
גמל המים יוסווה בנישה בכניסה לרמפת הירידה לחניון.
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.
יש לתאם עם אגף שיפור פני עיר והחברה המנהלת של רחובות מרחב השומרון, מיקום מתקנים טכניים קיימים במרחב הציבורי ואופן הכלתם במעטפת המבנים ובמרתפים.

2. <u>בניה בשלבים</u>

המגדלים והמשרדים ייבנו בהינף אחד

3. <u>הנחיות הפיתוח הסביבתי</u>

מגרש 100-

מפלס הפיתוח במגרש יהיה המשכי למפלסי הפיתוח ברחובות הסובבים על פי התכנון הפיזי בתכנית השומרון וישמרו על עקרונות תכנוניים דומים על מנת ליצור המשכיות בין המגרשים השונים ומעברים נוחים בין המגרשים . בשטח הפנימי של המגרש יוקם שטח ציבורי הכולל אלמנטי גינון, משחק וישיבה.

3.1 מי נגר

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

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

3.1.3 ישמרו 15% משטח המגרשים נקי מכל תכסית תת קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

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

הפניית מי הנגר אל פתחי העצים שמחוץ לקונטור המרתף ככל הניתן ואל גינון מונמך אם יתוכנן כזה, על פי מפלסים שיקבעו בתכנון המפורט להיתר.

פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

3.2 הוראות לנטיעת עצים

א. בתחום המגרש: בתכנית העיצוב תוצג נטיעת עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל- 50מ"ר משטח המגרש

ב. במרחב הציבורי: תכנית העיצוב תציג נטיעת עצים בין 70לבין 150עצים. החישוב יעשה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/ 9, כמפורט בסעיף 1.1.2 ב מדיניות תא/מק/ - 9144 של עיריית תל אביב-יפו

ג. בשטח המגרש הפרטי הגובל ברחובות בגין והשומרון תינטע שורת עצים נוספת ככל ורוחבי רצועות ההליכה בין שורות העצים יהיו 2 מ' מינימום.

ד. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם לדרישות להלן:

ה. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 -הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב

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

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

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

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

י. המרחק בין עצים בשטחים מגוננים, בין אם עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, יהיה בין 4.0- 8.0 מטרים בהתאם לסוג העץ.

יא. בית גידול לעצים שיינטעו מעל מרתף יהיה בנוי ויתוכנן כחלק בלתי נפרד מגג המרתף ,כדלקמן:

א. בית ה גידול יהיה רציף ככל הניתן, מאוורר וללא מחיצות כדי להגדיל את מרחב המחייה של שורשי העץ כך שיתפתחו גם מחוץ לגבולות המגרש

ב. הקצה העליון של בית הגידול יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח.

ג. במקרה של בנייה תת-קרקעית בתכסית הגבוהה מ- 85% משטח המגרש, עומק בית גידול לא יפחת מ- 1.5 מ' נטו שימדדו בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף .

ד. נפח בית הגידול יהיה לפי סעיף 3.2 ו.

ה. פתח הנטיעה לא יפחת מ2- מ"ר.

ו. בית הגידול יחובר למערכת השקיה ולמערכת הניקוז של הבניין.

3.3 נטיעת עצים בריצופים קשים

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

ב. העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה

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

ד. המרחק בין עצים בשטחים מרוצפים, בין אם עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, יהיה בין 6.0 מטרים ל8.0- מטרים בהתאם לסוג העץ.

3.4 נטיעת עצים במדרכות

א. 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

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

ג. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף

יב. <u>הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</u>

תכונות עצים שיש להעדיף:

- נותני צל סוככנים
- חסכנים במים
- מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

- בעלי מבנה ענפי שלד שביר
- עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק
- עצים פולשים כהגדרתם על פי פקודת היערות

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך ״מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל״ , משרד החקלאות.

יג. לטובת נטיעת צמחיה בערוגות גינון ומדשאות יינתן עומק אדמה גננית של 60 ס״מ לפחות.

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

3.3 ריצוף בפיתוח

מדרכות בהיקף המתחם:

א. שטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הבניין ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף פנים המתחם, ירוצפו באבן המתכתבת עם גוון הריצוף הסטנדרטי של עיריית תל אביב, אך בסטנדרט גבוה יותר לבחירת המזמין ובתיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

ב. רצועת ההליכה ברחובות הראשיים לא תקטן מ 3.5מ׳ למעט מקומות שיוצגו בצורה ברורה ויקבלו אישור אדריכל העיר, אגף שפ״ע, מינהלת רחובות השומרון.

ג. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולס עם פני הפיתוח הסובבים אותו.

ד. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר יינתן כתנאי להיתר בנייה.

3.4 מפלסי פיתוח:

מפלס הפיתוח במגרש יהיה המשכי למפלסי הפיתוח ברחובות הסובבים על פי התכנון הפיזי בתכנית השומרון.

ברחוב שומרון בלבד, לאור שיפועי הרחוב הנתונים, תבוצע הפרדה מפלסית חלקית באמצעות גינון/מדרגות ישיבה בין מפלס הרחוב למפלסי המסחר, והגישה אליהם תתאפשר באמצעות מדרגות ו/או דרך חיבור ישיר ונגיש בין רחוב השומרון והכיכר הפנימית בזיקת הנאה.

דרך עכו תישמר כציר נגיש עבור הולכי רגל בלבד, בשיפוע נוח של עד 4.9%, עם גישה נוחה אל הכיכר הפנימית וברוחב של 2 מ׳ לפחות במגרש הפרטי - לא למחוק- מה הכוונה? והרחבתו בהקמת המבנים במגרשים הדרומיים.

לא תיבנה חציצה קבועה בין המגרשים וזאת על מנת לאפשר פתיחת חזית מסחרית. הדרך תבוצע באופן שיאפשר חיבור עתידי עם מגרשים 150 ו-200 לצורך הרחבתה.

3.5 שבילי אופניים

שביל אופניים עובר בשדרות מנחם בגין. חתך הרחוב יתואם עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית תל אביב, ויבוצע לפי תכנית מתחם שומרון וגיליון חתכי הרחוב הטיפוסיים המאושר במסגרתה. חניות אופניים ציבוריות ימוקומו במרחב הציבורי.

3.6 גדרות וריהוט

המרחב יפותח ללא גדרות, אלמנטי חיץ ומחסומים ויפותח כיחידה אחת והמשכית. יתאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות ההיקפיים אל הכיכר הפנימית בזיקת הנאה.

בשטח הפרויקט תותר התקנת אלמנטי ישיבה, פרגולות, עמודי תאורה, סריגים לפתחי נטיעה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, ערוגות גינון, מתקני משחק, שבילים ורחבות בשטח הכיכר המרכזית, בהתאם למסמכי תכנית העיצוב.

אלמנטי ישיבה, טריבונות, ערוגות וקירות יתוכננו עד גובה 59 ס״מ ללא צורך בגדרות בטיחות.

בהיקף הפרויקט ובאזורים הנושקים לרחובות המעטפת ישולב ריהוט על פי פרטי עיריית תל אביב ומתחם שומרון.

בכיכר הפנימית ייבחר ריהוט בזיקה לשאר המגרשים המפותחים במתחם שומרון – בת שבע, בית הבאר, ובדגש על מגרש 101, וכן בזיקה לסטנדרט העירוני של העירייה ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

אזורי הישיבה בכיכר יכללו מגוון צורות ישיבה, וישולבו תחת הצללות, במדשאות ובאזור מתקני המשחק, וכן תתאפשר ישיבה בלתי פורמלית על ספסלים, כסאות, טריבונות וקירות ישיבה במידת הצורך.

הכיכר תהיה מוצלת ברובה באמצעות עצים בוגרים, אלמנטי הצללה ללא קירות, ופרגולה משולבת צמחים מטפסים/קירוי.

בית הבאר (בית נאבולסי)-

תוכנית הפיתוח התבססה מחד גיסא על המשכיות התכנון והמעברים בין המגרשים השונים במתחם ומאידך גיסא שילוב אלמנטים היסטוריים לרבות שחזור הסביל והשוקת ויצירת מעברי הליכה המשמרים את המגרש האמור.

3.7 אלמנטים היסטוריים

א. בית הבאר הוא מבנה לשימור. תכנית הפיתוח תבוצע בהתאם להנחיות השימור של עיריית תל אביב, ובתיאום עם מחלקת השימור העירונית ועל פי תיק התיעוד המאושר.

ב. השימור יתבצע תוך שמירה קפדנית וזהירה על ערכי המקום, הדגשת מרכיבי הבאר, הסבילים ההיסטוריים, החומות ההיסטוריות והחצר הפנימית, ושילובם באופן הרמוני במרחב הפתוח. יש לשמר את קנה המידה האינטימי של המבנה ואת הקשר הישיר שבין פנים לחוץ.

ג. החומות המקוריות של בית הבאר ישומרו וישחזרו על פי תיק התיעוד וההנחיות האדריכליות, בצמוד להנחיות השימור של העירייה.

ד. 'גדרות חיות' שמסמנות את גבולות שטח הפרטי, ישוחזרו – סוג הצמחייה יתואם מול העירייה.

ה. שחזור הסביל והשוקת – הסביל על דרך עכו, והשוקת בתוך החצר הפנימית, ישוחזרו לפי ההנחיות השימור ובכפוף להנחיות מחלקת השימור של העירייה. בהתאם להוראות אלה, הסבילים יהוו אזורי מפגש ששם ירוכז ריהוט ישיבה ואלמנטי הצללה / עצים הנותנים צל.

ו. כל חומרי הגמר יתואמו בין אדריכל השימור ומול העירייה ויואשרו על ידיה.

3.8 מי נגר

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

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

3.8.3 ישמרו 15% משטח המגרשים נקי מכל תכסית תת קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

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

פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

3.9 הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים

קיימים עצים לשימור בתחום בית הבאר כולל עץ אקליטוס בערכיות גבוה במיוחד.

א. הפיתוח מסביב לבית הבאר יתוכנן בתור 'גן בוסתן', שיהיה מגונן אינטנסיבית, ויכלול נטיעות עצים שיקבע בשלב היתר הבנייה .

3.9.1 הוראות כלליות לנטיעת עצים

א. תחום המגרש : בתכנית העיצוב תוצג נטיעת עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל- 50מ"ר משטח המגרש ב. במרחב הציבורי : תכנית העיצוב תציג נטיעת עצים בין **35** לבין **80** עצים. החישוב יעשה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/ 9, כמפורט בסעיף 1.1.2 ב מדיניות תא/מק/ - 9144 של עיריית תל אביב-יפו

ג. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם לדרישות להלן:

ד. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח **8** - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב

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

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

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

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

ט. חסכון במים – בהתאם להערכות צריכת ההשקיה, תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתה להשקיית הפיתוח או לשימוש אחר כגון ריענון מאגר ספרינקלרים או אחר

3.9.2 נטיעת עצים בריצופים קשים:

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

ב. העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה

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

3.9.3 נטיעת עצים במדרכות

א. לאורך רחוב השומרון תישתל שורת עצים נוספת, בקו אחיד עם שורת העצים המתוכננת במסגרת תוכנית בניין עיר מתחם השומרון, כהמשך ישיר לשתי שורות העצים שמול מגרש 100. עצים אלה יהיו מאותו המין כמו אלה שבמתחם השומרון, והמינים יאושרו על ידי עיריית תל אביב.

ב. לאורך שדרות הר ציון יינטעו עצים בתחום הגן, אשר יספקו צל גם למדרכה הסמוכה.

א. 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

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

ג. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף

חסכון במים – בהתאם להערכות צריכת ההשקיה, תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתה להשקיית הפיתוח או לשימוש אחר כגון ריענון מאגר ספרינקלרים או אחר

3.9.4 שתילת צמחייה:

א. תוצג צמחיה מתוכננת, אותה יש לשתול באדמה חופשית. ההצגה תכלול הכנת השקיה וניקוז

ב. בגבולות המתחם (בממשק עם הרחובות הסובבים את מתחם בית הבאר) תעוצב "גדר חיה" מצמחייה בהתאם לתיק התיעוד ובהתאם להנחיות השימור של העירייה ובכפוף לאישור אדריכל העיר ואגף שפע.

3.9.5 צל ונטיעות במרחב הציבורי:

א. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9.

3.10 ריצוף בפיתוח

כריצוף פנים במרחב של בית הבאר –

א. החצר הפנימית, שביל הכניסה הראשי למבנה, ומערכת השבילים בפיתוח – ירוצפו בהתאם להנחיות מחלקת השימור העירוניות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

ב. ריצוף דרך עכו יתואם אף הוא עם גוון הריצוף העירוני, אך יבוצע בהתאמה לשביל היסטורי, בכפוף להנחיות השימור ובאישור אדריכל העיר

3.11 מפלסי פיתוח

ג. תתקיים הפרדת מפלסים בין האזור הפנימי (תחום קירות הגן) לבין השטח החיצוני לקירות

ד. מפלס הפיתוח במעטפת המגרש יתחבר באופן רציף למפלסי הפיתוח של רחובות השומרון ושדרות הר ציון, בהתאם לתכנון הפיזי המאושר בתכנית מתחם השומרון.

ה. שטחי "גן הבוסתן" שבתוך תחום הקירות יתוכננו עם טופוגרפיה רכה ו'גבהות' אורגניות, אשר ידגישו את המופע המורגש מהרחובות הסובבות של 'מבנה יושב על גבעה', תוך שמירה על קשר עין הדדי – מהמבנה אל הרחוב ולהיפך.דרך הטופוגרפיה הרכה תתוכנן מערכת שבילים נגישה, שתאפשר תנועה נוחה בין אזורי הפיתוח השונים, בעדיפות לשיפועים של עד 4.9%, אך תותר שיפועים של עד 7.9% במידת הצורך.

ו. דרך עכו תישמר כציר נגיש להולכי רגל בלבד, ויכלול רמפות בשיפועים של עד 7.9%, לצד מהלכי מדרגות מקבילים. רוחב הדרך לא יפחת מ-6 מטרים. הדרך תבוצע באופן שיאפשר חיבור עתידי למגרש 100, וכן חיבורים עתידיים למגרשים 200 ו-250 לצורך הרחבת הציר.
לצורך זה, יוקם מעבר חצייה מרוצף ברחוב בית הבאר החדשה, אשר יאפשר המשכיות ישירה של דרך עכו בין המגרשים, תוך תיאום עם פיתוח מתחם השומרון.

3.12 שבילי אופניים

שביל אופניים עובר בשדרות הר ציון. חתך הרחוב יתואם עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית תל אביב, ויבוצע לפי תכנית מתחם שומרון וגיליון חתכי הרחוב הטיפוסיים המאושר במסגרת

3.13 גדרות וריהוט

א. במסגרת התכנית האדריכלית לשימור בית הבאר, החומות המקוריות בהיקף החצר הפנימית של המבנה ישומרו ישוחזרו בהתאם להנחיות השימור של עיריית תל אביב ובתיאום מלא עמה.

ב. בנוסף, יוקמו קירות נמוכים במעטפת המגרש, לצורך תמיכת הטופוגרפיה של הגן ולציון גבולות המגרש, בהתאם להנחיות השימור העירוניות.

ג. בשטח הפרויקט תותר התקנת אלמנטים כגון מקומות ישיבה, עמודי תאורה, ריצופים וחיפויי קרקע מסוגים שונים, וכן שבילים – בהתאם למסמכי תכנית העיצוב ומבלי לפגוע בערכי השימור.

ד. בהיקף המתחם ובאזורים הגובלים ברחובות המעטפת, ישולב ריהוט עירוני לפי מפרטי עיריית תל אביב ותכנית מתחם השומרון.
בתחום בית הבאר ייבחר ריהוט ייחודי שאינו חלק מהמפרט העירוני הרגיל, וזאת באישור אדריכל העיר או מי מטעמו ומחלקת השימור.

ה. אזורי הישיבה במתחם יכללו מגוון צורות ישיבה – רשמיות ובלתי רשמיות – לרבות ישיבה תחת הצללות, על מדשאות, על גבי הקירות הנמוכים התוחמים את המתחם, וכן על ספסלים, כיסאות ואלמנטים המיועדים לישיבה מזדמנת.

ו. רוב רחבי הגן יהיו מוצלים באמצעות עצים בוגרים, אלמנטי הצללה פתוחים (ללא קירות), ופרגולות משולבות בצמחייה מטפסת או בקירוי אחר.

ז. ככל ויידרש לטובת תפקוד השטח הציבורי, יתאפשר גידור שטח החוץ הסמוך לבית הבאר המהווה גישה לבריכת האגירה, בכפוף לתיאום מול אדריכל העיר.

ח. באזור השפעת חדרי טראפו הצבת ריהוט יהיה בכפוף לביצוע אומדן שטף מגנטי ו\או ביצוע מיגון מפני קרינה.

4. <u>מאפייני בניה ירוקה</u>

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה קבלת אישור מקדמי לתקן ישראל 5281 לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך בתקן ישראל 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144.

על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בתקן ישראל 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, מבנה המשרדים יעמוד ברמת שלושה כוכבים בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ד. **רוחות**

על פי דין וחשבון רוחות שהוכן עבור הפרויקט, הרוחות במפלס הרחוב בסביבת הפרויקט אינן חורגות מהמהירויות המוגדרות כ"נוחות" על פי המלצות הנספחים לתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281. ניתוח הרוחות שנעשה מציג הסתברות רוח במהירויות שונות 6 מ\ש, 9 מ\ש, 15 מ\ש, 20 מ\ש- ללא חריגה מההסתברות המותרת *בהתאם לפעילות הצפויה במרחב*

ה. **הצללות והעמדת המבנים**

על פי דין וחשבון ההצללות שהוכן עבור הפרוייקט , הפרויקט משפיע באופן מצומצם על חזיתות המבנים הסובבים אותו.

מרבית גגות המבנים סובבים לפרויקט וגגות הפרויקט עצמם חשופים לקרינת שמש כך שמתאפשר יישום אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בנצילות גבוהה.

ו. **יעילות אנרגטית**

מגדלי מגורים- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **A** ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-**B**

מבנה תעסוקה- על המבנה בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **B** ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

בית הבאר- על המבנה בתחום התכנית לעמוד בחוק תכנון הבניה לבידוד מינימלי לפי הנחיות יועץ תרמי. אין דרישה לתקן 1045 למבנה התקהלות ציבורית.

ז. **סנוור**

בהתאם לדוחות הסינוור שבוצעו לפרויקט יבוצע קרניז אופקי רציף בעומק **<u>של</u>** 40 ס"מ ממישור הזיגוג החיצוני לכל אורך שתי החזיתות לדרום, והתווך ביניהן. הקרניז יבוצע בכל מפגש בין קומות לכל גובה החזית, ולא יהיה בגמר מבריק או מטאלי.

לעת הוצאת היתר בניה, המבנה יעמוד במתודולוגיה העירונית לנושאי סנוור ובוהק העדכנית לאותה עת.

ח. **ניהול אנרגיה**

ייצור אנרגיה:

על המבנים בתחום התוכנית לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מ-382,672 קוט"ש שנתי ובתיאום עם הסקר אנרגיה המאושר.

חימום מים סניטריים: על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ: COP=3.25. בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבנייה.

הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות

עמדת טעינה לרכב חשמלי: בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים על גבי קירות החניון או התקרה.

כמו כן, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

ט. **חסכון במים**

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

י. **אוורור הדירות**

בכל הדירות שאינן זוכות לאוורור מפולש (דירות כלואות) יותקנו מאווררי תקרה בחלל המשותף (סלון), בצירוף רשימת יח"ד והתחייבות היזם לכך. קוטר מאווררי התקרה לא יפחת מ- 52 אינטש

יא. **ריצופים**

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

יב. **<u>ניהול מי נגר:</u>**

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

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

4.1.3 ישמרו 15% משטח המגרשים נקי מכל תכסית תת קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

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

4.1.5 על גבי גגות המבנים יותקנו מערכות גג כחול בהיקף שלא ייקטן מ-50% משטח הגגות וכושר השהיה של 25 ליטר למ"ר לכל הפחות.

גמישות

שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנה ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטייה מתכנית זו.

1. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה לבית הבאר יהיה אישור מחלקת השימור בהתאם לתיק התיעוד המלא המאושר.
4. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
6. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
7. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
8. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה:

   מגדלי מגורים: ברמת ארבעה כוכבים לפחות ודירוג אנרגטי ברמה **A** לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג **B**) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

   מבנה תעסוקה: ברמת שלושה כוכבים לפחות ודירוג אנרגטי ברמה **B** לפחות לפי ת"י 5282 () ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
9. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.

10. הבטחת שימור של בית הבאר (הכל מסביב כבר הרוס).
11. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך המידיניות העירונית לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר וימציא תצהיר חתום.
12. הצגת **NFA** מהמשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע, כולל שטח השצ"פ.
13. הצגת חו"ד אקוסטית, הטמעת פתרונות איכות אויר שיאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
14. ביצוע אומדן שטף מגנטי (חיזוי קרינה) לכלל מקורות החשמל בתוכנית ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.

2. תנאים לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה:

מבנה מגורים: ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **A** לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג **B**), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

מבנה תעסוקה: ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **B** לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

2. 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).
3. אישור הרשות לאיכות הסביבה לנושא פינוי האסבסט טרם תחילת העבודות בשטח התכנית

3. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל או הבטחת רישום של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב . (את זיקת ההנאה של כלי הרכב ניתן יהיה לרשום רק ברישום הבית המשותף)
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור מחלקת השימור לעמידה בדרישות מחלקת השימור לביצוע עבודות השימור בפועל והשלמת שימורו של בית הבאר, בהתאם להוראות התוכנית הראשית, בהתאם לתיק התיעוד המאושר ולפי תיאום היתר הבניה ורישומו בבעלות העירייה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. היה ולא הסתיים שימור המבנה, ינתן למהנדס העיר שיקול דעת לאשר היתרי איכלוס בשלבים. לבחינה
5. מסירת בית הבאר לעיריית תל אביב לשביעות רצונה.
6. מסירתם בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לידי העירייה והבטחת רישומם בבעלות העירייה.
7. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
8. הצהרת ממונה אחראי בניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
9. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
10. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידות התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה

מגדלי מגורים: ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **A** לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג **B**), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

תעסוקה: ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **B** לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג **C**), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

10.2.1.1 הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות לתכנון בר קיימא.

10.2.1.2 אנרגיה: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

11. תוכנית חשמל חתומה על ידי יועץהחשמל הכוללת יישום מסקנות דין וחשבון ניהול האנרגיה על פי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

11.2.1.1עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.

12. אישור ביצוע גגות כחולים בפועל על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו.
13. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שתאושר בשלב קבלת היתר בניה.

13.2.1.1ביצוע מדידות קרינה בפועל וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה. ביצוע מיגון קרינה, ככל וידרש.

14. אישור יועץ איכות אויר על התקנת גלאי **CO**.
15. אישור התקנת מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל וידרש.
16. הצגת היתר רעלים לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות סביבה.
17. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד צוות מחלקת תכנון יפו ודרום ואדריכל העיר:

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

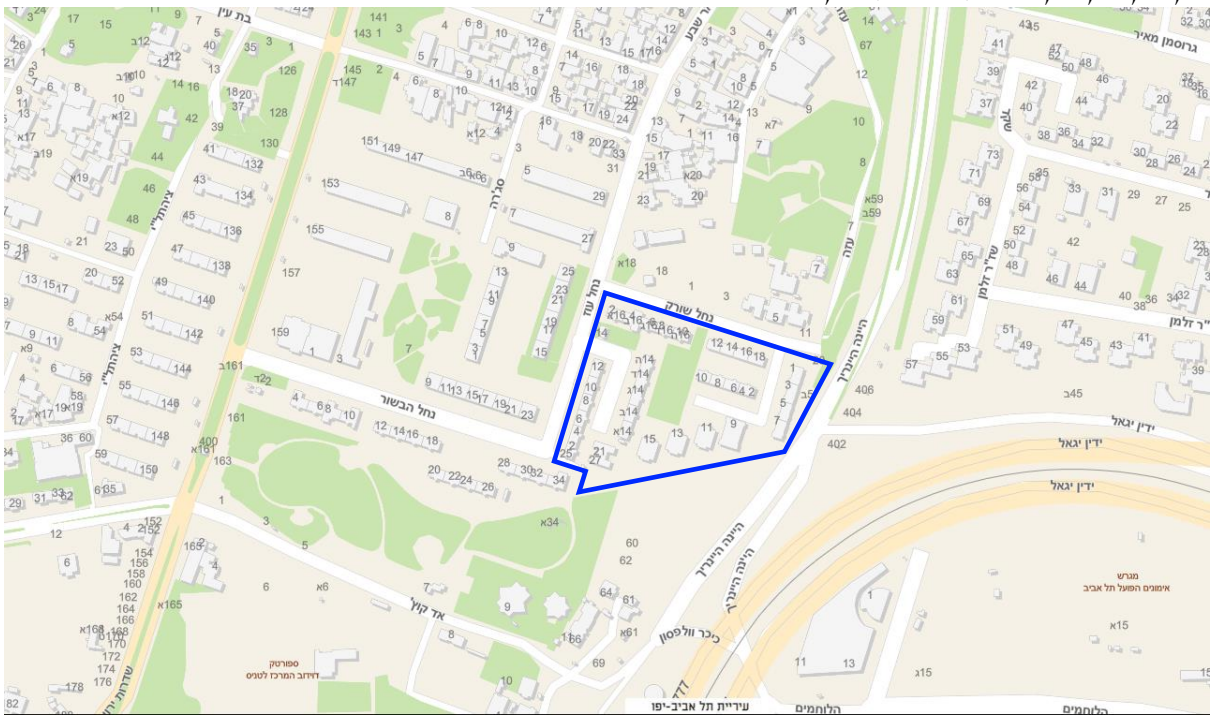
1. הוספת נספח לתכנית העיצוב שיציג את האפשרות לתכנן דירות הכוללות ממ"דים מורחבים לפי תיקון 163 לחוק התו"ב, בהתאמה להוראות התכנית הראשית. ככל שיסברו מה"ע / מי מטעמו כי התכנון המוצג בנספח מהווה שינוי מהותי לתכנית העיצוב שהוצגה בפני הועדה, יידרש אישור הועדה לשינוי.
2. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת המסמכים הסופיים של תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.
3. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
4. הצגת מתווה לזמן העבודות תוך שמירה על מעברים להולכי רגל בהיקף המגרשים שלא יירדו מ 2 מ', כמו כן אין לעקור ולהזיז עצים שיינטעו אות קיימים לטובת הסדרי תנועה בזמן עבודות.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית.

מיקום: שכונת מכללת יפו תל אביב ודקר

כתובת: הגיחון 11-1, 13, 15. נחל עוז 2, 2א, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14א-ה, 16א-ה. נחל שורק 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20. נחל הבשור 25, 27.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074		חלק	39-42, 44-46, 49, 57, 59, 67, 79-90, 92-95	
7057		חלק		35, 83, 85

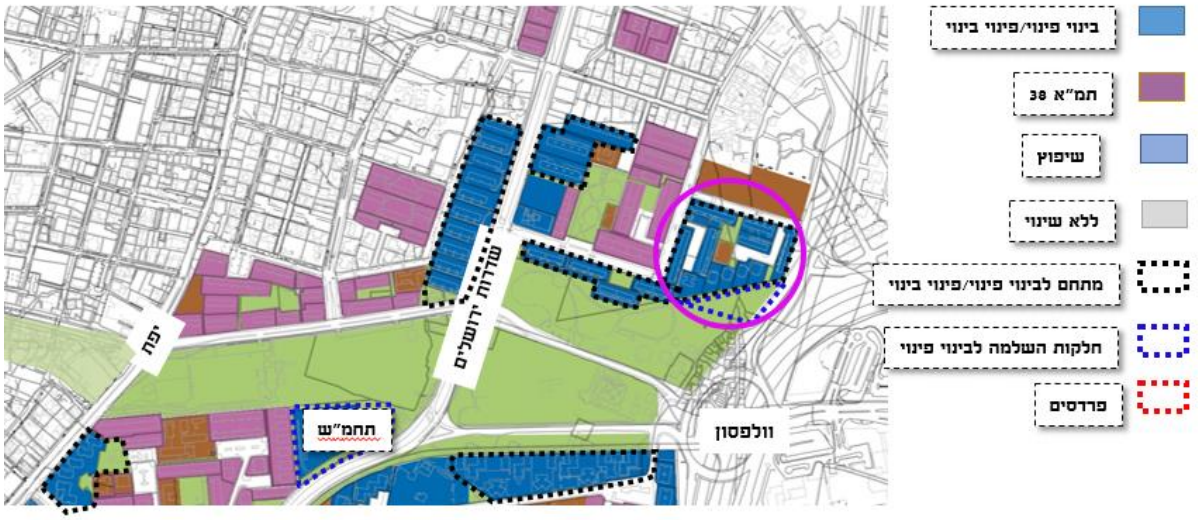
שטח התכנית : 23.361 דונם

אדריכלית: אילה רונאל
יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ניהול פרוייקט: עזרה ובצרון
מתכנן נוף: יעל בר מאור
תנועה: דגש
סביבה: גילה שניידר
אגרונום: אדיר יעוץ ופיקוח נופי
מודד: דן שלסינגר
שמאי: צחי לוי

בעלות: פרטית ועירייה. בתחום התכנית קיימות דירות דיור ציבורי בניהול חלמיש.

מצב השטח בפועל: בשטח קיימים 11 מבני שיכון בני 4-5 קומות. במרכז המרחב ישנו שטח ציבורי פתוח מטופח ופעיל עם עצים בעלי ערך (חלקו בייעוד מבנים ומוסדות ציבור). רחובות נחל שורק והגיחון נכנסים כרחובות ללא מוצא לתוך מרחב התכנית ומשמשות לחניה בתחום ייעוד דרך. הדופן הדרומית של השכונה פונה לפארק דוידוף, לדופן המזרחית דופן לרחוב היינריך היינה.

מדיניות קיימת:
מדיניות התחדשות שיכוני דרום יפו:
המרחב מסומן לקידום תב״ע להתחדשות עירונית (פינוי בינוי)



התכנית המוצעת אינה משתמשת בחלקת ההשלמה שהוצעה במדיניות בתחום פארק דוידוף זאת כדי לשמור על שלמות הפארק ותפקודו כשצ״פ מרכזי עבור כלל שכונות שיכוני דרום יפו.

תכנית המתאר תא/5000:

נספח עיצוב עירוני –
מגדיר בניה של עד 8 קומות

תשריט אזורי ייעוד –
מגדיר את המתחם כאזור מגורים בבניה עירונית, רח״ק מרבי 4.

נספח אזורי תכנון –
מגדיר את המתחם להתחדשות עירונית, מאפשר 1 רח״ק מעל לרח״ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. (עליה מ 8 ל 15 קומות)

*התכנית מטמיעה הקלות המותרות מתוקף תא/5000: הקלה בקומות מ 8 ל 9 קומות בינוי המרקמי, מ 15 קומות ל 19 קומות בבינוי המגדלי. מבנה התעסוקה לאורך היינריך היינה מטמיע הקלה מ 12 קומות ל 15 קומות.

מצב תכנוני קיים:

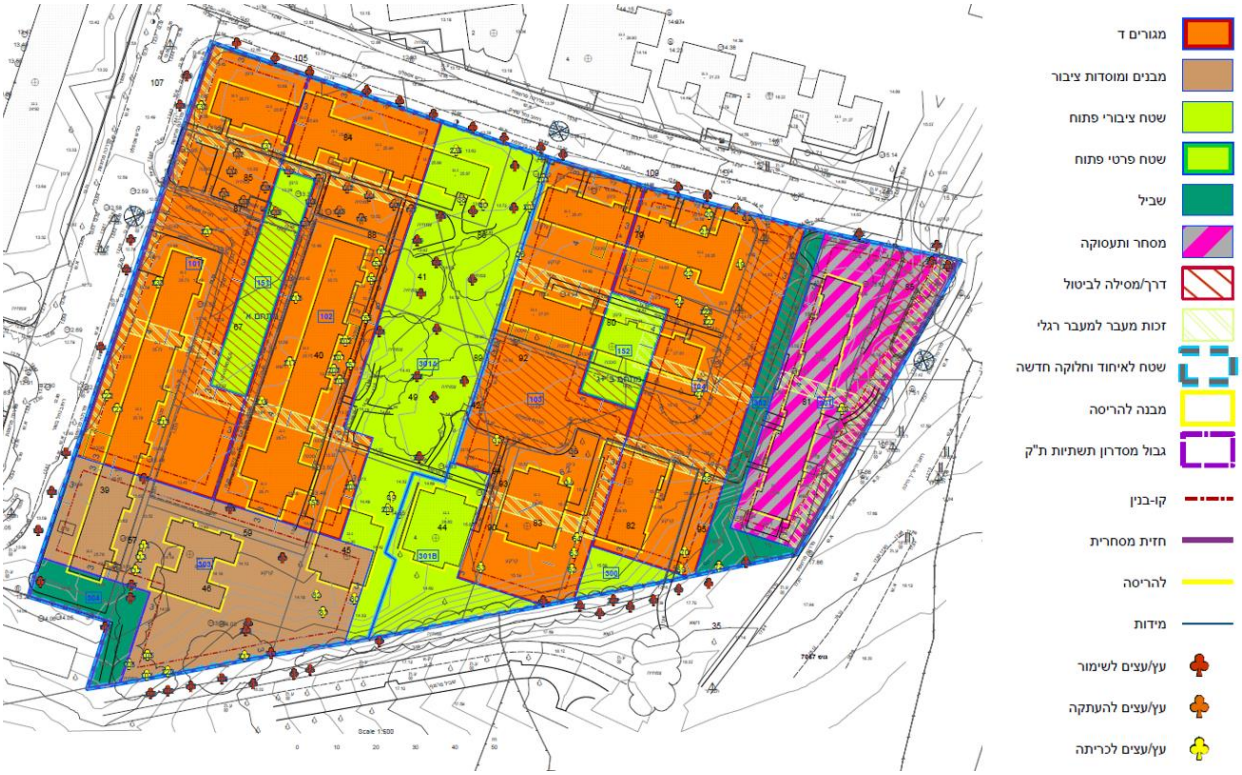
תב"ע תקפה: תרש"צ שכונה א' 3/5/1, תכנית הרחבות 2673.
יעוד קיים: מגורים, שצ"פ, שב"צ, שפ"פ, שביל, דרך מאושרת
שטח התכנון: 23.334
מס' יח"ד קיימות: 296
צפיפות ממוצעת 19 יח"ד לדונם
שצ"פ קיים: 2.4 דונם
שב"צ קיים: 1 דונם
מגורים קיים: 15.4 דונם

תשריט מצב מאושר:

מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי.
2. הקמת 810 יח"ד ב 10 מבני מגורים (בין 9-19 קומות) ושני מבני תעסוקה (5-15 קומות), במקום 11 מבני שיכון קיימים בני 4-5 קומות שבהם 296 יח"ד.
3. תוספת שטחי ציבור והקמת מגרש למבני ציבור הפונה לפארק דוידוף
4. ארגון מחדש של המרחב הציבורי המשותף לרווחת התושבים במרחב התכנון, ולשיפור הקישוריות לסביבה הקרובה ולפארק דוידוף.
5. שמירת עצים בעלי ערך הקיימים היום בלב מרחב התכנית והגדלת השצ"פ סביבם לטובת גן מרכזי.
6. הקמת מבני תעסוקה ומסחר מלווה רחוב לאורך היינריך היינה ליצירת דופן פעילה לרחוב עירוני.
7. קביעת הוראות לאיכו"ס, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.
8. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
9. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחניה, כניסה לחניה וזיקות הנאה.
10. קביעת 10% מיח"ד בפרויקט עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, בהנחה של 40% ממחיר השוק לתקופת שכירות של 25 שנה.
11. קביעת 2 מתחמי מימוש עצמאיים.

תשריט מצב מוצע



זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים (כולל מסחר בקרקע)	43669	345%					26511	209%	32729	
מסחר ותעסוקה	6232	296%	780				2223	105%	6165	
מבני ציבור	8115	300%					2705	100%	לפי ע1	

יח"ד: 810 יח"ד בשטח ממוצע של 65 מ"ר (עקרי + שירות)
תמהיל המגורים ייקבע בשלב תכנית העיצוב.
צפיפות: 35 יח"ד לדונם ברוטו
רח"ק ממוצע בשטחים הסחירים: 5

נתונים נפחיים:
מספר קומות: מ: 9 עד: 19
גובה: 36-70 מ'
תכסית: 60%
קווי בניין: 3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים: התכנית הינה תכנית פינוי בינוי בפינה הדרום מזרחית של שכונת דקר. התכנית מציעה שילוב של טיפולוגיות בניה ומגוון דירות במרחב עירוני איכותי שיחליף את מבני השיכון הקיימים היום. התכנית מאפשרת מרחב ידידותי להולכי רגל, ללא כבישים החוצים אותו, ושומרת על השטח הציבורי הקיים במרכז השכונה. התכנון מרחיב את השצ"פ ומאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוב לבי"ס יפה נוף. הבינוי המוצע בתכנית מייצר חצרות פתוחות לרווחת התושבים. התכנית מקצה מגרש למבנה ציבור לצד פארק דוידוף וקובעת מגרש לתעסוקה לאורך רחוב היינריך היינה.

דיור בר השגה: על פי מדיניות הדיור העירונית תכנית זו מקצה 10% מכלל יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בשכירות מפוקחת, לתקופה שלא תפחת מ 25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב. יחידות הדב"י יהיו בניהול ובבעלות אחודה.

תחבורה, תנועה, תשתיות: באזור התכנית קיימים אמצעי תחבורה מגוונים. בשדרות ירושלים, כ- 300 מ' מגבול התכנית, עתיד לפעול בשנה הקרובה הקו האדום של הרכבת הקלה, מדרום מזרח לתכנית, כ- 350 מ' מגבול התכנית, קיימת תחנת רכבת וולפסון, בגבולה המזרחי של התכנית ברחוב היינריך היינה עתיד לעבור קו מטרו, כיום עוברים בדרך זו אוטובוסים רבים.
תקן החניה למגורים הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 0.8 : 1. תקן החניה לדירות הדב"י יהיה 0.
תקן החניה לתעסוקה הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 350 : 1
תקן החניה עבור המגרש הציבורי לא יעלה על 100 : 1.
תקן החניה למסחר – 0.
תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם בהתאם למדיניות תא/9144.
בתחום התכנית מוצעים שני מרתפי חניה המרכזים את כל הפעילות של רכבים. פינוי האשפה יהיה תת קרקעי.
תכסית המרתף המקסימלית 85%.

חוות דעת תחבורתית:

1. תאור המצב הקיים:
מרחב התכנון משורת כיום משני הרחובות, נחל שורק ונחל עוז וכן באמצעות שני רחובות ללא מוצא, הנכנסים ללב השכונה.
החניה לתושבי מרחב התכנית מתבססת כיום על חניה ברחובות הנ"ל וכן ברחבות חניה הנמצאות בשני הקצוות של הרחובות ללא מוצא.
רוחב המדרכות בתוך השכונה נע בין 2-2.5 מ'.
2. עקרונות תכנון:

א. כללי: התכנית המוצעת מבטלת את שני הרחובות הפנימיים והופכת את המרחב כולו לאזור ללא רכב. הגישה ברכב תהיה דרך שני הרחובות הגובלים, נחל שורק ונחל עוז, כאשר רמפות הירידה למרתפי החניה תהיינה מרחובות אלה. הסדר זה נכון לא רק לרכב הפרטי, אלא גם לרכב התפעולי ולרכב איסוף האשפה שירדו אל מתחת לקרקע.

ב. הולכי רגל: התכנית מרחיבה את המדרכות לאורך הרחובות. בלב אזור המגורים אין תנועה של רכבים מעל הקרקע, אלא מרחב המורכב משבילים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה ומאופיין בהליכתיות וקישוריות לפארק דוידוף ולשאר השכונה.

ג. רוכבי אופניים: מרחב התכנית כולל שבילי אופניים המתחברים אל הרשת העירונית.

ד. תחבורה ציבורית: השכונה נושקת לרחוב היינריך היינה שלאורכו מתוכנן נת"צ. כמו כן, השכונה נמצאת במרחק של כ 300 מ' מתחנת הרכבת בוולפסון. לאורך היינריך היינה מתוכנן קו מטרו, התחנה הסמוכה אמורה להבנות במחלף וולפסון באינטגרציה עם תחנת הרכבת הקיימת.

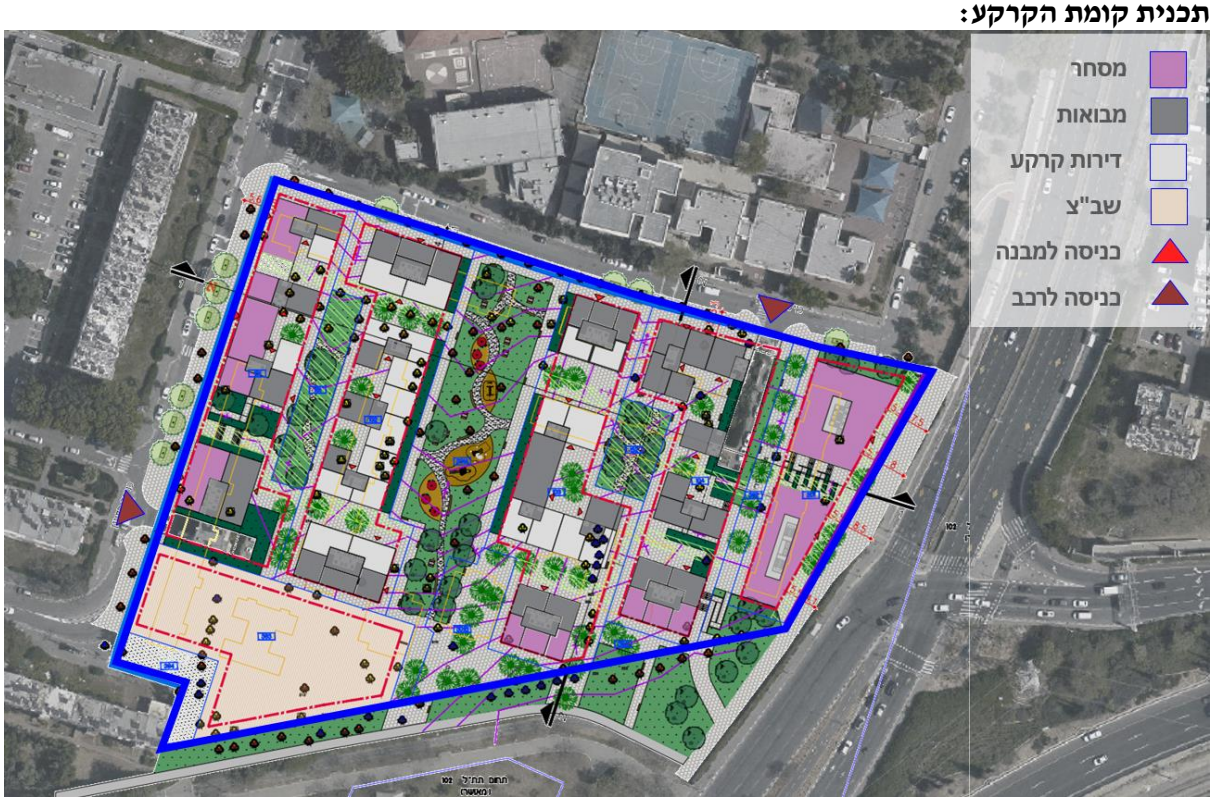
ה. אזור מיתון תנועה: מאחר ותחום התכנית כולו יתפקד ללא כלי רכב מוטוריים, נושא מיתון התנועה מתייתר.

זיקות הנאה: רוב זיקות ההנאה משמשות למעברים בלבד דרך המגרשים הפרטיים. עבור זיקת ההנאה שמשמשת הרחבת המדרכה בלבד נמליץ על תחזוקה עירונית.

עיצוב: התכנית מייצרת מנעד טיפולוגיות בינוי הכולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 8.5 קומות, 2 מבנים בני 13 קומות, 2 מבנים בני 16 קומות ושני מגדלים בני 19 קומות. לאורך היינריך היינה 2 מבני תעסוקה בני 5 ו 15 קומות עם חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב.

התייחסות לסביבה: השטח הציבורי הפתוח במרכז התכנית מאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוף מדרום לבי"ס יפה נוף ומתנ"ס ויצ"ו מצפון, בגבול המזרחי של התכנית, ממוקם מגרש תעסוקה ומסחר הפונה לרחוב היינריך היינה ומייצר דופן פעילה לרחוב והפרדה בין הרחוב הסואן לאופיו המופנם של המרחב. בחזית לרחוב נחל עוז מוצעת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע, שיהווה מוקד שכונתי פעיל, בנוסף מוצעת חזית מסחרית פעילה לכיוון פארק דוידוף. בפינה הדרום מערבית של התכנית ממוקם מגרש למבני ציבור, המגרש הינו בעל נגישות גבוהה לכל שכונת דקר, ולפארק, המגרש ממוקם בסמיכות למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית נחל הבשור, כאשר מפריד בינהם ייעוד שביל הולכי רגל שישמש גם עבור מעבר תת קרקעי של קו איגודן. בתכנית מוצעים שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשרים נגישות ממזרח התכנית (רחוב היינריך היינה) מערבה לפנים השכונה וכן מצפון לדרום.

תכנית קומת הקרקע:



איכות סביבה: נערך דו"ח מיקרו אקלים למרחב התכנון, שבחן את ההצללות הצפויות של הבינוי המוצע וכן את הרוחות האפשרויות כתוצאה מהבינוי המוצע. הדו"ח מצא כי שלושה מבנים בסביבת התכנית מושפעים ממניפת הצל. לאור זאת, נבחן הבינוי פעם נוספת, ומיקום הבניינים הגבוהים השתנה כך שלא תווצר הצללה על בית הספר הסמוך. בדיקת הרוחות העלתה כי אין רוחות החורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל, ויש עמידה מלאה בקריטריונים.

חוו"ד סביבתית:
תכנית נחל שורק נדרשה בשל מיקומה להכנת נספח סביבתי שכלל התייחסות לנושאים הבאים:
זיהום קרקע:
התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות: חובת בדיקת גזי קרקע.
הוכנה תכנית דיגומים שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 25.1.2024.
נדרש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה על מועדי ביצוע מתוכננים.
אקוסטיקה:
בשל מיקום התכנית נערך חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית (מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה) על מנת לקבוע את רמת ההנחתה הנדרשת/מיגון דירתי בעת התכנון האקוסטי.
כמו כן, ניתנו הנחיות לנושא המערכות הטכניות שיתוכננו .
איכות אויר:
מיקום התכנית בסמיכות לציר האיילון דרש ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה.
המודל אושר ע"י ממונת איכות אויר בינואר 2024 לאחר בחינתם מול נתוני הניטור שנערך בקרבת התכנית ובכפוף לכך שבמבנים המזרחיים הסמוכים לאיילון מיקום המגורים יהיה בגובה 4.5 מ'.
אסבסט:
נערך סקר אסבסט למבנים הקיימים בשטח התכנית. בסקר שנערך ואושר נמצא אסבסט וניתנו הנחיות לטיפול ופינוי האסבסט טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית.

הקצאה לצרכי ציבור:

א. במסגרת חוו"ד היח' האסטרטגית ניתנה הערכה כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.9 נפשות, בדומה לגודל משק הבית שנקבע במסגרת הבחינה הפרוגרמתית שנערכה לחלק הצפוני של תכנית המדיניות לשיכוני דרום יפו.

ב. המלצות חוו"ד היח' האסטרטגית: למבנים ומוסדות ציבור - תוספת של 1.25 דונם למצב הקיים – סה"כ 3.25 דונם. המלצה לשטחים ציבוריים פתוחים: תוספת של 1.75 ד' למצב הקיים. סה"כ כ 4 ד'

ג. התכנית מציעה סה"כ 3.9 ד' שצ"פ. כמו כן, התכנית קובעת מגרש של 2.7 ד' למבנים ומוסדות ציבור כחצי ד' פחות מהנדרש בחוו"ד זאת לאור הצורך לאפשר מעבר לקו ביוב מגיסטרלי במגרש בייעוד שביל בחלק הדרום מערבי של הפרויקט.

ד. התכנית מוסיפה מגרשים בייעוד שביל – 0.9 ד' שישמשו למעבר הולכי רגל.

קו איגודן:
בתחום התכנית נמצא קו איגודן מגיסטרלי – קו Q. לא ניתן לבצע התחדשות בתחום התכנית ללא העתקת קו איגודן.
עלות העתקת הקו נלקחה בחשבון בדו"ח השמאי של הפרויקט.
התכנית קובעת מעבר לקו המתוכנן בתת קרקע של מגרש 304 בייעוד שביל.
הנחיות איגודן:
תחום קו הביוב מוגדר כ 5 מ' מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים.
תחום רצועת קו איגודן יהיה במגרש בייעוד ציבורי בלבד וללא בניה.
אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות.
מרחק קו בנין מקו איגודן – 10 מ' לכל הפחות.

התייעצות עם הציבור:
במרחב התכנית קיים ליווי של עו"ס קהילתי מטעם שירותים חברתיים.
בהתאם למתווה שאושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור שהתקיימה בתאריך 18.04.23 נערכו מפגשי שיתוף עם קבוצת פעילים. התקיים מפגש ייעודי מותאם עם אוכלוסיה המוכרת לשירותים חברתיים.
התקיים מפגש יידוע פתוח לכלל בעלי העניין שכלל תושבים, בעלי דירות ויזם הפועל במרחב.
לפני פורום מהנדס העיר התקיימו שני מפגשי שיתוף פתוחים לקהל.
במסגרת שיתופי הציבור עלו שאלות מהציבור לגבי הכניסות המוצעות למרתפי החניה והאם מספיקים כדי לשרת את כלל המתחם, עלו שאלות לגבי טיפולוגית המבנים ואיכותם, עלתה שאלה לגבי הקשר בין היזם הפועל במקום לתכנית המוצעת ושאלות אודות קו האיגודן שעובר בתחום התכנית ומי נושא בעלויות העתקת הקו. לשאלות ניתנו מענה במסגרת שיתוף הציבור.
במרחב פועל יועץ חברתי מחברת "סטריט לייט".

תסקיר חברתי: נערך ב 2021 סקר חברתי באמצעות חברת "דיאלוג". כחלק מהמלצות התסקיר החברתי הומלץ לוודא שמירת זכויות אוכלוסיית דיירי הדיור הציבורי, לשמור על איכות החיים של אוכלוסיות רגישות בעיקר בתקופת המעבר, להנגיש לדיירים מעל גיל 75 את זכויותיהם הקבועות בחוק, לקדם שיתוף ציבור, לגבש נציגות פעילה. יש לשקול למנות איש מקצוע שמומחיותו ללוות תהליכים של אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	285%	500%
	מ"ר	44,970	78,635
גובה	קומות	4	9-19
	מטר		36-70
תכסית		71%	עד 60%
יח"ד		296	810

הדמיות

טופס סמכות:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1058007	שם התכנית תא/מק/5066 נחל שורק	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו	עורך התכנית אדר' אילה רונאל

זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית ☐ כפרית	■ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית

■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית התחדשות עירונית במרחב שיכונים בדרום יפו הממוקם בין פארק דוידוף, הנריך היינה נחל שורק ונחל עוז בשטח של 23 דונם. התוכנית מציעה [illegible] 296 יח"ד. בשטח כולל של כ- 42 דונם. בחלקה המזרחי של התוכנית מוצע מגרש תעסוקה ומטחר הפונה לרחי הנריך חיינה. מבני התעסוקה מייצרים דופן פעילה לרחוב. התכנית כוללת הקצאות לשטחי ציבור בהתאם לפרוגרמה ש היחידה האסטרטגית.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית (בהתייחס לתוכנית הא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

ועדת הערר הינה <u>בסמכות ועדה מקומית</u> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**706 א' דקר שיכוני חיסכון**	- ייחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2. - תכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת משמך מדיניות לכל המתחם (כולל שטח פרדס דאלק), אשר יתייחס גם להיבטים הבאים: 1. תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. - בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים וחקצאת שטח ציבורי משמעותי.	+ משמך מדיניות שיכוני דרום יפו מס' 9080 + ל"ר לתכנית זו מאחר ואין פינויים של שטחים ציבוריים מאושרים
		ר- 72 ציר שלבים	במגרשים הגובלים ברחוב שלבים יקבעו שימושי מסחר 1, העסוקה 1 ומשרדים בהיקף של עד 25% משטחי הבניה אשר ירוכזו בעיקר במוקדי תעסוקה רח"ק לאורך חזית הרחוב בפרט למוקדי התעסוקה יהיה עד 6 גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובבניה גבוהה מסביבתה. ותאפשר תוספת קומה מעל לגובה	תוראה זו אינה חלה בייעוד מגורים בבניה עירונית + עד 13 קומות לאורך היינריך חיינה. מבוקש 15 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9).

			המרבי בנספח העיצוב העירוני, לשימושים שאינם למגורים בלבד. יחולו הוראות עיצוב רחובות מסמך המדיניות יהיה מחייב לכל אורך [illegible] לחלקים משמעותיים ממנו	מסמך מדיניות ציר שלבים אינו חל [illegible] לא נדרש מסמך מדיניות לעיצוב רחובות מאחר ולמעט יוכנית זו מרבית רחוב היינריך היינז מתוכנן ובנוי על פי תוכניות תקפות.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חזחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: - אזור מגורים בבניה עירונית. נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	5.3.2 מתחם התחדשות עירונית	+ מדיניות שיכוני יפו מס' 9080.
	קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית.	3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4(א)(5) שימושים נוספים ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש משרדים, בין כחלק ממגדש שנקבע בו ייעוד מגורים והותר בו שימוש למשרדים ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים בתכנית לפי סעיף 3.1.1 (ד) 3.1.1(ו) ייעוד קרקע המתיר שימושים רלליים 3.2.4(א)(4) שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע	+ + יעודי מבא"ת: מגורים מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ שפ"פ מסחר ותעסוקה שביל להולכי רגל + +
	ק ביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית.	3.2.4 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים 3.2.1(א) מעל 100 יח"ד	+ מגורים +
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד מגורים בבניה עירונית שימושים כלליים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף לוהוראות ומעוו טוח.	3.2.4 מגורים בבניה עירונית 3.2.4(א)(5) שימושים נוספים להתעסוקה במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין המגרש שייעודו למגורים ובין בייעוד משרדים בלבד עד 25% משטחי הבניה הסחירים	+ התכנית קובעת מגרש עצמאי עבור תעסוקה ומסחר +

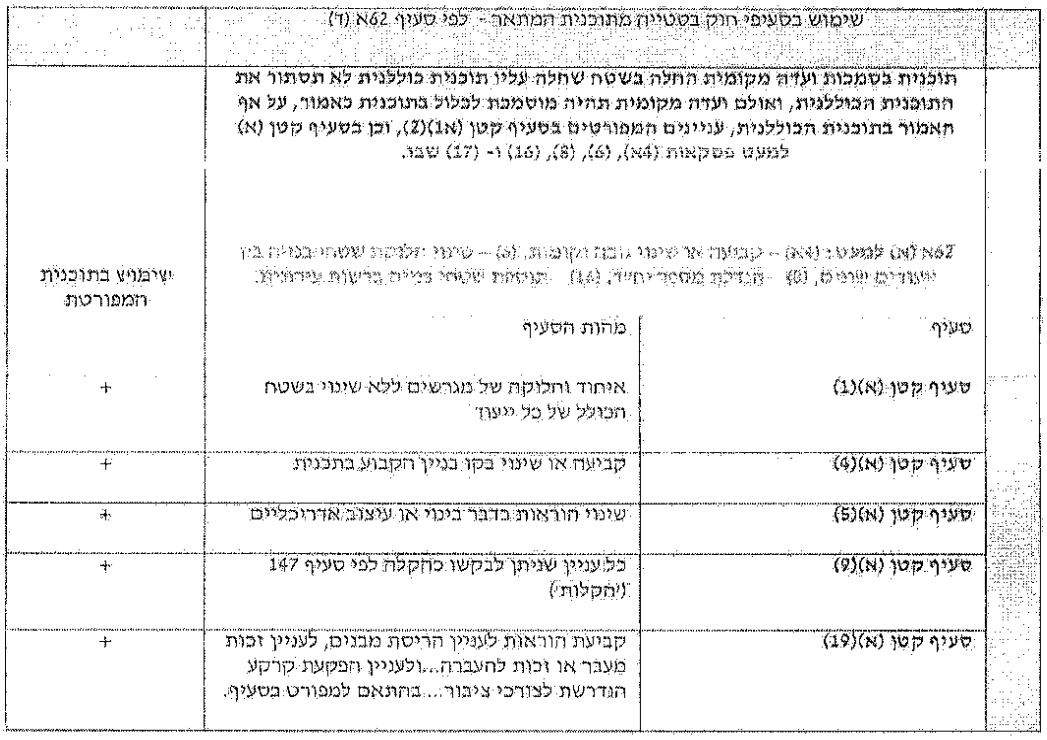
			(א)(4) שימושים נוספים למשחר בקומת הקרקע 3.1.1(ו)	משחר 1 בקומת הקרקע + שימושים כלליים- מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנין בשימושים וקביעת ונוספת שטחי בנייה על לשטח הבנוי המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: A706-אזור מגורים בבניה עירונית	3.2.4 (ב)-רח"ק מרבי 3.1.3 (ג)-שטחי בניה מרבי	+ 1 רח"ק מינ' ב' 4 + כ-10% לדיור בהישג יד תרומה משמעותית למרחב הציבורי
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4 (ב) 5.3.21 (ג)- בתכנית התחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית רשאית הועדה המקומית לקבוע 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי , לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים הפיזיים , החברתיים והכלכליים. 3.1.4(ה) סעיף 3.1.4(ו) מצללות לשימושים ציבוריים	+ רחק מקסימלי 5 (מותנה להתחדשות עירונית) + תוספת שטחי מרפסות למגורים + תוספת שטחים עבור מצללות לשימושים ציבוריים
	קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס' 3.1.5 (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות ותקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. 3.1.5(ד)-יותרו השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט מגורים. ס' 3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה [illegible] בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+ לפי ע1 + +
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי:	4.2.2(א)-מספר קומות לא יעלה על	+

		8 קומות	הקבוע בתשריט והעיצוב העירוני 4.2.2(א)(3)	+
			4.2.2(ג)- גובה קומה 4.2.6(ב)- עלית מדרגות גובה במתחם התחדשות עירונית	+ גובה קומת טיפוסית עד 3.8מ' וגובה קומת קרקע עד 6 מ', גמישות בגובה קומות לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק. + עליה מ8 ל-15 קומות מונוקף "התחדשות עירונית". בנוסף הטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)9, מ15 ל-19 קומות. ר- 72 דופן שלבים/חניריך הגינה -- יוותרו עד 12+1 קומות והקלה ל- 15 קומות.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	4.2.1 –כללי 4.2.3- בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש . 4.2.4-הנחיות בדבר נטיעות ועצים		+ נוסף נספח בינוי למסמכי התכנית 4.2.1 (ב) מדרשת תכנית עיצוב אדריכלית 4.2.1(ג) + +
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תהליט להפקיד ותכנית הכוללת תוספת שטחי בניה, או הסרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	4.1.1 (ב)-(ח)-היקף הקצאות לצרכי ציבור		+ לתכנית נערכה פרוגרמה לשטחי ציבור ע"י הזרוע האסטרטגית. התכנית קובעת שטח למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים

	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) נקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.1-כללי 3.8.1(ח) חוות דעת תחבורתית	+ תכנית גובלת בשביל אופניים קיים לאורך לאורך היינריך היינה + קיימת חוו"ד תחבורתית
			3.8.2-דרכים 3.8.2(ו) עורקית עירונית	+ התכנית מצמצמת דרך עורקית עירונית – היינריך היינה הכלולה בתמ"מ 5 באופן התואם את הוראות תמ"מ 5 ואת הוראות התאור. קווי בניין –5
			3.8.4-קווי מתעין	+
			3.8.7- תקן חניה	+ תקן התניה 1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת ונכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבונית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמטות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5	+ + קיימת חוו"ד סביבתית. התכנית כוללת בנוסף נספח סביבתי + + תנאי להגשת בקשה להיתר יוזמה הכנת תכנית עיצוב. +
	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור ועיו ניון.	4.5.1 אתר טבע עירוני נקודתי	+ ל"ר תחום התכנית כלול בחלקו ברדיו 500 מי מסימבול טבע עירוני מקומי. עם זאת, הסימבול מסמן את פארק דוידוף שאינו כלול בתחום התכנית. התכנית כולה בתחום שיכונים בנוי המסומן במונאר כאזור למגורים

	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.1-כללי 3.8.1(ה) חוות דעת תחבורתית	+ התכנית גובלת בשביל אופניים קיים לאורך לאורך היינריך היינה + קיימת חוו"ד תחבורתית
			3.8.2-דרכים	
			3.8.2(ו) עורקית עירונית	+ התכנית מצמצמת דרך עורקית עירונית – היינריך היינה הכלולה בתמ"מ 5 באופן התואם את הוראות תמ"מ 5 ואת הוראות התמ"א. קווי בניין – 5
			3.8.4-קווי מתען	+
			3.8.7- תקן חניה	+ תקן התניה 1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבונית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **השמטות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5	+ + קיימת חוו"ד סביבתית. התכנית כוללת בנוסף נספח סביבתי + + תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הכנת תכנית עיצוב. +
	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	**אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני:** על פי נספח העיצוב העירוני **אתר טבע עירוני או מקומי:** שנקבע בתכנית או ברשימת השימור והעיצוב.	4.5.1 אתר טבע עירוני נקודתי	+ ל"ר תחום התכנית כלול בחלקו ברדיוס 500 מ' מסימבול טבע עירוני מקומי. עם זאת, הסימבול משמן את פארק דוידוף שאינו כלול בתחום התכנית. התכנית כולה בתחום שיכונים בנוי המסומן במתאר כאזור למגורים

			בבניין עירונית ומסומן להתחדשות עירונית.
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) [illegible] (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות	+ קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז.
		סעיף 4.6.3-בריכות אגירה ורדיוס מגן	+ [illegible] בתחום 500 מ"ר מסימבול בריכת אגירה. מקודמת תכנית אתרית עבור בריכת האגירה שתיתן את המענה הנדרש בתכנית המתאר.
		4.6.4-ניקוז	+ התכנית דורשת שטח חלחול שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים. קיים נספח ניקוז
		4.6.5-ביוב	+ נספח תשתיות- סמיכות לקו שפדן מתוכנן, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים.



	שימוש בסעיפי חוק בסטטיוס מתוכנית המותאמ - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(ב), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (ב), (ב), (ב1) ו- (ב7) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי ... (ב) – שינוי ... (ב) – שינוי ... (ב1) – שינוי ... (ב7) – ...	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין וקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ("הקלות")
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור....בהתאם למפורט בסעיף.

	יש/אין בתוכנית הוראות מפורטות
	+
	+
	+
	+
	+

תצהיר והתחייבות

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

מהנדס הועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	025332735		26.5.2024

הגיש המשפטי לועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
נורא'לה אברהם אזולי, עו"ד	24389776-9		23.5.2024

רן ברעם | 2017

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים 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. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

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

יותם בן יעקב: תוכנית להתחדשות עירונית ביפו א'. התוכנית מקודמת ע"י הועדה המקומית, ניהול התוכנית ע"י עזרה ובצרון.
איילה רונאל: מציגה את התוכנית
מיטל להבי: למה הבינוי בגבהים משתנים?
יותם בן יעקב: אנחנו רוצים לראות בינוי מגוון, מבחינת עיצוב אנחנו לא רוצים לראות מבנים שעומדים כמו חיילים באותו גובה. יש כאן גם את העניין החברתי לתת מגוון סוגי דיור. יש הבדל בין לגור במגדל רב קומות לבין בינוי מרקמי. בתכנית יש מגוון טיפולוגיות.
חיים גורן: מה תקן חניה?
איילה רונאל: 1:0.8
מיטל להבי: בתקנון רוב המסמכים הם רקע ולא מחייבים מסמך העצים לדוגמא. איך מוודאים שהעצים שסומנו למירה אכן ישמרו אם הנספח מנחה? מה השוני בין מצב נכנס לעומת מצב יוצא מבחינת יעודי הקרקע כי לא רואים בטבלה.
מלי פולישוק: לא ברור למה לא לשים את הבניינים הגבוהים באמצע וכך יהיה יותר אויר כלפי החוץ כי נראה שנמוכים באמצע נחנקים.
יותם בן יעקב: נספח העצים אמנם מנחה, אבל העצים שהאגרונום סימן לשמירה מוטמעים בתשריט שהוא מסמך מחייב. לעניין יעודי קרקע זה קיים בתקנון. מבחינת השצ"פ אנחנו נכנסים 2.4 דונם ויוצאים עם 3.9 דונם. קבענו מגרש גדול חדש יותר 2.7 דונם ליד הפארק בייעוד שב"צ. מ0.9 ל2.7 דונם שב"צ. בנוגע למיקום הבניינים הגבוהים, בחלקה האחורי של התכנית יש את פארק דוידוף, הבניה הנמוכה יותר פונה לחצר מרכזית. פארק דוידוף הוא גבוה יותר ואינו במפלס אחד עם מרחב השיכונים. התכנית מציעה חיבור של הגינה המרכזית אל תוך הפארק. לכן לדעתי אין כאן סיטואציה של מחנק. הבניינים הם סביב חצרות פנימיות והגבוהים פונים לפארק.
ראובן לדיאנסקי: דיברת על שטחים חומים מ0.9 ל2.7 דונם בתכנון איך רואים את השימוש של השטחים החומים מה יהיה שם?
יותם בן יעקב: במגרש של 2.7 דונם אפשר להשתמש להרבה דברים. בשלב התב"ע עוד לא יודעים מה יהיה השימוש.
ראובן לדיאנסקי: האם אפשר במגרש החום הזה אפשר לבנות בנין עד 10 קומות בהתאם לתוכנית צ'. מגרש חום יכול להישאר מגרש פנוי. אבל שיש 2.7 דונם מגרש חום כלומר שהצפיפות תהיה גדולה בשלב הראשון שהוא יהיה פתוח יהיה אוויר אפשר לקבע בתקנון שהמגרש יישאר מגרש פתוח ולא בנוי.
אודי כרמלי: לא. ברוב התוכנית שהתחלנו אותם הצרכים למגרש חום עולים וצריך להראות מימוש מקסימלי לתכנון בעתיד.
ראובן לדיאנסקי: לפני כמה שנים לא היה דגש על עצים וכד'.
יותר בן יעקב: להוסיף לסעיף 2 תיאום ואישור עם היועמ"ש של הועדה המקומית להוסיף את המילים "ואגף הנכסים".

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית

בישיבתה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ואגף הנכסים.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

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

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12843 בעמוד 398 בתאריך 28/10/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	01/11/2024
מעריב	01/11/2024
מקומון ת"א	01/11/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

<u>בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:</u>

1. חיים פיין - הגיחון 5 ת"א-יפו
2. שמואל שרון - מגשימים 24 ת"א
3. עו"ד אליאל זרמטי בשם חברת נופים - הגן הטכנולוגי מלחה, בנין 1 ירושלים
4. עו"ד שלמה טופז - דרך מנחם בגין 156 ת"א
5. טובה שושנה גינס - רחוב הגיחון 12 תל אביב - יפו

<u>להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:</u>

1. חיים פיין – בעל דירה גיחון 5

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	אי התאמה של שימוש לתעסוקה לשכונת מגורים. המשרדים עלולים לגרור להפרעות וזיהום סביבתי.	לדחות את ההתנגדות	ראשית יצוין כי תכנית המתאר מכוחה מאושרת תכנית זו, מאפשרת שימוש למשרדים ותעסוקה בהיקף של עד 25% משטחי הבניה בתכנית ואף ניתן לקבוע שימושים אלו במגרש נפרד ביעוד תעסוקה. שנית, עירוב שימושים מהווה כלי לעירוניות טובה ואם נעשה נכון, לא רק שאינו פוגע אלא מוסיף ערך לשכונת מגורים. המגרש לתעסוקה בתכנית זו, מופרד ממגרשי המגורים ופונה לרחוב היינריך היינה בקרבה לצומת וולפסון הסואן. מיקום מגרש התעסוקה במיקום זהה מאפשר לחצוץ ולהרחיק את מגרשי המגורים מתחום הדרך.

2	ערך כלכלי לא מספק של משרדים: - שווי נמוך בגלל שהאזור אינו מוקד תעסוקה - קרבה למתחמי תעסוקה כמו הבורסה ומרכז ת"א תפחית את האטרקטיביות למשרדים במיקום זה. - תחנה רק"ל קו אדום שנמצאת במרחק מהמתחם ואינה נוחה להליכה מה שיגרום לפגוע בנגישות שתחבורתית ולהרתיע סוחרים פוטנציאליים.	לדחות את ההתנגדות	שווי מ"ר בנוי שהובא בחשבון בדו"ח הכלכלי תואם את מיקום הפרויקט ונמוך באופן ניכר ממוקדי עסקים ראשיים בעיר תל אביב-יפו (כגון בציר מנחם בגין בסמוך לקניון עזריאלי). מתחמי העסקים שצוינו כמו מתחם הבורסה ברמת גן ומרכז תל אביב אינם בקרבת הנכס, הממוקם בחלקו הדרומי של העיר תל אביב. במתחמים אלה מושכרים שטחי תעסוקה בדמ"ש הגבוהים מהערכים שהובאו בחשבון בדוח הכלכלי. לפרוייקט נגישות גבוהה לתחב"צ. רק"ל, רכבת כבדה ותחנת מטרו עתידית מצויות במרחק הליכה.
3	עיכוב במימוש התכנית בגלל חוסר כלכליות של שטחי המשרדים, מצב שיגרום לשטחים בלתי מפותחים לאורך זמן ויפגע באיכות חיי התושבים.		ערכי השווי שהובאו בחשבון לשטחי מבוססים על עבודת שמאי וניתוח עסקאות השוואה לעסקים דומים והינם ראויים ביחס לסביבת הפרויקט. הדוח הכלכלי נבדק ואושר ע"י המחלקה הכלכלית בעיריית ת"א – יפו.
4	השפעה שלילית על איכות חיי התושבים – עקב מתחם התעסוקה, איכות החיים תפגע כתוצאה מתוספת כלי תחבורה שמשתמשים ביעוד המסחרי ותעסוקה, רעש בגלל הפעילות השוטפת, פגיעה בטבע העירוני וצמצום שטחים ירוקים והשפעה על עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוה כפי שהוזכרו בתקנון התכנית.	לדחות את ההתנגדות	עירוב שימושים כשנעשה נכון מיטיב עם חיים עירוניים ולא פוגע בהם. תכנית זו מציעה לצד הפיתוח, שטחי ציבור פתוחים ומצויה בצמוד לפארק דוידוף. מגרש התעסוקה מופרד ממגרשי המגורים ולמעשה חוצץ בין המגורים לדרך הסואנת.
5	חלופה מוצעת. המתנגד מציע את החלופה הבאה: - במקום שטחי תעסוקה ומסחר שטחי מגורים נוספים לדיור בר השגה. - הרחבת שטחים ציבוריים פתוחים. - מבקש להוציא את מתחם המשרדים והמסחר המוצע מהתוכנית או לחלופין לערוך שינויים בתכנון המוצע שיתאים לאופי הקיים ושייצר תוכנית יותר כלכלית.	לדחות את ההתנגדות	השימוש לתעסוקה הולם את מיקום המגרש לצד דרך עורקית ומחלף וולפסון. התכנית כבר כוללת דיור בהישג יד בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, וכוללת שטחים פתוחים כנדרש. לפי הדוח הכלכלי שנערך לעת הפקדה, התכנית רווחית דיה ולא נדרש לשפר את הכלכליות שלה.

2. שמואל שרון – בעל יח׳ מסחרית ברחוב הגיחון 5

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	למילוי
1	• לא נקבעו חניות עבור המסחר. • הדוח הכלכלי הביא בחשבון השמאי תקן של מקום חניה לכל 50 מ״ר מסחר.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	• שטחי המסחר בתכנית זניחים. מדובר במסחר מקומי בקומת הקרקע של מבני המגורים שאינו דורש חניות צמודות. • ממליצים להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0. • הפחתת תקן החניה למסחר משפרת את רווחיות הפרויקט כך שלא צפויה פגיעה בכדאיות הפרויקט.
2	״זכויות הבניה נמוכות יותר מהמותר בתכנית תא 5000 המתירות רח״ק מירבי של 6״	לדחות את ההתנגדות	הרח״ק המקסימלי המותר בתכנית המתאר הוא 4 + 1 עבור התחדשות עירונית. תכנית זו מקודמת לפי הרח״ק המקסימלי (5) בדומה לתכניות אחרות להתחדשות עירונית בתא שטח זה. המתנגד מפנה לתכנית המתאר – טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, אזור 706א: ״בתכנית התחדשות עיארונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח״ק מירבי 6 ולגובה עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.״ כלומר סעיף זה מתנה רח״ק 6 בפינוי שטחי ציבור מאושרים. תכנית זו אינה כוללת שטחי ציבור תפוסים המפונים במסגרת התכנית. סעיף זה נועד לתת תמריץ לאזורים בהם ישנה תפיסת קרקע משמעותית של שטחי הציבור ואינו רלוונטי לתכנית זו.
3	כלכליות: ״ש לשקול מחדש כדאיות הקמת מבנה תעסוקה בתחום שכונה סגורה. גישה למרכז התעסוקה מתוך השכונה תייצר עומסי תנועה בשעות הפעילות לרבות מצוקת חניה במתחם אשר כולל שטחי חניה מצומצמים.״	לדחות את ההתנגדות	בבדיקת הכדאיות הכלכלית בפרויקט הובא בחשבון שווי תעסוקה בהתאם למיקום. הפרויקט נמצא רווחי לפי תקן 21. בנוסף, הפרויקט נבחן תנועתית ונמצא שניתן מענה טוב לצרכי התנועה והחניה בפרויקט בכללותו.
4	טבלאות איזון: ״במסמכי התכנית אין התייחסות	לדחות את	בתשריט התכנית קיימת חלוקה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה (״מתחם א״ ו-

	לעריכת טבלאות איזון לשני מתחמי תכנון. החלוקה מבוססת על הנחה של שמאי התכנית שאינה מעוגנת במסמכי התכנית ו/או בתכנית עיצוב עתידית.״	ההתנגדות	״מתחם ב + ג״). כמו כן לפי תקן 15 בסעיף 6.1 שמאי התכנית רשאי להחליט על חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בתחום התכנית על סמך שיקולים שמאיים כפי שגם מוסבר בעקרונות השומה.
5	למסמכי התכנית לא צורף נספח עיצוב הקובע בין היתר את מס' מתחמי התכנון הסופי וחלוקתם ו/או שלבי ביצוע, במידה וחלוקת המתחמים הסופית תהיה שונה מזו שנקבעה ע״י השמאי בטבלת האיזון, שיצרה הגדרה קניינית בפועל של שני שלבים, עלולה להווצר אי התאמה קניינית בין מתחמי המימוש לטבלאות האיזון שכן הבעלים במתחם חולקו לשתי קבוצות בלבד.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בתשריט התכנית קיימת חלוקה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה (״מתחם א״ ו-״מתחם ב + ג״). התשריט הינו מסמך מחייב ותואם לטבלת האיזון השמאית. לא נקבעה שלביות כדי לאפשר לכל מתחם לצאת לביצוע בצורה עצמאית. בכל מקרה, המתחמים שנקבעו יתקדמו בשלמותם בהתאם לתשריט וטבלת האיזון. מומלץ לשנות את סעיף 7.2 בתקנון כך שבמקום ״מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי המימוש שיקבעו בתכנית העצוב״ ייכתב ״מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט.״
6	״יש מקום לבחון אפשרות לקבוע כבר בשלב זה את מתחמי התכנון לרבות התאמת טבלאות האיזון לחלוקה לפי מתחמים״	לדחות את ההתנגדות	התכנית שהופקדה קובעת את מתחמי האיחוד והחלוקה. טבלאות האיזון תואמות למתחמים המופיעים בתשריט.
7	״יש להוסיף תנאי במסמכי התכנית כי ביטול הרישום הקיים לרבות עריכת תצ״ר ירשם רק לאחר הריסת כל הבניינים בכל מתחם תכנון וקבלת היתר בניה בכל מתחם תכנון״	לדחות את ההתנגדות	הכנת תצ״ר עליה להיעשות לפי הוראות סעיף 125 לחוק ולא ניתן להתנות על כך.
8	הפקעת שטחים לצרכי ציבור – מבקש לקבוע שההפקעה תרשם /תבוצע לאחר קבלת היתר בניה בכל מתחם, ע״פ התקנון העירייה רשאית להפקיע את השטחים ולתפוס חזקה מיד עם אישור התכנית – לטענת המתנגד לא יכול להיות שהתכנית לא תמומש ועדיין ההפקעה לטובת העירייה תבוצע בפועל ולכן מבקש לכרוך בין מימוש הפרוייקט הסחיר ובין המגרשים הציבוריים.	לדחות את ההתנגדות	כפי ששטחי הבניה הציבוריים הינם מוקנים על פי תכנית זו כך הזכויות הסחירות מוקנות גם הן ומימושן תלוי אך ורק בבעלי הקרקע הפרטיים. שטחי הציבור שנקבעו בתכנית זו נדרשים למימוש בהתאם לצרכים הציבוריים והעירוניים באזור התכנית ולפיכך לא נכון יהיה להתלות את מימוש השטחים הציבוריים במימוש הפרוייקט הסחיר. לכן על פי התכנית קיימת אפשרות לעירייה להפקיע את השטחים הציבוריים מרגע היכנסה של התכנית למתן תוקף.

9-13	תקן 21 : שווי תוספת מסחר תוספת הזכויות שנתנה ליחידות המסחר בתכנית אינה תואמת את התקינה השמאית לפיה תוספת השטח צריכה להיות זהה כמותית ליחידות המגורים, דהיינו שווה ערך ל 12 מ״ר מגורים + 12 מ״ר מרפסת + מקום חניה + מחסן תקני.	לדחות את ההתנגדות	כנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, שיעור התמורה לשטחי המסחר נע לרוב סביב 25%. עפ״י עקרון תקן שמאי מס' 15 – השווי היחסי במצב היוצא צריך להיות זהה לשווי היחסי במצב הנכנס. דהיינו ככל שהשווי נמוך יותר במצב הנכנס, אזי התמורה שתתקבל במצב היוצא תהיה נמוכה יותר. במקרה הנדון שווי מ״ר למגורים גבוה משווי מ״ר למסחר ולכן התמורה לשטחי המסחר צריכה להיות נמוכה יותר מהתמורה הניתנת לדירות המגורים. בהתאם לבדיקה שערכנו מתקבל שיעור תוספת של 24% לשטחי המסחר. יתרה מזאת, תקן 21.1 מהווה מסמך רקע להוראות התכנית ואיננו מחייב. התקן נועד לוודא קיום רווחיות מינימאלית לקיומו של הפרויקט. כפי שנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, התמורות בין היזם לבין בעל הקרקע ייקבעו במשא ומתן בין הצדדים בטרם חתימה על חוזה ההתקשרות ביניהם. בעת החתימה על ההסכמים בין היזם לבין בעלי הקרקע ייתכנו תנאי שוק שונים שיובילו לרווחיות שונה.
14	מיסוי (תקן 21) – מס שבח לי״ח התעסוקה - במתחם התחדשות עירונית קיים פטור למגורים במס שבח. - סעיף הפטור במס שבח לא עוסק ביח' תעסוקה ולכן יש לבדוק את חבות מס השבח בגין מכירת הזכויות לתעסוקה במידה ותיווצר חבות יש להוסיף את סכום החבות להוצאות היזם ולהביאן בחשבון מה שכיום לא קיים בדו״ח.	לדחות את ההתנגדות	הבדיקה הכלכלית נעשתה תוך ההנחה כי כנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, ככל שתהיה חבות במס שאינה ידועה בשלב עריכת חוות הדעת, היא תחול על היזם ותהווה חלק מהוצאות הפרויקט. בשלב עריכת חוות הדעת הסבירות לחבות במס שבח מאפשרת רווחיות מינימלית נדרשת.
15	מיקום יח' המסחר – בעבודה הכלכלית מונח כי בעלי שטח המסחר בחלקה 81 יקבלו חנות חדשה במתחם ג'. מוצע כי יתאפשר ליזם להקצות שטחים מסחריים גם במתחם ב' ו-א'.	לדחות את ההתנגדות	הבדיקה הכלכלית נערכה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה: מתחם ב' + ג' כמתחם או״ח אחד, ומתחם א' כמתחם או״ח נוסף. הבדיקה הכלכלית נערכה על פי הנחות אופטימליות לעת זו. עם זאת, טבלת ההקצאה והאיזון המחייבת נערכה כך שכל אחד מבעלי הזכויות

			בכל אחד מהמתחמים יקבל חלק יחסי מכלל הזכויות במתחם, בין היתר כדי לאפשר גמישות ליזם הפרויקט בהקצאת התמורות לבעלי הקרקע. כלומר אין כל חובה כי התמורה למסחר תינתן בהתאם לאמור בבדיקה הכלכלית והיא יכולה להינתן בכל אחד מהמתחמים לעיל.
16	זכויות הרחבה בלתי מנוצלות – לא נלקח באומדן שווי יח' המסחר את שווי יתרת זכויות ההרחבה הלא מנוצלות כפי שנלקח בחשבון הזכויות הלא מנוצלות של המגורים. לחילופין, אם לא ניתן להרחיב את יח' המסחר, לבעלי היחידות המסחריות חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.	לדחות את ההתנגדות	הוראות תכנית 2673 מצביעות כי התכנית מקנה זכויות בניה להרחבת דירות המגורים בלבד. התכנית אינה מציינת את אפשרות הרחבת שטחי המסחר (ראה סעיף 1 למטרת התכנית וסעיף 9.2). הוראות התכנית מקנות זכויות בניה להרחבת דירות מגורים קיימות בהתאם לתשריט ההרחבות ואינן מקנות זכויות בניה כוללות למגורים. לפיכך אין לבעלי היחידות המסחריות חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות.
17	טעות סופר – שווי מ"ר מבונה תעסוקה גבוה משווי מ"ר מבונה מסחר.	לקבל את ההתנגדות	בקובץ האקסל נפלה טעות בקישוריות בחילוץ שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.
18-19	עסקאות השוואה : עסקאות השוואה למ"ר תעסוקה כוללות נתונים לשטחים ברמת גמר מלא. שווי מ"ר מסחרי עפ"י עסקאות השוואה 26,000 ₪ למ"ר. לא ברור מדוע שווי מ"ר מסחרי נקבע לפי גישת היוון ההכנסות שהינה בעלת תוקף נמוך יותר מגישת ההשוואה. מבקש להתאים את קביעת השווי לתוצאות הסקר לרבות ערכי השווי במתחם.	לדחות את ההתנגדות	שווי מ"ר בנוי לתעסוקה שנקבע בדוח הכלכלי הינו נמוך משווי מ"ר ממוצע אשר התקבל מעסקאות ההשוואה שהוצגו בדוח, וחושב בהתאמה לרמת מעטפת בבינוי חדש ובהתאמה למיקומו של הפרויקט הנדון. שווי מ"ר בנוי למסחר שנקבע בדוח הכלכלי הינו לאחר ניתוח עסקאות ההשוואה ולאחר נטרול עסקאות קיצון. בבחינת העסקה של היחידה המסחרית בגו"ח 7074/81 עולה כי העסקה ככל הנראה מגלמת פוטנציאל של התחדשות עירונית שיש לנטרלו בשווי.
20	לא נלקח בחשבון פער בין שווי מסחר מעל הקרקע לשווי מסחר בתת קרקע.	לדחות את ההתנגדות	כמפורט בסעיף 8.12 לנספח עקרונות השומה, השטח המסחרי חושב כשטח אקוי'. לשטחי המסחר הממוקמים מתחת לכניסה הקובעת נקבע מקדם שווי בשיעור 0.6. (ראה טבלה המרכזת את זכויות הבניה בסעיף 1 לנספח העקרונות). שווי המגרש שחושב בטבלת ההקצאה והאיזון מהווה שווי למגרש כריק ופנוי. שווי ההכנסות שחושבו בדוח הכלכלי

			לפי תקן 21.1 מהווה את שווי הנכסים כבנויים (מלאי היזם בלבד).
21	עלות הקמה למ״ר מסחר חדש נקבעה לפי 6500 ₪ למ״ר. האומדן אינו תואם את העלות שנקבעה בדו״ח הכלכלי שם הובא חשבון עלות ישירה בסך של 4500 שח ועלויות עקיפות בשיעור של כ- 36%. מהווה כ 6140 ₪.	לדחות את ההתנגדות	עלויות עקיפות בשיעור של 36% אשר מציין מר שמואל שרון אינן כוללות את עלות המימון שמהווה חלק מעלות הבנייה הכוללת. בתחשיב חילוץ שווי הקרקע נלקחה עלות בניה כוללות לרבות עלות המימון.
22	נקבע רווח יזמי למסחר 25%, שיעור רווח מעל לסביר, יש לקבוע רווח יזמי בשיעור 15% בדומה למגורים. השמאי קובע כי שיעור הרווח היזמי במחם ב+ג 15.6% הוא רווח ראוי לפי התקינה, מאידך הוא אינו מביא בחשבון שבמתחם זה 20% מעלות הקמה ישירה הינה של שטחי מסחר ותעסוקה. מבקש לתקן רווח יזמי למסחר בדומה למגורים.	לדחות את ההתנגדות	רווח יזמי בשיעור של 15% לשטחי המסחר אינו תואם את פרק יח׳ בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים (שימוש בגישת העלות ובחירת ״הרווח היזמי״) ואינו תואם את המקובלות השמאיות לרבות את סביבת הנכס. בדוח הכלכלי שנערך לעת ההפקדה שיעור הרווחיות במתחם ב׳+ ג׳, הכולל שטחי מסחר ותעסוקה הינו כ 15.7%. רווחיות זו מגלמת את הרווחיות הנדרשת לשטחי המגורים, שטחי המסחר ושטחי התעסוקה בהתאם לחלק היחסי של כל אחד מהם מהפרוגרמה בפרויקט.

3. עו״ד אליאל זרמטי בשם חברת נופים ה.ע. יפו

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1-23	טענות לחוסר כלכליות התכנית. עפ״י בדיקה שערכו שמאים מטעם חברת נופים הרווחיות עומדת על 0.687%.	לדחות את ההתנגדות	הדו״ח הכלכלי שנערך לעת הפקדת התכנית, נערך בהתאם לתקן 21, נבדק ע״י הגורמים המקצועיים בעירייה ונמצא תקין. הרווחיות של התכנית הינה גבוהה מהמינימום הנדרש.
24-25	בתחשיב ההכנסות הביא בחשבון שמאי התכנית הפחתה לדירות ללא הקצאת חניה לפי 170,000 ₪ לכל חניה – בפועל ראוי להביא בחשבון הפחתה של 10% לכל הפחות	לדחות את ההתנגדות	ערכי שווי בתחשיב ההכנסות נקבעו בהתאם לסקר נרחב מפרויקטים בסביבה. מחירי המכירה הובאו בחשבון בהתאם לדירות קטנות שנמכרו בסביבה בהתאמה לשטח דירה ממוצעת בפרויקט. יש לציין כי חלק מעסקאות ההשוואה שלפיהן נקבעו ערכי השווי בחוות הדעת הכלכלית נמכרו ללא מקומות חניה, לכן עולה שקיימת סבירות ששווי למ״ר בנוי שחושב כבר מגלם את העובדה שחלק

			מהדירות אינן כוללות חניה. על אף האמור לעיל, למען הזהירות הובאה בחשבון הפחתה של 170,000 ₪ לדירה שתימכר ללא חניה וזאת על הצד הזהיר. לאור כך ששווי למ"ר בתחשיב ההכנסות מגלם את תקן החניה, הפחתה של 10% משווי דירות שימכרו ללא חניה אינה סבירה.
26-27	הערכה בחסר של עלות בניה ישירה למ"ר: בדו"ח המלווה את התכנית עלות הבנייה למ"ר: 6,550₪ למ"ר עילי, 3,300₪ למ"ר ת"ק. אולם לפי מחשבון דקל –שטח עילי פלדלת הוא 9,450 שח פלדלת ו 3,431 שח תת"ק. מכך נובע שעלות בניה ישירה היא 7,300₪ למ"ר.	לדחות את ההתנגדות	עלויות הבניה שהובאו בדו"ח הכלכלי הינם בהתאם לעלויות בניה מקובלות בסביבת הנכס ובהתאם לאומדן עלויות בניה שקודם ע"י אגף הכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו בעת הכנת הדוח הכלכלי לעת הפקדת התכנית.
28-33	הערכה בחסר של היטל השבחה: לפי שמאי התכנית גובה היטל ההשבחה 71 מלש"ח, בעוד שלפי שמאי המתנגד גובה היטל השבחה כ 115 מלש"ח.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם למדיניות הועדה המקומית, תחשיב כלכלי אינו כולל את חישוב היטל ההשבחה שיערך אחרי אישור התכנית. יחד עם זאת התכנית עומדת בפרמטרים של הועדה המקומית ומציעה רווחיות מספקת לפני תשלום היטל השבחה.
34-39	קו איגודן: התכנית כוללת העתקה של קו איגודן. הדו"ח הכלכלי אינו כולל עלות העתקת קו איגודן.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	לאחר הבאת עלות העתקת קו איגודן בחשבון (בנוסף לעדכונים נוספים הנדרשים) עולה כי התכנית עומדת ברווחיות מספקת. יש לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן: תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.
40-42	דו"ח כלכלי תקן 21: העדר התחשבות בעלות העתקת תשתיות נוספות.	לדחות את ההתנגדות	סעיף 6.2.4 להוראות התכנית עוסק בהעתקת תשתיות בהתאם לצורך. לתכנית נערך תיאום הנדסי לבדיקת התשתיות הקיימות וממנה לא עלו צרכים מיוחדים למעט קו איגודן, שעבורו נדרש לתת מענה מיוחד. לכן, לא נכון להוסיף עלויות

			העתקת תשתיות, מאחר ומדובר בתשתיות סטנדרטיות לכל פרויקט התחדשות עירונית.
43-44	דו"ח כלכלי תקן 21 : לא נלקח בחשבון עלות פינוי הקיוסק בגוש 7074 חלקה 85 המצוי על שצ"פ.	לקבל את ההתנגדות	על החלקה בנוי קיוסק. כיום מתנהלת תביעת פינוי כנגד המחזיקים בקיוסק אשר טרם ניתן פס"ד בעניינה. יש לתת מענה לקיוסק במסגרת השצ"פ המוצע בתכנית ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. ייקבעו בתקנון זכויות בניה לקיוסק בשצ"פ, כמו כן, תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר – הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.
45-48	דו"ח כלכלי תקן 21 : לא נלקח בחשבון השפעות מלחמת חרבות ברזל. עליית עלויות הבניה ועדכון המע"מ. מבוקש להעלות את רכיב הבצ"מ מ 5% ל 10%	לדחות את ההתנגדות	מחירי המכירה שהובאו בחשבון נקבעו על סמך ניתוח עסקאות השוואה שנערכו בין השנים 2022-2024 שחלקן לאחר פרוץ המלחמה. בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש נהוג לשקלל את עלות הבצ"מ לפי שיעור של 5% מעלות הבניה הישירה. שיעור המע"מ עלה ל-18% החל מ01.01.2025. מחירי המכירה שצויינו בדוח הכלכלי הינם בהתאם לעסקאות מכר טרם עליית המע"מ ואינן יכולות להצביע על עליית מחירים בעקבות עליית המע"מ. סביר שלאחר הגדלת שיעור המע"מ תיווצר עליה במחירי הדירות שתשקלל את שיעור העלייה במע"מ (אחרת תיווצר ירידה במחירי הקרקעות, דבר שאינו סביר). לאור כך עליית המע"מ לא תשפיע על הכנסות היזם. יש לציין כי ממועד עסקאות ההשוואה המוצגות בחוות הדעת השמאית ועד למועד הנוכחי ניכרת עליה במחירי הדירות בשיעור גבוה משיעור השתנות תשומות הבניה, דבר שאף משפר את כלכליותו של הפרויקט.
49-51	טענה על היעדר תשתית עובדתית מספקת לעריכת תקן שמאי לתכנית	לדחות את ההתנגדות	הדו"ח הכלכלי מפרט את הרקע העובדתי בפרויקט בהרחבה. כמו

			כן התחשיב הכלכלי נערך בהתאם למקובלות השמאיות תוך סקר מחירי מכירה נרחב מסביבת הנכס. מכל האמור הבדיקה הכלכלית מבוססת על תשתית עובדתית ראויה המספקת את מטרתו של תקן 21.1 וכיוצ״ב את קיום הפרויקט לאור כדאיותו. כאמור לעיל, הדוח הכלכלי לפי תקן 21.1 נבדק מס׳ פעמים ואושר ע״י המחלקה הכלכלית בעיריית תל אביב – יפו.
52-54	מרפסות – תקנון : מבוקש כי ההוראה תנוסח מחדש, כך שיקבע כי שטח המרפסות אליו מתייחסת ההוראה - 12 מ״ר ליחידת דיור, כפול מס׳ יחידות הדיור - יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלת השטחים.	לקבל את ההתנגדות	התכנית כוללת סעיף לפיו שטחי מרפסות מעבר ל 12 מ״ר בממוצע יכללו בחישוב הרח״ק. ניתן להוסיף לסעיף הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ״ר בממוצע הן בנוסף לזכויות המתאריות.
55-58	תקן חניה: - ״מבוקש להבהיר כי תקן החניה יהיה ע״פ התקן המקסימלי התקף בעת קבלת היתר הבניה״ -בנספח התנועה לא נקבעו חניות עבור דב״י ועבור מסחר: המתנגד מבקש כי ירשם בתקנון התכנית שעבור דירות דב״י ועבור יעוד מסחר, לא תחייב התכנית התקנת חניות -״ככל ותדרוש התכנית לייחס חניות לדירות הדב״י, יהיה צורך לייצר חניות נוספות, או לחלופין, להפחית את תקן החניות בדירות היזם״	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בתקנון כבר קיים סעיף הקובע שתקני החניה הינם תקני מקסימום. התכנית אינה קובעת חניות עבור המסחר, הנושא מקבל ביטוי בנספח התנועה. מוצע להוסיף הבהרה בתקנון לעניין זה. כמו כן, מוצע לקבוע חניות עבור הדב״י בתקן מקס׳ 0.8 :1. מוצע להוסיף סעיף בתקנון המבהיר נושא זה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
59-61	שלביות ופינוי המגרשים העירוניים : ״תנאי לתחילת עבודות, למעט עבודות הריסה- פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חוזה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית ,תאי שטח 301-304 ומסירתם לידי העירייה״. יצויין כי על מגרשים 301-304 בנויים חלקים ממבני המגורים הקיימים. הריסתם לא תתיר בינוי בשלבים ע״פ מתחמים, כאמור בתכנית. הוראה זו גם נוגדת את ההוראה שנקבעה בסעיף 6.1.1 להוראות התכנית ,ס״ק 12, המתייחס לנספח שלביות הביצוע, ואשר מותיר	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלביות: עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים A301, 303, 304 עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים B301, 300 עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302

	גמישות בתכנית לצורך מימושה. על כן, תבקש היזמת למחוק את ס"ק ה מסעיף 6.2.2, ולקבוע כי פינוי מבני הציבור יקבע בנספח שלביות הביצוע.		
62-63	סעיף 6.3.2 בתקנון – רישום: בסעיף נרשם שהעירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים עם אישור התכנית. המתנגדת מבקשת להסב את תשומת הלב שעל השטחים הציבוריים קיימים מבני מגורים המיועדים להריסה. המתנגדת מבקשת שתפיסת החזקה במגרשים הציבוריים תבוצע רק לאחר הוצאת היתר הריסה.	לדחות את ההתנגדות	מדובר בסעיף סטנדרטי המופיע בכל תכנית בניין עיר שמהותו שמירה על זכות העירייה להפקיע שטחים ציבוריים.
64-67	שווי מ"ר מבונה תעסוקה – שמאי התכנית לקח בחשבון 24,000₪ שווי מ"ר לתעסוקה וחילק בהתאם שווי מבונה של 13,500₪ בעוד ע"פ סקר שטחי התעסוקה שווי מ"ר מבונה תעסוקה 11,000-13,000 ש"ח. מבוקש לתקן לשווי מ"ר מבונה תעסוקה נמוך יותר מאחר ובסקר המחירים שווי נמוך יותר משנלקח בדוח הסופי.	לקבל את ההתנגדות	טעות סופר בטבלת האקסל. שמשמעות זניחה ביותר על מתחם ב+ג בלבד והינה בטווח שבין 0.0001%-0.0097%. בהתאם לאמור לעיל יעודכן מסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב'+ג' בלבד.
68-73	זכויות להגדלת דירות קיימות – שטח דירות ממוצע במתחם הינו 57 מ"ר בעוד תכנית ההרחבות מאפשרת להרחיב ל119 מ"ר וסביר להניח כי דיירים רבים צפויים להגיש התנגדויות ולא להסכים לקבלת תמורה בגודל 12 מ"ר.	לדחות את ההתנגדות	מדיניות הועדה המקומית קובעת שתמורה מקסימלית לטובת חישוב הרווחיות והכנת הדוח הכלכלי תהיה עד 12 מ"ר ליח"ד קיימת. בנוסף, לא ניתן להוסיף זכויות לתכנית מעבר לקיים מאחר והתכנית מקודמת ברח"ק מקסימלי.
74-86	המתנגדת מבקשת להגיע לרח"ק 6 ו 25 קומות בהתאם לסעיף 5.3.2 בתכנית המתאר, הוראות לאזור 706א.	לדחות את ההתנגדות	ניתן מענה לנושא זה – התנגדות שמואל שרון סעיף 2.
87-88	מבוקש להעביר את יחידות הדב"י אל הקומות העליונות במגרש 201 המיועד לתעסוקה. – להמיר שטחי תעסוקה בדב"י	לדחות את ההתנגדות	ניתן מענה לסעיף זה – התנגדות חיים פיין סעיף 5.
89	במסגרת תוספת הרח"ק, ניתן יהיה להרחיב את שטחי התעסוקה גם כן, והרחבה זו תוסב לטובת דב"י. – בעצם קבלת זכויות מוגדלות ע"י הגדלת הרח"ק יורחבו שטחי התעסוקה וגם ינוצל לטובת הרחבת דב"י	לדחות את ההתנגדות	לא ניתן להוסיף רח"ק מעבר למוצע. בהתאם למענה לשמואל שרון סעיף 2.
90-94	היזמת מציעה להמיר 2 קומות משרדים למעונות סטודנטים במגרש בייעוד תעסוקה.	לדחות את ההתנגדות	ניתן מענה לסעיף זה – התנגדות חיים פיין סעיף 5.

95-101	הגדלת שטח יחידות הדיור: מבוקש להגדיל את שטח יח"ד ממוצעת ל 75 מ"ר	לקבל את ההתנגדות בחלקה	שטח יח"ד ממוצע בפרויקט הוא 65 מ"ר, עם זאת מוצע לקבוע בתכנית תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב באופן שיאפשר היצע דירות מגוון.
102-107 - סיכום	בקשה כי הוועדה תורה על תיקון מסמכי התכנית כמבוקש	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים לתקן את המסמכים בהתאם למענים הפרטניים לסעיפי ההתנגדות בהתאם למפורט במסמך זה.

4. עו"ד שלמה טופז מייצג בעלי זכויות בתחום התכנית.

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1-23	התכנית אינה כלכלית ולא תאפשר הוצאתה אל הפועל. מבקשים להוסיף זכויות בניה ויח"ד כך ששיעור הרווח היזמי יעמוד בשיעור מינימלי של 14%	לדחות את ההתנגדות	לתכנית נערך דו"ח כלכלי שנמצא שנבדק ע"י היחידה הכלכלית ונמצא ברווחיות מספקת. תיקונים נדרשים קיבלו מענה בהתנגדות חברת נופים.
24-41	לא נלקחו בחשבון זכויות מאושרות מתכנית ההרחבות דבר המהווה פגיעה קניינית ויוביל לחוסר רצון מצד הבעלים לממש את התכנית כיוון ויש להם תכניות הרחבה ל 119 מ"ר. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית פוגעת בזכותם הקניינית.	לדחות את ההתנגדות	בעת הכנת הדו"ח הכלכלי נבחן על ידי שמאי התכנית ערכן הכלכלי של הזכויות מכח תכנית ההרחבות. בתחום התכנית שבנדון קיימות 296 יח"ד, כאשר מתוכן רק 21 יח"ד הרחיבו את דירתם. בחישוב השטח האקו' הנכנס של כל יח"ד בטבלת ההקצאה והאיזון נוספו הזכויות מכוח תכנית ההרחבות. יש לציין כי מימוש של הזכויות מתכנית ההרחבות בלבד כרוך בעלויות משמעותיות של בעלי הדירות, לעומת ביצוע פרויקט של התחדשות עירונית שעלותו תחול על היזם בלבד.
42	מבוקש להגדיל את זכויות הבניה למקסימום המותר בתכנית תא/5000	לדחות את ההתנגדות	התכנית המופקדת הינה ברח"ק מקסימלי לפי תא/5000.
43	שטח הממוצע ליחידת דיור עומד על 61 מ"ר, כבר כיום ניתן לראות שחלק ניכר מהדיירים עוזבים את המתחם לאור העובדה שהדירות בהן הם מתגוררים קטנות מידי - צריכה לשאוף להגדיל את שטח הדירות לשטח דירה ממוצעת של 90 מ"ר לפחות ולא יפחת מהאמור בתקן 21.1 ביחס ללקיחת זכויות הבניה להרחבה הקיימות כבר כיום לבעלים לפי המצב	לקבל את ההתנגדות בחלקה	שטח יח"ד ממוצע בפרויקט הוא 65 מ"ר, עם זאת מוצע לקבוע בתכנית תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב באופן שיאפשר היצע דירות מגוון.

	התכנוני הקיים.		
44-45	דב"י תוספת דב"י לשכונה אשר מלכתחילה מצוי במדגרה סוציו - אקונומית נמוכה, עשוי להוריד עוד את המדרג הכלכלי - חברתי של המתחם. מבקשים להסב את הדב"י למעונות סטודנטים.	לדחות את ההתנגדות	התכנית מקודמת בהתאם למדיניות הועדה המקומית, שמטרתה לאפשר השגות בעיר למגוון אוכלוסיות. תכניות להתחדשות עירונית מפחיתות את מלאי הדירות הזולות הקיימות בעיר, לכן קביעת דיור בהישג יד דרושה כדי לשמור על מגוון אוכלוסיות בעיר.
46-47	הבעלים מצטרפים לנימוקי ההתנגדות של היזמת. כמו כן, נסמכת ההתנגדות על חוו"ד שמאי היזמת.	לדחות את ההתנגדות	מענה להתנגדות חברת נופים ניתן בצורה פרטנית במסמך זה.
48-51 סיכום	מבוקש מהועדה לערוך תיקונים בתכנית: - "הפיכת התכנית לכלכלית ע"י הוספת יח"ד בשטח התכנית ובהתאם להצעת היזמים מולם נחתמו כבר הסכמי פינוי בינוי" (כפי שביקשה היזמית הגדלת רח"ק, שינוי תעסוקה שינוי דב"י) - "מתן זכויות בניה נוספות במסגרת התכנית, מיצוי מגבלת היקף זכויות הבניה בתכנית" - הגדלת שטחי הדירות המוצעות לדיירים, כך שזכויות הבנייה המאושרות במצב הקיים יבואו לידי ביטוי בתכנית - הסבת הדירות המיועדות לדב"י לטובת מגורי סטודנטים.	לדחות את ההתנגדות	מענה מפורט לנושאים אלה ניתן במסמך זה.

5. טובה שושנה גינס בעלת דירה בגיחון 13:

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1-2	אני רואה את עצמי נפגעת מהתכנית מאחר והבית שלי מצוי בשטח המיועד להיות שטח ציבורי פתוח ומיועד להריסה.	לדחות את ההתנגדות	כל המבנים הקיימים בתכנית מיועדים להריסה. כל בעלי הדירות בתחום התכנית זכאים לדירת תמורה ללא קשר לייעוד הקרקע המוצע בו קיים היום ביתם.
3	אני אישה בת 71 ובעלת מוגבלויות. מספר יח"ד שתהיינה זמינות לאנשים עם מוגבלויות יהא כנראה מועט.	לדחות את ההתנגדות	כלל הדירות המתוכננות בתחום התכנית הינן דירות נגישות. בנוסף חוק פינוי בינוי קובע שיזם נדרש להבטיח התאמות הנדרשות לאדם עם מוגבלות.
4-5	הועדה המקומית לא נתנה דעתה לתחושת הקטסטרופה שנחתה על תושבי המתחם	לדחות את	בשטח התכנית פועלים יועצים חברתיים ועו"ס קהילתי מטעם

	כתוצאה. כמו כן, איש לא יידע את המתנגדת בקידום התכנית.	ההתנגדות	העירייה מזה מספר שנים. כמו כן, קויימו מפגשי ציבור רבים בהתאם למתווה שאושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 18.04.23. בנוסף התכנית פורסמה כנדרש בחוק.
6	לא אצליח למצות את זכויותי ללא יעוץ משפטי מקצועי בתחום ההתחדשות עירונית.	לדחות את ההתנגדות	מיצוי הזכויות של דיירים במתחם להתחדשות עירונית הינו נושא חשוב. בחברת עו״ב המנהלת את התכנית אנשי מקצוע המתמחים בנושא זה ויחד עם היועצים החברתיים יידעו להנחות ולעזור למתנגדת. עם זאת, נושא זה אינו מקבל ביטוי בתכנית בנין עיר.
7	לא יהיה שום גורם מוניציפלי אשר יפקח על קיום התחייבויות היזם לשאת בהוצאות הנובעות מהתכנית כגון דיור חלופי, עו״ד דיירים וכו.	לדחות את ההתנגדות	הוועדה המקומית אינה מתערבת בהסכמים בין יזם לבין בעלי דירות. עם זאת, ניתן לקבל עזרה וייעוץ מקיפים ע״י היועצים החברתיים שהוועדה המקומית העמידה לשירות מתחם זה וע״י חב׳ עזרה ובצרון.
8-11	פרטי התכנית חסרים התייחסות לזכויות הנפגעים מהחלתה. התכנית אינה מפנה למאגר קבלנים או עו״ד עם רקע מקצועי שנבדק.	לדחות את ההתנגדות	זכויות דיירים בתכניות התחדשות עירונית מעוגנות בחוק ואין להן ביטוי במסמכי תכנית. הועדה המקומית אינה בוחרת קבלנים או עו״ד עבור בעלי הדירות. עם זאת, הועדה המקומית העמידה יועצים חברתיים שיכולים לסייע בהיבטים אלה וללוות את בעלי הדירות בתהליך הבחירה.
12	דיור בהישג יד – חשש שמפונים מצפון ודרום המדינה יתחרו על דיור בהישג יד עם דיירים בתחום התכנית.	לדחות את ההתנגדות	דיור בהישג יד הינו 10% בלבד מיח״ד בפרויקט. אופן בחירת הדיירים נעשה בהליך הגרלה לעומדים בקריטריונים לפי התוספת השישית לחוק.
13	חשוב שאנשים יקבלו הודעות אישיות כי קיים מנגנון מסודר המטפל בתכנית	לדחות את ההתנגדות	נושא זה אינו תכנוני.
14	מבקשת להוסיף לתכנית מאגרי מידע עם פרטים של קבלנים ועורכי דין.	לדחות את ההתנגדות	לא ניתן להוסיף מאגרי מידע לתכנית כנדרש. עם זאת, ניתן להעזר באנשי המקצוע הייעודיים לנושאים אלה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. מומלץ לקבל/לקבל חלקית/לדחות את ההתנגדויות כמפורט להלן.
2. מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כנדרש.

מספר התנגדות	המלצה	תיקונים נדרשים במסמכי התכנית
1. התנגדות חיים פיין		
סעיפים 1-5	לדחות את ההתנגדות	
2. התנגדות שמואל שרון		
סעיף 1	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0.
סעיפים 2-4	לדחות את ההתנגדות	
סעיף 5	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לשנות את סעיף 7.2 בתקנון כך שבמקום "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי המימוש שיקבעו בתכנית העצוב" ייכתב "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט."
סעיפים 6-16	לדחות את ההתנגדות	
סעיף 17	לקבל את ההתנגדות	לתקן את טעות הסופר – שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.
סעיפים 18-22	לדחות את ההתנגדות	
3. התנגדות עו"ד אליאל זרמטי בשם חב' נופים		
סעיפים 1-33	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 34-39	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן: תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.
סעיפים 40-42	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 43-44	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לתת מענה לקיוסק במסגרת השצ"פ המוצע בתכנית ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. ייקבעו בתקנון זכויות בניה לקיוסק בשצ"פ, כמו כן, תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר – הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.
סעיפים 45-51	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 52-54	לקבל את ההתנגדות	מומלץ להוסיף לסעיף הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ"ר בממוצע הן בנוסף לזכויות המתאריות.
סעיפים 55-58	לקבל את ההתנגדות בחלקה	התכנית אינה קובעת חניות עבור המסחר, הנושא מקבל ביטוי בנספח התנועה. מומלץ להוסיף הבהרה בתקנון לעניין זה. כמו כן, מומלץ לקבוע חניות עבור הדב"י בתקן מקס' 0.8:1. יש להוסיף סעיף בתקנון המבהיר נושא זה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
סעיפים 59-61	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלביות: עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור

		ומוחלט של המגרשים הציבוריים A301, 303, 304 עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים B301, 300 עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302
סעיפים 62-63	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 64-67	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לתקן טעות סופר במסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב'+ג' בלבד.
סעיפים 68-94	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 95-101	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.
סעיפים 102-107 (סיכום)	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיפים המסכמים את כלל התנגדויות שכבר הוצגו. מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למענים שניתנו.
4. התנגדות עו"ד שלמה טופז מייצג בעלי זכויות במתחם		
סעיפים 1-42	לדחות את ההתנגדות	
סעיף 43	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.
סעיפים 44-51	לדחות את ההתנגדות	
5. התנגדות טובה שושנה גינס		
סעיפים 1-14	לדחות את ההתנגדות	

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0012ב' מיום 11/06/2025 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב: מציג את התוכנית בקצרה

<u>דיון בהתנגדויות</u>

חיים פיין: בעל דירה בגיחון 5, יש דוח כלכלי שאושר לפני חצי שנה, שמראה רק 15% רווחיות. מאז עלויות הבנייה עלו, רק במדד החודש האחרון ב-2.6 עוד מעט יתפרסם מדד תשומות הבנייה אני מניח שהוא גם ייתן קפיצה. אם ניקח עלויות בנייה ונעשה מדד רגישות ותראה מה קורה לדו"ח הכלכלי, שהיום על 15 אחוז כשמעלים את עלויות הבנייה ומורידים בחמישה אחוז את מחירי המכירה.
לא לקחו בחשבון את זה שהיזמים באזור מוכרים בהלוואות קבלן 20/80 שמהווים לכל הפחות 10 אחוז הנחה. אני חושב שלאשר את התוכנית כמו שהיא עכשיו, זה לאשר תב"ע שהיא לא תקרה כי זה לטמון את הראש בחול להגיד שתהיה פה עליית מחירים, זו תהיה בכייה לדורות התב"ע כמו שהיא היום היא לא כלכלית. לא ראוי לאשר תוכנית שהיא לא תקרה לא לטובת כל הדיירים שגרים שם ולא לטובת העיר.
שמואל שרון: בעל יחידה מסחרית במתחם. מציע לשקול את נושא ההפקעה רק לאחר קבלת היתר בניה התוכנית מאפשרת לעירייה להפקיע את השטחים ללא תלות במימוש פרויקט. מבקש להוסיף סעיף שגם התצ"ר וגם ההפקעה תתבצע לאחר קבלת היתר בניה.
ליאור שפירא: מה הנזק?
שמואל שרון: הנזק אם האפשרות שהעירייה תצטרך את אחד מהשטחים להפקעה זה עלול לפגוע בקניין של בעלי הזכויות במתחם שכל ההפקעה הזאת מבוססת על תוכנית שלא יצאה בסוף לפועל ומייצר כמובן בעיות משפטיות קנייניות.
שמואל שרון: התמורה שניתנה ליחידות המסחרי נאמר שזה בהתאם לנהוג בתקן, אני לא מכיר נוהג של 25% , כדי לקבוע את התמורה השמאי צריך להיצמד לתקן באופן מלא. נושא נוסף, יתרת זכויות בניה לא

מנוצלות מתכנית ההרחבות אני מבקש שהשמאי שעורך את טבלאות האיזון יהיה תחת ההנחה שהזכויות הן משותפות לכל היחידות מסחר ומגורים.
מבנה התעסוקה בתכנית - אני מציע לשקול להסב את מבנה התעסוקה למגורים.
ליאור שפירא: הטענה היא חלוקה באופן שונה 0 ל100 ביתר הזכויות שנשארו לא עשו 0 למסחר ו100 למגורים?
שמואל שרון: הוא לא עשה בכלל, הוא התעלם הזכויות הקנייניות.
לגבי מבנה התעסוקה אני לא רואה כדאיות כלכליות הוא רק יעמיס על עומסי התנועה בשכונה וייצור מצוקת חניה ואני מציע לשקול שוב להסב אותו למגורים
ליאור שפירא: הוא מתייחס לסעיף 13-9 בהתנגדות שלו?
יותם בן יעקב: הוא בעצם אומר שמגיעה לו תמורה כמו למגורים.
ליאור שפירא: הוא טוען תנו לי את אותם יחסיות בשטחים העודפים, תן לי 20% אתם מציעים בחלק הנכנס יותר אז אתה לא תקבל את העשרים אחוז, תקבל רק עשרה אחוז, או חמישה אחוז, הוא אומר לא קיבלתי לא את החלק המופחת יותר כי זה מסחר אלא קיבלתי אפס.
יותם בן יעקב: יש שתי טענות: אחת בנוגע לתוכנית הרחבות מאושרת שנוספו זכויות למגורים והוא אומר שזה צריך להתחלק גם למסחר, טענה שניה שהדירות מקבלות תמורה במסגרת התכנית החדשה ולמסחר מגיעה אותה תמורה.
שמואל שרון: הטענה הראשונה לעניין חלק יחסי בזכויות הבנייה היא רלוונטית לטבלת האיזון ,לעניין תקן 15 אמור להיערך בהתאם לזכויות הקנייניות זה אם יש חלקים ברכוש המשותף חייב לייחס את הזכויות גם אליי, התקנון הוא מצוי כל זכות נוספת זה לא מדובר פה לעניין היטל השבחה או אפשרות להרחיב דירה גם הרחבת דירה היא כפופה לסעיף 71 לחוק המקרקעין זה כל דירה שניתנת להרחבה אמורה לשלם תשלום איזון לדירה שלא ניתנת להרחבה .
לעניין תקן 21 שמטרתו בדיקת כדאיות כלכלית על מנת שליזם תהיה רווחיות ביזום הפרויקט, יש סל זכויות, אתם חייבים להביא בחשבון בסל הזכויות על מנת לשפר את רווחיות היזם תמורה נוספת מלאה ליחידות המסחר כמו שרשום בתקן. תקן 21 אי אפשר לאמץ חלקים ממנו או להסתייג ממנו .
לעניין זכויות הבנייה דחו אותי, התכנית קרובה מאוד לציר המטרו, לא ברור למה לא הובאו בחשבון זכויות בנייה של מטרו?
עו״ד אבי שפרמן: לפי החשדות לעזרה ובצרון החברה המנהלת את הפרויקט יש חשד לשחיתות אני מבקש להשהות את הדיון. הגשנו כתב התנגדות והתוכנית אינה כלכלית והצבענו על מספר רכיבים שמאיים למה התכנית לא ניתנת ליישום. קראנו את התגובה של הצוות במקצועי בדרפט לדעתנו המענים לא נעשו מבוססים על נתונים אמתיים, הטענות שלנו שמאיות מקצועיות.
ארז כהן שמאי: אם אני לוקח את המלצות הצוות ושם אותם באקסל של הנחות השמאי אני מגיע לרווחיות של בקושי 12 אחוז. הנקודה המהותית ביותר היא הסטת קו השפדן, למעלה מ12 מיליון הוצאה שלא נלקחה בחשבון .סעיף שני- אפס חניות לדב״י ובהמלצות הצוות נאמר שצריך לתת חניות לדב״י, אלו עלויות שלא מכוסות והעלויות הללו נמדדו לפי הערכה שלי בעוד כמה מיליוני שקלים.
הצענו מס׳ הצעות לשיפור הרווחיות.
ממליצים לשקול את התקן החדש המלצנו גם איפה ניתן לשפר. אחת מהם במבנה התעסוקה להכניס חלק מדירות הדב״י לתעסוקה להפחית את רכיב התעסוקה..
עו״ד שלמה טופז: מצטרף לעמדתו של חברי אני חושב שאין מקום לדיון מהבחינה הזאת, אני למעלה מעשר שנים מלווה את הדיירים בשכונה, בחמש השנים האחרונות עזרה בצרון עושה כל שביכולתה על מנת שהפרויקט הזה לא יצא לפועל, כל שביכולתה שהיזם יפרוש כל שביכולתה על מנת לשנות את אותה נציגות שנבחרה כבר לפני שנים רבות, היא עושה כל שביכולתה להעיף אותי מהפרויקט אבקש שהדברים יירשמו.
הזכויות שיש לדיירים היום על פי תכנית ההרחבה להרחיב כמעט כל דירה ל-119 מ״ר הטענות של הצד המקצועי טוענים שהדיירים לא מימשו ויש עלויות גבוהות לממש את זה. בשלוש השנים האחרונות הוצאתם 78-77 ולא ניתן להוציא היתר בניה , בחמש שנים האחרונות לא מאפשרים לבנות, הטענה של הצוות המקצועי שלא מימשו או שזה עולה יקר זו טענה שלא תופסת. בפועל לא אפשרתם לעשות את זה.
טענה נוספת שצריכים לשקול ערך של זכויות בנייה זה ערך כלכלי שמאי יודע להוון ערך כלכלי של זכויות בנייה לערך מבונה. באזור הזה גם המכרזים שלכם וגם במקומות אחרים אפשר לדעת ולהבין מה ערך הקרקע נושק לך ל-50 אחוז קומבינציה בכל המקומות פה.
ליאור שפירא: תטען תחילה את מה שאתה טענת בהתנגדות.
עו״ד שלמה טופז: אני מגיב לצוות המקצועי
ליאור שפירא: אתה לא יודע אם נקבל את עמדתם, אתה בעד היזם
עו״ד שלמה טופז: אני בעד הדיירים שיהיה פרויקט רווחי ליזם ולדיירים
ליאור שפירא: איך קשורה טענתך ל-78-77?
עו״ד שלמה טופז: זה קשור מבחינה זו שהצוות ענה על הטענה שביקשתי להרחיב את הדירות עד 119 מ״ר והצוות המקצועי אמר שהדיירים בפועל לא מימשו את זה ולא פירט למה אבל לא הרשו את זה בגלל שהיה פה סעיף 78-77
ליאור שפירא: אם לא היה פה 78-77 לא היית כאן היום

עו"ד שלמה טופז: אני מאמין שכן הייתי פה, חתמו כבר מעל 62 אחוז, שנים ארוכות מחכים לפרויקט הזה.
ליאור שפירא: אם חתומים 62 אחוז אז 38 אחוז היו מוציאים היתרים ולא היה לך פרויקט
עו"ד שלמה טופז: אני מדבר על זכויות בנייה שמוקנות להם ולא התייחסתם לזה . לעניין ממוצע של הדירות, יש תוכנית נוספת שמקודמת ממש צמוד אלינו שם נקבע נתון של 74 מ"ר לדירה ואצלנו 65 מ"ר לדירה, צריך לבדוק ממה מגיע השוני.
יותם בן יעקב מקריא את ההתנגדות של טובה שושנה גינס התיכון 13.
מקריא מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
אורלי אראל: אבקש להבהיר לחברי הוועדה שמי שיזם את התכנית ומימן את התכנית זו הוועדה המקומית מי שממממנת את התוכנית זו עיריית תל אביב-יפו במסגרת התקציבים שלה. חברת עזרה ובצרון מנהלת את הפרויקט עבור הוועדה המקומית, היא לא יזמת התכנית היא לא ממממנת את התכנית אלא היא מנהלת פרויקט כמו מנהלי פרוייקטים בתכניות אחרות בעיר.
אודי כרמלי: זה המענה לטענה לכך שחברת עזרה וביצרון מקדמת את התכנית וזה לא נכון הוועדה המקומית מקדמת את התכנית.
יותם בן יעקב: מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
ליאור שפירא: אנא הסבר את העניין ששמאי התכנית רשאי להחליט על חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה נפרדים
יותם בן יעקב: העניין העיקרי הוא שהתכנית כבר כוללת מתחמי איחוד וחלוקה והשמאי יכול להפעיל שיקול שמאי, בתשריט יש סימון של תחום איחוד וחלוקה והדבר גם תואם את הטבלאות. המענה אומר שמותר לו לעשות זאת אבל למרות שמותר לו התכנית כבר כוללת מתחמים לאיחוד וחלוקה.
ליאור שפירא: התוספת של המילה "מותר לו" מיותרת
יותם בן יעקב: ניקח זאת לתשומת לבנו. ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
ליאור שפירא: לו לא היינו עושים תוכנית הייתם עושים את ההפקעה?
אלי לוי: אם היה מותר בתכנית שטח ציבורי ונדרשת דרך והיא פנויה היינו ממשים את הדרך הפנויה. אם יש בניין בתחום הדרך לא היינו נכנסים לעלויות מיותרות ומממשים בבוא העת.
יותם בן יעקב: ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
ליאור שפירא: מה היחסיות בין שווי נכנס מגורים לבין מסחר
צחי לוי שמאי התוכנית: זה אזור לפי שווי בנוי
ליאור שפירא: כמה היחס שלך בין מגורים למסחר?
צחי לוי שמאי התוכנית: שני שליש פחות או יותר, העיקרון של התמורה תואם את תקן 15
ליאור שפירא: אני מתייחס לשווי כלכלי בסוף פרויקט
צחי לוי שמאי התוכנית: שווי כלכלי בסוף פרויקט יוצא פי 1.5 בסוף אנו מסתכלים על 12 מ"ר תמורה על הדירות ומתייחסים אל מול היחס בשווי הבנוי של מסחר אל מול מגורים, מסחר בנוי שווה בסביבות הטווח של בין 40-35 אלף שקלים נניח ומסחר שווה בסביבות ה-25 אלף שקלים, אז היחס בין ה-25 אלף שקלים, ו-35 אלף שקלים, נניח הוא יחס מסוים.
ליאור שפירא: הם קיבלו במסחר במקרה שלנו?
צחי לוי שמאי התוכנית: כן
יותם בן יעקב: ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
ליאור שפירא: מאחר וזו תכנית עירונית שמקודמת ויש הערכת שמאי, יכול להיות שזה ישתנה?
רוני קינסברונר: באופן עקרוני ברמה התיאורטית התשובה היא חיובית, כלומר יכולה להיווצר סיטואציה כזו, בפועל לא נוצרת. מהבדיקות שעשינו לאורך השנים בדרך כלל היטל ההשבחה הם נושאים סטנדרטיים שיעור היטל ההשבחה הוא בעצם ארבעה-חמישה אחוזים מתוך סך כל הרווח לכן כדי להתמודד עם הסוגיה הזאת שהיא מורכבת כי היטל ההשבחה צריך לחשב תת-תוקף וכולי. אנחנו מבקשים שהרווח היזמי לפני היטל השבחה יעמוד על 20 אחוז הוא המשמעות היא שבעצם הרווח לאחר תשלום היטל השבחה הוא 15 אחוז שזה הסף המינימלי שאנחנו קבענו כאלה להתפתחות כלכלית של פרויקט. אם אין איזו סיטואציה שהיא קיצונית וגם סיטואציה קיצונית אנחנו יודעים לאבחן את אז בעצם הרווח היטל ההשבחה, הוא מתכנס בערכים למשהו כמו 5-4 אחוז לכל היותר מסך כל הרווח. אין לנו חישוב נומינלי.
ליאור שפירא: אם חישבנו היטל ההשבחה בחוסר, ההשבחה היה הרבה יותר גדול ממה שאתם חישבתם האם יכול להיות שאנחנו, עיריית תל אביב , נותנים מספר אחד ואחר כך יגיע השמאי שיצטרך באמת לחשב שהוא גם כן, עיריית תל אביב ויגיד מספר אחר? או שהמספר הראשון מחייב אותנו?
רוני קינסברונר: לא, על פניו יש פה באמת את פערי הזמנים אבל אז הכול צריך להתנהג אבל גם אם זה ברמה התיאורטית מתקיים צריך לראות שצריך להבין שהכול מתנהל באותו כיוון. בהנחה שהיטל ההשבחה הוא יותר גבוה, נניח את אזור הדוח הכלכלי נעשה היום והיום נעשתה הערכה, כלכלית, אנחנו מעריכים שהיטל ההשבחה יהיה ארבעה-חמישה אחוז שהוא לצורך העניין מתכנס לאותם ארבעה-חמישה אחוז שאנחנו מדברים עליהם ביום אישור התכנית, לא יכול להיות שהיטל ההשבחה יותר גבוה כי ערכי הקרקע עלו, היות וזה מתנהג באותו כיוון כלומר, יש יחס חיובי אז אם היטל ההשבחה הוא גבוה יותר בגלל שערכי הקרקע, עלו בפרק הזמן הזה אז גם הייתכנות הכלכלית של הפרויקט עלתה.

ליאור שפירא: ככל שזה עולה יותר הפרויקט רווחי. ולאיזה רווחיות חישבתם את הפרויקט הזה?
רוני קינסברונר: עשרים אחוז
מלי פולישוק: לא יכול להיות מצב שהעלויות של הקרקע והבניה עלו ומחיר הדירות יורד?
ליאור שפירא: לא
אלחנן זבולון: בהתחדשות עירונית אין את העלויות המימון ולכן זה יותר רווחי
(יואב זילברדיק מחליף את מה"ע)
צחי לוי שמאי התוכנית: בהקשר של היטל ההשבחה יש עוד סוגיה, אנחנו מחשבים את היטל ההשבחה למועד עריכת הדוח מעבר לזה, אנחנו לא עושים הפחתה נוספת שייתכן ותופיע וסביר שתופיע בגין שמאי מכריע
ליאור שפירא: זה לא קשור, מה שאין לך שליטה אין לך שליטה
יותם בן יעקב ממשיך במענה מתוך הדרפט
אלחנן זבולון: אז יהיה שטח בנוי ושצ"פ?
הראלה אברהם אוזן: יש אפשרות מכוח תוכניות קודמות, בשצ"פ הזה הקיוסק הזה לא נבנה סתם יש שם תוכנית שאפשרה שטח בנייה ולכן נחזיר אותו לשצ"פ. מה הגודל של הקיוסק?
יותם בן יעקב: עד 250 מטר לכל היותר
הראלה אברהם אוזן: מה גודל השצ"פ הספציפי הזה?
יותם בן יעקב: השצ"פ העתידי 2.7 דונם. ממשיך במענה מתוך הדרפט. לגבי התנגדות 13 יש את המנהל לשירותים חברתיים שיידעו לתת לה את המענה וכבר יצרו עמה קשר.

<u>תגובת התושבים</u>:
שמואל שרון: יש לי יחידה מסחרית בתוכנית ואני גם שמאי. הדירות האלה ניתנות להרחבה נכון להיום אפשר להרחיב את הדירה עד 110 מ"ר, נכון שהשמאי התייחס לכך בטבלת האיזון שהיא כלי קנייני לחלוקת הזכויות. הדוח הכלכלי של תקן 21 המטרה שלו היא להראות כלכליות לפרויקט על בסיס יחידות החדשות על מנת שיהיה אינסנטיב לפרויקט הזה לצאת לפועל שגם לדיירים שחיים שם עשרות שנים בדירות מאוד מאוד ישנות.
ליאור שפירא: כמה אתה חושב הכלכליות של התוכנית?
שמואל שרון: לא בדקתי. כדייר למה שאני אסכים ליזם שיתן לי 12 מ"ר הרחבה כשאני יכול להרחיב 19 מ"ר?
חיים גורן: כי זה על חשבון היזם ולא על חשבונך, אלה אנשים שלא עשו זאת עד היום
שמואל שרון: התכנית יצרה ציפיות. יש לחרוג מהמדיניות של 12 מ"ר במקרה הזה
אלחנן זבולון: אתה מבין שבכך הפרויקט מסתכן? אין בתכנית משהו שונה מכל תכנית אחרת שמקודמת בעיר
שמואל שרון: מצפה שהשמאי יעדכן את הדוח שלו, חלק מהטענות לגבי יח"ד המסחר שנוח מפנים לתקן 15. יש בקווים המנחים של פינוי בינוי שאומר איזה רווח יזמי לתת למבנה של תעסוקה לא ניתן ללכת לרווח יזמי של קו מנחה אחר, חייב להיצמד אם אתה בתוך תקן עשרים ואחד תישאר בתוך תקן 21 טבלת האיזון זה מכשיר קנייני בלבד.
עו"ד אבי שפרמן: הרחק" המקסימלי הוא 6 הרחק הבסיסי הוא 5 ויש שני תנאים להגיע לרחק 6 והם פינוי שטחים ציבורים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי. לגבי השטח הציבורי הם הודו שהם מנהלים הליך לפנות את הקיוסק. יש בחלק המזרחי יש שטח ציבורי שהוא תפוס, כל המשולש בשטח המזרחי הוא תפוס על ידי פולש והתוכנית צריכה לתכלל את זה. התנאי הנוסף הקצאת שטח ציבורי משמעותי, מה שהיה צריך לעשות להגדיל את השטח הציבורי יש יותר שצ"פ ומבנה ציבור ולהגדיל את הרחק והתושבים ירוויחו, מבחינת הרווחיות לא ניתנן להביא את התוכנית למימוש אלא אם ישנו.
ארז כהן: אני טוען שאם נכניס לתחשיב את 3 הנקודות, הראשון אמרנו ההסתה של קו השפדן זה עלות של כמעט למעלה משלושה אחוזים ברווח או חמישה עשר מיליון שקל ויש את האומדן מאיגודן, זו נקודה מאוד מהותית שמשפיעה על רווחיות. הנושא השני, חניה לדב"י כולם מבינים שאין לה כיסוי ויש דירות מגורים ללא חנייה, חניות לדב"י הן מטלה אין בגינן הכנסה
ליאור שפירא: למה, אבל יום אחד הדירות חוזרות ליזם
ארז כהן: זה לא אותו דבר, הם גם מקבלים את הטענה רק יש לנו מחלוקת על גובה ההפחתה. עדיין צריך לשאת בעלות הזו היום
ליאור שפירא: גם בדירה אתה נושא בעלות
ארז כהן: בדירה זה בא במסגרת שווי, אין מחלקות בעניין הזה
ליאור שפירא: הערך של דירה עם חניה או בלי חניה בשכר דירה הוא שונה
ארז כהן: נכון, זה נושא פחות מהותי. הנושא השלישי לעניין היטל השבחה, המספר שכתוב הוא לא המספר של היטל השבחה בסוף. לא קיבלנו פירוט כיצד הגיעו למספר הזה, בתחשיבים שלי הגעתי למספר גבוה יותר, הנתונים האלה משפיעים על תקן 21, במצב הנוכחי התכנית תתקשה לצאת לפועל
אלחנן זבולון: מהיכרותך יש הרבה תוכניות שנמצאות בכל חתך דרום העיר מזרח העיר באותו סדרי גודל ה-17 מיליון שקל של איגודן זה מה שעושה את הדרמה הזאת? מה חריג בתכנית הזו?

ארז כהן: הצפיפות שניתנה, גודל יחידות הדיור, המבנה, הדב"י, מבנה התעסוקה ההרכב של התוכנית הזו ביחס לתוכניות אחרות הוא הרבה יותר נמוך. זו תוכנית שהיא כבר למעלה מחמש שנים. גם דוח תקן 21 נכון לפני שנה ושמונה. הצוות שלכם ממליץ לבצע בו מס' תיקונים, יש אפשרות לפתור את הבעיה בתכנית. יש לעשות בה מס' שינויים. האינטרס העירוני צריך להיות שיעלו לרח"ק 6

ליאור שפירא: שעשית את השמאות, ה-115 זה נכון להיום?

ארז כהן: לא, זה נכון לנתונים של התקן. לנו יש רק את המסקנה

ליאור שפירא: אז היא גם אמורה לשיטתך לעלות, אם ה-71 יעלה ברגע שתשלם אז גם ה-115 יעלה

ארז כהן: תיאורטית יכול לעלות

אלחנן זבולון: הקורלציה תהיה תמיד חיובית

ארז כהן: השאלה באיזה יחס היא תהיה חיובית. היזם ירצה להגיע לתכנית יותר רווחית ולשלם יותר היטל השבחה

ליאור שפירא: יש טענה שחוץ מהקיוסק יש עוד 3-4 דונם פינויים?

דור בן שטרית: לא מכיר. את הקיוסק אני מכיר

ליאור שפירא: תזכיר את התשובה שאלי נתן

יש לנו קיוסק קיים עם מפעיל. השטח של השצ"פ הופך להיות מגורים ואנו מבקשים ממבקש ההיתר להקים קיוסק בשצ"פ המוצע

יותם בן יעקב: זה קיוסק בהיתר,

אורלי אראל: זה קיוסק בהיתר שיעבור למקום אחר, זה לא פלישה

עו"ד טופז: לגבי השצ"פ כתוב בסעיף 43-44 שאתם מנהלים תביעת פינוי, כנגד מי התביעה?

אורלי אראל: הבעלות היא עירונית

עו"ד טופז: אנו טוענים שהקיוסק הוא שצ"פ תפוס כבר הרבה שנים

אורלי אראל: זה לא פולש זה שלנו

ליאור שפירא: אם אתה משכיר והשוכר לא יוצא של מי הדירה?

עו"ד טופז: אם הוא לא מפנה הוא פולש, יש משפחה שתפסה את השטח ועושה שם שימוש

חיים גורן: על מי האחריות לפנות אותו? זו השאלה

ליאור שפירא: אדם שנכנס בהסכם שכירות הוא פולש?

עו"ד טופז: אני לא בטוח שיש הסכם שכירות. יש משפחה שחיה שם ועושה שימוש

ליאור שפירא: הציגו את השטח בgis

עו"ד טופז: נבנה מבנה עצמאי, יש שם לפחות 3 דונם וזה בתוך הקו הכחול. לעניין הרחבת הדירות, חלה פה תב"ע בתוקף, לא אפשרתם לקדם היתר בניה, מס' דיירים ניסו להוציא היתר בניה ונעצרו, נוסף בשנת 2020 הגשתי התנגדות יחד עם עיריית ת"א להיתר רצה לתת לדיירים תוספת מקסימלית, הוועדה דחתה משום שמתקדם פינוי בינוי.

ליאור שפירא: נעבור לדיון פנימי

<u>דיון פנימי:</u>

אורלי אראל: אבקש לעדכן את הוועדה שבשבוע שעבר פורסמה למתן תוקף תמ"א 70, יש שם סעיף שלא הכרנו אותו. לצורך הדיון לקבלת החלטה למתן תוקף אבקש להבהיר לכם את ההתאמה של תכנית זו לתמ"א 70

הראלה אברהם אוזן: הסעיף אומר כי תמ"א 70 אושרה ופורסמה למתן תוקף, התחילה ב-5.6.2025 ,היא קובעת הוראת מעבר לפיה תכנית שהוחלט להפקידה טרם תכנית זו רשאי מוסד התכנון לתת לה תוקף אף אם אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו

אורלי אראל: אבקש להבהיר כיצד תכנית זאת תואמת את תמ"א 70. התכנית הזו מקודמת לפי רח"ק 5, תמ"א 70 קובעת תמהיל תעסוקה עד 10 אחוז והוועדה המחוזית רשאית להתיר עוד 10 אחוז התכנית תואמת תמ"א 70 כי היא קובעת שטחי תעסוקה בשטח של עד 15 אחוז, תקן החניה נקבע 1 ל-0.8 וזה תואם תמ"א 70. התמ"א בנוסף קבעה שאנו צריכים לייצר במרחב הציבורי מרחב עם נוחות הליכה ונותן מענה לצרכי ציבור, התוכנית בהחלט עונה למענה הזה. יש רצועת הליכה במינימום 4 מטר התכנית מעניקה 5 מטר ומעבר לכך נותנים זיקות הנאה מעבר למדרכה הקיימת. לכן אנו אומרים שהתכנית תואמת תמ"א 70

מלי פולישוק: האם אפשר לשנות את התמהיל?

הראלה אברהם אוזן: התמ"א מדברת על 10 אחוזים והוועדה מחוזית יכולה להגדיל בעוד 10 אחוז, בתכנית שלנו זה 15 אחוז. זה אפילו לא חריגה

מלי פולישוק: אפשר לעשות פחות?

הראלה אברהם אוזן: אנו לא באירוע של לעשות פחות

מלי פולישוק: המתנגדים ביקשו יותר מגורים מתעסוקה

אורלי אראל: יש לנו מגבלות של איכות הסביבה להקים על הדופן מגורים

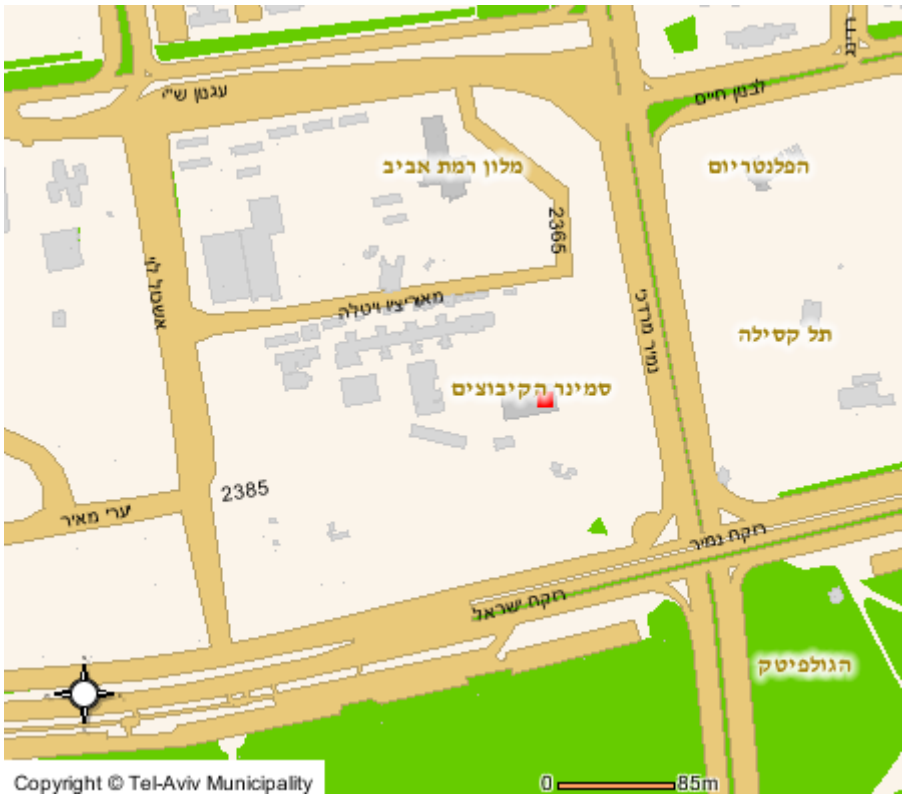
יותם בן יעקב: יש סיבות מאוד טובות לעשות מגרש קטן לתעסוקה, כי הוא חוצץ בין שכונת המגורים לצומת וולפסון, והוא גם ממשיך את הרצועה המסחרית שיש במכבי יפו, תהיה פה תחנת מטרו זה הציר הירוק המטרופוליני, אנו בעד עירוב שימושים
ברור שההתנגדויות יתרכזו בנושא התעסוקה כי זה שווה פחות ממגורים אבל תכנונית זה דבר נכון
התבקשה הפסקת הקלטה ע"י יו"ר הועדה המקומית לצורך התייעצות
ליאור שפירא: חזרנו להקלטה . אנו סבור שאנו לא בשלים לקבל כרגע החלטה בעניין אבקש מגורמי המקצוע לשוב אלינו עם הצעות ומספרים כפי שנאמר על ידי חברי המועצה לעניין כדאיות הפרויקט.
כשיהיו מספרים נקיים דיון. אבקש להפנות תשומת ליבכם שקיבלנו תשובה מאגף הנכסים שיש שם פולש, ויצאו לו מכתבים והתראות, קחו זאת בחשבון.
הישיבה ננעלת

בישיבתה מספר 25-0012ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי

מטרת הדיון הינו אישור הועדה לתיקון טכני בהסכמת הבעלים ללוח איחוד וחלוקה של תכנית תא/3390 – סמינר הקיבוצים. הסבר מובא בסוף הדראפט.



תכנון חדש למתחם סמינר הקיבוצים - דיון נוסף

מטרת הדיון: הצגת תכנית תנועה וחניה בפני הועדה לפני העברתה להפקדה בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 21.10.2007 .

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.

מסמכי רקע: תשריט מעודכן מתאריך 25.12.2008
נספח תנועה מתאריך 23.10.2008
נספח בינוי מתאריך 25.12.2008

המתכנן: משה צור אדריכלים ובוני ערים.

היזם: פניקלס בע"מ.

בעל הקרקע: סמינר הקיבוצים, עת"א, ממ"י, פניקלס בע"מ.

מיקום: צומת הרחובות נמיר רוקח

גוש/חלקה: גוש 6648 חלקי חלקות 67, 68, 225, 229,חלקות בשלמות 232 , 227 .

שטח תכנית : 54.505 דונם .

תאור הסביבה: האזור נמצא בתהליכי בניה. בצפון מוקם פרוייקט סביוני רמת אביב בהתאם לתב"ע 2196 ב' שבמסגרתה יוקמו כ- 400 יח"ד.
במזרח שכונת כוכב הצפון , בהתאם לתכנית 1112 ג'.
בצומת רוקח לוי אשכול תכנית מאושרת חוות גורדון תא/2693 להקמת 166 יח"ד. התכנית לא ממושה.
השטח חצוי באלכסון ע"י רצועת תשתיות ברוחב 30 – 40 מ' (שפד"ן) שבתחומה עובר צינור בקוטר 1.85 מ' לכיוון מכון הביוב בפינת ש"י עגנון ואבן גבירול, וצינורות קירור של חברת החשמל מאתר רידינג ג' שאינו בשימוש.
ממזרח ומדרום שני צירי תחבורה ראשיים: דרך נמיר, ורחוב רוקח.

מצב השטח בפועל: במקום פועלת משנות ה- 50 מכללת סמינר הקיבוצים. המבנים בשטח הוקמו בשלבים ובמהלך שנים רבות. היקף הבניה כ- 11,500 מ"ר ברוטו.

מצב תכנוני קיים: עמותת סמינר הקיבוצים רכשה מאת רשות הפיתוח על פי חוזה משנת 1957 זכויות בעלות במקרקעין בשטח כולל של כ- 52.5 דונם בתמורה מלאה, לשם הקמת סמינר. השטח באותה עת היה ביעוד ציבורי פתוח. בתחילת שנות ה- 60 פעל הסמינר לאשור תב"ע להסדרת השטח. הועדה המקומית שדנה בבקשה החליטה לשנות את יעוד שטח של כ- 29 דונם למגרש מיוחד להקמת הסמינר, אולם התנתה את אישור שינוי היעוד בהסדרת הקרקע, ובתמורה כי יתרת השטח יישאר ביעוד שטח ציבורי פתוח ויירשם ע"ש העירייה ללא תמורה.
הסמינר לא השלים את פעולות הדרושות לאישור התכנית.
ב- 27.3.69 אושרה על שטח זה תכנית מתאר 1111 . יעוד הקרקע עפ"י תכנית זו הוא מגורים. בתשריט התכנית נכתב אזור תכנון מיוחד וזאת בגלל סמיכותו לצומת נמיר רוקח וקיומו של פרוזדור השירותים המחיבים התיחסות לעת הכנת התכנון המפורט.

מאז 1969 קודמו מספר יוזמות תכנון למתחם, בין היתר בשנים 1984 ,1988,1997 שלא הבשילו לתכנית ברת תוקף.

בפועל אין תכנית מפורטת בתוקף המאפשרת פיתוח הסמינר ומתן היתרי בניה בתחומו.

הסדרת בניה בלתי חוקית בשטח הסמינר (תב"ע 3708)
במהלך השנים נבנו בשטח המכללה מבנים למטרות שונות, חלקם ללא היתרי בניה.
עת"א הגישה תביעה משפטית נגד מכללת הקיבוצים בגין בניה בלתי חוקית. על פי החלטת בית משפט השלום לעניינים מקומיים ת.פ. 1/0010000421 מיום 14.11.01 יש להרוס את המבנה נשוא התביעה.

בחודש מאי 2004 הגיעה מכללת סמינר הקיבוצים להסדר עם עת"א. הסדר זה אושר ע"י בית המשפט לענייניים מקומיים. במסגרת הסדר זה נדחה מועד ביצוע צו הריסה . דחיית המועד נועדה לקדם תכנית מפורטת, אשר תאפשר הוצאת היתרים למבנים הקיימים.
תכנית בנין עיר להסדרת המצב הקיים הוצגה בפני הועדה המקומית בתאריך 5.4.2006 ואושרה בתנאים.

שינויים ארציים בנושא מכללות:
משרד החינוך בחן בשנים האחרונות את נושא המכללות כחלק מעבודתן של ועדות דוברת ותומר, על מנת לצמצם את מספרן ולאחדן. הוחלט כי באזור המרכז יהיו 2 מכללות: מכללה אחת במזרח, מכללת בית ברל ומכללה נוספת במערב – איחוד מכללות לוינסקי, סמינר הקיבוצים והמכללה להוראה טכנולוגית.
כיום אוחדו סמינר הקיבוצים והמכללה להוראה טכנולוגית ויש הסכם לניהול תחת קורת גג אחת, כאשר בעתיד יאוחדו גם סמינר הקיבוצים ומכללת לוינסקי. עמדת משרד החינוך כי אם לא ניתן יהיה לאחד את הקמפוסים בחטיבת קרקע אחת, ניתן להפעיל שני קמפוסים נפרדים תחת ניהול אחד.

תכנית חדשה למתחם סמינר הקיבוצים (תב"ע 3390)
תכנית חדשה להסדרת הבניה במתחם סמינר הקיבוצים היא חלק מהסדר העברת נכסים מקיבוצים, תאגידים וגופים שונים המשתייכים למערכת הקיבוצית וזאת בגלל מחיקת חובות נרחבת אשר הוענקה למערכת זו.
ביום 9.08.2000 התקשרה המכללה עם חברת הפניקס בע"מ בעסקת קומבינציה לפיה בשטח בו פועלת המכללה תוקצה חטיבת קרקע של 12 דונם לבנית מבנים חדשים עבור המכללה, המבנים בשטח יהרסו. יתרת המקרקעין תשמש להקמת מתחם מגורים. הבניה החדשה תחל עם אישור התב"ע ותקודם בשלבים.

בתחילת 2004 מונה אדר׳ משה צור לאדריכל הפרוייקט.

<u>אתרים חלופיים להעתקת הסמינר בתל-אביב</u>
התכנית הוצגה לועדה המקומית בתאריך 30.11.2005, אשר החליטה לבחון אפשרות העתקת הסמינר לדרום העיר בתיאום עם יזם התכנית ואגף הנכסים בעירייה.
היחידה לתכנון אסטרטגי הציגה במסמך מתאריך 19.12.2005 ארבעה אתרים אפשריים:
מתחם מכללות ״לה גרדיה״ מזרח יד אליהו, מכללת איזנברג, השטח הציבורי במרכז כפר שלם, מתחם בי״ס ביאליק.
נערכו סיורים ומפגשים בהשתתפות נציגי היזמים, המכללה ועת״א.
הקצאת קרקע לסמינר הקיבוצים במתחם לה-גארדייה הועלתה בדיון במינהל מקרקעי ישראל. מנהל המחוז הבהיר כי הקצאת קרקע בפטור ממכרז תוכל להתבצע ע״י חילופי קרקעות בלבד, העסקה כפופה לאישור הנהלת המינהל. כמו כן הובהר כי הקרקע אינה פנוייה והפינוי יכול להיערך רק בעוד מספר שנים.
היזם, חברת פינקלאס הודיע במסמך מתאריך 2.1.2007 כי סמינר הקיבוצים הודיע ליזם כי ברצונו להמשיך בהליכי התכנון על פי המתווה המקורי של ההסכם בין היזם לבין סמינר הקיבוצים במקומו כיום.

בתאריך 22.1.07 התקימה ישיבה בלשכת מה״ע. בישיבה זו הודיעו נציגי המכללה באופן חד משמעי כי המכללה רוצה ותמיד רצתה להשאר בעיר תל-אביב, ובפרט במקום הנוכחי שהוא בבעלות המכללה.

<u>מצב תכנוני מוצע:</u>
התכנון המוצע מתבסס על חלוקה לשני מגרשי משנה ביעודים עצמאיים. מכללת הקיבוצים בשטח 12 דונם במיקום סמוך לדרך נמיר, בין היתר על מנת ליצור רצף מוסדות ציבור מצפון וממזרח. הפיתוח העתידי ישאף לקיום זיקה בין פעילות המוסדות החינוכיים.

הבניה של שטח הסמינר תורכב מ 3 גושי בנינים סביב חצר פנימית.

שטח 14 דונם במרכז המתחם יוקצה לפרוייקט מגורים, שיכלול 3 מגדלי מגורים בגובה 28 קומות. בינוי מרקמי בגובה 8 קומות מול סביוני רמת אביב לאורך רחוב מאוריציוס ויטלה.

צומת רוקח נמיר: ממדי הצומת כפי שנקבעו בתכנית המאושרת משנת 1969 (תב״ע 1111) מחייבים רענון ואשור תכנית חדשה. היזמים הביעו רצונם לקדם את התכנית ולא להמתין לתכנון המפורט. סוכם כי השטח בין קו הדרך במתכונתה המאושרת לשטח הצומת עפ״י תכנון חדש (שאינו מאושר) יסומן שטח ציבורי פתוח. תכנון חדש של הצומת מבוסס על תאום עם נתיבי אילון ואגף התנועה ויקודם באופן עצמאי. השטחים הירוקים שיסופחו לצומת יעברו לעת״א. עד להסדרת הצומת תבדק אפשרות להקים מגרשי ספורט פתוחים בשטח זה.

על מנת לתת מענה (חלקי) לצורכי ציבור, יוקצה במסגרת תכנית זו שטח קרקע כולל של 3.4 דונם מוסדות ציבור בשתי חטיבות קרקע נפרדות. כ- 1.7 דונם יוצמדו למגרש לבניני ציבור בפינת הרחובות לוי אשכול ומאוריציוס ויטלה ליצירת חטיבת קרקע כוללת של כ- 3 דונם. מגרש נוסף ימוקם בסמוך לרחוב רוקח.

רצועת התשתיות תוגדר כשטח ציבורי פתוח, ותיאסר כל בניה בתחומה. השטח יפותח כגן אורכי המהווה חלק מציר אלכסוני הממשיך כציר ירוק עד הים.

הפיתוח יכלול מספר צירים להולכי רגל ואופניים שישולבו בצורה רציפה, לאורך רחוב מאוריציוס ויטלה, מרחוב לוי אשכול ועד דרך נמיר, מערכת היקפית לאורך הרחובות נמיר וש״י עגנון, וציר נוסף צפון דרום מרחוב מאוריציוס ויטלה לרחוב רוקח.

<u>דיונים והחלטות קודמות</u>

ישיבה ראשונה בתכנית מספר מתאריך 30/11/2005 (פרוט׳ 28-2005) סעיף 7 **<u>החלטת ועדה:</u>** לשוב ולדון בעוד חודש. במהלך החודש אגף תב״ע יבדוק אפשרות העתקת הסמינר לדרום העיר בתיאום עם יזם התכנית ואגף נכסים בעירייה.

ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 7.3.2007 (פרוט׳ 6-2007ב׳) סעיף 13 **<u>החלטת ועדה</u>**: לשוב ולדון בישיבה הבאה לקבלת החלטה בלבד.

ישיבת המשך בתאריך 30/05/2007 (פרוטוקול 13-2007ב')

<u>החלטת ועדה:</u>
לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – רון לוינטל, מיטל להבי, נתן וולוך, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אריה שומר ודורון ספיר, 2 נגד - פאר ויסנר וארנון גלעדי) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לקדם את התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה: אם הסמינר יחליט להשאר במקומו הנוכחי הועדה מאשרת אך ורק 450 יח"ד. אם הסמינר יחליט לעבור למזרח העיר זכויות הבניה יהיו 544 יח"ד. הועדה תשקול תוספת של 10% מעבר לכך.
2. הסדרת הסכמות עם אגף נכסי העיריה בנושא זכויות עת"א וקבלת לוח הקצאות עפ"י סכומים אלה. ההסכמות יהיו גם בנושא חלקה 232 בגוש 6648 בבעלות עת"א.
3. היזם יתחייב לבניית שטחי ציבור בהיקף של 2000 מ"ר שטח עיקרי ללא תמורה לשימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים מסחריים שיועברו לרשות עת"א. המיקום יקבע בין נציגי היזם אגף הנכסים ומינהל הנדסה. שטח זה יהיה בנוסף לשטח למבני ציבור בהיקף 3.5 דונם שיקבע בתכנית זו.
4. הגדרת שני מגרשים ביעודים עצמאיים האחד למגורים והשני למכללה . לכל אחד מהמגרשים יקבעו הוראות בניה נפרדות. לא תותר העברת זכויות בניה בין המגרשים מכוח תכנית זו.
5. קביעת שלבים לביצוע הבניה על מנת להבטיח שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות של המכללה, עפ"י צרכיה.
6. פיתוח הרצועה הירוקה, תחום השפד"ן ללא פגיעה בתפעולו ההנדסי, כפארק אורכי המתחבר לתכנון השטחים הציבוריים והפרטיים המקיפים אותו, תכנון הגישה אליו ובתוכו וחיבורו להמשך השטח הפתוח בתחום כוכב הצפון. אישור תכנית הפיתוח ע"י מה"ע יהיה תנאי לביצועו.
7. תאום נספח התנועה והחניה עם אגף התנועה. התאום יכלול דרכים היקפיות, באופן שיציג את קווי זכות הדרך המאושרים של דרך נמיר וצומת נמיר רוקח. רוחב דרכים פנימיות, גישות למגורים ולמכללה, חניונים, שלביות תנועתית, תאום תנועתי עם פרוייקט סביוני רמת אביב.
8. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
9. התיחסות של גובה הבנינים למגבלות הבניה מתוקף קיומו של שדה דב.
10. קידום הסכם מטלות פיתוח מול עת"א אשר יכלול בין היתר פיתוח רצועת השפד"ן, ונושאים נוספים שיוסכם עליהם.
11. יש להוסיף לתכנית נספח תשתיות שיתואם בין היתר עם אגוד ערים גוש דן.
12. חתימה על כתב שיפוי לפי סעיף 197 כנגד תביעות מצד ג' והן תביעות מבעלי הזכויות בנכס.
13. תיקונים טכניים עם צוות התכנון.

<u>דיון במליאת הועדה המקומית</u>

ביוני 2007 פנו שני סגני ראש העיריה פאר ויסנר וארנון גלעדי למר דורון ספיר יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה ובקשו לערער למליאת ועדת בנין עיר על החלטת ועדת המשנה מתאריך 30.5.2007 .

נימוק לערער של מר פאר ויסנר:
שינוי תכנית בנין עיר בשטח הנתון, פותח לתל אביב יפו "חלון הזדמנויות" שמאפשר להעביר את "סמינר הקיבוצים" ואת כל ההשקעה גדולה הנלווית לאזור דרום העיר, מתוך תפיסת עולם שהעתקת הסמינר לשכונות הדרום תעלה את קרנו של האזור ותחזק אותו.
נימוק לערער של מר ארנון גלעדי:
הגדלת זכויות בניה וערוב שימושים במקום יצרה מפגע כלפי פרויקט כוכב הצפון, מבחינה תנועתית / ואיכות החיים. כפי הידוע מדובר באזור שבתכניות הקיימות הוגדרו זכויות בניה המתאימות לתשתיות הציבוריות הנוכחיות.
התכנית המוצעת משנה באופן משמעותי את התכנון הכולל באזור זה ויוצרת שילוב של מגורים ומוסדות ציבור אשר בהכרח ישפיע על ההבטים התכנוניים והתנועתיים. לכן ראוי לקיים קודם החלטת הועדה המקומית שיתוף ציבור כפי שע.ת.א יפו מצהירה השכם וערב.

מליאת הועדה המקומית דנה בתכנית בתאריך 21.10.2007 .

מס׳ החלטה

החלטה:
לאשר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מיום 30.5.2007 (פרוט׳ 13-2007 ב׳ החלטה מס׳ 3)
כדלהלן: לאחר הצבעה בענין ר הצבעה בעניין (7 בעד – רון לוינטל, מיטל להבי, נתן וולוך, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אריה שומר ודורון ספיר, 2 נגד - פאר ויסנר וארנון גלעדי) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לקדם את התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה: אם הסמינר יחליט להשאר במקומו הנוכחי הועדה מאשרת אך ורק 450 יח״ד. אם הסמינר יחליט לעבור למזרח העיר זכויות הבניה יהיו 544 יח״ד. הועדה תשקול תוספת של 10% מעבר לכך.
2. הסדרת הסכמות עם אגף נכסי העיריה בנושא זכויות עת״א וקבלת לוח הקצאות עפ״י סכומים אלה. ההסכמות יהיו גם בנושא חלקה 232 בגוש 6648 בבעלות עת״א.
3. היזם יתחייב לבניית שטחי ציבור בהיקף של 2000 מ״ר שטח עיקרי ללא תמורה לשימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים מסחריים שיועברו לרשות עת״א. המיקום יקבע בין נציגי היזם אגף הנכסים ומינהל הנדסה. שטח זה יהיה בנוסף לשטח למבני ציבור בהיקף 3.5 דונם שיקבע בתכנית זו.
4. הגדרת שני מגרשים ביעודים עצמאיים האחד למגורים והשני למכללה . לכל אחד מהמגרשים יקבעו הוראות בניה נפרדות. לא תותר העברת זכויות בניה בין המגרשים מכוח תכנית זו.
5. קביעת שלבים לביצוע הבניה על מנת להבטיח שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות של המכללה, עפ״י צרכיה לרבות הבטחת בניית המכללה טרם איכלוס.
6. פיתוח הרצועה הירוקה, תחום השפד״ן ללא פגיעה בתפעולו ההנדסי, כפארק אורכי המתחבר לתכנון השטחים הציבוריים והפרטיים המקיפים אותו, תכנון הגישה אליו ובתוכו וחיבורו להמשך השטח הפתוח בתחום כוכב הצפון. אישור תכנית הפיתוח ע״י מה״ע יהיה תנאי לביצועו.
7. תאום נספח התנועה והחניה עם אגף התנועה. התאום יכלול דרכים היקפיות, באופן שיציג את קווי זכות הדרך המאושרים של דרך נמיר וצומת נמיר רוקח. רוחב דרכים פנימיות, גישות למגורים ולמכללה, חניונים, שלביות תנועתית, תאום תנועתי עם פרוייקט סביוני רמת אביב.
8. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
9. התיחסות של גובה הבנינים למגבלות הבניה מתוקף קיומו של שדה דב.
10. קידום הסכם מטלות פיתוח מול עת״א אשר יכלול בין היתר פיתוח רצועת השפד״ן, ונושאים נוספים שיוסכם עליהם.
11. יש להוסיף לתכנית נספח תשתיות שיתואם בין היתר עם אגוד ערים גוש דן.
12. חתימה על כתב שיפוי לפי סעיף 197 כנגד תביעות מצד ג׳ והן תביעות מבעלי הזכויות בנכס.
13. תיקונים טכניים עם צוות התכנון.
14. תכנית התנועה והחניה תוצג בפני ועדת המשנה לתכנון ולבניה לפני העברתה להפקדה.

בעד 9: ש. מזרחי, נ. וולך, א. שומר, י. דיין, ש. גפן, ש. זעפרני, מ. אטיאס, ר. לוינטל וד. ספיר.

השינויים ביחס להחלטת הועדה המקומית: שינוי סעיף 5, והוספת סעיף 14.

תנועה
סכמת התנועה לכלי רכב בתכנית החדשה מבוססת על העקרונות הבאים:

1. הגישה למרתפי החניה במתחם המגורים בנויה על שתי גישות ויציאות. גישה צפונית מרחוב מאוריציו ויטלה. גישה נוספת מרחוב לוי אשכול, חציה עילית של רצועת התשתיות וגישה מכוון דרום לחניון המגורים.
2. הכניסה למגדל הדרומי מרחוב לוי אשכול למרתף עצמאי.
3. הכניסה והיציאה למתחם הסמינר מדרך נמיר, לא מתוכננת גישה לסמינר מרחוב ויטלה.

בפרוייקט תשולב מערכת צירים לתנועת הולכי רגל ואופניים:

1. ציר לאורך הגדה הדרומית של רחוב ויטלה בין לוי אשכול ודרך נמיר הכולל מדרכה ושביל אופניים.
2. שביל להולכי רגל מרחוב לוי אשכול לסמינר הקיבוצים ולמתחם המגרים.
3. ציר להולכי רגל מרחוב ויטלה לרחוב רוקח משולב ברצועת התשתיות.
4. שביל אופניים ושביל להולכי רגל לאורך רצועת התשתיות.
5. שביל אופנים היקפי לאורך הרחובות ויטלה, לוי אשכול, רוקח, דרך נמיר וש״י עגנון.

מס' החלטה

<u>זמן ביצוע:</u> התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה כחוק.
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה מתוקף תכנית זו, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו.

<u>חוו"ד צוות צפון:</u>
לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. השלמת דרישות מליאת הועדה המקומית וצוות התכנון כפי שנקבעו בהחלטה מתאריך 21.10.2007 .
2.

בישיבתה מספר 0003-209ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
מהנדס התנועה הציג את תכנית התנועה.
חברי הועדה מבקשים לדעת איך מבטיחים את ביצוע פתרון התנועה בשלביות הבינוי?
דורון הסביר שזה תנאי של הועדה המקומית והועדה המחוזית יכולה לא לקבל אותו.

<u>הועדה מחליטה:</u>
להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאי השלמת דרישות מליאת הועדה המקומית וצוות התכנון שנקבעו בהחלטה מתאריך 21.10.2007.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי ושמואל גפן.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 769 מיום 27/12/2010 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ	27/09/2011
מקור ראשון	27/09/2011
הכי תל-אביב	28/09/2011

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון	דניאל פריש 3, ת"ד 64731 T
וילי יצחקי ושות' עו"ד ונוטריון	מגדל משה אביב קומה 33, רח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן 52520
משפחת מירון אליעזר ואביבה	רח' מאוריציו ויטלה 5/16 - סביוני רמת אביב - ת"א
משפחת שמואלי יצחק וג'קלין	רח' מאוריציו ויטלה 5/15 - סניוני רמת אביב, ת"א
צבי גלוברמן	רח' רדינג 11 ת"א
עמותת סמינר הקיבוצים	בית אמות השקעות
ליפא מאיר ושות'- עו"ד	וייצמן 2, ת"א 64239

עו"ד יעל מירון צרפתי בשם צאלה יפה, מנכ"ל עמותת סמינר הקיבוצים
מהנדס העיר תל אביב

מענה להתנגדויות

מר יעקב רסנר ובנוסף, 143 דיירים במתחם "סביוני רמת אביב" ע"י משרד הרטבי בורנשטיין בסון -עו"ד ברק קינן.	1.	אופי הבינוי הבינוי לאורך רחוב ויטלה אינו תואם את רוח הבינוי ברחוב ואינו תואם את עמדת מוסדות התכנון לפיה התכנית לא תשנה את אופיו של הרחוב.	**לדחות את ההתנגדות.** אופי הבינוי לאורך רחוב ויטלה תואם את הבינוי שהוגדר בהחלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית: "בינוי מרקמי בגובה 8 קומות מול סביוני רמת אביב לאורך רחוב מאוריציוס ויטלה". הנפחים בשני הפרויקטים דומים- מבנים בני 8 קומות. ההבדל העיקרי בין הפרויקטים הוא בקומות המסד: פרויקט "סביוני רמת אביב" הינו שכונה סגורה (היחידה בתל-אביב). מפלס ה-0.00 של הבניינים לאורך הרחוב מוגבה באופן משמעותי ביחס למפלס הרחוב, שכן הבניינים בו בנויים מעל קומת חניון עלית. קירות מרתפי החניה של פרויקט זה בנויים בקו בניין 0, ומהווים חומה רציפה ואטומה כלפי הרחוב בגובה של כ-3.5 מ', הכוללת פתחי אוורור למרתפי החניה. זאת לעומת הבינוי המוצע בתכנית זו, לפיו מתוכננת קומת קרקע פעילה עם שימושי מסחר וכניסות למבני המגורים. הבינוי מתרחק מקו הרחוב, ותורם לתחושה של מרחב פתוח ברחוב. המרחב בין הבניינים פתוח לציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה למעבר. הוראה זו נשמרת ומיושמת בתכנית בקפדנות והתכנית כוללת זיקות מעבר להולכי רגל מהרחובות הסובבים את הפרויקט אל חלקיו השונים, לרבות מרחוב ויטלה אל השצ"פ. החיבור המוצע בין בניינים 4, 5 ו-6 (קומות המסד) יהיה בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה בלבד.
	2.	שימושים לאורך המבנים ברחוב ויטלה יותרו שימושי מסחר ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי- שינוי אופי הרחוב מרחוב פרברי למקום של בילוי ופנאי הומה וסואן.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה.** תכנית סמינר הקיבוצים, הופכת את רחוב ויטלה לרחוב עירוני. בניגוד לפרויקט סביוני אביב שהינו מתחם סגור המתייחס לרחוב ויטלה כ"דרך" גישה לחניונים- ולראיה אין אפילו מעבר להולכי רגל מהמתחם לרחוב, מנסה התכנית לשנות את אופי הדרך לרחוב. התכנית מייצרת ציר מזרח מערב להולכי רגל המתחיל מדרך נמיר בשדרת עצים וממשיך ברחוב מבונה עם קומת רחוב פעילה האמורה, בין היתר, לספק שירותים שכונתיים לדיירי המתחם והסביבה. החשש להפיכת המקום לאיזור בילוי ופנאי הומה וסואן מופרך- אך למען הבטחת השמירה על שימושים התואמים איזור מגורים יתווסף סעיף בתקנון אשר יגדיר את השימושים

			כמסחר מקומי ויקבע שהשימושים המותרים לא יהיו שימושים מטרדיים.
	3.	<u>צפיפות</u> הצפיפות המוצעת – 32 יח"ד לדונם (סה"כ 450 יח"ד)חורגת מהצפיפות בסביבה ומהצפיפות המוצעת בתמ"א 35 שהיא 24 יח"ד לדונם. ע"פ הנחיות התמ"א יגיע מס' יח"ד ל- 338 . ובהתאם גבוהים אחוזי הבניה ממה שהומלץ בדיונים בועדה המקומית- בפועל, 382% לעומת 300%.	**לדחות את ההתנגדות.** מס' יחידות הדיור בתכנית נקבעו ע"פ יכולת הנשיאה של המתחם- כלומר הבטי בינוי, תכסית, מערך תנועה וכד'. זאת ע"פ מיקומו של הפרויקט כחלק משכונות צפון העיר, ולאור העובדה כי לא קיים חשש כי אינטנסיביות הבינוי עלולה לפגוע בתחזוקה לאורך השנים. הצפיפות המוצעת נבחנה על רקע הצפיפות של המגורים בסביבה בהם לא קיים מחסור בשטחי ציבור והתכנית עצמה מפרישה למעלה מ- 7 דונם שטח לשצ"פ וכ- 3.5 דונם לשב"צ נורמטיבי. יש לציין כי דיוני הועדה המקומית המצוטטים בהתנגדות בהם דובר על 300% בניה התקיימו בשנת 2005 וכי חברי הועדה אישרו בדיונים להפקדת התכנית, 450 יח"ד בשנת 2009. כמו כן, בחינת הצפיפות נעשית בהיבט עירוני ולא נקודתי.
	4.	<u>שטח שיעודו דרך הוגדר כשטח למגורים.</u>	**לקבל את ההתנגדות בחלקה.** א. במגרש הצפוני, המעברים מיועדים לנגישות הבניינים במתחם בלבד, ומובילים אל החניונים התת-קרקעיים. יצירת זיקות הנאה למעבר כלי רכב מהווה פתרון מקובל בתכניות לגישה בין מגרשים כאשר קיימים בתכנית מגרש קדמי ומגרש אחורי. ב. במגרש הדרומי, הדרך מובילה למגרש למבנה ציבור ועל כן מפלס הקרקע, בתחום הדרך, יופקע לטובת עיריית תל-אביב ליעוד דרך. תתאפשר חניה פרטית בתת הקרקע . מתחת לדרך ישמר גובה של מינימום 1.5 מ' למעבר תשתיות בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.

	5	<u>תנועה.</u> כבר כיום יש עומסי תנועה במקום. מימוש התכנית יחמיר את המצב. מבקשים: א. לאסור תנועת רכב מ- ואל הסמינר מרחוב ויטלה. ב. מבקשים שנספח התנועה יהיה מחייב ולא יאפשר שינויים בהסדרי תנועה ללא תכנית חדשה. ג. מתנגדים לכניסה אחת יחידה לחניה למגרש מגורים מס׳ 143 . ד. קטע ברחוב ויטלה ללא מפרדה בין הנתיבים- אינו בטיחותי. ה. תקן החניה לסמינר הקיבוצים נמוך מדי. התקן נקבע ל-300 חניות. קיים חשש של זליגת מכוניות לסביבה. ו. יש לשקול מחדש את מיקום המוסד מאחר ואין תח״צ ברמת מערכת סבירה- לא היום ולא בעתיד הנראה לעין.	**לדחות את ההתנגדות, לקבל תיקונים נקודתיים (ס׳ ז).** א. ההחלטות לענין הנגישות למתחם סמינר הקיבוצים הובא לדיון בפני ולנת״ע. לפי הנחיית הועדה, הנושא הובא לחוות דעת נוספת של יועץ תנועה של ולנת״ע. נקבע כי הכניסה והיציאה <u>הראשיות</u> של הסמינר יהיו מדרך נמיר. כמו כן, נקבע כי לא יתאפשר חיבור ישיר מרחוב ויטלה לדרך נמיר, כי תתאפשר גישה מרחוב ויטלה לסמינר הקיבוצים, אשר תכלול כניסה ויציאה, וכי תקן החניה לסמינר הקיבוצים יעמוד על 300 מקומות חניה, או על פי תקן החניה המאושר לעת הוצאת היתר הבניה, <u>לפי הנמוך מביניהם</u>. כמו כן, הוחלט כי כל שינוי מהותי בנספח התחבורה – שהוא, כזכור, נספח מנחה – המתייחס **<u>אך ורק</u>** לחיבורים היקפיים יהיה באישור המפקח על התעבורה והוועדה המקומית. יש לציין כי כבר בנספח התנועה של תכנית 2196 ב״סביוני רמת אביב״ שאושרה בועדה המקומית ב-2004 נקבע כי רחוב ויטלה ישמש לכניסה אל סמינר הקיבוצים ואל שכונת המגורים שתבנה דרומית למתחם. ב. הסדרי תנועה לא נקבעים בתכנית מן הסיבה שנדרשת גמישות לשנותם ע״פ הצורך ללא הכנת תכנית סטטוטורית. ג. החניון למגרשים 142, 143 מהווה חטיבה אחת ולפיכך, יש אליו שתי כניסות ואין צורך בנגישות נוספת. ד. חתך רחוב ויטלה יקבע בעת קידום תכנון מפורט לביצוע. רוחב הרחוב מאפשר חלופות: מפרדה המשכית לכל אורך הרחוב ובהתאם חניה בדופן אחת של הרחוב או לחילופין חניות משני צידי הרחוב. ה. כאמור לעיל, תקן החניה לסמינר, נקבע ע״פ הוראת מוסדות התכנון השונים- הועדה המחוזית והולנת״ע באזור מוטה תחבורה ציבורית. ו. מבדיקת יועץ התנועה של התכנית, היצע החניה ההיקפי, ברדיוס של כ-300 מ׳ מסמינר הקיבוצים, הוא כלהלן: בחניון מגרשי הטניס קיימים כ-175

			מקומות חניה; בחניון הספורטק (פארק הירקון) קיימים כ-375 מקומות חניה; בחניון גולפיטק (פארק הירקון) קיימים כ-250 מקומות חניה נוספים. סה״כ למעלה מ-1,200 מקומות חניה ברדיוס הליכה של כ-5 דקות. כמו כן, קיימים מסופי תחבורה ציבורית משמעותיים בטווח של 1.3 ק״מ – מסוף רדינג במערב ותחנת הרכבת באוניברסיטה במזרח. נוסף על כך, עשרות קווי אוטובוס מקומיים, אזוריים ובין עירוניים, מגיעים עד לפתח הסמינר- בנת״צ על דרך נמיר . כמו כן מתוכנן קו רק״ל- הקו הצהוב על שדרות רוקח.
		ז. יש להסדיר הפרדה בין חניה למגורים לחניה למסחר. יש להציג אזורי פריקה וטעינה עבור המסחר.	ז. הנושא יבחן ויקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, ויפתר בתחום החניונים, במפרצי חניה- הכל ע״פ סוג השימושים.
	6	<u>חוסר שקיפות וניסוח מעורפל אשר אינו מאפשר התנגדות ממוקדת.</u> א. במבנה שלאורך רחוב ויטלה בשטחים לצורכי ציבור יותרו שימושים כגון מועדונים- מאפשר פרשנות רחבה החל ממועדון קשישים עד למועדוני הוללות. ב. הסדרי תנועה שניתנים לשינויים ללא הכנת תכנית חדשה.	**לדחות את ההתנגדות.** כשבוחנים את מהות הטענה, מסתבר שהמתנגדים מלינים על השימוש ״מועדונים״ במסגרת השימושים המותרים בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בבניינים 4, 5 ו-6 וכן דורשים כי שינוי בהסדרי התנועה יעשה בתכנית חדשה. א. פירוט השימושים המותרים בקומת הקרקע ובזו שמעליה בבניה המרקמית, מתייחסים לשימושים המותרים בתכנית ל׳ 3 ו-ל׳ 4 (שאושרה להפקדה) מדובר על מועדונים קהילתיים לנוער ומבוגרים ומועדונים לקשיש ועל עירוב שימושים ציבוריים . יחד עם זאת כפי שנאמר לעיל, ניתן יהיה להוסיף הסתייגות כי השימושים לא יהיו מטרדיים למגורים. ב. אשר לדרישה להתיר שינויים בהסדרי התנועה אך ורק במסגרת תכנית חדשה, ראו ההתייחסות לעיל. כמו כן, היותו של נספח התנועה מנחה אינה בגדר חריג – זוהי פרקטיקה מקובלת בתכניות, לרבות תכנית 2196ב׳ של המתנגדים.

	.7	ירידת ערך הדירות של תושבי "סביוני רמת אביב". רחוב ויטלה הינו רחוב שכונתי צר- לכן יכולים דיירי השכונה להגיש תביעה ע"פ ס' 197 לירידת ערך. התביעה לירידת הערך הינה בגין: עומסי תנועה	**לדחות את ההתנגדות.** ראשית, טענות בדבר ירידת ערך אינן רלבנטיות לשלב הדיון בהתנגדויות ולאישור התכנית. את טענותיהם יוכלו המתנגדים, אם יעמדו בתנאי הסף הקבועים בסעיף 197 לחוק, להעלות לאחר אישורה של התכנית. הבאתן של הטענות בשלב זה מטרתה אחת – להלך אימים על הוועדה המקומית ולרפות את ידיה. שנית, בהתאם להלכה הפסוקה, לעת הדיון בשאלת פגיעתה של התכנית, יהיה צורך לבחון את מכלול השפעותיה – אלמנטים משביחים ואלמנטים פוגעים, ככל שקיימים – ולשקול אותם אלה מול אלה. שלישית, כבר משלבים מוקדמים היה ידוע ששטח התכנית מיועד למגורים, כשהדיונים על הקמת שכונת מגורים החלו עוד בתחילת שנות ה-2000. ככלל, מדובר כאמור ברצף בנוי למגורים המקיף את שטח התכנית מצפון, מערב ודרום מערב, בבנייה חדשה יחסית. בהתחשב בכך שמלכתחילה דובר על פרויקט בהיקף של 650 יח"ד, אשר הופחתו ל-544 ולבסוף הופחתו פעם נוספת ל-450 יח"ד בלבד, כשמעברו הדרומי של רחוב ויטלה, מול שכונת המתנגדים, הבניה תהיה מרקמית של 8 קומות סה"כ, קשה להוכיח פגיעה כלשהי במתנגדים.
	.8	יש לכלול את רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול.	**לדחות את ההתנגדות.** אין כל הצדקה ענייינית/תכנונית לכלול את כל רוחבו של רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול של התכנית. יובהר כי חלקו הדרומי של הרחוב, אשר יורחב במסגרת התכנית מזכות דרך ברוחב 12 מ' ל-15 מ', אכן נכלל בתוך הקו הכחול אך צפונה מכך התכנית אינה קובעת הוראות כלשהן, אינה משנה מצב קיים ולמעשה, אינה משפיעה.
	.9	יש <u>לבטל את התכנית</u>. התכנית הופקדה לאחר פרק הזמן הקבוע בחוק למילוי תנאי ההפקדה. ע"פ החוק היה להפקיד את התכנית עד 30.8.11 בפועל הופקדה התכנית בספטמבר 2011.	**לדחות את ההתנגדות.** החלטת ההפקדה התקבלה ביום 27.12.2010. בהתאם להוראות סעיף 86(ד) לחוק התכנון והבניה, וכפי שפורט בסיפא להחלטת ההפקדה, פרק הזמן <u>למילוי התנאים</u> הקבועים בהחלטה הוא 7 חודשים מיום שההחלטה נמסרה למגיש התכנית. בהתאם לסעיף 86(ה) לחוק התכנון והבניה, רשאית יו"ר הוועדה המחוזית להאריך את המועד למילוי התנאים, וכך נעשה בעניין זה. החלטה של יו"ר הוועדה המחוזית ניתנה ביום 19.7.2011, ובה נקבע כי התקופה למילוי התנאים תוארך בחודשיים, עד ליום 27.9.2011. התנאים מולאו קודם למועד הנ"ל ויו"ר הוועדה המחוזית חתמה על נוסח הפרסום כבר ביום 22.9.2011.

עו״ד וילי יצחקי ע״י עו״ד הגר כהן			לפיכך, התכנית הופקדה כדין, ולא נפל כל פגם בהליך ההפקדה.
	.1	<u>אופי הבינוי</u> הבינוי המוצע יוצר ״קיר״ מול בתי הדיירים ברחוב ויטלה הגורם לחסימת המבט הנשקף מבית המגורים ופגיעה בזרימת אור ואויר.	**לדחות את ההתנגדות.** הבינוי המוצע <u>בתכנית הסמינר</u>, לפיו מתוכננת קומת קרקע פעילה עם שימושי מסחר וכניסות למבני המגורים. הבינוי מתרחק מקו הרחוב, ותורם לתחושה של מרחב ואוורור הרחוב בפרט והמרחב הציבורי בכלל. המרחב בין הבניינים פתוח לציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה למעבר. ראה מענה בהרחבה בס׳ 1 בהתנגדות הקודמת.
	.2	<u>שימושים</u> התרת שימושים סחירים בקומת הקרקע גוזרת על המתנגד חיים בליבו של איזור בילויים שוקק, סואן ורועש, הגורם מטרדי ריח, תנועה וכד׳. שימושים אלה מנוגדים לאופי השכונה.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה.** החשש להפיכת המקום לאיזור בילוי ופנאי הומה וסואן מופרך- אך למען הבטחת השמירה על שימושים התואמים איזור מגורים יתווסף סעיף בתקנון אשר יגדיר את השימושים כמסחר מקומי ויקבע שהשימושים המותרים לא יהיו שימושים מטרדיים. ראה מענה בהרחבה בס׳ 2 בהתנגדות הקודמת.
	.3	<u>תנועה</u> הסדרי התנועה יהפכו את רחוב ויטלה לרחוב סואן עמוס ופקוק ויצרו מצוקת חניה. הנ״ל יוסיף מטרדי רעש, זיהום אויר.	**לדחות את ההתנגדות.** ההחלטות לענין הנגישות למתחם סמינר הקיבוצים הובא לדיון בפני ולנת״ע. הנושא הובא לחוות דעת נוספת של יועץ תנועה של ולנת״ע. נקבע כי הכניסה והיציאה <u>הראשיות</u> של הסמינר יהיו מדרך נמיר. בהחלטה זו נקבע כי לא יתאפשר חיבור ישיר מרחוב ויטלה לדרך נמיר, כי תתאפשר גישה מרחוב ויטלה לסמינר הקיבוצים, אשר תכלול כניסה ויציאה. ראה מענה בהרחבה בס׳ 5א׳ בהתנגדות הקודמת.
	.4	<u>תקן חניה</u> תקן החניה שנקבע נמוך מדי יש להחיל את תקן החניה הישן משנת 1983 ולהוסיף מקומות חניה לסמינר.	**לדחות את ההתנגדות.** בהחלטה של הולנת״ע נקבע כי תקן החניה לסמינר הקיבוצים יעמוד על 300 מקומות חניה, או על פי תקן החניה המאושר לעת הוצאת היתר הבניה, <u>לפי הנמוך מביניהם</u>. ראה מענה בהרחבה בס׳ 5א׳ בהתנגדות הקודמת.
	.5	<u>תחולת קו כחול</u> יש להחיל את הקו הכחול על רחוב ויטלה. הגבול כפי שנקבע בתכנית המופקדת – הכולל רק את השטחים שהיום בתחום הסמינר ויעודם עתיד להשתנות- נקבע כך כדי להמנע מתשלום פיצויים.	**לדחות את ההתנגדות.** אין כל הצדקה ענייניתתכנונית לכלול את כל רוחבו של רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול של התכנית. יובהר כי חלקו הדרומי של הרחוב, אשר יורחב במסגרת התכנית מזכות דרך ברוחב 12 מ׳ ל-15 מ׳, אכן נכלל בתוך הקו הכחול אך

משפ' מירון אליעזר ואביבה, משפ' שמאלי יצחק וז'קלין			צפונה מכך התכנית אינה קובעת הוראות כלשהן, אינה משנה מצב קיים ולמעשה, אינה משפיעה.
	.1	<u>פגיעה באיכות החיים</u>- רעש, זיהום אבק. לאורך שנות המימוש של התכנית. פגיעה אפשרית בבריאות עקב הריסת מבנים ישנים.	**לדחות את ההתנגדות.** כל עבודות ההריסה והבניה יבוצעו בהתאם לדין, לתקנים ולהוראות הרשויות המוסמכות, תוך הקפדה על מזעור אי הנוחות למינימום ההכרחי. עם זאת, אי הנוחות המינימלית בתקופת הבניה אינה יכולה בשום אופן להוות נימוק לדחיית התכנית.
	.2	<u>אופי הבינוי</u> הסתרת אור שמש שתגרור צריכה מוגברת של חשמל. הסתרת הנוף.	**לדחות את ההתנגדות.** בניין המתנגדים פונה לרחוב ויטלה ומולו ייבנו המבנים בבניה המרקמית, דהיינו 8 קומות בלבד. מאחר שהסביבה הינה סביבה עירונית, המתנגדים אינם יכולים לטעון לזכות קנויה לאור שמש בלתי מופרע או לנוף פתוח ללא הגבלה, מה עוד שהיה על המתנגדים לצפות כי מעברו הדרומי של רחוב ויטלה תיבנה שכונת מגורים. התכנית של סביוני אביב – 2196 ב' אושרה בועדה המקומית ב-2004 במקביל לדיונים על תכנית הסמינר 3390.
מר צבי גלויברמן	.3	<u>פגיעה בערך הנכס.</u>	**לדחות את ההתנגדות.** כבר בשלבים מוקדמים היה ידוע ששטח התכנית דרומית לסביוני אביב מיועד למגורים, כשהדיונים על הקמת שכונת מגורים החלו עוד בתחילת שנות ה-2000. ככלל, מדובר ברצף בנוי למגורים המקיף את שטח התכנית מצפון, מערב ודרום מערב, בבנייה חדשה. להרחבה ראה מענה בס' 7 בהתנגדות הקודמת.
עמותת סמינר הקיבוצים- גב' צאלה יפה מנכ"ל העמותה ע"י עו"ד ליפא מאיר ושות'- יעל מירון צרפתי	.1	תושב רמת אביב הירוקה- מבקש פתרונות חניה לכל האיזור- העמוס וסובל מבעיות תחבורה.	**לדחות את ההתנגדות.** הפרויקט הינו חלק מרצף שכונות ושטחים למבני ציבור. בעיות התחבורה מטופלות ברמה ממשלתית וכלל עירונית. ראה הרחבה במענה להתנגדות מס' 1 סעיף 5 ו'.
	.1	<u>קו בנין בין מבנה E בסמינר למבני המגורים ומגבלות גובה למבנה זה.</u> קו הבנין נקבע ל-5 מ' לארבע הקומות הראשונות וביתר הקומות ל-9 מ'. נסיגה זו מקטינה את תכסית הקומות. מבקשים שקו הבנין יהיה 5 מ' לכל גובה המבנה. מתנגדת למגבלת גובה למבנה	**לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ע"פ הסכם שהגיעו נציגי הסמינר עם נציגי היזם- קו הבנין יקבע ל-5 מ' במקומות מסוימים ווובהתאם יקבע גובה המבנה. הנ"ל יתוקן בתשריט ובנספח הבינוי.

		הסמוך למגורים עד 35 מ' בשונה משאר המבנים בהם הותרה בניה עד גובה 62 מ'.	
	.2 .3	<u>הקטנת שטח לחילחול במגרש.</u> מבקשים הקטנת הדרישה לשטח לחילחול מ-20% ל-15%, זאת לאור העובדה כי שטח הסמינר גובל בשצ"פ גדול אליו יוכל להתנקז הנגר העילי של שטח הסמינר.	**לקבל את ההתנגדות**. אין מניעה לאפשר מאחר והמגרש גובל בשצ"פ גדול אליו ניתן לנקז את הנגר העילי.
	.4	<u>בנית מרתף חניה בקומה אחת.</u> מבקשים לבנות קומת מרתף אחת בתכסית מכסימלית, כדי להמנע מחפירה מחשש גילוי מי תהום.	**לקבל את ההתנגדות**. אין מניעה לאפשר בנית המרתף בקומה אחת בתחום קווי הבנין ובלבד שלא יבנה מרתף מתחת לאזורים שהוגדרו בתכנית לזיקת הנאה מאחר ושטח זה מיועד למעבר תשתיות.
	.5	<u>משרד מפקח באתר לביצוע דיפון וחפירה.</u> התכנית קבעה כי אישור הקמת משרד מפקח יהיה במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. וכי תתאפשר הוצאת היתר לדיפון וחפירה טרם אישור תכנית העיצוב. מבקשים אישור הקמת משרד מפקח עבור עבודות הדיפון .	**לקבל את ההתנגדות**. לתקן בתקנון סעיפים 6.8 א ו- 6.12 א' – "ניתן יהיה להוציא היתר לדיפון וחפירה ולמשרד פיקוח הנדרש לכך, טרם אישור תכנית העיצוב והפיתוח בתנאים שיקבעו ע"י מה"ע.
	.6	<u>זכויות בניה לסמינר.</u> כדי לאפשר פעילות הסמינר בזמן הבניה מבקשים לא להחשיב את השטח האמור להרס במנין השטחים המותרים לבניה.	**לקבל את ההתנגדות**. ולתקן בהתאם את סעיף 7.2- בעת הוצאת היתרי בניה לא יחשב שטח המבנים להריסה במנין זכויות הבניה לסמינר.
	.7	<u>פעוטון בתחום הסמינר</u> מועד הריסת הפעוטון הזמני שיבנה לתקופת הבניה יקבע ע"י הסמינר או עם קבלת אישור איכלוס לשלב ד'.	**לדחות את ההתנגדות**. מיקום הפעוטון הזמני והקבוע יהיה חלק מתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח של המתחם וחלק משלביות הביצוע שתתואם עם מה"ע או מי מטעמו.
	.8	<u>תקן חניה לגן הילדים.</u> מבקשים כי תקן החניה עבור גן הילדים, יתווסף ל-300 החניות שנקבעו בתכנית	**לקבל את ההתנגדות**. תקן החניה לגן- 11 מקומות, יתווסף למנין 300 מקומות החניה המותרות במתחם הסמינר. כמו כן, יקבע מקום למפרץ הורדה ע"פ הנדרש.
	.9	תיקון טעות סופר- בס' 6.2 א.2 נקבע כי הכניסה לסמינר למגיעים מדרך נמיר צפון תהיה בפניות ימניות... יש לתקן במקום "מדרך נמיר צפון" ל-"מדרך נמיר מכיוון צפון"	**לקבל את ההתנגדות**. יתוקן בהתאם.
מה"ע תל-אביב יפו- אדר' חזי ברקוביץ ע"י עו"ד הראלה			
	.1	קביעת זכויות בשטח המיועד למבני ציבור ע"פ עקרונות תכנית ל-4 (תכנית לשטחי ציבור המקודמת בימים אלו.	**לקבל את ההתנגדות**. ולשנות בהתאם את הוראות התכנית והתשריט. בהסכמה עם יזם התכנית סוכם כי יקבעו קווי בנין ע"פ גובה המבנה:

אברהם-אוזן		מבוקש: שטח עיקרי: 4,230 מ"ר (במקום 3,200) שטח שירות: 1,407 מ"ר (במקום 1,280) תכסית 60% במקום 50% וגובה עד 7 קומות 62.5 מ' במקום 3 קומות 15 מ'.	לקומות המסד עד גובה 25 מ' מעל מפלס הכניסה- קו בנין של 4 מ'. לשאר הקומות עד גובה 35 מ' מעל מפלס הכניסה – קו בנין של 7 מ'. קו בנין מערבי יהיה 35 במקום 30 מ'.
	.2	תוספת של 450 מ"ר שטח עיקרי ועד 200 מ"ר שטחי שירות עבור גן ילדים בתחום שטח הסמינר.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**. ולהוסיף זכויות במגרש הסמינר עבור גן ילדים- 450 מ"ר שטח עיקרי ו-150 מ"ר שטחי שירות.
	.3	מבוקש קו בנין 0 למגרש 143 לכיוון מגרש 402 בקומות קרקע וקומה א' כך שניתן יהיה לצרף את הבניה המיועדת לשטח ציבורי.	**לקבל את ההתנגדות**. ולשנות בהתאם את התשריט.
	.4	חלוקת תא שטח 830 ל-2: חלק מחלקה זו כלול בטבלאות האיזון. החלוקה תאפשר לכלול בטבלאות חלקות שלמות ולא חלקי חלקה.	**לקבל את ההתנגדות**. ולשנות בהתאם את התשריט ואת טבלאות האיזון.
	.5	במסגרת תיקונים טכניים, מבקש להוסיף סעיף בתקנון לנושא התייחסות לחזית חמישית.	**לקבל את ההתנגדות**. ולהוסיף סעיף בתקנון: תכנית העיצוב והפיתוח תציג התייחסות לחזית חמישית במבנים הנמוכים- כגון גגות ירוקים. במידה ויוחלט על תאים פוטוולטאים תבחן ההשפעה של רפלקטיביות על המבנים הגובלים.

<u>המלצת הצוות:</u>

1. התנגדות הרטבי בורנשטיין בסון:
אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות
שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
צפיפות- לדחות את ההתנגדות
גבולות השטח ביעוד מגורים- לקבל חלקית ולהפוך את הגישה למבנה הציבור לדרך בקומת הקרקע
תנועה- לדחות את ההתנגדות ולקבל תיקונים נקודתיים לענין מערך החניה במרתפים וחצר משק
חוסר שקיפות- לדחות את ההתנגדות
ירידת ערך הדירות- לדחות את ההתנגדות
הכללת רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול- לדחות את ההתנגדות
ביטול הפקדה בשל איחור בהפקדה- לדחות את ההתנגדות
2. התנגדות עו"ד וילי יצחקי:
אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות
שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
תנועה- לדחות את ההתנגדות
תקן חניה- לדחות את ההתנגדות
תחולת קו כחול- לדחות את ההתנגדות
3. התנגדות משפחת מירון ומשפחת שמאלי:
פגיעה באיכות החיים- לדחות את ההתנגדות
אופי הבינוי-לדחות את ההתנגדות
פגיעה בערך הנכס-לדחות את ההתנגדות
4. התנגדות מר צבי גלויברמן:

פתרונות תנועה כוללים באיזור- לדחות את ההתנגדות
5. התנגדות עמותת סמינר הקיבוצים:
קו בנין לבנין E- לקבל את ההתנגדות ולתקן את התשריט והוראות התכנית ע"פ ההסכמות עם היזם.
הקטנת שטח לחילחול נגר- לקבל את ההתנגדות
בנית מרתף בקומה אחת- לקבל את ההתנגדות ובתנאי שלא יבנה בתחום זיקת ההנאה שהוגדר למעבר תשתיות
משרד מפקח לעבודות דיפון וחפירה- לקבל את ההתנגדות
זכויות בניה בעת הקמת המבנים- לקבל את ההתנגדות
פעוטון בשטח הסמינר- לדחות את ההתנגדות
תקן חניה לגן ילדים- לקבל את ההתנגדות
תיקון טעול- לקבל את ההתנגדות
6. התנגדות מה"ע:
זכויות למבנה ציבור- לקבל את ההתנגדות ע"פ הנחיות הבינוי שסוכמו עם נציגי היזם
תוספת שטח עבור גן ילדים- לקבל את ההתנגדות
שינויים בקו בנין- לקבל את ההתנגדות
חלוקת תא שטח 830- לקבל את ההתנגדות
התייחסות לחזית חמישית- לקבל את ההתנגדות

בישיבתה מספר 0001-12ב' מיום 11/01/2012 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
משנה לרה"ע ארנון גלעדי מציע לפנות לועדה מחוזית בבקשה לדחות את הדיון בהתנגדויות שנקבע לתאריך 16.01.2011, כדי שלועדת המשנה יהיה מספיק זמן לחוות דעה להתנגדויות בתכ' כל כך משמעותית לעיר ת"א יפו.
אדר' משה צור הציג את התכנית.
המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם-
עו"ד ברק קינן – בעיות תנועה וחניה, בנית סמינר בהיקף כזה ולתת אך ורק 300 מקומות חניה זה לא סביר. לאסור כניסה לסמינר מרחק ויטלה, רח' ויטלה הינו רחוב שקט ולא יכול לספוג את הקיבולת של התנועה שיביא הסמינר למקום.
יש אי בהירות בין הוראות התכנית ותשריט התכנית. בתכניות בשנת 2006 לא היה זכר למסחר, בתכניות הללו הוסיפו מסחר וזה יגרום לירידת ערך המגורים בסביבה. סתירה בין התקנון שינוי אופי הרחוב, היום רח' ויטלה הוא רחוב שכונתי המוביל תנועה של דיירים ובתכנית הוא יהפוך להיות רחוב עירוני.
הצפיפות חורגת מתמ"א 35 הקובעת 24 יח"ד לדונם ואילו בתכנית המוצעת 32 יח"ד לדונם. האם החריגה נעשתה כדין?
אינג' עדי זליגמן- מהנדס תנועה, מטעם המתנגדים – כבר היום יש מחסור בחניה במקום, והשטח עומד לגדול פי 3 אם לא יותר מזה. נדרשת תוספת חניה. האם נלקח בחשבון לאין מובילים 4 נתיבי תנועה של רחוב ויטלה כאשר אין בתכנון חניה? כמו כן יש לנתק את האפשרות להכנס לסמינר מרחוב ויטלה.
אין התייחסות לפריקה וטעינה עבור המסחר בתכנית.
עו"ד הגר כהן – מייצגת את משפחת יצחקי – כל המטרה של התושבים היא לשמור על הציביון הנוכחי של השכונה, הבינוי המוצע יוצר קיר מול בתי הדיירים ברח' ויטלה הגורם לחתימת המבט וזרימת אור ואויר.
רח' ויטלה יהפוך מרח' שקט וכשכונתי לרחוב מסחרי ופקוק.
הוספת מסחר יהפוך את מקום לאיזור בילויים שוקק ורועש, החיים של הדיריים במקום יהיו בלתי אפשריים. אם הסמינר רוצה לגדול הוא חייב לצאת משם לאזור אחר בעיר. אני מציע לועדה המחוזית לאשר את חריגות הבניה בלבד.
מר שמואלי יצחק – לא מעוניין לטעון.
חגי מרום בשם עמותת סמינר הקיבוצים – מדובר במכללה מוטרופולינית לחינוך.
המכללה גאווה לעיר והיא ממוקמת במקום ידידותי ונגיש לסטודנטים.
אין בכוונת המכללה לעבור לשום מקום אחר, הקרקע היא בבעלות המכללה ,ההסדר חובות הקיבוצים התקבל בחסות המדינה ובית המשפט.
יש מגבלה לקצב הגידול כי יש מגבלה לביקוש ללימודי חינוך- המכללה תצמח בהיקף של בין 5% ל – 8% בשנה.
אנחנו לא בקשנו להכנס דרך רח' ויטלה אלא דרך רח' נמיר בלבד. אנחנו לא צד בדיון על המסחר, בקשר לחניות: יש רק 300 חניות במגרש, ע"פ החלטות הולנת"ע אשר קבלה את ההחלטות הללו בניגוד לדעתנו. אבל יש מגרשי חניה קרובים בטווח כ- 1 ק"מ.

ארנון גלעדי – הפרויקט הינו תוצר של הסדר הקיבוצים. קיבלתם X של זכויות בניה. אף אחד לא רוצה להוציא את המכללה מהעיר אלא לבדוק איפה בראיה כוללת כדאי למקם אותם בעיר.
שמואל גפן – אם אתם רוצים להוסיף בניה תנו פתרון חניה ולא להסתמך על החניון בירקון.
אהרון מדואל – אני לא תומך בהעברת הסמינר לדרום העיר, אבל אני שומע את סבלם של התושבים. כמה דירות היו מתווספות לפרויקט, אם הסמינר היה מועבר לדרום העיר?
חגי מייצג את הסמינר – אנחנו רוצים לבנות במקום מכללה מודרנית.
אדר' אורית ברנדר מצוות צפון הציגה את התנגדות מה"ע.
תשובות אדר' משה צור – רח' ויטלה היום היא דרך שרות, בתכנית התכנון הוא להפוך את הרחוב לרחוב עירוני: מרחיבים את הרחוב, ואת המדרכה ומאפשרים מסחר מקומי לאורכו. אנחנו בעד כניסה לסמינר מדרך נמיר ולא מרח' ויטלה, ולנת"ע דרשה שיתווסף סעיף שיש לשמר אפשרות, בעתיד, לכניסה דרך רח' ויטלה.
לגבי המסחר, להוסיף מסחר בקומות הקרקע כדי להחיות את המקום.
עו"ד ענת בירן בשם המבקשים – לגבי הצפיפות עפ"י תמ"א 35, תמ"א 35 מאפשרת לסטות מהוראות הצפיפות במספר מצבים, אשר ברור שחלקם מתקיים במקרה שלנו. היזם מסכים לתת כמעט 70% לשטחי ציבורי. לגבי תביעות לפי סעיף 197 לא זה המקום לדון בנושא. יבוא יום והנושא יעמוד למבחן.
קיבלה דחיה רשמית ע"י גילה אורון לכן ההפקדה נעשתה בזמן.
גלי דולב – התנועה ברח' ויטלה הוסדרה בתכנית "סביוני רמת אביב" וכבר בתכנית ההיא הוצגה גישה לסמינר ולמגורים דרומית לשכונה מרחוב ויטלה .
יש פרישת חניונים ברחק של 5 דקות הליכה מהמכללה, יש תחבורה ציבורית כוללת ושבילי אופניים.
אדר' אריה שילה מצד המתנגדים – אנחנו רוצים לשפר את התכנית ולא לבטל אותה:
יש להגביל שימושים במסחר כדי שלא יהיו פאבים ומועדונים. הצפיפות היא פי שתיים ממה שיש בסביוני רמת אביב. רח' ויטלה צריך להכלל בתחום קו הכחול.
יועץ תנועה מצד המתנגדים עדי זלינגר – רוחב של כביש 15 מטר לא יאפשר לעשות רחוב יפה כפי שמופיע בציור שלכם.
גלי דולב- הרחבת מדרכות בזיקת הנאה על חשבון שטח הפרויקט.
מתנגד וילי יצחקי – אם רח' ויתלה משתנה לא ניתן להוציא אותו מתחום התכנית.
מיטל להבי – אני תמכתי בתכנית לאורך כל הדרך, יש לבחון אופציה של מסחר כלפי המכללה ולא כלפי רח' הדיירים. האם יש מגבלה לעשות חניה תת קרקעית מתחת למכללה? התנאי שלנו לאורך כל הדרך היה שהתנועה תכנס דרך נתיבי תנועה ראשיים ולא בדרך אחרת.
גלי דולב ענתה – משרד התחבורה התנגד לאורך זמן לכניסה מדרך נמיר, והחליט להמליץ כניסה מדרך נמיר ושתשמר אפשרות בעתיד כניסה מרח' ויטלה, וכל שינוי בנגישות מהותי לסמינר יש לחזיר לדיון בועדה.
לגבי תקן החניה נקבע ע"י הולנת"ע באופן שרירותי הגשנו עם יותר מקומות חניה.
ארנון גלעדי שואל – האם לכם אין התנגדות להוסיף לחניה גם אם זה יגדל ל – 1500 מקומות חניה.
גלי דולב ענתה לארנון שאין להם התנגדות.
ארנון גלעדי – היות וביום שני יש דיון בועדה המחוזית אפשר להגיע לסיכום בועדה מחוזית בהסכמה משולשת לדחות את הדיון בועדה המחוזית לחודש ימים, כדי לדון בכל הבעיות.
עו"ד ענת בירן ענתה בשם היזם – אנחנו נאלצים לדחות את הבקשה , אנחנו מחכים כבר זמן רב , יש לנו שיקולים עניינים מדוע אנחנו לא יכולים לדחות את הדיון בועדה המחוזית.
ארנון גלעדי – מודיע שהוא יגיש ערר למליאת ועדה מקומית על ההחלטה.
משה צור בקשר למסחר – כן שקלנו חלופות נוספות שהמסחר יהיה במסגרת הסמינר, בסופו של דבר הוחלט להשאיר את המסחר במקום.
דיון פנימי –
ארנון גלעדי – זה לא יתכן שלא נותנים לנו עפ"י החוק את הזמן לדון בתכנית ולחוות דעה בתכנית כה חשובה לעיר.
אדר' עודד גבולי – ענה לארנון שערר למליאה לא מתייתר, כי הוא נלקח בחשבון בועדה המחוזית.
עו"ד הראלה אברהם אוזן – ענתה לארנון שהתכנית בסמכות הועדה המחוזית והיא זאת שצריכה לדון, כאשר גם הועדה המחוזית מחוייבת עפ"י חוק בלוח זמנים קצוב.
אדר' חזי ברקוביץ ענה – אני חושב שרק הועדה הזו צריכה לשמוע התנגדויות , כאשר תאשרו את תכנית המתאר זה יקרה.
ארנון גלעדי – יש למצוא פתרונות להסדרי תנועה וחניה, מה קורה עם איחוד מכללות של לוינסקי וסמינר הקיבוצים? בעתיד הקרוב יש הכרח להגיע לאיחוד קרקע בין שני המכללות, היות ויש החלטה של ממשלה ויש פה משמעות להיקפי בניה של קמפוס אחד ומינהל החינוך צריך לתת דעה על כך. אנחנו לא בשלים לקבל החלטה היום.
פרנסין דוידי- לענין איחוד המכללות- כנראה שיהיה אדמיניסטרטיבי ולא בפועל.
עו"ד הראלה אברהם אוזן הקריא מהתקנון את הסעיף לשינוי כניסה דרך רח' ויטלה. זאת אומרת שמידה וירצו לפתוח כניסה מרח' ויטלה יש צורך להביא לאישור משרד התחבורה והועדה המקומית, מכיוון

שנספח התנועה לא מראה את הכניסה מרח' ויטלה, לכן כדי לאפשר את זה יש צורך להביא את זה לאישור הועדה ולמפקח על התעבורה.
אדר' חזי ברקוביץ לגבי המסחר מציע לא לאפשר במסחר שום שימוש מטרדי ונאפשר מסחר מקומי בלבד.
מיטל להבי מציעה לבחון להעביר את המסחר לתוך הסמינר.
ארנון גלעדי מבקש לא להצביע עכשיו היות ולוח זמנים לא מאפשר לנו למצות את כל ההליכים החוקיים העומדים לרשותינו. מודיע שעומד להגיש ערר למליאת הועדה המקומית על ההחלטה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון ספיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי, בנימין בביוף, מיטל להבי, 2 נגד – ארנון גלעדי ומאיר מוזס) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מטענות המתנגדים כמפורט מטה:

1. התנגדות הרטבי בורנשטיין בסון:
אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות
שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
צפיפות- לדחות את ההתנגדות
גבולות השטח ביעוד מגורים- לקבל חלקית ולהפוך את הגישה למבנה הציבור לדרך בקומת הקרקע
תנועה- לדחות את ההתנגדות ולקבל תיקונים נקודתיים לענין מערך החניה במרתפים וחצר משק חניה – לקבל את ההתנגדות, הועדה ממליצה להגדיל את כמות מקומות החניה ל – 1200.
חוסר שקיפות- לדחות את ההתנגדות.
ירידת ערך הדירות- לדחות את ההתנגדות
הכללת רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול- לדחות את ההתנגדות
ביטול הפקדה בשל איחור בהפקדה- לדחות את ההתנגדות
2. התנגדות עו"ד וילי יצחקי:
אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות
שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
תנועה- לדחות את ההתנגדות
תקן חניה- למעט נושא כמות החניה- הועדה ממליצה להגדיל את כמות מקומות החניה ל 1200.

תחולת קו כחול- לדחות את ההתנגדות
3. התנגדות משפחת מירון ומשפחת שמאלי:
פגיעה באיכות החיים- לדחות את ההתנגדות
אופי הבינוי-לדחות את ההתנגדות
פגיעה בערך הנכס-לדחות את ההתנגדות
4. התנגדות מר צבי גלויברמן:
פתרונות תנועה כוללים באיזור- לדחות את ההתנגדות
5. התנגדות עמותת סמינר הקיבוצים:
קו בנין לבנין E- לקבל את ההתנגדות ולתקן את התשריט והוראות התכנית ע"פ ההסכמות עם היזם.
הקטנת שטח לחילחול נגר- לקבל את ההתנגדות
בנית מרתף בקומה אחת- לקבל את ההתנגדות ובתנאי שלא יבנה בתחום זיקת ההנאה שהוגדר למעבר תשתיות
משרד מפקח לעבודות דיפון וחפירה- לקבל את ההתנגדות
זכויות בניה בעת הקמת המבנים- לקבל את ההתנגדות
פעוטון בשטח הסמינר- לדחות את ההתנגדות
תקן חניה לגן ילדים- לקבל את ההתנגדות
תיקון טעות- לקבל את ההתנגדות
6. התנגדות מה"ע:
זכויות למבנה ציבור- לקבל את ההתנגדות ע"פ הנחיות הבינוי שסוכמו עם נציגי היזם
תוספת שטח עבור גן ילדים- לקבל את ההתנגדות
שינויים בקו בנין- לקבל את ההתנגדות
חלוקת תא שטח 830- לקבל את ההתנגדות
התייחסות לחזית חמישית- לקבל את ההתנגדות.

7. להמליץ לועדה המחוזית על הגדלת כמות מקומות החניה בסמינר ל – 1200 מקומות.
8. במידה והמכללה תרצה לפתוח כניסה מרח' ויתלה יש להביא לאישור הועדה.
7. הועדה ממליצה לועדה המחוזית לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

במידה ואחד מחברי המליאה יגיש ערר על ההחלטה למליאת ועדה המקומית, הועדה מבקשת מהועדה המחוזית לא לקבל החלטה בתכנית עד אשר לא תתקבל החלטה במליאת הועדה המקומית בנושא.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי, בנימין בביוף, מיטל להבי, ארנון גלעדי ומאיר מוזס.

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבה מס' 1100 מיום 23.1.12 דנה בתכנית, שמעה את המתנגדים, תשובות היזם והועדה המקומית והחליטה לתת תוקף לתכנית בשינויים שיפורטו להלן, כולל שינויים ביחס להחלטות הועדה המקומית.

1. לענין החלטת הועדה המקומית לעכב את החלטת ועדת המשנה עד לקיום דיון במליאת הועדה המקומית, החליטה הועדה המחוזית להעתר לבקשת היזם שלא לעכב את ההחלטה.

2. התנגדות עמותת סמינר הקיבוצים:
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.

3. התנגדות הרטבי בורנשטיין בסון- עו"ד ברק קינן:
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.

4. התנגדות עו"ד וילי יצחקי:
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.

5. התנגדות משפחת מירון ומשפחת שמאלי:
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.

6. התנגדות צבי גלויברמן:
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.

7. התנגדות מה"ע:
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית. למעט השינוי להפוך את הדרך עם ז. הנאה לרכב המובילה למבנה הציבורי לדרך ציבורית.

לענין המלצת הועדה המקומית ושל המתנגדים דיירי הסביבה לתוספת מקומות חניה, הועדה המחוזית דחתה עמדה זו. הועדה המחוזית העלתה את הטיעונים הבאים:

1. תקן החניה נקבע ע"י המועצה הארצית ולא ניתן לסטות ממנו.
2. הסמינר נמצא במקום המשורת בצורה מיטבית ע"י תחבורה ציבורית- נושא אשר ישתפר עם הפעלת מערכת BRT בדרך נמיר ורכבת קלה מרחוב ש"י עגנון. המקום מרושת בצירי הליכה ואופנים ובקרבה מגרשי חניה ציבוריים רבים.
3. הקטנת תקן החניה ל-300 תפחית את כמות הכניסות והיציאות אל ומ-הסמינר. תקן זה נמוך אך במעט מהתקן המחושב ע"פ השטחים העיקריים בתכנית האמור להיות 313.
4. הכניסה לסמינר נקבעה מדרך נמיר והיציאה מדרך שירות לרוקח- הוראות שיתרמו להסדרת התנועה ותפחית סכנות תחבורתיות. פתרון זה נבחן ואושר על-ידי יועצי התנועה של הועדה המחוזית ושל המועצה הארצית (הולנת"ע).

בישיבתה מספר 0003-12ב' מיום 01/02/2012 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

אדר׳ אורית ברנדר מצוות צפון דיווחה על החלטת הועדה המחוזית.הועדה המחוזית לא נעתרה לבקשת הועדה המקומית לעכב מתן החלטתה עד לקיום הדיון במליאה ,שכן עליה לעמוד במועד הקבוע בחוק למתן ההחלטה. בנושא תקן החניה ,הוא נקבע ע״י המועצה הארצית ולא ניתן לסטות ממנו ,כאשר התקן מתייחס לשטחים הבנויים. התקן שקבעה המועצה הוא 300 מקומות חניה ,כאשר ע״פ התקן התקף נדרשים 313 מקומות חניה , הבדל לא גדול.לא אמורה להיות הפרעה לשכונה שכן הכניסה והיציאה הם דרך נמיר.
אהרון מדואל אני סבור שהועדה המחוזית שגתה לענין תקן החניה וכי הכניסה מדרך נמיר תיצור פקק גדול במקום ,אולם איני סבור שהדבר מהווה עילה להגיש ערר למועצה הארצית.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה קיבלה דיווח על ההחלטה של הועדה המחוזית מספר 1100 מיום 23.1.2012. ולא מצאה לנכון להגיש עליה ערר למועצה.
פה אחד הוחלט לא להגיש ערר למועצה ארצית על ההחלטה של הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, אהרון מדואל, בנימין בביוף וכרמלה עוזרי.

<u>אישור הועדה לתיקון טכני בהסכמת הבעלים ללוח איחוד וחלוקה של תכנית תא/3390 – סמינר הקיבוצים</u>

תכנית תא/3390 – סמינר הקיבוצים שפורסמה למתן תוקף ביום 14.11.2012 הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים (להלן: **״התכנית״**). גבולות התכנית הינם: דרך נמיר במזרח, רח׳ רוקח מדרום, רח׳ מאוריציו ויטלה מצפון ופרוייקט חוות גורדון ממערב.

מטרת התכנית לאפשר הקמת פרוייקט במסגרתו יבנו 3 מגדלים וכן 3 מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב מאוריציו ויטלה. הפרוייקט כולל בנייני מגורים ומכללה שיוקמו בשלבים במהלך מספר שנים.

בהתאם להוראות התכנית מוקנות לעירייה זכויות בגין חלקות המקור במספר תאי שטח, לרבות בתא שטח 143 המיועד למגורים ד׳, מסחר ומוסדות ציבור (להלן: **״תא שטח 143״**).
זכויות העירייה בתא שטח 143 הינן 6.188 יח״ד + 550 מ״ר מסחר + 1,450 מ״ר מוסדות ציבור + 600 מ״ר שטחי שירות (בהתאם להוראות תקנון התכנית בסעיף 2.2. ג׳, סעיף 4.1.2 א(8), טבלה 5 וסעיף 6.10 ד׳).

התכנית קודמה בתחילת שנות ה – 2000 ואושרה לפני כ – 12 שנים והיא היתה אחת מהתכניות הראשונות שכללו הוראות המקצות לרשות המקומית שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים.

במסגרת לוח ההקצאות המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצה לעיריית תל אביב - יפו חלק של 34/1000 חלקים בתא שטח 143, המבטא את זכויות העירייה במגורים בלבד.
יתרת זכויות העירייה בתא שטח 143 המהווים את שטחי המסחר ומוסדות הציבור נרשמו בנוסף לחלקי העירייה במגורים כדלקמן: ***״מגורים ד׳ (34/1000) ועוד 550 מ״ר שטח עיקרי מסחר ועוד 1,450 מ״ר שטח עיקרי למוסדות ציבור״.***
בנסיבות אלו שטחי המסחר ומוסדות הציבור בתא שטח 143 לא באו לידי ביטוי / נרשמו בחלקים בלוח ההקצאות (כשבר חשבונאי). המשמעות הינה כי במועד רישום הלוח לא ניתן יהיה לרשום / ליתן ביטוי לשטחים הללו.

כמו כן, לאחר אישור התוכנית עודכנו מספרי החלקות וזכויות הבעלים המצוינות בלוח ההקצאות במסגרת רישום תצ״ר וזכויות עפ״י תכנית שקדמה לתוכנית הנ״ל. המשמעות של האמור לעיל הינה כי כיום אין התאמה בין החלקות הנזכרות בלוח ההקצאה של התכנית לבין החלקות הרשומות כיום בלשכת רישום המקרקעין ובנוסף אין התאמה בין הבעלים הרשומים בלוח לבעלים הרשומים בנסחי הרישום.

בנסיבות אלו, ועל דעת היועצת המשפטית לוועדה המקומית עו״ד הראלה אברהם אוזן נדרש לבצע תיקון טכני של לוח ההקצאות, באופן שישקף את רישום החלקות שקיימות בפועל וכן את בעלי הזכויות בחלקות הללו כמו גם את כלל זכויות העירייה בתא שטח 143. התיקון הטכני מוסכם על כל בעלי הזכויות בתחום התכנית.

לפיכך, מבוקש לעדכן את הועדה המקומית באמור לעיל ולהביא לאישורה את לוח הקצאות המתוקן, בחתימת כל הבעלים בתחום התכנית.

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות צפון)

1. לתקן בהסכמת הבעלים בתכנית תיקון טכני בטבלת ההקצאות בהתאם למפורט בחוו״ד שהוצגה לוועדה, לצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין. להחליף את מסמך טבלת ההקצאות בטבלת ההקצאות המתוקנת ולפרסם הודעה בעניין ברשומות ובעיתונים, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו .
2. מובהר כי עדכון טבלת ההקצאות אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 14.11.2012.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-25ב׳ מיום 02/04/2025 תיאור הדיון:

רבקה פרחי: סמינר הקיבוצים תוכנית בתוקף שיש בה איחוד וחלוקה בהסכמה. הבקשה היא לעשות תיקון טכני לטבלאות ההקצאה על מנת שנוכל לרשום את החלקים של עיריית ת״א.
ליאור שפירא: מאשרים את תיקון הטבלה

בישיבתה מספר 0007-25ב׳ מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לתקן בהסכמת הבעלים בתכנית תיקון טכני בטבלת ההקצאות בהתאם למפורט בחוו״ד שהוצגה לוועדה, לצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין. להחליף את מסמך טבלת ההקצאות בטבלת ההקצאות המתוקנת ולפרסם הודעה בעניין ברשומות ובעיתונים, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו .
2. מובהר כי עדכון טבלת ההקצאות אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 14.11.2012.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

<u>ביטול דרך שירות</u>

כיום פועל חניון סמינר הקיבוצים חלקו בזכות הדרך וחלקו בשטח המיועד לבינוי המכללה החדשה.
הכניסה והיציאה לחניון הקיים מתבצעת ב״ימינה-ימינה״ מדרך נמיר.
במסגרת תכנית הסמינר תא/3390 שאושרה בשנת 2012 משרד התחבורה הנחה שהכניסה לחניון סמינר הקיבוצים תהיה מדרך נמיר והיציאה באמצעות דרך שירות לרוקח.
היציאה המוצעת מהחניון באמצעות דרך שירות קוטעת את רציפות שטח ציבורי פתוח משמעותי שנועד לשרת את הציבור הרחב, תלמידי הסמינר ותושבי השכונה החדשה המתוכננת.

כמו כן, יציאה זו תכפה ביטול פניה ימינה מנמיר לרוקח (מצפון למערב), דבר אשר יאיין את מתחם סמינר הקיבוצים כתחנת החלפות בין אוטובוסים בין עירוניים לעירוניים, וכפועל יוצא יעמיס על ציר נמיר-בגין ויפגע בשירות התחבורה הציבורית בכל מרחב המע״ר.

בנוסף, בשנת 2022 אושרה תתל/101/ב לתוואי ומיקום תחנות המטרו של קו M 1 הממוקמת על תוואי דרך השירות המוצעת.

לאחר בחינה של כלל גורמי המקצוע – משרד התחבורה, אגף התנועה, הרשות לתחבורה, תנועה וחניה, מינהלת הרק״ל והמטרו, אגף התכנון ויחידת אדר׳ העיר – מקובל על כלל הגורמים כי יש לבטל את דרך השירות, מהטעמים הבאים:

- כביש השירות לא ניתן ליישום לאור תכנון תחנת המטרו בתתל101/ב
- כביש השירות פוצע וקוטע פארק משמעותי

- דרך השירות מחייבת ביטול הפניה ימינה בדרך נמיר מכיוון צפון לרוקח לכיוון מערב ומייצר פגיעה בתחבורה ציבורית וברכבים פרטיים

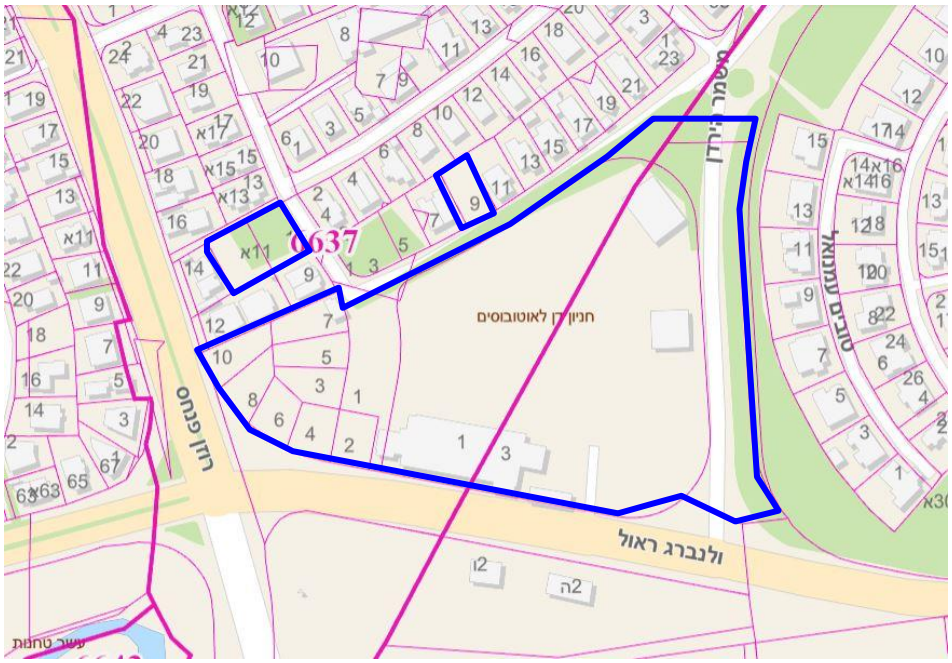
הוראות התכנית קובעות בסעיף 6.2.א(6) כי כל שינוי מהותי בנספח התנועה המתיחס לחיבורים היקפיים יהיה באישור המפקח על התעבורה והוועדה המקומית.

התקבל אישור המפקח על התעבורה ומבוקש אישור הועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון בשיתוף אגף התנועה, הרשות לתחבורה וחניה)

מבוקש לאשר את ביטול דרך השירות כנדרש בסעיף 6.2.א(6).

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



מטרת הדיון- בתכנית במצב נכנס קרקע בבעלות העירייה. בהתאם, יועברו 20 יח"ד לבעלות אגף נכסי העירייה, בתנאי אישור מועצת העיר. נקבע שאישור זה יהיה תנאי להפקדה.
מבוקש שינוי התנאי שאישור המועצה יהווה תנאי למתן תוקף. זאת מאחר ויתכן שינוי בתכנון שידרש בעתקבות הדיון להפקדת התכנית.

מיקום: שיכון דן
תיאור גבולות :
צפון : רחוב נחלאות
דרום : רחוב ראול ולנברג
מזרח : רחוב משמר הירדן
מערב : רח' פנחס רוזן
כתובת: צומת רחובות פנחס רוזן-ולנברג
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6637	מוסדר	חלק מהגוש	501, 629-630, 632-639, 651, 849	654, 656, 852
6638	מוסדר	חלק מהגוש	98,102	583

שטח התכנית : 37.995 דונם

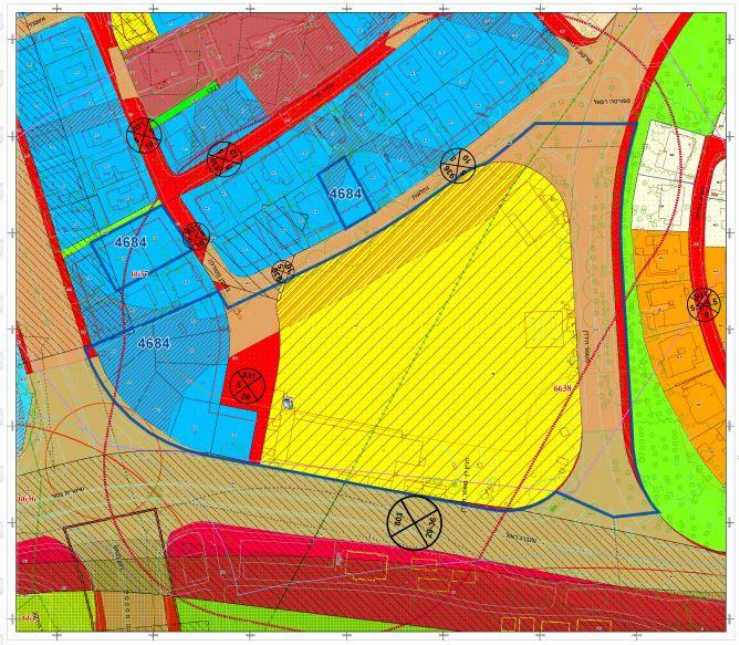
מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ

בעלות: אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ, עיריית ת"א, נהור בע"מ.

מצב השטח בפועל:
חניון אוטובוסים של חברת דן

מצב תכנוני קיים:



<u>תכניות תקפות:</u>

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 23/ א/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תתל/ 71/ ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71/ ג. הוראות תכנית תתל/ 71/ ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214		02/10/2017
תממ/ 5/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5/ 2. הוראות תכנית תממ/ 5/ 2 תחולנה על תכנית זו.	5731	340		30/10/2007
תא/ 1745	החלפה		2395	632		15/12/1977
תא/ 3450	החלפה		5593	449		08/11/2006
תא/1658	ביטול	תכנית זו (הוראות לחדרי שנאים) לא תחול בתחום תכנית זו				
תא/3440	ביטול	תכנית זו (איחוד דירות) לא תחול בתחום תכנית זו				
תא/ 279	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 279 ממשיכות לחול.	526	648		07/03/1957
תא/ 347	החלפה		3355			03/07/1986
תא/ מק/ 3314	החלפה		6055	1675		28/01/2010
תא/ מק/ 3333	החלפה		5300			27/05/2004
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700 תא/מק/"צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016
507-0501155	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0501155 תא/מק/4658	8195	9854		08/04/2019

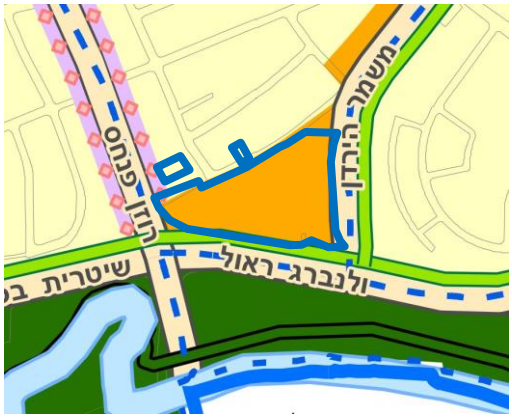
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו. הוראות תכנית 507-0501155 תחולנה על תכנית זו.				
תא/ ע/ 1	ביטול	תכנית תא/ע/1 לא תחול בתחום תכנית זו	5264	1594		15/01/2004
תא/ ג/ 1	ביטול	תכנית תא/ ג/ 1 לא תחול בתחום תכנית זו	5705	3996		20/08/2007
תא/ ח	ביטול	תכנית ח' לא תחול בתחום תכנית זן	4978	2239		16/04/2001
תא/ 3440	ביטול	תוכנית איחוד דירות לא תחול בתחום תוכנית זו	5526	4150		10/05/2006

יעוד מאושר: אזור מיוחד מוסד מגורים א2,
שימושים: אזור מגורים א2, אזור מיוחד-מוסד
קומות: 2 קומות מרתף בהקיף הבית ועליית גג.

תכנית מתאר תא/ 5000

- אזור תכנון : מתחם 209א מוסך דן – מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות, ר-21 פנחס רוזן- רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
- תשריט אזורי ייעוד : אזור מגורים בבנייה עירונית, ציר ירוק עירוני
- נספח עיצוב עירוני : בנייה עד 15 קומות
- נספח תחבורה : סמוך לקווי מתע"ן ירוק וצהוב ולמפרידן קיים, סמוך לדרך עורקית עירונית (ראול ולנברג ופנחס רוזן)
- רח"ק מירבי : 4

מתחמי תכנון מתוך תא/5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000

נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000

נספח תחבורה מתוך תא/5000

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
209א' מוסך דן	נספח אזורי תכנון					תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: ▪ בקומת הקרקע ברחוב פנחס רוזן תיבחן חזית מסחרית. ▪ ניתן יהיה לשלב שימושי מגורים, מלונאות ומשרדים. ▪ התכנון יתייחס לאפשרות לשלב תחנת מתע"ן במפלסים העיליים / התחתונים של הפיתוח ככל הנדרש והניתן.

ר-21 פנחס רוזן - משה סנה	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	+	▪ יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.5. ▪ בדיון להפקדה תשקול הועדה: 1. קביעת שימושי מסחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב. 2. קביעת זיקת הנאה לציבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי. 3. תותר בניה חריגה לסביבתה לאורך הדרך משני צידיה ותוספת של עד 1 רח"ק, בנקודות מסוימות, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לציר כולו.

מצב תכנוני מוצע:
זכויות ע"פ תוכנית תא/5000 תוך התייחסות להנחיות מסמך המדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן-משה סנה.
רחק 4, גובה עד 15 קומות.
בתכנית תוטמע תוספת של 4 קומות למבנים לאורך רחוב ראול ולנברג - במבנים הרחוקים מבניני המגורים הקיימים- ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. תוספת הקומות תתאפשר בהליך של הקלה- ללא תוספת שטח.
שימושים: מגורים, מסחר, ומבנה ציבור . שטחים פתוחים וזיקות הנאה וכן שטח ביעוד מעורב – שצ"פ ומבני ציבור.

תשריט מצב מוצע:

מטרת התכנית:
פינוי שטח מוסך דן כולל חניון האוטובוסים הקיים ותחנת הדלק הקיימת, והקמת פרויקט מגורים בשטח זה, הכולל חזית מסחרית לרחוב ראול ולנברג.
קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור.
שיפור המרחב הציבורי על ידי שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, והרחבת דרכים לטובת נטיעות, מדרכות ושביל לכלים דו גלגליים.

עיקרי הוראות התכנית:
1. קביעת יעודי קרקע - ממגרש מיוחד, אזור מגורים 2א ודרך מאושרת למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך.

2. קביעת שימושים מגורים ומסחר
3. קביעת זכויות בנייה להקמת עד 750 יחידות דיור מתוכן 15% דירות בהישג יד (למעט מתוך יחידות הדיור בתא שטח B102), שטחי מסחר ושטחים ציבוריים.
4. קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים מעבר לשטחים שנקבעו בתוכנית
5. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
6. קביעת הוראות עבור דיור בהישג יד.
7. קביעת גובה הבנייה- עד 19 קומות.
8. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
9. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין, והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
10. הקצאת שטחים לצרכי ציבור ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ויעוד שטח ציבורי פתוח.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
12. קביעת חתכי רחובות ותקני חנייה.
13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, קיימות ובניה ירוקה.
14. קביעת הוראות לשלביות ביצוע
15. קביעת תנאים להגשת היתר בנייה.
16. קביעת תנאים לאכלוס.
17. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

זכויות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ד'	מגורים	101A	16875	52240	13960	6750	60750	653 כולל דיור בהישג יד	19	5
מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	101A		1300						
מגורים ד'	מגורים	102A	2500	7760	2040	1000	9000	97 כולל דיור בהישג יד	19	5
מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	102A		200						
מבנים ומוסדות ציבור		401	6000	24000			בהתאם לתכנית תא/מק/י'		7	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		685 ,684		270% שטח כולל			בהתאם לתכנית תא/מק/י'			

- קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט
- תכסית הבינוי העל קרקעי לא תעלה על 60% משטח המגרש
- שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין
- יתווספו שטחים בהיקף של רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל עבור מבנים ומוסדות ציבור וכן עבור השטח ציבורי פתוח והשטח פרטי פתוח.

קומות וגבהים:

- סה"כ הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (כולל קומת קרקע, וקומת גג טכנית) יהיו:
- לאורך רחוב ראול ולנברג ובפינת פנחס רוזן - עד 19 קומות.

- לאורך רחוב משמר הירדן עד 15 קומות
- יתר המבנים עד 7 קומות
- גובה קומה טיפוסית בהתאם למדיניות העירונית.
- קומת המרתף העליון תהיה בגובה עד 7 מטר ברוטו. יתר קומות המרתף יהיו עד 3.5 מטר ברוטו.

תמהיל דירות

כ- 25% דירות קטנות- ממוצע כ-50 מ״ר (פלדלת)
כ- 30% דירות קטנות בינוניות- ממוצע כ-75 מ״ר (פלדלת)
כ- 30% דירות בינוניות גדולות- ממוצע כ- 95 מ״ר (פלדלת)
כ- 15% דירות גדולות- ממוצע 110כ- מ״ר (פלדלת)
- היחס הסופי יקבע בעת קידום תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- מרחב מוגן- לצורך תמרוץ הקמת ממ״קים, יותר בעת הוצאת היתר הבנייה לחשב את יתרת השטח העודף שניתן היה להקים בו ממ״דים לאחר הפחתת שטח הממ״קים, כשטח עיקרי נוסף.

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

- יוקצו לפחות 15% מסך יח״ד (למעט מיחידות הדיור בתא שטח B102) עבור יחידות להשכרה למשך 25 שנה. שטח ממוצע ותמהיל של הדירות בהישג יד יהיו בדומה ליתר יח״ד בתכנית, ללא דירות גדולות.
- יחידות דיור אלו יהיו בבעלות ובניהול אחודים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.
- מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. לפחות 15% מסך יחידות הדיור בכל שלב בהקמת הפרויקט, יהיו יחידות דיור בהישג יד.

תחבורה, תנועה, וחניה:

<u>תחבורה</u>:

. <u>רקע</u>

1.1 הפרויקט ממוקם בצפון מזרח תל אביב ותחום ברחובות הבאים:
א. מצפון - רחוב נחלאות.
ב. ממזרח - רחוב משמר הירדן.
ג. מדרום - רחוב ולנברג.
ד. ממערב - רחוב פנחס רוזן.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח״צ עובר רחוב פנחס רוזן וברחוב ולנברג הסמוך שבו עוברים קווי תח״צ רבים, כמו כן מתוכנן הקוו הירוק ברחוב ולנברג שעתיד לפעול בשנת 2027.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים	כ- 740 יח״ד.
בית ספר יסודי	כ- 36 כיתות.
גן ילדים	כ- 6 כיתות.
מסחר	כ- 1,350 מ״ר

2. <u>תקני חניה לרכב פרטי</u>

2.1 תקני החניה בפרוויקט נקבעו לפי אזור א׳.

2.2 <u>מספר חניות לפי התקנים הבאים</u>:

1:0.8 חניה ליחידת דיור - סך 592 חניות.
42 חניות לשטח ציבורי לפי תקן.
1:50 חניות למסחר - סך 27 חניות.
- בנוסף תוכננו 9 חניות נכים.

<u>סך הכל 670 חניות.</u>

3. <u>הולכי רגל</u>

3.1 הפרויקט ממוקם ממזרח לרחוב פנחס רוזן ומצפון לרחוב ולנברג.
במגרש תוכננו מעברי הולכי רגל בזיקת הנאה שניים בכוון צפון דרום ו- 2 מעברים בכוון מזרח מערב.

3.2 ברחובות נחלאות, משמר הירדן וולנברג הורחבו הרחובות הקיימים כך שיש מדרכות רחבות בכל היקף המתחם וכוללים זיקת הנאה. ברחוב ולנברג רוחב מדרכה כ- 8 מטר ברחוב משמר הירדן כ- 4.7 מטר וברחוב נחלאות כ- 4.2 מטר.

4. <u>רכב דו גלגלי</u>

4.1 במתחם תוכננו 840 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת״א מתוכם כ- 100 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1, ובקרקע.
בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 158 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 לפי האסטרטגיה העירונית מתוכננים שבילי אופניים בכל היקף התוכנית ברחובות ולנברג, נחלאות, משמר הירדן ופנחס רוזן.

5. <u>תחבורה ציבורית</u>

5.1 ברחובות פנחס רוזן וולנברג עוברים קווי אוטובוס רבים.

5.2 בפנחס רוזן מדרום מתוכנן נת״צ בפניה ימינה לכוון ולנברג, וכן נת״צ בפניה שמאלה מולנברג ממזרח אל פנחס רוזן בדרום.

5.3 ברחוב ולנברג מתבצעות עבודות של הקוו הירוק שמתוכנן לפעול לקראת 2027.

המרחק לרחוב ולנברג הינו כ- 30 מטר עד לתחנת הרכבת מול המתחם.

5.4 ברחוב פנחס רוזן מתוכנן לעבור קוו צהוב בעתיד.

5.5 ברחוב ולנברג מזרחית לרחוב משמר הירדן מתוכננות מספר תחנות אוטובוס, כמו כן ברחוב משמר הירדן משני צידי הרחוב וכן ברחוב פנחס רוזן בצד המזרחי צמוד למתחם.

6. <u>נגישות וחניונים</u>

מערך הנגישות לחניונים מתבסס על שני רחובות כדלקמן:

6.1 גישה דו סטרית מרחוב נחלאות לרכב פרטי.

6.2 גישה דו סטרית מרחוב משמר הירדן לרכב פרטי ותפעולי.

7. <u>מערך תנועה הקפי</u>

7.1 מערך התנועה מתבסס על גישות לחניונים מרחובות משמר הירדן ונחלאות בלבד.

7.2 עיקרי התוכנית הינה הרחבת מדרכות ברחובות ולנברג, משמר הירדן ונחלאות כמו כן הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל מצפון לדרום וממזרח למערב.

7.3 תכנון שבילי אופניים בכל הרחובות משמר הירדן, ולנברג, פנחס רוזן ונחלאות.

8. <u>סיכום</u>

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

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הסדרת מעבר הולכי רגל רציף מרחוב נחלאות לולנברג ומרחוב משמר הירדן לרחוב פנחס רוזן.

פינוי אשפה- נבחנת אפשרות לאחד את האשפה ע״י איסוף האשפה לנקודה אחת עבור כל המבנים- במטרה לצמצם שטח חניון גבוה עבור משאיות.
ניקוז- פשט הצפה נחל הירקון - אזור פשט ההצפה מסומן לאורך רחוב ראול ולנברג. חתך רחוב ראול ולנברג מהווה חיץ בין האזור הבנוי לתחום פשט ההצפה : הבינוי הורחק מתחום פשט ההצפה. תכנון הפיתוח מציע פתרונות השהייה וניהול נגר.

פיתוח המרחב הציבורי:

- התכנית מקצה 2 מגרשים ליעוד שטח ציבורי פתוח במקום יעוד מגורים (תאי שטח 674 ו- 675 ,סה״כ כ 1.7 דונם.
- התכנית מציעה שדרה ירוקה פתוחה לציבור אשר חוצה את הפרויקט מרחוב נחלאות עד לרחוב ראול וולנברג ומעברים משניים ברוב השטח הפתוח שבין המבנים.
- התכנית קובעת ציר ירוק ברוחב 13 מטר לאורך רחוב ראול ולנברג (8 מטר בתחום המגרש). רוחב זה נקבע בגלל הצורך להגביהה את שטח המגרש בגלל דרישות תמ״מ 5/2 אשר קבעה את מפלס המינימום הנדרש במקום. התכנון פיצל את דופן הרחוב – במפלס הרחוב מוצע נתיב אופנים, ובמפלס הגבוה נקבע הציר הירוק עבור הולכי רגל ודופן החזית המסחרית.
- בתחום מגרשי המגורים תינתן זיקת הנאה להולכי רגל במפלס קומת הקרקע, סך השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה הינו 7,700 מ״ר. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר, שימוש ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים.מוצעים גם שטחים מסחריים לאורך רח׳ ראול ולנברג ובדופן הכיכרות.
- הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית כולל תכנון שבילי אופנים, להגדלת הנגישות מהשכונה כלפי תחנת הרכבת הקלה העתידית ופארק הירקון, ובנוסף מתוכננות מדרכות רחבות להולכי הרגל.
- שמירת על ציר ירוק עירוני על רחוב ראול ולנבנרג כולל מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים

תכסית פנויה מבניה:

לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר , חילחול ונטיעת עצים.

שטחי ציבור

פרוגרמת שטחי ציבור לתכנית חניון דן הכוללת גם את שיכון דן ותוספת מכוח תמ״א 38 (300 יח״ד).
2016
אוכלוסיה:

- סה״כ האוכלוסיה הקיימת בשכונה 2,560 תושבים (לשנת 2013, עפ״י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה).
-תוספת אוכלוסיה צפויה בתחום השכונה הקיימת במסגרת תמ״א 38- 870 תושבים (לפי 300 יח״ד*2.9 גודל משק בית ממוצע).
-תוספת אוכלוסיה צפויה במגרש חניון דן 2,117 תושבים (לפי 730 יח״ד*2.9 גודל משק בית ממוצע)
-סה״כ אוכלוסיה עתידית צפויה בשכונה- כ- 5,547 תושבים.

שטחי ציבור:

<u>שטחים ביעוד בנייני ציבור:</u>
בשכונה קיימים 37.9 דונם של שטחים למבני ציבור, מתוכם כ-29 דונם משמשים לטובת שירותים ברמה אזורית ועירונית, כ-3.9 דונם משמשים לטובת שירותים ברמה השכונתית. כ-11.2 דונם מהשטחים ביעוד בנייני ציבור מגוננים.
במסגרת תכנית למגורים המקודמת בשכונה ברח׳ תבואות הארץ, עתיד להתווסף שטח בנוי לבנייני ציבור בשטח של
כ-350 מ״ר.
<u>שטחים ציבוריים פתוחים:</u>
בשכונה קיימים כ-4.5 דונם שטחים ציבוריים פתוחים, הכוללים שפ״פ (בבעלות עירונית) הממוקם ברח׳ תבואות הארץ 9-7 בשטח של כ-3.6 דונם, עליו מקלט ציבורי ,ורצועת שצ״פ המקשרת בין רח׳ בנימין מטודלה לפנחס רוזן בשטח של כ-0.9 דונם.

- <u>מוסדות ציבור קיימים</u>
- ארבעה גני ילדים מממלכתיים בני 2 כיתות כל אחד , רחוב אשכנזי 30-32
- ביס' על יסודי- עירוני י"ד ואשכול מדע ואומנות, רח' תבואות הארץ.
- שש כיתות חינוך מיוחד, רח' בנימין מתודלה 12.
- בית כנסת אוהל משה, בנימין מטודלה 10 .

מאזן שטחי ציבור:

	שטח קיים +מתוכנן(בדונם)	שטח נדרש ברמה שכונתית (בדונם)	מאזן (בדונם)	שטח נדרש ברמה שכונתית +עירונית (בדונם)	מאזן (בדונם)
שטח לבנייני ציבור	**37.9**	**26.9**	**11**	**32.4**	**5.5**
שטח ציבורי פתוח	**4.5**	**27.3**	**-22.8**	**43.7**	**-39.2**
***שטח לבנייני ציבור ללא שב"צ תבואות הארץ**	**12.9**	**26.9**	**-14**	**32.4**	**-19.5**

***השטח ביעוד בנייני ציבור מחושב ללא מתחם ששטחו כ-25 דונם הממוקם ברח' תבואות הארץ שפועל בו תיכון עירוני י"ד (10 דונם נמצאים כיום מחוץ לגדר בית הספר-חלקם מגוננים וחלקם בטופוגרפיה תלולה), בעתיד מתוכננת הרחבת בית הספר העל יסודי המשרת את כל האיזור (רובע 2) ולא רק את השכונה.**

מאזן מוסדות ציבור:

<u>שם השירות</u>	<u>מתקנים קיימים</u>	<u>כיתות קיימות</u>	<u>אוכלוסיה קיימת +תמ"א 38+חניון דן</u>	<u>מאזן</u>
חינוך				
מעון לגיל הרך	**לא קיים**	**לא קיימות**	5	-5
גן ילדים	**2**	**4**	**9**	**-5**
בי"ס יסודי	**לא קיים**	**לא קיימות**	**14.3**	**-14.3**
בי"ס על יסודי	**1**		**13**	
בי"ס מיוחד			**2**	
קהילה				
מרכז קהילתי	**לא קיים**		**0.4**	
תנועת נוער	**לא קיימת**		**0.3**	
מועדון לקשיש	**לא קיים**		**0.2**	
בריאות				
תחנה לבריאות המשפחה	לא קיימת		**0.5**	
דת				
בית כנסת	**1**		**כ580 מ"ר**	

<u>מסקנות</u>

1. מלאי השטחים ביעוד בנייני ציבור עונה נורמטיבית על צרכי אוכלוסיה חזויה, אולם ברוב השטח פועלים שימושים הנותנים שירות ברמה האיזורית/עירונית ולפיכך קיים מחסור בקרקע לשרותים ברמה השכונתית.

2. לגבי מוסדות ציבור נדרשים, לאוכלוסיה חזויה קיים מחסור של חמש כיתות גן ילדים, חמש כיתות מעון ילדים וארבע עשר כיתות בי"ס יסודי. מחסור זה יוכל להפתר ע"י תוספת בנייה במגרשי גני הילדים הקיימים ובנייה במגרשים ביעוד בנייני ציבור פנויים. כמו כן מומלץ להקצות מגרש ביעוד בנייני ציבור בשטח של שישה דונם בתכנית חניון דן, בו יבנו בית ספר וגני ילדים לשכונה.

3. לגבי שטחים ציבוריים פתוחים, לאוכלוסיה חזויה קיים מחסור בשצ"פ שכונתי ועירוני.

4. בשל הקרבה לפארק הירקון ניתן לעשות שימוש בשטחי הפארק , לפיכך ניתן להקצות בתכנית חניון דן
שטח כ- 2.0 דונם בלבד לגינה שכונתית.

עדכון אפריל 2022 בהמשך לחוות הדעת שניתנה בפברואר 2016, מאשרת הקצאת שטח של 6 דונם ביעוד בנייני ציבור ושטח של כשני דונם ביעוד שבצ/שצפ, המאפשר פיתוח גינה מקומית במסגרת קידום תכנית מוסד דן.

בברכה

מגרש המיועד ל מבנים ומוסדות ציבור:

התוכנית מציעה מגרש לצורכי ציבור בשטח של 6 דונם.
זכויות והוראות בניה בהתאם לתכנית תא/מק/יצ'

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	על פי תא/5000	מבוקש במסגרת התוכנית
רח"ק			4	
זכויות בניה- שטח כולל	מ"ר	8,579	76000	
מסחר מתוך סה"כ	מ"ר	-	1500	
סה"כ זכויות בניה	מ"ר		77500	
גובה	קומות	2	עד 15	4+
	מטר	100 מ' מעל פני הים		
יח"ד		16	750	
תכסית		20-30%	60%	
קולונדה – ציר ירוק			בקומת קרקע תשמר רצועה של 8 מ' לכיוון ראול ולנברג למעבר הולכי רגל ורוכבי	

		אופניים	

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0473637	שם התכנית תא/מק/4684 - מוסד דן	מגיש התכנית א.מ.ד. פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
	לדוגמא: פינוי שטח מוסד דן כולל חניון האוטובוסים והקמת פרויקט מגורים בשטח זה בשטח כולל בן כ- 38 דונם	**62 א, (ג) , 62א(א)(1),(4),(5),(9) ו- (19) חוק התו"ב התשכ"ה**	**סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
UNDERGROUND	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.**	**מתחם תכנון מתחם 209א מוסד דן – מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות**	**תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: - בקומת חקרקע ברחוב פנחס רוזן תיבחן חזית מסחרית - ניתן יהיה לשלב**	+

		פנחס רוזן ר-21	שימושי מגורים מלונאות ומשרדים - התכנון יתייחס לאפשרות לשלב תחנת מתע"ן במפלסים העליונים /התחתונים של הפיתוח ככל הנדרש/ניתן יחולו הוראות עיצוב רחובות בדיון להפקדה תשקול הועדה: קביעת שימושי משחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב קביעת זיקת הנאה לציבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי	+ התכנית כוללת רק את צומת הרחובות בין פנחס רוזן לראול ולנברג ואינה כוללת תזית אל הרחוב
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: -	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, ציר ירוק עירוני נספח עיצוב עירוני: בניית עד 15 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות,	הוראות לעיצוב רחובות 5.3.5	ל"ר התכנית כוללת רק את צומת הרחובות בין פנחס רוזן לראול ולנברג ואינה כוללת תזית אל הרחוב
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית	+ ייעוד מבא"ת מגורים ד'+שפ"פ+דרך +שצ"פ + מבנים ומוסדות ציבור צפיפות- 52יח"ד/דונם
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 (א) – מקבץ שימושים ראשי: מגורים ד' תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.2.1 (א)(3)	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)		לפי סעיף 3.1.1(ד) ולפי סעיף 3.2.4(4) שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע לפי סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כללים מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ	+ + התכנית כוללת מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח, שטחים ביעוד שצ"פשש"צ ומגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור
	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	3.2.4 (ב) רח"ק מירבי 4	+
	קביעת שטחי בניה העולים על חרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4 (ה) גוזטראות למגורים 3.1.4(ו) רח"ק 1	+

	שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.		למצללות לשימושים ציבוריים	
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי תכניות תקפות	+ לפי ע/1
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.6 ,4.2.5-4.2.6)	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6 עד 15 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים בהוראות התוכנית. 4.2.6 (א) 4.2.2 ג'	+ 15 קומות + 4 קומות בהקלה על פי סעיף 62א(א)(9) לחוק +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 4.1.1 בתכנית המתאר	+ תואם תוי״ד יחידת אסטרטגית
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי חיעוד	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). בהתאם לסעיף 3.5.1 (ב) ובהתאם לסעיף 2.5.3(ב)	+ שימושים ושטחי בנייה בהתאם לתכנית צ'
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** שטח פתוח מקומי, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.6.1 א' 3.6.14 רחוב מקומי 3.6.13(2) ו- (5) ציר ירוק עירוני	+ התכנית כוללת מגרשים לשצ״פ + +
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	3.8.1 3.8.2(ד)דרך עורקית עירונית 3.8.2(ת) דרך מקומית 3.8.4 מתע״ן 3.8.7 תקן חניה	+ תוי״ד תחבורתית + התכנית כוללת את הרחבת רחוב ראול וולנברג במטרה ליצור ציר ירוק בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק התכנית כוללת הרחבת רחוב משמר הירדן + התכנית מתואמת עם קווי המתע״ן המתוכננים בסמוך אליה תקן חנייה על פי התקן שיהיה בתוקף במועד אישור התכנית
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)		תוות דעת סביבתית	

חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	4.4.2 **בנייה ירוקה** 4.43 **תנחיות מרחביות** 4.4.4	+ + + תנאי להיתר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	4.6.4א׳ 4.6.5 א-ז 4.6.5 ג׳	+ יותרו 15% מחמגרש נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לגינון ולנטיעת עצים קיים נספח תשתיות

	שימוש בסעיפי חוק בסטטיוס מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח״ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
שימוש בסעיפי חוק בסטטיוס מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	**סעיף קטן (א)(1)**	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+ התכנית מרחיבה את רחוב משמר הירדן ואת רחוב ראול ולנברג
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה	+ הקלה של 4 קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות

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

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר׳	013864152 025332735		10.4.2022

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו״ד	2438976-9		7.4.2022

דן ברעם | 2017

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

חוות דעת צוות מוצג ע״י מחלקת תכנון צפון

1. מומלץ לאשר את התכנית להפקדה
2. ההחלטה לגבי השימוש במגרשים 684 685 יקבע ע״פ שיקול דעת הועדה המקומית
3. במידה ועדכון תכנית המתאר תא/5500 יאפשר את הקמת מגדל התעסוקה במגרש 102 A בצומת רחובות ראול ולנברג ופנחס רוזן יתאפשר שילוב יחידות הדיור שנקבעו במגרש זה במגדל התעסוקה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-22ב׳ מיום 27/04/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0013-22ב׳ מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בועדה הבאה

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק , אלחנן זבולון

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-22ב׳ מיום 08/06/2022 תיאור הדיון:

אורית ברנדר: התוכנית תואמת תא 5000, תוכנית שיוצרת דופן לראול וולנברג ונותנת מענה למה שקורה בגדה השנייה של פארק הירקון, מול שטח התוכנית נמצאת תחנת רק״ל – הקו הירוק, ולכן, נכון לתת מענה ולהעצים את הבינוי ואת הצפיפות במקום, שהקו הירוק יתן מענה לנושא פתרונות התחבורה. יש כאן שימושים הכוללים חזית מסחרית ברחוב ראול ולנברג ומעברים מהשכונות הסמוכות אל מעברי חציה רבי קיבולת לכיוון פארק הירקון.
אדריכל משה צור: מוסד דן, הדבר העיקרי הוא שניסינו לפנות את המפגע של מוסד אוטובוסים שנמצא ברחוב ראול וולנברג. (מציג את התוכנית במצגת)
מנדי רוטברד: חזית מסחרית, ציר ירוק ומעליו המגורים וחיבור משמעותי דרך הפרויקט לצד השני של השכונה. בצד השני של הרחוב, רואים את תחנת הרכבת הקו הירוק. אנחנו רוצים ליצור כמה אזורים המתייחסים למצב בסביבה, פנחס רוזן וראול וולנברג, שטח חום מאוד גדול שאנחנו נותנים, חזית מסחרית לכיוון ראול וולנברג עם נגיעות של מסחר בתוך המתחם עצמו. יש שטחים לא מבונים בתת קרקע, כל נושא הבנייה הירוקה וקיימות טופלו,. התכנית מחלקת את הפרויקט למספר שלבים, כל השטח, כפי שנאמר, בין הבניינים הוא נגיש ופתוח לציבור. יש עוד שני מגרשים בבעלות החברה, פרויקט הופך את מגרשים הפרטיים למגרשים ביעוד שצ״פ... ציר ירוק על דופן רחוב ראול ולנברג חלקו במגרש וחלקו בתחום הדרך. רוחב הציר בתוך המגרש 8 מ׳ שמצטרפים ל-6 מ׳ בתחום הדרך מתקבל ציר ירוק ברוחב של כ-13 מ׳ במינימום. הפרש הגובה הוא נושא חשוב, ונותן פיתרון להצפות בתחום פשת ההצפה. הבינוי ממשיך את הרקמה העדינה שנמצאת בשכונה, ומציע גובה של 7 קומות הגובל בשכונה הקיימת. מוצע ציר ראשי שמחבר בין החלק הצפוני לדרומי בתחום המגרש.בנוסף, מוצעים 2 גינות פנימיות בתוך האזורים המבונים שמצטרפים אל הפארק ואל הככרות שנמצאות בשני הקצוות. במבט מכיוון צפון רואים בצד ימין את תחנה של הקו הירוק. מוצעים בקרבת רחוב משמר הירדן 15בניינים של 7 קומות. , התכנית מרחיבה את דרך במשמר הירדן, לתוך המגרש הפרטי כדי לא לפגוע בעצים בוגרים קיימים לאורך הרחוב. . התכנית מציעה דבי 15% מסך 730 יחידות דיור סחירות . בתכנית יש 20 יחידות דיור של העירייה.. בעקבות הדיון שהתקיים במפגש עדכון הציבור ,נבדקו חלופות תנועתיות, בנושא כניסות לחניון במגרש. לתכנית נספח תנועה המציג מצב 2 כניסות, כניסה ויציאה ממשמר הירדן, אותה רמפה תשרת את מבנה הציבור שייבנה. ובקצה של רחוב נחלאות כניסה נוספת, שתי הרמפות תאפשרנה מיתון של כל אחד מהאזורים האלה. רמפות האלה מאפשרות לרכב כבד להיכנס לתת קרקע. רכבים המגיעים מצפון לשכונה ניתן להיכנס דרך הרחובות הפנימיים. החלופות בחנו כניסה מרחוב פנחס רוזן ו/או כניסה דרך השיקוע ביצירת שיקוע ניצב כניסה למגרש. (מבקש להוסיף לפרוטוקול תיקון- לגבי תכנית ח׳ – יש להגדיר שינוי ולא ביטול).
אירית לבהר גבאי: אנחנו מדגישים שהתוכנית מייצרת שכונה חדשה ,רוצים ליצור גם את טובת השכונה וגם טובת השכונה הקיימת ,כיום מוסד דן מהווה חייץ בין הרחובות בשכונה החדשה אנו ,יוצרים אפשריות להתניידות נוחה . העיקרון שלנו שבתוכניות מאפשרים גישות רכב פרטי מרחובות משניים , רחובות פנחס רוזן וראול ולנברג הם צירי תחבורה ראשים בדגש תחבורה ציבורית ורק״ל עם הרבה ה״ר ורוכבי אופניים, ולכן אנו לא מאפשרים מהם גישה..
הכניסה תהיה מרחוב משמר הירדן והכניסה השניה מנחלאות שהוא היום רחוב חד סיטר ואנו מרחיבים אותו והופכים אותו לדו סטרי..תקני החנייה יהיו
מופחתים לתקן של 0.8 בהתאם למדיניות העירונית , שאר השימושים בתקנים של אזור א בהתאם להפעלת
הרק״ל .מבחינת הולכי רגל ,הרבה שטחים בזיקות הנאה ,מסלולי אופנים וחניית אופניים ,התחבורה הציבורית עוטפת את התוכנית גם בראול וולנברג ופנחס רוזן.
ליאור שפירא :מסתכלים על חלופה אחת ,כמה נתיבים בכביש ראשי?
אירית לבאר גבאי :יש בעיה של השיקוע שקיים שם.

מיטל להבי :למה לא להאריך את השיקוע למה כל התנועה מגיעה מהרחובות הקטנים ?תכניסו את כל התחבורה בתת קרקעי .להאריך את השיקוע למשמר הירדן.
אודי כרמלי :השיקוע מתחיל מיד אחרי משמר הירדן אם נאריך את השיקוע זה פוגע בצומת.
ליאור שפירא :אני מדבר על חלופה 1 ששם לא צריך שיקוע ,מאוד קלה ליישום.
אירית לב הר גבאי: בכל התוכניות ולפי המדיניות העירוניות אנחנו מעדיפים רחובות הראשיים הם מוטי תחבורה ציבורית ללא כניסות למגרשים
ליאור שפירא :האם 2 נתיבים נקרא רחוב ראשי
אירית לב הר גבאי :כן זה נקרא רחוב ראשי .יש בו הרבה מוטי רגל . זה פרויקט שמוסיף כ- 600 חניות.
אודי כרמלי: קיימת מדיניות ברורה, לא מאפשרים כניסות ויציאות לכבישים ראשיים,. רחובות ראול ולנברג ופנחס רוזן הם צירים ראשי ים לכל מזרח העיר. לעשות פצע בתוך הדופן, שיחתוך שביל אופניים מדרכה וחזית מסחרית זאת לא השאיפה שלנו.
מנדי: חלופה 2 – מינהור האזור הזה הוא תחת שטח ההצפה.
דויד בר: נציג הדיירים נולדתי בשיכון ד׳ לפני 26 שנה. למדתי בתיכון עירוני י״א גר ברחוב תבואות הארץ ליד תיכון עירוני י״א. בנוגע לדבריו של מה״ע הפרויקט ב״טופ גן״, שביל האופניים מסביב לפרויקט הוא לא שביל אופניים שייעשה בו שימוש אל שביל האופניים אפשר להתחבר בהרבה דרכים. הפרויקט מתוכנן על שטח של 22 דונם בפועל, התוכנית מוצגת על 37 דונם למה נוספו שטחים שטחים שבגינם מקבלים את עוצמות הבניה. 758 יחידות דיור 37 יח״ד לדונם שטח בניה עירונית לפי תא 5000. תא 5000 מגדירה מינימום כבר מכילה 18 יחידות דיור לדונם. כבר בתחילת התוכנית יש קפיצה של 6 יחידות דיור לדונם. בנוסף, אין שום חיבור של הפרויקט לפארק הירקון. לכל אורכו עם השכונות. זאת ההזדמנות האחרונה לחבר את פארק הירקון לפרויקט הזה לשיכון ד׳ ולרמת החייל, אין שום התייחסות לפארק. בהוראות התוכנית אין מילה לגבי פארק הירקון זה עוול לתכנן פרויקט עם 19 קומות בשיתוף מציגים 15 קומות. קיימת תוכנית נוספת של בניין 40 קומות עם רח״ק 20 כאשר לא מדברים עליה כאן. מדובר על בניית שכונה לא על הקמת פרויקט. אין בה כביש שעובר בה אבל צריך לחשוב בצורה מאוד גדולה על התחבורה שלה. נציגי התכנון טוענים כי יש תחנת רק״ל, אבל לדוגמא בקו ירוק צפויים לעבור 65 מיליון נוסעים ביום 62 תחנות והתחנה יכלה לקחת עד 2000 נוסעים. כל הפרויקטים שנעשים ליד הקניון ובני ברק גם מגדל צ׳מפיון היום נבנה בו מגדל עצום, שיעמיסו על הצומת הזו. היום בבוקר נדרשנו לעמוד לפקק למעלה משעה ביציאה מהשכונה. בנוסף יש אצטדיון כדורגל ברמת גן ואיצטדיון שמתוכנן להיות מאחורי רמת החייל, נווה שרת, יכולים לראות את התוצאות של כך. שוק צפון נהפך לשוק רפאים, אי אפשר להתקרב לאזור בשעות העומס, הפרויקט הולך להעצים את כל העניין הזה. המטרו אם יקרה זה יהיה בעוד 30 שנה כיום קיים שיקוע בראול ולנברג הפתרונות הם רבים, אחד הדברים שמצלצלים הכי טוב זו הצורה שזה הוצג היום אתם התפלאתם איך כל כך מהר סיימו להציג את הפרויקט הזה. הפתרון שמתחבר גם עם השיפוע לחניון מתחת האדמה לכיוון איזור התעסוקה של עבר הירקון של רמת החייל בלי רמזורים כי הפניה היא צוואר בקבוק, גם ייפתח אותו שיקוע. השיקוע שיהיה חיבור תת קרקעי . חלופה מס׳ יכולה להיות מתחת לאדמה .
עו״ד יעל: אני גרה בצד השני של רחוב משמר הירקון. אפשר יהיה לחבר פארק הירקון נמצא מבחינתנו בהישג יד מעבר לכביש אבל הכביש הוא עם 7 רמזורים, אני לא לוקחת ילדים קטנים ברגל לפארק. ההצעה היא להאריך את המנהרה שקיימת בראול וולנברג עד לכניסה לרחוב הברזל. אם המנהרה תגיע עד לשם, ובתוכה יהיו כניסות ויציאות לפרויקט החדש. המנהרה נמצאת בצומת פנחס רוזן וראול וולנברג שם קיימת מנהרה.
ליאור שפירא: אנחנו רוצים להתייחס לפרויקט איך אנשים יכנסו ויצאו מהשכונה?
עו״ד יעל: תחילת ראול וולנברג הפרויקט משם , היציאה לא תהיה ממשמר הירדן היא תהיה בראול ולנברג.
ליאור שפירא: כנראה לא היית בתחילת הדיון, בחלופה 1 יש בעיה של הצפה ולכן היא נפסלה.
אלחנן זבולון: כל תוכנית שמגיעה בצפון מוסיפים דירות בבלי יש התנגדות בכל תוכנית במרכז העיר או מקום אחר בעיר היתה מחובקת רק בצפון יש לא ברור מה רוצים.
דויד בר: חזית מסחרית לכיוון ראול וולנברג, אמורה להיות לכיוון רחוב פנחס רוזן. שטח למבנה הציבור 6 דונם נעלם מעיננו לא ברור מה יהיה שם, אם יהיה בי״ס איפה יורידו את הילדים לבית הספר? איך יוכלו לצאת מהשכונה. שצ״פ 538מ׳ ושצ״פ 1200 מ׳ היום הם ביעוד מגורים ורוצים לשנות אותם לפי תוכנית צ׳ שמתירה התרות גדולות. מה יש ב6 דונם שב״צ 19 קומות לא ברור למה עלה מ15 קומות שתוכנית המתאר מתירה זאת. כתושבים אנחנו רוצים שהפרויקט הזה לא יהפוך לסיוט, נכון יש פרויקטים שמכבדים אותם ויש לבדוק את עניין העוצמות שהוא מקבל וגם בעניין התחבורה שהוא מקבל. זה לא טרחני לבוא ולשאול שלאלות. אמור לקום איצטדיון לפי תא 5500 אמורים להיבנות הרבה משרדים ברמת החייל, אי אפשר לקחת את הצומת הזו ולזרוק לפח, היום אי אפשר לעמוד בצומת.
אסף הראל: שני דברים כלליים, אחד לגבי התייחסות התושבים והשניה על התכנון. העיר גדולה ומשתנה, ובכל מקום חוזרת ההתנגדות לשינוי . פתאום רחוב הופך למסחרי ועולים לגובה ונהיה צפוף וזו החלטה שכל חברי הוועדה עומדים מאחוריה. ת״א 5000 היא נכונה וצריכה לגדול לא צריך לעשות קישור בין צפיפות לאורח החיים הוא מיושן, יש ערים צפופות נפלאות זה תלוי התכנון. בעיני 30 קומות בבסיס

והפוטנציאל החברתי והמדיני, זה רק עושה טוב. התולדה של הדבר הזה , אי אפשר לתת פתרונות תחבורה. לא תיכנס כמות כזו של רכבים פרטיים אבל לא תהיה דרך להמשיך אלא ע"י הפעלת תחבורה ציבורית מי שיש לו רכב פרטי צריך להבין זאת. כל השיקוע הוא לא פתרון זאת מחשבה מיושנת לא להמשיך לייצר אותם, השיקועים הם פגיעה. הפרויקט לא הולך עם המחשבה על העירוניות עד הסוף. רחוב נחלאות אתם מתייחסים אליו כרמפה ולא כאל רחוב עירוני עם מסחר, כניסה מפנחס רוזן, היה משנה את כל האופי של הפרויקט הזה. זה רחוב בתוך עיר יש בו מסחר יש בו דופן מסחרית, עוד כניסה עוד יציאה, זה היה רחוב משני, היינו יכולים לעשות עוד רמפה, כל הדופן של הנחלאות בעיני מפוספסת. פנחס רוזן גם לא מקבל את החזית המסחרית. הפרויקט יש לו כוח הוא מאוד מתוכנן בפנים למעט ה-6 דונם. צריך להבין מה קורה שם לכיכר לכל המרחבים לאן מובילה הגינה הזאת, צריך ל תת פתרונות של הדבר הזה. צריך תיחום בסיסי איך כל המשולש הזה עובד, נחלאות מפוספס לגמרי גם משמר הירדן מפוספס. הייתי מוסיף אם כבר מאשרים את הפרויקט, בכיכר העירונית לחזק אותה לתת עוד אופציה של מסחר בצומת שלה. מדובר בפרויקט שיכול לקבל הרבה יותר, הוא מאוד מתון, העוצמות כאן הם בסדר. אני חושב שכן צריך לחפש את העירוניות ולהבין את ה6 דונם.

ליאור שפירא: אני לא רוצה להשוות בין השכונות, עוצמות שאנחנו מאשרים במקומות אחרים הם גדולים יותר. הייתי רוצה שנשקול את רחוב נחלאות, אני חושב שניתן לעשות בו משהו אחר. נראה לי חלופה 3 יש פניות ויציאות והיא מידתית לעניין הזה. מה יהיה בשטח הציבורי הצפוי?

אודי כרמלי: בית ספר 36 כיתות.

חן אריאלי: לא דובר על ההיבט הסביבתי 30 מ' מהתוואי של הירקון האם בחנו את ההשפעה על החי והצומח. ברור עומס גדול על התשתיות לא רק התחבורתיות ויש לעשות שם עוד מחשבה. מבחינה תחבורתית לא דובר על הגישה למבנה הציבר ואבקש לראות פתרון לגבי הגישה למבנה הציבור.

אודי כרמלי: כנראה שיוקם בית ספר 6 דונם 36 כיתות ו-6 כתות גן ו-15 יחידות דיור. יש כאן הפקעה גדולה מאוד , מייצרים דופן לרחוב. של בית ספר שימוש קריטי לאזור.

חן אריאלי: לגבי הדב"י, אני חושבת שגודל של פרויקט כזה 15% לא מספיק וצריך שיהיו דירות בכל הגדלים, הרי השקנו תוכנית דיור ויש להגדיל את הדב"י באזור הזה.

מיטל להבי: לאור הצרכים בתא 5000 ובתא 5500 איך אנחנו מרשים להסב שטחים שנותנים שירות לתחב"צ לשטחים מניבים מבלי שתוצג פה חלופה. סימנו אזורי איתור למסופים אם אנחנו מאשרים הסבה ליעודים חלופים, מי יביא לנו את האיתורים.

ליאור שפירא: אישרנו

אודי כרמלי: רמת החייל יש לה עבודה נרחבת ומסיבית של מסופים בדרך כלל לא שמים מסופים ללא שכונה.

מיטל להבי: הפרויקט שעמד הוא 22 דונם וכל היתר והתוספת והגדילה את השטחים ויוצא שנותנים רח"ק על שטח ששליש הוא בכלל קרקע עירונית ועל השליש הזה היינו צריכים להגיד ש50% שיהיה לדיור בר השגה. ב-37 דונם יש איחוד וחלוקה לא מפורט בתקנון. 22 דונם שייכים לחב' עמד שאר 37 שייך לעירית ת"א. למה לא מגדילים את הקו הכחול לדרום כדי לחבר את השכונה לפארק? אין מעבר חציה באמצע מקטע דרך. אני נגד רחובות שכונתיים קטנים שהופכים להיות מעבירי דרך. אני ביקשתי שיביאו פתרון דרך רחוב ראשי ולא רחוב משני שלא יפגע באיכות החיים. כמו אבן גבירול שחותך נתצ"ים.

אסף הראל: בגלל זה הפתרון להוסיף רחוב וזה לא משנה את היררכית הרחובות. אני בעד להאריך את נחלאות ומנחלאות מזרים את התנועה.

אודי כרמלי: הוא יהיה יותר עמוס ממשמר הירדן אני לא חושב שזה נכון.

מיטל להבי: הפתרון התנועתי הוא רחוק מלהשביע רצון. הפתרון שמציעים לא מקובל וחלופה מס' 3 הופכת להיות חלופה שעומדים לבנות אותה בלי להרחיב את נחלאות. מדובר בבנייה מאוד צפופה וזה נראה גוש בנינים צפוף והשאלה למה לא הולכים לרח"ק מקסימום ל-4 ומקנים את הזכויות. גודל השטחים לא יפחת מ100 מ' האמירה של זיקת הנאה בגול 5500 מ' ואיך זה יחולק לשטחים קטנים עד 100 מ' בפרויקט כזה צריך שיהיה מרחב של זיקת הנאה שגודלו לא יפחת מ400 מ'. האמירה תוכרע במסגרת היתר הבנייה לא תאפשר לשחרר את התב"ע לקידום בצורה שהתוכנית הוצגה. מתוקף מה אנחנו שותלים את 5500 זו בעיה אם רוצים את פתרון של חלופה 3 לתנועה אם אנחנו עושים שם את כניסת החניונים הוא ישרת את הבנין של ה40 קומות. אני רואה הקצאת שטחים לצורכי ציבור ביעוד מבנים אבל צריך לפרט. אני הייתי רוצה בשלביות הביצוע תקנה תנאי לחלופה של מוסך חלופי מקום לאוטובוסים כרגע אנחנו סובלים ממחסור. אני צריכה מסופים חוקיים. אני רוצה קישוריות לפארק מעבר בטוח שרמת החייל ושכונת רביבים יהיו מחוברים. קומת המרתף העליון שתהיה בגובה עד 7 מ'. מרתף עליון איזה סוג של משאיות נכנס בגובה 7 מ'? לפרויקט G בצמרות לא נכנסות משאיות, לכוכב הצפון לא מצליחות להיכנס משאיות. לגבי 15% יחידות דיור להשכרה האם אנחנו יכולים לדרוש יותר מ-15%? אני מבקשת שה15% יהיו מהמטראג' ולא מהיחידות. איפה הבה"ת תשלחו אותו. אני מתנגדת לתוכנית התחבורתית לשתי הכניסות מרחוב נחלאות ומשמר הירדן. זיקת הנאה של 7700 מ' זה לא דבר שניתן לסגור אותו במסגרת היתר או מסגרת תוכנית עיצוב צריך לראות איפה זה עובר ומה היעוד שלה. אני מבקשת הסבר על טבלת ההשוואה את התכסית. שתא 5000 קובעת 60% תכסית על קרקעית.

חיים גורן: אם היה ניתן לעשות איזשהם דיוקים שישפרו את היבט התחבורה לתוכנית ולסביבה שלה אז זה היה יכול לפתור את חלק מההתנגדויות.
מלי פולישוק: האם עשו סקר זיהום קרקע? יש להניח שיש זיהום בגלל שזה היה מקום חניה של אוטובוסים זיהום? לגבי מנהור תחבורתי, שהשיקוע זה גרוע אבל מינהור נותן פתרון. לגבי השיקוע אין בעיות הצפה בשיקוע הקיים, אם יש איזשהן חששות ניתן לפתור את זה.
אורית ברנדר: התקיים מפגש לעדכון הציבור והצגת התוכנית ומפגש נוסף לבקשת הציבור בשכונה, שוחחנו והבהרנו את התכנון. מבחינת מסופים: בנווה שרת מתוכנן מסוף גדול האמור לתת מענה בכל ההיבטים התחבורתיים., מופקדת תוכנית ציר עתידים וחלק מהבעיות שקיימות באזור אמורים לקבל מענה לנושא על ידי הסתת המסה של הרכבים מזרחה.
אודי כרמלי: גם פרויקט הזה יאוכלס בעוד לפחות 5 שנים
אורית ברנדר: נעשה סקר גדול ומקיף לכל הנושא של זיהום קרקע, וההיבטים הסביבתיים, התכנון מאפשר מעבר של אויר רוח של הסביבה לא כל כך ברור לי לגבי החי והצומת הקיימים מדובר על מוסך.
רוני קינסברונר: לגבי תועלות ציבוריות מוצע דיור בהישג יד. הדיור בהישג יד תואם למדיניות שאושרה 15% מיח"ד לתקופה של 25 שנה 40% הנחה. גם דמי הניהול מסובסדים. לגבי התמהיל הדיור הוא משקף את תמהיל הדיור של הפרויקט בכללותו לכן החשש שיהיו פה דירות של 30 מ"ר לענין הדב"י אין לו בסיס.
מיטל להבי: לא לעשות תקנים מופחתים לדיירם בדיור בר השגה כמו תקן החניה.
רוני קינסברונר: העיריה לא יכולה להגדיל את היקף הדב"י.
מיטל להבי: למה העיריה נכנסה עם כמה דונמים ומה יוצא מזה שהעיריה קבלה רח"ק 4.
רוני: זיקות הנאה הם בהיקף גדול והתחזוקה תהיה על ידי העירייה והיזם יממן.
אודי כרמלי: הריבועים שיש בין המעברים אלו שטחים כלל ציבוריים. 3 המרחבים הם מרחבים פתוחים המשכים.
רוני: תנאי להפקדת התוכנית בפועל 1. חתימה על הסכם דיור בר השגה. 2. חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת השטחים הפרטיים בתוכנית על ידי עירית תל אביב.
אורית ברנדר: אישור של מועצת העיר לנושא של השטחים הפתוחים בבעלות עירונית בתוכנית המוצעת.
אסף הראל: התועלת הציבורית היא לעוד 25 שנה, אין לנו יכולת לקבל משהו לצמיתות הרבה תועלות ציבוריות אחרות זה לצמיתות.
אודי כרמלי: תוכניות על קרקע עירונית יכולה להיקבע לצמיתות כאן מדובר על קרקע פרטית.קרקע פרטית
רוני: בהיטב הכלכלי אם הדירה אפשר למכור אותם אחרי 25 שנה ואם הם לצמיתות המשמעות היא אחרת.
ליאור שפירא: חוקית אני יודע שזה בלתי אפשרי
אנחנו לוקחים את השטח מכח החוק ותוכנית המתאר קובעים יש הקצאה ציבורית ויש תועלות ציבוריות שנותן לנו לעלות ברח"ק. אי אפשר לקחת שטח חום לטובת שימוש סחיר אלא אם זה היה שטח עירוני מלכתחילה וזה מה שהעברנו במדיניות. אתה לא יכול לקחת שטח חום ולעשות אותו מניב.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו עושים דב"י לשטחים שלנו. השטח החום נועד כאן לצרכים אחרים.
אודי כרמלי: יש הקצאה ציבורית שהיא נגזרת מכמות יחידות הדיור, העמסה של הפרויקט על כל המכלול והדרישה למבני ציבור.ויש תועלות ציבוריות שהפרויקט נותן. אנחנו לא יכולים לקחת שטח חום לטובת שימוש סחיר אלא אם זה היה שטח עירוני מלכתחילה. 50% דירות על שטח עירוני בבעלות עירייה, יכול להיות אך ורק בשטח בבעלות עירונית מראש,
אסף הראל: תיקון ב-5500 , לכאורה
אודי כרמלי: אני יכול לכפות בשטח חום פרטי. אנחנו נעשה את זה במקרים בבעלות עירונית שהוא על שטח שלנו.
הראלה אברהם אוזן: המספר 25 שנים, כתוב בתוספת השישית, אנחנו כרגע נותנים לזה פרשנות שאומרת שזה לא מקסימום אבל יכולים למתוח זאת אבל כבר מתחנו את החבל לא חיכינו לכם.
אסף הראל: למדנו בשבועות האחרונים שדיור בר השגה ניתן למתוח את החבל בואו ננצל את זה .
הראלה אברהם אוזן: כשעוסקים בפרשנות יש שאלה של סבירות. הפרשנות שנתנו היא סבירה, החוכמה זה להצליח להעביר דברים.
אסף הראל: אני רוצה לצמיתות ולכן בעיניי 40 שנה זה סביר
הראלה אברהם אוזן: את הפרשנות שלך לא נוכל להצדיק במסגרת הסבירות
ליאור שפירא: למה שאנחנו לא נוותר על 2 דונם ונחליט שמתוך ה-6 דונם לעשות דב"י אז הדבי יהיה לצמיתות.
מיטל להבי: מאחר שתא שטח מיועד להיות 40 קומות ברח"ק 20.
אודי כרמלי: התוכנית הזאת מאושרת מכח תא 5000, תא השטח אושר ע"י הועדה כאחד מהרעיונות לתא/ 5500 זה עוד לא אושר, התוכנית הזאת לא מכילה את האופציה הזאת. 1. אנחנו מיעדים את הקוביה לתעסוקה.
לגבי המקום האורבני בתוך השכונה, אחת התפיסות שלנו שאנחנו באים לייצר העצמה משמעותית ומה שהתושבים אמרו כאן הוא נכון מאוד. יש כאן העצמה ותוספת משמעותית של יחידות דיור, לעניין

המגמות תוספת היחידות בצפון יש תמהיל בדרפט דירות גדולות ביניים וקטנות, הממוצע הוא יחסית קטן כי רוצים לאפשר דירות נגישות למגוון אוכלוסיות, אבל עדיין יהיו דירות של 110 מ"ר. אולם מבחינת מצאי דיור הממוצע הוא 120, 140 מ"ר. אנחנו מחפשים לראות דירות צנועות יותר שמאפשרות לצעירים להגיע לגור בשכונה הזאת וזה קו המגמה.
לעניין השפה הארכיטקטונית האם נכון להפוך את רחוב נחלאות לכביש בהיררכיה שנייה, שבעצם יינקז את כל שיכון דן ורמת החייל דרכו במקום רחוב משמר הירדן. אם רוצים לייצר שם מקטע עירוני שמחציתו הוא שטח חום אינטנסיבי, כנראה בי"ס . בית הספר ייצר לו דופן פעילה לרחובות נחלאות ומשמר הירדן.
לעניין זיקות הנאה ולכל המרחב הזה, ניתן לראות במסמכי התב"ע יש סימון מדוייק. האמירה של ה-100 מ' שלא נגיע למצב שיהיה איזשהו פרצלציה של זיקות הנאה לא נאפשר זאת ורואים זאת כבר בתב"ע. יש כאן שטח ציבורי מובהק ומוחזק על ידי עיריית ת"א. יש לו זיקה לפארק הירקון, הציר הירוק המלא מפנה אל הפארק אין אפשרות אחרת ושיקוע נוסף שם הוא עצם בגרון.
נושא התחבורה: התפיסה שאנחנו מדברים כאן על כבישים ראשים ולא משניים היא לא אומרת תעזבו את הרחובות הראשים ושהרחובות המשניים יסבלו. חשיבות של הנת"צים והמשכיות של נת"צים ברחובות ראשיים- בכל המרחב של פנחס רוזן יש נת"צ. יש לנו פרמידה שאומרת קודם האדם, אחר כך רוכב אופניים, אחר כך תחבורה ציבורית בסוף זה הרכב. מה שמציעים עכשיו לקחת את הרכב הפרטי ולהעלות אותו מעל התחבורה הציבורית. אי אפשר להסתכל על פנייה אחת. לכן כתפיסת עולם אנחנו באים ואומרים שאנחנו מזינים פרויקטים מרחובות משניים גם מתוך ההבנה שההיקפים שאנחנו מדברים כאן, מדמיינם 300 רכבים שיוצאים במכה אחת, כל תפוסת התנועה שאנחנו מדברים כאן ישתנו אבל זה ייקח זמן. אנחנו רואים את השינויים שהם מבורכים, כתפיסת עולם לא צריכים לבנות את הפרויקט לפי העומס שהיה אתמול ומסיקים מה יהיה שם בעוד 10 שנים זה ישתנה בצורה משמעותית. נושא תקן החנייה מ-1 ל-0.8, למה ההפחתה היא משמעותית, אלו בדיוק הדוגמאות שעליהם דיברנו במקום הזה, יש כאן איזשהו איזון שאנחנו יכולים לייצר בתוך המרחב הזה. מצד אחד אנחנו רוצים להוסיף מגורים אנחנו צריכים שהמקום יהיה ציר אינטנסיבי תהיה כאן תנועה זאת צומת פקוקה, והיא תמשיך להיות כזאת. מאחר ואנחנו רוצים להכניס לתוך פנחס רוזן חלופה 3 המשמעות של זה הנת"צ שקיים שם היום יהיה נת"צ נכה. נכון גולף כיתן נעשה המטרה לא לייצר קסטות והאטות תנועה על צירים בהיררכיה ראשונה יש חלופה. עמדת אגף התנועה אומרת בצורה ברורהיש מערך התנועה הוא סביר מספר מכוניות שיהיו כאן, מייצרים עומסים הרבה יותר גבוהים בתוך תאי שטח כאלה. מתוך ההבנה שלא כל מי שישתמש בפרויקט הזה ירצה לצאת ולהיכנס מהחניון. יש לנו הבנה שהמרחב הזה יעבוד אחרת. ישנה תחנת קו ירוק, מי שירצה להיכנס לעיר, יעלה על הקו הירוק וייכנס לעיר. אין ספק שתהיה החמרה מדובר במונחים עוד 5 שנים. יש כאן פתרון שהוא פתרון סביר וטוב. אגף התנועה עשה את הבדיקות ואומר שהדבר הזה מתפקד.. יש לנו מערך תחבורה ציבורית עובד אומנם לא תוך שנה אחת אבל במשך השנים. לגבי השפה ולדפנות השונות של השכונה האם נכון שמשמר הירדן צריך לקבל חזית מסחרית אנחנו חושבים שלא כי חשוב לשמור על היררכיה 1 וולנברג ופנחס רוזן היררכיה אחת , משמר הירדן היררכיה 2 – נחלאות היררכיה 3. נחלאות כן צריך להישמר כרחוב פנימי שמשרת את השכונה שם. ימצאו פתרון לכל דבר הרחובות יורחבו ויהיה מקום לאוטובוס לעמוד.
אסף הראל: לעצור רחוב ולא להאריך אותו- כן צריך לתת לרחוב להגיע עד לרחוב הראשי זה כל כך נכון .
אודי כרמלי: ברגע שאני מחבר את רחוב נחלאות אני דופק את כל זרימת התנועה בפנחס רוזן. כי ברגע שמייצר מצב צר בין צמתים של מכוניות עומדות, אני מייצר מצב תנועתי גרוע יותר מהמצב שמוצע כאן. עירונית אני מסכים איתך. אז נחלאות עובר להיררכיה שניה.
אסף הראל: שזה בסדר נחלאות הופך לרח' ביניים הוא נותן חיבור בין האינטנסביות בין הרחוב לפרויקט כמו משמר הירדן
אודי כרמלי: תאורטי צודק אבל כאן יש קונפליקט שמעמיסים את שכונה. אנחנו מנסים לבצע איזון בין שני הדברים. ברגע שפותחים את נחלאות לפנחס רוזן הוא הופך לרח' סופר עמוס.
אסף הראל: אתה לא יכול לעלות באורבניות ולא לעלות בגריד העירוני
אודי כרמלי: אתה מדבר מנקודת מבט של מכונית ולא הולך רגל, יש נגישות של הולכי רגל, יש נגישות של רוכבי אופניים. הציר של נחלאות קיים ומוצע בתוכנית כל מי שירצה לזוז שם יוכל לזוז בצורה טובה מאוד. מה שאתה מדבר עליו זה המכוניות זה מה שחשוב לך לייצר עוד תנועת מכוניות. מי שימלוך במקום הוא הולך הרגל האופנים והתחבורה הציבורית
אסף הראל: מה יותר יעודד את הולך הרגל כציר רח' שיהיה בו מסחר מצד אחד או רחוב קטן .
אודי כרמלי: יש שם עוצמה מסחרית גדולה מאוד לאורך ראול וולנברג ופנחס רוזן, הערה על הכיכר מקבל אותה נבחן איך אפשר ליצור בכיכר עוד אלמנט מסחרי כסאות שולחנות נבדוק ונכניס להחלטה. אולם להגיד שרח' נחלאות צריך לקבל דופן מסחרית לא נכון. אני לא מתחייב שיהיה שם בית ספר, ואשכול גני ילדים שהם מייצרים פעילות פי 10 מאשר תעסוקה ומסחר. לא נכוובכל מקום בעיר לייצר עוד מסחר בסוף צריך לבדוק איזון והתוכנית מאוזנת וטובה. אנחנו קיבלנו מרחב מאוזן ושפוי עם הרבה מאוד זיקה ציבורית ותפיסה נכונה של רחוב ופרוגרמה וכמות דירות ודיור בר השגה ותמהיל דירות מרחב ציבורי

ושטח ציבורי ענק שיתן בשורה לכל המרחב הזה. יש כאן תוכנית שמאזנת בהרבה מאוד צורות רצונות מצד אחד ושאיפות ופוטנציאלים בצד השני.
אסף הראל: אתם מפספסים את רחוב נחלאות ותשקלו מחדש.

ליאור שפירא: הצבעה על חוו"ד צוות
בעד: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו.
נגד: מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל

בישיבתה מספר 0018-22ב' מיום 08/06/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. ההחלטה לגבי השימוש במגרשים 684 685 יקבע ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית
2. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
4. אישור מועצת העיר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות להקצאת זכויות עבור 20 יח"ד עבור העירייה – בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאמה לזכויות העירייה במצב הנכנס.
5. תיקון התשריט- הטמעת ציר הולכי רגל (ציר ירוק) בתשריט ולא רק בנספח הבינוי.
6. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם הדב"י וחתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
7. תיבחן הגברת הפעילות המסחרית בכיכר הדרום מערבית.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל וגל שרעבי דמאיו.
עו

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לתקן את סעיף 4 בהחלטת ועדה מתאריך 8.6.22 כך:

1. אישור מועצת העיר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות להקצאת זכויות עבור 20 יח"ד עבור העירייה – בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאמה לזכויות העירייה במצב הנכנס יהווה תנאי למתן תוקף לתכנית.
2. מבוקש לתת ארכה בת 60 יום להחלטת הועדה.

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

חוו"ד נוספות:

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0027-22ב׳ מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0028-22ב׳ מיום 02/11/2022 תיאור הדיון:

דורון ספיר יצא את הדיון, חיים גורן מ״מ יו״ר הוועדה.

אורית ברנדר: במוסד דן יש זכויות לעיריה לשם כך צריכים אישור מועצת העיר. התוכנית כתבה כתנאי להפקדה את אישור מועצת העיר והוחלט ותנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ואנחנו מבקשים תיכון טכני במקום תנאי להפקדה לרשום כתנאי למתן תוקף. בשל ההתארכות של המהלך אנחנו מבקשים תוספת בלוח הזמנים כי עברנו את ארבעת החודשים לעוד חודשיים.
חיים גורן: מה המשמעות המשפטית בין האישורים
הראלה אורית ברנדר: זה כמו עסקה במקרקעין, אנו נמצאים בלוח זמנים בעייתי מבחינת ההפקדה. אנחנו רוצים להקפיד את התוכנית כמה שיותר מהר, התוצאה היא אותה תוצאה.

בישיבתה מספר 0028-22ב׳ מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את סעיף 4 בהחלטת ועדה מתאריך 8.6.22 כך:

1. אישור מועצת העיר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות להקצאת זכויות עבור 20 יח״ד עבור העירייה – בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאמה לזכויות העירייה במצב הנכנס יהווה תנאי למתן תוקף לתכנית.
2. אושר ארכה בת 60 יום להחלטת הועדה.

משתתפים: חיים גורן, חן קראוס, גל שרעבי דמאיו

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10974 בעמוד 2038 בתאריך 15/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מקומון ת״א	16/12/2022
The Marker	15/12/2022
מעריב הבוקר	15/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 43 התנגדויות לתכנית:

מספר	שם מתנגד	כתובת מגורים/בעלות
.1	באמצעות כהן, וילצ׳יק ושו״ת עורכי דין	בשם 53 מתנגדים משכונת שיכון דן , ישגב, רמת החייל
.2	רן אמיתי	עמנואל טובים 7, רמת החייל
.3	ענת אמיתי	עמנואל טובים 7, רמת החייל
.4	אריק צ׳צ׳קס	עמנואל טובים 15, רמת החייל
.5	מתן בן שהם	רחוב נחלאות 23, שיכון דן
.6	סיון חבר	רחוב נחלאות 23, שיכון דן
.7	מיכל שרם	אליהו מפראר‌ה 28, שיכון דן
.8	נגה דייויס	הגולן 86, רמת החייל
.9	אביבית סדן דיוויס	הגולן 86, רמת החייל
.10	איתן דייויס סדן	הגולן 86, רמת החייל
.11	יעל כץ מסטבאום	עמנואל טובים 11, רמת החייל
.12	שלמה מסטבאום	עמנואל טובים 11, רמת החייל
.13	קויפמן אסתר	רחוב נחלאות 7, שיכון דן
.14	מרדכי ארנסון	הגולן 88ב׳, רמת החייל
.15	אברהם ארנסון	הגולן 88ב׳, רמת החייל
.16	אהרון ארנסון	הגולן 88ב׳, רמת החייל
.17	נגה ארנסון	הגולן 88ב׳, רמת החייל
.18	תומר רייפמן	בנימין מטודלה 16, שיכון דן
.19	יונה יקואל	אליהו מפראר‌ה 2א׳, שיכון דן
.20	אייל יקואל	בנימין מטודלה 16א׳, שיכון דן
.21	שירה יקואל	אליהו מפראר‌ה 2, שיכון דן
.22	יצחק גולדשטיין	משמר הירדן 41, שיכון דן
.23	אהרון רוני ולטמן	ישראל אשכנזי 41, שיכון דן
.24	עדינה טל ולטמן	ישראל אשכנזי 41, שיכון דן
.25	נעמי שרמיסטר	עמנואל טובים 7, רמת החייל
.26	שרה ומשה נעים	רחוב נחלאות 13, שיכון דן
.27	שרית ומשה תשובה	בנימין מטודלה 9, שיכון דן
.28	יעקב אפיריון	משמר הירדן 39, שיכון דן
.29	עפר דורון	משמר הירדן 39, שיכון דן
.30	תמי ודוד קוז׳ק	נחלאות 21, שיכון דן
.31	דרור כהן	לויטה 17, ת״א
.32	דנאי יאיר	נחלאות 11, שיכון דן
.33	אורה וחנוך סער	נחלאות 19, שיכון דן
.34	אייל אברהמוף	גולי אריתריאה 3
.35	זהר קויפמן	רחוב נחלאות 7, שיכון דן
.36	רוני טברסקי	בנימין מטודלה 9, שיכון דן
.37	סוזאנה שפירא	אלדד הדני 2, שיכון דן
.38	חנן לוין	רחוב אשכנזי 22, שיכון דן
.39	יצחק מלכא	הגולן 13, רמת החייל
.40	יהושע פתאל, נציג תושבים	נציג 47 תושבי רחוב גולי קניה וסמטת גולי קניה בשכונת ישגב
.41	דויד בר	תבואת הארץ 24, שיכון דן
	הערות טכניות של לשכת התכנון תל-אביב, ועדה מחוזית לפי סעיף 109 ב׳	בשם לשכת התכנון תל אביב, ועדה מחוזית
	מנהל הדיור הממשלתי	ההתנגדות הוסרה ע״י מנהל הדיור הממשלתי בתאריך 30.4.24.

1. עו"ד כהן וילצ'יק ושו"ת בשם 53 דיירי שיכון דן, שכונת ישגב ורמת החייל		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
1. הפקדת התכנית הינה בלתי סבירה ולכן בטלה. בתכנית ובהליכים שקדמו להפקדתה נפלו כשלים המחייבים את דחיית התכנית ואת ביטול הפקדתה. ובהתאם הם מחייבים את תיקונה:		
1.1 שיתוף ציבור: לא התקיים הליך ראוי ואמתי של שיתוף הציבור. המתווה שאושר הינו מפגש לעדכון הציבור. לנוכח השלכות התכנית על השכונה ואיכות חיי המתנגדים היה ראוי לבחור במתווה אחר, המאפשר לציבור להשמיע דברו.	מתווה להתייעצות עם הציבור אושר על ידי תת הועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 2.06.2020. במסגרת תת הועדה אושר המתווה שלהלן: מפגש אחד להיוועצות עם הציבור, אליו יוזמנו תושבים מהשכונות הסובבות את המרחב. בתאריך 22.02.2021 התקיים מפגש בזום אליו הוזמנו כלל התושבים מהשכונות הסובבות את התוכנית – נווה דן, ישגב, רביבים, רמת החייל. במפגש הוצגה התוכנית, וכן ניתנו הסברים אודותיה ואודות הרקע לתוכנית. במפגש השתתפו כ- 115 תושבים ובעלי עניין. הנושאים שהוצגו – תנועה וקישוריות, היררכית כבישים סובבים, מדיניות חניה של הועדה המקומית, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכי הגישה אליהם, אזורי המסחר, בדיקות הצללה ועקרונות קיימות. הנושאים העיקריים שהועלו על ידי התושבים במפגש היו: א. התנגדות למיקום כניסה לחניון המתחם ברחוב נחלאות, בהיותו רחוב מגורים קטן ושקט, שהתנועה אל החניון וממנו תיצור בו עומס רב והפרעות לתושבים. ב. מיקום הבניינים הגבוהים לצד השכונות שבהן בינוי נמוך (בתים צמודי קרקע ובתי דירות נמוכים), במקום במרחק מהן ולאורך רחוב ראול ולנברג הסואן. סיכום המפגש הציבורי, הכולל את שאלות התושבים ומענה היזם והעירייה, הופץ באמצעות אתר דיגיתל ע"י העירייה. בנוסף, לדיון זה, התקיימה ישיבה בין נציגי התושבים לנציגות העירייה – אדר' פרנסין דוידי ואדר' אורית ברנדר. זאת בתשובה לדרישת התושבים במפגש לקיים פגישה	**לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה להליך שיתוף הציבור.** **לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא הכניסה לרכב התפעולי:** יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, כי כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברח' משמר הירדן בלבד.

	נוספת , ולדון עם נציגי העירייה (ללא היזם). במפגש, התקיים שיח בו העלו התושבים שאלות בנושאי בינוי, תנועה, קישוריות והציגו חלופות שלהם לנושאים שהועלו. בעקבות הפגישה הועברו הבהרות נוספות לאדריכלי התכנית שעסקו ב- 2 נושאים מרכזיים: א. בקשות התושבים להנמכת המבנים הפונים לבתי המגורים בשכונה הקיימת (רח׳ נחלאות ובנימין מטודלה). גובהם של מבנים אלו שונה מ- 7.5 קומות ל- 6.5 קומות. ב. מיקומי הכניסה לחניון נבחנו בשנית יחד עם יועץ התנועה ואגף התנועה בעירייה. הבחינה העלתה כי המיקומים המוצעים הם המיטביים, עם זאת הומלץ כי מהרמפה ברח׳ משמר הירדן תהיה כניסה לרכבים פרטיים ולרכבי תפעול, והכניסה לרמפה מרח׳ נחלאות תהיה לשימוש רכב פרטי בלבד. מימוש המלצה זו יגרום לייעול תנועת הרכבים בשכונה. תיקון זה הוטמע בנספח התנועה של התכנית המופקדת, ומומלץ להטמיעו גם בהוראות התכנית.	
1.2. במפגש עדכון הציבור הוצג בינוי מרבי של 15 קומות ובפועל הופקדה תכנית המציעה בינוי של 19 קומות, מבלי שהתושבים עודכנו אודות ההגבהה ומבלי שהובהר להם מדוע הוחלט לסטות מהגובה המרבי של תא/5000.	בעקבות השינויים שנערכו בתכנית תוך התאמה אורבנית למרחב, ברחוב ראול ולנברג מספר הקומות שונה מ 15 קומות ל- 19 קומות לנושא סטייה מהגובה המרבי (15 קומות כפי שנקבע בתא/5000), עפ״י חוות דעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה דאז, ארז קמיניץ, הוועדה המקומית מוסמכת לכלול בתוכנית את מה שהייתה הועדה מוסמכת לכלול בהקלה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס״ב ב- 2002. בהתאם לכך, נקבע הבינוי בחזית לכיוון רחוב ראול וולנברג בגובה עד 19 קומות. על מנת לייצר דופן בינוי מדורג לכיוון השכונה, תוכנן בינוי של עד 7 קומות כלפי השכונה הקיימת בעוד שהבניינים הגבוהים, בני 19 קומות, מופנים לדופן הרחוקה של התכנית, לאורך רח׳ ראול ולנברג ולאורך רח׳ פנחס רוזן. מדובר ברחובות שיכולים לשאת העצמת בינוי .	**לדחות את ההתנגדות**
1.3. <u>הצבעה של חבר ועדה שלא נכח במהלך הדיון</u>: ההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה על סמך	לאור הטענה, נערכה בדיקה של תמליל הדיון ושל הקלטת אודיו, ולא נמצא כל תיעוד או בסיס לטענת	

הצבעה של חבר ועדה שלא נכח במהלך הדיון שקדם לקבלת ההחלטה. במסגרת הדיון להפקדה השתתפו שישה חברי ועדה. חבר הועדה גל שרעבי הצטרף במפתיע דרך הזום בשלב ההצבעה והצביע בעד הפקדת התכנית. חבר הועדה גל שרעבי לא נכח בדיון שקיימה הועדה בתכנית טרם ההפקדה. הצבעת חבר הועדה מהווה פגם יסודי חמור בהליך קבלת ההחלטה.	המתנגדים לפיה מר גל שרעבי נכנס באמצע הדיון באמצעות תוכנת זום באופן שמונע ממנו את יכולת ההצבעה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין, כי הליך הדיון להפקדתה של תכנית מוגדר כשלב מנהלי בהיותו מובחן מהשלב המעין שיפוטי של הדיון בהתנגדויות המחייב נוכחות של חבר הוועדה מתחילת ההליך.	
1.4. <u>קו כחול לא רציף</u>: התוכנית מציעה קו כחול לא רציף, אשר נקבע באופן מלאכותי, במטרה ליצור רושם מוטעה בכל הנוגע לתרומתה הציבורית, של התוכנית. התכנית מסמנת 3 מתחמי קרקע לא רציפים: מתחם מוסד דן, תא שטח 684 ותא שטח 685 (תאי שטח אלה מסומנים ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור). תוספת תאי שטח אלה מטרתה למקסם זכויות בניה במוסד דן.	חוק התכנון והבניה אינו מחייב קו כחול רציף. השטחים ביעוד שצ״פ/שב״צ נמצאים במרחק של כ-100 מ׳ בלבד מלב התכנית. להלן פרוט תאי השטח הנ״ל: תא שטח 684 - בשטח של 532 מ״ר ותא שטח 685 בשטח של 1200 מ״ר. על פי הוראות התכנית, השימוש יוחלט על פי צרכי הציבור במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. מדובר בשטח פרטי ביעוד מגורים 2א׳ במצב הנכנס, בבעלות יזמי התוכנית, אשר מוצע בתכנית לשנות את ייעודו ליעוד ציבורי -שצ״פ ושב״צ ולהקצותו לבעלות העירייה, במטרה להוסיף שטח איכותי לטובת הציבור בתחום השכונה. מיקום שטחים אלו ישרת בצורה ראויה את תושבי השכונה ואת תוספת התושבים הצפויה בתחום התכנית.	**<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה: כאמור להלן בסעיף 2.4 (על הפיכת שבצ לשצפ)</u>** בהתאם להמלצת היח׳ האסטרטגית בנושא מענה לשטחים ציבוריים פתוחים ולאור ריבוי עצים לשימור בתא שטח 685, מומלץ לשנות את ייעוד הקרקע בתאי השטח 684,685 משב״צ/שצ״פ ל- שצ״פ <u>ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכנית ומסמכי התכנית.</u>
2. התנאים להפקדת התוכנית, כפי שנקבעו בתא/ 5000, אינם מתקיימים: 2.1 <u>השתלבות הבינוי בסביבה</u>: לא הוצגו נתונים ביחס להשתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים, בהתאם לסעיפים 3.2.1 א(1) , 3.2.1 (ג) בתא/5000. על פי פרוטוקל הדיון עולה כי לא הוצגו לועדה המקומית ולא נדונו על ידה נתונים מדויקים בנוגע למרקם הקיים וההשתלבות בה.	לתוכנית נבחנו חלופות תכנון שונות במטרה להתאים את אופי הבינוי לסביבה. להלן רקע סטטוטורי כללי במרחב הסובב את התכנית: • <u>תא/5000</u> - בשיכון דן וברמת החייל, מרבית הבינוי הינו עד 4 קומות ובייעוד אזור מגורים בבניה נמוכה וברח״ק 1. מצפון מזרח לתכנית ברח׳ משמר הירדן האזור מוגדר עד 8 קומות ובייעוד אזור מגורים בבנייה עירונית וברח״ק בסיסי 2.5 ורח״ק מרבי 4. בשני צידי רח׳ פנחס רוזן תותר בנייה חריגה לסביבתה בגובה של עד 8 קומות ובתוספת רח״ק 1. • <u>מדיניות תמ״א 38 לשכונת שיכון דן</u>- אפשרה בבנייה והריסה ותוספת קומות עד מספר קומות	**לדחות את ההתנגדות**

	כולל של 5 קומות וקומה חלקית על הגג (במקרים בהם בנויות בפועל לפחות 2 יח״ד בהיתר). (יש לציין כי תמ״א 38 בוטלה ברחבי העיר) בדיון להפקדה בוועדה המקומית , הוצגו במסגרת הדרפט והמצגת, עקרונות התכנון תוך התייחסות למרקם הקיים : • בינוי מדורג : בתא/5000 מרחב התכנית מוגדר כאזור מגורים בבנייה עירונית ברח״ק 4 ועד 15 קומות. התכנית ממוקמת בסמיכות למתע״ן (הקו הירוק) ולדרך עורקית עירונית (ראול ולנברג ופנחס רוזן). התכנון תואם את מטרות תכנית המתאר הקובעת במיקום הנ״ל תוספת יח״ד תוך הסתמכות על קרבה למערכת הסעת המונים ותחבורה ציבורית. בהתאם, לאורך רחוב ראול ולנברג נקבעו מבנים בגובה של 19 קומות (15 קומות + 4 קומות בהקלה). על דופן רחוב משמר הירדן נקבעו מבנים בגובה של 15 קומות. לאורך רחוב נחלאות נקבעו מבנים בגובה של 6.5 קומות- בהתייחס לבנייה הקיימת מצפון לקו הכחול. בין המבנים מתוכננת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור 24\7 בכל ימות השנה. בזיקת ההנאה מתוכנן שטח פתוח ירוק ומרווח הכולל צירים ירוקים למעבר הציבור. בנוסף, השטח הפתוח נותן מענה להיבטים סביבתיים כגון- מעברים לרוח המאפשרים אוורור הפרויקט, מעבר אור, וכד׳. בתחום שטח זה, יפותחו שטחים פתוחים עבור מעברים ציבוריים בין השכונה לפארק ולתחנת הקו הירוק, שטחי פעילות עבור גינות לשהייה ו/או משחק - כמוצג בנספח הפיתוח. תכנון מפורט יקודם בתוכנית העיצוב והפיתוח.	
2.2 <u>איכות המגרש למבני ציבור</u> : על פי סעיף 3.5.1 (ג) בתא/5000 נדרש להציג כתנאי להפקדת התכנית נתונים לפיהם המגרש שהוקצה למבני ציבור הוא	המגרש שהוקצה עבור מבני ציבור הינו רגולרי ובשטח של כ-6 דונם. המגרש מאפשר תכנון מיטבי, על פי פרוגרמה שתיקבע בפרוט במסגרת	**לדחות את ההתנגדות**

באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו״. על פי פרוטוקול הדיון עולה כי הנתונים הנ״ל לא הוצגו לועדה המקומית. יש לציין בהקשר זה כי התכנית אינה מציינת שימוש ספציפי במגרש הציבורי והיא דוחה את ההכרעה לשלב הרישוי. בנוסף, חסרה בחינה תכנונית מפורטת האם במסגרת השטח החום ניתן לענות על דרישות תכנון תנועתיות בטיחותיות של מוסד חינוכי, כפי שנדרש מהנחיות הסדרי תנועה בסמוך למוסדות חינוך.	תכנית העיצוב האדריכלי ועל פי הצרכים העירוניים והשכונתיים לעת המימוש. שטח המגרש, מיקומו, אפשרויות הנגישות אליו וממנו, נבחנו ואושרו ע״י אגף מבני ציבור, ואגף התנועה. המגרש הציבורי צמוד דופן לרחובות משמר הירדן ונחלאות דרכם מתאפשרת גישה הן לכלי רכב והן להולכי רגל ולרוכבי אופנים כולל כניסה לחניון תת קרקעי. המדרכות המתוכננות כוללות שבילי אופנים נפרדים. עצי צל לאורך הרחובות מאפשרים מעברים מוצלים. החזיתות הנוספות פונות לשטחים פתוחים ירוקים. כאמור, לעת ההחלטה לשימוש שייקבע במגרש הציבורי, ייבחן בין היתר מיקום המגרש ומגבלותיו. יש להדגיש כי הבחינה התכנונית במסגרת קידום התכנית מצאה כי המגרש יוכל בין היתר לשמש למוסד חינוכי, במידת הצורך (ראו גם חלק הנוגע לתחבורה, תנועה וחניה סעיף 1.3, וכן בחו״ד הפרוגרמתית שהוצגה בדרפט והתייחסה לקביעת מגרש בשטח של 6 דונם (שיוכל לשמש, בין היתר למוסד חינוכי).	
2.3 <u>חזית מסחרית בפנחס רוזן</u>: סעיף 5.4 בתכנית 5000 קובע כי תכנית מפורטת למוסד דן תיבחן חזית מסחרית ברחוב פנחס רוזן. התכנית מסמנת חזית מסחרית גם לאורך רחוב ראול ולנברג ובכך סוטה מתכנית 5000. כמו כן לא ברור איזו בחינה נעשתה לגבי חזית מסחרית ברחוב פנחס רוזן.	על פי תכנית המתאר, בטבלה 5.4 אזור תכנון 209א׳ מוסד דן, נקבע כי התכנית תבחן חזית מסחרית בקומת הקרקע בפנחס רוזן. במסגרת הליך התכנון, נבחנה החזית המסחרית תוך הישענות על מדיניות פנחס רוזן (שאושרה בועדה המקומית) המציעה שיפור תפקוד דרך פנחס רוזן כרחוב עירוני ולא רק כציר תנועה. הפיכת הרחוב לחלל בעל אופי עירוני מתאפשרת באמצעות יצירת דופן רציפה ופעילה תוך קביעת ערוב שימושים - מגורים, תעסוקה, מסחר וציבורי. התוכנית (תשריט ונספח בינוי) קובעת בתאי שטח A A101 102 כיכר רחבה עם חזית מסחרית הפונה לפינת רחובות פנחס רוזן - ראול ולנברג. לעניין רח׳ ראול ולנברג, בהתאם לסעיף 3.2.4 (א)(4) בתא/5000, באזור מגורים בבניה עירונית ניתן לקבוע שימוש מסחר 1 כשימוש נוסף בקומת הקרקע. לאור מאפייני הרחוב (רק״ל, חתך הרחוב,	**לדחות את ההתנגדות**

	קישוריות), תוכננה המשך חזית מסחרית בראול ולנברג.	
2.4 אי קביעת הוראות מהותיות: התוכנית מותירה קביעתן של הוראות מהותיות לשלב הוצאת היתרי הבניה באופן שפוגע בזכות ההתנגדות: א. תא שטח 401- מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור השימושים נקבעו בהתאם לתכנית צ׳. מדובר ברשימה ארוכה ופתוחה, חלק מהשימושים הינם מחוללי תנועה ומחייבים הסדרי תחבורה מיוחדים. ב. תאי שטח 684, 685 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – התכנית אינה קובעת שימושים על אף הקרבה המיידית למגרשי מגורים. ההחלטה לגבי מגורים אלו תקבע רק בשלב תכנית העיצוב.	א. התכנית קובעת בהוראותיה (סעיף 4.2.1) כי על המגרשים ביעוד שב״צ (תא שטח 401) יחולו הוראות תכנית צ׳ לעניין רשימת השימושים המותרים. התכנית קובעת כי תנאי להיתר בנייה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח באישור הועדה המקומית. השימוש בשטחי הציבור יקבע בשלב קידום תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. בתוך כך, השימוש יקבע בסמוך למימוש המגרש, ובהתאם ייקבעו הוראות ודרישות על פי הצרכים העירוניים והשכונתיים הנדרשים לעת המימוש. יובהר כי האמור נכון עבור כל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בעיר. על רובם ככולם חלה תכנית צ׳ אשר מאפשרת רשימה של שימושים ומאפשרת לוועדה המקומית לקבוע את השימוש הראוי מבחינת צרכי השכונה והאזור לעת המימוש. ב. לאור ההתנגדות, נערכה בחינה חוזרת של היח׳ האסטרטגית לשטחי הציבור ועל פי המלצתם, מוצע לשנות את ייעוד תאי שטח 684, 685, לשצ״פ בלבד (ללא שטח למבנים ומוסדות ציבור).	**לקבל את ההתנגדות בחלקה:** כאמור במענה בסעיף 1.4. מוצע לשנות ייעוד תאי שטח 684, 685 לשצ״פ.
2.5 לא בוצעו בחינות המאפשרות הגדרת ההשלכות התחבורתיות על איכות חיי התושבים: לא נערכו בדיקות תחבורתיות ולא הוגשו מסמכים תחבורתיים. ואם נערכו, אי הפקדתם של מסמכים אלה, פוגעים /שוללים, את זכות ההתנגדות של הציבור. לא ניתנה התייחסות ולא בוצעו בחינות המאפשרות הגדרת ההשלכות התחבורתיות (תנועה וחניה) על איכות חיי התושבים. בחינות אלו נדרשות לאור העובדה שכבר היום ניתן לצפות בעומסי תנועה גדולים בכניסה וביציאה מהשכונה לרחוב ראול ולנברג. לא פורסם לעיון הציבור בה״ת (בדיקת היתכנות תחבורתית) . לפי הנחיות משרד התחבורה נדרש הכנת בה״ת במקרה של פרויקט גדול . לתוצאות דו״ח בה״ת עשויה להיות השפעה על שלבי הביצוע וההתניות שלהם.	לתוכנית נערכה בה״ת (בדיקת היתכנות תחבורתית) באוגוסט 2019 בהתאם להנחיות משרד התחבורה. במסגרת הבה״ת, נבחנו השפעות התוכנית על סביבתה. על פי תוצאות הבה״ת, השפעת התוכנית על סביבתה בהשוואה למצב הקיים והגידול הצפוי בנפחי תנועת רכבים פרטיים באזור, הם קטנים ונפחי התנועה הצפויים אינם שונים משמעותית מהנפח במצב הקיים. בנוסף, בהתאם לסעיף 3.8.1 בתא/5000, הוצגה בפני הועדה המקומית (המופיעה בדרפט בסעיף תחבורה, תנועה וחניה) חו״ד תחבורתית אשר התייחסה בין היתר, לעידוד לתחבורה ציבורית, שיפור תשתיות להולכי רגל וכ׳. כמו כן, התכנית מלווה ביועץ תנועה ונבחנה על ידי גורמי המקצוע העירוניים באגף התנועה. התכנית כוללת נספח תנועה שהינו חלק ממסמכי התכנית.	**לדחות את ההתנגדות**

כמו כן, חסרה התייחסות מפורטת למגרש הציבורי (401).	ביחס לטענה כי לא פורסם לעיון מסמך הבה"ת, נציין כי המסמך הינו לצרכי עבודה, ואינו מהווה חלק ממסמכי התכנית. להלן החלקים הרלוונטיים ממסקנות הבה"ת: • "השפעת הפרויקט על הסביבה מינורית ,ולא צפויים עומסי תנועה כתוצאה מתוספת התנועה הנובעת מהפרויקט. • בדרכים בסביבת הפרויקט חזויים נפחי תנועה שאינם מגיעים לקיבולת הדרך ,למעט קטע הדרך בין צומת ולנברג/משמר הירדן וצומת ולנברג/הברזל ,שם צפוי עומס ללא קשר לתוספת הפרויקט . רמת השירות בצמתים סביב הפרויקט צפויה להיות טובה. • ברחוב משמר הירדן בשעת שיא בוקר בכיוון דרום צפויים 650 יר"מ,(יחידת רכב מושווה) נפח המתאים לנתיב אחד. • בשעת שיא בוקר צפויים להיווצר מהשכונה 350 נסיעות , ולהמשך 230 נסיעות ,בכלל האמצעים. • על פי הנחות המודל 40% מהנסיעות יבוצעו באמצעי תחבורה ציבורית .סה"כ 135 נסיעות ייווצרו ממרחב התכנון , ו 85 -נסיעות ימשכו למרחב בתחבורה ציבורית. • ברכב פרטי צפויים להיווצר ממרחב התכנון בשעת שיא בוקר כ 215 -נסיעות ולהימשך כ – 145 נסיעות. • מבחינת מערך התח"צ העתידי עולה כי השכונה נסמכת על מערך תחבורה ציבורית ,ובכך צפויה ליהנות מנגישות מצוינת לתח"צ ומגוון אפשרויות גישה לאזורים שונים: -הקו הירוק - הקו הירוק של הרכבת הקלה מתוכנן לעבור ברח' ולנברג, תחנת פנחס רוזן ממוקמת בסמיכות לפרויקט. עדכון: הקו הירוק נמצא בהקמה. -העדפת תח"צ רח' ולנברג - במקביל לקו הירוק מתוכנן ציר העדפת תח"צ ,כחלק מתכנית מהיר– לעיר. עדכון: תכנית מהיר לעיר לא תקודם במקום,	

	אך מתוכנן בציר זה קו אוטובוס אסטרטגי עם עדיפות.. -העדפת תח״צ רח׳ פנחס רוזן – נתיב העדפה לאורך פנחס רוזן , המקשר בין צפון בני ברק) דרך אם המושבות לכביש 5 (מחלף הכפר הירוק). עדכון : העדפה לתחבורה ציבורית מתוכננת במסגרת תכנון מחודש של הקו הצהוב. - מטרו - תחנת המטרו ״עתידים ״מתוכננת כ 1,200 - מטר ממזרח למתחם ,בצומת הרחובות הנחושת והברזל. -תחנת רכבת בני ברק – ממוקמת כ 850 - מטר מדרום לשכונה. • <u>מרחקי הליכה ממרחב התכנון</u> - הקו הירוק ותחנות האוטובוס בצירי העדפה סביב המתחם נמצאים בטווח הליכה של עד 320מטר ,ובכך נגישים בצורה מיטבית למתחם. • <u>תנועת אופניים</u> - במצב הקיים ישנם שבילי אופניים מדרום למרחב התכנון, ברחובות ולנברג (בפארק) ומשמר הירדן .שבילים אלה מתחברים לרשת שבילי האופניים לכיוון מרכז העיר. שביל האופניים על רחוב משמר הירדן יאפשר גם חיבור רציף לתחנת המטרו ״עתידים .״מדרום לשכונה , בפארק הירקון ,סלולים שבילי אופניים המחברים את השכונה לתחנת רכבת בני ברק ,מרחק רכיבה של 850 מטר . ברחוב פנחס רוזן מתוכנן שביל אסטרטגי. התייחסות למגרש הציבורי (401) – אין דרישה להתייחסות תחבורתית ספציפית למבני ציבור, אך יצוין כי ככל ויוקמו מבני חינוך, התכנית מבטיחה תכנון פתרונות הגעה נוחים לכלל המשתמשים במבנים בדגש על המגיעים ברגל (מדרכות רחבות וזיקות הנאה), באופניים (נגישות בשבילים וחניות אופניים) ובתחבורה ציבורית (תחנת אוטובוס במשמר הירדן בין השאר). כמו כן קיימות רצועות חנייה ברחובות הגובלים היכולות לשמש לטובת העלאה והורדה של נוסעים.	

2.6 חניה ברדיוס 300 מ׳ מהתכנית: התכנית אינה מתייחסת למצבת היצע /ביקוש חניה בטווח 300 מ׳. תקן החניה למגורים הוא 0.8 :1 ולדירות להשכרה 0.4 :1. בהתאם לכך, הוגדר בטבלת מאזן החניה ביקוש ל- 557 מקומות חניה עבור 750 יחידות דיור וביקוש ל- 15 מקומות חניה עבור מסחר. מכיוון שדיירי הפרויקט יהיו בדירוג גבוה הם יהיו לפחות עם רכב אחד . בהתאם לכך, עם אכלוס פרויקט ״מוסד דן״ ייווצר עודף ביקוש לחניה של 200-150 מקומות חניה. ברור שעודף הביקוש למקומות חניה יימצא את פתרונו ברחובות הסמוכים למתחם, ויקטין משמעותית את היצע החניה הקיים היום לדיירי השכונה וירע משמעותית את תנאי החניה שלהם.	הפרויקט וסביבתו נמצאים באזור מוטה תחבורה ציבורית. ברדיוס של 300 מ׳ מהתכנית, מצויים שירותי הסעת המונים המאפשרים נגישות טובה מאוד. התכנית ממוקמת בסמוך לתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, וברחובות פנחס רוזן וראול וולנברג עוברים קווי אוטובוס רבים. מימוש הקו הירוק צפוי במקביל למימוש תכנית זו. תקן החניה נקבע בהתאם למדיניות החנייה העירונית הקובע תקן של 0.8 מקומות חניה ליחידת מגורים, למסחר- 1 מקומות חניה ל- 100 מ״ר מסחר, דיור להשכרה- 0.4 מקומות חניה ליחידת דיור- מקומות החניה אלה יהיו שיתופיים ולא יוצמדו. תקני החניה יהיו מקסימליים. פתרונות החנייה: בהתאם לתקן לעיל, מתוכננים מרתפי חניה בתת הקרקע, אשר ייתנו מענה לחניה עבור דיירי הפרויקט ושטחים לפריקה וטעינה של סחורות, עבור משאיות ורכבים תפעוליים, למניעת פגיעה במפלס הרחוב. בהתייחס לטענה על מחסור בחנייה בשל רמת מינוע גבוהה של הדיירים בתכנית, לציין כי הרוכשים בפרויקט יידעו מראש את כמות החניות, וההחלטה על רכישת רכב תהיה מושפעת מזה וגם ממדיניות החנייה, ובנוסף אלטרנטיבות להתניידות באמצעים חלופיים לרכב פרטי שתעמוד לרשותם בסביבה: הליכה כולל יעדים חדשים שייווצרו ויהיו קרובים לבית כמו מבני חינוך ומסחר, אופניים, תח״צ ורק״ל. כל אלו אמורים למתן את הביקוש לחנייה ובהתאם תוכנן היצע מופחת.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה : מוצע כי תקן החניה לדירות להשכרה (דירות הדב״י) יקבע תקן 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור בדומה לשאר הדירות.**
2.7 עומסי תנועה: כיום, קיים באזור עומס תנועה כללי ומצוקת חנייה. תוספת תושבים וכלי רכב יגרמו לאי נוחות ומצוקה רבה. האזור מוגבל בשתי דרכי גישה בלבד. רחוב נחלאות ורחוב משמר הירדן. רחובות אלו עמוסים ופקוקים כבר במצב הנוכחי היום. לכן, מבקשים לא להרחיב את רחוב נחלאות לרחוב דו סיטרי.	התוכנית גובלת בראול וולנברג ופנחס רוזן שהם רחובות ראשיים מוטי תחבורה ציבורית. ברחובות אלו מתוכננים תוואי רכבת קלה ומטרו, נתיבי אופניים ושבילים/ מדרכות להולכי רגל. נושא התחבורה נבחן כנדרש ע״י יועצי התנועה של התוכנית ובתאום מול אגף התנועה בעיריית ת״א- יפו. על פי ממצאי הבדיקות, לא צפויה הרעה במצב התנועה, וזאת לאור	**לקבל את ההתנגדות בחלקה:** לעניין הטענה הנוגעת להעמסה של רכבי שרות לשטחי מסחר ולרבות שינוי התכנית לאור עניין זה, יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, כי כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברח׳ משמר הירדן בלבד.

כתוצאה מתוספת יחידות דיור רבות, ותקני חנייה מופחתים, יורע המצב. עומסים נוספים יגרמו בגלל: • מיקום הכניסה לחניון, • שטחי מסחר רכבי שירות יעמיסו על התנועה. • העלאה והורדה תלמידים לבית הספר המתוכנן שיגרום לרעש וגודש. חסרה תכנית בטיחותית להעלאה והורדת ילדים למוסדות החינוך. בנוסף, לא הוצעו מעברים להולכי רגל אל תחנת הקו הירוק.	מימוש הקו הירוק, אשר כאמור לעיל עתיד לפעול בד בבד עם מימוש התכנית (ראו מענה בסעיפים 2.5-2.6). על בסיס הבחינות והבדיקות התנועתיות שערכה מחלקת התנועה בעירייה ויועצי התנועה של התוכנית, הוחלט לקבוע את רחוב נחלאות ורחוב משמר הירדן כרחובות אליהם מתחברות הכניסות והיציאות מהחניונים; מארבעת הרחובות בהם גובלת התכנית, שניים הינם ראשיים ולא ניתן לאפשר מהם גישת רכב על פי המדיניות העירונית, ולכן מלכתחילה נבחרו רחובות משמר הירדן ונחלאות לגישה. מכיוון שהגישה מנחלאות משמשת ליציאה ולכניסה נדרש להסדיר את הרחוב כדו סטרי, עם זאת הדו-סטריות רק עד הרמפה לחניון ובהמשך הרחוב הסטריות נשמרת כמו היום. הנגשת מוסדות הציבור לתלמידים תוסדר על פי מדיניות העירייה באמצעות: מעברי חציה מטופלים, הגעה באופנים וברגל והנושא נבחן ואושר ע״י גורמי אגף התנועה. כמו כן, הסדרי התנועה בקרבת/לשירות בית הספר יתוכננו לעת קידום התכנון המפורט ובהתאם לכלל ההנחיות לרבות ההנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך. התוכנית נותנת מענה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים ברחובות הגובלים – מדרכות רחבות ומוצלות, מעברי חצייה רחבים מרומזרים, ושבילי אופניים נפרדים ממהלך הולכי רגל. לעניין הטענה הנוגעת להעמסה של רכבי שרות לשטחי מסחר ולרבות שינוי התכנית לאור עניין זה, ראו מענה לסעיף 1.1. מענה לפריקה וטעינה של המסחר ניתן בתחום התכנית בתת הקרקע לפי תקן, וזאת על מנת להפחית המטרדיות. כמו כן הגישה תהיה מרחוב משמר הירדן ולא מרחוב נחלאות וזאת על מנת להרחיקה מלב השכונה. לגבי עומסי תנועה: היקף המסחר והתחבורה המגיעה אליו אינו כזה המהווה השפעה	

	משמעותית על התנועה. הסדרי התנועה בקרבת/לשירות בית הספר יתוכננו לעת קידום התכנון המפורט ובהתאם לכלל ההנחיות לרבות ההנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך בדגש על הסדרים למגיעים ברגל, רוכבים, משתמשי תחבורה ציבורית וכן מקומות להעלאה והורדה של נוסעים. מבני החינוך אמורים לשרת את תושבי התכנית והשכונה כך שלא אמורה להיות תנועה רבה ברכב אליהם, ואם תהיה היא תגרום לעומס נקודתי וחולף. גישה לתחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק ״פנחס רוזן״ : רחוב ראול ולנברג שמעברו הדרומי נמצאת התחנה, ייעשה נגיש הרבה יותר מהיום, עם פתיחת מעברים אליו המתאפשרים בזכות התכנית. עם זאת, חציית הרחוב תתאפשר רק בצמתים המרומזרים עם פנחס רוזן ועם משמר הירדן, וזאת בשל חסם השיקוע הקיים במרכז הדרך.	
3. פגמים בתכנית עצמה ובעיות בהגדרת המרחב הציבורי: <u>3.1 זיקת הנאה</u> : מרבית השטח הלא מבונה מוגדר כזיקת הנאה למעבר הציבור. הגדרת השטח הלא מבונה כ״זיקת הנאה לציבור״ במקום שטח ציבורי פתוח (או למצער שטח פרטי פתוח) - הוא ברור – משטחים אלו הופקו כמחצית משטחי הבניה הסחירים (30,800 מ״ר מתוך 77,500 מ״ר). הגדרת זיקת הנאה נוגדת את מטרות התכנית שהוגדרה כשיפור המרחב הציבורי והסדרת מעבר הולכי רגל רציף בין מרחוב נחלאות לולנברג ומרחוב משמר הירדן לפנחס רוזן. מטרה ציבורית זו נתונה לחסדיו וצרכיו של היזם בשלב התכנון, הבנייה והשיווק, ובשנים שלאחר מכן היא תהא נתונה לדיירי המתחם. התכנית המופקדת מאפשרת חופש פעולה רחב מידי ליזם וזאת לא רק בהגדרת כלל השטח כזיקת הנאה מניבת רח״ק, אלא בעיקר גם בשל כך שלא צוין בהוראות התכנית היחס בין שטחי גינון, מגרשי משחקים,	<u>סה״כ שטח התכנית 38 דונם. מתוכם מוצעים 19.4 דונם שטחים סחירים (במצב נכנס –כ 28.4 דונם שטחים סחירים) התכנית מוסיפה שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים</u> (במצב הנכנס לא נכללו שטחים לטובת מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) : 6 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. 1.7 דונם בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 2.7 דונם בייעוד שטח ציבורי פתוח. במסגרת התכנית נקבעו כ- 7.5 דונם שטחים בזיקות הנאה. מטרת התכנית, בין היתר ,״שיפור המרחב הציבורי על ידי שטחים עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור״. הוראות התוכנית קובעות את אופי שטח זיקות ההנאה בסעיפים 4.4.2 ו- 6.1 כמפורט להלן : ״בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר, שימוש ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים	**לדחות את ההתנגדות**

שבילי הליכה ואופניים, מתקני מים, ריהוט רחוב ותשתיות. כתוצאה מהאמור, מאפשרת התכנית לקבוע את כל אלה רק בשלב הרישוי לעת הוצאת היתרי בניה.	הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.״ ״בתחום זיקת ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות וקיוסקים מסחריים.״ זיקות ההנאה נקבעו בכדי ליצור מעברי הולכי רגל רציפים והמשכיים המקשרים בין הרחובות נחלאות וולנברג, ובין משמר הירדן ופנחס רוזן. כלל ההחלטות הנוגעות לפיתוח ולשימוש בזיקת ההנאה, נקבעות ומאושרות בתוכנית העיצוב והפיתוח ע״י הועדה המקומית, ובהמלצת הגורמים המקצועיים העירוניים. אישור תכנית עיצוב ופיתוח בועדה המקומית הינו תנאי להיתר בנייה. כתב התחייבות בלתי חוזר לתחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים שבזיקת הנאה נחתם ע״י היזם בתאריך בנובמבר 2024. כתב ההתחייבות הינו מנגנון מקובל בעירייה והוא כולל את התחייבות היזם לתכנן, להקים ולפתח את השטחים הפתוחים על חשבונו, ובאחריותו בהתאם למפרטים ותכניות הפיתוח שיאושרו ע״י אגף שפ״ע ואדריכל העיר. **לאחר סיום ביצוע העבודות להקמת השטחים הפתוחים, הם יתוחזקו לצמיתות ע״י העירייה**. יובהר שהתחזוקה השוטפת לשטחי זיקות ההנאה על ידי העירייה מבטיחה גם היא את השימוש הציבורי בהם ואת מניעת סגירתם בפני הציבור.	
3.2 אי קביעת הגדרות לתכנון ועיצוב עירוני: התוכנית אינה קובעת הגדרות בסיסיות לתכנון ועיצוב עירוני כגון הוראות בדבר תכסית הוראות בדבר מרחקים מינימליים בין מבנים וביניהם לגבולות המגרש.	בסעיפים 4.1 ב׳, ג׳ בהוראות התכנית מצוינות הגדרות לקווי הבניין ולתכסית התת קרקעית. לנושא קווי הבניין, הוראות התכנית מפנות לתשריט מצב מוצע שהינו מחייב ובו מופיעים קווי בניין לכל המגרשים בייעוד מגורים ד׳. כמו כן, הערה בטבלה 5 (הערה ה׳ לטבלה) קובעת כי תכסית הבינוי העל קרקעי לא תעלה על 60% משטח המגרש. התכנית קובעת הוראות	**לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע מרחק מינימלי בין הבניינים הפונים לרחוב נחלאות ולרחוב משמר הירדן על פי הפירוט הבא:** הבניינים הפונים לכיוון רחוב נחלאות: בצד המערבי בין הבניין בן 19 קומות למרקמי מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר. בין מרקמי למרקמי מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר.

	לתכסית הבינוי בתת הקרקע שלא תעלה על 85% עבור ניהול מי הנגר, חלחול ונטיעות. עוד קובעת התכנית תכסית של לפחות 15% משטח המגרש שיוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. 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. עיצוב המבנים יפורט במסגרת תכנית העיצוב, שתאושר כתנאי להתיר בניה בוועדה המקומית.	הבניינים הפונים לרחוב משמר הירדן: בין הבניינים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר. בין המסדים שמתחת למבנים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר . המרחקים הסופיים ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
3.3 חלוקת המגרשים ותאי השטח: ״לא נמצא קשר בין חלוקת המגרשים ותאי השטח לנסיבות התכנוניות, למעט הכוונה לספק את שטחי הבניה הסחירים עליהם הוחלט.״	חלוקת מגרשי הבניה נקבעה על בסיס התכנון והבינוי ובהתאם לצרכים הציבוריים הפרוגרמתיים. ועוד יובהר כי התכנית קובעת סה״כ שטח סחיר במצב המוצע כ- 19.4 דונם לעומת כ 28.4 דונם במצב הנכנס. כמו כן התכנית מוסיפה שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים (במצב הנכנס לא נכללו שטחים לטובת מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים): 6 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור 1.7 דונם בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 2.7 דונם בייעוד שטח ציבורי פתוח.	**לדחות את ההתנגדות**
3.4 מאזן שטחי ציבור: על פי הפרוגרמה שהוצגה לועדה המקומית לעת הדיון להפקדה, האוכלוסייה באזור עתידה להיות מוכפלת בשל התכנית (מ- 2560 תושבים ל- 5547 תושבים). על פי הפרוגרמה כבר כיום יש מחסור בשטחי ציבור פתוחים שיחריף עם השלמת הבניה. נתונים אלו מתייחסים לשיכון דן בלבד והם מתעלמים מהעומס ומתוספת התושבים לפי תא/5500 בשכונות הסמוכות. למרות זאת, התכנית המופקדת מקצה שטח של 1.7 דונם בלבד (לשצ״פ/שב״צ). ולטובתו תידרש רכישה של שני מגרשים מחוץ למתחם. התכנית	שטח התכנית הינו כ- 38 דונם, ועל שטחי הציבור בתכנית לתת מענה ל 750 יח״ד שמתווספות. הקצאת השטחים הציבוריים תוכננה בהתאם, ועל בסיס פרוגרמה לשטחי ציבור שהוגדרה על ידי היחידה האסטרטגית. היחידה לתכנון אסטרטגי ערכה גם בדיקת צרכי ציבור רחבה יותר, כפי שמפורט בדרפט במסגרת הדיון להפקדה, ושבמסגרתה נלקחו בחשבון גם הצרכים הפרוגרמתיים של שכונת שיכון דן, לפיהם נדרש מגרש בשטח של 6 דונם עבור בנייני ציבור (אשר יוכל לשמש לבית ספר	**לקבל את ההתנגדות בחלקה:** יש לשנות את יעוד הקרקע של תאי השטח 684, 685 מיעוד שצ״פ/שב״צ ליעוד שצ״פ בלבד בהתאם להמלצת היחידה האסטרטגית. כמו כן, יש להגדיל את תחום זיקת ההנאה בין המגרש הציבורי (תא שטח 401) למגרש המגורים בבנייה מרקמית מ- 4 מ׳ ל- 8 מ׳, כך שיתאפשר מעבר מזמין ומרווח לגינה השכונתית שבזיקת הנאה לציבור.

נוקטת בלשון עמומה והיא אינה מציינת אם השטחים האמורים ישמשו כשטחים פתוחים מגוננים או להקמה של מבני ציבור. בהקשר זה, הקרבה לפארק הירקון אינה יכולה להוות תחליף מכיוון שלא קיים חיבור/גישור ומעבר בטוח מעל ראול ולנברג.	וגני ילדים). לגבי שטחים פתוחים לאוכלוסייה החזויה והאוכלוסייה הקיימת, נמצא שקיים מחסור בשצ״פ עירוני ושצ״פ שכונתי. לצד זאת נקבע בפרוגרמה, כי בשל הקרבה לפארק הירקון (כ- 100 מטרים מלב התכנית) ניתן לעשות שימוש בשטחי הפארק ובתכלול האמור נקבע כי נדרש להקצות במסגרת התכנית שטח של כ- 2 דונם לגינה שכונתית. יש לציין כי יח״ד שיתווספו במסגרת התחדשות עירונית ידרשו להוספת שטחי ציבור. סך השטח הציבורי המסומן בתשריט מצב מוצע הינו 10.4 דונם המחולקים על פי המפורט להלן: 6 דונם עבור שטח לבנייני ציבור, 1.7 דונם עבור שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור ו- 2.7 דונם שצ״פ. השטח הציבורי בתחום התוכנית כולל: מגרש למבני ציבור, הפקעות עבור דרכים, והפרשות לשטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור. ייעודי קרקע אלה מוגדרים ומחייבים בהתאם להוראות התוכנית והתשריטים. בפרוגרמה שנערכה לתכנית הוגדר כי יידרשו 5.9 דונם שטח ביעוד ציבורי פתוח סף הבית ועירוני. התכנית מציעה שטח ביעוד ציבורי פתוח בהיקף של: 2.7 דונם, שטח ציבורי פתוח / שטח למבני ציבור-כ 1.7 דונם ושטחים פתוחים בזיקת הנאה כ- 7.5 דונם. הנה כי כן, מערך השטחים הפתוחים עולה בשטחו על השטח הפתוח הנדרש לתושבי השכונה. בנוסף לכך וכאמור לעיל, מדובר באזור הסמוך לפארק הירקון, כך שחלק מהמענה לשטח ציבורי פתוח ניתן בפארק. המעבר לפארק מתאפשר באמצעות 2 מעברי חצייה הממוקמים מדרום לתכנית: האחד בצומת ראול ולנברג- פנחס רוזן והשני בצומת ראול ולנברג- משמר הירדן. יש להבהיר כי תאי שטח 684 ו-685 הינם בבעלות היזם, כך שלא נדרשת רכישתם בניגוד לאמור בהתנגדויות. עם אישור התכנית המגרשים יעברו לבעלות העירייה.	

3.5 שינוי יעוד דרך ציבורית והוספת רח"ק בגינה: התכנית מבקשת לשנות יעוד של דרך סטטוטורית ליעוד סחיר של מגורים אשר בגינו העירייה תזכה לזכויות בניה עבור 20 דירות. שינוי זה מתבקש במטרה להעצים את זכויות הבנייה המוצעות בתכנית. במקום הדרך הציבורית המאושרת ובמקום דרכים חדשות נוספות במתחם ושטחים ציבוריים פתוחים נוספים, סומנו בתחום המגורים זיקות הנאה בלבד. בכך למעשה התכנית מבקשת להגדיל את סל הזכויות מעבר לתא/ 5000. ביטול שטח המיועד לדרך והפיכתו לשטח סחיר "מזכה" בתוספת רח"ק החורג מתכנית 5000 ואינו בסמכות הועדה המקומית. הדרך נמסרה לעירייה ככל הנראה בהליך של הפקעה או העברה לצרכי ציבור. ויש להשאירו ציבורי או לכל הפחות לא לקבל בגינו זכויות.	ההתנגדות דנן עוסק בחלקה 654 בגוש 6637 (להלן: "**המגרש**") שבבעלות עיריית תל אביב מזה כ- 65 שנים. מדובר בקרקע **שנרכשה** ע"י העירייה ולא הופקעה. חלקה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממתחם מוסד דן ומשמשת מזה שנים לטובת הפעילות במתחם זה. המגרש מעולם לא מומש כדרך בהעדר היתכנות תנועתית-תחבורתית ובהעדר צורך ממשי. מבחינת סמכות הוועדה המקומית, הרי שבהתאם לסעיף 3.8.2 לתכנית תא/5000, לוועדה המקומית הסמכות לבטל את הדרך דנן. מבחינה מהותית, מדובר בתכנית שהינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כלל הבעלים. לעירייה זכויות בעלות בחלק משטח התכנית במגרשים המהווים חלק אינטגרלי ממנה ובהתאם לכך הצדדים הגיעו להסכמות במסגרת לוח איחוד וחלוקה, בנוגע לחלוקת הזכויות שבמסגרתן לעירייה יוקצו 7/32 חלקים במגרש 102, המהווים 20 יח"ד, כמפורט בלוח ההקצאות של התכנית. במסגרת תכנון המרחב מחדש, נקבעו שטחים לטובת הציבור ושטחים סחירים למטרות פיתוח, מגורים ומסחר. הזכויות עבור השטחים הסחירים נקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000. להלן השוואה בין השטחים במצב הנכנס לבין השטחים במצב המוצע: • <u>שטח סחיר</u> מצב נכנס –כ 28.4 דונם. מצב מוצע -כ 19.4 דונם. • <u>מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים</u> במצב הנכנס לא נכללו שטחים לטובת מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. במצב המוצע נקבעו 6 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וכ 1.7 דונם בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, במצב המוצע נקבעו כ- 2.7 דונם בייעוד שטח ציבורי פתוח. • <u>דרך מאושרת ומוצעת</u> מצב הנכנס- כ 9.6 דונם. מצב מוצע כ 8.2 דונם.	**לדחות את ההתנגדות**

	• <u>זיקת הנאה</u> במצב המוצע נקבע בהוראות התכנית כי ממדי השטח בזיקת ההנאה לא יפחתו מ 7.5 דונם. הנה כי כן, סך השטחים הציבוריים בתחום התכנית גדלו בשיעור של כ-100%. לעניין הטענה של ביטול הדרך לייעוד סחיר וסטייה בשל כך מתכנית המתאר יאמר כי תא/5000 היא תכנית שקובעת אזורי ייעוד ואזורי תכנון אשר ניתן לדמותם ל״כתמים״ על מפה. תא/5000 אינה עוסקת וכמובן שאינה קובעת מגרשים ספציפיים, אלא ״מדברת״ בלשון **<u>אזורים תכנוניים</u>** ולא חלקות או מגרשים. בתוך כך תא/5000 קובעת היקף בינוי על פי אזורים באמצעות קביעת רח״ק מרבי וזאת בהתאם לכתמים שהם אזורי הייעוד. חישוב הרח״ק נעשה בכל תכנית ותכנית בהתאם לשטח המגרש שנקבע בתכנית המפורטת שנערכת מכוחה של תכנית המתאר (וסמכויות הוועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה). שטח המגרש שנקבע בתכנית המפורטת, עשוי להיות גם שטח מגרש חדש שנוצר במסגרת סמכות הוועדה המקומית לבצע פעולת איחוד וחלוקה, ביטול דרכים וכו ראו לעניין זה ערר (תל אביב-יפו) 1061-06-23 **יעל עודד ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל אביב-יפו** (פורסם ביום 2.7.2024). בהיותה ״מדברת״ בלשון אזורים ולא בלשון מגרשים, תא/5000 כלל לא מתייחסת בחישוב הרח״ק לשטח מגרשים קיימים במועד אישור התכנית. היא מתעלמת מקיומם של מגרשים ספציפיים באזורי הייעוד והתכנון ומשכך בהכרח אינה מייחסת כל חשיבות לגודלם של המגרשים המרכיבים את אזורי הייעוד וגבולותיהם. עצם העובדה שתא/5000 נמנעת מלעסוק במגרשים, היא שמאפשרת קיומה של סמכות הוועדה המקומית לבצע איחוד ו/או חלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה. באמצעות סמכות לבצע איחוד וחלוקה של מגרשים	

	כאמור מתאפשר לוועדה המקומית לייצר תכנון אידיאלי במסגרתו באמצעות קביעת מגרשי תכנון חדשים נעשה איגום זכויות בנייה וארגונן מחדש במרחב אזור הייעוד.	
3.6 ניגוד עניינים לעירייה ולוועדה המקומית: יש טעם לפגם בשינוי יעוד קרקע מדרך, שהינו ציבורי במהותו, לשטח סחיר. מצב זה מעמיד את העירייה ואת הועדה המקומית שלה בניגוד עניינים היות שהן בעלות אינטרס מיוחד באישור התכנית.	על פי חוק התכנון והבניה הועדה המקומית היא המוסמכת לדון בנושאים אשר החוק הגדיר שמצויים בסמכותה- כך התכנית דנן מצויה בסמכות הועדה המקומית. כאשר החוק אינו מסייג סמכות זו בשעה שהיא דנה בתכנית המוגשת על ידי העירייה או אשר בה יש לעירייה קרקע בבעלותה. לו סבר המחוקק כי ישנו ניגוד עניינים מובנה במצב דברים זה, הרי שהיה קובע הוראה המתייחסת לסוגיה זו. נוסף על כך, כפי שנקבע בערר תא/1092/0619, גם העובדה שתא/5000 בסעיף 4.1.1. קובעת כי הוועדה המקומית תדון בתכנית הכוללת הוספת שטחי בנייה לייעודים סחירים מעבר לאלו שנקבעו בתכניות קודמות רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה של שטחים לשימושים ציבוריים, מלמדת כי אין מדובר בניגוד עניינים (כי הרי שטחים אלו מוקצים לעירייה) כי אם במצב נתון שהוועדה המקומית מוסמכת לדון בו.	**לדחות את ההתנגדות**
3.7 תחזוקה בתחום המרחב הפתוח והמבנים: קיים חשש ממשי לבעיות בתחזוקה העתידית של השטחים הפתוחים הנרחבים שבתוכנית, ושל המבנים. בהוראות התוכנית נרשם כי בהליך הרישוי תידרש ״התחייבות להקמה, תחזוקה ורישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהיה״. הדירות תימכרנה ו/או תושכרנה במחיר יקר מאוד. לאור המחירים של נכסים בסביבה, גם לאחר הנחה ממחירי השוק, הדירות המוצעות לא תהיינה זמינות מבחינת מחיריהן, למרבית האוכלוסייה. מכאן, עולה כי לא רק תחזוקת המבנים הגבוהים תושת על בעלי הדירות והדיירים אלא גם תחזוקת שטחי החוץ הנרחבים ב״זיקת ההנאה.״ זאת בנוסף לתחזוקת המבנים	כאמור במענה לסעיף 3.1 כתב התחייבות בלתי חוזר לתחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים שבזיקת הנאה נחתם ע״י היזם.	**לדחות את ההתנגדות**

הגבוהים אשר תושת על בעלי הדירות והדיירים.		
3.8 דיור בר השגה: התכנית המופקדת מבקשת לקבוע רח״ק מירבי, כאשר ההצדקה לכך נסמכת על הקצאה של שטח ציבורי ועל כך ש 15% מהדירות (לא כולל דירות גדולות) תהיינה מיועדות לדיור בר השגה. מדובר בדירות שרובן תימכרנה ו/או תושכרנה במחיר יקר מאד וגם תחזוקתן תהיה יקרה. ככל שמטרת התכנית היא לייצר דיור בר השגה אז נדרשת התייחסות מעמיקה יותר לטווח המחירים וגודל הדירות, כמו גם לעלויות התחזוקה הגבוהות הצפויות.	התכנית קובעת זכויות בניה להקמת 750 יחידות דיור מתוכן 15% דירות (למעט מתוך יחידות הדיור בתא שטח B102. על היחידות העירוניות תחול המדיניות העירונית בהישג יד להשכרה למשך 25 שנה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. לפי סעיף 4.1 בהוראות התכנית, שטח ממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה ליתר יחידות הדיור בתכנית, אך ללא דירות גדולות. יחידות דיור אלו יהיו בבעלות ובניהול אחודים בכל מגרש ומיקומן יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת. התכנית תואמת את מדיניות הועדה המקומית לדיור שהועדה אישרה בתאריך 31.8.2022 מסמך מדיניות דיור כלל עירוני לתל אביב – יפו הקובע בין היתר שיעור של 15% יחידות דיור בהישג יד שיושכרו ב- 40% הנחה ממחיר השוק ל- 25 שנה לפחות (ובלבד שלא יעלה על תקרת דמי השכירות שכפי שקבועה בתוספת השישית לחוק). בדיון להפקדת התכנית הובהר כי הדב״י יעשה בהתאם למדיניות ונחתם הסכם עם היזם בהתאם לכך. בהתאם, יש לתקן את הוראות התכנית כך ששיעור ההפחתה יהיה בהתאם למדיניות הדיור לתל אביב – יפו ולתקן את הוראות התכנית על פי ההוראות הגנריות לנושא זה. בטבלה 5 - זכויות והוראות בנייה, יש לכלול הערה לפי תאי השטח המפרטת את מספר יח״ד, שטחן הממוצע ושטח המגורים הכולל (עיקרי ושירות מעל הקרקע).	**לקבל את ההתנגדות בחלקה:** לעיריית תל-אביב יפו מסמך מדיניות הקובע קריטריונים עבור דיור בהישג יד המגדירים בין היתר את כמות יחידות הדיור, ושיעור ההנחה. יש לתקן את הוראות התכנית כך ששיעור ההנחה יהיה בהתאם למדיניות הדיור לתל אביב – יפו ובהתאם לממיר (הוראות גנריות). בהתאם יש לתקן את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית: דברי הסבר לתכנית: יש לציין כי בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. - 1.9 הגדרות בתכנית- יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. - מגורים ד׳- יש לתקן את הניסוח בסעיף 4.1.2א׳5: א. יוקצו לפחות 15% מסך יחידות הדיור (למעט בתא שטח B102) עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, להשכרה במחיר מופחת למשך 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, אך ללא דירות גדולות. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית העצוב אדריכלי והפיתוח. לפחות 15% מיחידות הדיור בכל שלב בהקמת הפרויקט יהיו יחידות דיור בהישג יד. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד׳ והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.	

		<u>יש להוסיף לסעיף 6.14 עיצוב אדריכלי את ההוראות הבאות:</u> יש לכלול פרק ייעודי לדיור בהישג יד, הכולל את הפירוט הבא: תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה״ע או מי מטעמו. תמהיל גדלי יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח״ד גדולות במיוחד (מעל 120-100 מ״ר לפי העניין: שטח עיקרי וממ״ד). יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים. <u>- 6.15 תנאים בהליך הרישוי-</u> יש להוסיף סעיף: ״ התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע״ב – 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.״ <u>- 6.16 תנאים למתן תעודת גמר-</u> יש להוסיף סעיף מס׳ 5: ״ רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע״ב – 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.״ **בנוסף, יש לתקן את טבלת האיזון כך שתתוקן ההערה:** החלק המיוחס לעיריית תל אביב משקף זכויות בניה ל-20 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ״ר/יח״ד (ללא יח״ד דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 בתקנון התכנית).
4. חשיפת הועדה לתביעות לפי סעיף 197: למתנגדים יגרמו נזקים של ירידה בערך מקרקעיהם במידה ותאושר התכנית והדבר יחשוף את הועדה לתביעות כספיות.	טענה זו נטענה בעלמא וללא תימוכין. יובהר כי התכנית עתידה לרפא שטח שאינו בשימוש מיטבי כיום ומהווה פצע במרקם השכונה. לשיטת הועדה המקומית התכנית עתידה להשביח את השכונה ביצירת, שבילים פתוחים, שטחי ציבור נרחבים והנגשה לתחנת הרכבת הקלה העתידית בקצה התכנית. מכל מקום, בתאריך 17.4.22, היזם חתם על כתב שיפוי בגין התכנית.	**לדחות את ההתנגדות**

2. רן אמיתי **3. ענת אמיתי** **4. אריק צ׳צ׳קיס**		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
1. <u>עומס תעבורתי בלתי סביר</u>: התכנית שבנדון פוגעת בבית שלנו אשר גובל ברחוב משמר הירדן. עקב התכנית הצפויה ייווצר עומס תעבורתי בלתי סביר בנוסף לעומס הקיים.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.7	**לדחות את ההתנגדות:** בהתאם להמלצה לגבי התנגדות מס׳ 1 סעיף 2.7.
2. <u>זיהום אויר</u>: סכנת חיים וזיהום אוויר כבד מפאת ריבוי רכבים במשמר הירדן.	לא ברור על מה נסמכת טענת המתנגדים.	**לדחות את ההתנגדות**
3. <u>שינוי באופי השכונה</u>: ירידה קשה באיכות החיים ושינוי דרמטי באופי השכונה. בנוסף, ״גזילת״ מקומות חנייה מתושבי השכונה.	התכנית משתלבת עם השכונה ואופי הבינוי על פי הנדרש בתכנית המתאר תא/5000, ומייצרת בינוי מדורג לכיוון השכונה. נספח הבינוי מציג בינוי של עד 7 קומות כלפי השכונה הקיימת בעוד שהבניינים הגבוהים, בני 19 קומות, יותר מופנים לדופן הרחוקה של התכנית, לאורך רח׳ ראול ולנברג ולאורך רח׳ פנחס רוזן. בנוסף ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיפים 1.2, 2.1. לנושא מקומות החניה ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.6.	**לדחות את ההתנגדות**
4. <u>ירידה דרמטית בערך הנדל״ן</u>	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 4.	**לדחות את ההתנגדות**
5. <u>הקטנת מס׳ יח״ד</u>: מבוקש להקטין את מספר יח״ד בתכנית על מנת להקטין את הפגיעה בשכונה.	התוכנית כפופה לתוכנית מתאר תא/5000 בה נקבעו: • <u>ייעוד הקרקע</u> באזור הוגדר - כ״בנייה עירונית״ המתייחסת לצפיפות ולשימושים. • <u>הגדרת הצפיפות -</u> בתוכנית המתאר נקבע כי צפיפות מינימום באזור לבניה עירונית – לא תפחת מ- 18 יחידות דיור לדונם נטו. • <u>שימושים</u>- התוכנית תכיל	**לדחות את ההתנגדות**

	שימושים מעורבים הכוללים מסחר, מבני ציבור וכד'. על פי הוראות אלו נקבעו: הצפיפות וכמות יחידות הדיור בתוכנית. מבני ציבור ושטחי מסחר הינם חלק מההתאמה להגדרה בתוכנית המתייחסת לאפיון "בנייה עירונית". הצפיפות המוצעת בתכנית 39 יח"ד לדונם נטו. לא מדובר בצפיפות גבוהה באופן יחסי. בהשוואה לתכניות שדה דב בהן הצפיפות היא של 50 יח"ד לדונם , מרחב הארד – 38 יח"ד/לדונם. הסיבה למס' יח"ד המוצע הוא מתן מענה למגוון גדלי יח"ד על מנת לאפשר בשכונה גם יח"ד קטנות ובינוניות , שנמצאות בחסר. בשכונת שיכון דן שטח דירה ממוצע הוא כ- 180 מ"ר. תמהיל גודל דירות מוצע בתכנית: 25% דירות קטנות (ממוצע כ- 50 מ"ר פלדלת) 30% דירות קטנות ובנוניות (ממוצע כ- 75 מ"ר פלדלת) 30% דירות בינוניות גדולות (ממוצע כ- 95 מ"ר פלדלת) 15% דירות גדולות (ממוצע כ- 110 מ"ר פלדלת)	
5. מתן בן שהם **6. סיון חבר**		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
1. <u>בניינים בני 19 קומות יהוו חומה לבתים צמודי הקרקע שבשיכון דן</u>: התכנית תכפיל את אוכלוסיית השכונה, תפגע בצביונה, ותגרום נזק משמעותי לבעלי הבתים הפרטיים. למעשה מדובר בשינוי יעוד של הקרקע הסמוכה לפרויקט (שלא בהסכמה) והפיכתה לבניה רוויה, דבר שייכפה שינוי סגנון חיים.	התכנית מציעה פינוי של חניון אוטובוסים קיים והקמת פרויקט מגורים הכולל עד כ- 750 יחידות דיור. התוכנית כפופה לתוכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה את הייעוד באזור שהוגדר "בנייה עירונית". היקף יחידות הדיור בתוכנית תואמת את הצפיפות שקבעה תוכנית המתאר תא/5000. " צפיפות מינימום באזור לבניה עירונית - 18 יחידות דיור לדונם". התכנית ממוקמת בסמיכות למתע"ן (הקו הירוק) ולדרך עורקית עירונית (ראול ולנברג ופנחס רוזן). התכנון תואם את מטרות תכנית המתאר הקובעת במיקום הנ"ל תוספת יח"ד	**לדחות את ההתנגדות:** לאור ההבהרות, התכנית אמנם תשנה בחלקה את האופי הקיים. יחד עם זאת תהפוך לשכונה מגוונת הכוללת שירותים מקומיים והתחדשות.

	תוך הסתמכות על קרבה למערכת הסעת המונים ותחבורה ציבורית. הבינוי בתכנית מייצר דירוג של גובה המבנים כך שהמבנים הסמוכים לרחוב נחלאות, הבינוי המוצע הוא עד 6.5 קומות והבניה הגבוהה מרוכזת ברחוב משמר הירדן (עד 15 קומות) וברחוב ראול ולנברג (עד 19 קומות). בין המבנים מתוכננת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור 24\7 בכל ימות השנה. בזיקת ההנאה מתוכנן שטח פתוח ירוק ומרווח הכולל צירים ירוקים למעבר הציבור. בנוסף, השטח הפתוח נותן מענה להיבטים סביבתיים כגון- מעברים לרוח המאפשרים אוורור הפרויקט, מעבר אור, וכד׳. בתחום שטח זה, יפותחו שטחים פתוחים עבור מעברים ציבוריים בין השכונה לפארק ולתחנת הקו הירוק, שטחי פעילות עבור גינות לשהייה ו/או משחק - כמוצג בנספח הפיתוח. תכנון מפורט יקודם בתוכנית העיצוב והפיתוח, על פי מדיניות עיריית תל-אביב-יפו.	
2. <u>הקמת מבני ציבור ברחוב נחלאות</u>: תגדיל את נפח התנועה ושטחי החניה. כתוצאה, ייגרמו עומסי תנועה כבדים, תוך סיכון הציבור. כמו כן הקמת מבני הציבור תוביל למפגעי רעש והורדת איכות החיים של התושבים.	מיקום מבני הציבור המוצע תואם עם גורמי העירייה לאחר בחינה מעמיקה של צרכי התושבים. נעשה תיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי, עם אגף מבני ציבור, ועם אגף התנועה. התאום נגע להיבטים הבאים: הנגשת מבני הציבור עבור כלל המשתמשים, תנועה כללית של התושבים בשכונה , תנועת רכבי שירות וכניסות לחניונים. גם טענות בדבר סכנת חיים וזיהום אוויר נטענו בעלמא. נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ״ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. למענה מורחב בנוגע לנושאי תנועה ותחבורה ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיפים 2.5, 2.7.	**לדחות את ההתנגדות:**
3. <u>הגדרת קומת המסחר ״מדרחוב״ ברחוב נחלאות</u>: תפגע בצביון ואורח החיים של השכונה, תסכן ילדים ולקוחות בשל קרבה לעורקי תעבורה עמוסים, תגרור סיכוני תעבורה (מכיוון שאין הסדרת חניה לשטחי המסחר), ותהווה מפגע רעש שיוריד את איכות החיים ברחוב נחלאות.	התוכנית אינה קובעת מדרחוב ולא קומת מסחר על רחוב נחלאות. הדופן המסחרית תואמת את תא/5000 סעיף 3.2.4 (א)(4). קומת המסחר מתוכננת על דופן רחוב ראול ולנברג, ובכיכר בפינת רחוב פנחס רוזן. כך נוצרת דופן עירונית המשכית ומסחרית. שטחי המסחר ישורתו על ידי החניון בתת הקרקע בשטחים ייעודיים	**לדחות את ההתנגדות**

	עבור רכבי שירות כחלק מניהול הפרויקט. פתרון זה ימנע עומסי רעש. להרחבה בנושא קומת המסחר ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.3.	
4. <u>גרימת נזק כלכלי לבעלי הבתים הפרטיים שתגרור ירידת ערך לנכסיהם</u>: • דיירי רח׳ נחלאות חווים כבר כיום אובדן שווי משמעותי בשל צמידותם לבניה הרוויה העתידית. • ירידת ערך נוספת ברח׳ נחלאות צפויה בשל הגדרת מדרחוב סחר ומבני ציבור מעברו השני- דבר שיוביל למטרדים. .	טענה זו נטענה בעלמא וללא תימוכין. ראו מענה לטענה 4 בהתנגדות 1.	**לדחות את ההתנגדות**
5. <u>הגדלת כמות תושבים תיצור עומס תעבורתי כבד ברחובות הסמוכים שבשיכון דן</u>: רחוב משמר הירדן פקוק רב הזמן. רחובות טורקוב ואשכנזי פקוקים כבר היום בשעות הבוקר. ייגרם לחץ נוסף כתוצאה מהסעות תלמידים. התכנית מתבססת על הנחה לפיה מס׳ הרכבים הפרטיים יצומצם בשל השימוש ברשת תחבורה ציבורית (מטרו ורק״ל). מדובר בהנחה לא ראלית בטווח הנאה לעין, והפתרונות המוצעים ע׳י היזם לא נותנים מענה לעומסי התנועה הכבדים שישית הפרויקט ולא יגרמו לתושבים לוותר על רכבם הפרטי.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיפים 2.5, 2.7.	**לדחות את ההתנגדות**
6. <u>הפיכת נחלאות לדו סיטרי</u>: תיצור עומסי תנועה כבדים ברחוב ולא יפתרו את הבעיה היות והתנועה אל ומהמתחם תמשיך לזרום דרך רחובות משמר הירדן ובנימין מטודלה. צפויה תוספת תנועה של כלי רכב מסחריים והצפיפות התחבורתית תגרום למפגעי רעש וזיהום אויר בכל האזור. כמו כן, בתכנית אין התייחסות לעומס התעבורה שייווצר כתוצאה משליחים ובעלי מקצוע שיגיעו למתחם, ואין הסדרה להגעה וחניה שוטפת שלהם.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.7.	**לדחות את ההתנגדות:**

עקב הגדלת כמות התושבים והרכבים יגדל העומס במיוחד על משולש הרחובות משמר הירדן וראול ולנברג /פנחס רוזן.		
7. <u>עומס על תשתיות</u>: הגדלת כמות תושבים תעמיס על תשתיות מים, ביוב, תקשורת וחשמל	מסמכי התוכנית כוללים נספח תשתיות מים וביוב שתואם עם תאגיד המים ועם מחלקת התשתיות בעירייה. התוכנית אינה נשענת על המצב הקיים, אלא מוסיפה תשתיות מעודכנות מעבר לאלו הקיימות ובהתאם לנדרש. תשתיות תקשורת וחשמל יתואמו בשלב היתרי הבנייה.	**לדחות את ההתנגדות:**
8. <u>נדרש</u>: 8.1 הפחתת כמות יח״ד. 8.2 הגדלת מספר מקומות חניה. 8.3 שינוי מיקום יציאות כניסות באמצעות מנהרות לכבישים מרכזיים (בעיקר לפנחס רוזן). 8.4 לא לבנות מסחר ובית ספר ולהשאיר את השטח כריאה ירוקה או לחילופין מוצע: • להעביר את מתחם מבני הציבור והמסחר לצד המערבי של הפרויקט. • להשאיר את השטח שצמוד לכיכר נחלאות, משמר הירדן וטורקוב, כריאה ירוקה. • לדאוג להקצאת דרכי גישה וחניה (רצוי לא דרך נחלאות). • רצוי/ מומלץ לוותר על קומת המסחר.	8.1 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 2-4 סעיף 5. 8.2 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 1 סעיף 2.6. 8.3 במהלך קידום התוכנית התקבלו בקשות מתושבים לבחון אפשרויות לגישור או מנהור שיחצו את רחוב ולנברג. הנושא נדון בדיון להפקדת התכנית בנוכחות נציגי תושבים. הבחינה של חלופות המנהור לרכבים נפסלה משום שהחלק הדרומי של התכנית נמצא באזור פשט ההצפה של נחל הירקון. בנוסף, הבחינה הצביעה על כך שהמנהור לא ישפר את התנועה במרחב. מבחינה אורבנית, גשרים ומנהרות יוצרים מעברים שאינם מזמינים. התוכנית משפרת את הקישוריות בין שיכון דן לפארק הירקון דרך זיקות ההנאה החוצות את הפרויקט ובאמצעות המדרכות ההיקפיות. הקישוריות לפארק הירקון מתאפשרת באמצעות 2 מעברי חצייה הממוקמים מדרום לתכנית: האחד בצומת ראול ולנברג- פנחס רוזן והשני בצומת ראול ולנברג- משמר הירדן. זאת בעוד שבמצב הקיים החניון יוצר מתחם חסום למעבר. 8.4 ראו מענים להתנגדות מס׳ 1סעיפים 2.2, 2.3.	**לדחות את ההתנגדות:**
7. מיכל שרם **8. נגה דיוויס**		

9. אביבית סדן דיוויס

10. איתן דייויס סדן

11. יעל כץ מסטבאום

12. שלמה מסטבאום

13. קויפמן אסתר

14. מרדכי ארנסון

15. אברהם ארנסון

16. אהרון ארנסון

17. נגה ארנסון

תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1. <u>בנייה לא מידתית</u>: בנייה של 750 יחידות דיור (שעלולה לצמוח לבנייה של 1,000 יחידות), במגדלים רבי קומות לרבות בניית בית ספר וגני ילדים, וכן מרכז מסחרי.	ראו מענה להתנגדויות מס׳ 2,3,4 סעיף 5.	**לדחות את ההתנגדות.**
2. <u>תנועה ותחבורה</u>: לא הוצגה תכנית תחבורתית ראויה, מלבד הקריאה להשתמש בתחבורה ציבורית, או באופניים. התכנית מכפילה את מספרם של תושבי שיכון דן ורמת החייל, ותוחמת את הדיירים החדשים בשטח קטן, ללא תכנון איך הדיירים יתניידו ריאלית בחיי היום- יום, ואיך הם ישתלבו בצומת היחידה דרכה ניתן לצאת מהשכונה. התכנון הנוכחי מעמיס על שני רחובות, אחד קטנטן והשני צר וגם היום עמוס לעייפה בשעות הקריטיות. כבר היום ישנם עומסי תנועה בלתי נסבלים מכיוון אזור התעשייה של רמת החייל. התכנית מוסיפה עוד כ- 1,500 מכוניות לפחות. 2.1 <u>הורדה והעלאת תלמידים</u>: לא הוצגה תכנית להורדה והעלאת ילדים בטיחותית למוסדות החינוך.	2. ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיפים 2.5, 2.7. 2.1 הנושא נבחן ואושר ע״י גורמי אגף התנועה. המגרש הציבורי צמוד דופן לרחובות משמר הירדן ונחלאות דרכם מתאפשרת גישה הן לכלי רכב והן להולכי רגל ולרוכבי אופנים. המדרכות המתוכננות רחבות וכוללות שבילי אופנים נפרדים. הסדרי התנועה בקרבת/לשירות בית הספר, יתוכננו לעת קידום התכנון המפורט ובהתאם לכלל ההנחיות לרבות ההנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך.	**לדחות את ההתנגדות.**
3. <u>חניה</u>: התכנית יוצרת מחסור חמור בחניות. התכנית מסתמכת על הקו הירוק שסיומו רחוק. מה גם שהקו הירוק אינו פתרון כששאר הקווים לא מוכנים. ויתור על הרכב הפרטי אינו ראלי באין תחבורה ציבורית בשבת ובחגים.	3. ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.6.	**לדחות את ההתנגדות:**

4. <u>דורשים:</u> 4.1 הפחתת כמות יח״ד. 4.2 בניית מנהרה אשר תווסת את התנועה למתחם ותנגיש את פארק הרקון להולכי רגל. 4.3 הגדלת מספר חניות לכל דירה, ובניית מגרש חניה ציבורי. 4.4 ללא פתרון תחבורתי ובניית מנהרה, הדיירים מתכוונים לתבוע את עיריית תל אביב על ירידת ערך הנכס.	4.1 ראו מענה להתנגדויות זו בסעיף 1. 4.2 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 8.3. 4.3 ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.6. 4.4 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 4 .	**לדחות את ההתנגדות**
18. תומר רייפמן **19. יונה יקואל** **20. אייל יקואל** **21. שירה יקואל**		

תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
1. <u>התכנית תגרום לירידת ערך לנכסים.</u>	ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 4 .	**לדחות את ההתנגדות**
2. <u>תנועה ותחבורה:</u> לא הגיוני שהכניסה/יציאה יהיו מתוך השכונה ולא מרחובות ראול ולנברג ופנחס רוזן , או באמצעות מנהרה.	לנושאי כניסה/ יציאה מהשכונה, ראו מענה להתנגדויות מס׳ 1 סעיף 2.7 . לנושא המנהרה, ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 8.3.	**לדחות את ההתנגדות**
3. <u>אין חיבור בין השכונה לפארק:</u> תהייה תחנת רכבת ואין היגיון שאין חיבור של השכונה בגשר או מנהרה לתחנה ולכיוון הפארק. מעבר חציה לא פרקטי.	המעבר לפארק מתאפשר באמצעות 2 מעברי חצייה הממוקמים מדרום לתכנית: האחד בצומת ראול ולנברג- פנחס רוזן והשני בצומת ראול ולנברג- משמר הירדן. לנושאי גשר/ מנהרה, ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 8.3.	**לדחות את ההתנגדות**
4. <u>השטחים הציבוריים:</u> במסגרת התכנית בתחום השכונה (לא בשטח המוסך עצמו) יועדו בהתחלה לשטחים פתוחים וגינות. לא ברור מדוע ניתנה אפשרות למבני ציבור בתאי שטח אלו. חסרות גינות בשכונה.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 1.4.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה** כאמור במענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 1.4 , מומלץ לשנות את ייעוד הקרקע בתאי השטח 684,685 משב״צ/ שצ״פ ל- שצ״פ
22.יצחק גולדשטיין **23. אהרון רוני ולטמן**		

24.עדינה טל ולטמן		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
1. <u>היקף לא מידתי של 750 יח"ד</u> חדשות במתחם של מוסד דן. יחס דירות ליחידת השטח גבוה בהשוואה לכל אתר בצפון מזרח העיר (לדוגמה בהשוואה למתחם כיתן בו נבנו 190 יח"ד בלבד).	ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5 .	**לדחות את ההתנגדות**
2. <u>גובה הבינוי ושטחים פתוחים</u>: התכנית כוללת בניה של 10 רבי קומות של 19 קומות ו-7 בניינים של 8 קומות באזור בו כל הבניינים נמוכים ופוגעת במרקם הבנוי של השכונה. בתכנית עומדים לקום מרכז מסחרי, קיוסקים המפוזרים בשטח הפרויקט וכן בתי ספר וגני ילדים. הבניינים הגבוהים יצרו חומה, יחסמו אוויר נקי ויגבירו את זיהום האוויר ובנוסף גם יטילו צל. כמו כן, לפי התכנית עומדים להילקח מהשכונה חלק גדול מהפארקים- הריאות הירוקות.	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 1 .	**לדחות את ההתנגדות**
3. <u>הכניסות והיציאות מהשכונה יתמקדו רק בנחלאות ומשמר הירדן שלא תוכננו לעומס תנועתי הצפוי</u>: הפרויקט מוסיף 1200- 1500 כלי רכב, מה שמייצר עומסים נוספים על פני הקיימים מאזור התעסוקה רמת החייל. כל הכניסות והיציאות כולל רכבי שירות, יתבצעו מהרחובות הפנימיים של השכונה- נחלאות ומשמר הירדן וזאת ללא יציאה ישירה לרחובות מרכזיים. כתוצאה, ייווצר עומס תנועה ברח' ראול ולנברג ומשמר הירדן שיחסום את הכניסות והיציאות של כל השכונות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7 .	**לדחות את ההתנגדות**
4. <u>מספר החניות</u> המוקצות לדיירי המתחם הוא קטן מאוד ביחס למספר המכוניות הצפוי במתחם. כתוצאה מכך יועמסו הרחובות הקטנים בשכונה וגם כיום התושבים סובלים ממחסור בחניות עקב עובדי ההיטק שתופסים חניות בשכונה.	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.6.	**לדחות את ההתנגדות**
5. <u>לא הוצגה תכנית תחבורתית</u> המתמודדת עם העומס התחבורתי העתיד להתווסף לאזור אשר סובל מעומס לא מידתי.	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.	**לדחות את ההתנגדות**
6. <u>עומס על תשתיות</u>: הגדלה כה	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף	**לדחות את ההתנגדות**

מאסיבית של התושבים תיצור עומס על תשתיות מים, חשמל, תקשורת וביוב.	.7	
.7 מתנגדים להקמת מרכזי מסחר וקיוסקים שאליהם יגיעו משאיות הספקה ויגרמו לעומסי תנועה. מדובר ברחובות צרים ומרכזי מסחר נוספים אינם מתאימים.	התוכנית אינה קובעת מרכזי מסחר, אלא דפנות מסחריות ברחוב ראול ולנברג, ובכיכר בפינת רחוב פנחס רוזן. הדופן המסחרית תואמת את תא/5000 סעיף 3.2.4 (א)(4). שטחי המסחר ישורתו על ידי החניון בתת הקרקע, בשטחים ייעודיים עבור רכבי שירות כחלק מניהול הפרויקט. פתרון זה ימנע עומסי רעש. להרחבה בנושא קומת המסחר ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.3.	**לדחות את ההתנגדות**
.8 הקמת בית ספר בצמוד לרחוב נחלאות תגרום לפקקי תנועה מהסעות הורים. גם מהיבט בטיחותי אסור שיוקם שם בית ספר.	לנושא מיקום המגרש הציבורי, ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 2. לנושא העלאה/ הורדת תלמידים, ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.7.	**לדחות את ההתנגדות**
.9 נדרש: 9.1 הפחתת כמות דירות. 9.2 הגדלת מספר מקומות חניה לכל דירה. הגדלת מקומות חניה ציבוריים סביב הפרויקט. 9.3 שינוי מיקום כניסות ויציאות שיהיו באמצעות מנהרות לכבישים ראשיים ובעיקר לפנחס רוזן. 9.4 לא לבנות בית ספר ומרכז מסחרי ואם חייבים שימוקמו בפינה המערבית עם גישה לפנחס רוזן. 9.5 להפחית משמעותית גובה מבנים.	9.1 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 2,3,4 סעיף 5. 9.2 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 1 סעיף 2.6. 9.3 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 8.3. 9.4 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 2. 9.5 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 1 .	**לדחות את ההתנגדות**
25. נעמי שרמיסטר **26. שרה ומשה נעים** **27. שרית ומשה תשובה** **28. יעקב אפירון** **29. עפר דורון** **30. תמי ודויד קוז׳וק** **31. דרור כהן**		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
1. גובה הבינוי: בתכנית הנ״ל כלולים 750 יח״ד חדשות, מבני ציבור וקומת מסחר בשטח גיאוגרפי של כ- 15 דונם. היציאות	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.1.	**לדחות את ההתנגדות**

והכניסות לחניית המתחם יהיו מרחוב משמר הירדן ומרחוב נחלאות. חלק מהבניינים צפויים להיות בגובה של 19 קומות, ויהוו חומה לבתים הנמוכים הצמודים למתחם בשיכון דן. בנוסף, תיווצר חסימה כמעט מלאה של משבי הרוח מכיוון הים, וקרני האור משעות הצהריים ואחרי הצהריים, עקב הבנייה הגבוהה שאינה מתאימה לאופי השכונה.		
2. <u>עומסי תנועה</u>: הגדלת כמות תושבים תיצור עומס תנועה כבד ברחוב משמר הירדן וברחובות סמוכים בעיקר בשיכון דן. כבר היום רחוב משמר הירדן פקוק. הלחץ יתווסף מהסעות תלמידים וכלי רכב מסחריים. בנוסף, עקב הגדלת כמות התושבים והרכבים, יגדל העומס על צומת ראול ולנברג/פנחס- רוזן/שיטרית/משמר הירדן. כבר כיום יש פקקים גדולים	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.7.	**לדחות את ההתנגדות**
3. <u>הצפיפות התחבורתית תגרום למפגעי רעש וזיהום אוויר</u>. אישור התכנית יגרום למטרדי רעש וצפירת רכבים ברוב שעות היממה בשכונה שהייתה שקטה ביותר, בייחוד בסביבת מבני הציבור.	הטענות בדבר רעש וזיהום אוויר נטענו בעלמא. נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ״ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. למענה מורחב בנוגע לנושאי תנועה ותחבורה ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיפים 2.5, 2.7.	**לדחות את ההתנגדות**
4. <u>כמות מקומות חניה</u> שמתוכננת לפרויקט (0.7 חניה לדירה) תגרום לעומסי חניה ברחוב משמר הירדן וברחובות סמוכים. שכבר כיום מתמלאים ע״י מבקרי אזור תעסוקה.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.6.	**לדחות את ההתנגדות**
5. <u>עומס על תשתיות</u>: הגדלה כה מאסיבית של כמות התושבים תגרום ללחץ מאסיבי על תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.	ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 7.	**לדחות את ההתנגדות**
6. <u>ירידת ערך</u>: הפרויקט המוצע יגרום לירידה ודאית ומשמעותית בערך הבתים ברחובות הסמוכים.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 4.	**לדחות את ההתנגדות**
7. <u>נדרש</u>: 7.1 הפחתת כמות דירות. 7.2 שינוי מיקום כניסות ויציאות שיהיו באמצעות מנהרות לכבישים ראשיים ובעיקר לפנחס רוזן. 7.3 לא לבנות בית ספר ומסחר. ואם כן אז בפינה מערבית עם	7.1 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 2,3,4 סעיף 5. 7.2 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 8.3. 7.3 לנושא מיקום המגרש הציבורי, ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 2. לנושא מיקום חזית מסחרית, ראו	**לדחות את ההתנגדות**

גישה דרך פנחס רוזן. 7.4 הגדלת מספר מקומות חניה לכל דירה, והגדלת מקומות חניה ציבוריים. 7.5 שינוי סיווג הארנונה והחרגתם של הבתים הגובלים ברחוב משמר הירדן (כגון הבתים ברחוב לויטה), מסיווג מס' 2 לסיווג מס' 3, המשקף את ירידת הערך הצפויה ביחס לבתים אחרים בשכונה.	מענה להתנגדות 1 סעיף 2.3. 7.4 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6. 7.5 עסקינן בתכנית בניין עיר, אשר עוסקת בתכנון בלבד. בקשה לשינוי סיווג הארנונה אינה קשורה לאישור התוכנית. בנוגע לירידת ערך, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4.	
32. יאיר דנאי		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
1. <u>עומס על תשתיות:</u> התשתיות הקיימות אינן מתאימות לכמות האוכלוסייה (750 יחידות דיור) שתתווסף לשכונה בעקבות הפרויקט. 2. <u>כניסות ויציאות מהשכונה:</u> אין הצדקה שהכניסה למתחם החדש יהיה דרך רחובות השכונה. רחוב נחלאות הוא רחוב קטן ושקט עם בתים פרטיים ורחוב משמר הירדן הינו שער כניסה כמעט היחיד לשכונות שיכון דן/רמת החייל וישגב. כל העומס של המכוניות יתרכז במשמר הירדן שכבר כיום פקוק. 3. <u>בית ספר וגנים המתוכננים ברחוב נחלאות:</u> לא ברור מהיכן תהייה הכניסה והיציאה. במידה והם יהיו מנחלאות זה ייצור עומס רב על הרחוב. דורשים שהכניסה לבית ספר תהייה מהמתחם עצמו ולא מהרחוב (בית הספר והגנים אמורים להיות עבור תושבי המתחם ולכן הם יכולים להגיע אליהם רגלית). 4. <u>חלקה 501</u> הנמצאת באזור מגורים בין שני מגרשי בתים פרטיים. דורשים שלא ייעשה שינוי ביעוד של המגרש. 5. <u>התכנית לא מציגה פתרון לחיבור השכונה לרכבת הקלה:</u> נכון להיום יש מעבר חציה קטן ולא בטיחותי שמאפשר מעבר לצד השני של הכביש בו תהיה התחנה של הרכבת הקלה. 6. <u>ירידת ערך הנכסים:</u> הבניה לגובה , הגדלת הצפיפות, הכפלת	1. ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 7. 2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 3. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 4. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.4. 5. לנושא מעברי חציה לתחנת הקו הירוק, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 6. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4.	**לדחות את ההתנגדות** כאמור בסעיף 4 בהתנגדות מספר 1 (על הפיכת שבצ לשצפ),

נפח תנועה בכניסות וביציאות מהשכונה יביאו לירידת ערך נכסים בשכונה. לאחר שרחוב נחלאות יהפוך לדו סטרי, ירד ערך הנכסים ועל כן דורשים פיצוי.		
33. אורה וחנוך סער		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
1. פקקים עצומים שיגרמו עקב תוספת 750-800 יח"ד בנוסף על הבניה בנווה שרת ובסביבה. הסתמכות על הרכבת הקלה בעייתי ואולי תפעל בעוד 10 שנים. בכל מקרה הרכבת הקלה אינה פתרון למבוגרים שיצטרכו ללכת כ- 100-500 מ' לתחנה. 2. חוסר במקומות חניה שלא הוקצו לפרויקט. 3. רחוב נחלאות יהפוך מחד סיטרי לדו סיטרי עם כניסה לבית ספר-מה שיגרום לסתימת הרחוב ולרעש. 4. איכות חיים וצרכי תושבים: צריך לבנות מקומות חדשים, אך בדרך מושכלת ותוך התייחסות לאיכות החיים וצרכיה של האוכלוסייה המקומית.	1. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6. 3. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 4. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1.	**לדחות את ההתנגדות**
34. אייל אברהמוף		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
1. עומסי תנועה: צפוי להיות גידול משמעותי בכמות כלי רכב שיכביד על עומסי התנועה באזור שכבר כיום הם קשים. קיים מספר מוגבל של דרכי גישה ומחסור בפתרונות תחבורה חליפיים בעתיד הנראה לעין. ויתור על רכב פרטי אינו ריאלי לשכונות המרוחקות מהעיר. ההסתמכות על הקו הירוק היא בעייתית וסיומו רחוק. 2. מצוקת חניה: גידול במספר כלי רכב יגביר את מצוקת החניה. 3. נדרש: 3.1 הפחתת מספר יח"ד. 3.2 בניית מנהרה. 3.3 הגדלת כמות חניות, ובניית מגרש חניה ציבורי.	1. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6. 3.1. ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. 3.2 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3. 3.3 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.	**לדחות את ההתנגדות**
35. זהר קויפמן		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**

1. <u>בעלות על הקרקע והגדלה של מס׳ היחידות</u>: התכנית הראשונית הייתה שיבנו בשטח המוסד בתים פרטיים. מפעם לפעם, הוגשו תכניות ע״י חברת דן ושותף נוסף שחלק מהזכויות נמכרו לו. החברה לקחה את התוכנית וחזרה עם הגדלה של מספר היחידות הנבנות. עד כמה שידוע, חברת דן מעולם לא רכשה את השטח. ולמרבה הפלא הם מגישים תכניות על שטח כמעט כפול מהשטח שלהם, ע״י ניוד שטחים שאינם שייכים להם. 2. <u>עומסי תנועה</u>: הכניסה והיציאה מרחוב נחלאות הינו הזוי, והדבר יגרום ללחץ אדיר ברחובות ולא ניתן יהיה להתנייד. 3. <u>מבוקש להקטין את מספר יח״ד</u> ולשנות את דרכי הגישה למתחם.	1. השטח ברובו בבעלות אמד פיתוח נדל״ן והשקעות בע״מ ונהור בע״מ – יוזמות ומגישות התכנית, וחלק קטן בבעלות עיריית ת״א-יפו. התכנית כפופה לתכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה את ייעוד הקרקע, היקף זכויות הבניה, גובה המבנים והקצאות לצרכי ציבור. להרחבה ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיפים 3.5, 2. 2. ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.7. 3. לנושא הקטנת מס׳ יח״ד, ראו מענה להתנגדויות מס׳ 2,3,4 סעיף 5. לנושא גישה תנועתית, ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.7.	**לדחות את ההתנגדות**
36. רוני טברסקי **37. סוזאנה שפירא**		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
1. <u>הכניסה לחניון מרחוב נחלאות</u> <u>פינת מטודלה</u> מהווה פגיעה אנושה בביתנו. לפחות ממחצית הרכבים הפרטיים ורכבי שירות ותחזוקה עתידים להיכנס לחניה מכניסה הצמודה למגרשנו. כיום הכניסה לחניון דן היא מרחוב ראול ולנברג ומשמר הירדן ועובדה זאת אף מחזקת את חוסר הסבירות של העברתן לתוך השכונה. 2. <u>עומס תנועה</u>: הגדלת כמות תושבים ובנוסף הסעות תלמידים וכלי רכב מסחריים לשירות קומת המסחר, יצרו עומס כבד על רחוב משמר הירדן וברחובות הסמוכים, הפקוקים כבר כיום. כמו כן הקרבה לרחוב הברזל ולמרכז עתידים יוצרת צפיפות תחבורתית כבר כיום, ואף תגבר לנוכח הבנייה המאסיבית המתוכננת בחניון דן. 3. <u>עומס חניה</u> עקב כמות קטנה של מקומות חניה המתוכננים לדירות בפרויקט ייווצר עומס חניה ברח׳ משמר הירדן והרחובות הסמוכים. כבר כיום יש בעיית חניה. ההנחה שניתן לפתור את בעיות התחבורה והחניה על בסיס תחבורה ציבורית, איננה ריאלית לעשרות השנים הבאות. יש להביא בחשבון	1. ראו מענה להתנגדויות מס׳ 1 סעיף 2.7 . 2. ראו מענה להתנגדויות מס׳ 1 סעיף 2.7 . 3. ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.6. 4. ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.1. 5. ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 4. 6.1 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 1 סעיף 2.7 . 6.2 לנושא הקטנת מס׳ יח״ד, ראו מענה להתנגדויות מס׳ 2,3,4 סעיף 5. לנושא עוצמות הבינוי ראו מענה להתנגדויות מס׳ 1 סעיף 2.1. 6.3 ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.6. 6.4 ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.7, בהתייחסות להנגשת מוסדות הציבור לתלמידים.	**לדחות את ההתנגדות**

גם שהצורך בשימוש ברכבים פרטיים במהלך סופי השבוע יחייב החזקת רכבים פרטיים לעוד תקופה ארוכה. 4. <u>גובה הבינוי</u> יצור לפגיעה משמעותית בפרטיות וירידה דרסטית בכמות האור. 5. <u>ירידה בערך הנכסים</u> בשל כמות הדירות והעדר תכנון תחבורתי. 6. <u>נדרש</u>: 6.1 לשנות מיקום כניסות ויציאות למתחם כך שיהיו מרחוב ראול ולנברג ו/או משמר הירדן ולא מרחוב נחלאות פינת בנימין מטודלה. יש לבנות מנהרות על חשבון היזם על מנת לווסת את התנועה למתחם. 6.2 הפחתת כמות יח"ד בפרויקט, והקטנת עוצמות הבינוי בקרבת הרחובות נחלאות ומטודלה. 6.3 הגדלת כמות חניות ובניית חניון ציבורי. 6.4 במידה ויבנה בית ספר, יש לדאוג לאזור מסודר להורדה והעלאת תלמידים כדי למנוע חסימת כבישים ופקקים.		
38. חנן לוין		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
1. התוכנית מוסיפה 750 יחידות דיור חדשות, מבני ציבור וקומת מסחר, בשטח גיאוגרפי של כ-15 דונם באזור מאוכלס בצפיפות, למעשה הקמת שכונה חדשה וצפופה בתוך שכונה צפופה לעייפה.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.1, 2.2.	**לדחות את ההתנגדות**
2. <u>עומס תנועה וכניסות ויציאות מהשכונה</u>: התכנית מוסיפה שכונה חדשה עם כ- 4000 תושבים וכ-1500 כלי רכב שיצרו עומסי תנועה קיצוניים ופקקים ברחובות הראשיים ובייחוד ביציאות והכניסות לשכונה ברחובות-משמר הירדן, ראול ולנברג, פנחס רוזן. עומסי התנועה יגרמו גם מהסעות תלמידים, מכלי רכב מסחריים (לשרות קומות המסחר), ומהגדלת מס' התושבים בשכונות הסובבות. התכנון כולל	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.	**לדחות את ההתנגדות**

כניסה ויציאה מרחוב משמר הירדן ונחלאות שכבר כיום עמוסים לעייפה.		
3. <u>חניה:</u> התכנית מקצה 0.7 חניה לכל דירה מה שיגרום לרכבים חדשים לחנות ברחובות הסמוכים. הדבר יגרום לעומס חניה אדיר, כבר כיום קיימת מצוקת חניה בשל הסמיכות לאזור התעסוקה. יעבור זמן רב עד להפעלת הרכבת הקלה שלא תפעל בסופי שבוע.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.6.	**לדחות את ההתנגדות**
4. <u>עומס על תשתיות:</u> הגידול במס׳ התושבים, ייצור עומס מסיבי על תשתיות קיימות (מים, ביוב, תקשורת וחשמל) בשכונות הסמוכות באופן שאינו מתקבל על הדעת.	ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 7.	
5. <u>רעש וזיהום אויר:</u> הצפיפות התחבורתית תגרום למגעי רעש ולעליה דרסטית בזיהום האוויר.	כאמור, הטענות בדבר רעש וזיהום אוויר נטענו בעלמא. נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ״ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. למענה מורחב בנוגע לנושאי תנועה ותחבורה ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיפים 2.5, 2.7.	**לדחות את ההתנגדות**
6. <u>התכנית תפגע במי התהום ובמערכת האקולוגית:</u> האזור סביב חניון דן הוא בית למגוון עשיר של צמחיה וחיות בר מקומיות ויש להקפיד על מערכת אקולוגית מקומית בריאה.	נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ״ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. במסגרת קידום התכנית נערך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום הקרקע, נערך סקר היסטורי ואושרה תכנית דיגום קרקע מול המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. התכנית קובעת כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול המשרד להגנת הסביבה וטיפול בקרקע המזוהמת ככל שתמצא.	**לדחות את ההתנגדות**
7. <u>הצעות שיפור:</u> 7.1 הפחתה משמעותית של מספר יח״ד. 7.2 הקמת חניון תת קרקעי לשימוש כלל תושבי השכונה. 7.3 מציאת פתרונות תחבורתיים כולל יציאות וכניסות הגיוניות וברות קיימא שלא יעמיסו על שיכון דן. למשל, לשנות את מיקום הכניסות/ יציאות כך שיהיו	7.1 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 2,3,4 סעיף 5. 7.2 ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.6. 7.3 ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 8.3. 7.4 ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיפים 2.2, 3.4. השימושים במגרשים הציבוריים יהיו בהתאם לתכנית צ׳, ושיקול דעת הוועדה	**לדחות את ההתנגדות**

באמצעות מנהרות תת קרקעיות ישירות לחניון. 7.4 שילוב שירותים לטובת ורווחת כלל התושבים לדוגמא קאנטרי עם בריכה. 7.5 לאור הגידול המסיבי המתוכנן במספר התושבים וכלי רכב, יש לוודא התאמת הפרויקט לעמידה הן בתקנים עירוניים, בתקנות העירייה, בתקנות המרחביות, בחוקי התכנון והבנייה, ואף שיפור איכות החיים של כלל התושבים בשכונות הסמוכות. יש לוודא עמידה בקריטריונים של תשתיות ושירותים שעל העירייה לספק לפי מספר התושבים (תשתיות, מתנס״ים, שירותים קהילתיים ושרותי בריאות).	המקומית והעירייה בהתאם לצורך לעת מימוש. 7.5 התכנית עומדת בתקנים עירוניים, בחוק התכנון והבנייה ותואמת לתא/5000, , כך גם כל היתר בניה שייצא יהיה בהתאם לכל דין.	
39. יצחק מלכא		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
1. <u>עומס תנועה</u>: תוספת של כ- 740 דירות יגרמו לעומסי תנועה במשמר הירדן. כבר כיום יש עומס רב ותוספת 1500 כלי רכב תיצור פקקי תנועה בלתי נסבלים. בנוסף, בית ספר יעצים את הבעיה כולל נושא הורדה ואיסוף תלמידים.	ראו מענה להתנגדויות מס׳ 1 סעיף 2.7 .	**לדחות את ההתנגדות**
2. <u>אופי השכונה ישתנה</u> מהותית ולרעה בשל בניית מאות יחידות דיור בבניינים רבי קומות, בשטח קטן בכניסה לשכונה.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיפים 1.2, 2.1.	**לדחות את ההתנגדות**
3. <u>התכנית כוללת נגיסה מתוך שטחים שאינם שייכים למוסד</u> מהצד הירוק של משמר הירדן (פארק של עצים ומדשאה) על מנת להגדיל אחוזי בניה.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 1.4.	**לדחות את ההתנגדות**
4. <u>אי השתלבות באופי השכונה</u>: הבינוי החדש חייב להשתלב באופי השכונה בדיוק כפי שקיימים היום בניינים ברח׳ משמר הירדן של 7 ו 6 קומות.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.1.	**לדחות את ההתנגדות**
5. <u>פגיעה באיכות החיים</u>: הפרויקט המוצע יפגע באיכות החיים בשכונה ויביא לירידת ערך משמעותית בערך הנכס שבבעלותי.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.1.	**לדחות את ההתנגדות**
40. יהושע פתאל נציג 47 תושבי רחוב גולי קניה בשכונת משגב		

תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1. <u>עומס תנועה</u>: רח' ראול ולנברג מהווה ציר תחבורה ראשי לבאי אזור התעסוקה בעתידים. כבר כיום אזור מגורינו מהווה את החצר האחורית של עתידים והבאים אליו משתמשים בתשתיות הדרכים שבסביבתנו לצרכי נסיעה וחניה ,מידי יום ביומו , ולכן קיימים פקקים בצמתים בסביבה. מצב זה מקשה על תושבי השכונה מעבר חופשי לבתיהם ומהווה חסימה גם לכל השכונות לרבות ברחובות משמר הירדן,טורקוב,הרוגי מלכות,האלוף מרכוס, פתחיה וטבנקין. יובהר כי הצמתים ראול ולנברג-משמר הירדן וראול ולנברג-פינחס רוזן קרובים זה לזה באופן שאינם יכולים להכיל את נפחי התנועה שביניהם ובכך נגרמות חסימות רבות אשר אינן מאפשרות לתנועה מהשכונות להתקדם. היבטים אלו יוצרים פגיעה קשה בנגישות אל ומהשכונות הסמוכות- עקב תוספת כלי רכב והבנייה האינטנסיבית כתוצאה מההתחדשות העירונית המואצת שנרקמת בשכונה בימים אלו.	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7 .	**לדחות את ההתנגדות**
2. <u>כניסות ויציאות לשכונה והרחבת רחובות</u>: הפתרון המוצע בתוכנית הכולל הרחבת רחוב משמר הירדן אינו תורם לבעיה האקוטית לאור העובדה שהמשכו של הרחוב צפונה מכיכר משמר הירדן-טורקוב-נחלאות הינו בעל נתיב אחד לכל כיוון ועל כן בעיית הפקק וחסימת הרחוב תמשיך. הפיכת רחוב נחלאות לדו כיווני הינו בעייתי עקב העמסה נוספת על כיכר משמר הירדן-טורקוב-נחלאות באופן שלא תתאפשר יציאת כלי הרכב והשתלבותם ברחוב משמר הירדן החסום. רחוב בנימין מטודלה המהווה את המשכו של רחוב נחלאות צפונה הינו כיום חד כיווני ומתוכנן להישאר שכזה (רחוב בעל זכות דרך צרה של 10 מטר). מצב זה בעייתי באופן שאינו מאפשר	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.	**לדחות את ההתנגדות**

כניסה נוספת למתחם מכיוון צפון ואינו תורם לזרימה התנועתית ברחובות. כניסת כל כלי הרכב למתחם מרחוב משמר הירדן ומרחוב נחלאות ויציאה של חלקם אל רחוב משמר הירדן מהווה בעיה משמעותית לאור העובדה שכל כלי הרכב המגיעים למתחם יכנסו מצד מזרח בלבד –רחוב משמר הירדן ובכך הבעיה הקיימת היום ברחוב תתעצם –סתימת הרחוב, חסימת השכונות ומניעת הנגישות אליהן. כמו כן, בשעות הבוקר והצהריים יהיה עומס נוסף עקב העלאה והורדת תלמידים של בתי הספר וגני הילדים. על פי סעיף 6.2ז' בהוראות התכנית תתאפשר כניסה ויציאה לחניה בתא שטח 401 (מבני ציבור) דרך משמר הירדן. מצב זה מהווה תוספת עומס לרחוב.		
3. <u>חניה</u>: הקטנת תקן החניה לפחות מ-1:1 (סה"כ 627 חניות מהן 557 ליח"ד) בשכונות פרבריות תגרום לכך שרוב התושבים המחזיקים 2 כלי רכב ויותר יחנו ברחובות הסמוכים ובמתחם וזאת בנוסף למשתמשי מבני הציבור,המסחר והאורחים במתחם.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.	**לדחות את ההתנגדות**
4. <u>בחינה תנועתית</u>: יש לבחון בראיה רחבה יותר את צומת ראול ולנברג-פינחס רוזן-שיטרית, את יכולת הקיבולת והנפחים עקב הגידול ביח"ד ומסחר מהפרויקט הנדון ומתכניות התחדשות עתידיות בשכונות הסובבות ובאזור התעסוקה בני ברק ואזור אצטדיון רמת גן.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.5.	**לדחות את ההתנגדות**
5. <u>פיתוח תשתית התחבורה הציבורית</u> (רק"ל ומטרו),ככל שיגיע לאזור, יארך שנים ארוכות ועד אז אנו תושבי השכונות הוותיקות נאלץ לחיות במצור תחבורתי.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.5.	**לדחות את ההתנגדות**
6. <u>מנהרה</u>: יש להציע פתרון	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף	**לדחות את ההתנגדות**

תנועתי ולבחון מנהרה לכניסה ויציאה למתחם ברחובות ראול ולנברג ו/או פינחס רוזן, ולא לאפשר כניסה לשכונה החדשה מתוך הרחובות הפנימיים הצרים של רמת החייל וישגב.	8.3.	
7. <u>צביון השכונות וערכן הקנייני:</u> בניה גבוהה של 19 קומות פוגעת בצביון השכונות, אופיין הכפרי והשקט, תוך פגיעה בערכן הקנייני של הבתים. הפתרון- הקטנת מספר יחידות הדיור, הנמכת גובה המבנים ומתן מענה תנועתי המאפשר נגישות אל ומהשכונות הסמוכות למתחם.	לנושא גובה הבינוי, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 1.2, 2.1. לנושא ירידת הערך הקנייני, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4. לנושא הקטנת מס' יחידות הדיור, ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5.	**לדחות את ההתנגדות**
8. <u>צפיפות וקו כחול:</u> הגדלת הקו הכחול של התוכנית לכיוון מזרח על חשבון שצ"פ קיים (מגרש 672) והוספת המגרשים 684,685 מצפון לתוכנית הינה למראית עין על מנת להקטין את הצפיפות המוצעת, אין בה כדי לפתור את בעיות התנועה האקוטיות.	לנושא הצפיפות, ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. לנושא הקו הכחול ותוספת מגרשים 684,685- ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.4.	**לדחות את ההתנגדות**
9. <u>שבילי הולכי רגל ואופניים:</u> התוכנית מנתקת את רמת החייל וישגב מפארק הירקון ולא מאפשרת רצף של שבילים להולכי רגל ואופניים לכיוון דרום לפארק הירקון ולתחנת הרק"ל מבלי חציית מערך תנועה אינטנסיבי, גדוש,רחב וגדול. הפתרון- גשר להולכי רגל ואופניים מעל רחוב ראול ולנברג על מנת לאפשר שימוש, נגישות וזיקה ללא הפרעה לכלל השכונות מצפון לרחוב .	להרחבה בנושא החציה לפארק הירקון, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.	**לדחות את ההתנגדות**
10. <u>חזית מסחרית ברח' ראול ולנברג:</u> החזית הממסחרית הינה מקומית ואינה המשכית מזרחה ומערבה ואינה מחוברת ונגישה להולכי רגל לפארק הירקון ולתחנת הרק"ל אלא חצויה ע"י עורק תחבורה ראשי.	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.3.	**לדחות את ההתנגדות**
11. <u>תסקיר השפעה על הסביבה וזיהום קרקע:</u> ההשפעות והמסקנות של התסקיר אינן	ראו מענה להתנגדויות מס' 38 סעיף 6.	**לדחות את ההתנגדות**

באות לידי ביטוי בתוכנית. התוכנית אינה מתייחסת לנושא זיהום קרקע עקב תחנת הדלק הקיימת במתחם וכן הטיפול באוטובוסים במוסך אלא דוחה נושא משמעותי זה עם כל ההשלכות שיכולות להשפיע על הפרויקט לשלב של תנאים למתן היתר בניה –סעיף 6.4 (4) בהוראות התוכנית באופן שנוגד הוראות כל דין ואיננו עולה בקנה אחד עם תקדימי פסיקה בנושא.		
12. <u>כדאיות כלכלית</u>: התוספת של 750 יח״ד ו-1500 מ״ר שטחי מסחר ותעסוקה לשטח פנוי המאפשר מימוש מיידי, הינה גדולה מיכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות באזור והכדאיות הכלכלית הינה לאין שיעור במיוחד שאין זה פרויקט פינוי בינוי ולא נדרשת בחינה שמאית ע״פ תקן 21. יש לחייב את היזם להקים תשתיות חוץ שכונתיות (גשר להולכי רגל ואופניים, ומנהרה לכניסה/ יציאה מהמתחם) מכספו, על חשבונו, בניתוק מהשכונה שלנו, מבלי להישען על תשתית ישנה ,דלה, בעייתית ובלתי מספקת של שכונות רמת החייל וישגב.	לנושא הקמת גשר/ מנהרה, ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 8.3.	**לדחות את ההתנגדות**
13. <u>שלביות של התכנית</u>: יש לקבוע שלביות לתכנית, באופן שמתן ההיתרים במסגרת התכנית יהיה הדרגתי בשלבים ותואם עקב בצד אגודל בפיתוח תשתית התחבורה הציבורית של האזור ולא לאפשר הוצאת היתרי בניה, אלא רק לאחר שהרק״ל והמטרו ישמשו בפועל את הנוסעים ויהוו תחליף ראוי לנסיעה ברכב פרטי.	הקו הירוק של הרק״ל נמצא כבר בביצוע וניתן להניח שעד איכלוס הפרויקט, קו זה כבר יחל לפעול.	**לדחות את ההתנגדות**
14. <u>הקטנת מס׳ יח׳ דיור</u>: נדרש להקטין מהותית את מספר יחידות הדיור ושטחי המסחר, התעסוקה ומבני הציבור.	לנושא מס׳ יחידות הדיור, ראו מענה להתנגדויות מס׳ 2,3,4 סעיף 5. לנושא מאזן שטחי ציבור, ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 3.4.	**לדחות את ההתנגדות**
41.דויד בר		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**

1. <u>בינוי:</u> הפרויקט מתוכנן על שטח של 22 דונם, כולל 8 בניינים בני 7.5 קומות ו 8 בניינים בני 19 קומות וכולל לא פחות מ 750 יחידות דיור (שזה שקול למספר יחידות הדיור בשיכון דן כולה). מדובר על בניית שכונה ולא על פרויקט כמו שמציגה התוכנית שהיא ללא כבישים או דרכי מוצא ממנו מלבד יציאה מהחניונים שלו.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיפים 2.1, 2.7.	**לדחות את ההתנגדות**
2. <u>הבה״ת</u> שנערכה לתכנית בשנת 2019 לא לקחה בחשבון את הייעוד של 6 דונם שטח חום לבניית 36 כיתות לימוד ו 5 גני ילדים כפי שהוצג בהפקדת התכנית. יתרה מכך, התכנית אינה מציעה תכנון סופי לשטח החום ולא בחנה כראוי את ההשלכות התחבורתיות של המוסדות הציבוריים על התנועה בצמתים כולל נושא העלאה והורדת תלמידים. רח׳ נחלאות מתחבר לרח׳ משמר הירדן כך ש 2 היציאות מהפרויקט משמשות כיציאה אחת. התכנית לא קובעת מה ייבנה על 6 דונם שטח החום ולא קובעת הסדרי תחבורה ראויים לאותו שטח. לכן, לא ניתן יהיה להתנגד למה שייבנה במגרש החום שכן לא ניתן להתנגד לכך בשלב ההיתר.	הבה״ת נערכה על פי הנחיות משרד התחבורה ואגף התנועה בעיריית ת״א- יפו. למענה מורחב בנושא הבה״ת ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.5. לנושא המגרש החום, ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.2.	**לדחות את ההתנגדות**
3. <u>הבה״ת</u> שנערכה לתכנית לקחה בחשבון תכניות שלעניות דעתי, הן לא מאושרות כמו המטרו קו M3, ציר רצועת הנופש והגישה לעתידים. לכן, לא יתכן שנלקחו בחשבון בבחינת ההשלכות התחבורתיות של הפרויקט.	M3 – מאושר, ציר הנופש – מאושר כולל גישה לעתידים. להרחבה בנושא מערכות התחבורה המתוכננות באזור ראו מענה להתנגדות 1 סעיף 2.5.	**לדחות את ההתנגדות**
4. <u>בבה״ת</u> בעמוד 10, ניתן לראות קטע מרחוב ראול ולנברג ברמת שירות F שעובר לרמת שירות D, בעוד שבקטע הדרך המדובר אין ולו יציאה אחת מלבד היציאה ימינה לתוך השכונה.	הירידה ברמת השירות המדוברת היא בתנועה ממערב למזרח. רמת השירות במקטע נקבעת ע״י הבקרה שבקצהו. במקטע ברמת שירות D אין למעשה עיכוב בקצה הקטע, ובמקטע ברמת שירות F יש צומת מרוזמר בקצה, ומכאן השוני ברמות השירות.	**לדחות את ההתנגדות**
5. <u>הבה״ת</u> לא התייחסה אף לא	הפיתוח של צפון אזור התעסוקה של	**לדחות את ההתנגדות**

במילה לתכנית בב/650 בני ברק, הממוקמת על צומת מבצע קדש וכוללת לא פחות מ 100 דונם שטחים עיקריים לתעסוקה ולא פחות מ 252 דונם שטחים סה״כ בשני מגדלים בני 30 ו 40 קומות הממוקמים על הצומת.	בני ברק אינו מחובר תשתיתית לתל אביב, מעבר לחיבור הקיים בגשר מבצע קדש, הוא מחובר לדרך אם המושבות וכביש 4. העומסים הקיימים לא צפויים להשתנות, יש לזכור כי הפיתוח באזור התעסוקה של בני ברק יילווה גם בפתרונות תחבורה ציבורית כגון הרחבת אם המושבות והוספת נת״צ.	
6. <u>הבה״ת</u> לא לוקחת בחשבון עיכובים בהפעלת הקו הירוק.	הקו הירוק מתוכנן כעת להתממש סביב שנת 2029, לא סביר שהפרויקט יאוכלס במלואו לפני כן.	**לדחות את ההתנגדות**
7. <u>לפי הבה״ת</u> סעיף 5.1 בעמ׳ 9, ללא הפרויקט רמת השירות היא A עד C בעוד שלפי הבה״ת (בסעיף 6.7 בעמ׳ 16) רמת השירות בצומת ולנברג- פנחס רוזן בשעות השיא היא D. כלומר הפרויקט מעביר אותנו לרמת שירות נוספת מ C ל D דבר שיהווה מפגע תחבורתי לצומת. בבחינת התכנית ע״י הועדה המקומית לא נלקח כראוי בחשבון נושא הוספת רמת השירות שהיא נושא חשוב. יתרה מכך, הבה״ת הניחה שתכנית ציר הנופש, המטרו, קו M3 , הגישה לעתידים וציר רצועת הנופש הן תכניות מאושרות (והן לא תכניות מאושרות) אשר צפויות להוריד את עומס התנועה באזור, אך אף אחד לא מבטיח שיאושרו. אפילו כאשר היא הניחה שהן תכניות מאושרות, עדיין יש מעבר לרמת שירות D. כלומר, ייתכן והמצב אף גרוע יותר ויש החמרה נוספת לרמות שרות E או F בצומת- דבר שלא נבחן כראוי.	כפי שהוכח בעבר, כל תוספת פיתוח מביאה לתוספת תנועה ולא משפרת את רמות השירות לרכב הפרטי. הוכח גם כי תוספת תשתית לרכב פרטי לא משפרת רמות השירות אלא מגדילה את הביקוש ורמות השירות חוזרות להיות נמוכות (תופעת ״הביקוש המושרה״). מאידך, מכיוון שרמות השירות בשעות העומס הן נמוכות כבר היום, ומכיוון שקיבולת הכבישים היא סופית, אזי התוספת לא משנה משמעותית את המצב הקיים. התכנית לא מתיימרת לשפר את השירות לרכב הפרטי (גם לא תכניות הרקע המאושרות), אך מה שצפוי להשתפר הוא רמות השירות לאלטרנטיבות לנסיעה ברכב הפרטי, ובראשן מערכות המתע״ן – רק״ל ומטרו, וכן שירות באוטובוסים, ותשתיות להולכי רגל ורכיבה. באופן מקומי, התכנית פותחת מעברים ומגוונת שימושים בשכונה, דבר שכשלעצמו מפחית את הצורך בתנועה ממונעת.	**לדחות את ההתנגדות**
8. <u>התכנית לא מציינת את פארק הירקון</u>. זאת ההזדמנות לחבר את שכונות שיכון דן, רמת החייל, רביבים וישגב לפארק- דבר שהתושבים דורשים שנים וכיום נדרשים לעבור צומת סואן ומסוכן.	להרחבה בנושא החציה לפארק הירקון, ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיפים 2.5 ,2.7. התכנית משפרת את הקישוריות בין שיכון דן לפארק הירקון על ידי כך שמאפשרת מעבר להולכי רגל דרך הפרויקט, בשטחי זיקות ההנאה, אל רחוב ראול ולנברג וממנו אל הפארק. לעומת זאת במצב הקיים, תושבי השכונה נאלצים ללכת סביב מוסך דן היות ומדובר במרחב סגור שלא ניתן לעבור דרכו.	**לדחות את ההתנגדות**

9. <u>לא הוצע מעבר ראוי להולכי רגל לתחנת הקו הירוק</u> ברח׳ ולנברג. לפי נת״ע הקו הירוק מתוכנן לשאת עומס של 2800 נוסעים בממוצע לתחנה ליום ואפשר להעריך שהתחנה לא תעמוד בכל הספיקה המגיעה אליה ממתחמי התעסוקה בבני ברק, קניון איילון וכ׳ שלא לדבר על שינויים שהעירייה מתכננת בתא/5500.	נושא ספיקת תחנות הרק״ל, אינו בתחום תכנית זו. בסביבת תחנת הרק״ל מתוכננים מעברי חציה רבי קיבולת בכל הצמתים בסביבת התחנה, וכן שבילי הליכה (ואופניים) למגיעים מהכיוונים השונים בפארק הירקון. התחנה וסביבתה מתוכננים להכיל את הקיבולת הצפויה. לנושא החציה לפארק הירקון, ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 2.5.	**לדחות את ההתנגדות**
10. <u>העיריה והיזם מקדמות בתא/5500 בניין של 40 קומות</u> בתכנית המבוקשת ברח״ק 20 באזור המוגדר בתא שטח A102 (בתשריט התכנית).	תא/5500 היא תכנית שאינה מאושרת, ונמצאת בהליך של אישורים מול הועדה המחוזית במסגרת דיון להפקדה.	**לדחות את ההתנגדות**
11. <u>לא נבחנו חלופות כדוגמת מנהור וחיבור לשיקוע</u> הקיים ברח׳ ולנברג, שכן מדובר בצומת המחבר את ת״א, בני ברק, רמת גן ומתחמי תעסוקה רבים בערים אלו.	ראו מענה להתנגדויות מס׳ 5,6 סעיף 8.3.	**לדחות את ההתנגדות**
12. <u>מספר הקומות</u>: במפגש שיתוף ציבור הוצגה התכנית עם מקסימום של 15 קומות, ואילו מספר הקומות גדל ל 19 מעל קומת מסחר וזאת ללא שיתוף ציבור וללא עדכון התושבים. לא ניתן הסבר מנומק מדוע תא/5000 הקובעת לקרקע זכויות של עד 15 קומות, מופרת בבוטות ל 19 קומות. המילה ״עד״ בתכנית המתאר, נותן שיקול לוועדה המקומית לקבוע מס׳ קומות לפרויקט ומציין גבול עליון אותו ניתן לאשר.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 1.2.	**לדחות את ההתנגדות**
13. <u>ניגוד עניינים</u>: לעירייה ולוועדה המקומית כגוף הנגזר ממנה, יש זכויות על שטחים נרחבים מהפרויקט ובגינם היא ניידה זכויות ומצויה בניגוד עניינים באישורו.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 3.6.	**לדחות את ההתנגדות**
14. <u>מדיניות פנחס רוזן והשפעות סביבתיות</u>: התכנית צריכה להיבחן גם ביחס למדיניות רח׳	התכנית תואמת את מסמך המדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן-משה סנה (תא/9051), המציע	**לדחות את ההתנגדות**

פנחס רוזן שאושרה לבניינים עד 9 קומות שכן ביחד עם תכנית זו תיווצר מעין חומה בצורה מדרום וממערב על שכונת נווה דן. כמו כן, לא נלקחו בחשבון השפעות סביבתיות (מסדרונות רוח, רעש וכ') ואדריכליות על השכונה שהיא ברובה בתים עד 2 קומות ומוגדרת בבנייה נמוכה.	"עיבוי נפח הבינוי ועידוד עירוב שימושים בחזית רחוב פנחס רוזן ומשה סנה (כולל תכנון חדש במוסד "דן" לבניה רוויה גבוהה יותר), תוך איחוד חלקות ופתרונות נגישות תנועתיים פנים שכונתיים". להרחבה על גובה הבינוי ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1. הטענות בדבר השפעות סביבתיות נטענו בעלמא. נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ"ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. כפי שצוין במענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1, השטח הפתוח נותן מענה להיבטים סביבתיים.	
15. <u>חזית מסחרית</u>: התכנית מתייחסת לאתר שהוגדר בתא/5000 כ- "מתחם 209 א'- מוסד דן". זאת בעוד שבהנחיות למתחם דן בתא/5000 רשום כי "בקומת הקרקע ברח' פנחס רוזן תיבחן חזית מסחרית", ואילו בתכניות המופקדות סומנה חזית מסחרית גם לאורך רחוב ראול ולנברג.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.3.	**לדחות את ההתנגדות**
16. <u>זכויות בניה</u>: שטח התכנית ממנו נקבעו זכויות ורח"ק הוא 37 דונם בעוד שהשטח בפועל ממנו ניתן לגזור זכויות לפי תא/5000 הוא כ 20 דונם. ניתן לראות הבדל בין הסימון של תכנית המתאר לגבולות התכנית בפועל. על כן, התכנית היא לא בסמכות ועדה מקומית במתכונתה הנוכחית, שכן לא ניתן להגיש את התכנית כמקשה אחת של 37 דונם מבלי נימוק ראוי כיצד נגזרו הזכויות על כל שטח.	התכנית כפופה לתכנית המתאר תא/5000 וזכויות הבניה נגזרו בהתאם לאזור מגורים בבנייה עירונית ברח"ק 4. זכויות הבניה נגזרו משטחי המגרשים הסחירים שנקבעו בתכנית החדשה. להרחבה, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 3.5.	**לדחות את ההתנגדות**
17. <u>עומס תנועה</u>: השכונה המוצעת בתכנית, ממוקמת מעל אחד הצמתים העמוסים בת"א (מבצע קדש, ראול ולנברג, פנחס רוזן) המהווה צוואר בקבוק. כבר היום אזור התעשייה ברמת החייל הוא כישלון, ורק בגלל התחבורה. כל זאת בשל פקקים של למעלה משעה וחצי על מנת לצאת מרמת החייל.	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7 .	**לדחות את ההתנגדות**

18. <u>צמצום היקפי בניה</u>: הבעיות העולות מהתכנית היו צריכות לבוא לידי ביטוי בצמצום היקף הבניה, מס' יחידות הדיור וגובה הבינוי.	לנושא צמצום מס' יח"ד, ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. לנושא עוצמות הבינוי ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.1.	**לדחות את ההתנגדות**
הערות טכניות של לשכת התכנון תל- אביב, ועדה מחוזית לפי סעיף 109 ב'		
תמצית ההערה	**מענה**	**המלצה**
1. בהתאם לאמור במסמך הנחיות תכנון בסביבת תחנות מטרו לפי סעיף 109 לחוק תכנון ובנייה של מנכ"ל התכנון מיום 23.12.2021 (סעיף 4). יש להקצות את תמהיל יחידות הדיור בהתאם למסמך מדיניות מאושר לפיתוח סביב צירי מתע"ן. **התכנית הנ"ל מצויה בסמיכות לקו רק"ל ירוק בביצוע ובקרבה לתחנת רכבת כבדה- בני ברק. לאור כל זאת מומלץ לקבוע תקן חניה ודיור מכליל, בהתאם למסמך המדיניות לפיתוח בסביבת מתען- מחוז תל-אביב.**	בהתאם לסעיף 4 להנחיות מינהל התכנון מיום 23.12.2022 - תכנית הכוללת לפחות 100 יח"ד, תכלול דיור מכיל (דירות קטנות וכן דיור מיוחד כדוגמת מעונות סטודנטים וכדומה), דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ולפי סעיף 188 לחוק ותמהיל דירות מגוון. בתכניות ביישובים מדגם 1 (לפי תמ"א 35 תיקון 4) יקבע היקף של לפחות 20% דיור מכיל מכלל יהח"ד בתכנית (לפי תמ"א 35 שינוי 4, תל אביב היא ישוב מדגם 1). **התכנית עומדת בהנחיות מינהל התכנון שכן היא מכילה דיור מכיל** ואף מעבר לקבוע בהנחיות מינהל התכנון (היינו מעבר ל-20% דירות קטנות). כך התכנית קובעת כ-**25%** יח"ד יהיו בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר (פלדלת) –(כאשר בהתאם לתמ"א 35 שינוי 4, דיור מכליל כולל בין היתר דירות קטנות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות ממ"ד ולא כולל שטח מרפסת). כמו כן, התכנית כוללת תמהיל יח"ד מגוון (כ- 30% דירות קטנות בינוניות בשטח ממוצע של כ-75 מ"ר ; כ-30% דירות בינוניות גדולות בשטח ממוצע של כ-95 מ"ר ; כ-15% דירות גדולות בשטח ממוצע של כ-110מ"ר). בנוסף התכנית <u>כוללת דיור בהישג יד</u> בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה – לפחות 15% מסך יחה"ד בתכנית יוקצו להשכרה ארוכת טווח (25 שנה).	**התכנית תואמת את הנחיות התכנון בסביבת תחנות מטרו**
2. הערות טכניות 2.1 יש לעדכן את לשכת התכנון בנתונים הכמותיים העיקריים המאושרים.	2.1 המצב המאושר אינו כולל זכויות בניה מאושרות למגורים/מסחר.	**2.2 יש לתקן את סעיף 4.2.2 א' ולמחוק את המילה "זכויות" מהמשפט.** **2.3 יש להעתיק את רשימת השימושים**

2.2 בתא שטח 401 מוצעות זכויות בנייה בהיקף של 400% בהתאם לתכנית 507-0271700, אולם תכנית זו מאפשרת את הזכויות האמורות למגרשים המוקפים ביעודים ציבוריים. יחד עם זאת, ככל וזכויות הבניה ניתנות מכוח תכנית המתאר, יש לתקן את האמור בסעיף 4.2.	2.2 הסעיף יתוקן כך שיובהר שזכויות הבניה הינן בהתאם לטבלה 5. 2.3 יתוקן 2.4 יתוקן. 2.5 יתוקן.	**המותרת בתכנית צ' אל סעיף 4.2.1.** **2.4 יש להוסיף להוראות התכנית כי תקן החניה עבור השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף.** **2.5 יש למחוק מההוראה בסעיף** 4.1.2 (ג)(3)- **את המשפט "והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים".** **2.7 יש למחוק את הערה ז' בטבלה 5.**
2.3. בסעיף 4.2.1 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור יש לציין את השימושים המותרים. 2.4 התכנית קובעת כי תקן החניה למבנים ומוסדות יהיה כקבוע בתכנית צ', אולם תכנית צ' קובעת כי יחול תקן החניה המאושר והקיים. אין סיבה להפנות וניתן לקבוע כי התקן לשימושי ציבור יהיה לפי התקן התקף. 2.5 סעיף 4.1.2 (ג)(3)- תקנות התכנון והבניה מגדירות את המקרים בהם מתקנים פוטו וולטאים אינם מוגדרים כשטח מקורה, לכן אין צורך לכלול הוראה זו בהוראות. 2.6 זכויות הבניה ביעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור הינם מעבר לזכויות הבנייה האפשריות בהתאם לתכסית הקבועה בסעיף 4.5.2 (א)(2). 2.7 הערה ז' לטבלת זכויות הבנייה מאפשרת ניוד שטחי בניה בין תאי שטח ביעוד מגורים ד', אולם ניוד שכזה עשוי להביא לחריגה מהרח"ק באחד מתאי השטח. 2.8 סעיף 7 ו- 8 לטבלת הזכויות בדבר זכויות הבניה בתת הקרקע מפנה לתכנית צ'- תוכנית 507-0271700 אינה מציינת את היקף הזכויות בתת הקרקע. 2.9 בתא שטח 685 קיימים עצים רבים לשימור בכל תא שטח, לכן לא ברור כיצד ניתן לבנות בתא שטח זה.	2.6 הערה אינה רלוונטית. במסגרת הדיון להתנגדויות מוצע להפוך את השטחים בייעוד מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לשטחים פתוחים בלבד. 2.7 יתוקן. 2.8 תכנית צ' מפנה לתכנית ע'1 לעניין מספר קומות, גובה קומות וקווי בנייה, אך מאפשר להגדיל במקרים מסוימים את זכויות הבניה ולכן ההפניה לתכנית צ' נכונה. 2.9 במסגרת ההתנגדות מומלץ לשנות את יעוד תא שטח 685 מייעוד מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לשטחים פתוחים בלבד.	

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות צפון)

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

1. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, כי כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברח׳ משמר הירדן בלבד.
2. יש לשנות את ייעוד הקרקע בתאי השטח 684,685 משב״צ/ שצ״פ ל- שצ״פ ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכנית, התשריטים והנספחים.
3. תקן החניה לדירות להשכרה (דירות הדב״י) יקבע תקן 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור בדומה לשאר הדירות. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.
4. יש לקבוע מרחק מינימלי בין הבניינים הפונים לרח׳ נחלאות ולרח׳ משמר הירדן ולעדכן את מסמכי התכנית על פי הפירוט הבא:
<u>הבניינים הפונים לכיוון רחוב נחלאות:</u>
   - בצד המערבי בין הבניין בן 19 קומות למרקמי מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.
   - בין מרקמי למרקמי מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר.

<u>הבניינים הפונים לרחוב משמר הירדן:</u>
   - בין הבניינים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.
   - בין המסדים שמתחת למבנים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר .

המרחקים הסופיים ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
5. יש להגדיל את תחום זיקת ההנאה בין המגרש הציבורי (תא שטח 401) למגרש המגורים בבנייה מרקמית מ- 4 מ׳ ל- 8 מ׳, כך שיתאפשר מעבר מזמין ומרווח לגינה השכונתית שבזיקת הנאה לציבור. יש לעדכן את הוראות התכנית, התשריטים והנספחים בהתאם.
6. דיור בר השגה- יש לתקן את הוראות התכנית כך ששיעור ההנחה יהיה בהתאם למדיניות הדיור לתל אביב – יפו ובהתאם לממיר (הוראות גנריות).

בהתאם, יש לתקן את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית:

- דברי הסבר לתכנית: יש לציין כי בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- <u>1.9 הגדרות בתכנית</u>- יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- <u>מגורים ד׳-</u> יש לתקן את הניסוח בסעיף 4.1.2א׳5:

יוקצו לפחות 15% מסך יחידות הדיור (למעט בתא שטח B102) עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, להשכרה במחיר מופחת למשך 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.

- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, אך ללא דירות גדולות. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית העצוב אדריכלי והפיתוח. לפחות 15% מיחידות הדיור בכל שלב בהקמת הפרויקט יהיו יחידות דיור בהישג יד.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד׳ והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.
- יש להוסיף לסעיף 6.14 עיצוב אדריכלי, את ההוראות הבאות לדיור בהישג יד:

- תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה״ע או מי מטעמו.
- תמהיל גדלי יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח״ד גדולות במיוחד (מעל 120-100 מ״ר לפי העניין: שטח עיקרי וממ״ד).
- יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.

- 6.15 תנאים בהליך הרישוי- יש להוסיף סעיף: ״ התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע״ב – 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.״
- 6.16 תנאים למתן תעודת גמר- יש להוסיף סעיף מס׳ 5: ״ רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע״ב – 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.״

7. יש לתקן את לוח ההקצאות כך שתתוקן הערה בטבלת האיזון: ״החלק המיוחס לעיריית תל-אביב משקף זכויות בניה ל- 20 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ״ר/יח״ד (ללא יח״ד דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 בתקנון התכנית)״
8. הערות טכניות לתיקון בהוראות התכנית:
   - יש לתקן את סעיף 4.2.2 א׳ ולמחוק את המילה ״זכויות״ מהמשפט.
   - יש להעתיק את רשימת השימושים המותרת בתכנית צ׳ אל סעיף 4.2.1.
   - יש להוסיף להוראות התכנית כי תקן החניה עבור השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף.
   - יש למחוק מההוראה בסעיף 4.1.2 (ג)(3)- את המשפט ״והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים״.
   - יש למחוק את הערה ז׳ בטבלה 5.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-24ב׳ מיום 11/12/2024 תיאור הדיון:

משתתפים בתחילת הדיון: אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי

לריסה קאופמן ממ״מ מה״ע אודי כרמלי בשעה וחצי הראשונה של הדיון

זיו לייבו: מציג סקירה קצרה של עיקרי התוכנית. הוגשו 43 התנגדויות. התנגדות אחת נמשכה על ידי מנהל הדיור הממשלתי, התנגדות נוספת של הוועדה המחוזית שהיא הערות טכניות מיסודה.
אלחנן זבולון: אבקש לשמוע סקירה של התנועה לתוכנית
איריט לבהר גבאי: אגף התנועה. התכנית נמצאת בין שני רחובות מאוד ראשיים, רחוב ראול ולנברג ורחוב פנחס רוזן, ועוד שני רחובות שכונתיים יותר - משמר הירדן ורחוב נחלאות. התכנית מוסיפה יחידות דיור,מסחר ובתי ספר. היא מחליפה היום מתחם סגור ומגודר שלא ניתן לעבור בו בשום אמצעי ומפתחת אותו ופותחת אותו למעברים. בנושא של רכב פרטי, ניתן להגיע למתחם הזה משני כיוונים: יש כניסה אחת לחניונים התת-קרקעיים (כמובן שכל החניה היא תת-קרקעית) מכיוון רחוב משמר הירדן, בגישה גם לרכב פרטי וגם לרכב תפעולי הנדרש לטובת המסחר.
המסחר הוא בכמות לא מאוד גדולה, והנושא התפעולי נפתר בתת הקרקע. יש כניסה נוספת למתחם דרך רחוב נחלאות לטובת הרכב הפרטי, והכול מחובר למטה למרתפים שמשרתים את החניות.
המתחם עצמו משורת בתוכו בשימושים מגוונים. לטובת הרכב הפרטי ובכלל יש כאן הרחבות של הרחובות גם של רחוב משמר הירדן וגם של רחוב נחלאות שניתנים בתוכנית. רחוב נחלאות מורחב להיות רחוב דו סיטרי כדי לאפשר כניסה ויציאה מאותה כניסה שנמצאת כאן שמסומנת בחץ.
אלחנן זבולון: מוסיפים נתיב לאורך כל הרחוב בנחלאות כדי שישרת?
איריט לבהר גבאי: כן, יהיה אפשר להיכנס ולצאת. הרחוב היום הוא חד סטרי, אז בעצם היה אפשר רק להיכנס לחניון ולצאת בעצם לתוך השכונה, והכוונה היא לא כזאת . הכוונה היא שיהיה אפשר לצאת גם חזרה לרחוב משמר הירדן, ודרכו לראול ולנברג, ופחות להעמיס על שיכון דן, ולכן הרחוב הזה יורחב ויהפוך לדו סיטרי וגם המדרכות כמובן יוסדרו.
חן אריאלי: מורחב בעוד שמונה מטר או שיהיה בסך הכל שמונה מטר?

אירית לבהר גבאי: כן, מורחב בעוד שמונה מטר. הוא מורחב לשמונה-עשרה מטר סך הכל. אדגיש שההרחבה היא רק למקטע הזה. עד הסיבוב של הרחוב הזה ולא בהמשכו, כי המטרה היא לשרת את אותם חניונים, ולאפשר כניסה ויציאה ולא רק כניסה ויציאה לתוך השכונה וההעמסה על השכונה. כניסה שניה לכיוון רחוב משמר הירדן ,כניסה ויציאה לרכב פרטי ותפעולי. הרכב התפעולי לא אמור להיכנס בכלל לרחוב נחלאות. הכניסה לא מותאמת לו ולא תכיל אותו. יש הרחבה של המדרכות בכל הדפנות, ותוספת של שבילי אופניים. לגבי המבנה הציבורי, הוא נמצא מבחינתנו במיקום טוב מבחינת הנגישות התחבורתית. הוא לא ממוקם במקומות שלא ניתן להגיע אליו בכלל ברכב. אם למשל, הוא היה ממוקם קרוב יותר לפנחס רוזן ראול ולנברג אז לא ניתן היה לגשת אליו ברכב. הסדרי התנועה הסופיים לא נקבעים בתב״ע, הם ייקבעו בהמשך, ואנחנו בהחלט לוקחים בחשבון ובודקים בנספח תנועה לתב״ע שניתן לתת את המענים. בין היתר המענים בהעלאה והורדה של ילדים. אנחנו לא קובעים בתב״ע את השימוש הסופי, יחד עם זאת כל מבנה ציבורי שיהיה ישרת את תושבי האזור. מכיוון שיהיו כאן דרכים חדשות ואפשרויות חדשות של נגישות, אנחנו מניחים שהתנועה המועדפת הנבחרת על ידי התושבים תהיה לא להגיע ברכב הפרטי, אבל יהיו גם פתרונות לרכב הפרטי . אנו נמצאים בסביבה שיש בה שירות מאוד נרחב של תחבורה ציבורית בראשה הרכבת הקלה שתתחיל לפעול בשנים הקרובות. יש אוטובוסים באזור , נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית ושבילי אופניים.

אלחנן זבולון: הפתיחה הנוספת של הנתיב הנוסף ברחוב נחלאות היא תיעשה עוד לפני ביצוע הפרויקט זאת אומרת כבר בהריסה אנחנו מרחיבים את הנתיב?

רבקה פרחי: ההפקעה היא מכוח התוכנית הזו. מפקיעים ואז מרחיבים.

אירית לבהר גבאי: בזמן עבודות נקבעים הסדרים זמניים. אתייחס לעוד שני נושאים חוץ ממה שאתם רואים כאן שזה הסכמה של מעברי הולכי הרגל. בנקודה הזאת אנחנו לא משנים ברחוב ראול ולנברג את הקיים כי יש לנו את השיקוע שבשלב הזה לא מאפשר לעשות חציות נוספות, אבל בהחלט אפשר לראות גם בתחום התוכנית שהמרחב הזה נפתח והופך ממשולש סגור וחסום למקום שאפשר לעבור ולהשתמש בו. לנושא של עומסי תנועה שעלה בהתנגדויות, אין ספק שפרויקט כזה מוסיף תנועה. נעשה לו בה״ת שזה **בדיקת השלכות תחבורתיות.** נלקחו בחשבון השימושים בתוכנית, חשוב להגיד שבה״ת זו לא בדיקה שיכולה לחזות ואין אפשרות לחזות בדיוק את התנועה, אבל זו בדיקה יותר מאקרו שמסתכלת על תוספת התנועה הכוללת של התוכנית תוספת התנועה הכללית שעוברת, זו לא תנועה שנוצרת רק מהפרויקט. הבה״ת הראה שאין כאן השפעה משמעותית לפרויקט עצמו. זה לא אומר שלא יהיה עומס נקודתי בשעות שיא מסוימות, כמו שיש בכל מקום בעיר. אנו עושים את מרב התכנון המיטבי ביותר כדי שאנשים לא יגיעו לכאן ברכב. יכול להיות שחלק מהאנשים כן יגיעו ויכול להיות שיהיה עומס בשעה מסוימת ביציאה, אבל כמו שהרבה כאן מכירים יש גם היום עומסים.

בבדיקה של הבה״ת לא נראתה השפעה דרמטית שמורידה את רמות השירות, בסך הכול רמות השירות שנמצאו כאן הן רמות שירות טובות. לנושא החניה, תקן החניה שנקבע על ידי הוועדה תקני חניה מופחתים של 0.8 חניות לדירה זה אומר ש-20% מהדירות ללא חניה.
שאר התקנים גם בהתאם לשימושים אין כאן משהו שונה.

דיון בהתנגדויות:

עו״ד וילצ׳יק אלי: מייצג 53 דיירים שגרים בשכונת שיכון דן ,משגב ורמת החייל. ההתנגדות מתייחסת לתוכנית שמציעה בינוי מאוד מאסיבי. אף אחד לא יחלוק שבשכונה הזאת מסביב הכול זה בתים נמוכים צמודי קרקע ברובם זה או שתיים-שלוש קומות, ולכן הפגיעה שהתוכנית הזאת תיצור היא פגיעה משמעותית. לצורך כך לקחנו גם את פרופסור טליה מרגלית ואציג את דבריה.
וכן את אינג׳ניר אריאלה אושפיז שהיא מומחית תחבורה ותדבר בהמשך.
חוות הדעת של הצוות המקצועי איננה נכונה יותר כי היא מנוגדת לפסיקה שניתנה לפני יומיים בעניין עזריאלי טאון. יש את הדרך לביטול שנמצאת בתוכנית הזאת ובמקום שתהיה פה דרך, כל השטח כולו הופך לזיקת הנאה לציבור. זאת אומרת, יש את המבנים והכול בשטח זיקת הנאה וכמובן יש פה רח״ק ארבע ופטנט של עיריית תל אביב (שפה באמת העמדה שלי לא התקבלה, אבל גם על זה אנחנו כמובן נערער) שבאה ואומרת- אנחנו לוקחים את כל השטח ושמים את כל השטח כזיקת הנאה. ולמרות שיש פה מעברים לציבור (וראיתם מעברים כאלה ומעברים אחרים) ובעצם הציבור נהנה מזה. ופעם בתוכניות השטחים האלה היו מסומנים כשבילים דרכים שטחים ירוקים. אנחנו שמים את הכול כזיקת הנאה, ולכן זה כאילו חלק מהשטח הפרטי של הבניין שמכפילים ברחק ארבע וככה מקבלים את התוצאה של השלושים אלף מטר. אני חושב שהנושא הזה פסול. זה נמצא כרגע בעתירה מנהלית בעניין של האטד. מעבר לזה שלוקחים את הכול ועושים כשטחים וזיקת הנאה, גם לוקחים שטחים שמראש ומלכתחילה בתוכנית הקודמת יועדו לדרך והופכים אותם גם כן לזיקת הנאה לטובת הציבור, ואז אומרת עיריית תל אביב, רגע אני ויתרתי על דרך אם אני ויתרתי על דרך אז מגיע לי משהו בתוך התוכנית הזאת כי ויתרתי על דרך. הייתה דרך ויתרתי עליה. ועדת ערר אמרה עם כל הכבוד לכם, אתם לא יכולים לקחת דרך ציבורית לתת עליה רחק ארבע ולקחת זכויות לעיריית תל אביב. המשמעות היא בתוכנית הזאת אם אני לוקח רק את הטענה שכן התקבלה שאומרת שאת הדרך אי אפשר להפוך לזיקת הנאה להכפיל בארבע ולתת לעירייה שטחים.המשמעות היא שהשטח של חלקה 654 (שזאת חלקת הדרך שנכנסה לאיחוד וחלוקה 1506 מטר) רחק בגין הדרך הוא הוא 6,000 מטר. זאת אומרת שיש לנו פה בעצם תוכנית של 30,000 מטר

ששת אלפים מטר מתוכה דברים שאי אפשר לאשר לפי החלטת ועדת ערר האחרונה. מדובר בתוכנית אחרת לגמרי כשמפחיתים עשרים אחוז בשטחי התוכנית .
העירייה בתוכנית הזאת, עבור הדרך שהפכה לזיקת הנאה לקחה לעצמה עשרים יחידות דיור. על פי הפסיקה אלו דברים שאי אפשר לעשות אותם ולכן זו תוכנית אחרת לגמרי . חייבת להיות התייחסות לנושא הזה של ההחלטה שהתקבלה לפני יומיים. התוכנית יוצרת 13 בניינים בגובה של 19 קומות, חלקם לא כולם , ולכן אנחנו מתנגדים לתוכנית שיוצרת בעיות תחבורה ובעיות של שטחי ציבור. לא נעשה פה שיתוף ציבור אמיתי. יש נוהל לעניין שיתוף ציבור. הנוהל קובע שלוש דרגות של שיתוף ציבור. אנחנו לא מבינים למה בתוכנית כזאת משמעותית של משולש כל כך גדול (תוכנית של 38 דונם שבלב שכונות עם אופי אחר וגם הצוות המקצועי מודה), עושים את רמת שיתוף הציבור הכי נמוכה. יידוע ועדכון של הציבור, לא התייעצות עם נציגים- זו החלטה שגויה. ביידוע של הציבור הציגו מצג לא נכון, נאמר שבשכונה הזאת הבנייה תהיה של חמש עשרה קומות. גם אם התוכנית גדלה בפועל ל-19 קומות אף אחד לא עדכן את הציבור ולא יידע את הציבור. ההחלטה על ההפקדה התקבלה באופן לא תקין. בדיון שהיה בישיבה השתתפו שישה חברים, עורך דין ליאור שפירא, אסף הראל, הגברת מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון וחיים גורן. ההצבעה התחלקה שלוש מול שלוש והיושב ראש לא אמר שהוא משתמש בקול הכפול שלו, אבל כשראו שזה מתחלק פתאום מגיע מר גל שרעבי ומצטרף להצבעה כשהוא לא היה נוכח בכל הדיון.
התוכנית מציעה קו כחול לא רציף, אין שטחים ירוקים כי אם יעשו אז אי אפשר יהיה לתת רחק.
בתוכנית הזו לקחו שני מגרשים שלא קשורים לקו הכחול של התוכנית ואותם הופכים שטחים חומים וירוקים. אנו טוענים שלא ניתן לקחת שטחים שמחוץ לקו הכחול, יש פס״ד של עיריית גבעת שמואל נגד המועצה הארצית ושם הנושא הזה נפסל.
אלחנן זבולון: מאיה נורי הצטרפה לדיון
עו״ד וילצ׳יק: בפס״ד נאמר במפורש, נדרש שהשטח עליו מוחלות הוראות לאיחוד וחלוקה יהיה נכלל כשטח רציף המהווה יחידה תכנונית אחת. הכללתם של שטחים בתכנית אחת בין אם יוחדו באופן מלאכותי באמצעות דרך ובין אם לא, איננה יכולה לאפשר החלת הוראות איחוד וחלוקה על כל שטחי התוכניות. אנו טוענים שהתוכנית היא לא בסמכות והיא לא חוקית ולא ניתן לעשות את זה בתוכניות בסמכות הועדה מקומית. דבר נוסף, התנאים להפקדת התוכנית המפורטת לא התקיימו. התנאים של תוכנית 5000 שקובעת שחלק מהדברים שצריכים לעשות זה לקבל נתונים על השתלבות הבנייה המבוקשת במרקם הקיים או המתוכנן, מבחינת הבינוי תכסית ערכים אדריכליים וכד׳.

לעניין שטחי הציבור, השטחים החומים- לפי תוכנית צ׳ אי אפשר לעשות שטח חום ולא להגדיר אותו לראשונה מפני שתכנית ת.א 5000זה נוגד אותה. כמו כן תכנית 5000 דיברה שבאזור הזה במוסך דן תיבדק האפשרות שקומת הקרקע ברחוב פנחס רוזן תיבחן חזית מסחרית אז לא ייתכן שגם ברחוב ראול ולנברג יעשו חזית מסחרית. לעניין מבני ציבור הסותרים גם עקרונות של משפט ופגיעה בזכות הטעון ובזכות ההתנגדות. כמו שאמרתי, אנחנו בעצם לא יודעים מה יהיה במקום הזה לפי תוכנית צ׳.
יכול להיות במקום הזה חינוך ,קהילה, ספורט בריאות, רווחה, מתקני תפעול ומשרדי הרשות המקומית. כל אחד מהדברים הללו מצריך תקני חניה שונים ,הסדרי תחבורה ותנועה שונים והשפעות אחרות. לא יכול להיות שימוש כל כך נרחב והתוכנית תקבע שההחלטה לגבי השימוש תיקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. טענו שאנחנו לא יודעים מה יהיו ההסדרים התחבורתיים כי לא נעשה בה״ת לתוכנית אבל הבנו שיכול להיות שאנחנו טועים וכן נעשה בה״ת, ולכן גם כתבנו בהתנגדות שלא נעשתה בה״ת או שלא פורסמה. צריך היה לפרסם את הבה״ת. קיים חסר גדול מאוד בשטחי ציבור בתוכנית, אחת ההמלצות שהשטח במקום שיהיה ירוק וחום- יהיה רק ירוק . ממילא הייתה פה חורשה כך שלא נתתם לנו מי יודע מה. לנושא זיקות הנאה, מעבר לבעיה של יצירת שטחים ולקיחת שטחים, לעירייה יש פה בעיה שהיא פותרת אותה משפטית. השאלה מי צריך לתחזק אם זה זיקת הנאה לטובת הציבור?. בשטח פרטי לכאורה זה נשאר בבעלות פרטית. העירייה פותרת את זה בהסכמים עם היזם שהשטחים בזיקת הנאה לציבור, העירייה תתפעל אותם ותתחזק אותם אחרי שהיזם יבנה אותם- אני חושב שזה פסול. השטחים הם לכאורה ציבוריים והסיבה היחידה שנעשה זה לתת רחק מצד אחד ומצד שני לא כך מסדירים שטחי ציבור במדינת ישראל. שטחי הציבור צריכים להיות מטופלים מתוחזקים על ידי העירייה מכוח דין וסמכויות שבדין. לא מכוח זה שעושה הסכמים עם יזמים פרטיים, שייתנו להשתמש בשטחים הללו בדרך כזו או אחרת. לעניין דיור בר השגה, בתל אביב במקום הזה בדירות הללו גם אם תינתן הנחה על המחיר הקבוע, מדובר על אנשים שבאמת בעלי יכולות כלכליות גדולות שיוכלו לגור בדירות האלה. אין שום קשר בין המטלה הציבורית של דיור בר השגה לבין התוצאה בפועל. הדבר הזה גם יוצר בעיות של תנועה וחניה.
אריאלה אושפיז: אציין שלושה נושאים. שהופיעו בחוות הדעת שלי ולא קיבלו מענה מספק. עניין הבחינות התחבורתיות זה העניין של הבה״ת. היה קשה למצוא את הבה״ת, הוא לא היה זמין ובדרכים עקיפות הגעתי אליו, עיינתי ולדעתי המקצועית הוא לוקה בחסר ומטעה. הבה״ת הוא כלי תכנון ומודל שמציג את כל התוצאות שלו על סמך הנחות. הבה״ת לא עשה שום בדיקה לשנת יעד 2040 ולא לשנת יעד של מימוש הפרויקט. ההנחה שבשנת היעד תהיה מערכת תחבורה 3M בקו ירוק היא מלאת אי ודאות

והיא משפיעה בצורה משמעותית על התנועה ועל המצגת של התנועה. נקודה שנייה שמשפיעה בצורה משמעותית על המצגת ועל התוצאות של הבה״ת זה עניין מקדם פיצול. הבה״ת נבדק על מקדם פיצול של 40% שכבר בתוכנית המתאר של תל אביב שבדקה את שינוי תוכנית תל אביב 5500 דיברו שעל 2030 יהיה 25% מקדם פיצול. שני הדברים האלה משפיעים בצורה משמעותית על תוצאות הבה״ת שהראתה שהכול בסדר. בהצגה האופטימלית הזו, בצומת ראול ולנברג פנחס רוזן יש כבר D, וכל שינוי בהנחות היסוד יהפוך את זה לE. אי אפשר לדעת גם מה יקרה בצמתים אחרים. בגלל אי הוודאות ובהתאם להנחיות להכנת בה״ת, ראוי היה שתעשה בחינה של מצבי ביניים ולראות מה המשמעות של זה ובהתאם לזה לקבוע שלבי ביצוע עם התניה. דבר נוסף, חסר בדוח של הבה״ת התייחסות לרחוב נחלאות.
לעניין בית הספר, בטבלת מאזן החניה יש הגדרה של בית ספר, יש הגדרה של הסדרי החנייה עבור בית הספר. אין שום התייחסות בתכנון להסדרים נוספים שדרושים כמו הסעות , הסעות לטיולים, הסעות לתלמידים הסדרי הורדה ואמרו שדוחים את זה לשלב היתרים. גם בהנחיות לתכנון הסדרים בסמוך למוסדות חינוך, כדי שיימנע מצב שיגיעו למצב של תוכניות מפורטות ואז ינסו לחפש כל מיני פתרונות מאולצים לכל ההסדרים, צריך לעשות את הבדיקה הזאת כבר בשלב מקדמי של תוכנית המתאר של תב״ע של כל הליכי התכנון. עשיתי סקר בתיכון, חמישים אחוז מהתלמידים מגיעים באוטובוסים שלושים אחוז מגיעים בין השעות שבע וחצי לשמונה וחצי בהסעות ברכבים פרטיים- זו כמות לא מבוטלת , כל בית ספר לגופו. לעניין החניה, יש תקן חניה אחד לאפס שמונה זה מותיר מאתיים דירות ללא רכב. מצוקת החניה תגדל.
אלחנן זבולון: רן עמיתי וענת עמיתי לא פה, נקריא את התנגדותם. אריק צ׳צ׳קס גם לא נמצא.
מתן בן שוהם בבקשה.
מתן בן שוהם : מתגורר ברח׳ נחלאות. יהיה כאן שינוי יעוד. שמו כאן שטחי מסחר על רחוב נחלאות לא הגיוני ששיכון שהיה של מגורים, בתים פרטיים ואתם הופכים לשטחי מסחר.
אלחנן זבולון: שטחי המסחר ברחוב נחלאות ירד.
מתן בן שוהם : לעניין מבנה הציבור, הורדה והעלאה של תלמידים וכל אלה יקרו מול הבית שלי. אם יהיה פה מתנ״ס ותהיה תנועה שתגדל פי שתיים או יותר. המבנה, לא ברור למה הוא לא יכול לזוז לכיוון אחר כי כשהיה רעש, מגרש משחקים, רעש בשעות הערב- לא קבלנו התייחסות מה עומד להיות בדיוק שם. קבלנו שטח מול הבית שלי שמקבל שינוי יעוד מבניה רגילה לבניה רוויה. זה פוגע ברמת שווי הנכס וכבר היום השוכרים מבקשים להוריד את שכ״ד. בנו הרבה יחידות דיור אבל לא לקחו בחשבון שכולם יצטרכו לעשות קניות וכולם יצטרכו לעבור דרך נחלאות או משמר הירדן, אין דרך אחרת. אין התייחסות לאורח החיים שהיה לנו, אורח חיים כפרי שעומד להשתנות. אנו בבעיה קשה.

אלחנן זבולון: סיון חבר לא נמצאת. מיכל שרם לא נמצאת. נגה דייויס לא נמצאת. אביבית סדן דיוויס בבקשה.
אביבית סדן דוויס: מפריע לנו כמות הדירות והדיירים שיהיו. זה שונה מהשכונה ולא סביר. החיבור לפארק הירקון, אם היה גשר להולכי רגל זה היה מועיל. לגבי יציאות של תחבורה לכבישים הראשיים, אשמח לקבל פירוט בעניין זה.
איתן דוויס סדן: האם בפינה יש כיכר? אם כן לא ברור איך האוטובוסים ינועו?. כשמגיעים לדברים ציבוריים יש להטיל ספק , עד שזה יהיה קיים. אני בספק שהרכבת הקלה תהיה מוכנה בזמן סיום הבניה וגם אם היא היתה מוכנה לא בטוח שהיא תעמוד בעומס. הקו האדום הוא די עמוס בשעות עומס והשאלה האם יהיה מספיק מקום לשימוש. הרכבת הקלה נוסעת דרך רמת אביב, הרבה מאוד אנשים לא ישתמשו בה. נכון להיום אין אף נתיב תחבורה ציבורית. כדי שאנשים ירצו לעבור לתחבורה ציבורית, חייבים לתת יתרונות של זמן. בשביל זה צריך לתת נתיב תחבורה ציבורית. ראול וולנברג הוא כביש שלא נעים לעבור בו כילד או כמבוגר. הורים לא יתנו לילדים שלהם לעבור את הכביש שהוא לא בטוח. 3M לא ברור מתי הוא יושלם כך שאנו בספק עד כמה הוא רלוונטי. עיריית ת״א מתבססת על הנחות שלפיה אנשים ישתמשו בתחבורה ציבורית היא אופטימית הרכבת הקלה לא עושה מסלול אידיאלי וצריך יותר נת״צ. בלי צירי תחבורה ציבורית יהיה קשה מאוד להתחרות ברכב הפרטי. קו נעים בסופ״ש לא נותן פתרון הכי טוב. הפרויקט אינו מעשי.
מיטל להבי: איך אתה מתנייד?
איתן דוויס סדן: תחבורה ציבורית וגם אוטו
אודי כרמלי מה״ע נכנס את מקומו מילאה אדר׳ לריסה קופמן.
יעל כץ מסטבאום : הגשתי תצהיר להתנגדות שלי והחתמתי את כל מגישי ההתנגדויות כך שלכולם יש תצהיר. אני גרה ברח׳ של בתים פרטיים, מולו מוסך, טובים עמנואל. אני אשמח שהחניון יזוז משם. אני גרה 50מ׳ ליד פארק הירקון אבל היום אני צריכה לחצות 6 רמזורים. אם לא הגענו לפני 15.30 הביתה כי בלתי אפשרי היום להיכנס לשכונה מרח׳ שטרית מבלי לבצע עבירת תנועה. ראיתי את תוכנית התחבורה שמסתמכת על תחבורה ציבורית. כבר היום אנחנו מסתמכים על תחבורה ציבורית אבל אתם לא יכולים להסתמך על זה. הייתה הזדמנות פז לעשות מנהרה, זה היה יכול לתת פתרון אמיתי לתחבורה והיה יכול לקרב את השכונה לפארק הירקון באופן אמיתי. יש לנו מנהרה אבל היא קצרה. זה נבחן אבל זה רק עניין של כסף ולכן זה לא נעשה. צריך להתחשב בתושבים, לתת תוכנית יותר הגונה לתושבים. מדובר בהכפלה של התושבים של כמה שכונות שיכון דן ורמת החייל, זה לא הגיוני.

קויפמן אסתר: אני גרה בנחלאות 7. זו התוכנית השלישית. הראשונה הייתה לבנות 250 יח"ד השנייה 550 יח"ד והתוכנית הזו 750 יח"ד. בעלי כתב לראש העיר מדוע זה עלה מ-550 ל-750 התשובה היתה "שילוב של בניה גבוהה בסמיכות לבניה נמוכה אינו פסול בתנאי שההשפעה על הסביבה מבוקרת." בישיבת ההמשך שהתקיימה בדצמבר 2004 קבע מהנדס העיר כי יוכנו חלופות נוספות של עד מאתיים-חמישים אחוז, בשילוב מגדלים ובנוסף אם החלופות לא יוכיחו השתלבות טובה עם הסביבה אז נפח הבנייה ירד בהתאם." בכל אופן, הוא גם כותב פה במסמך הזה שבהמשך לרחוב נחלאות איפה שהדיירים גרים תהיה בנייה נמוכה ורק במרחק תהיה בנייה. אנו הולכים לקטסטרופה. היום אני נמצאת חצי שעה בכניסה לשכונה.

אלחנן זבולון: אהרונסון מרדכי אברהם אהרון ונוגה לא נמצאים. תומר הייפמן לא נמצא. יונה יקואל, שרה יקואל ויצחק גולדשטיין לא נמצאים.

עדינה טל ולדמן: אני גרה בשכונה 45 שנה והילדים והנכדים גרים אתנו באותו בית. החלום היה לגור עם המשפחה. פינה ירוקה בתל אביב. מודה לעירייה שפיתחה את האזור. אבל הפתוח הביא מצוקה והרס של איכות החיים. היום שכונת נווה שרת בפינוי בינוי התפתחה פי 4 וכל משרדי ההיי טייק שממשיכים להבנות. אף אחד לא בא באוטובוסים רק עם רכבים פרטים וחודרים לשכונה שלנו. וכל הכבישים צרים וחד סיטרים, כולם בתים פרטים בשכונה שלנו. כל העומסים של בית חולים אסותא ואיכות החיים ירדה והזיהום. אני גרה ברח' ישראל אשכנזי ואני לא יכולה לצאת מהשכונה. אני צריכה 3 שעות לצאת מהבית כדי להגיע לנכדה שלי בדרום ת"א. כשהיה הכנס הראשון של הצגת התוכנית נציגת התנועה אמרה שאסע באופניים. אני בגיל 75 שאסע באופניים זה לא הגיוני. המציאות לא דומה לספר, הישראלים אוהבים את המכונית הצמודה והם נוסעים בסופ"ש עם הילדים ואף אחד לא יוותר על המכונית. כל המשפחות שיגיעו לשם הם משפחות עשירות עם שני רכבים לפחות. אתם מוזמנים לבוא ולראות, איכות החיים נהרסה לנו. צריך להקטין את מספר יחידות הדיור בפרויקט.

אלחנן זבולון: נעמי שרמיסטר לא נמצאת. שרה ומשה נעים לא נמצאים. שרית ומשה תשובה לא נמצאים. יעקב אפיריון לא נמצא.

עופר דורון: דייר ברח' משמר הירדן 39. יש מגרש חניה קטן בפינה של הרוגי מלכות ומשמר הירדן, כיום חונים בו אנשי הייטק שממלאים אותו מהבקר. ברור שלאחר בניית הפרויקט לא יהיה איפה להחנות. כבר היום הכל פקוק. לא ניתן לאפשר כניסה לבי"ס ממשמר הירדן? גם אנחנו וגם התושבים החדשים ייסבלו. זה פרויקט שלא הגיוני ולא מקובל. חייבים להקטין את הפרויקט. יהיה מפגע תחבורתי.

אלחנן זבולון: תמי ודוד קוז'ק לא נמצאים.

דרור כהן: מתגורר בלויטה 14. אני מבקש לתקן שלהתנגדות ששלחתי צורף תצהיר וכתובת. נושא החניה, כשבאים הסבא והסבתא לקחת את הנכדים לחוגים בתוך השכונה, לא ייסעו בקורקינט לכן צריך לתת מענה יותר מסודר ממה שבדיקת היתכנות תחבורתית הגדירה. המעבר מהשכונה לפארק הירקון, לא נותן מענה מספיק טוב ולא מאפשר ניצול של פארק הירקון. צריך לבדוק מעבר משוקע מתחת לראול ולנברג. כשנפח התנועה יגדל, ואני גר על משמר הירדן , גם ערך הנכסים ירד. הבקשה שלי להתייחס לשינוי הארנונה לבתים הפרטים שכרגע יהפכו להרבה פחות פרטיים בגלל עומס התחבורה.

אלחנן זבולון: יאיר דנאי לא נמצא. אורה וחנוך סער לא נמצאים. אייל אברמוב לא נמצא.

זהר קויפמן: לעניין זכויות הבניה, ניסיתי לבדוק שחב' דן לא קנו את השטח . יש שם 29 דונם שמתוכם יש 2 דונם של העיריה והגישו תוכניות על 38 דונם. אבל אין להם גם 29 דונם, לא ברור איך נותנים זכויות בניה? נראה על פניו כמו קומבינציה. מבחינת התנועה תהיה קטסטרופה גם היום רח' נחלאות עמוס, אם ייסעו בשני הצדדים אני לא אגיע הביתה.

רוני טברסקי: הגשתי תצהיר להתנגדות. לעניין התהליך יש פה עניין משפטי, לא נראה טריוויאלי. מדובר בתוכנית גדולה שמשנה אופי של שכונה וצריכה חשיבה. אנו לא מתנגדים לתוכנית. הסיפור הוא איך זה מתאים לאופי השכונה?. אם היו בונים בקו שצמוד לשכונה חמש קומות ורחוק יותר 8 קומות, אבל פה ההיקפים חריגים. לא רואים אותנו. לעניין התנועה, אני וויתרתי על רכב, מעל חצי שנה עשיתי ניסיון אמיתי לנסוע בתחבורה ציבורית אבל זה לא עובד. עשרות שנים זה גם לא יעבוד אולי רק כשיהיה מטרו. יש פה עניין של קונספציה שכולנו ניסע בתחבורה ציבורית, אבל צריך למתן.

אלחנן זבולון: התקן שאתם מקבלים הוא לא שונה ונמוך מפרויקטים אחרים בעיר.

רוני טברסקי: יכול להיות שגם מה שעושים במקום אחר בעיר זה לא בסדר. התחבורה הציבורית תיקח עשרות שנים. נקודה נוספת שמטרידה זו הרמפה. כניסה משמעותית לחניון תהיה מתוך השכונה, וזה גם קשור לנושא יידוע הציבור, אנו מבקשים לבטל את הרמפה, איך לעשות זאת לא ידוע. להציב כניסה ויציאה של אלפי רכבים בתוך השכונה זה דרמטי וכוחני. אלפי כניסות ויציאות ביום. לעניין הקו הכחול אני מבקש להיות בתוך התוכנית , מבקש לבדוק זאת.

אודי כרמלי: זה מופיע בהתנגדות? אפשר להכניס את הבקשה שלך בצורה מסודרת לפרוטוקול?

רוני טברסקי: מצד אחד ביקשתי לבטא את המחאה, אבל מתוך ההתנסות שעיריית ת"א לא רואה אותנו ולא תיצור שינוי בתוכנית. ממש מתחת לבית שלי יעברו כל הרכבים. אולי יש היגיון להגדיל את התוכנית ולהכליל אותנו, זו בקשה אישית שלי.

אלחנן זבולון: סוזנה שפירא לא נמצאת. חנן לוין לא נמצא. יצחק מלכה מוותר על זכות הדיבור. יהושוע פתאל לא נמצא.

דיויד בר: השטחים ניתנו עוד לפני קום המדינה. תושבי שיכון דן מסכימים שהחניון הוא מפגע. אנשים חושבים שתושבי שכון דן אמידים ומתנגדים לכל פרוייקט. בסופו של דבר מדובר באנשים שגרים שנים רבות עוד לפי ששטחי הנדל״ן עלו. לא חלוקה הדעה שרוצים שיהיה משהו טוב בשטח הזה. מכנים את הדבר הזה פרוייקט אבל ראוי לכנות זאת שכונה, 13 בניינים, 750 יח״ד. מוקמת שכונת בלון. שמישהו ידמיין את המפלצת בטון שתעלה שם שלא הגיונית לתא הנוף של השטח הזה. תכנית המתאר קובעת עד 15 קומות, אני לא חושב שנעשתה בחינה. לא בוצע שיתוף ציבור נוסף בעניין ולא היה תהליך מקדים עם תושבי השכונה. לא בוצע תהליך עם התושבים של השכונות הגובלות. הבה״ת נערכה ב2019 עוד מעט אנחנו ב2025 תכנונים השתנו. ייעוד השטח החום דובר בהתאם לתוכנית צ׳. רחוב נחלאות הורחב אך לא נותן משמעות תחבורתית. הבה״ת לקחה בחשבון תוכניות שעדיין לא אושרו. הציבור לא עודכן בהעברת החזית המסחרית לראול ולנברג ולא ברור אם זה יבוצע או לא? הפרויקט ממוקם על צומת שמחברת כמה ערים. היה צריך לבחון גם מה מתוכנן בערים הגובלות ואיך הפרויקט משתלב בחפיפה עם הערים הגובלות. עד שכבר לוקחים את המפגע הקיים, לא דואגים למעבר לפארק הירקון. מה יקרה אם העירייה תחייב את היזם לבנות מנהרה? אבל העירייה לא תרצה כי זה ירד לה מההשבחה. כיום יש יציאה תחבורתית מרח׳ ראול ולנברג למה היא בוטלה? ומי הסמכות לביטול הכניסה והיציאה? אבקש לדעת כיצד התוכנית מתכתבת עם מדיניות רחוב פנחס רוזן?. העירייה ניידה זכויות זה מצוי בניגוד עניינים. הוועדה המקומית נמצאת בניגוד עניינים ולכן יש פה בעיה. דובר על תוכניות שונות שאושרו, תכנית גולף כיתן שאושרו בה 183יח״ד על שטח של 20 דונם. העירייה בתא/ 5500 מתכננת אצטדיון בסוף מתחם עתידים, לא ברור כיצד מצד אחד מבקשים פה בניינים עד 15 קומות אבל מצד שני בדלת האחורית מבקשים בניין של 40 קומות למסחר על אותו פרויקט ועל אותו תא שטח ?. אי אפשר להשיט את כל בעיית מצוקת החניה והדיור בתל אביב על הפרוייקט הזה.

אלחנן זבולון: מאיה נורי יצאה

זיו לייבו: מקריא את עיקרי ההתנגדויות שלא הגיעו לדיון מתוך הדרפט. התנגדויות 4-2, 8-6, 17-14, 18- 21, 31-25 שהוצגו על ידי עופר , 28-26, 32, 33, 34, 38, 40

אלחנן זבולון: מענה היזם בבקשה

עו״ד ענת בירן : מייצגת את היזם. מדובר במתחם שמהווה מפגע , מוסד אוטובוסים. בתשובה להתנגדויות התוכנית הזאת נעשתה ומקודמת בדיוק לפי תוכנית 5000. לבוא ולדבר היום על למה בונים כאן רחק 4ולמה בונים יותר משלוש או ארבע קומותאו כל מיני דברים מהסוג הזה, כבר לא רלוונטי. אנחנו בתוכנית בסמכות מקומית. לפי תוכנית 5000 שהיא כבר תוכנית ותיקה והיא בעצם קובעת את מסגרת הבנייה, התוכנית הזאת מדברת על מסגרת גובה של 15 קומות מתוך התחשבות בתכנון של המתחם הזה, שהוא מצד אחד גובל בבנייה צמודת קרקע ונמוכה יחסית זאת ומצד שני נמצא על כבישים ראשיים.

מאחר שיש לוועדה המקומית סמכות לאשר תוספת בנייה בהקלות מעבר ל-15 קומות בעצם מה שנעשה זה תכנון של שבע קומות ברוטו. כלומר, שש וחצי קומות ברחובות שצמודים לקוטג׳ים בנחלאות, באמצע חמש עשרה ועל הרחוב הראשי המרוחק מאוד מהשכונה עצמה 19 קומות שבו אני חייבת להגיד במושגים של תל אביב אי אפשר לקרוא לזה

גורדי שחקים. זה בסך הכול בנייה יחסית מתונה. מדובר על בנייה מכוח תוכנית 5000 שתואמת לתוכנית 5000 . מתוך 38 דונם מחצית מהשטחים מיועדים לצורכי ציבור בין אם אלו דרכים בין אם זה שטח למבני ציבור של שישה דונם ושני מגרשים שהם מגרשים שנמצאים אומנם לא בתוך המתחם אלא חיצוניים לו אבל בשטחים שמיועדים למגורים והם שייכים ליזמים וניתנים כהפקעה לטובת העירייה לטובת הציבור, שגר שם. זה חלק מהזכויות של היזם שמיועד למגורים מתוך תשעה עשר דונם שנותרו למגורים שבעה וחצי דונם הם בזיקות הנאה שצריכות להיות פתוחות לציבור עשרים וארבע-שבע. זה בעצם גינון ופיתוח סביבתי שיוצר את הקישוריות בין השכונה לתוך המתחם החדש והחוצה ממנו. הנושא הזה רק ישרת את הסביבה הקרובה. לטענותיו של עו״ד וילצ׳יקלגבי ההפקדה של התוכנית, ההפקדה הזאת נעשתה אחרי דיון מאוד ארוך שבו ניתנה לתושבים זכות דיבור עוד בהחלטת הפקדה שזה מעל ומעבר. כל הנושא של שיתוף ציבור זה לא עניין סטטוטורי, והוועדה המקומית מחליטה בכל תוכנית איך היא רוצה לקיים אותו. לא ראיתי שהחלטה לקיים שיתוף ציבור בדרך כזאת או אחרת, פוגע בפורמליות ובחוקיות של ההליך בסופו של דבר ניתנה פה אפשרות התבטאות לתושבים הרבה מעבר לקבוע בחוק וגם הרבה מעבר למה שמקובל.

אלחנן זבולון: נעשו שינויים בעקבות הפגישות האלה

עו״ד ענת בירן : בעקבות כך ההנמכה של הבתים, כלפי השכונה והוצאה של הרכב התפעולי.

אני לא יודעת אם נפל איזשהו פגם שמישהו כן היה ולא היה. אני בטוחה שזאת בסופו של דבר החלטה שהתקבלה כדין ובוודאי היא לא פוסלת את ההפקדה עצמה. זו לא טענה נכונה עובדתית וגם לא טענה שמחזיקה מים מבחינה משפטית. לגבי חישוב הרחק מכלל השטח כולל הדרך לביטול וכולל זיקות ההנאה- הטענה הזאת לא נכונה. הטענה נטענה לא פעם אחת ולא פעמיים ובכל הפעמים האלה היא נדחתה. גם בתוכנית טבנקין נטענו טענות זהות בשם התושבים והמחוז דחה את הטענות. הטענה לא נכונה כיוון שבסופו של דבר השטחים האלה כן נשארים בבעלות הם לא מופקעים. לגבי הדרך לביטול אני קראתי את ההחלטה שניתנה לפני יומיים בעזריאלי טאון, וזו בכלל לא אותה סיטואציה. במקרה הזה יש דרכים שלא בוצעו. הדרך הזאת בכלל לא בוצעה מעולם וברגע שמשנים את הייעוד שלה (וזה קורה הרבה מאוד פעמים לאו דווקא בקרקע של העירייה גם כקרקע של פרטים) כך שמבחינת הרחק לדעתי הוא חושב בדיוק כמו

שצריך ואני לא רואה מה אכפת למתנגדים אם מתוך הרחק הזה העירייה מקבלת דירות או היזם מקבל דירות. בסופו של דבר זה עניין בין היזם לעירייה. במסגרת מספר הדירות שהתכנית הזאת כוללת יש גם דירות של דיור בהישג יד והפקעות מאוד גדולות, ואי אפשר להגיד שיש כאן תוכנית שלא נותנת תרומה משמעותית לשכונה לסביבה ולעיר. יש פה מתנגדים מרחוב עמנואל טובים שבו יש שטח שצ״פ שהבתים גובלים בו. השצ״פ סטטוטורית, היה אמור להיות דרך. התכנית לוקחת את הדרך ומזיזה את הדרך מהם מרחיקה את הדרך מהם יוצרת דרך חדשה ומשאירה להם את השצ״פ באופן סטטוטורי. כך שבעצם הם אפילו לא מודעים לכך שהתוכנית משפרת את המצב שלהם מול המצב הסטטוטורי במובן הזה.
חלק גדול מהמתנגדים לא גרים בסמיכות לפרוייקט. טענות התחבורה הועלו ביחס למטרדים או לעומסים שגורם כל הנושא של רמת החייל וההייטק. אבל זה לא קשור לשכונת מגורים להפך.
אין קשר בין הבעיות התחבורתיות שגורמת תנועה כזאת או אחרת היום לצפי של התנועה כפי שהיא תתנהג בעוד 5,10 שנים או 2040 כפי שהבה״ת נערכה. לא שמענו שום טענה שלא בדקנו אותה ולא חשבנו עליה. כל התוכנית נעשית בהתאם למדיניות של עיריית תל אביב גם מבחינת תקני החניה.
זו תוכנית ראויה וטובה שעבדו עליה המון זמן עשו בה הרבה מאוד תיקונים. היא תגרום בסופו של דבר לפינוי של אחד המטרדים המשמעותיים גם מבחינה חזותית וגם איכות הסביבה באזור. הגיע הזמן לפנות את המוסך ולהקים בו שכונה שתהיה פתוחה לציבור ותתרום חלק משטחה לציבור.
לטענה המשפטית שאמר עורך דין וילצ׳יק שאי אפשר להכניס איחוד וחלוקה בקווים כחולים שאין ביניהם חיבור, זו טענה שאינה קשורה לתוכנית הזאת כי אין פה עניין של איחוד וחלוקה של המגרשים. המגרשים האלה הולכים לציבור שזה דבר טוב.
צבי ירס: לגבי הבה״ת, נערך בשנת 2019 כשהתכנית גובשה. בה״ת זה בדיקה השפעה תחבורתית. יש מדריך לפי משרד התחבורה ששם קובע את ההליך מתי צריך בה״ת ואיך לעשות זאת. הנחות הבסיס של הבה״ת אושרו עם גורמי התכנון כולל שנת היעד. הוחלט לעשות עד לשנת 2040, כדי לבחון את המצב כמה שנים לאחר ביצוע הפרויקט. הכלי שדרכו הוכן הבה״ת זה המודל התחבורתי הממוחשב למטרופולין ת״א.
זה מודל תחבורתי שלוקח בחשבון המשך פתוח של כל המטרופולין לא רק בפרויקטים הסמוכים לנו.
לפי החלטות של התחבורה ונתיבי איילון שמתחזקת את המודל.
הבדיקה נעשתה לשנת 2040. הקו הירוק נמצא בביצוע ויעד לפתיחה שלו עוד 3 שנים, כך שעוד 4 שנים הוא יהיה פעיל וראוי לקחת אותו בחשבון. הבדיקות שלנו הראו שהצמתים כן מתפקדים וכולנו רואים את זה היום. זה קורה לאט אבל זה קורה. יש אנשים שעזבו את הרכב שלהם . הדברים האלה קורים.
תמיד יהיו פקקים והמטרה של משרד התחבורה לתת אופציה אחרת. ראינו רמת שירות טובה בצמתים, המיקום של הפרויקט בקרבה למס׳ אמצעי תחבורה, נת״צים, תחנת רכבת, כך שנוח להגיע לאמצעי התחבורה באזור. המודל לוקח בחשבון את קו המטרו שלא משפיע כי הוא נמצא במרחק רב, הוא לא נמצא במרחק הליכה ולכן לא משפיע על הפרויקט.

ענת בירן: אבקש לתקן לגבי המגרשים הציבוריים שנתנו מחוץ למתחם עצמו, הם בתוך איחוד וחלוקה. אבל למרות זאת אין בסיס לטענה שטוען וילצ׳יק. הוא מתייחס לפסיקה שלא קשורה. אנחנו מכניסים שטח מגורים ונותנים אותו לעירייה- זה חוקי ותקין. זה נעשה בהרבה מאוד תוכניות ואין קושי משפטי. מעבר לכך, יש לשים לב להפקעות שניתנות כאן. התוכנית עומדת בכל דרישה חוקית. היתה טענה /בקשה לחיבור עם גשר בין השכונה לפארק הירקון. אנשי המקצוע יסבירו שהדבר נבחן אך אינו אפשרי.
מנדי רוטברד: החל מהנקודה הזו (במצגת) יש את השיקוע ויש מעבר חציה, בדקנו את נושא הגשר. יש לזכור, מעבר לראול ולנברג יש את תחנת הרכבת הקלה, התחנה כבר בנויה ומוגבהת. כלומר מול האזור של הפרויקט עצמו אנחנו נמצאים עם גשר של הרכבת הקלה. מבחינת נגישות פותחים את האזור לכל תושבי השכונה. כל השטחים בתוך הפרויקט פנויים לחלוטין, התושבים יכולים לנוע, לקצר דרך ולהגיע לאותם מעברי חציה. לגבי הגשר זה לא בידיים שלנו.
מיטל להבי: מה ההבדל בין הקווקו העבה לדק? ואם אתה יכול להתייחס לשני המלבנים הירוקים?
מנדי רוטברד: ההבדל בין הקווקו העבה על הקווקוו הדק יותר- העבה מדגיש את צירי התנועה הקצרים ביותר לכיוון מעברי החצייה דרך הפרויקט. הדק יותר מראה עוד נתיבים שפתוחים לציבור זאת אומרת, הם יכולים ללכת אזורים נוספים בפרויקט להגיע לתוך האזורים האלה שהם שתי גינות ציבוריות
מיטל להבי: הם שצ״פים או שפ״פים?
מנדי רוטברד: הם שני גנים ציבורים עם זיקת הנאה.
מיטל להבי: מה המרחק בין צומת אחת לצומת שנייה?
אירית לבהר גבאי: 200 מטר
מיטל להבי : לא יכול להיות, אבקש תשובה ברורה
מילי פולישוק: למה לא בודקים מעבר תת קרקעי בין השכונה לפארק?
אלחנן זבולון: יש שם שיקוע, יש שם רכבת
מילי פולישוק: האם בדקתכם מעבר תת קרקעי כמו בירושלים?
מיטל להבי : כשראינו מה קורה באוניברסיטה מצאנו פתרונות גאונים
אודי כרמלי: למה אתם חושבים שהפתרונות פה לא טובים. תתנו להם להציג לכם ולהסביר.
ליטל אדר׳ הנוף של הפרויקט: יש את השיקוע של ראול ולנברג ומעבר לו יש את הרכבת הקלה שנמצאת במפלס של שתי קומות. שתי המגבלות לא קשורים לתכנית. המעבר שניתן כיום עבור השכונה לפארק

הירקון הוא עילי במעבר חצייה במפלס הקרקע שהוא הכי נגיש. יהיה ניתן ליצור גשר שיצטרכו לעלות אליו במעלית כך שתחזוקתית זה בעייתי וגם לא ישתמשו בו.
אבירם דגש הנדסה יועץ התנועה: מדובר על 750 דירות ו600 מקומות חניה. מגדלי גינדי בTLV. כל החניות יושבים על רחוב אחד, מדובר על 400 דירות בכל מגדל .סה״כ מדובר על 2400 דירות פי 4 ממה שמדובר כאן, מבחינת חניות 3400 חניות על רחוב אחד. אין שם שום בעיה לא בבקר ולא אחה״צ.
יש שתי גישות לפרוייקט כאשר הגישה הראשית היא מרח׳ הירדן. בבקר מי שרוצה לצאת לכיוון העיר ייצא למשמר הירדן דרך ראול ולנברג. מי שמשתמש ברמפה של נחלאות רוצה לצאת מכאן זה רק אנשים שרוצים להישאר בתוך השכונה ללכת לבית ספר, לקניות או משהו בתוך השכונה. הם יכולים לצאת פה מרחוב נחלאות, או לצאת כאן לכיכר, או לעלות פה ברחוב מטודלה. הרמפה מנחלאות תשמש למי שירצה להישאר בתוך השכונה. הרמפה תשמש אולי 10 אחוז מכלי הרכב, זו כמות מאוד קטנה.
בנושא שעות השיא אין שום בעיה להיכנס ולצאת מהמתחם. הבעיה היא משעות השעה שלוש שבו יוצאים כל משרדי ההיי-טק מרמת החייל. בגלל שהתקן פה הוא נמוך הייתי מציע להוסיף חניית אורחים בתוך המתחם.
אורלי אראל: זה לא מתואם אתנו
אלחנן זבולון : התקן הוא 0.8
אודי כרמלי: במידה והיזם יחליט לוותר על חניות פרטיות לטובת אורחים
מיטל להבי: כמה חניה ירדה מכחול לבן כתוצאה מהפרויקט
מנדי רוטברד: המרחק בין שני מעברי החציה 230 מ׳. אם יהיה שם ביה״ס יש הסדרי תנועה וקבענו חניות להורדת והעלאת נוסעים. הרמפה מאפשרת לעירייה להכנס לשטחים התת קרקעיים שלה לא צריך רמפה נוספת. כל התפעול בתת הקרקע דרך אותה רמפה. לא גרענו חניות מכחול לבן. באזור השיפוע אנו נמצאים בפשט הצפה וזה נבדק.
ענת בירן: יש טענה של טברסקי שהוא רוצה להיכנס לקו הכחול אבל זה לא היה חלק מההתנגדות שלו.

<u>זיו לייבו מציג מענה להתנגדויות מתוך הדראפט</u>

רבקה פרחי: במענה להתנגדות שהוצגה בעל פה על ידי מר רוני טברסקי, תכנית 5500 הומלצה להפקדה אך לא מאושרת. יש המלצה ל40 קומות
אודי כרמלי: ת.א 5500 הומלצה להפקדה, עדיין לא הופקדה ועדיין יש חילוקי דעות
מיטל להבי: אנחנו המלצנו
אודי כרמלי: אני לא אשלה ולא אתחייב למשהו שהוא לא בשליטתי

מיטל להבי: אם אנו משאירים את ה-40 קומות כאופציה אז מי שאמר את הטענה הזו יכול להיות צודק
אודי כרמלי: ויכול להיות שלא
אלחנן זבולון: זה תלוי בוועדה המחוזית. הם טוענים שמסביבם יש 40 קומות, אנו אומרים 40 קומות זו לא תוכנית שאצלנו

<u>זיו לייבו: ממשיך להציג מענה מתוך הדרפט להתנגדויות ומציג את המענה להערות הוועדה המחוזית</u>

אלחנן זבולון: נצא להפסקה.
יש לנו השלמה של הייעוץ המשפטי לעו״ד וילצ׳יק
עו״ד הגר גנין: במענה לדברי עו״ד וילצ׳יק לעניין ביטול הדרך במסגרת התוכנית לא אתייחס להחלטת הוועדה המחוזית מלפני היומיים זה לא רלוונטי , אין הנדון דומה לראיה. לא אותן נסיבות תכנוניות.
כפי אמרה עו״ד בירן בתוכנית, מדובר בשטח בייעוד דרך שמעולם לא אושרה כדרך ואין בה צורך כדרך והתכנון ושינוי הייעוד שלה מתבקש מבחינה תכנונית. ביטול הדרך לא הביא להקטנת השטחים הציבוריים ומדובר במגרש בבעלות העירייה שנרכש בעסקה לפני עשרות שנים לא מדובר בהפקעה שלא מומשה לייעוד ציבורי שמחייב השבת הקרקע
אלחנן זבולון: עו״ד וילצ׳יק בבקשה
עו״ד וילצ׳יק: בתשובות נאמרו שהתוכנית תואמת את 5000, זה המקסימום ולא חייבים לתת את המקסימום. לכן זו לא ממש תשובה. לגבי שני המגרשים שמחוץ לתוכנית, הם מקבלים זכויות בניה. המגרשים נכנסים במסגרת איחוד וחלוקה ומקבלים זכויות כך שאין תרומה. מצד שני ליצור מצב שבו מכניסים שני מגרשים שלא בתחום הקו הכחול המקורי, אין לכם סמכות. נאמר שאתם לא רוצים להתייחס להחלטת עזריאלי טאון מלפני יומיים, וועדת ערר וודאי תתייחס.
התוכנית יוצרת דרכים ועכשיו מבטלים דרך שקיימת סטטוטורית. דיברו על הדרך מצד ימין, סטטוטורית התכנית מחוברת לראול ולנברג דרך אותה דרך שעכשיו מבטלים אותה. לא הוסבר למה הבה״ת לא היתה חלק מהתכנית וזו סיבה להפקדת התוכנית מחדש.
אורנה ברביבאי: האם קיבלת תשובה לעניין ההחלטה מלפני יומיים?
עו״ד וילצ׳יק לא, ואני לא מקבל את זה . מזכיר העירייה לא נתנה זכויות על האטד . פה נתנו זכויות

מיטל להבי: מה שנתנו זיקת הנאה בעתיד יכול לקבל זכויות
עו״ד וילצ׳יק לא בעתיד כבר עכשיו בתוכנית נותנים. העירייה מתוך הזכויות מקבלת 20 דירות.
אודי כרמלי: אלי וילצ׳יק מייצג את המתנגדים
עו״ד וילצ׳יק: זה לא שלקחתם את הדרך וביטלתם אותה, אלא ביטלתם ונתתם זיקת הנאה לציבור
אריאלה שפיץ: נאמר ש3M לא משפיע כי השכונה לא מגיעה לשם. כשהוא נכנס למודל הוא לוקח עומסי תנועה, אם הוא איננו אז יש עומסי תנועה יותר משמעותיים. כל המערכת התחבורה ציבורית נועדה להוריד עומסים. יש כאן מצבים של אי ודאות. מה תהיה התחבורה הציבורית בשנת היעד?. צריך לעשות פה בחינות תחבורתיות חדשות עם מצבי ביניים ולהגדיר שלבי ביצוע כדי שכל האי וודאות שהוא כלי התכנון יאפשר לייצר סבירות בתפקוד התחבורתי בשכונה. נאמר שההסדרים לביה״ס יעשו בהיתר בניה, העלאת והורדות נוסעים זה לא הדרישות התחבורתיות היחידות וצריך לעשות בדיקה.
מתן בן שוהם : לגבי המבנה הציבור הוגדר שזה יהיה ביה״ס או מתנ״ס. כל הרכבים שיצטרכו להגיע לשטח הציבורי וכולם אמורים לחפש חניה באותה נקודה ברח׳ נחלאות. אין להם תיאום לחניות תת קרקעיות והכל קורה מעל פני הקרקע. זו בעיה מאוד קשה.
אלחנן זבולון: יהיה שם מפרץ
מתן בן שוהם: זו כיכר, התכנון הזה לא דובר ולא תוכנן. לא פנו לראות איך לפתור את בעיית החניה. לטענה שאפשר יהיה בקלות לגשת לפארק אבל צריך לעבור כביש. הולכים להיות 750 יח״ד, כל שיכון דן שהוא בשטח הרבה יותר גדול, אין בו 750 יח״ד. השטח הציבורי הוא שליש מהשטח הכלכלי שמדובר כאן. כל הדיירים יהיו מסכנים. לילדים אין לאן ללכת, אין גנים ציבוריים. צריך לצאת איתם לעבור איתם את הכביש, ילדים לא יכולים לחצות כביש כזה.
רוני פרסקי: גם אנחנו חלק מהאינטרס העירוני, לא רק לבנות ולהרחיב. האינטרס העירוני זה גם תושבי שיכון דן. צריכים לשאול האם הבאלנס פה הוא נכון, אנחנו טוענים שהבאלנס הופר, אנו לא נגד התוכנית. לעניין הרמפה, אני לא רואה את תושבי השכונה משתמשים בו. יהיה עומס ביציאה של משמר הירדן והם ילכו לנחלאות. אם לדעתו היועץ תנועה זה כל כך מינורי אז אפשר לוותר על זה. כל הטיעונים הם מתחמקים ולא נוגעים לעניין.
דיוויד בר: צבי ירס לא התייחס שיש עליה ברמת שירות בצומת של מבצע קדש. רואים שעם הפרוייקט רמת השירות עולה לרמה D על אחת כמה וכמה שהוא אומר 3M -לא השפיע על הפרוייקט. לגבי השטח הירוק שהוא מטיב עם התושבים אני לא חושב שזה אמור להיות דרך. היום זו ריאה ירוקה, זו טענה שהיא אחיזת עיניים. אומרים שהדרך לא סלולה היום, הדרך כן סלולה והטענה לא נכונה. נאמר שיש שיקוע, לא נראה שנבחן מעבר תת קרקעי להולכי רגל, גם לא נאמר מצד היזם לעניין השטח החום והמענה התחבורתי אליו.

אלחנן זבולון: נעבור לדיון פנימי
חיים גורן: מה המתנגד טען לגבי הפסיקה מלפני יומיים?. טוב שקבלתם את ההתנגדות וקבעתם תקן חניה 0.8 לדב״י. השקפת העולם של הועדה שהציבור השתמש בתחבורה ציבורית, מאתגרת את הציבור כי קשה להתנהל בלי רכב. אני חושב שצריך לשקול את נושא תקני החניה, ובמיוחד תקן חניה לתעסוקה צריך לתת יותר חניה. האם יש דוגמאות בעיר שטחי תפעול של מסחר לאפשר מעבר תת קרקעי של חניון כזה או אחר?
מיטל להבי : בTLV לקחו את השטחים של גני הילדים והפכו אותם לפריקה וטעינה. אין לנו בקרה גם בחניון אלרם. אין לנו מספיק אמצעי אכיפה על חניונים ושטחי פריקה וטעינה שמחליפים את השימושים שלהם
חיים גורן : האם יש בדיקה שיודעת להגיד שהכניסות התת קרקעיות ממשמר הירדן יכולה לשרת את השטחים המסחריים.
אורנה ברביבאי : אצביע נגד, למרות שהמקום של מוסד דן הוא מפגע. יש כאן שאלה של מידתיות ובעייני היא מופרת. התשובות לתושבים שזה מבוצע על פי החוק. כשעושים שיתוף ציבור, כמו במלון התעשייה, אמרתי בעייני-לא סביר שבסעיף שיתוף ציבור יהיה כתוב שאין צורך בשיתוף ציבור. שיתוף ציבור נועד לשתף את הציבור, ובהרבה פרוייקטים עושים זאת למראית עין. צריך להיות יותר קשובים לציבור וששההחלטות לוקחות בחשבון את מה שאזרחים מרגישים ביחס למצב הקיים. אישה בת 75 אמרה- מה אני אסע בקורקינט?. אני כן נוסעת בתחבורה ציבורית. יש היום קושי כיום כל שכן שנוסיף עומסים על השכונה הזו. אין ספק שצריך להוריד את היקף הרכבים בעיר, אבל עובדתית אין מענה להולכי רגל ולתחבורה. לגיטימי להגיד שאנו רוצים לבנות ולהתפתח אבל שמעמיסים מעבר, הציבור מרגיש שעובדים עליו. חברי המועצה, התכלית היא ליצור איזון בין צרכי הציבור לבין היזם ולעיר ובעייני הופר האיזון. מדובר בפרוייקט מאוד גדול.
חיים גורן : זה לא פרוייקט כזה גדול.

אלחנן זבולון: אם צריך להעמיס גובה זה צריך להיעשות באזור הרק״ל.
אודי כרמלי: אלו המקומות שבהן עוד אפשר להשפיע וזה בסך הכל 19 קומות, על זה לומר שאין איזון? שנותנים חניה 0.8 אנו מציעים שביל זהב שהוא מאוזן לגבי החניה. מה כן האיזון במקום הזה?
אורנה ברביבאי: לא יכול להיות שהתגובה תהיה במצב קיצון או אפס או 100. ההנחה שתחבורה ציבורית תתן מענה אבל אין תחבורה ציבורית מספקת, וכשמשיטים על הציבור גזרה ואנו כמועצת עיר לא רואים את צרכי התושב- זה בעיה ולא מידתי.
חיים גורן: אנחנו בראיה עתידית לגבי התחבורה שכן תהיה תחבורה בעתיד. אני מבין לליבם של התושבים, וגם תהיה תקופת מעבר שהיא קשוחה לכולנו. אבל בסוף בטווח הרחוק, אי אפשר להסתכל על מצב תחבורתי כיום כשמסתכלים מה שנרצה לראות 40 שנה קדימה.
מיטל להבי: אנו לוקחים חניונים של אוטובוסים אבל אף אחד לא מדבר על חלופה לחניונים הללו והרי אנחנו רוצים שהתחבורה הציבורית תתפתח והיא לא יכולה להתפתח ללא מסופים. לעניין השטחים לא ברור מה זה אזור בתכנון מיוחד. אנחנו במגרש למגורים צמחנו מ15% מגורים ל50% המופיע, מאיפה צמח הפער?
כשמסתמכים על התחבורה הציבורית חייבים לייצר עבירות בין האנשים שגרים לבין התחב״צ .היינו צריכים להתאמץ למעבר בין הדופן הצפוני לדרומי, זו בעיה שקיימת בכוכב הצפון ובדרך ההגנה זה משמעותי.
אלחנן זבולון: אבל יש את השיקוע באמצע.
מיטל להבי: אבל הם צריכים לדלג מעל השיקוע
אודי כרמלי: יש את המעבר חצייה המוגן, אנו מנסים כמה שפחות לעשות גשרים.
מיטל להבי: יש שטח חום ואם מדברים על 15 דקות מהבית, לא ברור אם שטח החום יהיה לביה״ס או לחינוך? בדרפט, ההגדרה היא מאוד רחבה לשטחים עם אופי ציבורי.
אורלי אראל: החום זה שימושים לפי צ׳.
מיטל להבי: הרבה פעמים מביאים תחזית כמה צריך מסחר וכו׳. לא שמעתי על תוכנית כמה צריך ב״ס? גני ילדים? יודעים שיש חממה לדוגמא. דיברו על נווה שרת שגודלת וצומחת וצריך לתת פה מענה לחינוך עם שימוש שכונתי קהילתי. אני מגיעה עם אופניים ולאכזבתי בחניון העירוני אני לא מצליחה לקשור את האופניים. אדריכל העיר שלנו לא מרשה עמדות קשירה לא בשנקין וכד׳. לנושא חניות אורחים מבקשת להציע שנעשה חניון ציבורי תת קרקעי שיהיה בניהול העירייה כדי לתת מענה לצרכי של האורחים שרוצים חניה ואולי אפילו יימנע חלק מהכניסה לרמת החייל. לנושא הגידול בתוכניות, אבקש להבין את המשמעות של תוכנית 5500 וההשלכות שלה על תוספת בניה אפשרית של יח״ד לאור הגבהת המגדל מ19 ק׳ הבניין הפינתי ל-40 קומות.
אורלי אראל: הצגנו בדיון לפרטי פרטים הכל. זה מה שאשרתם.
מיטל להבי: אבל מה התוצאה הסופית? בתוכנית 5000 סימנו סימון קטן מתחם ב׳ הביטוח ונשמט מעיניי. אנחנו רואים תוכנית כוללנית שמגיעה במאסה גדולה.
אורלי אראל: בדיונים על תוכנית 5500 הצגנו בקובייה קובייה, היו 9 דיונים. לפרטי פרטים אפילו קווי בניין.
מיטל להבי: מתוקף 5500 לקחנו מגרשים מחוץ לקו הכחול ונתנו זכויות בניה בתוך הקו הכחול כלומר זה נמצא ב5500. נושא שטחי פריקה וטעינה לא משמשים את מטרתם בסוף, אף אחד לא יורד לתת הקרקע שהופכת למחסנים ואז לוקחים כחול לבן לפריקה וטעינה. אבקש את חוות דעת היועמ״שית. כאשר הופכים שטחי פריקה וטעינה לישיבה כמו באלרם או סוגר את התריס, מה הם הכלים שיש לאכיפה להתמודד עם זה? צריך להכניס כלל ל-5500 שמבטיח את האכיפה שלא אקבל תשובות שטחיות.
חן אריאלי: אני מכירה את התוכנית עוד לפני שאישרנו את מדיניות הדיור. זה פרוייקט גדול ואפשר היה לעשות פה יותר דב״י. אבקש הרחבה על נושא העומס התחבורתי בתוכנית, להבנתי הוא מתרחב מ-12 ל-18 והוא נהיה דו סטרי. כתושבת יפו מאד לצאת ולהיכנס .
מלי פולישוק: יפה שב״ס לא ממוקם על כביש ראשי. מי שגר בבתים פרטיים יש לו בום. אין כאן חריגה מעבר לתוכניות אחרות. המקום הזה מיוחד כי יש בו בתים פרטיים.
אלחנן זבולון: לכן זה נעשה 6.5 ברח׳ נחלאות
אודי כרמלי: בעקבות שיתוף ציבור הבניה ירדה ל6.5 קומות.
מלי פולישוק: התועלות שהיזם נתן באותו קנה מידה כמו בתוכניות אחרות. יש 10 דונם של שטח ציבורי. החיבור במעבר חצייה של כביש כל כך רחב הוא לא טוב. בפינה של משמר הירדן אפשר היה לעשות מעבר תת קרקעי לאוכלוסייה.
אודי כרמלי: אבל הילדים יצטרכו לחצות את משמר הירדן?
אורלי אראל: מעברים תת קרקעיים לנשים לבד לא הולכות, לא משנה כמה תאורה תהיה שם.
מלי פולישוק: זה קיים בחיפה ובירושלים. יש לתת את הדעת על עניין מעבר החציה בכביש כזה רחב.
מתחת לשטח החום צריך להקים חניון תת קרקעי ציבורי גדול שייתן מענה לשכונת רמת החייל. ואולי לכתוב בתוכנית שיהיה חניון.
אודי כרמלי: בטח שאפשר אין צורך לכתוב, מתחת לשטח חום על פי תוכנית צ׳ אפשר לבנות חניון ציבורי.
מלי פולישוק: אולי כדאי שתכתבו זאת.

אודי כרמלי: אי אפשר להתחייב לזה כעת אנו בתב״ע בתכנון לא בהיתר. הבחירה בסופו של דבר היא של העירייה אם לבנות אותו או לא.
מלי פולישוק: אם אנשים יידעו שיש רצון לפתור את הבעיה ויש תחזית תהיה פחות התנגדות.
אביגדור פרויד: לבדוק שברחוב נחלאות תהיה פניה ימינה יציאה לרח׳ פנחס רוזן יקל מאד. בתוך המתחם יש בניינים של 7 קומות. אני הייתי מבטל אחד מהם ומעלה קומות בבניינים של ה-15 קומות ומשאיר מקום ירוק גדול. אפילו שה15 יהיה 16, זה יתרון שבשכונה חדשה יהיה שטח ירוק גדול.
אלחנן זבולון: האם נבחן נושא השהיית מי נגר בגגות? ביקשו 7 מטר בקומת המרתף הראשונה מדוע?. האם כשנכנסים ממשמר הירדן אפשר לפנות שמאלה לפרויקט? האם יש ימינה בכניסה?. לגבי המסחר האם יש סעיף תב״עי שמגביל את גודל חנויות המסחר?
רבקה פרחי: תקני חניה להגדיל לתעסוקה- אין לנו כאן תעסוקה ואנחנו יושבים על הרק״ל, והחניה על פי המדיניות. בכל התוכניות החדשות יש רכב תפעולי בתת הקרקע פריקה וטעינה בתת הקרקע וזה מצריך תכנון רמפת ירידה שמאפשרת זאת וגובה מרתפים שמאפשר הנפה במרתף הזה. לכן גובה מרתף עליון הוא 7 מטר. שטחי מסחר נמוכים רק על וולנברג וכיכר על פנחס רוזן. לגבי המידתיות- התוכנית מבחינת התוספת של הצפיפות היא בדומה למקומות אחרים בעיר. זה מקום שיכול לשאת את יח״ד בהתאמה לשכונות הקיימות גם 15 קומות לא תואם את הווילות הקיימות, רח׳ ראול ולנברג יכול לשאת זאת. אלו המקומות שצריך לצופף בעיר, זה מידתי לשטחים הפתוחים שיש שם ואפשר להוסיף מגורים. שיתוף ציבור- במקרה הזה הוועדה המצומצמת החליטה על יידוע ציבור, ובשלב של יידוע כבר מראים תוכנית מוכנה. הציבור מתייחס לתוכנית ומעיר הערות. ליידוע שהיה בזמן הקורונה כך שזה היה בזום השתתפו 115 בעלי עניין ותושבים. הנושאים שעלו הם גובה, כניסה לרמפות ועומס תחבורה. אחרי זה ביקשו ישיבה עם הצוות המקצועי ונעשו שני שינויים בעקבות הישיבה, הנמיכו את גובה הקומות ברח׳ נחלאות. בנוסף לא אפשרו להיכנס עם רמפה תפעולית דרך נחלאות כך שלא יוכלו להיכנס רכבים תפעולים. בנוסף מבטלים פה מסוף אוטובוסים יש כאן ראייה כוללת של משרד התחבורה. מסוף נוסף שיהיה בציר עתידים, לבינתיים, יש מסוף זמני ברח׳ דבורה נביאה ויש מסוף נוסף שיהיה ליד היכל שלמה. משרד התחבורה דרך נתיבי איילון יש להם תוכנית והתכנות.
מיטל להבי: את יכולה לתת לנו תמונת שלביות
אירית לב-הר גבאי: זה לא מסוף זה מוסך וחניון לילה ולא נמצא בתוכנית האסטרטגית של נתיבי איילון.
מלי פולישוק: אין שם היום חניה?
אירית לבהר גבאי: יש חניית לילה בלבד. המצוקה הגדולה היא במסופים תפעוליים שנדרשים בשעות הפעילות.
מיטל להבי: טבלת השטחים שיש בתקנון מראה מצב קיים מול מוצע. יש את העניין של 50% מגורים.
רבקה פרחי: יש שני מגרשים סחירים במצב המוצע , אזור מגורים א2 ואזור מגרש מיוחד. מגורים א2׳ הוא 15% שהוא 5.8 דונם ואזור מגרש מיוחד 22.5 דונם. במצב היוצא יש 19.2 דונם שטח סחיר. את המגרש המיוחד הפכו למגורים. זו התוכנית שהפכה ממגרש מיוחד למגרש מגורים וז״א את אזור מגורים א2 ממגרש מגורים לשצ״פ שב״צ המפוספס. הצהוב המפוספס בתשריט אותו מגרש מיוחד הופכים למגורים וזאת בהתאם לתוכנית המתאר. שני הכחולים שבמצב הקיים הם מגורים, אותם הופכים לשטח ציבורי . נכון שכתוב בדרפט את המספרים של ביה״ס אבל זו בדיקת התכנות. מה הגודל שאנו צריכים והאם ההקצאה של 6 דונם יספיקו למס׳ כתות הגן שהצטרכו והצרכים של השכונות הסמוכות.
מיטל להבי: אם יש בדיקה פרוגרמטית למה אנו לא קובעים זאת עכשיו?
רבקה פרחי: אנו חייבים להשאיר גמישות תכנונית אולי עד אז ייבנה ביה״ס אחר שייתן מענה ואולי ניתן משהו אחר כמו קאנטרי. לגבי תכנית 5500, הגשנו מסמכים לוועדה המחוזית והיא סימנה את השטח שהראיתי עם 40 קומות לתעסוקה ומגורים ואפשרה עירוב שימושים. אנו בוחנים מחדש את מה שהוגש לוועדה המחוזית. ומכיוון שלא הוצגה לועדה כוונה להגיש התנגדות מה״ע, לכשנגיש התנגדות מהנדס העיר אנו נציע שאם כן יהיה מגדל הוא יהיה עד 25 קומות הוא יהיה לתעסוקה ומסחר ולהוריד לממדים שקצת יותר נכונים לאזור הזה.
אירית לבהר גבאי: לגבי עניין הבה״ת, אנו פחות אוהבים את הכלי הזה. זה כלי בעייתי, ואלו הנחיות קצת מיושנות. אם מסתכלים על הבה״ת שנעשה ע״י יועץ התנועה של היזם יש הנחה שיש את המטרו ומצד שני אין את הקו הצהוב שהתעורר לחיים. מבחינת התחזיות של הבה״ת, זה מבוסס על מודל ולא נותן תחזית מדויקת. הבה״ת מניח פיצול -הכוונה היא חלוקה בין שימוש לרכב פרטי לשימוש בתחבורה ציבורית. הבה״ת לדוגמא לא לוקח את השימוש באופניים שהשימוש בו מעל 20% נסיעות בעיר שהן על דו גלגלי. בבה״ת, רמות השירות באיזור יחסית טובות אבל בממוצע שעתי זה לא מסמן את הפיק בשעות הבוקר. הבה״ת מתאים יותר לפרויקטים מחוץ לעיר. לרוב לא משתמשים בו. בסה״כ לקחו את כל התנועה.
אלחנן זבולון: האם אפשר לפתוח שמאל
אירית לבהר גבאי: המעגל יורחב ויותאם לתנועה דו סטרית. המטרה של הדו סיטריות בנחלאות היא לשחרר עומס מהשכונה.
חן אריאלי: איך זה יוריד עומס? קיבלנו תמונות ממה שקורה שם היום. אנו מוסיפים 8-7 מבנים זה המון רכבים? וכן יהיה עומס תחבורתי.
אירית לבהר גבאי: המטרה שלנו לא להפחית עומס. מבחינת כמות החניות אין כאן כמות חניות גדולה.

חן אריאלי: העמדה שיום אחד תהיה מערכת שאנשים לא ישתמשו ברכבים, יש מציאות וזה סיכון מאוד גדול לקחת.
אודי כרמלי: אנו לא שם. אנו מדברים על הפחתה של 20% וזה הפחתות שלכאורה שנראה אותן מתממשות בעוד כמה שנים. גם אם נכפיל את מקומות החניה בבניינים הפרטיים, בעיית החניה לא תיפתר וזה לא יפתור את הפקקים. אנו מייצרים כאן סיטואציה שהיא לא רחוקה מהמציאות של היום. אנו מתכננים את העתיד לפי הנתונים של היום- זה לא כזה רחוק מהמציאות. בשל תקנות החניה הם אלו שגרמו לחלק מהתושבים להוריד רכב אחד.
מיטל להבי: צריך הדרגתיות ומידתיות הוא שם המשחק.
אודי כרמלי: מה יותר הדרגתי מלדבר על 0.8.
אירית לבהר-גבאי: רעיון הרחבת רח׳ נחלאות הוא בכדי לאפשר כניסה ויציאה. אחרת יישאר רחוב לכיוון אחד. המטרה היא לא הפחתת עומס תחבורתי ברחוב עצמו.

אלחנן זבולון: הצבעה
נגד: מיטל להבי ואורנה ברביבאי
בעד: אלחנן זבולון, חיים גורן וחן אריאלי.

בישיבתה מספר 0024-24ב׳ מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם לנימוקים המפורטים בחוות דעת מהנדס העיר, לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט להלן, לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

9. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, כי כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברח׳ משמר הירדן בלבד.
10. יש לשנות את ייעוד הקרקע בתאי השטח 684,685 משב״צ/ שצ״פ ל- שצ״פ ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכנית, התשריטים והנספחים.
11. תקן החניה לדירות להשכרה (דירות הדב״י) - יקבע תקן 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור בדומה לשאר הדירות. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.
12. יש לקבוע מרחק מינימלי בין הבניינים הפונים לרח׳ נחלאות ולרח׳ משמר הירדן ולעדכן את מסמכי התכנית על פי הפירוט הבא:
<u>הבניינים הפונים לכיוון רחוב נחלאות:</u>
- בצד המערבי בין בניין בן 19 קומות לבינוי המרקמי מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.
- בין בינוי מרקמי לבינוי מרקמי מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר.

<u>הבניינים הפונים לרחוב משמר הירדן:</u>
- בין בניינים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.
- בין קומות המסד שמתחת למבנים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר.

המרחקים הסופיים ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
13. יש להגדיל את תחום זיקת ההנאה בין המגרש הציבורי (תא שטח 401) למגרש המגורים בבנייה מרקמית מ- 4 מ׳ ל- 8 מ׳, כך שיתאפשר מעבר מזמין ומרווח לגינה השכונתית שבזיקת הנאה לציבור. יש לעדכן את הוראות התכנית, התשריטים והנספחים בהתאם.
14. דיור בר השגה- יש לתקן את הוראות התכנית כך ששיעור ההנחה יהיה בהתאם למדיניות הדיור לתל אביב – יפו ובהתאם לממיר (הוראות גנריות).
בהתאם, יש לתקן את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית:

- דברי ההסבר לתכנית: יש להוסיף כי בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- <u>1.9 הגדרות בתכנית</u>- הוספת ׳יחידות דיור בהישג יד׳ - במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה׳.
- <u>מגורים ד׳-</u> יש לתקן את הניסוח בסעיף 4.1.2א׳5:
יוקצו לפחות 15% מסך יחידות הדיור (למעט בתא שטח B102) עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, להשכרה במחיר מופחת למשך 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.

- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, אך ללא דירות גדולות. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית העצוב אדריכלי והפיתוח. לפחות 15% מיחידות הדיור בכל שלב בהקמת הפרויקט יהיו יחידות דיור בהישג יד.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד׳ והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.
- יש להוסיף לסעיף 6.14 עיצוב אדריכלי, את ההוראות הבאות לדיור בהישג יד:
  - תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה״ע או מי מטעמו.
  - תמהיל גדלי יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח״ד גדולות במיוחד (מעל 120-100 מ״ר לפי העניין: שטח עיקרי וממ״ד).
  - יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.

- 6.15 תנאים בהליך הרישוי- יש להוסיף סעיף: ״ התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע״ב – 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.״
- 6.16 תנאים למתן תעודת גמר- יש להוסיף סעיף מס׳ 5: ״ רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע״ב – 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.״

15. יש לתקן את לוח ההקצאות כך שתתוקן הערה בטבלת האיזון: ״החלק המיוחס לעיריית תל-אביב משקף זכויות בניה ל- 20 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ״ר/יח״ד (ללא יח״ד דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 בתקנון התכנית)״
16. הערות טכניות לתיקון בהוראות התכנית:
    - יש לתקן את סעיף 4.2.2 א׳ ולמחוק את המילה ״זכויות״ מהמשפט.
    - יש להעתיק את רשימת השימושים המותרת בתכנית צ׳ אל סעיף 4.2.1.
    - יש להוסיף להוראות התכנית כי תקן החניה עבור השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף.
    - יש למחוק מההוראה בסעיף 4.1.2 (ג)(3)- את המשפט ״והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים״.
    - יש למחוק את הערה ז׳ בטבלה 5.

משתתפים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חיים גורן, חן אריאלי

26.11.25 דיווח על החלטת ועדת ערר

כנגד התכנית הוגשו שני עררים, שניהם על ידי תושבים משכונת נווה דן. טענותיהם עסקו בסוגיות הבאות:

1. בה״ת – היקפה וחובת פרסומה במסגרת מסמכי התכנית וכן טענות כנגד הסדרי התנועה והתחבורה שנקבעו.
2. הסמכות לאשר תכנית איחוד וחלוקה בקו כחול בלתי רציף.
3. הגדרת המרחב הציבורי כזיקת הנאה וגזירת רח״ק בגינו.
4. שינוי ייעוד הדרך הציבורית הקיימת והוספת רח״ק בגינה.
5. הקצאת זכויות סחירות לעיריית תל אביב במצב היוצא כנגד שטח ציבורי במצב הנכנס (עסקינן בטבלת איחוד וחלוקה).
6. הפרוגרמה לעניין תוספת התושבים ביחס לשטחי הציבור המוצעים.

כלל טענות העוררים נדחו (תוך אימוץ מלא של מענה הוועדה המקומית) למעט סוגיית הקצאת הזכויות הסחירות בגין הקרקע בייעוד דרך במצב הנכנס.
ועדת הערר קבעה, כי הגם שמדובר בטבלת איחוד וחלוקה בהסכמה, לא היה מקום להקצות זכויות סחירות לעירייה, וכי נפל פגם בהקצאת קרקע ליחידות דיור לעירייה בגין ביטול הדרך במצב בו קיימים יותר שטחי ציבור במצב המוצע (הגם ששטחי הדרכים קטנים).
ועדת הערר לא קיבלה את הטענה כי מדובר בטבלת איחוד וחלוקה בהסכמה, ושההסכמות העומדות בבסיס חלוקת הזכויות מבוססות על הסטוריה הסכמית – תכנונית רבת שנים בין אגודת יד המעביר (לימים החברה היזמית דן) ובין העירייה.
בשורה התחתונה – ועדת הערר קבעה כי לא ניתן להצדיק את הקצאת הזכויות הסחירות לעיריה במסגרת התכנית בביטול הדרך ״שנבלעה״ במצב החדש בשטחי הציבור שגדלו. ההקצאה בוטלה, והוועדה המקומית נדרשת לבחון את אופן יישום ההחלטה.
ועדת הערר הבהירה כי החלטתה זו בעניין הקצאת הזכויות הסחירות אינה משפיעה על הצפיפות שבבסיס התכנית ועל מספר יחידות הדיור המוצע במסגרתה.

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות צפון)

לאור העובדה שמשמעות ההחלטה, בין היתר, היא כי בוטל שיוכם של שטחים סחירים שיועדו עבור העירייה במסגרת ההסכמות שעמדו בבסיס האיחוד והחלוקה, ומכיוון שמדובר בשטחים השייכים לציבור, גורמי המקצוע ממליצים לוועדה המקומית להגיש עתירה מינהלית.

מטרת הדיון: דיון להפקדה

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

מיקום: מרחב מנשיה בין משולש הרחובות ממערב רחוב קויפמן, ממזרח רחוב ברנט ומדרום מסילת הרכבת הקלה המתוכננת.

שטח התכנית: 120.493 דונם

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7004	מוסדר	חלק	6, 9-12, 14, 18	4, 13, 22
7011	מוסדר	חלק	1-9, 22-41, 56, 58-60, 68-69	10-11, 21, 42-44, 47, 54, 57, 67
7041	מוסדר	חלק	27, 29-37, 57, 59	28, 42-43, 56, 60-61
7112	מוסדר	חלק	1-2	36

מתכננים:

דרמן ורבקל אדריכלות - עורכי התכנית

מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה - תנועה

ברוידא מעוז - אדריכלות נוף
טל איל אדריכלות – שימור
רקפת הר גבאי - אגרונומית
לשם שפר – איכות סביבה
י. לבל - תשתיות
BFKS – רונן רוזנטל – שמאות וכלכלה
אמת מידה - מדידה
מחלקת תכנון מרכז ומחלקת שימור, אגף תכנון העיר, עיריית תל אביב יפו

יזם ומגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב, פרטיים.

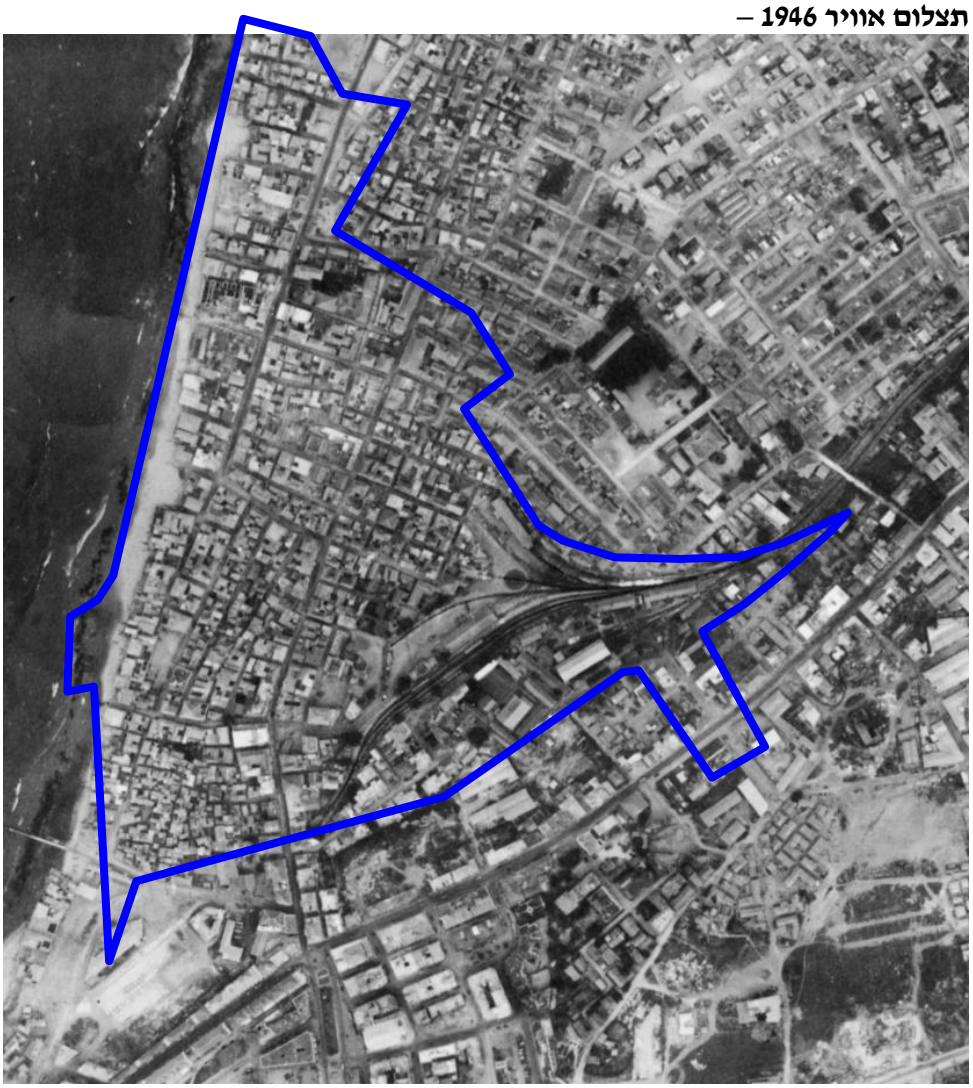
* ראו נספח א' , טבלת בעלויות לפי חלקה המצורף בסוף הדראפט.

רקע היסטורי:

הקדמה:
מרחב מנשיה בתכנית המוצעת הינו חלק מרובע מנשיה שנבנה כחלק מהשכונות שנבנו מחוץ לחומות העיר העתיקה של יפו אך היו חלק בלתי נפרד ממנה. הרובע החל להיבנות ככפר דייגים בשם אירשיד שנבנה על החוף אל מול סלע אנדרומדה ואוכלס בידי נתינים מצריים שהגיעו למקום בשלהי המאה ה-19. במשך 70 שנים משנת 1878 ועד 1948 נבנה רובע מנשיה, כחלק מיפו במהירות ובצפיפות והתפרש מפאתי החלק הצפוני של נמל יפו, בסביבות הרחוב הידוע היום בשם זלדה שניאורסון מדרום ועד הרחוב הקרוי היום רבי מאיר שבכרם התימנים מצפון. ממערב גבל הרובע בחול חוף הים וממזרח בנווה צדק. עם הקמת תחנת הרכבת לירושלים בשנת 1892 הואץ פיתוח השכונה שבשיאה הכילה כ- 18,500 תושבים שנחלקו בחמש שכונות שונות: אירשיד, מנשיה, נווה שלום, יפה נוף וחארת' א-תאנק הידועה גם בשם קרטון. לאחר המלחמה, נותרה מרבית השכונה נטושה ועיריית תל אביב החלה בהרס בתי השכונות בשלושה גלים שנמשכו עד שנת 1976 ובה נשלמה הריסת השכונה ופינוי אחרוני המתיישבים שאכלסו את המקום אחרי עצמאות המדינה.
המשיכה להתיישבות במנשיה נבעה מסמיכותה לציר התחבורתי של הרכבת לירושלים, קרבתה לנמל יפו וצמידותה לצומת דרכים אזוריות בכניסה לעיר.

בתחילת ההתיישבות התפתחה מנשיה במקביל בידי יזמים יהודים וערבים. גם הרכב האוכלוסייה היה מעורב יהודים ערבים ולאומים אחרים כפי שמתקבל מסקרי האוכלוסין שנערכו ונוכחותם של הקונסולים ויכולתם לתת הגנה חוקית לנתיניהם הוסיפה לתחושת הביטחון היחסי.
במרחב מנשיה נחתם גבולה הדרומי הראשון של תל אביב (1921) שעבר במרכז רח' זרח ברנט (רחוב האטליזים) וגבולה המערבי עבר ברח' המרד כיום. השטח הבנוי שבין הגדה הדרומית של רח' ברנט לחומה ההיסטורית נותר חלק מיפו.
מבנים לשימור:
בתחום התכנית מסומנים מבנים לשימור במרחב תחנת הרכבת ההיסטורי - "מתחם התחנה" (חלקם מוכרזים לשימור בתכנית 2650ב') ומבנים ואלמנטים לשימור בתחום מוזיאון בתי האוסף של צה"ל (לשעבר)- מבנים אלה אינם מוגנים סטטוטורית ותכנית זו ממליצה על חלקם לשימור:
מרבית המבנים שימשו כבתי מלאכה בקרבת הרכבת כגון מתחם וילאנד לתעשיית הבניה וחלקם מבנים לתפעול הטכני של עבודת הרכבת כגון מבני מוסך קטרים, מבני מחסנים, אלמנטים מכניים כגון מסילות הרכבת, צלחת סובב הקטרים, גמל ומגדל המים של הרכבת.
את מרחב התחנה (ולאורך מסילת הרכבת) מקיפה חומת אבן כורכר בנויה ומטויחת המפרידה בין הפרשי מפלסים משני צידיה ובה נקבעו פתחים ושערים שחיברו בין התחנה לשכונות הסובבות אותה.
במרחב מצוי מקבץ של עצים ותיקים, שהנם חלק חשוב בהגדרת חלקים מהתכנית כאתר שימור.

תצלום אוויר 1946 –



מצב תכנוני קיים:

תשריט מצב קיים

תכניות מקומיות:

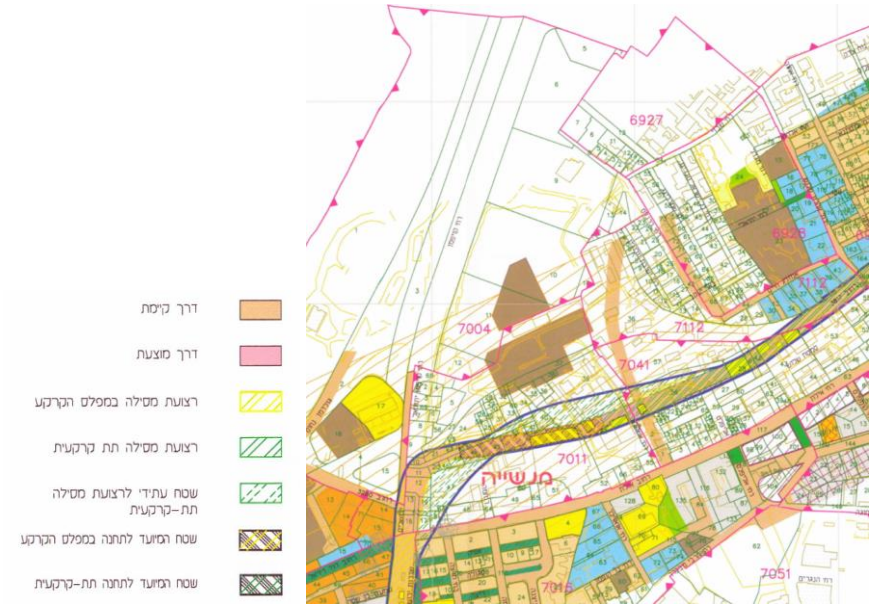
- תא/1200 (1975) : שטח התכנון נכלל בתחום תכנית זו ובה מיועד השטח לתכנון בעתיד, דרך מוצעת, דרך קיימת.
- תא/מק/3750 (נובמבר 2008)- "רכבת קלה תחנת אליפלט" : התכנית קובעת שטח להרחבת דרך ושטח להקמת תחנה ומתקניה ולפיתוח סביבתי, מטרתה להסיט את תחנת הרכבת הקלה שנקבעה בתמ"מ 1/5 מערבה ולקבוע את מקומה בתחנת אליפלט- הקו האדום. התכנית בחפיפת שטח חלקי בקו כחול בגבול הדרומי של התכנית.

תא/2650/ב' (2008) : התכנית סימנה 16 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ב"מתחם התחנה" (תחנת הרכבת + מחסני תחנה + וילה וילאנד + ביח"ר וילאנד ומחסנים) .

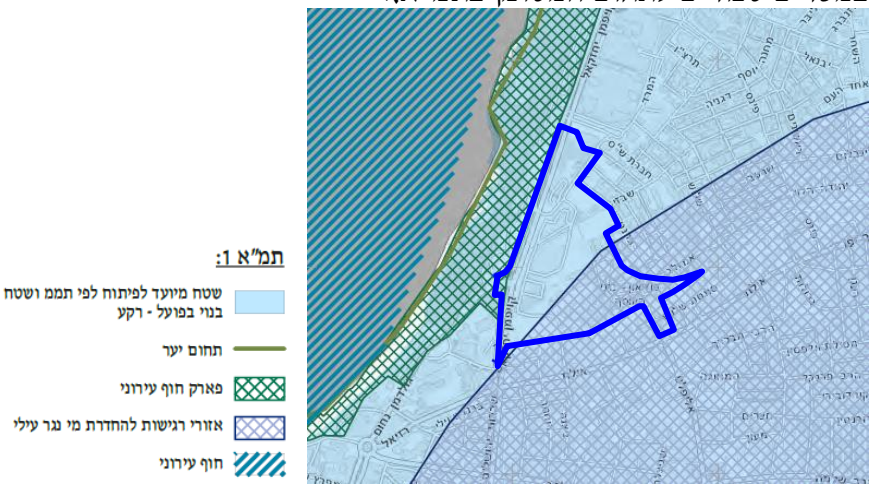
תכניות מחוזיות וארציות:

תמ"מ 5 (15.4.2010) – המתחם מסומן כהמשך של אזור מע"ר, הנמצא בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ולציר מטרופוליני ראשי.

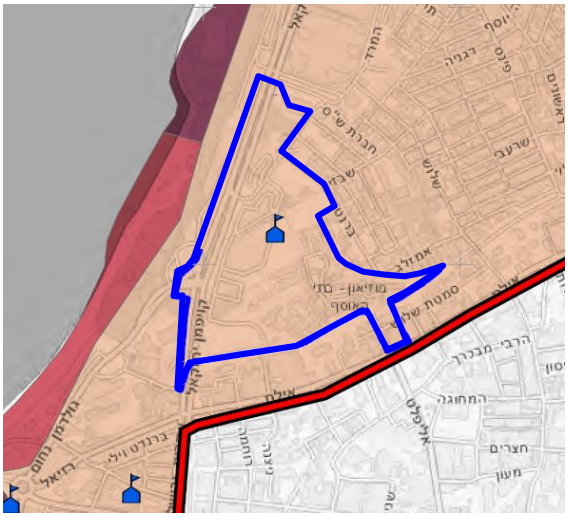
תמ"מ/1/5 (25.12.2003) – תכנית מתאר מחוזית להקמת תוואי הרק"ל והתחנות. כוללת את סימון רצועה תת קרקעית למטרו עתידי, בתחום התכנית. השטחים במפלס הקרקע נותרים בייעודם הקודם, עפ"י התכניות התקפות החלות בשטח.



תמא 1 – (פברואר 2020) תשריט התמ״א מסמן את כל שטח התכנית כמרקם עירוני, את חלקה המזרחי של התכנית כאזור רגישות להחדרת מי נגר עילי ואת כל שטח התכנית כשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. בגבולה המערבי של התכנית פארק חוף עירוני תל אביב (שטח התכנית גולש במטרים ספורים לתחום המסומן בתמ״א).

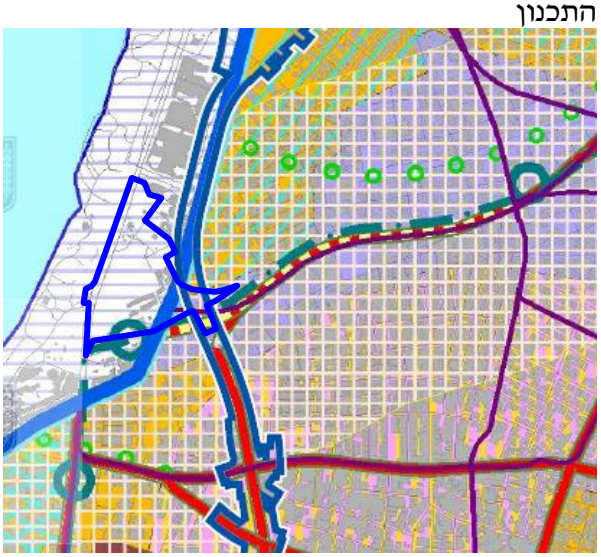


תמא 13 – תשריט התמ״א מסמן את כל שטח התכנית כשטח יישוב.
תמ״א 13/ 4 - חוף הים התיכון מחוז תל אביב (19.12.1995)
שטח התכנית מצוי בחלקו בתחום עורף החוף וחוצים אותו צירים ירוקים עירוניים משניים.



תת"ל 102 - קו מטרו M2 – פורסם להפקדה 13.10.20

העברת קו מטרו בהמשך לרחוב שלבים בתת הקרקע לרבות יצירה של תחנות מצפון ומדרום למתחם התכנון



תכנית המתאר תא/ 5000:

- תשריט אזורי ייעוד :
  - ייעוד מגורים מוטה מלונאות (30% לפחות)
  - חזית מסחרית לכיוון רחוב קויפמן והמשך רחוב שבזי
  - ציר ירוק עירוני המחבר בין שלבים לקויפמן, ובין ציר המסילה ואת רחוב קויפמן
  - מוסד ציבורי עירוני

- נספח עיצוב עירוני:
  - מרקם לשימור במרחב התחנה ומוזיאון בתי האוסף
  - גובה בינוי: עד 8 קומות.
  - ציר ירוק
  - המשך רחוב שלבים

- נספח תחבורה:
  - המשך רחוב שלבים כדרך עורקית עירונית מוצעת

תוואי הקו האדום של הרק"ל בחלקו הדרומי של מרחב התכנון

טבלת הוראות מיוחדות למתחם תכנון מנשיה 502/ג':

- יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים.
- יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות.
- ייקבעו הוראות שימור למתחם "התחנה".
- תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית, במתחם 502א' בעורף החוף.

מדיניות תמהיל שימושים "פארק התחנה":

בתאריך 10.2.2021 הועדה המקומית אישרה את מדיניות השימושים עבור "פארק התחנה" (מרחב הכולל את שטח התחנה הקיים ושטח מוזיאון בתי האוסף שהתפנה).

המדיניות המוצעת תשרת את תושבי העיר ובאיה לאורך כל שעות היום וימות השבוע.
חיבור מוזיאון בתי האוסף והתחנה למרחב אחד: פארק התחנה- יאפשר חיבור של רצף השדרה העירונית מפאתי שדרות רוטשילד, דרך פארק המסילה ועד לרצועת חוף הים.
חזון המדיניות: פארק עירוני מחובר ופתוח המציע מגוון שימושים ציבוריים, מקיימים ויומיומיים.
<u>העקרונות התכנוניים:</u>

1. מ-מתחמים סגורים ל-מרחב עירוני פתוח ומחובר

- פיתוח מרחב עירוני חדש לצד אתרים היסטוריים ואתרי שימור, יצירת מוקדי ביקור ועוגנים קהילתיים וציבוריים חדשים בעיר.
- יצירת רצף עירוני המחבר את מרחב ׳פארק התחנה׳ (תחנת הרכבת ומוזיאון בתי האוסף לשעבר) מתחיל בפאתי שדרות רוטשילד- פארק המסילה, עד לרצועת חוף הים של תל-אביב־יפו.

2. מ-שימושים מסחריים ל-שימושים מעורבים, לטובת תושבי העיר.

- חיזוק עוגנים יומיומיים בעלי מאפיינים ציבוריים.
- קידום תמהיל שימושים על בסיס 30% מסחרי ו-70% ציבורי/בעלי אופי ציבורי.

3. שימושים זמניים במבני מוזיאון בתי האוסף - בכדי לייצר שינוי בטווח המיידי, ליצור הרגלים חדשים בדינאמיות של המרחב ולמנוע עזובה והזנחה רבת שנים.

- קידום פרוגרמת מבוססת שימוש זמני.
- עיבוד ״קל״ של השטח ללא התערבות גסה, דהיינו השמשה של מבנים ברמת בטיחות ותקינות והתערבות קלה בנוף, כגון שתילת עצים והצללה לרווחת הציבור.

4. גישה ניהולית מאפשרת ופתוחה – שת״פ ציבורי, קהילות עירוניות, קהלים מגוונים, חיבור לעיר ולתושביה.

ניהול פארק התחנה כאתר פתוח, מחובר וזמין לציבור.

המדיניות המוצעת הינה לתקופת ביניים עד לביצועה של התכנית המקודמת כיום על כלל השטח, תכנית מנשיה תא/4408.

תכניות סובבות, מדיניות ומתחמי תכנון:

- <u>תא/5000</u>: תכנית המתאר מייעדת את הרצועה מדרום לתכנית שבין רחוב אילת ותוואי מסילת הרכבת הקלה לבניה בגובה עד 40 קומות לשימוש מע״ר סמוך להסעת המונים. בנוסף על פינת רחוב קויפמן מיועדת כיכר עירונית מדרום לתוואי המסילה. תכנית המתאר מפנה למדיניות המסילה. מדיניות המסילה, המאושרת ע״י הועדה המקומית קובעת את מיקום הבניה המגדלית החורגת מסביבתה במתחם וקובעת בניה מרקמית ביתרת השטח. מדרום, בין מסילת הרכבת הקלה ובין רחוב אילת, מסומן מרחב לפיד, לבניה החורגת מסביבתה.
- <u>תא/5016 מרחב לפיד</u> – תכנית בסמכות ועדה מחוזית, בהתאם למדיניות המסילה , המאפשרת תוספת 3 מגדלים בשילוב מסד לשימושים מעורבים של מלונאות (כדוגמת מלון 4 עונות), מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ומסחר. המלצה להפקדה הועדה המקומית בתאריך 24.3.2021

<u>תא/4599 סמטת שלוש/אליפלט</u>: תכנית בסמכות ועדה מקומית, בהתאם למדיניות המסילה, בין מסילת הרק״ל מצפון, אילת מדרום, רחוב אליפלט ממערב. התכנית מציעה מבנים חדשים לצד מבנים לשימור ומגדל לשימוש מע״רי. לפני דיון להפקדה בועדה המקומית.

- מרחב ולוז׳ין תא/ 4743– תכנית מאושרת (מאי 2019) התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה ע״י שימור המרקם הקיים וקביעת בניינים לשימור.
- <u>תא/3501</u> (מאי 2013): ״תפרי נווה צדק דרום״ (תכנית מאושרת) מצפון מזרח לתכנית, המשמרת את אופי הבינוי הקיים בשכונה ומגבילה את גובה הבניינים (בחלק הגובל ברחוב ברנט) ל- 2 קומות ועלית גג, בקו אפס לרחוב. לאורך חלקו המערבי של רחוב ברנט. התכנית מגדירה בנוסף צירי מבט על הים וליפו – ״ציר יחיאלי״. בין רחוב קויפמן לרחוב המרד מיועד תא שטח לשימוש ציבורי בנוי ופתוח.
- <u>תא/9032 מדיניות המסילה</u>- אושרה בוועדה המקומית בתאריך 18.11.2020
- המדיניות נחלקת את מרחב התכנון לשני סוגים של מרחבי משנה:
- מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות מדיניות.
- מרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות תקפות על פי סעיף 14 בתכנית 1200, וזאת בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.

<u>שצ״פ המסילה</u>- שצ״פ לינארי הממוקם מעל הרכבת הקלה (הקו האדום) בסמוך לתכנית. התכנית מאפשרת את המשך השצ״פ מערבה לים דרך מרחב השימור

מצב השטח בפועל:

בתחום תכנית מרחב מנשיה קיימים כיום שלושה אזוריים עיקריים, המהווים את הבסיס לתכנון:

- המרחב ההיסטורי לשימור בסביבות התחנה והוא מורכב משני חלקי משנה:
  - מתחם הרכבת ובו בתי מלאכה היסטוריים ומבנה תחנת הרכבת ההיסטורי בקו לירושלים. מרחב זה הידוע בשם "מתחם התחנה" שופץ ונפתח לציבור בשנת 2010 ומשמש למסחר, אירועים ובילוי. הפעילות במתחם נושאת אופי כלל עירוני ומאופיינת בתנודתיות גבוהה.
  - מוזיאון בתי האוסף לתולדות צה"ל ובו חלקים נוספים ממרחב התחנה ההיסטורי. מרחב זה נשמר ברובו על ידי משרד הביטחון וחלק מן המבנים עברו דרגות שונות של שיפוץ ברבות השנים. מבנים נוספים הוקמו בו מאז קום המדינה לשימוש הצבא, משרד הביטחון. מוזיאון בתי האוסף של תולדות צה"ל התפנה לאחרונה ועובר בימים אלו לניהול חברת אתרים אשר מפתחת אותו בשילוב מתחם התחנה כ"פארק התחנה" ובו שימושים זמניים התואמים את רוח תכנית זו אשר אושרו בדיון ב-10.02.21 בועדה המקומית.

מתחם התחנה ומוזיאון צה"ל נשענים כיום על חניה ציבורית (זמנית) בתשלום, בניהול אחוזות החוף, הממוקמת ממזרח לרחוב קויפמן ובמגרשי החניה בצ'רלס קלור.
שטח פתוח לא מבונה: מצוי במבואות המערביים בין מתחם התחנה ועד דרך קויפמן ובו מגרשי חנייה ציבורית, מגרש כדורסל, גינה ציבורית וחורשה צעירה ובה תלוליות עפר שנותרו מההריסות שבוצעו במקום בעבר.

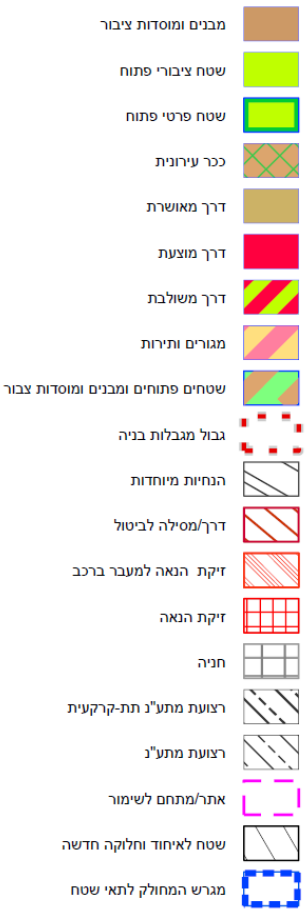
תצ"א משנת 2020

מטרות התכנית:

1. השלמת הרצף העירוני בין שכונת נווה צדק ומבואות יפו הצפוניים באמצעות המשכיות רחובות ומעברים בין שכונות נווה צדק, צפון יפו ודרום העיר ותוספת רחובות חדשים וחיבורם לרשת הרחובות הסובבים, תוספת שטחים לבינוי ברקמה מעורבת הכוללת שימושים למגורים, מלונאות, מסחר ושטחים ציבוריים.
2. שימור מורשת המרחב ההיסטורי מבחינת ערכי נוף וטבע ומורשת בנויה, קביעת אתר לשימור ומבנים לשימור.
3. קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי הסביבה.

עיקרי התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור לתכנון בעתיד ודרכים למגורים ותיירות, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור הכלולים בתחום כיכר עירונית, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטח פרטי פתוח, לדרך משולבת, דרך מאושרת, ולדרך מוצעת.
2. קביעת תחום איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת כיכר עירונית בתחום המרחב לשימור, סימון והוראות שימור מבנים ואלמנטים לשימור הכוללים את תחנת הרכבת העותומאנית, מבנים לשימור הכוללים סדנאות תחזוקה ומלאכה היסטוריים, מסילות הרכבת ואלמנטים נוספים וביניהם החומה העותומאנית משני צידיה, מעגל סובב הקטרים ואלמנטים מכניים היסטוריים נוספים ועצים לשימור.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. התווית המשך ציר ירוק עירוני, בהמשך לפארק המסילה דרך הכיכר העירונית, חיבורו עד רחוב קויפמן לכיוון מרחב הים וקביעת הוראות בנוגע לנטיעות.
6. קביעת הוראות בנייה לייעודי הקרקע ובכלל זה שטחי בנייה על קרקעיים ותת קרקעיים, עירוב שימושים, גובה, מספר קומות והוראות עיצוב ופיתוח.
7. קביעת חזיתות מסחריות מחייבות ברחוב קויפמן, בהמשך רחוב שבזי ומול מרחב השימור.
8. קביעת הוראות להתוויית דרכים.
9. קביעת הוראות להקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום התוכנית.
10. קביעת שלביות למימוש התוכנית.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה



תשריט ייעודי קרקע מוצע

תכנית בינוי

מבט מדרום

1. יעודי קרקע:

התכנית מחולקת לשני מתחמי תכנון עיקריים, האחד מרחב השימור ביעודי קרקע של מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שצ"פ ודרכים. והשני, יעודי קרקע של מגורים ותיירות, מוטה מלונאות לאורך רחוב קויפמן המשלב, שצ"פ , שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרכים.

מרחב השימור: המרחב מחולק לשני מגרשים – מגרש A ומגרש B אשר נחצים ע"י רחוב המחבר בין רחוב שלבים לקויפמן. המגרשים A ו- B מחולקים לתאי שטח ביעודים של מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ושצ"פ. מגרשים אלו יירשמו על שם העיריה.

<u>מבנים ומוסדות ציבור : תאי שטח A423-A401 , B404-B402</u>
תאי שטח אלו כוללים בתוכם את מבני השימור הקיימים במתחם התחנה ומוזיאון צה"ל שהתפנה ואליהם מתווספים מבנים נוספים הדומים בגודלם למבנים הקיימים לשימור אשר משלבים בתוכם שימושי מסחר ושימושים ציבוריים תרבות ופנאי, בהתאם להוראות שלהלן:

.

1. שימושים: שימושים ציבוריים בדגש על צורכי ציבור לתרבות אומנות ופנאי ושימושים נילווים . בתא שטח A401 הממוקם בקצה המערבי של מתחם השימור יותרו גם שימושי ציבור לצרכי חינוך. שימושי מסחר עד 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעי.
2. המבנה הקיים בתא שטח 401B, ניתן יהיה להריסה חלקית או מלאה בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. הוראות למבנים ואלמנטים לשימור בהתאם למפורט בסעיף בנושא שימור בהמשך דראפט זה.
4. קווי בניין:

   קו בנין 0 לכיוון הכיכר העירונית.

   בתא שטח 401A, קו בניין 0 מטר מחייב לכיוון פארק המסילה ולמערב.
5. מספר קומות:

   בתא שטח 401A תתאפשר עליה לגובה 3 קומות ברוטו. בקומת הגג תישמר נסיגה של 2.0 מטר לפחות מהמרחב לשימור.

   ביתר תאי התכנית מספר קומות במבנים חדשים יוגבל לקומה אחת.
6. החלטה לגבי הצורך בהסטתם הזזתם או הריסתם של המבנים לשימור המסומנים במספר 17A ו- 17 בתא שטח 401A תיקבע בעת תכנון מפורט וכתלות באפשרות להמשך רחוב שלבים במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר ומחלקת שימור.

<u>כיכר עירונית : תאי שטח A610-A604 , B603-B602</u>
הכיכר מקיפה את המבנים לשימור ומבנים חדשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וכוללת אלמנטים לשימור, צירים להולכי רגל ואופניים ועצים לשימור. במרחב הכיכר תפותח רחבה עירונית הכוללת שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שבילים להולכי רגל ואופניים, ומתקנים המאפשרים פעילות נלוות , מקומות ישיבה פתוחים בלבד לשירות המבנים בתחום הכיכר, הצללה, מתקנים טכניים, ושטחים לקליטת מי נגר עילי ותיעולם למערכת הניקוז העירונית.

מתקנים טכניים, הנדסיים ומערכות תשתית המשרתים את המבנים בכיכר ימוקמו בתוך המבנים עצמם ובהצנעה בדופן הבניין או מתחת לפני הקרקע ובלבד שלא יובלטו מעל מפלס הפיתוח העליון בתיאום עם מח' השימור.

1. הכיכר העירונית תשאר פתוחה למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע ולא תותר בה הקמת גדרות ושערים.

2. תותר פתיחת פתחים בחומה ההיסטורית במקומות המסומנים בנספח הבינוי לצורך המשך רחוב שלבים, מעבר שבילי הולכי רגל וחיבור בין השכונות והמרחבים הסובבים בתיאום עם מח' השימור.
3. 20% לפחות משטחי הכיכר העירונית הכוללים יאפשרו חלחול טבעי למי תהום.
4. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
5. מפלס הכיכר יהיה המשכי למפלס המרחב הציבורי הסמוך לה.

שצ"פ: תאי שטח A601-A603 , B601

במרכז המרחב לשימור עוברת רצועת שצ"פ המחברת בין שצ"פ המסילה והמרחב לשימור לפארק צ'ארלס קלור והים. בתחום שטח זה יותרו שימושי פנאי, שהייה, שבילים למעבר הולכי רגל ואופניים, נטיעות וריצוף.

בהתאם לסימון צירי הולכי רגל בתשריט, ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש לכיוון מזרח- מערב דרך תאי שטח 601A, 602Bויתוכנן בהמשך לפיתוח פארק המסילה. לכיוון צפון- דרום ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש בכיווני דרום-צפון מתחנת הרכבת הקלה ועד רחוב קויפמן מצפון בתאי שטח 601B, 603A.

מגורים ותיירות: תאי שטח 201-208

תאי השטח ביעוד זה מורכבים משתי שורות של מבננים - האחת נמצאת בצמידות למרחב השימור ומקיפה אותו והשניה נמצאת בחזית לרחוב קויפמן.

1. שימושים: מסחר, מגורים ומלונאות. מתוך סך כל השטחים ביעוד זה, 30% מהם מיועדים לשימוש מלונאות ברמה C או D, כשמרבית משטחי המלונאות מופנים לכיוון רחוב קויפמן. בקומת הקרקע של המבנים מסומנת חזית מסחרית מחייבת לכיוון רחוב קויפמן , המשך שבזי ומרחב השימור.

2. מספר קומות:
   א. גובה מרבי כולל קומת קרקע: 7 קומות + קומת גג חלקית.
   ב. בתאי השטח הפונים אל מרחב השימור (207-204), בתחום הקו המסומן בנספח הבינוי, גובה הבינוי 5 קומות כולל קומת קרקע בתוספת קומת גג חלקית.
   ג. קומת גג חלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ובלבד שהבינוי בקומה זו יורחק 5 מטר מקו החזית לרחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי והחזית אל מול מתחם השימור.
   ד. קומת הגג תכלול את המתקנים הטכניים הדרושים לבניין ולא תורשה קומה טכנית או יציאה לחדר מדרגות מעל קומת הגג.
3. תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבנן ובלבד שישמר מרחק מזערי של 6.0 מטר בין המבנים לכל גובהם, מעל הקרקע.
4. גובה ומפלסי קומות:
   א. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה. גובה הקומה יהיה עד 5.0 מטר ברוטו ולא יפתח מ-4 מטר ברוטו.

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו. גובה קומה סופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למדינות מה"ע.

זיקות ההנאה לציבור בתאי השטח המסומנים בתשריט ישמרו פתוחים ומגוננים ברוחב 6.0 מטר וללא בינוי מעליהם. המיקום המדויק של זיקות ההנאה וצורתם ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

5. תכסית הבינוי המרבית תהיה עד 85% מעל ומתחת לקרקע.

6. קווי בניין בהתאם למתואר בנספח הבינוי ובהתאם למפורט:

א. בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1- , בחזיתות הפונות לכיוון רחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון המרחב המסומן לשימור: קו בניין מחייב 3.0 מטר. השטח שבין קו הבניין וגבול המגרש יירשם בזיקת הנאה להולכי רגל, יפותח כחלק מן המדרכה העירונית ולא יותרו עמודים קונסטרוקטיביים בשטח זה. בתת הקרקע תותר הנחת ומעבר תשתיות עירוניות.

ב. בקומת הקרקע לשאר החזיתות: קו בניין 0 מטר

ג. מעל קומת הקרקע בכל החזיתות: קו בניין 0 מטר

ד. בתא 204 קו בניין לכיוון החומה ההיסטורית: 4.0 מטר בכל קומות המבנה לרבות קומות המרתף.

7. לא תותר הצמדת שטחי חוץ ליחידות דיור בקומת הקרקע. לא תותרנה דירות גן.

8. לא תותר הפנית חלונות מרחב מוגן דירתי לכיוון חזית הרחובות ומתחם השימור בהם מסומן בתשריט חזית מסחרית מחייבת. המקומות הפונים לכיוון החומה ההיסטורית יפותחו כחזית פעילה.

9. גודל יחידות דיור לשטח כולל ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות).

שטח פרטי פתוח: תאי שטח 511-518

לאורך רחוב קויפמן יפותחו שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לציבור אשר יוצמדו לתאי השטח הצמודים אליהם ביעוד מגורים ותיירות. רצף השטחים הפתוחים לאורך הרחוב מייצר הרחבה של מרחב המדרכה אל מול המסחר במבנים הצמודים.

תא שטח 511 יוצמד לתא שטח 201.

תאי שטח 512-513 יוצמדו לתא שטח 202.

תאי שטח 514- 516 יוצמדו לתא שטח 203.

תאי שטח 517-518 יוצמדו לתא שטח 207.

1. שטחים אלו יתוכננו כחלק משטחי השטח הפתוח הציבורי והמדרכות הסמוכים לרחוב קויפמן וכחלק מהמרחב הציבורי ברחוב ותרשם בהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

2. לא תותר הפרדה מפלסית בין מפלס הפיתוח ובין מפלס המדרכות הסובבות. השטח הפרטי הפתוח יישאר פנוי וחופשי בכל שעות היום ולא תותר הקמת גדר, שער או מחסום בין תחום הרחוב ותחום השטח הפרטי הפתוח הגובל בו.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: תא שטח 930 (כולל מגרש ציבורי ביעוד זה שאושר בתכנית 3501 "תפרי נוה צדק דרום" בשטח של 4.6 דונם, סה"כ כ- 11 דונם)

שימושים: שימושים ציבוריים כגון חינוך, דת, קהילה, תרבות ספורט וכ"ו, בהתאם לתכנית צ'.

1. קווי בניין:

לכיוון רחוב ברנט קו בניין 5.0 מטר

לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 קו בניין 5.0 מטר

לכיוון רחוב שבזי קו בניין 15 מטר

2. לשאר החזיתות קו בניין 0 מטר.
3. בהמשך לרחוב המרד תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים, ברוחב 6.0 מטר לפחות בין רחוב ברנט והמשך רחוב שלבים, כמסומן בתשריט.
4. מספר קומות: עד גובה 5 קומות כולל קומת קרקע. + קומת גג, כולל מתקנים טכניים בגג.
5. התכסית המרבית המותרת לבנייה לא תעלה על 50%.
6. חלק מהשטחים הפתוחים של מגרש זה יפותחו בצמוד לשכונה וישמשו לשטחי חוץ, משחק ופעילות גם מחוץ לשעות הפעילות של מבנה הציבור.
7. בקומת הקרקע לכיוון רחוב קויפמן והמשך דרך שלבים המסחר יתוכנן כחלק מדופן המבנה ויהיה פתוח לציבור לכיוון הרחוב וללא הפרדה מפלסית.
8. אוורור החניה הציבורית יהיה לגג המבנים ובכל מקרה פתחי אוורור ליציאת אוויר לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנה.

שצ"פ : תאי שטח 650-655

סמוך ליעוד המגורים והתיירות, יפותחו מספר גינות ציבוריות עם מתקני ספורט ופעילות, אזורי שהייה, נטיעות והצללות. לרבות שימור חלק מהשטח הפתוח הקיים בצמוד לרחוב שבזי בחלקה המזרחי של התכנית.

בנוסף לשטחים אלו, יפותחו רצועות שצ"פ המשכיות לרשת הרחובות החדשה לקישור הולכי רגל ממתחם השימור דרך הבינוי אל הים.

1. כלל השטח הציבורי הפתוח יפותח לרווחת הציבור ולא תותר הצבת כל גדר, שער או מחסום למעט גדרות הגנה סביב מגרשי ספורט ומשחק בתא 601.
2. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
3. מתחת לתאי שטח 650-651 יפותח חניון ציבורי בתכסית מרבית של 85%.
4. תקרת החניון מתחת לשטח הציבורי הפתוח תאפשר מעליה מילוי אדמה ופיתוח בעומק של 1.5 מטר לבתי גידול לנטיעות וצמחיה. פני השטח הפתוח יפותחו ללא הגבהה מעל פני הקרקע.

אוורור החניון הציבורי התת קרקעי יעשה לגגות המבנים בתאי שטח 208,207 ובכל מקרה פתחי אוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנה.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

(% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	גודל מגרש כללי	עיקרי			מעל הכניסה הקובעת
מגורים ותיירות	201		2794	(1) 16624	(2) 85	79	(3) 7
מגורים ותיירות	202		3182	(1) 17581	(5) 100	105	(3) 7
מגורים ותיירות	203		941	(7) 5646	(2) 85		(3) 7
מגורים ותיירות	204		1684	(8) 8588	(2) 85	77	(3) 7
מגורים ותיירות	205		2811	(8) 14336	(2) 85	123	(3) 7
מגורים ותיירות	206		2075	(8) 10583	(2) 85	100	(3) 7
מגורים ותיירות	207		3039	(10) 15499	(2) 85	90	(3) 7
מגורים ותיירות	208		2307	(1) 11766	(2) 85	62	(3) 7
מבנים ומוסדות ציבור	A401	מגרש A	2026	(12) 3039	85		(13) 2

(% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	גודל מגרש כללי	עיקרי			מעל הכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור	A402	מגרש A	194	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A403	מגרש A	135	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A404	מגרש A	251	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A405	מגרש A	158	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A406	מגרש A	164	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A407	מגרש A	102	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A408	מגרש A	506	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A409	מגרש A	337	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A410	מגרש A	313	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A411	מגרש A	120	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A412	מגרש A	117	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A413	מגרש A	505	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A414	מגרש A	497	497	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A415	מגרש A	137	137	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A416	מגרש A	447	447	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A417	מגרש A	613	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A418	מגרש A	136	136	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A419	מגרש A	229	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A420	מגרש A	894	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A421	מגרש A	824	824	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A422	מגרש A	331	331	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A423	מגרש A	496	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	B401	מגרש B	215	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	B402	מגרש B	493	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	B403	מגרש B	139	139	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	B404	מגרש B	455	455	100		1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	930		11024	44096 (12)	50		7

(% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	גודל מגרש כללי	עיקרי			מעל הכניסה הקובעת
<סך הכל>	שימוש		שטחי בנייה כוללים על קרקעיים	תמהיל השימושים הסחירים		סה"כ יחידות	
	מלונאות		28,965	29%		695	
	מגורים		65,500	65%		640	
	מסחר		7,136	6%			
	מבני ציבור		52,762				
	סה"כ		154,363				

הערות ברמת הטבלה:

א. התוכנית לא קובעת שטחי שירות מעל ומתחת הקרקע, שטחי שירות יקבעו בעת הוצאת היתר. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.

ב. שטחי המרתפים בתאי השטח בתוכנית יהיו בשטח של עד 50% מהזכויות מעל הקרקע ובהתאם להוראות תכנית המתאר.

ד. לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.

ה. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים , עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, או מרפסות גג מקורות. בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות השטח לא יעלה על 14 מ״ר למרפסת וסך שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר הדירות ו-6 מ״ר כפול מספר חדרי המלון. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.

ו. בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו הצללות עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.

ז. תותר המרת שטחים לטובת שימושים נלווים לכל יעוד בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים המותרים.

ח. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר המרה של 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעיים במתחם לטובת שימושי מסחר ויתאפשר לרכזם במבנים עצמאיים במתחם השימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפחות 45% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
(2) 15% משטח המבנן יישארו פתוחים וישמשו כשטח חלחול או לפי שטח המסומן כזיקת ההנאה בתשריט, לפי הגדול מביניהם.
(3) תותר תוספת קומת גג חלקית. לכיוון המרחב לשימור, גובה קומות יוגבל ל-5 קומות + קומת גג חלקית בעומק 20 מ׳ מקו הבניין בהתאם לנספח הבינוי.

(4) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1-קו בניין 0 בקומות 2-7.
(5) שטחי החלחול לתא שטח זה ינתנו בשטח השפ״פ המוצמד לו. בעת הוצאת היתר תינתן גמישות למיקום סופי של שטחים אלו.
(7) 100% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות למעט מסחר בקומת הקרקע.
(8) יותר שימוש מגורים ב-100% מהשטחים למעט מסחר בקומת הקרקע.
(9) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1- קו בניין 0 בקומות 2-7.
(10) לפחות 35% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
(11) תותר תוספת קומת גג חלקית.
(12) בהתאם לתכנית תא/מק/צ׳.
(13) תותר תוספת קומת גג חלקית.
(14) שטחי הבניה למבנים קיימים לשימור יהיו בהיקף השטחים הבנויים הקיימים ולא יותרו תוספות בניה או הרחבות למבנים לשימור.
(15) קו בניין 5 מטר לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 וקו בניין 15 מטרים לכיוון רחוב שבזי.

תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי:

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התוכנית ע״י הועדה המקומית. התוכנית תפורט על פי הנחיות מה״ע או מי מטעמו ובנושאים הבאים:

א. פירוט עיצוב המבנים והוראות מפורטות בדבר טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, קווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה לרבות גובה קומות.

ב. תכנון מפלסי המדרכות הסובבות ומפלסי הכניסה, פתחים, כניסות לבניינים.

ג. פירוט תמהיל יחידות דיור.

ד. קביעת השימושים לכל מבנה כולל מיקום מחייב של מסחר. קביעת אופן שילוב עירוב השימושים עם מגורים בבניין אחד.

ה. עיצוב נפחי של הבניין, חומרי גמר, פרטי בנייה מנחים ואופי פתחים.

ו. תוכנית פיתוח ובכלל זה לשטחים הפתוחים, זיקות ההנאה וחצרות הבניינים לרבות גינון, נטיעות עצים ואמצעי הצללה.

ז. קביעת מיקום כניסות לחניה, מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי וחניה לרוכבי אופניים במרתפי חניה ובמרחב הציבורי בהתאם לתקן התקף ומדיניות העירייה בעת הוצאת היתר בנייה.

ח. קביעת פתרונות אשפה, מיקום מתקנים טכניים והנדסיים לניקוז, כיבוי, ביוב ומים ותשתיות חשמל ותקשורת יוצנעו במעטפת הבניין כחלק מהחזית ובקו הבניין ויתוכננו עם מסתור המותאם לחזית המבנה או בקומת המרתף.

ט. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חו"ד מהיחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.

י. הקמת בתי אוכל מחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.

יא. קביעת פתרונות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית.

יב. קביעת פתרונות אקוסטיים בהתאם לבדיקת רעש.

יג. פיתוח בהתאם למפורט בסעיף הוראות פיתוח בפרק זה.

יד. קביעת שלביות בינוי

טו. קביעת פתרונות לנידוף בשטחי המסחר יהיו בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.

טז. ביצוע סקר אנרגיה על פי הנחיות מהנדס העיר. תכנית העיצוב תפרט את אופן יישום תוצאות הסקר, כולל התחייבות ליישום אמצעי התייעלות אנרגטית וכן יישום פתרונות לסוגי מתקני ייצור האנרגיה (כגון אנרגיה סולארית וקו-גנרציה), מיקומם ואופן חיבורם לתשתיות הנדרשות.

יז. קביעת אחוז ומיקום לעמדות טעינה לרכב חשמלי בכל מגרש.

2. הוראות בייעודים מגורים ותיירות:

א. בגמר חזיתות המבנים לא יותר שימוש בחיפוי אבן טבעית או חומר דמוי אבן וכן לא יעשה שימוש בחיפוי חומרים שאינם עמידים במליחות של סביבה ימית בשל הקרבה אל הים.

ב. פתחי אוורור המרתפים, מערכות הבניין ופירי המסחר והמלונאות ישולבו בתוך גרעין הבניין ותעלות האוורור יולכו עד גג המבנה. לא יורשה אוורור חניונים אל הרחוב או מרחב השימור בקומת הקרקע.

ג. קומת הגג הטכני תכלול ארובה בגובה 2 מטר מעל חדר היציאה לגג או מעקה הגג, הגבוה מבינהם.

ד. פרגולות בקומת הגג יבנו בהתאם להנחיות החוק ובנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מטר מקו החזית לכיוון חזית רחוב קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון מתחם השימור.

ה. בבניינים עם חזית מגורים בקו 0 יתאפשרו מרפסות מעבר לקו הבניין ומעל תחום הדרך או זיקת ההנאה מגובה קומה שניה ובעומק שלא יעלה על 1.2 מטר מקו הבניין. מיקום המרפסות יקבע במסדרת תוכנית עיצוב אדריכלית.

2. הוראות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: ראה פרק מרחב שימור.

3. **מרחב השימור** :

4.1 **<u>מבנים ואלמנטים לשימור</u>** :

א. המבנים והאלמנטים לשימור מופעים בנספח השימור ובתשריט התכנית.

ב. כל המבנים והאלמנטים הינם לשימור מחמיר ולא תותר הריסתם למעט תאי שטח שהוגדרו להם הוראות מיוחדות בסעיף 4 בתכנית זו וחלקי מבנה מאוחרים שיוחלט על הריסתם לאחר הכנת תיק התיעוד ובאישור מחלקת השימור.

ג. שימושים מותרים במבנים לשימור כמפורט מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

ד. מפלס כניסה קובעת למבנה לשימור הינו המפלס ההיסטורי ולא יתאפשר שינוי גובה מפלס זה.

ה. גג המבנה המקורי הינו לשימור ולא ניתן לשנות גובה, שיפוע, רכס, חומרים קונסטרוקציה או כל אלמנט אחר המהווה חלק מהגג.

ו. הפתחים ההיסטוריים במבנה ישומרו או ישוחזרו בהתאם למצב המקורי של המבנה. לא תתאפשר פתיחת פתחים חדשים או לאיטום פתחים קיימים, שינוי גבהיי פתחים, חומרים וכו.

ז. גמר מבנים לשימור יהיה זהה למקור ולטכנולוגיה המקורית של המבנה.

ח. לא תותר הוספת מרפסות במבנים לשימור

ט. ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים לשימור בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.

י. איורור המרתפים יהיה דרך ארובה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.

יא. מיקום מערכות עבור המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג או בשטח מבנה חדש או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.

יב. גוונים, תאורה, שילוט, אמצעי ביטחון, גגות, וכו' ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.

יג. לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות או מתקפלות כגון מרקיזה.

יד. תנאי להוצאת היתר במבנה לשימור הוא תאום ואישור מחלקת השימור.

טו. תנאי איכלוס המבנה לשימור יהיה גמר שיפוץ המבנה לשימור בפועל.

טז. תחזוקת מבנים לשימור-בהתאם לנספח ג של תכנית השימור 2650ב .

4.2 **<u>הנחיות מיוחדות עבור אלמנטים לשימור</u>** :

א. חומה ושערים שימור ושיקום החומה והשערים ההיסטוריים ושיחזור חלקי חומה שנהרסו. כחלק מגישה למרחב השימור סומנו בתשריט שערים חדשים לפתיחה בחומה במידה ויבוצעו דרכי הגישה אליהם ומהם. הפתיחה תבוצע לפי הנחיות מהנדס קונסטרוקציה המתמחה במבנים לשימור ומחלקת השימור ותוך הבטחת שלמות החומה.

ב. גמל המים- שימור ושיקום גמל המים כחלק ממערכות המים הקיימות במרחב.

ג. מגדל מים במידה וידרש לפנות את מגדל המים ממיקומו ההיסטורי, יתואם מיקומו החדש עם מה"ע או מי מטעמו. מיקומו החדש יהיה בתוך מרחב השימור ובקרבת מיקומו ההיסטורי.

ד. באר המים ההיסטורית הקבורה בסמוך למתקן מסובב הקטרים ובור מים בסמון למוסך הקטרים. הבאר והבור מכוסים כיום בריצוף ויש לערוך חפירות גישוש על מנת לחשוף אותה ללא פגע. שיקום ואופן

ביצוע בתאום עם מחלקת השימור.

ה. סובבן- הסובבן הינו מתקן הנדסי היסטורי לסיבוב הקטרים. שילובו במרחב הפתוח יעשה כחלק מתכנון מפורט עבור מרחב התכנון באופן שידגיש את מרכזיותו והאלמנט עצמו ויובא לאישור אדריכל העיר ומחלקת השימור. שיקום המתקן יעשה לפי הנחיות מהנדס המתמחה במתקנים היסטוריים מסוג זה ומחלקת השימור.

ו. פסי מסילות הרכבת העותמאנית והנוסף לה מתקופת המנדט הבריטי שיקום המסילות יעשה כחלק מתכנון מפורט לפיתוח במרחב התכנון כך שיובטח שימורן ושילובן בתכנון השטח הפתוח באופן שיבלוט לעין אך יאפשר מעבר נגיש בחציית המסילות והליכה נוחה לאורכן.

4.3 **<u>בניה חדשה במרחב השימור</u>** :

תתאפשר במיקום המסומן בנספח הבנוי והתכסית המרבית שלו תהיה בהתאם לתכנית זו.

א. לא תתאפשרנה תוספת מרפסות למבנים אלה

ב. שטח מרבי כולל על קרקעי במבנה בודד חדש : 500 מ"ר

ג. קו בניין אפס מחייב בכל החזיתות.

ד. גובה הבינוי יהיה עד קומה אחת בלבד ובגובה שלא יעלה על 7.0 מטר ממפלס הקרקע ועד רום גג הבניין אשר יהיה דו שיפועי. גובה קירות המבנה בחלקו הנמוך של השיפוע לא יעלה על 4 מ. הגובה הסופי יקבע בתיאום מול מחלקת שימור ובהתחשבות במבנים לשימור בסביבה.חומרי גמר כגון- גמר קירות החוץ, גוונים, גגות, הצללות, תאורה, שילוט של המבנים החדשים ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.

ה. שטח החוץ של המבנה יפותח במקשה אחת עם תוכנית הפיתוח הכללית של מרחב השימור תוך התאמת הכניסות למפלסי הפיתוח ללא הפרדות מפלסיות.

ו. מרתפים- ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.

ז. איוורור המרתפים יהיה דרך ארובה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.

ח. מיקום מערכות- מיקום מערכות עבר המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג הנסתר או בשטח מבנה חדש אחר או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.

ט. הצללות ופרגולות- לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות. כן תתאפשר הצללה מתקפלת כגון מרקיזה מבד .

3.4 **<u>הוראות כלליות למרחב לשימור</u>** :

א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.

ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא .

ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו' יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש .

ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.

ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף

לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשרו שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.

ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור .

ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר' העיר ומחלקת השימור .

ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

נטיעות:

1. נטיעת עצים חדשים

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות

ב. יש לייצר בית גידול רציף ללא מחיצות כדי להרחיב את מרחב המחיה של שורשי העץ ככל הניתן.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים ,שטחי אחסון ,מקלטים ,מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף ובנפח של 24 קוב לעץ.

ד. נטיעת עצים חדשים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח .

2. עצים לשימור:

א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.

ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא .

ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו' יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש .

ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת

השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.

ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשרו שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.

ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור .

ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר' העיר ומחלקת השימור .

ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

זיקות הנאה:

בתאי השטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם למפורט בתשריט.

תחום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור ישמר פתוח בכל שעות היממה ולא תורשה בו הקמת גדרות ושערים. חומרי הגמר לפיתוח תחום זה יוצגו בתוכנית העיצוב האדריכלי, כתנאי להוצאת היתר בנייה.

פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל.

תנועה וחניה:

1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ולא יעלה על 1:0.5 ליח"ד, למסחר -0 חניות ולמלונאות 1:15 ליחידה מלונאית

. סידורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיו על פי תוכנית פיתוח ועיצוב האדריכלי עם מתן העדפה למיקום בתת הקרקע.

3. רצועת נטיעות רציפה תשמר לאורך זכות הדרך כמקור צל להולכי הרגל לאורך הרחוב. יש לשמור על בתי גידול מוגנים בנפח של 8 ק"ב בהידוק קרקע נמוך סביב שוחות העצים על מנת לאפשר להם להתפתח לעצי צל בוגרים

4. תתאפשר חציית הולכי רגל ואופניים וימוקם מעבר חציה ברחוב שלבים בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 601B ומעבר הולכי רגל ואופניים ברחוב המתוכנן בתא שטח 718 בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 650.

5. פיתוח הדרכים בסמוך למבנים ואלמנטים לשימור יעשה בתיאום עם מחלקת שימור, בלווי חוות דעת קונסטרוקטיבית להבטחת יציבות המבנים.

6. רצועת נטיעות תישמר בתוואי זכות הדרך כמפורט בסעיף פיתוח נוף ובהתאם למסומן בנספח הבינוי והפיתוח.

מרתפים:

בתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות:

א. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול רציף לעצים בעומק של 1.5 מ' לפחות למילוי באדמה גננית, נפח בית גידול של 24 קוב לעץ.

ב. מקומות החניה התת קרקעיים המיועדים לשימושי מלונאות לפי התקן לא יוצמדו וישמשו לטובת חניה ציבורית.

בתאי שטח במרחב השימור:

א. תותר הקמת מרתפים בתכסית המבנה לשימור בלבד, לשימוש פונקציה נלווית בקומת הקרקע. לא תותר גישה על קרקעת נפרדת למרתף, חצרות אנגליות או חצרות מונמכות.

ב. תותר הקמת מרתפים בכפוף לתיאום ואישור הנחיות מחלקת שימור בעיריית תל אביב להבטחת הגנה על העצים לשימור ובתי הגידול שלהם וכן הגנה על המבנים והאלמנטים לשימור הפזורים בשטח הכיכר. לא יותרו פתחי אוורור לכיוון הכיכר העירונית וכן לא יותרו חצרות טכניות ואנגליות.

חניון ציבורי מתחת לתאי שטח 208-207, 718:

כחלק מהנחית תכנית המתאר, יבוצע חניון ציבורי מתחת לתא שטח 718 ו-650 ביחס המרה 0.1 לחניות הקיימות כיום בצ'רלס קלור.

א. מרתפי החניה בתאי השטח הפרטיים 208-207 יפותחו במשותף עם חניון זה ויחלקו את רמפת הכניסה.

ב. זיקת הנאה תירשם למעבר הציבור ברכב וברגל בין החניונים הפרטיים והחניון הציבורי מעל ומתחת לקרקע.

ג. במידה והחניון הציבורי יבנה בשלב מאוחר יותר יובטח מעבר עתידי לחניון הציבורי, כתנאי למתן היתר בנייה.

ד. לא תורשה הקמת מבני יציאה וכניסה לחניון הציבורי מהשטח הפתוח.

ה. פתרונות הכניסה והיציאה להולכי הרגל ישולבו ויאוחדו עם פתרונות הכניסה והיציאה הציבוריים מהחניון הציבורי ויוטמעו בתוך המבנים כך שתינתן כניסה נפרדת להולכי הרגל. זיקת הנאה תירשם לטובת מעבר לציבור וכניסה זו תהיה פתוחה בכל שעות פעילות החניון הציבורי.

איכות סביבה:

במסגרת התכנית נעשה דוח סביבתי המתייחס לסוגיות הבאות:

<u>רעש:</u>

א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א-יפו בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ומפלסי רעש תחבורה בהתייחס לקרבה לרחוק קויפמן וקו הרכבת הקלה.

ב. תנאי למתן היתר בנייה למבנה בייעוד מסחר יהיה בכפוף להנחיות חוות דעת סביבתית לתכנית והכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן -1990.

<u>איכות אוויר:</u>

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם, מיקום פתחי כניסת אוויר צח על גגות המבנים. דרישות היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

<u>מיתון רוחות ואקלים:</u>

א. בשלב אישור תוכנית עיצוב אדריכלית, עם קביעת תצורת הבניינים הסופית, תבוצע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית, ויועברו המלצות, במידת הצורך, לשילוב אמצעים למיתון הרוח. תכנון האמצעים יבוצע ע"י אדריכלי התוכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי יועץ אקלימי ותוך התיחסות למסקנות נספח הסביבה של תכנית זו.

<u>הנחיות לצמצום הפרעה מעירוב שימושים:</u>

הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע״י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
בבתי אוכל ומטבחים תינתן עדיפות לפריקה וטעינה של מטענים, חומרי גלם ואשפה בתת קרקע, ככל שלא יתאפשר תובטח גישה נפרדת שלא בחזית הקדמית לרחוב או למתחם השימור, במסגרת קו הבניין.
שעות הפריקה והטעינה יהיו בין 07:00 בבוקר לבין 19:00 בערב בלבד

בתי אוכל יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שייפלטו באמצעות ארובות בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן. במידה ותהיה כוונה לבצע פעולות של טיגון או צלייה, יחויבו בתי העסק בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שיפלטו בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן.

<u>זיהום קרקע וגזי קרקע:</u>
א. בשלב התכנון המפורט, בשטח המוגדר כאזור המחייב בדיקת קרקע, על פי מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע של מחוז ת״א, ובכפוף לסקר ההיסטורי והנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, ככל שיידרש, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה
ב .בשלב התכנון המפורט, בשטח המתחם הלוגיסטי לאחסון ועבודות עץ ומתכת, כמו גם במתחמים הצמודים ללוחי פלסט ומוסך רכבי האספנות יערך סקר קרקע היסטורי ובמידת הצורך יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה.

בניה ירוקה:
פתרונות בנייה ירוקה יינתנו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ובו תוצג התייחסות לנושא בנייה בת קיימא ועמידה בהנחיות ומדיניות הועדה המקומית ואישורם ע״י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס׳ 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

תנאים להוצאת היתרי בניה:
<u>תנאים כלליים לכל ייעודי הקרקע:</u>

4. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע״י הועדה המקומית ובפירוט על פי הנחיות מה״ע.
5. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר פתוח בין תאי השטח והרחובות ובשטחים הפרטיים הפתוחים, כמסומן בתשריט. ולרישום הערת אזהרה על שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה רישום השטחים הציבוריים ואת תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל, בתחום התוכנית. לרבות הבטחת הקמת מנגנון תחזוקה כך שתינתן התחיבות מבקש ההיתר המאפשרת לעיריית ת״א-יפו לבצע עבודות בשטחים אלו.
6. תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיבוצע ע״י סוקר אסבסט מוסמך ושהעתק ממנו יועבר לרשות לאיכות הסביבה. פינוי האסבסט יבוצע ע״י קבלן אסבסט מוסמך לאתר מורשה ע״י המשרד להגנת הסביבה.
7. הגשת חוות דעת סביבתית לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו. חוות הדעת תתייחס בין השאר לנושאים הבאים:
   א. מניעת מטרדים סביבתיים בשלב עבודת הבנייה.
   ב. חו״ד אקוסטית כולל בדיקה אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.
   ג. הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים.

ד. ביצוע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית שיועבר לאגף פיקוח על הבנייה.

8. קביעת אמצעים אקוסטיים נחוצים בהתאם לממצאי בדיקה עדכנית של מפלסי הרעש החזויים ובדיקת רמת ההנחתה הנדרשת לצורך מיגון דירתי לאישור ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.

<u>בתאי שטח ביעוד מגורים ומלונאות:</u>

1. במידה וקיימים בתא השטח זכויות לשימוש מלונאי. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת מימוש הזכויות המלונאיות.
2. עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12 ורישום הערת אזהרה בדבר שימוש מלונאי. וכן עמידה בהנחיות המרחביות, ככל שייקבעו טרם אישור התוכנית, ואשר יכללו בין היתר הוראות בנושאים הבאים:
   א. הסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב, לרבות רכב תפעולי.
   ב. שיפוץ המבנה הקיים.
   ג. הנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בכל הנוגע למערכות הטכניות.
   ד. הנחיות בנוגע לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח כי יחידות המלון, השטחים הציבוריים, החניות ומתקני הספורט, ככל שיקבעו כאלה בתוכנית, לא ימכרו בנפרד ויישארו בכל עת בבעלות אחודה.

הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.
ה. הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.

<u>תנאים למתן היתר במרחב השימור:</u>

1. הכנת תיק תיעוד למבנים, אלמנטים ואתרים במרחב השימור, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. אישור הועדה המקומית לפרוגרמת תמהיל שימושים בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ליצירת תמהיל שימושים מאוזן בכל מכלול מרחב השימור.
3. אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, לכל מתחם השימור ההיסטורי ותכנון השתלבות המבנים במרחב הנופי הסובב, לרבות מיקום המבנים החדשים. תכנון החיבורים להולכי לרגל לרחובות הסובבים, מעבר הולכי רגל לתחנת הרכבת החדשה, פתחי מעבר בחומה ההיסטורית והקשר לשכונות הסובבות.
4. **שלביות התכנית** -

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כיכר עירונית ומרחב השימור	אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכיכר העירונית ומרחב לשימור הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה מקומית.
2	היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות	תכנית עיצוב ופיתוח כוללנית הכוללת שלביות ביצוע וחלוקה למתחמי מימוש הכוללים את תאי השטח ביעוד מגורים ותירות והשטחים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הפתוחים ביעוד דרך, זיקות הנאה שפ"פים שצ"פים הגובלים בהם.
3	מבנים בתאי שטח 208,207	השלמת בניית החניון הציבורי ותכנון החיבור והמעברים בין החניון הציבורי שיבנה מתחת לשטח הציבורי הפתוח ובין החניון הפרטי בתאי שטח אלו.
4	מבנים לאורך רחוב קויפמן בתאי שטח 930, 201-203	הסטת דרך קויפמן והשלמת פיתוח המדרכות.
5	תא שטח 930 (שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור)	אישור תכנית עיצוב ופיתוח הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה המקומית.
6	תא שטח 652 (שצ"פ)	אישור תכנית עיצוב ופיתוח לתא שטח זה לאישור הועדה המקומית והמשך רחוב וולוז'ין.
7	גמישות	תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית תיהיה רשאית לשנות שלביות באישור של מה"ע או מי מטעמו.

<u>סטיה ניכרת:</u>

1. תוספת קומות מעל המותר בתכנית זו.
2. ניוד שטחים עיקריים מן המרתף אל מעל הקרקע.

<u>מימוש תכנית</u>: שוטף.

<u>הוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור</u>:

בתאריך 27.7.17, התכנית הוצגה לוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור (בהשתתפות: אורלי אראל, לריסה קופמן, רבקה פרחי, דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, אילן רוזנבלום). על פי החלטת הועדה המצומצמת אין צורך בהליך שיתוף ציבור. לפני הדיון להפקדה בוועדה המקומית, כתכנית בסמכות ועדה מקומית (בעקבות אישור תכנית המתאר) ניידע את הציבור (דרך אגף קהילה) כי התכנית אמורה לעלות לדיון וכי ניתן לעיין בתכנית באתר העירוני.

<u>ועדת השימור</u>:

התכנית הוצגה בוועדת השימור שמספרה 1801, בתאריך 15.4.18.
<u>החלטה</u>: חברי הוועדה מאשרים את התכנית המוצעת.

<u>חוות דעת תנועתית</u> מתאריך 2.7.2020:

להלן חוות דעת אגף התנועה לכלל נושאי התנועה בתכנית מרחב מנשיה תא/4408 לפי דרישות תכנית המתאר:

- <u>חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1(ה)</u>::

להלן ההנחיה בסעיף:
"הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח

1. המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו".
2. התכנית עונה על הקריטריון שבהנחיה ולכן להלן חוות הדעת:

<u>חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1 (ה) בהוראות תכנית המתאר תא/5000 לתכנית מרחב מנשיה (תא/4408) מיום 2.7.20, מוגשת ע"י אגף התנועה:</u>

א. רקע:
תכנית מנשיה הינה תכנית לאזור מוטה מלונאות המערב שימושי מלונאות, מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ומסחר.
התכנית מתווה בתחומה דרכים אשר מחברות בין ציר שלבים לרחוב קויפמן, מקשרות לשכונת נווה צדק ורחובות חדשים לשימוש התכנית.

חיבור כביש שלבים-אליפלט עם קויפמן:
הפתרון התנועתי להמשך כביש שלבים באמצעות כביש חד-סטרי דו-נתיבי המתחבר לרחוב קויפמן. וכביש נוסף חד סיטרי דו נתיבי, הגובל בתחנת אליפלט ומלווה את המסילה מצידה הצפוני, ומחבר בין קויפמן לשלבים.
תפקוד המערך התנועתי נבדק בעזרת מודל מיקרוסימלוציה בחלופות שונות, לרבות חלופה ללא הפיצול אלא המשך הציר כדו-סטרי בפניה מערבה וחיבור לקויפמן בין צומת קויפמן/אילת)

ב. מסקנות הבדיקה לא מצאו הבדל בתפקוד החלופות השונות מבחינת נפחי התנועה ורמות השירות.
ג. חיבור לשכונת נווה צדק:
התנועה מרחוב שבזי תתאפשר באופן רציף בכיוון יציאה בלבד מנווה צדק דרך המשך רחוב שבזי (דו"ס) עד רחוב קויפמן.
ד. מתע"ן ותחבורה ציבורית:
בתחום התכנית נמצאת תחנת אליפלט של הקו האדום של הרק"ל.
כמו כן קו המטרו M2 מתוכנן לעבור בשטחה (אולם ללא תחנות).
תחבורה ציבורית קיימת ברחובות אילת וקויפמן הסמוכים ותתאפשר בהמשך ציר שלבים.
ה. הולכי רגל, אופניים ומיתון תנועה:
הרחובות בתחום התב"ע מתוכננים בהתאם להנחיות לתכנון רחובות עם נתיב נסיעה אחד לכל כיוון (ברחובות דו-סטריים) או שניים (ברחובות חד-סטריים),
תוך מתן עדיפות לתנועת ה"ר, רוכבי אופניים ועצים, ע"י תכנון מדרכות רחבות, שבילי אופניים ומעברי חצייה מרובים, כך שלא תהיה אפשרות לתנועה מהירה בשכונה.
זאת בנוסף לזיקות הנאה להי"ר במגרשים ולצירים ירוקים ובכללם ציר ירוק עירוני המלווה את המשך שלבים, פארק המסילה ורחוב קויפמן עד הים.
תנועת אופניים תתאפשר בשבילים לאורך חלק מרחוב שלבים, המשך רחוב שבזי ובפארק המסילה, בשאר הרחובות היא תשולב עם התנועה המוטורית ברחובות ממותנים.
תקן חנייה:
עקב מיקומה של התכנית בסמיכות למערכות מתע"ן ותעדוף תנועת הו"ר ורוכבי אופניים בשטחה, מוצע להפחית את תקני החנייה:
מגורים: 0.5:1, מסחר: תקן 0, , מלונאות: 1:15, תקני החנייה יהיו מקסימליים. במידה והתקן התקף לעת הוצאת היתר יהיה נמוך יותר, הוא יהיה הקובע.

1. <u>הנחיות תכנית המתאר לגבי אזור תכנון 502ג – שכונת מנשיה:</u> להלן ההנחיה: "יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים".
2. ההתייחסות בתכנון:

התכנון המוצע מציג חיבור של רחוב שלבים לקויפמן בתוואי של רחוב חד-סטרי דו-נתיבי לתנועה צפונה. כמו כן מתוכנן רחוב נוסף ו חד-סטרי דו-נתיבי לתנועה מזרחה ולהמשך דרומה. כיווני התנועה ייבחנו במסגרת תיאום עם נת"ע והסדרי תנועה.
כמו כן מוצעת חלופה בה הרחובות הללו הם דו-מסלוליים חד-נתיביים כאשר הרחוב שנושק לשכונת נווה צדק הינו רת"צ (רחוב תחבורה ציבורית – לתנועת תחבורה ציבורית בלבד) והרחוב בתוואי מזרח-מערב (מקביל לאילת) הינו דו-סטרי לרכב פרטי.
מטרת התכנון המוצע היא להגדיל את הנגישות לכלל חלקי התכנית וכן לשמור את העדיפות לתחבורה ציבורית.
התכנון לפי ההנחיה בסעיף 1 לעיל, אשר היה מאפשר רק המשך רחוב שלבים צפונה לקויפמן ברחוב דו-מסלולי חד-נתיבי, לא היה מאפשר עדיפות לתח"צ משום שלא ניתן היה לספק נתיב לתח"צ בלבד.
בתכנון המוצע בתכנית תתאפשר הקמת נת"צים/רת"צ וכך התחבורה הציבורית תקבל לעדיפות.
לגבי המעבר הרציף ממזרח למערב בתכנית: התכנית קובעת שבילי הליכה בכל תחומה וכן זיקות הנאה להי"ר המאפשרים נגישות מירבית בתחום התכנית ולסביבתה לרבות התכנית.
המערך המלא מוצג במילואה בנספח התנועה.

<u>הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.3 לגבי קביעת מפרידן ברחוב הדרומי המלווה את תוואי הרכבת</u>
להלן ההנחיה:
"ניתן לקבוע בתכנית מפרידן במקום שאינו מסומן בתשריט תכנית זו, בכפוף לבדיקה תכנונית

1. מוקדמת בדבר הצורך בהפרדה זו לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי או לחניון ציבורי, שיפור איכות המערך של המרחב הציבורי סביב המפרידן או לתועלת מערכת הסעת המונים. –

בהמלצה על הקמת מפרידן אשר אינו מסומן בתשריט תכנית זו, תתייחס הבדיקה בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות הבאים:
((א)) מזעור הפגיעה באיכות המירקם העירוני;
((ב)) מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית
((ג)) שמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן"

2. ההתייחסות בתכנון:

המפרידן המדובר מפריד בין תנועת הרכב והתחבורה הציבורית לתנועת הרכבת הקלה. הוא מיועד בעיקר לתועלת מערכת הסעת ההמונים ולשיפור תנועת התח"צ והרכב הפרטי.
ברחוב שבמקביל לו יש מדרכות רחבות ומתוכננות נטיעות בשני צדיו.

- <u>הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.2 לגבי התווית דרכים חדשות מבחינת קישוריות והשלמת רשת הרחובות.</u>

התכנית מתווה רשת רחובות וצירים ירוקים בשטח שהיום נטול רחובות.
הרחובות שתוכננו בתחום התכנית (המשך שלבים, המשך שבזי והרחובות הקטנים יותר) תוכננו בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים
ומציגים שלד תנועתי לשכונה המאפשר נגישות ומעבר כלי רכב פרטיים ותחבורה ציבורית אל ומהשכונה החדשה ולסביבותיה.
בנוסף אליהם קיים בתכנית שלד ירוק של תוואי הליכה ורכיבה בשכונה וכן מערך זיקות נאה להי"ר המאפשר נגישות גבוהה לכל חלקיה.
קיימים חסמים מסוימים בשכנה המאלצים את התכנון בנקודות מסוימות (למשל המפרידן והחומה ההיסטורית), קיים פיצוי מסוים ע"י שצ"פים מקבילים לרחובות המגדילים את השטח להי"ר, אך ככלל התכנית מציעה רמת חיבוריות וקישוריות גבוהה."

<u>חוו״ד הרשות לאיכות הסביבה</u>:

חוות הדעת והערות הרשות לאיכות הסביבה, מתאריך 21.4.2020, שולבו והופנמו במסמכי התכנית.

- יש לקלוט את הנספח הסביבתי המעודכן (משנת 2020) כחלק מנספחי התכנית.
- יש להציג את אישור המשרד להגה״ס לסקר ההיסטורי.

<u>חוו״ד היחידה האסטרטגית</u>, מתאריך 14.6.2020:

<u>מאזן שטחי הציבור</u>

	שטח נדרש נורמטיבית (דונם)	שטח מוצע בתוכנית (דונם)	פער
שטח לבנייני ציבור	8.4	8.4 [1]	0
שטח ציבורי פתוח	15.5	34.4	+ 20
סה״כ שטח ציבורי (ללא דרכים)	23.9	42.8	+ 20

(1) השטח ביעוד ״שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור נכלל כולו במאזן זה במסגרת השטח לבנייני ציבור.

<u>מסקנות והמלצות</u>

1. כלל השטחים הציבוריים המוצעים בתוכנית מנשייה גדולים בהיקפם מהשטחים הנדרשים נורמטיבית בגין תוספת השטחים הסחירים בתחום התוכנית, זאת לנוכח ההיקף הגדול של השטחים הפתוחים לסוגיהם השונים המוצעים בתוכנית.
2. התוכנית מקצה מגרש לבנייני ציבור ששטחו 2 דונם , המתווסף למגרש בשטח 6.25 דונם המיועד לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור. בכך מושג איזון בין שטחי המגרשים לבנייני ציבור המוקצים בתוכנית לבין השטחים הנדרשים ביעוד זה הנובעים מהשטחים הסחירים בתוכנית. לנוכח איזון זה ולנוכח הגדלת השטח הבנוי לבנייני ציבור במסגרת היעוד ״מסחר ומבני ציבור״ לכ- 7,600 מ״ר (לעומת 2,500 מ״ר בגרסה קודמת של התוכנית), אין מניעה מבחינת היקף הקצאת שטחי הציבור לקדם את התוכנית לאישור.

(ההמלצות הבאות זהות להמלצות שניתנו בבדיקה הקודמת מספטמבר 2018)

3. השטח ביעוד ״שטחים פתוחים ומוסדות ציבור״ (כ- 11 דונם, כולל השטח ביעוד זה המאושר בתוכנית 3501) ישמש להקמת בי״ס על-יסודי הנדרש עבור אזור מרכז העיר (לא יהיה ביטוי בהוראות התב״ע להנחיה פרוגרמטית זו). בנוסף, יש לשלב במגרש זה פונקציה ציבורית כלל-עירונית, באופן שלא יפגע בתיפקוד הנאות של בית״ס. נספח הבינוי של התוכנית יציג מיקום אפשרי (לא מחייב) של שטחי החוץ של בית״ס שישרתו גם את הקהילה הסמוכה.
4. המבנים הקיימים והמוצעים בתחום היעוד ״מסחר ומבנים ומוסדות ציבור״ אשר יוקצו לשימושים ציבוריים, ישמשו הן לפונקציות ציבוריות מקומיות והן לפונקציות ציבוריות כלל-עירוניות. יש להוסיף לתכליות המותרות בהוראות התוכנית גם חינוך, השכלה וקהילה.

<u>נושאים להחלטת הועדה המקומית ועמידה בתנאים להכנת תכנית על תא/5000:</u>

<u>ציר ירוק עירוני</u> – בהתאם להוראות תכנית המתאר (סעיף 3.6.13ב׳2׳5׳), התכנית מציעה את המשך הציר הירוק העירוני המגיע מכיוון שצ״פ המסילה ממשיך לתוך התכנית דרך מתחם המבנים לשימור ועד לרחוב קויפמן. בנוסף לציר זה התכנית מציעה ציר נוסף המקשר משצ״פ המסילה לקויפמן בחלקו הצפוני. הציר הירוק נשמר ברובו הגדול ברוחב 30 מ׳ וכולל שילוב בתוכו של אלמנטים לשימור מתחום התחנה ומוזיאון בתי האוסף לשעבר. במפגש של הציר עם שצ״פ המסילה נדרשת הקלה נקודתית ברוחב הציר לטובת חיבור רחוב שלבים ושימור של מבנים קיימים. (המקום הצר ביותר הינו כ- 10.5 מ׳)

<u>רח״ק מעל 2.7 למבני ציבור</u> – (תכנית מתאר סעיף 3.5.1ב׳- בדיקה תכנונית מוקדמת ביחס לקביעת רח״ק השונה מ- 2.7) בתא השטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 930) התכנית מציעה זכויות

<u>רוחב מדרכות</u> (תכנית המתאר סעיף 3.6.14ב׳ רחוב עירוני מוצע הבטחת רוחב מדרכות)– למרות שרחוב שלבים מוגדר כרחוב עירוני בתכנית המתאר, משום הקרבה שלו למתחם לשימור, לציר הרק״ל ולמבנים הקיימים בנווה צדק, קיים קושי בשמירה של מדרכות רחבות במקומות אלו. למרות זאת, הקרבה של רחוב שלבים למתחם לשימור מייצרת מרחב הולכי רגל עשיר ורחב הכולל את תחום הכיכר והצירים

הירוקים המלווים את הדרך. שביל האופניים המגיע משלבים ומשצ"פ המסילה מתחבר אל הציר הירוק עד לחיבורו דרך מתחם השימור אל קויפמן.
ברחובות הנוספים בתכנית תוכננו מדרכות הנעות ברוחבן בין 3 ל- 10 מ' וכוללות נטיעות, שבילי אופניים ומדרכות רחבות לצד השימושים המסחריים.

מפרידן – (תכנית מתאר סעיף 3.8.3א'ג' קביעת מיפרדן בכפוף לבדיקה תכנונית) במסגרת תיאום התכנית מול נת"ע ומתכנני תחנת אליפלט הוחלט על פיתוח מפרידן בחיבורו של הרחוב הדרומי בתכנית מרחוב קויפמן לרחוב שלבים. לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי ומשום שתחנת הרק"ל נמצאת במפלס נמוך מהתכנית, רחוב זה תוכנן לעבור מעל קו המתע"ן עד להשוואת הגבהים בינהם וחיבורם בצומת קויפמן תוך מזעור הפגיעה באיכות המרקם העירוני, מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית ושמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן כחלק מהכיכר העירונית.

יחס המרה לחניות הציבוריות בצ'רלס קלור- בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא 5000 למתחם מנשיה 502 ג' הוקצאו תאי שטח לטובת חניה ציבורית תת קרקעית (בתאי שטח 650, 207 ו- 208) אשר תחליף חלק מהחניונים העיליים בצ'ארלס קלור ביחס המרה של כ- 1 : 0.1. (בתחום חניון צרלס קלור יש כ- 100 חניות עיליות)
כמו כן, בתחום מגרשי הבנייה ביעוד מגורים ומלונאות חניות על פי התקן למלונאות לא יוצמדו וישמשו כחניות ציבוריות.

נקודות להתייחסות בתכנית מעל 100 יח"ד (תכנית המתאר סעיף 3.2.1 (א) (2))
תמהיל שימושים – התכנית משלבת שימושים של מלונאות, מגורים ומסחר המשולבים במבנן אחד ומייצרים עירוב שימושים אינטנסיבי בכל שטח התכנית לצד שילוב של תאי שטח לשימושי מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים וצירים ירוקים, בשילוב של מרקם בנוי לשימור ומבנים לשימור מחמיר.
גודל יח"ד הדיור הממוצע נקבע ל-80 מ"ר, גודל המאפשר יצירה של מגוון גדלי דירות להתאמה לאוכלוסיות שונות.

נספח א' טבלת בעלויות:

גוש	חלקה	שטח החלקה בשלמות לפי מדידה	בעלים
7004	6	7630	מדינת ישראל - בשלמות
7004	13	1841	מדינת ישראל - בשלמות
7004	14	664	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7004	9	13180	מדינת ישראל - בשלמות
7004	10	12570	מדינת ישראל - בשלמות
7004	11	7891	מדינת ישראל - בשלמות
7004	4	19666	לא הוסדר
7004	22	10507	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7004	12	1869	מדינת ישראל - בשלמות
7004	18	423	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	54	4459	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	39	6109	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	47	11650	תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת - בשלמות.
7011	40	512	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	41	220	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	42	662	מדינת ישראל - בשלמות
7011	43	468	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	44	532	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	57	977	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	11	353	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	10	193	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	9	523	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	27	9910	מדינת ישראל - בשלמות
7011	21	294	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	22	97	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	23	119	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	24	1188	רשות הפיתוח - בשלמות

7011	67	595	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	1	62	מדינת ישראל - בשלמות
7011	2	223	מדינת ישראל - בשלמות
7011	3	517	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	4	230	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	5	1008	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	6	172	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	7	348	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	8	572	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	25	146	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	26	103	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	28	120	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	29	124	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	30	122	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	31	386	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	32	327	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	33	406	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	34	698	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	35	465	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	36	363	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	37	876	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	38	144	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	56	279	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	58	114	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	59	153	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	60	168	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	68	812	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	69	141	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7041	59	998	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7041	57	6712	רשות הפיתוח - 210/2592 מדינת ישראל - 2382/2592
7041	42	536	רשות הפיתוח - בשלמות
7041	43	3491	פרטיים (ששון חווה, הלל דליה (מזל), מזרחי (כהן) מרסל, זלוף ליהי, תופיק ז'קלין, זלוף מדלין לאה, אשר בלה, אטרקצ'י דוד, קצ'י רוני, אטרקצ'י ורד, מזרחי מרסל, כהן משה, סלומון רותי, יוספאן לילי, סחייק הילדה, שאול הנרי, סופר סולימן דוד, גורי , זונשטרן יפה, גבריאלי דליה, חלבי פלורנס, זלוף מדלין לאה, יוספיאן לילי, אטרקצי דוד, אטרקצי רוני, אטרקצי נעמה, חלבי שמש קלריס, חלבי דיאמנט חוה, חלבי אברהם אמיליה, חלבי עציון כרמלה, חלבי יהודה, כהן נורי, אברהם אמיליה, שמש כלריס, עציון כרמלה, חלבי יהודה, דיאמנט אוה חוה, הלל מיכאל, הלל דן.
7041	61	312	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7041	28	1040	רפינקל ביידרמן אסתר, מטרסו רות, אוקסהורן אריאל, מטרסו רות, גורפינקל רחל, גור דוד, גור צביר, גורפינקל אבי אברהם
7041	56	4149	רשות הפיתוח - בשלמות
7041	60	755	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7112	36	14496	מדינת ישראל - בשלמות
7112	2	105	רשות הפיתוח - בשלמות
7112	1	68	רשות הפיתוח - בשלמות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/ 4408 (מספר מבא"ת 507-0361469)	שם התכנית מרתב מנשיה	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית אדר' אלי דרמן
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעות לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו		■ עירונית ☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

האזור בכלל שלו חלה התכנית, תמצית הוראותיו המוצעות	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית זו מבוקשת להוסיף 120 יח"ד לתוספת שמונעים ל[illegible]	62א(ג)(1) תוספת לתוכנית/ החשמ"ל	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית: (מחיצה לתוכנית תא/5000 (מיום תיקון 27.12.2016)

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים המנויים בתוספת לחוק

המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

הסעיף בחוק אשר מכוחו נערכת התכנית	האזור/ השטח הכלול בתכנית	הוראות רלבנטיות בתכנית המתאר	התאמה/ הסטייה מהוראות התכנית המוצעת
תוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 502 אזור מוטה מלונאות	אין דרישת למדיניות. רח"ק מירבי 6 יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 ולמגבלות הגובה במרקם בנוי לשימור בהתייחס לחיבטים חבאים: • שמירת מבטים לים; יצירת קשרים אל חוף הים; קיבעת זיקות הנאה לציבור.	+
	מתחם 502ג שכונת מנשייה מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	אין דרישת למדיניות. תכנית מפורטת תיערך לכלל השכונה בחתאם לעקרונות הבאים: יקבע תנואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קאופמן.	+ תתום התכנית מצומצם יותר מכיוון שמרחב וולוזין חוצא מתחומה על פי החלטת בית המשפט

		רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים. • יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות. • ייקבעו הוראות שימור למתחם "ההתנחה". • תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית תקבע הוראות שלביות ויהס המרה לחחלפת החנייה העילית במתחם 502א' בעורף החוף.	בתיק עע"מ 1753/13 עמותת תושבים למען נווה צדק נ' הועדה המחוזית ואח' בו נקבע כי לגבי הרחובות וולוז'ין וברנט תוכן תכנית נפרדת מתכנית מנשייה + חמשך רחוב שלבים תוכנן בנספח התנועה המנחה עם שני נתיבי נסיעה לכיוון מזרח ברוחב המותר בתכנית חמתאר. ונוסף נתיב תנועה חדש לכיוון החפוך העובר בגבולה הדרומי של התכנית, האמור בהתאם לצרכים התחבורתיים באזור לפי חוות דעת אגף התנועה המבוססת על בחינה תחבורתית כוללנית למרחב מנשייה – חמסילה. + + התכנית כוללת תיגון ציבורי תת קרקעי והניות ציבוריות תת קרקעיות במגרשים סחירים. התניות עתידות לחחליף חלק מהחניות העיליות במתחם 502א. לכשיקודם תכנון לשטח חפארק החופי. יתר החניות יקודמו במסגרת תכנית מעייר מנשייה שתקודם בנפרד
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור	**נספח עיצוב עירוני:** מרקם בנוי לשימור **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם עם הוראות מיוחדות	על מרקם בנוי לשימור לפי סעיף 5.3.4 יחולו סעיף 5.2.1 וסעיף 4.3.2. על פי סעיף 4.3.2(א) מסמך מדיניות ו- סעיף 5.2.1(ו)	+ המגרשים בתכנית המצויים בתחום מרקם בנוי לשימור כוללים את שטחי התחנה והמוזיאון כך שהתכנית כוללת את כל שטח המרקם חבנוי לשימור חקבוע במתאר באותו אזור תכנון. נוכח כך אין עוד עילה לחכנת מדיניות אשר מטרתה התנוונית אופן הכנת תכניות באזור מסוים. במקרה דנן שטח חמדיניות כולו נכלל בתכנית אחת ולפיכך אין בה צורך והתכנית תכיל ממילא את כל

		סעיף 4.3.1(א)	ההיבטים שהיו נדרשים במדיניות. + קיים אישור הועדה לשימור עירונית 15.4.2018 + התכנית קובעת יעוד לכיכר עירונית במתחם לשימור וכוללת סימון וחוראות שימור למבנים ואלמנטים לשימור חכוללים את תחנת חרכבת העותמנית מבני מלאכה היסטוריים, מסילת הרכבת ואלמנטים נוספים.
		סעיף 4.3.2(ד) חוראות הגבלת בניה במרקם חבנוי לשימור	

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה**	סעיף 3.2.3 (א) בניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי – מגורים שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 בהתאם לנספח העיצוב- אזור מוטה מלונאות- לפחות 30% מלונאות	+ יעוד מבא"ת: מגורים ותיירות מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מבנים ומוסדות ציבור + (התכנית קובעת 30% מלונאות)
	מוסד ציבורי עירוני חדש	סעיף 3.5.1(א) שימושים למוסדות ציבור 3.5.1(ב) שימושים נוספים: מסחר 1, בכפוף לסעיף (ג)(4) הקובע כי השימושים הנוספים במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית יותרו עד ל- 20% משטחי הבניה המותרים למבני ציבור ובכפוף למימוש שטחי בניה למבני ציבור	+ המוסד הציבורי ניבנה על מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אשר מורחב ב- 6 דונם נוספים במסגרת התכנית .
	ציר ירוק עירוני	סעיף 3.6.13 ב'2/5'	+ רוחב הציר העירוני נשמר ברובו הגדול וכולל בין היתר שילוב של אלמנטים לשימור בתחום התחנה ומוזיאון בתי האוסף לשעבר, נטיעות, שבילי תליכה ואופניים. התכנית מציעת צירים ירוקים נוספים להשלמת הרשת הירוקה לכיוון הים.
	רחוב עירוני מוצע		
	חזית מסחרית		
	קו סביבת חופית בהתאם לתוק		
		כיכר עירונית- סעיף 3.6.12	+ כיכר עירונית. מבני ציבור ומסחר אינם כלולים בתאי שטח תכיכר העירונית ומהווים תאי שטח נפרדים. בכיכר העירונית יותר פיתוח המרחב ציבורי בלבד
		סעיף 3.4.3	+
		בהתאמה לסעיף 1.4.11	+
קביעת שימושים ראשיים- 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה**	סעיף 3.2.3 (א) בניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי – מגורים בהתאם לנספח העיצוב- אזור מוטה מלונאות- לפחות 30% מלונאות	+ +
	חזית מסחרית	סעיף 3.4.3(א) מסחר 1	+
	מוסד ציבורי חדש	סעיף 3.5.1(א) שימושים למוסדות ציבור	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה**	**שימושים נוספים לפי סעיף 3.1.1(ד)** סעיף 3.2.3(א)(4) מסחר 1 בקומת הקרקע עד 25% מהשטחים **שימושים כללים 3.1.1(ו):** שימושים לצרכי ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע	+ + במגרשים המסחריים תוספת שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי

	מוסד ציבורי חדש	בשטח למבני ציבור לפי סעיף 3.5.1(ב) שימושים נוספים: מסחר 1 בכפוף לסעיף (ג)(4) הקובע כי חשימושים הנוספים במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית יותרו עד ל- 20% משטחי חבניה המותרים למבני ציבור ובכפוף למימוש שטחי בניה למבני ציבור **שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1(ו):** יעוד למבנים ומוסדות ציבור	+ + התכנית כוללת מגרשים ביעוד למבנים ומוסדות וציבור
קביעת שטחי בניה - 3.1.2 **3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	לפי טבלת 5.4 אזור 502 מוטה מלונאות– רח"ק מירבי 6	+ רח"ק 6
		סעיף 3.2.3(ג) על מגרש פנוי הצפיפות לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם	+ צפיפות מוצעת 28 יח"ד לדונם נטו
	מוסד ציבורי חדש	סעיף 3.5.1ב'- בדיקה תכנונית מוקדמת לקביעת רח"ק השונה מ- 2.7	+
		לפי סעיף 2.5.3(ב) תמשיך לחול תכנית נושאית	+ בשטח ביעוד מבני ציבור ייקבעו שטחי חבניה לשימושים ציבוריים לפי תכנית צ'
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 חותרחישים לפיתח חוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה חמרבי הקבוע באזורי חייעוד.	**סעיף בללי ללא זיחוי גאוגרפי**	לפי סעיף 3.1.4(ה) מרפסות למלונאות ומגורים	+
		לפי סעיף 3.1.4(ו) ביעודים לשימושים ציבוריים רח"ק נוסף למצללות או סככות צל (ייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קירות)	+
קביעת שטחי בניה הנת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	בהתאם לסעיף 3.1.5(א) עד 50% משטחי חבניה חמותרים מעל חקרקע	+
		סעיף 3.1.5(ג) חקמת חניון ציבורי ומקלט ציבורי	+
קביעת גובה חבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר חקומות חקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.6-4.2.5, 4.2.2)	**מספר קומות מירבי:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות **עלייה מעל מספר חקומות בנספח העיצוב:** בהתאם לחמשת התרחישים חמפורטים בסעיף 4.2.6	לפי סעיף 4.2.2(א)(1) מספר קומות בהתאם לנספח העיצוב	+ עד 7 קומות + קומת גג חלקית
		סעיף 4.2.2(ג)(1) גובה חבניה - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'	+
		סעיף 4.2.2(ג) קומת גג חלקית	+
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חמגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	תכנית עיצוב 4.2.1(ג)	+
		בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	+
		חנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
חקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	**לפי חשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 4.1	+ התכנית תואמת פרוגרמה לצרכי ציבור שהוכנה על ידי היחידה האסטרטגית
חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	**בכל שטח התוכנית**	**לפי סעיף 3.1.1(ו) חוספת יעוד למבני ציבור.** לפי סעיף 2.5.3(ב) תמשיך לחול תכנית נושאית	על המגרשים ביעוד מבני ציבור יחולו

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	3.8.1(ג) שביל אופניים	+
		3.8.1(ה) אזור העדפת הולכי רגל	קיימת חוות דעת תחבורתית +
		3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית	+
		3.8.2(ה) דרך מקומית	+ התוויות דרכים חדשות +תכנית כוללת נספח תנועה
		3.8.3 א' ו- ג' הפרדה מפלסית	+מותנת למפלס הדרך מתוכננת על פי תמ"מ 5/1 ועל פי תא/3750 ותחנה ומסילה של הרכבת הקלה
		3.8.4 סימון קווי מתע"ן	+
		3.8.6 חניון ציבורי (בהתאם לסעיף 3.8.6(א)(3)(ב)-ו)	+
		3.8.7 תקן חניה	+
		3.8.8 נת"צ	+
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)	**מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח העיצוב העירוני **מבנה או אתר לשימור:** המכונים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	סעיף 4.3.1 (א) ועדת השימור העירונית	+
		4.3.1(ג) סקר שימור	+
		4.3.1 (ד) בדיקות מקדמיות	+
		4.3.1(ח) תיק תיעוד מקדים לכל מבנה או תיק תיעוד מקדים או תיק תיעוד מתחמי לאתר כתנאי להפקדה	+
		4.3.2 מרקם בנוי לשימור	בשטח הקבוע כמרקם בנוי לשימור התכנית לא מוסיפה יותר מ-0.5 רח"ק ולפיכך לא נדרש מסמך מדיניות.
		4.3.3 אתר לשימור	+ התכנית כוללת מבנים המוגדרים לשימור על פי תכנית 2650ב' והתכנית קובעת את מבנה התחנה והמוזיאון כאתר לשימור.
איכות סביבה - סעיף 4.4	**בכל שטח התוכנית**	תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 הואיל ומצויה על דרך עורקית עירונית	+ התכנית תואמת תו"ד סביבתית.
		בניה ירוקה	+
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:	**בכל שטח התוכנית**	ניקוז 4.6.4(א) תכסית פנויה למי נגר ביוב 4.6.5	+ קיימים נספחי מים, ביוב וניקוז

שימוש בסעיפי הוק בטבלה זו יכלול את המילים "לפי סעיף 62א(ב)"		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית פולנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף	
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריגות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין תפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הנאה וחפקעות

תצהיר והתחייבות

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

להמשיך לועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	058332776		1.6.2021

הנושא לא שפט לוועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תתימה	תאריך
הראלה אברהם אזולאי, עו"ד	24389769		1.6.2021

2017 | רן ברעם

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

חו״ד הצוות : (מוגש ע״י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ובכלל זה הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף התנועה ומחלקת השימור.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום/תיקון מסמכי התכנית עם היועמ״ש לועדה המקומית.
4. אישור המשרד להגה״ס לסקר קרקעות היסטורי.
5. אישור אגף התנועה.
6. אישור אגף נכסים.
7. בחינה משפטית להעלאת אחוז המסחר ל- 30% בתחום המבנים ביעוד ציבורי שבמרחב השימור.
8. הוספת הוראות בתכנית לקביעת שלביות במימוש ״רחוב המסילה״ בהתאם לצרכים התנועתיים, באישור מה״ע.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21ב׳ מיום 09/06/2021 תיאור הדיון :

רבקה פרחי : תוכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם להוראות תוכנית המתאר של כ 120 דונם באזור לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1200. התוכנית בעיקרה היא השלמה של הגריד העירוני וחיבור המקטע לתוך העיר וחיבור בין יפו לת״א ותוספת שטחים מגורים מלונאות ותיירות ושטחים ציבוריים נרחבים מתוך 120 דונם 100 דונם הם לטובת שטחים ציבוריים.

אלי דרמן : מציג את התוכנית למרחב מנשיה

אציג בפניכם היום את התכנון למרחב מנשיה ההיסטורית, תכנית שמחברת בין תל אביב ובין יפו. תכנית זו חשובה לקישוריות העירונית בין שני חלקי העיר והיא משלימה חלקי עיר שנהרסו מאז מלחמת העצמאות ועד שנות השבעים.

התכנית מציעה רחובות עירוניים חדשים ושוקקי חיים במרחב שבין נווה צדק ובין צפון יפו ובהם שטחים פתוחים, מבני ציבור, בתי מגורים, מסחר ותיירות.

הבינוי בתכנית מדורג מטה מגובה מירבי של 7.5 קומות כלפי חזית הים, 5 קומות כלפי מרחב השימור ועד קומה אחת כלפי נווה צדק.

שטח התחנה יצטרף למתחם המוזיאון של צה״ל שכבר התפנה ויחד הם יהוו מרחב אחד לשימור בלב התכנית. במקום המתחם המסוגר המוכר כיום, מרחב מנשיה יהפוך למרחב מקושר לכל חלקי העיר הסובבת.

הרחובות החדשים המוצעים במנשיה תוכננו על בסיס רשת הרחובות ההיסטורית של השכונה שנהרסה והם יהיו פתוחים אל הים בליווי מסחר לאורך החזיתות הראשיות.

בשטח התכנית מתוכנן מרחב פתוח וגדול לטובת הציבור לרבות גינות ציבוריות, כיכר עירונית וכן מעברים להולכי רגל ליצירת הקשר העירוני הרציף.

אורלי אראל : התוכנית נעשתה ביוזמה עירונית ומימון של הועדה.

יעל אטקין ותמר טוכלר מהמועצה לשימור אתרים : אנחנו שמחים על רוח הבינוי של התוכנית. האמירה שלא קרה דבר במנשיה היא לא מדויקת כי תחת התואר השכונה מנשיה כולל את יפה נוף ונווה שלום גם ברח׳ המרד 77 נשאר מבנה. כל המתחם הזה השתנה בתפיסה שלו אבל הכביש נשאר במתכונת הישנה ולא ברור מדוע צריך להמשיך את דרך שלבים לשם, בדרך היא פוצעת את פארק המסילה. האזור מוטה תחבורה ציבורית ואנחנו חושבים שהכביש בממדים שלו יחזק את השכונות. לדעתנו 7 קומות זה קצת גבוה למתחם הזה יש לבדוק לעומק. בתוך מתחם התחנה יש מבנה שנשכח שהוא נמצא במצב הכי טוב. הוא מבנה שקיים בשטח וראוי להכניס אותו, כמו כן יש שם שרידים של בית באר שכיום מכוסים בריצוף בפיתוח האחרון באר היסטורית. יש לזכור הרחוב המבנה קיים והוא חלק מאותו רחוב ראשי שקראו לו השוק היהודי וראוי לתזכורת, מבורך שיש בניה ציבורית.

איתן מורג- נציג עמותת תושבים למען נווה צדק: נשלח אליכם מכתב שאני מקווה שקראתם. בנושא של בתי הספר דובר על שתי התוכניות ודיברו על 9 דונם ו5 דונם שהיה צריך לאחד כלומר 14 דונם ובפועל עושים 9 דונם לאן נעלמו 5 דונם הם הלכו לדירות שזה כסף אבל אנחנו צריכים את הדונמים הללו.

בנושא פארק התחנה לא הוצג מה קיים היום אלא הוצג מה עתיד להיות 11 דונם רציפים לא הראו לכם.

התוכנית שהיא 52 דונם לא מראה את המצב כיום של 11 דונם ברצף. עושים שם מסיבות יום הולדת

טייצ'י ,יוגה, מעיפים עפיפונים וילדים רצים וכל הדברים קיימים כי יש רצף של משחק ובמקום זה מציעים לנו דברים אחרים. מה זה גינות כיס זה לא שימושי? זה לא יעזור לריצה של הילדים. כיום הילדים רצים שם וחוגגים ויש שיעורי יוגה ועוד כהנה וכהנה צריך לשמור את 11 דונם. אתם מגדילים את התושבים ומקטנים את השטחים הפתוחים. בתוכנית של הרובע הצפוני היה פארק גם של 11 תנו לנו את 11 דונם שלקחתם. נושא הדרכים - הכביש שחוצה את הפארק הוא חוצץ בין השכונה הישנה לשכונה החדשה. אנחנו מציעים לא להעביר את הכביש. התוכניות מראות מסלול אחד לכל כיוון ופתאום אנחנו רואים שמשנים את זה לשני נתיבים לכל כיוון. תחשבו איזה עומס תנועה יהיה שם הדבר הופך למפגע. אתם לוקחים את כל עומס התחבורה ומזרימים משבלים פנימה לשכונה לתוך מרכז העיר שכאשר במקביל העיריה אומרת שאנחנו נגד תחבורה. בנוסף רחוב שבזי גשר השטחים הפתוחים. פארק המסילה גם נספר וזה לא נכון הוא מוגדר דרך והוא יכול להפוך לכביש מבחינה סטטוטורית זה לא דבר שניתן לספירה. ברחוב שבזי הוא רחוב עמוס שהולכים תושבים ותיירים על הכביש אין מדרכות. אני נוסע על הכביש תמיד אני עומד כי יש אנשים שהולכים מולי בכביש. אמרנו למנכ"ל פעם בשבוע אתה סוגר את הכביש זה פיילוט נהדר מדוע שלא תהפוך לאט לאט ותסגור את רח' שבזי לגמרי ותהפוך אותו למדרחוב, וזו הצעתינו שבתוכנית הזו תהפכו אותו למדרחוב, אנא שנו את התכונית.

אסף הראל : העקרונות מאוד נכונים ויש כאן עשיה יפה. פארק המסילה אחד המקומות היפים והפתרון של הסטת הולכי הרגל לשדרה פנימית הוא פתרון יפה. אך העיר לא מסתיימת בקו הכחול. בשביל שהציר התקיים יש כאן ציר שהולך מאלנבי שבו מסתיים הקו הכחול מגיע לכביש ולא ממשיך. בשביל שהדבר הזה יעבוד ויצדיק את עצמו צריך לקבל תשובה ולהבין מה ההקשר העירוני הכללי?

לגבי הכבישים לא ברור ההיגיון התחבורתי. נווה צדק השאיפה שלנו להפחית שם את כלי הרכב פחות חניות וכמה שפחות מכוניות. לאן מוביל רח' החומה שמגיע משלבים לאן היא מגיעה? אם היא מגיעה לטיילת מדוע לא לקחת שמאלה עם הרכבת ואח"כ ימינה. לא ברורה מדוע התנועה משלבים זורמת לשכונה. לגבי הכניסה לשבזי לא תמשיך בשבזי תגיע לT ולא ברור למה יש רחוב רחב לאן הוא יוביל מבחינת סכמות התוכנית של המכוניות לא ברורה מי מגיע ולאן הוא נוסע והציר ההליכתי לאן הוא מגיע מחוץ לגבולות קו הכחול?

ראובן לדיאנסקי : גינות כיס זה טוב אבל הם לא במקום שטח פתוח. חייב להיות שטח משמעותי ושתהיה תחושה של פתוח, אבקש לקבל הסבר לגבי הגינה המשמעותית הכי גדולה ורציפה במסגרת התוכנית אם יש דבר כזה? צריך לזכור שגן הכובשים יהיה בחלקו כשטח התארגנות של המטרו, צריך להסתכל על כל הרצף הזה. אנשים שגרים ליד שוק הכרמל ימצאו מזור גם בשטח התחנה. לכן אם יודעים שחלק מגן הכובשים יהפוך לשטח התארגנות של המטרו ויגרע שטח ירוק ציבורי פתוח מהתושבים. צריך לאפשר את התנועתיות והתזוזה של הציבור ממקום למקום לשטח ירוק פתוח ומשמעותי. אם אנחנו מהללים את פארק המסילה הגיע הזמן להוביל מהלך לשינוי יעוד דרך לשצ"פ, זה לא שטח רק לבאי חוץ אלא גם לתושבי שיגעו ממעוז אביב לדוגמא. אז יהיה אפשר לספור את פארק המסילה כשטח רציף.

מיטל להבי : אמור היה לקום ב"ס במנשיה ולא קם עדיין, וכמו שאיתן ציין יש 5 דונם ועוד 9 דונם ועדיין כתוב בתוכנית המתאר שיש מחסור ברובע 5 שיש להשלים אותו. אי אפשר לגרוע מטר אחד ממה שהתחייבנו בתוכניות קודמות או ממה שקיים בפועל. איך הגענו למצב שגורעים שטחים שהוגדרו כשטחים לבתי ספר. תוכנית המתאר קבעה להוסיף שטחים ולא לגרוע ויש להראות לנו את המאזן במצב של לפני ואחרי. סוגיית הירוק הציגו לנו מצב קיים לעומת מצב מוצע בפועל יש את השכונה הולכת רק לגינה שלידם וצריך לקחת בחשבון שלא יהיה גן הכובשים. השטח שיישאר בגן הכובשים נושק לדולפיניריום הוא לא נושק לשכונה. הגינה תתרחק מהשכונה למעשה. לכן בכובשים שיכנסו לעבודות הם היפגעו בשטח ירוק מתפקד. אני חושבת שצריך להיצמד בתוכניות שמקומות שמתפקדים ירוק לא להשמיד אותם אלא לקבע אותם בתוכניות. מול מצב קיים ולמצב מאושר את המפה של השטחים הירוקים לא ברמה של גינות כיס צריך לתת. לגבי פארק המסילה תהפכו את הפארק לסטטוטורי. כדי שלא יהפכו את השטח לכביש או חניון תחסלו את הכביש הזה.

ציר שלבים במקום שהוא נמצא עד פלורנטין הוא ציר. במקטע מול פלורנטין צמצמנו את הקיבולת כביש אבל לא האטנו את התנועה. בשביל עוד מעבר חציה במקום הזה נאמר לי שצריך לשנות תוכניות. בכל הכביש הזה יש רק 2 מעברי חציה. באזור של בי"ס מסרבים לתת לי מעבר חציה כי זה לא בטיחותי בכביש כזה. מדובר בציר מוביל תנועה ומי שהציג את התוכניות שמקויפמן תעבור התנועה לת"א המחשבה להעביר את התנועה דרך הציר הזה. בתוכנית המתאר סוכם על חד סטרי ופה זה לא חד סטרי, צריך להוריד את הקיבולת של הכביש לקיבולת של שכונה. כלומר לא צריך להזרים דרכה תנועה אלא לאפשר דרכה תנועה וצריך לתקן את ציר שלבים מאחר והוא לא יכול לעבור בנפחים הרשומים.

לא ברור היקף החזיתות מסחריות שסימנתם. הרבה חזיתות מסחריות הופכות אזור לתיירותי ולמאיון העליון. לדעתי ששמים שטחי ציבור צריך לבדוק את האזור של שטחי הציבור קהילתיים הורים לא יעבירו ילדים לבתי ספר או מוקדים קהילתיים. באזור כזה דרך שטחים מסחריים מאסיביים או למוקדים קהילתיים. צריך להציג את נושא חזית מסחרית ואם לא תעשו תמהיל יותר מדויק תעשו נזק לשכונה להכניס כל כך הרבה מסחר למקום כזה קטן, לגור מעל מסחר זה לא מקום לגור זה הופך להיות מקום של בליינים ומשפחות עוזבות

עמי אלמוג: אני מברך על התוכנית אנחנו מחכים לתוכנית הרבה זמן. הקרקע בבעלות המדינה בערך 95%. התמונה שמוצגת כאן עושה עוול לכל אלה ששוחרי גינות ומבני ציבור. התוכנית נותנת 84% שטחי ציבור גם פתוחים וגם הרבה מבני ציבור. תוכנית שתורמת גם לנווה צדק הקיימת ולתל אביב בכלל ומחברת בין הצפון לדרום והחלק המרכזי של ת"א והדרומי שמתחבר ליפו. בסה"כ 16% מהשטחים הם סחירים בלבד. אם יצטרכו להוסיף שטחים ציבורים פתוחים זה יכול לבוא רק על חשבון שטחי מבני הציבור כאשר את מבני הציבור אפשר להגביה ע"פ תוכנית צ' שימצאו את הפתרון כי אנחנו לא נוותר על השטחים הללו שהם מעטים מאד זה אפילו תקדים כי לא קיים 16% שטחים סחירים. לגבי ציר שלבים שמתחיל רחב ועד רח' אילת מצטמצם עד שהוא יגיע רוב המכוניות הלכו לכיוונים אחרים. אני חושב שהמתכננים מצאו את הפתרון האולטימטיבי. נתנו משקל רב מאוד על נושא התנועתי.

ליאור שפירא: מה המשמעות אם לא נקבל החלטה מבחינת המינהל.

אלי לוי: יש לנו הסכמה גדולה יש שם שטח גדול שעמי צודק שהוא אומר שיש בעיה בעובדה שלא רואים נכון את הירוק כי גם השטחים של מתחם התחנה וגם בית האוספים. אנחנו בקשנו את השטח של בית האוספים צחי מרמ"י אמר שעד שלא תאשרו את התוכנית לא תקבלו את בית האוספים.

ראובן לדיאנסקי: לי לא ידוע ע"פ איזה חישוב נעשה שמירת שטחים חומים. גם אני מבקש לממש את השטחים החומים ע"פ צ'. יכול להיות שנממש שטחים חומים ל- 6-9 קומות ויכול להיות שנייעד אותם כשצ"פים פעילים גדולים ולא גינות כיס. אני מבקש לקבל הסבר גם לנושא זה. כי זה מפתח משמעותי כמה שטחים חומים השארנו ואיך חישבנו אותם לפי איזה מימוש זכויות לגובה?

אורלי אראל: לגבי השטחים החומים יש מגרש חום אחד בקצה צפון המערבי של השכונה בשטח של למעלה מ11 דונם. השטח כולל 4 דונם שהיו בתוכנית של תפרי נווה צדק וצרפנו אותם לתוכנית הזו כדי להכיל עליו את תכנית צ'. על כל 11 הדונם הללו תחול תוכנית צ' על כל המשתמע מכך כולל הגובה המותר בתכנית צ'. שאר המבנים בשטחים החומים הם לשימור שיהיו בבעלות ושימוש עירוני. אי אפשר להרוס אותם כי הם מיועדים לשימור מה שאפשר להוסיף יהיה להוסיף בגובה אז נוסיף . אלו מבנים קטנים לשימושי קהילתי ואח' ולכן הם צבועים כמגרש חום. 20% שטח סחיר והשאר שימושים ציבוריים ואין יותר שטחים חומים. בעמ' 148 לדרפט תראו את חוו"ד של היחידה לתכנון אסטרטגי. אפשר לראות כי ע"פ הפרוגרמה הנדרשת אנחנו מוספים 20 דונם יותר מהפרוגרמה הנדרשת לשטחים ציבורים פתוחים, והשטח הציבורי גדול יותר ב20 דונם מהשטח הנדרש.

התוכנית הזו עונה על הדרישות הנורמטיביות של הפרוגרמה לשטחי ציבור. כי בנווה צדק יש פחות שטחי ציבור ובעיקר בפלורנטין וצפון יפו יש פחות שטחי ציבור ממה שהנורמה דורשת והתוכנית הזו אמורה לתת מענה גם למחסור זה. בשטחים הללו לא נכלל פארק המסילה מאחר והשטח שלו הוא מחוץ לתוכנית. הדרך שהפכה להיות שצ"פ בפעול היא מחוץ לחישוב של כל השטחים הללו. התוכנית עצמה נותנת 20 דונם שצ"פ מעבר למה שהיה צריך לתת.

ראובן לדיאנסקי: מה עם שצ"פ גדול רציף?

אורלי אראל: יש לנו 3 גינות- אחת צבועה בתחום בה"ס שטח של 2.5 דונם בו התחייבנו לציבור במסגרת שיתוף הציבור. אומנם צבוע בחום אבל יש הוראות בתוכנית שהשטח הזה הוא פתוח והוא בתחום בי"ס ומיועד לשטח פתוח ומגרשי ספורט וכד' הוא לא יהיה שטח מבונה זו היתה התחייבות שלנו לציבור. מצד השני של שבזי יש שטח רציף 2.5 דונם כגינה ובדרום מערב התוכנית יש עוד שטח גינה של 3 דונם זה מעבר לגינות הכיס הקטנות. כלומר 3 גינות מלבד פארק המסילה שהוא מחוץ לתוכנית. יש המשך של פארק המסילה שהוא בתחום התוכנית 3 דונם שהוא נכנס לתוך התוכנית, יש לנו גינות בסדר גודל של 2.5 עד 3 דונם אין כאלה גינות חדשות במרכז העיר פה אנחנו מייצרים את זה. זאת מעבר לכיכרות והשטחים הפתוחים.

במצב הנכנס, כל האזור הזה הוא אזור תכנון בעתיד ודרך ללא זכויות בניה. כל מה שהתוכנית עושה אלו זכויות חדשות, יעודי קרקע חדשים לשצ"פ, שב"צ, מגורים ותיירות בנוסף ל פארק המסילה. אין בתוכנית שום הפחתה אלא הוספת שטחים ויעודי קרקע.

לגבי ההמשך במסילה לכיוון הים שהיום הוא מנותק ,וקם צוות שבודק את כל השטח שנמצא מערבית להרברט סמואל ובודק את ההמשך רצף ההליכה זה על שולחן העבודה של מח' מרכז ודרום ביחד.

אסף הראל: אז למה מעכשיו אנחנו בונים עד לשטח הזה כאשר אנחנו לא יודעים מה יהיה שם?

אורלי אראל: אנחנו נבוא עם פתרונות בשנה שנתיים הבאות לציר.

אסף הראל: אם אנחנו מגיעים עם הציר לחב' חשמל אז אנחנו יורים לעצמנו ברגל .

אודי כרמלי: יש היתכנות גבוהה מאוד לפרויקט שאנחנו עובדים עם כמה גורמים כדי להמשיך את הציר הזה עד לים הסיפור מאוד מורכב בין מתקן תשתית של מים למתקן של חשמל אבל זה פתיר.

אסף הראל: מה אתה מצפה מאתנו איך אנחנו יכולים לקבל החלטה מושכלת על הציר הזה כאשר אחת מהקצוות שלו שהם קריטיים לציר הם בסימן שאלה.

אודי כרמלי: אם אנחנו אומרים שלא יהיה המשך לציר מה היה פתרון?

אסף הראל: אם היית אומר לאן לצאת מהציר אז את יכול ללכת אחרת

אודי כרמלי: לו הייתי אומר לך שהוא לא התחבר להרצל ולנחלת בנימין היית מוותר עליו

אסף הראל: לא

אודי כרמלי: ועדיין אני אומר תחת האמירה של המשך הציר.

אלי דרמן: הציר הזה הוא ציר היסטורי אנחנו ממשיכים אותו בצורה ישרה אפשר בקלות להעביר ציר ולהגיע עד הים. הציר הוא ציר היסטורי עבר לאורך החומה ההיסטורית גם הציר הזה אלו פיצול הזרועות שנשענים על מנשיה.
אורלי אראל: פארק המסילה והחציה של שלבים לכיוון צפון. גם בפארק יש רחובות שחוצים אותו ועדיין הוא נחשב לפארק וייחצה אותו המשך שלבים. עדיין הולכי הרגל יקבלו את העדיפות על פני הרכב. המשך שלבים נדרש מבחינה תנועתית בדקנו וניסנו לראות אם לאפשר להצר לבטל אבל הבדיקה התנועתית היתה שלא ניתן בגלל התחבורה הציבורית שנוסעת בכביש שלבים ולא ניתן לעשות את המשך שלבים לכיוון הרברט סמואל. הרוחב שלו הוא כמו שנקבע בתוכנית המתאר היה דיון על זה והועדה המקומית החליטה שזה יהיה כביש של 2 מסלולים. המדרכות יהיו רחבות ואם זה יהיה דו סטרי לכיוון זה או אחר זה יהיה במסגרת הסדרי תנועה ע"י מחלקת התנועה. היא דרך כמו כביש עם מעברי חציה והוא נדרש כדי שלא יהיו איים באזור הזה. תושבי נווה צדק לא רצו את הכביש אבל לא מצאנו לנכון לבטל את הכביש הנדרש עבור התחבורה הציבורית.
מסחר – אזורים צריכים להיות מעורבי שימושים וקומת קרקע פעילה אם בשימוש סחיר או ציבורי וזה יוצר רחוב פעיל עם אנשים וגורמת לרחוב פעיל וחי (להבדיל בזמן מה שקרה בקורונה). באזור כזה צריך שתהיה פעילות ברחוב. היום מתחם התחנה הוא אזור מאוד שקט ולא פעיל וזה עצוב.
ראובן לדיאנסקי: מה מונע מאתנו לשנות יעוד את פארק המסילה מדרך לשצ"פ
אורלי אראל: רשמתי לבדוק זאת. קבלנו את המכתב של התושבים בנושא רחוב שבזי ונבדוק אפשרות לקטוע את רח' שבזי שיהפוך לרחוב הולכי רגל, נבדוק את זה אחרי החלטת הועדה. נבדוק את המשמעות של הפיכת רח' שבזי למדרחוב.
איתן: אם סוגרים את שבזי ומסיטים את התחבורה אז למעשה אפשר ליצור חיבור ואפשר להרוויח את השטח של הכביש.
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות.
ראובן לדיאנסקי: ההחלטה לאשר הפקדה ולהוסיף את אותם בדיקות.
אורלי אראל: יש שני נושאים שאנחנו צריכים לבדוק.
ליאור שפירא: אנחנו תמיד מפקידים ואם יש בדיקות אתם חוזרים אלינו
ראובן לדיאנסקי: אנחנו מאשרים להפקדה אבל לפני שזה ילך להפקדה נקבל את התיקונים על מנת שנוכל לעיין בהם.
ההחלטה תהיה על הפקדה ואז תהיה התנגדות מה"ע
אודי כרמלי: אתם מאשרים הפקדת התוכנית כחלק ממה שעשינו אפשר לעשות ישיבה אצל יו"ר הועדה שבה יעלו כל הבדיקות ובמידה ונראה שיש משהו שצריך לשנות בהוראות התוכנית נכניס בהתנגדות מה"ע.
מיטל להבי: במסגרת הישיבה הזו תציגו לנו את סכמות התנועה?
הצבעה:
בעד: ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי, אלחנן זבולון, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי
נגד: מיטל להבי.

בישיבתה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ובכלל זה הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף התנועה ומחלקת השימור.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום/תיקון מסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור המשרד להגה"ס לסקר קרקעות היסטורי.
5. אישור אגף התנועה.
6. אישור אגף נכסים.
7. בחינה משפטית להעלאת אחוז המסחר ל- 30% בתחום המבנים ביעוד ציבורי שבמרחב השימור.
8. הוספת הוראות בתכנית לקביעת שלביות במימוש "רחוב המסילה" בהתאם לצרכים התנועתיים, באישור מה"ע.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, גל דאמיו שרעבי, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי

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:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9952 בעמוד 882 בתאריך 31/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	29/10/2021
ישראל היום	29/10/2021
מקומון ת"א	29/10/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אוהד שני עו"ד	תובל 40 רמת גן 5252247
אמיר ברגר עו"ד	פנחס רוזן 72 תל אביב 6951294
גיל בר לב	רחוב הגביש 3 \ ת.ד. 18 כפר חיים 4294500 נתניה 4250703
וילצ'יק אלי עו"ד	אבא הלל 14 ר"ג 5250607
יגאל ארנון עו"ד	עזריאלי 1 תל אביב - יפו 6702101
מנחם בלוזר עו"ד	ד. מנחם בגין 74 ת"א בית מעיא 6721516
עו"ד אורלי ויידן	ששת הימים 30 בני ברק 5120261
עו"ד אריאל קמנקוביץ	דרך אבא הלל 14 רמת גן 5250607
עו"ד יהושע דויטש	לסקוב 7 ת"א 6473607
עו"ד יהושע יצחק משרד הרטבי	דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
עו"ד מרדכי גדנסקי	רחוב ז'בוטינסקי 33 רמת גן 5251107
עו"ד שיין אריאל	יגאל אלון 94 ת"א 6789739
ענת בירן עו"ד	דרך מנחם בגין 7, מתחם הבורסה בית גיבור רמת גן 52521
חברת עטיף בע"מ	רח' אליפלט 30ב', שלוש 10 ואליפלט 30

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

בתקופת ההפקדה הוגשו 14 התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. עמותת תושבים למען נווה צדק		כהן, וילצ'ק ושות עו"ד
2. גוב אלמוגים בע"מ	רוקח 4 תל אביב, גוש 6927 חלקה 25	הרטבי –בורשטיין- בסון עו"ד
3. מר אשר ידלינסקי	רחוב אליפלט פינת סמטת שלוש 9	ע"י ב"כ יהושע דויטש ו/או דניאלה דויטש
4. ברזילי בועז, ישכר ישכר, ישכר יעקב	ברנט 11-9 , חלקה 1 גוש 6927	אריאל קמנקוביץ ושות' עו"ד
5. פז חברת מפט בע"מ	פז אילת, פינת רחובות אילת אליפלט, חלקות 7 ו-8 בגוש 7041	מנחם בלוזר משרד עורכי דין
6. עמי אלמוג מטעם רמ"י		ע"י עו"ד ליאת גיא
7. עזרא וצחי משעל	חלקות 36-35, גוש 7041	עו"ד עומר רייטר

8. צביקה גור ובעלי חלקות 28, 38 ו-43 בגוש 7041	חלקות 28 , 38 ו-43 בגוש 7041	אברהם נאמן משרד עורכי דין
9. בית המגן פרוייקטים בע"מ	חלקות 5 גוש 7004	עו"ד יגאל ארנון
10. טליה מויאל, מירון ברושי, נפתלי איכר, עו"ד נתן שוקרון, ברי פרידלנדר, נטליה גולבן, גול דנן	סמטת שלוש 10	גדנסקי – עורכי
11. רועי חיים אפרת	סמטת שלוש 10, פינת רחוב אליפלט 21(גוש 7041, חלקה 29)	בר לב, תוקישר רובינסון , עו"ד שמאות ומקרקעין
12. מר בן עוזר ומר חיים גבריאלי	ברנט 22 תל אביב	ארבץ, שני, מור עו"ד ונוטריון
13. גיא יקותיאל	גוש 6927 חלקה 29	עו"ד ענת בירן
14. התנגדות חברת עטיף בע"מ	רחוב אליפלט 30 ב', שלוש 10 ואליפלט 30, בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 7041 חלקות 30-29	בראש סומך עו"ד

<u>סיכום ההתנגדויות והתשובות</u>

התנגדות	הערות	המלצה
התנגדות 1: עמותת תושבים למען נווה צדק		
1. התכנית סותרת את תכנית המתאר תא/5000 ולכן אין לוועדה מקומית סמכות להפקידה מאחר ואינה מקיימת את התנאי להקצאת מגרש ציבורי בשטח 6 דונם בתחום התכנית אלא מקצה חלק מהשטח מחוץ למתחם 502ג' שכונת מנשיה , בתוך תא שטח 301 לפי תכנית תא/3501 תפרי נווה צדק דרום. מתוך תא שטח 930 בתכנית מנשיה המיועד למבנים ומוסדות ציבור ושטחו 11.024 ד' , 4.854 ד' מהם נמצאים בתחום תכנית תא/3501 ומחוץ לתכנית מנשיה. גם אם השטח עולה על 6 ד' עדיין הוא לא עומד בהוראות תכנית המתאר מאחר שהוא מיועד לשטח בייעוד משולב של שצ"פ ושב"צ וכלל לא מובטחת בו בניית המבנה הציבורי כמתחייב מתכנית	התכנית מוסיפה שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור בשטח של 6.454 ד'. שטח זה מצטרף לשטח של 4.575 ד' כפי שנקבע בתכנית 3501 וזאת על מנת לייצר שטח ציבורי מיטבי ובגודל שיאפשר שימוש ציבורי המצריך שטחי מגרש גדולים כדוגמת בית ספר. עם זאת בהתאם להערות הוועדה המחוזית יש לקבוע אחוז תכסית מרבי של 60% (בהתאם להוראות תכנית צ') במקום 50% תכסית מרבי כפי שנקבע בתכנית המופקדת. קביעת ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבנים ולמוסדות ציבור נקבע בשל ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית 3501. יש לציין, כי לתא שטח 930, נערכה כמקובל על ידי אגף מבני ציבור, בדיקת היתכנות לבית ספר על יסודי (ל- 42 כיתות אם + 6 כיתות חינוך מיוחד) + קאנטרי הכולל בריכת שחיה. בדיקת	לדחות את ההתנגדות בחלקה ולשנות את תכסית הבינוי ל- 60%, תכסית מירבית בהתאם למפורט בהוראות תכנית צ'. לקבל את ההתנגדות בחלקה. על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי, תוך שמירת עצים בוגרים , מומלץ לבטל את זיקת ההנאה בהמשך לרחוב המרד.

המתאר. כמו כן , על השטח קיימים עצים רבים לשימור כך שהשטח האפקטיבי לבניה פחות מ6 ד׳.	ההיתכנות לוקחת בחשבון את העצים המיועדים לשימור במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, בהתאם להוראות תכנית צ׳ , עצים הקיימים במגרש ישולבו בבינוי ובפיתוח של המגרש.	
2. לא ייתכן שהשטח בתכנית תא/3501 של 4.8 ד׳ יתוכנן שוב לשם השלמת השטחים הנדרשים לפי תכנית המתאר כאשר מבחינה פרוגרמתית הוא ייכלל פעם נוספת בתחום תכנית נוספת.	השטח הציבורי בתכנית 3501 נוסף לתחום שטח התכנית במטרה לייצר מגרש ציבורי מיטבי. ולא נגזרים ממנו שטחים כדי להשלים את החובה בתכנית המתאר למגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 6 דונם. כמו כן המגרש הציבורי בתכנית 3501 לא חושב מבחינה פרוגרמתית.	לדחות את ההתנגדות
3. גם יתר השטחים שהוקצו בתכנית לטובת מבני ציבור , השטחים במתחם התחנה למשל, אינם עומדים ב- 6 דונם מאחר ומדובר במגרשים קטנים שעליהם מבנים שסומנו לשימור.	השטחים הציבוריים הנוספים במרחב התכנית הינם בנוסף לשטחי הציבור של 6 ד׳ כפי שנקבע בתכנית המתאר, ועליהם כאמור, ניתן מענה בתא שטח 930.	לדחות את ההתנגדות
4. היעדר נספח בינוי העומד בתנאי תכנית המתאר סעיף 3.5 מבני ציבור : בתכנית המוצעת לא נעשתה בדיקה ולא הוצגו נתונים לפיהם ״המגרש למבני ציבור שהוקצה בה הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו...״ ולא נקבעו תנאים להיתר כנדרש בסעיף 3.5.1 (ג)(2) . כמו כן התכנית אינה נותנת מענה לשטחי ציבור. השטחים שהוקצו בתכנית אינם עונים לצרכים הפרוגרמתיים בתת רובע 53 , מדובר בשטחים קטנים יותר מהמינימום הנדרש בתדריך.	הפרוגרמה לצורכי ציבור נערכה על פי תדריך ההקצאות לצורכי ציבור של מנהל התכנון והוראות תוכנית המתאר. התוכנית הקצתה שטח מעבר לדרישות הפרוגרמה שקבעה שיש להקצות כ- 8.4 דונם למבני ציבור ו- 15.5 דונם לשטח ציבורי פתוח כמפורט. התוכנית מקצה שטחים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 10.6, 11 דונם שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובכך נותנת מענה מעבר לצורך הנורמטיבי. (התכנית מוסיפה לתכנית 3501 (תא שטח 930) 6.4 דונם. כמו כן בתחום מרחב התחנה התכנית קובעת מגרש חום (תא שטח 401 A) בשטח של 2 דונם. בתחום התוכנית יש שטחים פתוחים בהיקף של 32.4 דונם (14.8 כיכר עירונית, 17.6	לדחות את ההתנגדות

	שצ"פ) כלומר כ-17 דונם מעבר לדרישה הפרוגרמתית. למען הסר ספק השטח המפוספס חום ירוק אינו נכלל במניין השטחים הפתוחים אלא במניין שטחי הציבור בלבד. בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית מגרש 930 יכול לשמש במידת הצורך כבית ספר. בדיקת ההיתכנות שנערכה על ידי מבני ציבור, תומכת בעמדת היחידה האסטרטגית. התכנית כוללת הוראות המחייבות הכנת תכנית עיצוב כמפורט בסעיף 6.17. כמו כן, התכנית מפנה להוראות הבינוי הקבועות בתכנית צ' אשר חלה על כל מבני הציבור בעיר.	
5. אין לאשר את התכנית מאחר ואינה נותנת מענה למחסור בשטח למוסד ציבורי – בית ספר לרווחת התושבים המצוי בחוסר במוסדות חינוך כבר הים טרם תוספת יח"ד הנוספת במסגרת התכנית.	המגרש הציבורי בשטח של 11 ד' מאפשר לתת מענה במידת הצורך לבית ספר.	לדחות את ההתנגדות
6. התכנית אינה נותנת מענה למחסור בשטחי ציבור פתוחים ואף מקטינה את כמות השטחים הפתוחים המשמשים היום את השכונה.	יובהר כי המצב המאושר כיום לפי תכנית 1200 אינו כולל כלל שטחים ביעוד שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור למעט התחום הכלול בתא/3501 ואילו התכנית קובעת לראשונה ומוסיפה שטחי ציבור נרחבים שישמשו את השכונה. התכנית קובעת בשטחה 32.4 ד' ביעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית בהמשך ישיר לשצ"פ המסילה ומרחב השימור, ובנוסף בתא שטח 930 שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לבקשת נציגי התושבים השטח הפתוח של המגרש הציבורי ימוקם ככל הניתן, לאורך רחוב שבזי וימוקם בו מגרש ספורט לטובת השכונות הסמוכות.	לדחות את ההתנגדות, עם זאת להוסיף לסעיף 4.2.2 א' (תא שטח 930) כי בתחום קו המגרש לקו הבניין (לכיוון רחוב שבזי) תתאפשר הקמת גדרות לטובת שימושים לתפקוד המבנה הציבורי כגון מגרשי ספורט.
7. יש לערוך בדיקה תחבורתית, או לפרסם את הבדיקה	נערכה בדיקה תחבורתית ע"י משרד איליה בן שבת. במסגרת הבדיקה נבחנו	לדחות את ההתנגדות

	התחבורתית אם נעשתה כזאת, ולבחון את ההיבטים התחבורתיים של התכנית, כמו כן יש לעגן בתכנית את התכנון התנועתי הדו סטרי חד מסלולי בבלעדיות לתחבורה ציבורית לכיוון שלבים ולא להותיר את התכנון פתוח.	חלופות תנועתיות שונות, שחלקן הוצעו ע"י התושבים. מסקנות הבחינה התנועתית הוטמעו בתכנית. הבדיקה התחבורתית בחנה מספר חלופות להמשך רחוב שלבים: החלופה המוצגת בנספח התנועה, חלופות הנשענות רק על כביש המסילה או רק על כביש החומה, וכן חלופת רחוב אילת בלבד. הבדיקה לא מצאה הבדלים משמעותיים בין החלופות מבחינת תפקוד הרשת וזאת עקב מיצוי הקיבולת בגישה אל השכונה המתוכננת, בשל סגירת צירים לרכב פרטי (בשל הרכבת הקלה). לאור זאת הוחלט לשמר את האפשרות הסטטוטורית ל"כביש המסילה" ול"כביש החומה", כאשר אופן ניהול התנועה לרבות אופן העדפת התחבורה הציבורית ייקבעו בעתיד בהסדרים תנועתיים, כמקובל. תכנית המתאר מחייבת שרוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון כאשר מטרתה היתה לשמור על רוחב תוואי מקסימלי ולא לקבוע הסדרי תנועה.	
8.	קיימות אי התאמות בכיווני התנועה המסומנים בנספח התנועה בין התשריט לחתכים.	לאחר בחינה של נספח התנועה וחתכי רחוב שמשורטטים לצד התנוחה לא נמצאו אי התאמות בכיווני התנועה.	לדחות את ההתנגדות
9.	קיימת אי בהירות לגבי מספר היחידות המלונאיות ולגבי שטחי המסחר בתכנית.	התכנית לא מגדירה את כמות היחידות המלונאיות, אשר תיקבע בתיאום מול משרד התיירות. התכנית מגדירה כי לפחות 30% מזכויות הבניה בתאי השטח הסחירים ביעוד מגורים ותיירות יהיו לטובת מלונאות (בהתאם להוראות תכנית המתאר). שטחים אלו נפרשו בין תאי השטח כתלות במיקומם. טבלה 5 קובעת אילו תאי שטח מחויבים במימוש שטחי המלונאות ובאיזה היקף.	לדחות את ההתנגדות
10.	חשיפת הוועדה המקומית לתביעות	התכנית נבחנה ע"י שמאי הועדה המקומית. ככל שיוגשו	לדחות את ההתנגדות.

לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.	תביעות 197 הן יידונו על ידי הועדה המקומית על פי חוק	
התנגדות 2. גוב אלמוגים בע"מ , גוש 6927 חלקה 25 , רח' רוקח 4 תל אביב-יפו		
11. הבניין המתוכנן בסמיכות לחלקת המתנגדים (מתחם שערי תורה) מתכונן להיות בגובה של 7 קומות דבר שיגרום לנזקי אוויר , אור , נוף וראיה וכן להריסת חורשת העצים.	התכנית כוללת הרחבה של המגרש המפוספס ציבורי ביעוד שטח ציבורי פתוח ומוסדות ציבור וזאת לשם שימוש מיטבי בשטחים שנועדו עבור הציבור. מחובתה של הועדה המקומית לוודא כי השטחים הציבוריים ינוצלו במלואם ובאופן מיטבי וזאת נוכח כמותם המוגבלת בעיר והצרכים העירוניים הגדלים. התכנית המופקדת מפנה להוראות תכנית צ' וקובעת בטבלה 5 בהוראות התכנית את גובה הבניה עד 7 קומות. עפ"י הוראות תכנית צ' במגרש מעל 1.5 ד' גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות מעל המבנים הבנויים בפועל ו/ או המתוכננים במגרשים הגובלים, הגבוה מבניהם. המגרשים הגובלים למגרש 930 : בית המגן- בניין בן 5 קומות (על פי תכנית המתאר ניתן לבנות עד 8 קומות) במגרשים מזרחית למגרש הציבורי- ניתן לבנות לפי תכנית 3501 בניין בן 4 קומות + עליית גג. לפיכך במגרש הציבורי לפי תכנית צ' ניתן לבנות בניין עד 7 קומות.	לדחות את ההתנגדות בדבר גובה המבנה הציבורי. עם זאת לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות, שיקבע כי מס' הקומות הוא עד 7 קומות. כמו כן יש להוסיף את תכנית 3501 לסעיף 1.6 יחס בין תכניות ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.
12. תכנית מנשיה המופקדת סותרת את תכנית 3501 תפרי נווה צדק דרום, שעל פיה נעשתה רכישת מתחם שערי תורה ע"י המתנגדים.	תכנית מנשיה אינה משנה את יעוד הקרקע של מגרש 301 אלא מרחיבה אותו לכיוון מרחב מנשייה ומשנה את הוראות הבינוי בהתאם לגודל החדש של המגרש והאפשרויות התכנוניות ששטח זה מזמן. התכנון העירוני הינו דינאמי ומשתנה על פי צרכי העיר והציבור והועדה המקומית רשאית ומחוייבת לעדכן את המצב התכנוני ואין זכות קנויה כי התכנון סביב מגוריו לא ישתנה. יובהר כי תכנית מנשיה משנה את תכנית תפרי נווה צדק דרום ומקודמת בהתאם להוראות תכנית המתאר.	לדחות את ההתנגדות

13. התכנית המופקדת עלולה לגרום נזק לערכי טבע ולפגוע בחורשת עצים הנמצאת ממערב למתחם המתנגדים. 14. סקר העצים שנעשה תואם את הקו הכחול כפי שהיה לפני שהתכנית הופקדה ואינו משקף את גבולות התכנית כפי שהופקדה בפועל.	התכנית מלווה בסקר עצים. הסקר נערך על ידי אגרונומית דר' רקפת הדר גבאי. סקר העצים שנערך כולל את מגרש 301(שבתכנית 3501). עם זאת, יש לציין כי בבדיקה חוזרת שנערכה, לא סומנו כל העצים הקיימים בשטח, במדידה ובנספח העצים, בתכנית המופקדת. נערכה מדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועודכן נספח העצים בהתאמה. נספח העצים המעודכן, כולל המלצות האגרונומית הוגשו ואושרו מחדש, על ידי פקיד היערות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן את נספח העצים.
15. התכנית המוצעת תגרום לירידת ערך המקרקעין אשר בבעלות המתנגדת	בהתאם לחוק התכנון והבניה למתנגדים נתונה הזכות להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק לאחר אישורה של התכנית.	לדחות את ההתנגדות.
התנגדות 3. מר אשר ידלינסקי, רחוב אליפלט פינת סמטת שלוש 9		
16. על פי התכנית, הקרקעות שבבעלות המדינה כלולות בטבלת האיזון וקיבלו זכויות בתאי שטח סחירים 208, 201 בייעוד למגורים ותיירות, בעוד הקרקעות בבעלות פרטית אינן נכללות בטבלת האיזון.	זכויותיו של המתנגד (מחלקה 27 בגוש 7041) נכנסות לתחום תכנית איחוד וחלוקה בתכנית אליפלט מזרח תא/4599, שאושרה למתן תוקף ביום 12.07.2023 ומצויה כעת בהליך ערר. חלקת המתנגד כלולה גם בתחום תכנית מנשיה על מנת להסדיר את המשך רחוב שלבים לרחוב קויפמן, בהתאם להוראות תכנית המתאר. יש לציין כי תכנית תא/4599 שבה חלקת המתנגד כלול באיחוד וחלוקה, קובעת רח"ק גבוה משמעותית (רח"ק 12.8, לשימושי תעסוקה ומסחר ועד 25% מגורים) מאשר תכנית מנשייה.	לדחות את ההתנגדות
17. התכנית יוצרת חוסר צדק ביחס למתנגד ע"י כך ששוללים ממנו את זכויותיו בנכס תוך הפליה בינו לבין רשויות המדינה.	התכנית קובעת בהוראותיה ב סעיף 6.15 הנחיות מיוחדות לתא שטח 724 (הכוללות את החלקה נשוא ההתנגדות) . הזכויות למגרש, שאינו בתחום איחוד וחלוקה, יינתנו לבעלי המגרשים בתכנית עתידית (לעניין זה התכנית העתידית היא תכנית	לדחות את התנגדות עם זאת, לתקן את הוראות התכנית ככל ותכנית אליפלט תאושר לפני פרסום תכנית זו יתוקן סעיף הנחיות מיוחדות באופן שישקף את התכנית המאושרת

	תא/4599) שתכלול את שטח המגרש באופן שזכויות המגרש ייכנסו ע"פ הייעוד ערב תכנית זו, כאזור לתכנון בעתיד ולא בייעוד החדש- דרך מוצעת. כמו כן התכנית קובעת כי תינתן אפשרות לפיצוי בגין הפקעה בהתאם לחוק או שיש להמתין לתכנית עתידית ולקבל את זכויותיהם בתכנית העתידית. יצוין כי בינתיים אושרה תכנית אליפלט מזרח והיא מצויה כעת בהליך ערר.	
התנגדות 4. ברזילי בועז, יששכר ישכר, יששכר יעקב, גוש 6927 חלקה 1, ברנט 9-11		
18. תכנית מנשיה תגרום פגיעה למתנגדים כתוצאה מהרחבת רחוב ברנט ל-16 מ' ואת ההמשך של רחוב שבזי ל- 20 מ'.	תכנון הרחובות בשכונת מנשיה כולל מדרכות , נטיעות עצים, שבילי אופניים הכל בהתאם לסטנדרט העירוני ולתקני משרד התחבורה. לעניין רחוב ברנט : רוחב זכות הדרך על פי התכנית המופקדת 14 מ' המתוכנן כרחוב חד סיטרי לעניין רחוב שבזי (רוחב 20 מ') (בתחום התכנית, מערבית לברנט) : חתך הרחוב, מוקדש ברובו לתנועת הולכי רגל, אופניים ונטיעת עצים. מהבדיקה התחבורתית עולה כי יש לרחוב חשיבות רבה במערך התנועה בשכונה כציר עירוני ונכון לתכננו כדו-סטרי (מרחוב ברנט מערבה) כולל החיבור לשכונת נווה צדק, וליצור גריד עירוני רציף ומחובר.	לדחות את ההתנגדות אך עם זאת יש להוסיף חתך לנספח התנועה לרחוב ברנט לשם הבהירות .
הסדרי התנועה שבתכנית תגרומנה לעומס על רח' ברנט ובמיוחד על הצומת עם רח' שבזי שמגרש המתנגדים פונה אליו.	על פי אגף התנועה, לא צפוי שינוי בתפקוד הצומת המדובר, עקב קיבולת מוגבלת של רחוב ברנט. ומכל מקום הסדרי תנועה נקבעים בהליכים חוץ תב"עים ועל ידי רשויות התמרור ועל פי הצרכים המשתנים.	לדחות את ההתנגדות
19. לא ייתכן כי המשך רח' שלבים המתוכנן בתא/5000 כציר מרכזי המקשר בין היציאה לתל אביב ממחלף צפון באיילון דרום עד לרח' קויפמן	רחוב ברנט לא יהפוך לציר חלופי להמשך שלבים צפונה, קיבולתו (וקיבולתם של הרחובות המובילים אליו) מוגבלת ופיזית הוא לא יכול לשאת נפחים רבים. כיווני הנסיעה ברחוב המרד	לדחות את ההתנגדות

בואכה הטיילת, יהפוך בתכנית המופקדת לרח' חד סיטרי וחלק מהתנועה תוסט לרח' ברנט.	לא נקבעו וייקבעו על ידי רשויות התמרור ועל פי הצרכים המשתנים.	
20. אין הצדקה להפיכת החלק המתוכנן של רח' שבזי, בקטע שבין רח' ברנט לבין המשך רח' שלבים לכביש דו כיווני ולהרחבתו עד 20 מ' אלא רק כדי לשרת את מתחם מנשיה החוצה.	ראו מענה בסעיף 18 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
21. הרחבת רחובות אלו תפגע באיכות חיי המתנגדים תגרום למטרדי רעש זיהום אוויר וכד'.	כאמור רוחב הרחובות ישפר את הקישוריות לשכונה ומחוצה לה. כמו כן ההרחבות נועדות בעיקר לשיפור מערך התנועה בר קיימא (הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית).	לדחות את ההתנגדות
22. הכניסה לחניון התת קרקעי המתוכנן בתא שטח 930 המתוכננת מרח' ברנט תפגע במתנגדים וביתר בעלי הזכויות ברח' ברנט.	בסעיף 6.7.9 נקבע כי כניסה לחניון תתאפשר מרחוב ברנט כמסומן בנספח התנועה. התכנית מאפשרת גמישות בכניסות לחניון אם יתממש וזה יבחן לעת הוצאת היתר.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.7.9 כך שמיקום הכניסה לחניה יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה לתא שטח 930 מרחוב שבזי.
23. מדובר בחניון גדול שיגרום לצוואר בקבוק של רכבים הממתינים לכניסה לחניון וליציאה מהמתחם לכיוון רח' המרד.	הסדרי התנועה הנוגעים לחניון, במידה ויוקם, ייקבעו בעתיד בהתאם לשימוש שייקבע ויאושרו ע"י אגף התנועה.	לדחות את ההתנגדות
24. החזית לרח' ברנט מוגדרת כחזית מסחרית מה שיוסיף עומס של פריקה וטעינה על הרחוב.	לרחוב ברנט לא מסומנת חזית מסחרית בתשריט המופקד.	לדחות את ההתנגדות
25. התכנית במתכונתה הנוכחית תגרום מטרדי רעש , זיהום אוויר וכו'.	מדובר בתכנית הכוללת שטחים פתוחים מרובים ובצפיפות יחסית נמוכה ביחס לשטח התכנון ועומדת על 5.3 יח"ד לדונם, אין בתכנית הנ"ל חריגה בשימושים המוצעים שיש בהם להשפיע על רעש וזיהום אוויר. השימושים המוצעים מגורים/מלונאות, שטחי ציבור ומסחר , אין בהם חריגה מהמקובל בתחום	לדחות את ההתנגדות

	עירוני כדוגמת מיקום התכנית.	
26. תא שטח 930, בשטח של 11,024 מ"ר והמיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ייפגע במקרקעי המתנגדים בגלל קשת רחבה של שימושים.	השימושים המותרים בתחום תא שטח 930 הינם שימושים ציבוריים המותרים בכל יעוד ציבורי ברחבי העיר ומכל מקום השטחים הפתוחים נשמרים ואף גדלים מהמצב הקיים.	לדחות את ההתנגדות
27. התכנית פוגעת במקרקעי המתנגדים להם בתים חד קומתיים הבנויים בקו בניין 0 לרח' ברנט, בכך שהיא קובעת את קו הבניין של תא שטח 930 לכיוון רח' ברנט על 5 מ' ובנוסף ניתן להקים מצללות וסככות עד קו בניין 0.	בהתאם לנספח הבינוי המופקד מוצג לכיוון מקרקעי המתנגדים שטח פתוח לא בנוי שישמש לטובת תושבי השכונה. יש לציין כי בהתאם לתכנית צ' ניתן יהיה לקבוע קו בנין קדמי 0 לחזית ברנט, בעוד התכנית קובעת קו בנין 5.	לדחות את ההתנגדות אך עם זאת יש לתקן תיקון טכני - בנספח הבינוי טעות במידה מ-3 מ' ל-5 באופן התואם את הוראות התכנית.
28. תכנון תא שטח 930 במתכונתו הנוכחית תביא לירידת ערך נכסי המתנגדים.	תכנון תא שטח 930 בא בכדי להיטיב עם הציבור ותושבי השכונה ולהוסיף להם שטחים פתוחים ובנויים שישרתו את צורכי השכונה הקיימת והחדשה ומכל מקום, בהתאם לחוק התכנון והבניה למתנגדים נתונה הזכות להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק לאחר אישורה של התכנית.	לדחות את ההתנגדות
29. יש לבטל את הייעוד המעורב של תא שטח 930 ולחלק אותו לשני תאי שטח שונים, אחד מערבית לרח' המרד יוקצה לשב"צ והשני מזרחית לרח' המרד יוקצה לשצ"פ. חלוקה כזאת מצאה ביטוי גם בנספח הבינוי המנחה.	קביעת ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבנים ולמוסדות ציבור נקבע בשל ייעוד הקרקע הקיים שנקבע בתכנית 3501. כמו כן יעוד הקרקע מאפשר גמישות בתכנון שטח מבנה הציבור, ומתן מענה לצרכי הציבור בסביבה הכולל שטחים פתוחים לרווחת התושבים, במגבלות קווי הבניין שהוגדרו. מעבר לכך יובהר כי נספח הבינוי מנחה בלבד וכי מיקום מבנה הציבור ייקבע לעת המימוש.	לדחות את ההתנגדות
30. למיקום בנייני הציבור חשיבות רבה ולכן אין להשאירו לשלב תכנית העיצוב ומוכרח להיבחן על ידי הוועדה	בהתאם להוראות התכנית , תכנית עיצוב ופיתוח הינה תנאי להוצאת היתר הבניה ובמסגרתה ייקבע השימוש הציבורי או אז יהיה ניתן	לדחות את ההתנגדות. עם זאת, לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית ולהפנות/להתאים לשלבי הביצוע שבסעיף 7.1

המקומית בעת דיון באישור התכנית המפורטת שמתקיים לאחר פרסום התכנית ושמיעת ההתנגדויות לה.	לקבוע את מיקומו על פני המגרש. תכנית עיצוב מקודמת בין אם למבנה ציבור ובין אם למגרשים סחירים קרוב למועד הגשת היתר הבניה וזאת על מנת לשמור על רלוונטיות העיצוב ביחס לשימוש המתוכנן.	שבהוראות התכנית.
התנגדות 5. פז חברת נפט בע"מ, חלקות 7 ו-8 בגוש 7041 , פינת הרחובות אילת אליפלט		
31. בהתאם לנספח התנועה של התכנית, נחסמת הגישה לתחנה ולכן אינה יכולה לשמש עוד כתחנת דלק מאחר והרכבים אינם יכולים להיכנס אליה ולצאת מהיציאה שנותרה לכיוון רחוב אילת בלבד. התכנית פוגעת בקרקע המתנגדים ולא תאפשר להשתמש בהם לייעודם.	כיום ניתן להיכנס לתחנת הדלק ע"י פניה שמאלה או ימינה מרחוב אליפלט, לפי התכנון העתידי ניתן יהיה להיכנס רק בפניות ימינה כך שאין ולא מתוכננת חסימת הכניסה לתחנה.	לקבל את ההתנגדות חלקית ולתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה מתחנת הדלק, בתיאום עם מחלקת התנועה.
32. התכניות המקודמות בתחום האזור התעסוקה המטרופוליני לפי תכנית המתאר, לפיד ואליפלט, אינן כוללות את תחנת הדלק והמגרשים הסמוכים.	-שטח התחנה מצוי מחוץ למרחב מנשייה גם על פי מרחב התכנון ואזורי היעוד הקבועים בתכנית המתאר כך שאין הצדקה להכלילו בתכנית זו.	לדחות את ההתנגדות
33. קיים חשש שתכניות לפיד ואליפלט מיצו את זכויותיהן, ובתחום מתחם תחנת הדלק ניתן יהיה לנצל רק את הזכויות המנדטוריות ולפיכך אינה מותירה אופק תכנוני.	ההתנגדות הנ"ל אינה רלוונטית לתכנית הנידונה.	לדחות את ההתנגדות
התנגדות 6. עמי אלמוג- רמ"י		
34. עיריית ת"א מקבלת זכויות במגרשים 203 ו-204 בחלק. שטחים אלה רשומים על שם העירייה כהפקעה ממדינת ישראל- הפרשה לצרכי ציבור. כעת כשייעוד שטחים אלו הופך סחיר, שטחים אלו אמורים	טבלת האיזון במצב הנכנס נעשית לפי הרשום בטאבו על פי תקן 15.	לדחות את ההתנגדות

לחזור למדינה על פי סעיף 196 לחוק, לכן נדרש רישום הערה מתחת לטבלת האיזון המקצה את הזכויות למדינה חזרה.		
35. למדינה ולבעלים "לא מוסדר" הוקצה במושע שטח 207. אולם שמאי התכנית לא הביא בחשבון הפחתה למושע. יש להביא בחשבון הפחתה למושע בגין שותפות עם גורם "לא מוסדר".	שותפות עם 'לא מוסדר' יכולה להיפתר באמצעות האפוטרופוס הכללי בשיתוף עם רמ"י או שהליך ההסדר יוביל לרישום המדינה או שלוחותיה כבעלים. כך שאין מקום למקדם מושע.	לדחות את ההתנגדות
36. בטבלת האיזון בחלק הציבורי שמתחת לקו- בהערה בעמודה השמאלית כתוב "תאי שטח אלו ירשמו על שם עת"א- יפו בשלמות" מבקשים להוסיף "ע"פ דין"	יש לדחות את הבקשה, הואיל ומדובר בלוח הקצאות והמגרשים הציבוריים יירשמו בהתאם ללוח והתב"ע אשר מהווה חיקוק.	לדחות את ההתנגדות
37. לגבי המבנים לשימור במגרשים A ו- B, מאחר והשימושים שלהם אינם ציבוריים, המדינה סבורה כי הבעלות צריכה להישאר של מדינה ולא של העירייה. מבקשים לתקן את הטבלה: באחת משתי הצורות הבאות: • שינוי ייעוד השטח ל"מגרש מיוחד" שלא ניתן להפקעה. מגרשים אלו ירשמו על שם מדינה ויוחכרו לעירייה. • אם משאירים את הייעוד "מבנה ציבור", יש להשאירם מתחת לקו אבל ברישום בעלות מדינת ישראל/ר"פ ומכאן שיש צורך בשימוש סעיפי הפקעה.	השימושים המותרים תואמים שימושים המאפיינים מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, תואמים את תכנית המתאר, תכנית צ' ואת חוק התכנון והבניה. על כן, יש לרשמם בבעלות הרשות המקומית. המגרשים בתחום מרחב השימור הכוללים מבנים לשימור ומבנים חדשים מסומנים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים הינם שימושים ציבוריים לתרבות אומנות קהילה ופנאי. כמו כן יותרו שימושי מסחר עד 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעיים במרחב ויותרו שימושי משרדים באופן התואם את הוראות תכנית המתאר בסעיף 3.5.1 ג(4)(ב) בעניין שטחים לשימושים נוספים במבני ציבור. מבנים אלו הם מבנים לשימוש ציבורי ולכן ירשמו בבעלות עירייה.	לדחות את ההתנגדות ולהוסיף הוראה המתלה את מימוש השימוש הסחיר במימוש הבניה הציבורית.
38. המבנים הנכנסים לטבלת האיזון הינם	שמאי התכנית בדק ומצא כי מבנים אלו אינם זכאים לקבל	לדחות את ההתנגדות

מבנה מתחם התחנה וסביבתה. בסעיף 9(ז) במסמך עקרונות השומה, שמאי התכנית מניח כי עלויות השימור מאיינות את השווי הכלכלי של המבנים. גם אם הרשות תעביר את המבנים לבעלות העירייה, יש להציג תחשיב מבוסס הבוחן את שווי המבנים במצב הנכנס ע"פ תקן 15 ולעדכן בהתאם בטבלה.	בגינם תרומת מחוברים, שכן אין להם זכויות בניה במצב הקודם לתכנית 1200.	
39. ע"פ החלטת מועצת מקרקעי ישראל, השטח הסחיר המתאפשר (עד 20% הינו שטח נלווה לשימוש בכל מבנה, על כן נדרש להוסיף כי " **לא יותר איחוד שטחי המסחר במבנה מסוים בתחום המגרש המחולק לתאי שטח**"	מרחב השימור מחולק לשני מגרשים ציבוריים: מגרש A ומגרש B, בכל אחד מהמגרשים מצויים תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ככר עירונית ושצ"פ. בשל העובדה כי מדובר במגרש אחד אין מניעה לרכז את השטחים הסחירים בתא שטח אחד כל עוד סך כל השטחים הסחירים לא יעלה על היקף השטחים הסחירים המותרים במגרש והכל בהתאם לתכנית צ' ותכנית המתאר הכוללנית המאפשרת תוספת שטחים אלו למגרש. הטעם לאפשרות לריכוז שטחים אלו, הואיל ומדובר במבנים לשימור ששטחם קטן ואינו מאפשר הפרשה של 20% בנפרד במבנה.	לדחות את ההתנגדות
40. על פי טבלה 5 בתקנון התכנית קיים שיוך של שטחי בניה למגרשים ללא פירוט השטחים הציבוריים ושטחי המסחר בכל מבנה. לדעתנו על הטבלה לפרט את השטחים המוצעים לכל שימוש.	תאי השטח המפורטים בטבלה 5 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור כוללים מבנים לשימור שלגביהם לא פורטו שטחי בניה זאת כיוון שבהתאם להערה 12 לטבלה, שטחי הבניה למבנים לשימור יהיו בהתאם לשטחים הבנויים הקיימים (ללא תוספת בניה או הרחבות). לבניה החדשה טבלה 5 מפרטת את שטחי הבניה המותרים כאשר על פי הערה ח' ברמת הטבלה בכל המבנים יותרו מכוחם עד 20% שטחי מסחר ומשרדים.	לדחות את ההתנגדות
41. בטבלה 5 גודל המגרש	ראשית יובהר כי המרחב	לקבל את ההתנגדות בחלקה

הינו כגודל המבנה. בחלק מהמקרים מצוין במספר ובחלק מפנה להערות 12 ו-13 לטבלה שמכוונים לאותו דבר. מדוע אין קו אחיד בהצגת הדברים?	לשימור כולל שני מגרשים- מגרש A ומגרש B בכל אחד מהמגרשים קיימים תאי שטח המייצגים את המבנים לשימור והחדשים שיבנו. אך מדובר על תאי שטח בתוך תחום מגרש ולא על מגרשים בפני עצמם. הערה 12 מתייחסת לכל המבנים לשימור בתחום המרחב לשימור. מבנים ללא הערה בתחום מרחב השימור הינם מבנים חדשים. הערה 13 מתייחסת למבנים חדשים בתחום מרחב השימור. הערה נועדה לחייב את ההתייחסות אליהם כתא שטח אחד.	ולהוסיף הערה בטבלה 5 להערה 13 כי תתאפשר בניה של מבנה אחד בלבד בתחום תאי השטח הנ"ל. - הערה 13 לטבלה 5– " מחושב עבור שני תאי השטח יחד. יתאפשר בינוי של מבנה אחד בלבד בשני התאים."
42. שלבי הביצוע בסעיף 7.1 לא ברורים, מדוע היתרי בניה ביעוד מגורים ותיירות צריכים להיות תלויים בהקמת מבנה ציבור במגרש 930, כך גם לגבי מגרשים 207, 208. **השלביות אינה מוסכמת על רמ"י וגורמת לתלות בביצוע העירייה.**	התכנית מלווה בפרוגרמה לשטחי ציבור שמטרתה בין היתר מתן מענה לצרכי הציבור בהתאם לתוספת השטחים והשימושים שנקבעו בתכנית המקודמת. מימוש השטחים הציבוריים תלוים בצרכי העיר ומשאביה ואלו ממומשים לכשמתגבש הצורך.	לקבל את ההתנגדות ולהסיר את הוראת שלבי הביצוע.
43. במגרשים הגובלים ברח' קויפמן השפ"פים הינם במהותם שצ"פים. מדוע לא לקבוע מראש שצ"פים ובכך לייתר את אחריות הבעלים הפרטיים לתחזוקת השטח, אחריות ביטוחית וכו'.	השפ"פ ישמשו (סעיף 5 בטבלה 5) שטחי חלחול לשטחי הבניה, כמו כן יאפשרו בשטחים אלו מרתפים פרטיים ובכלל זה חניה.	לדחות את ההתנגדות
44. בהגדרות התכנית (סעיף 1.9) קיימת הגדרה ל"שימוש מסחרי 1" הגדרה זאת אינה מקובלת ואינה מהווה מסחר נלווה לשימוש העיקרי הציבורי. רוב השימושים המצוינים מתאימים לקניון שאינו קשור לשטח ציבורי.	רשימת השימושים המוצעים למסחר 1 בייעוד ציבורי, הינה בהתאמה לשימושים המפורטים בייעוד מסחרי 1 כפי שמוגדרים בתכנית המתאר וכפי שמותרים על פיה. יצוין כי שימוש מסחרי עבור קניון אינו מתאפשר במסחר 1. לעניין הטענה בדבר שימוש נלווה, יובהר כי על פי תכנית המתאר ניתן לאשר עד 20% שימושים מסחריים שעומדים בפני עצמם. עוד יצוין כי המסחר הינו מסחר קמעונאי	לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את ההגדרה של מסחר 1 כך שתועתק מהוראות תכנית המתאר תא/5000. לדחות את יתר ההתנגדות

	המשרת את המתגוררים והמועסקים בסביבתם.	
45. סעיף 4.1.1 (4) ביעוד מגורים ותיירות מצוין כי יתאפשרו "שימושים ציבוריים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע" לא ברור מהו השימוש ואת מי ישרת. לא מוצאים טעם בתוספת שימושים אלה בייעוד מגורים ותיירות וגם אין פירוט לגביהם בטבלה 5.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הגדרה לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר – סעיף 1.6. שירותים בעלי אופי ציבורי הינם שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, והינם שירותים האמורים להיות מופעלים ע"י גורם פרטי. השימושים הנ"ל אינם מחויבים ותוספת השימושים היא לאפשר את מגוון השימושים בקומת הקרקע ובקומות העליונות לרווחת הדיירים והסביבה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הגדרה לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר – סעיף 1.6.
46. סעיף 4.3.1.(4) משרדים. יש לדייק – משרדים לצרכי ציבור כמוגדר בהגדרות בסעיף 1.9 לתקנון התכנית של "שימוש ציבורי".	בהתאם לסעיף 3.5.1(א) לתכנית המתאר מותר להוסיף משרדים גם שלא לצרכי ציבור במסגרת ה-20% המותרים עבור שימושים נוספים.	לקבל חלקית את ההתנגדות ולהוסיף להערה ח' לטבלה 5 בנוסף לשימוש מסחר, שימוש למשרדים.
סעיף רישום שטחים ציבוריים - יש להחליף את הסעיף ולהטמיע את הסעיף הבא "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התו"ב יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית במידת הצורך ובכפוף לכל דין, ככל שלא יוחכרו לה ע"י רמ"י בתוך 90 ימים ממועד פניית הרשות המקומית בבקשה להקצאה לצרכי ציבור".	סעיף הרישום המוטמע בתכנית המופקדת הינו סעיף קבוע בכלל התכניות העירוניות יודגש כי סעיף הרישום כפי שמופיע במסמכי התכנית המופקדת סוכם בין העירייה לרמ"י.	לדחות את ההתנגדות
התנגדות 7. עזרא וצחי משעל , ע"י עו"ד עומר רייטר, בעלים בחלקות 36-35 גוש 7041		
47. התוכנית קובעת ייעוד דרך מוצעת בחלקות	א. תכנית תא/5000 הינה תכנית מתארית	לדחות את ההתנגדות

המתנגדים לטובת תכנון רחוב מרכזי לכניסה למרחב התכנון, ובניגוד לתוכניות שונות שקודמו ע"י הועדה המקומית באזור זה: א. תא/5000 הקובעת את תא השטח של המתנגדים כאזור תעסוקה מטרופוליני בן 40 קומות. ב. מסמך המדיניות "מתחם המסילה" המאושר משנת 2009 קובע הוראה לקידום תוכנית מפורטת במתחם 5.3 אליפלט מזרח. במסמך זה הועדה המקומית נתנה עקרונות יסוד לתכנון המתחם הכוללות ייעוד מגורים בגובה 6.5 קומות המהווה דופן לרחוב אילת וכולל 280 יח"ד ובנוסף 70,000 מ"ר לתעסוקה ומלונאות.	אשר קובע מסגרת תכנונית בלבד עבור הועדה המקומית לצורך קידום תכניות מפורטות. במסגרת זו מאפשרת תכנית המתאר לועדה לקבוע דרכים חדשות והארכת דרכים חדשות. כמו כן באזור זה קובעת תכנית המתאר את התווית המשך רחוב שלבים ברזולוציה של תכנית המתאר. ניתן לראות בתשריט אזורי ייעוד שבתכנית המתאר את המשך רחוב שלבים והמשך הציר ירוק. כמו כן על פי הוראות תכנית המתאר סעיף 1.4.4: *"מקום שתשריטי התכנית קובעים איתור פוליגוני, קווי או נקודתי, שאינו מאפשר דיוק במיקום, בגודל ובגבול, ייקבעו אלה בתכנית עתידית ולא יהא בכך שינוי לתכנית זו".* ב. התכנית תואמת את מסמך המדיניות כפי שעודכן בשנת 2021 והיא כפופה להוראות תכנית המתאר המחייבת את התווית המשך רחוב שלבים.	
תוכנית מנשיה סותרת את מגמות התכנון הללו ומבטלת את הפוטנציאל התכנוני הגלום במגרש. כמו כן התוכנית מתעלמת מהמצב התכנוני התקף במגרש המתנגדים אשר בו קיימות זכויות תקפות ערב אישור התוכנית כמפורט:	הצורך בהתווית המשך רחוב שלבים נובע מהוראות מחייבות התכנית המתאר, עם זאת החלקות של המתנגדים נכנסו לטבלת האיזון של תכנית אליפלט מזרח כך שהמתנגדים מקבלים תמורה בתחום תכנית זו. למעלה מן הצורך יובהר כי המצב הקודם אינו יפו A אלא תכנית 1200 ביעוד תכנון לעתיד אשר לא אפשרה	לדחות את ההתנגדות

תוכנית יפו A קבעה את המגרש כאזור מסחרי עם אחוזי בניה מקסימליים 50%-60% ואפשרות להוצאת היתרי בניה לפי תוכנית , 1200 . בנוסף תוכנית 1680 התירה הקמת חדרי יציאה לגג וקבעה הוראות בינוי בנושא. במגרשים קיימים מבנים בהיתר: - חלקה 35 מבנה חד קומתי הכולל חנות בת 40 מ"ר - חלקה 36- חנות ובית מלאכה כולל גלריה חלקית ומרפסת גג	להוציא היתרי בניה וביטלה את התכניות הקודמות לה בתחום מרחב המסילה. ראו תשובה לעיל. התמורה ניתנה בתכנית 4599 אליפלט מזרח אשר אושרה ונדונה בימים אלו בועדת הערר.	
48. בפועל התוכנית קובעת הריסת מבנים קיימים והפקעת השטח הקבוע והזכויות הנגזרות ממנו על פי תוכניות תקפות ואינה קובעת פיצוי במסגרת איחוד וחלוקה בתוכנית אלא מחריגה את המגרשים וקובעת כי יכללו בתוכנית עתידית שלא ברור מי יקדם ומתי. מדובר בפגיעה לא מידתית במקרקעין של המתנגדים המוערך לפי חו"ד שמאית ב 4.15 מיליון ₪.	ראה מענה בסעיף 17,16 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
49. לפיכך יש להסיר את המקרקעין מתחום התוכנית באופן מיידי. במידה והשטח נדרש לצורך תכנון גישה למרחב התכנון יש לכלול אותו בתוכנית מפורטת 5.3 לפי מסמך מדיניות המסילה. לחילופין יש לכלול אותו באיחוד וחלוקה בתוכנית הנוכחית ולקבוע לו תשלומי איזון על הפגיעה בהתאם לחו"ד השמאית.	ראה מענה בסעיף 17,16 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
התנגדות 8. צביקה גור ובעלי חלקות 28, 38 ו-43 בגוש 7041		
50. התנגדות היא טכנית במהותה ונובעת אך ורק עקב טעות שנפלה	הקו הכחול בתכנית מנשיה בדופן המזרחית של תא שטח 724 (ייעוד דרך מוצעת) נקבע	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הקו הכחול של התכנית כמפורט כך שיעקוב

בסימון הקו הכחול של תכנית מנשיה כפי שיפורט להלן: • בתכנית מנשיה נקבעו בסעיף 6.15 הנחיות לגבי תא שטח 724 אשר אינו מקבל זכויות בתכנית מנשיה, אולם נכלל בקו הכחול של התכנית מאחר ומהווה רחוב מרכזי בכניסה לתחום התכנית. • תא שטח 724 נמצא בחפיפה עם הקו הכחול של תכנית "אליפלט מזרח תא/4599" ומוגדר ברובו בייעוד דרך- למעט חלקו המזרחי אשר אינו מוגדר בייעוד דרך בנספח התנועה של תכנית מנשיה וחורג מקו תחום הדרך של אליפלט אל תוך החלק הסחיר בתכנית אליפלט מזרח. • בבדיקת התשריטים של שתי התכניות – מנשיה ואליפלט מזרח , מתברר כי צדו המזרחי של תא שטח 724 חורג מתחום זכות הדרך המתוכננת של אליפלט בכ-100 מ"ר ונכנס אל תחום מגרש 1 של תכנית אליפלט מזרח. • סימון החלק המזרחי של תא שטח 724 אינו משרת את המטרה לשמה הוגדר תא שטח 724 וגם פוגע	כך שיעקוב אחרי גבולות חלקות בשלמותן. יחד עם זאת, הדרך הנדרשת לפי נספח התנועה של תכנית מנשייה אינו מצריך שימוש בשוליים המזרחיים של תא השטח 724, בשטח כולל של 100 מ"ר שמתפרס ברוחב של מטרים ספורים לאורך של כ 60 מ'. האיחוד והחלוקה של תא שטח זה אינו חלק מהאיחוד והחלוקה שבתכנית מנשייה והוא נעשה במסגרת תכנית אליפלט מזרח שגם חלה על תא השטח כולו. הסיבה להכללתו של תא השטח 724 בתכנית מנשייה הוא לצורך הבטחת כניסת הדרך המוצעת אל השכונה בלבד. **מוצע לתקן את הקו הכחול של תכנית מנשייה כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרשת ולא אחרי גבולות החלקות.**	אחרי גבול הדרך הנדרש ולא אחרי גבול החלקות.

ביכולת ליצר מרתף חניה בתכנית אליפלט מזרח, מאחר והוא מקצר את אורך הרמפה המתוכננת בדיוק של סנטימטרים עקב המצב הצפוף בשטח ובכך מבטל אפשרות ירידה לחניון המתוכנן. לאור זאת מבקשים: • להעביר את הגבול המזרחי של תא שטח 724 ולסמנו בחפיפה לתחום זכות הדרך המתוכננת של אליפלט. • או לחילופין – לחלק את היעוד המופיע בתשריט מנשיה לתא שטח 724 ולסמנו כך שבמזרח, עד קו זכות הדרך יוותר ביעוד לדרך ומעבר לקו זה מזרחה השטח (כ-100 מ"ר) יוותר ביעוד לתכנון לעתיד ולציין בתקנון כי שטח זה יוצמד ויועב בתכנית "אליפלט מזרח" כחלק מין המגרש הסחיר , מס' 1. • או נבקש לתת זכויות בטבלאות הקצאה ואיזון לתא שטח 724 בתכנית מנשיה ולאשר תיקון/הקטנת שטח הקו הכחול של התכנית אליפלט מזרח כך שלא יכלול את כל תא שטח 724.		
התנגדות 9. משרד עו"ד יגאל ארנון בשם "בית המגן פרוייקטים בע"מ" "ובית המגן נכסים בע"מ" בעלים בחלקה 5 גוש 7004		
51. המתנגדים גובלים	ראה מענה בסעיף 13, 14	לקבל את ההתנגדות בחלקה

מצפון לתא שטח 930 הכלול בתוכנית מנשיה ומיועד לשטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. התוכנית כוללת הוראות ונספחים לשמירה על עצים בוגרים ונותנת בכך חשיבות רבה לנושא חשוב זה .עם זאת בתשריט לשמירה על העצים יש התעלמות מוחלטת ממקבץ עצים משמעותי הסמוכים למגרש המתנגדת, וכן גם בהדמיות התוכנית. (בנוסף התשריט לא כולל סימון גבולות התוכנית). לפיכך התוכנית לא עומדת בדרישות החוק לעניין שמירה על עצים בוגרים. המתנגדים צירפו חו"ד אגרונום (נספח 2) שקובע כי למקבץ העצים יש ערכיות רבה וכי זו שמשה כחורשה בעלת חשיבות נופית וערך שימורי רב, כמו גם משמשת למיסוך רעשים ומטרדי רעש ואבק לבניינים הסמוכים. יש לתקן את מסמכי התוכנית ולהבטיח שמירה על מקבץ העצים בחלקו הצפוני של תא שטח 930.	לעיל .	ולעדכן את נספח העצים
התנגדות 10. טליה מויאל מירון ברושי ואחרים, סמטת שלוש 10, חלקה 29 בגוש 7041		
52. התכנית המופקדת פוגעת במקרקעי המתנגדים בכך שהיא מבטלת את הייעוד התקף 'אזור לתכנון בעתיד' וקובעת כי בניין המגורים ייהרס והקרקע תופקע לטובת ייעוד של דרך מוצעת. מבקשים להכליל את מקרקעי	זכויותיהם של המתנגדים נכנסות לתחום האיחוד וחלוקה בתכנית אליפלט מזרח תא/4599, שאושרה למתן תוקף ומצויה בהליך ערר בימים אלו. חלקת המתנגד כלולה בתחום תכנית מנשיה על מנת להסדיר את המשך רחוב שלבים לרחוב קויפמן, בהתאם להוראות תכנית המתאר. יש לציין כי תכנית תא/4599 קובעת רח"ק	לדחות את ההתנגדות.

המתנגדים בתחום החלוקה החדשה ובטבלת ההקצאה, ולהקצות להם זכויות במגרשי התמורה הסחירים בייעוד מגורים ותיירות. או לחילופין להורות על תיקון הוראות התכנית כך שייקבע כי ככל והמתנגדים יעדיפו לקבל פיצויי הפקעה וככל שבעתיד תאושר תכנית הכוללת את קרקע המתנגדים ויקבע ששווין עולה על שיעור פיצויי ההפקעה ששולמו למתנגדים , אזי תעביר העירייה למתנגדים את ההפרש.	גבוה משמעותי (רח"ק 12.8, לשימושי תעסוקה ומסחר ועד 25% מגורים) מאשר תכנית מנשייה. התכנית קובעת בהוראותיה, סעיף 6.15 הנחיות מיוחדות לתא שטח 724 (הכוללות את החלקה נשוא ההתנגדות) . ועוד יובהר כי הזכויות למגרש ניתנו לבעלי המגרשים בתכנית תא/4599שכוללת את שטח המגרש באופן שזכויות המגרש נכנסו ע"פ הייעוד ערב תכנית זו, כאזור לתכנון בעתיד ולא בייעוד החדש- דרך מוצעת.	
53. לחילופין במידה ולא יתקבל סעיף א', לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתפיסת החזקה במקרקעי המתנגדים וביצוע הפקעה בפועל יהיה בהפקדת תכנית חדשה משביחה לחלוקה חדשה הכוללת את מקרקעי המתנגדים.	ל"ר נוכח החלטה למתן תוקף של תכנית אליפלט מזרח ראו מענה לטענה 52	לדחות את ההתנגדות
54. מה שהניע את הוועדה המקומית שלא להכליל את מקרקעי המתנגדים בתחום האיחוד והחלוקה הינו הרצון להימנע מהקצאת זכויות להן במגרשים הסחירים.	ראה מענה לעיל.	לדחות את ההתנגדות
55. אין הצדקה להטיל את נטל מימון הפקעת קרקע המתנגדים על הציבור כולו אלא יש להטילו על בעלי הזכויות בתחום התכנית על ידי הכללת מקרקעי המתנגדים בתחום החלוקה החדשה, והקצאת זכויות במגרשים הסחירים.	ראה מענה בסעיף 52 לעיל	לדחות את ההתנגדות

56. התכנית המופקדת קובעת כי חלף הכללת מקרקעי המתנגדים בחלוקה החדשה יינתן להם פיצוי על ידי תשלום או במסגרת הקצאת זכויות בתכנית עתידית, חלופות פיצוי אלה אינן מידתיות ואינן סבירות.	ראה מענה בסעיף 52 לעיל	לדחות את ההתנגדות
57. חלופת שחזור הזכויות בתכנית עתידית אינה חוקית ואינה יכולה להתממש, מדובר בתכנית עתידית עלומה שלא ברור אם בכלל תאושר.	תכנית אליפלט מזרח תא/4599 עברה את כל הליכי ההפקדה אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המקומית ומצויה כעת בהליך ערר לפני פרסומה.	לדחות את ההתנגדות
התנגדות 11. רועי חיים אפרת, סמטת שלוש 10, פינת רחוב אליפלט 21 (גוש 7041, חלקה 29).		
58. **החרגת השטח מתחום האיחוד והחלוקה מהווה סטייה מהותית מהוראות הדין והפסיקה ומהווה פגיעה קשה בזכויות הפרטיים בתכנית:** *"מונע משיקולים זרים ומהווה אפליה אסורה כלפי בעלי הזכויות הפרטיים".* מתנגד לתכנית במתכונתה הנוכחית, שבה התכנית מסמנת את שטח הכניסה למתחם בייעוד לדרך, את הבניין שבו נמצאת דירת מגורי המתנגד להריסה, והכל ללא מתן זכויות בתחום התכנית ותוך הפנייה לקבלת מענה בתכנון עתידי	ראה מענה בסעיפים 52 לעיל	לדחות את התנגדות לדחות את ההתנגדות

אחר או באמצעות פיצויי הפקעה. המתנגד טוען שקיים "פגם מהותי בתכנית" מאחר ולא נכללו בעלים פרטיים בתחום האיחוד והחלוקה, אלא רק שטחים בבעלות עיריית תל אביב או רמ"י, ומגרשי התמורה הוקצו להם בלבד (סעיף 6.15 בהוראות התכנית).	ראה מענה בסעיף 52 לעיל	לדחות את ההתנגדות
הצעות: **א. יש לכלול את מלוא תא שטח 724 בטבלאות האיחוד והחלוקה של התכנית.** **לחילופין יש להוציא את תא שטח אל מחוץ לקו הכחול של התכנית.** **ב. תיקון הוראות סעיף 6.15 לתכנית:** ההוראות בנוסחן היום לא נותנות מענה לבעל זכויות אשר לא מעוניין בזכויות או בפיצוי כספי. **ג.** התיקון לסעיף 6.15 צריך לקבוע כי תא שטח 724 לא יופקע **<u>והבניין ו/או חלקים ממנו לא ייהרסו טרם אישור תכנית</u>**	ראה מענה בסעיף 52 לעיל הפקעת השטח תתאפשר רק לאחר אישור התכנית. לא ניתן יהיה להרוס את המבנה או חלקים ממנו טרם אישור התכנית.	לדחות את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.
התנגדות 12. מר בן עוזר ומר חיים גבריאלי – ברנט 22 גוש 7112 חלקה 20		
59. תכנית מנשיה סותרת את תכנית המתאר בכך שאינה מקצה מגרש למבנה ציבור בשטח של 6 ד' לפחות. - מתוך תא שטח 930	ראה מענה בסעיף 1, 2 לעיל	לדחות את ההתנגדות בחלקה ולשנות את תכסית הבינוי ל-60%, תכסית מירבית בהתאם למפורט בהוראות תכנית צ'.

בתכנית מנשיה המיועד לבנים ומוסדות ציבור ושטחו 11.024 ד' , 4.854 ד' מהם נמצאים בתחום תכנית תא/3501 ומחוץ לתכנית מנשיה. - וגם אם השטח עולה על 6 ד' עדיין הוא לא עומד בהוראות תכנית המתאר מאחר שהוא מיועד לשטח בייעוד משולב של שצ"פ ושב"צ וכלל לא מובטחת בו בניית המבנה הציבורי כמתחייב מתכנית המתאר.		
60. לא ניתן להשתמש באותו שטח פעמיים, לא ייתכן שהשטח בתכנית תא/3501 של 4.8 ד' יתוכנן שוב לשם השלמת השטחים הנדרשים לפי תכנית המתאר כאשר מבחינה פרוגרמתית הוא ייכלל פעם נוספת בתחום תכנית נוספת.	ראה מענה בסעיף 2 לעיל	לדחות את ההתנגדות
61. גם יתר השטחים שהוקצו בתכנית לטובת מבני ציבור כמו השטחים במתחם התחנה, אינם עומדים ב- 6 דונם מאחר ומדובר במגרשים קטנים שעליהם מבנים שסומנו לשימור.	ראה מענה בסעיף 3 לעיל	לדחות את ההתנגדות.
62. תוואי ציר שלבים כפי שמופיע בתכנית נוגד את עקרונות התכנון שנקבעו בתכנית המתאר שקבע כי רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה אחד לכל כיוון (סעיף 5.4)	הוראות תכנית המתאר בטבלה 5.4, אזור תכנון 502ג' קובעת כי "ייקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי	לדחות את ההתנגדות.

- בתכנית המוצעת המשך ציר שלבים הוא חד סטרי עם שני נתיבים לכל כיוון ועם הרחבה לשלושה נתיבים בצמתים.	רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים". התכנון המוצע שומר על רוחב של שני נתיבי נסיעה בלבד בהתאם לקבוע בתכנית המתאר ובמקום נתיב נסיעה לכל כיוון מוצג בנספח התנועה 2 נתיבי נסיעה מרחוב קויפמן לרחוב שלבים. סה"כ רוחב הדרך אינו משתנה מהקבוע בתכנית המתאר. קביעת שני נתיבים בכיוון אחד נעשה בהתאם לצרכים התנועתיים. יש לציין כי נספח התנועה הינו מנחה וכיווני התנועה הינם ברמת הסדרי תנועה.	
63. החיבורים המוצעים בין הרחובות הסובבים את שכונת מנשיה יגרמו לתנועה מסיבית בתוך השכונה ויעמיסו על התשתיות הקיימות ועל התושבים.	כחלק ממטרות התכנית היה לייצר חיבור של התכנית לשכונות הסובבות, המשכיות הרחובות הינו חלק אינטגרלי וחשוב לתפקודה הנכון של העיר. בנוסף יש לציין כי מערך כיווני התנועה המוצג מציג **<u>יציאות</u>** מהשכונה וחיבור לשכונת מנשיה, כך שלא מוצג מעבר בין שכונת מנשיה לכיוון שכונת נווה צדק, לדוגמא רחוב שבזי- כיוון התנועה משכונת נווה צדק לכיוון מנשיה.	לדחות את ההתנגדות
64. האזור עבר בשנים האחרונות פיתוח מואץ הכולל תוספת מאות יח"ד ללא תוספת שטחי ציבור ובתי ספר. - התכנית אינה נותנת מענה למחסור בשטחים פתוחים.	המגרש הציבורי בשטח של 11 ד' מאפשר לתת מענה במידת הצורך לבית ספר. התכנית קובעת בשטחה 32.4 ד' ביעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית בהמשך ישיר לשצ"פ המסילה ומרחב השימור, ובנוסף בתא שטח 930 שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לבקשת נציגי התושבים השטח הפתוח של המגרש הציבורי ימוקם ככל הניתן, לאורך רחוב שבזי וימוקמו בו מגרש ספורט לטובת ביה"ס והשכונות הסמוכות.	לדחות את ההתנגדות.

65. יש לעשות בדיקה תחבורתית שבמסגרתה תבחן התאמת הצמתים והמשך תכנון רחוב שלבים.	ראה מענה בסעיף 7 לעיל	לדחות את ההתנגדות
התנגדות 13. התנגדות גיא יקותיאל בעלי זכויות 6927 חלקה 29 שמרלינג 1		
66. חוסר סמכות לקידום תכנית בוועדה המקומית – תא/5000 מגדירה את שכונת מנשיה באזור תכנון 502ג שהוא חלק מאזור תכנון 502. בייעוד מגורים בבנייה עירונית נמוכה, אזור מוטה מלונאות. נדרש הקצאת מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם. התכנית הנוכחית חורגת ממתחם 502ג וכוללת בתוכה בתחום תא שטח 930 את מגרש 301 ששייך לתכנית תא/3501 ושייך למתחם תכנוני אחר לפי המתאר ועל כן חורגת מהוראות תכנית המתאר ואינה בסמכות הוועדה המקומית.	בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קו כחול לתכנית מפורטת בהתאם לשיקול דעתה. וזאת כל עוד נשמרות ההנחיות עבור כל אזור תכנון בהתאמה להוראות תכנית המתאר. התכנון המוצע בתכנית זו אינו סותר את הוראות תכנית המתאר. צירופו של המגרש הציבורי מתכנית תא/3501 למגרש 930 בתכנית זו נועד אך ורק כדי לאפשר גמישות מיטבית בתכנון המגרש הציבורי העתידי אך אין בכך כדי להוריד משטחי הציבור הנדרשים בתכנית 3501 או מתכנית זו. כאמור לעיל התכנית המוצעת מוסיפה מגרש ציבורי בשטח של מעל 6 ד' בהתאם להוראות תכנית המתאר.	לדחות את ההתנגדות.
67. טבלאות האיזון וההקצאה שגויות - דוגמא: חלקה 6 בגוש 7004, הכלולה בתא שטח 930 כבר תוכננה ושונה ייעודה בתכנית תא/3501 מאזור לתכנון בעתיד ודרך לייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", נכנסה לטבלה במצב המאושר כשטח סחיר לתכנון בעתיד ודרך. - הטבלאות מתייחסות לשטחים בייעוד "דרך" במצב	טבלת האיזון תתוקן בהתאם ליעוד הקרקע במצב הנכנס לפי תכנית 3501 והחלקה תורד מתחת לקו. שמאי התכנית הכין את טבלת האיזון בהתאם לתקן 15. ולכן בגין קרקע שסומנה בתכנית 1200 כדרך, שבבעלות הרשות	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את טבלת האיזון בהתאם כך שחלקה 6 תרד מתחת לקו. לדחות את ההתנגדות

נכנס כשטח סחיר שיש לתת תמורתו שטחים סחירים אחרים וזאת בניגוד לכללי עריכת טבלאות איזון והקצאה. עולה מהטבלאות כי קיימות הערות אזהרה על הפקעות ואין להן ביטוי בטבלאות ואף מקנים להם במצב היוצא זכויות בנייה במצב היוצא – שיטה של "שחזור זכויות" שנפסלה ע"י בית המשפט העליון.	המקומית קרי עת"א או רמ"י לא ניתן בגינה זכויות והיא "הורדה" "מתחת לקו" הערות בגין הפקעה לא נלקחות בחשבון אלא רק כאשר הרשות המפקיעה רושמת את השטח המופקע על שמה או תופסת חזקה עליו. וזאת גם בהתאם לחוות דעתה של המשנה ליועמ"ש לממשלה שהבהירה מתי יעוד ציבורי יהיה מתחת לקו ומתי מעל. אין כאן כלל "שחזור זכויות" שמתייחס לקרקע שנרשמה ע"ש הרשות המפקיעה.	לדחות את ההתנגדות
68. תא שטח 930 – חוסר סבירות בהוראות התכנית לגבי תא שטח זה תוך פגיעה בשטח הפתוח ופגיעה במגרשים הגובלים: התכנית המופקדת מתעלמת מזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית תא/3501 לתא שטח 301 שמצוי בחלקו הצפוני של תא שטח 930.	ראה מענה בסעיף 11 לעיל.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף את תכנית 3501 לסעיף 1.6 יחס בין תכניות, ולקבוע יחס של שינוי.
תא שטח 301 נדרש גם לאישור הוולחוף בשל רגישותו.	התכנית שכוללת גם את תא שטח 301 תואמת את תכנית המתאר הכוללנית לפיה תכנית מכוחה התואמת את הוראותיה אינה נדרשת אישור נוסף של הוולחוף. יתרה מכך, תכנית 3501 גם עברה את אישור הוולחוף. ומכל מקום, היקף השטח הפתוח שנדרש במגרש בתכנית הקודמת נשמר גם בתכנית זו והתכנית דנן תואמת את תכנית המתאר במלואה.	לדחות את ההתנגדות
69. תכנית 3501 שאושרה במחוז	נבהיר כי המדובר במבני ציבור ולא במבנה סחיר,	לדחות את ההתנגדות.

מתייחסת לתא שטח 301 כחלק משכונת נווה צדק שבו יישמרו שטחים פתוחים והיקף בנייה מצומצם ויחברו את השכונה לים בעוד התכנית המופקדת מאפשרת בנייה בהיקפים נרחבים משמעותית הן מבחינה נפחית והן מבחינת הגובה. דבר העומד בסתירה לתכנית בתוקף ולאופי המרקמי שימורי של תא שטח זה.	מבני ציבור אינם מהווים חלק מהבניה המרקמית באשר עליהם לספק צרכים ציבוריים שאינם דומים לבניה סחירה . תכנית מנשיה מטרתה בין היתר לספק מענה לצרכי ציבור לשכונת נווה צדק ולשכונות צפון יפו ופלורנטין ולתכנן בצורה מיטבית את שטחי הציבור, תוספת תא שטח 301 לתחום התכנית עונה על מטרה זו. לעניין גובה המבנה נבהיר כי התכנית קובעת את מספר הקומות בהתאם לתכנית המתאר שקובעת בסעיף 3.5.4 ג(1) המפנה לסעיף 3.5.5.ג(2) את גובה הקומות המותרות למוסדות ציבור כך שיכול להגיע לגובה גבוה יותר בשתי קומות מעל לגובה המבנים המצוים בתכנית המתאר.	
70. אי התאמה בין סעיף 4.2.2 בתא שטח 930 לגבי מספר הקומות. סעיף זה מדבר על 5 קומות כולל קומת קרקע + קומת גג – 6 קומות. לעומת טבלה מספר 5 שמדברת על סך של 7 קומות מעל הכניסה הקובעת בקו בניין 0 ובכפוף להערה 15 לטבלה ונספח הבינוי מציג בתא שטח 930 הקמת 2 מבנים בני 7+קומת גג	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית: - לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ' ותכנית המתאר – כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה) ראה מענה בסעיף 11 לעיל. - בתאי שטח 210 ו-211 בתכנית 3501 (ברחוב המרד) הבניה המותרת היא עד 4 קומות וקומת גג (בתא שטח 213 לפי תכנית 3502 הבניה המותר עד 3 קומות וקומת גג).	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית ונספח הבינוי בהתאמה.
71. תקן החנייה לתא שטח 930 עומד על	על פי הוראות התכנית תקן החניה הינו התקן התקף	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הנספח התנועה כי תקן

436 מקומות חנייה כאשר הכניסה אליהם מתבצעת מהכבישים הצרים בתוך השכונה וייצור עומס קיצוני.	לעת הוצאת ההיתר. תקן החניה ייקבע במסגרת היתר הבניה לאחר קביעת השימוש בשטח הציבורי. כמות החניה שתקבע, במידה ויוקם חניון, תביא בחשבון את קיבולת התנועה האפשרית. ראה מענה סעיף 22 , 23 לעיל.	החניה למגרש 930 יקבע בעת הוצאת ההיתר בהתאם לשימוש שיקבע בו.
התנגדות 14. חברת עטיף בע"מ – רחובות אליפלט 30ב, שלוש 10 ואליפלט 32. בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 7041 חלקות 30-29		
72. המקרקעין ביחד עם חלקות נוספות נכלל כתא שטח 724 בייעוד "דרך" במצב המוצע, וישמש שדרך ברוחב של 43 מ' לכניסה ויציאה ל-3 רחובות חדשים (החומה והמסילה), וכלולה בקו הכחול של התכנית. בטבלאות ההקצאה לא נכלל ולא יקבל זכויות בתכנית זו אלא רק בתכנית עתידית. לחילופין שמורה להם האפשרות לקבל פיצוי בגין ההפקעה כדין, אך במקרה זה תיכנס העירייה בנעליהם ותזכה לזכויות עתידיות בתכנית עתידית. מהווה אפליה פסולה לבעלי המקרקעין.	ראה מענה בסעיף 52 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
73. סעיף 6.15 וטבלאות האיזון סותרות את כללי האיחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה	אין סתירה בין ס' 6.15 לתקנון לבין טבלאות האיזון שאינן כוללות את מגרש 724 שישמש כדרך שאינה חלק מטבלת האיזון כפי שנקבע בדיוק בסעיף 6.15 לתקנון.	לדחות את ההתנגדות
74. המגרש הנדון קשור קשר תכנוני מובהק לתכנית ולמטרותיה ונגרע מטבלאות האיזון אך ורק משיקולים כלכליים.	ראו מענה בסעיף 52. וכמו כן יובהר כי הטענה עניינה תכנית אליפלט תא/4599 וטבלת האיזון הכלולה בה. תכנית אליפלט אושרה למתן תוקף ומצויה בהליך ערר כך שאין אפשרות להתנגד לה עוד.	לדחות את ההתנגדות
75. צדק חלוקתי – אין להטיל על תושבי שכונות ומתחמים אחרים את "הנזק" בשינוי ייעוד תא שטח 724 וביצוע הצומת	ראו מענה בסעיף 52. וכמו כן יובהר כי הטענה עניינה תכנית אליפלט תא/4599 וטבלת האיזון הכלולה בה. תכנית אליפלט אושרה למתן תוקף ומצויה בהליך ערר כך שאין אפשרות להתנגד לה עוד.	לדחות את ההתנגדות

הערות לשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 109:	מענה הצוות	המלצה
התכנית נבדקה לפי סעיף 109 (א) לחוק ונקבעה כטעונה את אישור השר. להלן הערות לשכת התכנון.		
1. בהתאם לסעיף 9(א) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992 : תכנית תקבע גם את היחס בין השטחים שהבניה בהם תותר כדי לשמש מטרות אלה במישרין (להלן- שטחים למטרות עיקריות) לבין כלל השטחים שהבניה בהם תותר רק כדי לשמש למתן שירותים נלווים, כמפורט בתקנת משנה(ד) להשגת המטרות העיקריות(להלן שטחי שירות). התכנית קובעת כי שטחי השירות יקבעו לעת הוצאת היתרי הבנייה מתוך השטחים העיקריים הקבועים בתכנית.	טבלה 5 תתוקן בהתאם.	לקבל את ההערה
1. סתירה לתכ' המתאר : תכנית המתאר תא/5000 קובעת ביחס לאזור תכנון 502ג- שכונת מנשיה כי יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח 6 ד' לפחות. התכנית מקצה מגרש ליעוד משולב לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בשטח של 11 ד', בתכסית מרבית של 50%. ועוד מספר מגרשים ביעוד למבנה ציבור.	בתיאום עם הצוות המקצועי של הוועדה המחוזית התכנית תוקנה בהתאם ונקבעה תכסית מרבית של 60% והוראות בניה מחייבות אשר מחייבות את הקמת המבנה הציבורי בשטח של 6 ד' לפחות	לקבל את ההערה
הערות נוספות לתכנית :		
1. יש לקבוע יחס	יתוקן בהתאם	לקבל את ההערה

	כפיפות לתכנית תמא/12/ 1		
2.	יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסע' 1.6ל- "מחייב חלקית".	יתוקן בהתאם	לקבל את ההערה
3.	לא הוזנו נתונים כמותיים עיקריים בתכנית , יש להעביר נתונים כמותיים לפי המצב המאושר ללשכת התכנון.		לקבל את ההערה
4.	20% מהזכויות ליעוד מבנים ומוסדות ציבור מוגדר לשטחי מסחר שניתן לאגם. – האם ניתן להגביל שטח יחידה מסחרית , והאם לקבוע זאת כמסחר נלווה. היעוד צריך להיות יעוד משולב .	הייעוד הוא מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לתכנית המתאר ניתן להוסיף עד 20% שימושים נוספים למסחר ומשרדים לפי סעיף 3.5.1.ג (4) לתכנית המתאר.	לדחות את ההערה
5.	סע' (6) (7) לטבלה 5 לא הגיוני.	סעיף 6 יתוקן כך "יותרו שימושי מלונאות ומסחר בלבד." סעיף 7 - יימחק.	לקבל את ההערה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

1. לשנות את תכסית הבינוי ל60% תכסית מרבית בהתאם למפורט בתכנית צ' למגרש ביעוד שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים בנויים.
2. לבטל את זיקת הנאה בהמשך לרחוב המרד , בתחום תא שטח 930 (מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי תוך שמירה על עצים בוגרים.
3. להוסיף את תכנית תא/3501 לסעיף 1.6 בהוראות התכנית (יחס בין תכניות) ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.
4. לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות. לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ' – כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה).
5. נערכה מדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועודכן נספח העצים בהתאמה. נספח העצים אושר ע"י פקיד היערות.
6. לתקן את הוראות התכנית בסעיף הנחיות מיוחדות (סעיף 6.15) שככל שתכנית אליפלט מזרח תא/4599 תאושר לפני פרסום תכנית זו הסעיף ישקף את התכנית המאושרת.
7. להוסיף חתך לרחוב ברנט בנספח התנועה.
8. לתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה לתחנת הדלק , בתיאום עם אגף התנועה
9. לתקן את סעיף 6.7.9. בהוראות התכנית כך שמיקום הכניסה לחניה בתא שטח 930 ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה מרחוב שבזי.

10. לתקן את נספח התנועה ולקבוע כי תקן החניה למגרש 930 יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לשימוש שיקבע בו.
11. לתקן את נספח הבינוי (בהתאמה להוראות התכנית המופקדת) בתא שטח 930 מקו בניין 3.0 מ' לכיוון ברנט לקו בניין 5.0 מ'.
12. לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית ולהפנות/להתאים לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1.
13. להוסיף הוראה במגרשים הציבוריים בתחום מרחב השימור, המתלה את מימוש השימוש הסחיר במימוש בניה ציבורית.
14. להוסיף הערה בטבלה 5 להערה 13 כי תתאפשר בניה של מבנה אחד בתחום תאי השטח הנ"ל, נוסח ההערה יהיה כדלקמן: "מחושב עבור שני תאי השטח יחד. יתאפשר בינוי של מבנה אחד בלבד בשני התאים".
15. להסיר את הוראת שלבי הביצוע בסעיף 7.1.2.1 : היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות.
16. לתקן את ההגדרה של מסחר 1 בסעיף 1.9 בהוראות התכנית, כך שתועתק במלואה מהוראת תכנית המתאר תא/ 5000
17. להוסיף הגדרה בסעיף 1.9 לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 1.6.
18. להוסיף להערה ח' לטבלה 5 בנוסף לשימוש מסחר, שימוש למשרדים.
19. לתקן את הקו הכחול של התכנית כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרש (תא שטח 724) ולא אחרי גבול החלקות.

20. תיקון טבלת האיזון כך שחלקה 6 תרד מתחת לקו.
21. להוסיף לסעיף 4.2.2 א' (תא שטח 930) כי בתחום קו המגרש לקו הבניין (לכיוון רחוב שבזי) תתאפשר הקמת גדרות לטובת שימושים לתפקוד המבנה הציבורי כגון מגרשי ספורט.

.

תיקונים טכניים:

1. מומלץ לתקן את נספח התנועה כך שתצומצם המפרדה ברחוב קויפמן למינימום הנדרש והרחבת המדרכה בסמוך למגרש הציבורי. כמו כן מומלץ להרחיב את נספח התנועה לכיוון צפון צומת קויפמן לשם שינוי חתך הרחוב.
2. הוספת סעיפי החוק בתקנון בהתאם לטופס סמכות.
3. הסרת סימון זיקת הנאה מתא שטח 650 ביעוד שטח ציבורי פתוח.
4. תיקונים טכניים נוספים ככל שידרשו באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

הערות המחוז: ההערות יתוקנו בהתאם למפורט בדרפט ועל המפורט להלן:

1. קביעת שטחי שירות מינימליים בטבלה 5.
2. תא שטח 930- קביעת תכסית מרבית של 60% בשטח של 6 דונם לפחות.
3. יחס כפיפות לתמ"א 12/1
4. נספח בינוי – תיקון מחייב חלקית בתחולת התכנית סעיף 1.6 בהוראות התכנית.
5. הזנת נתונים כמותיים עיקריים בתכנית. העברת נתונים כמותיים לפי המצב המאושר ללשכת התכנון.
6. ביטול הערה 7 בטבלה 5 בהוראות התכנית. תיקון הערה 6 בטבלה 5 כך: "יותרו שימושי מלונאות ומסחר בלבד."

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24ב' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון:

אד' אלי דרמן מציג את עיקרי התוכנית בקצרה.
עו"ד אלי וילציק: מייצג עמותת תושבים למען נווה צדק. התכנית סותרת חזיתית את תכנית 5000, תכנית 5000 לגבי מנשיה יצרה איזור תכנון מיוחד ונתנה הוראות מאוד מפורשות. אחד שיוקצה מגרש ציבורי בשטח 6 דונם לפחות והוראה כיצד ייראה רח' שלבים.
צריך לתת שישה דונם לטובת ביה"ס, יש רק ביה"ס יסודי אחד. התכנית לקחה את השטח של מנשיה צירפה אותה לתכנית תפרי צדק דרום ויצרה מגרש של 11 דונם, מתוכם רק 4.8 דונם זה של תוכנית תפרי צדק דרום אלא שיש שטח בערך כדונם שלא נמצא בתכנית תפרי צדק ולא במנשיה כך שאין 6 דונם.
הוועדה המחוזית קבעה שהתוכנית טעונה אישור השר , השטח לא מסומן כחום אלא כחום ירוק ההוראה של תכנית של 5000 חד משמעית שטח למבנה ציבור 6 דונם, נעשה פה תרגיל של שילוב חום וירוק ביחד. יש בעיה של הייעוד שמשאירים אותו. כל שטח הוא חורשה קיימת שלא ניתן לבנות עליו, מסמך הבינוי יוצר חלק מהמבנים, לקחו את המבני ציבור שקיימים. צריך לתת 6 דונם נטו לצרכי ציבור במקום אחד.

לעניין דרך שלבים והוראת 5000, החיבור של דרך שלבים לתוכנית, צריך להיות נתיב נסיעה לכל כיוון, אין פה נתיב אחד, יש דרך רחבה, יש רק 3 מעברי חציה. צריך להיות נתיב אחד לכל כיוון , מעבר להולכי רגל ואז זה רחוב עירוני. כשהתוכנית מייצרת במקומות מסוימים רוחב וכאשר החלופות המוצעות , יוצרים מערך של שני נתיבים שהם אוטוסטרדה לכל התנועה. אי אפשר להשאיר בתוכנית אופציה לעתיד, צריך להקפיד מאוד שבכל מקום לא יהיו יותר מ-2 נתיבים והתנועה תהיה דו כיוונית.
אודי כרמלי: אתה עומד מאחורי המונח אוטוסטרדה?
עו"ד אלי וילציק: אדייק , כביש רחב מאוד בשכונה שבה נוסעים עם שני נתיבים, זה מקום שאפשר לנסוע במהירות. התנועה תהיה מהירה ולא מתאימה לשכונה. אין פה מתן אמיתי של מוסדות חינוך.
עו"ד צביקה דורות בשם גוב אלמוגים בע"מ: אנחנו חוזרים על עיקרי ההתנגדות שהוגשה. בפאה הצפון מזרחית הגובלת במתחם הרב קוק (מציג במצגת). התוכנית הופקדה כאשר הקו הכחול כולל את מגרש 930 בכללותו אבל בשלבים המקודמים של התוכנית כל השטח לא נכלל בתחום התוכנית. באותה חלקה 6 רואים את האזור יש חורשה דרום מערבית וחורשה צפונית בחלק המעובה, ויש מבנה בדרום המגרש ,אם נפנה לתשריט התוכנית מגרש 930 המבנה בתצ"א מסומן כמבנה להריסה , העצים והחורשה הדרומית בגב המבנה מופיעים וגם העצים במערב החלקה לאורך רח' קויפמן מופיעים, מה לא מופיע? העצים המהווים את החורשה הצפונית מזרחית, אבל בנספח הבינוי השטח המיועד מתוכנן לקום מבנה שהצוות המקצועי הואיל להגביל את גובהו עד ל-7 מקומות מבנה ציבורי. התוכנית בשלב ההכנה לא כללה את השטח הזה התוכנית הופקדה שהחורשה כלולה בתוכנית. כרקע לתכנון נעשה סקר עצים, התקבלה הטענה שהסקר לא משקף את המצב בפועל ולא בכדי. כל החורשה הצפון מזרחית מצפון המבנה להריסה נעדר התייחסות. סקר עצים מסמן עצים באדום לשימור, בצהוב עצים לכריתה וכל החורשה שמצויה היום בשטח, שמשרתת את הציבור לא מסומנת לא לכריתה לא לשימור וכאמור לא בכדי משום שמלכתחילה היא לא היתה כלולה בקו הכחול של התכנית. התכנון שהופקד למעשה מתעלם מקיומה של החורשה. מתעלם מהעובדה, שהשטח הוא לא שטח חום, אבל על בסיס סקר עצים חלקי את נספח הבינוי שלוקח את העצים הללו מחריב אותם ומייעד אותם לשטח ציבור עתידי, נפח הבניה הציבורית בשטח לא מותיר הרבה ירוק. הטענה שלנו היא יש לשמר את החורשה הצפון מזרחית בחלקה, יש לתקן את סקר העצים ולהגדיל את התכסית במגרש ויש צורך ל106ב'.
שמר גוב: אני בין היזמים שקנו את המתחם הסמוך אנחנו לא נגד בינוי שטחים ציבוריים אלא לעשות דברים בדרך נכונה וישרה שמועילה לציבור. במקום לקחת שטח בנוי ולהרוס אותו, לייצר בינוי רציף ואת החורשה הקיימת לא להרוס אותה היא חורשה קיימת וטבעית, מדובר בעצים של עשרות שנים, מדובר בשכונה שחסר בה שטחים פתוחים, זה עוול להרוס דבר כזה.
אהוד רז מייצג את אשר ידלינסקי: מדובר בחלקה 27 שלא באה לידי ביטוי בטבלאות האיזון והחלוקה, זו ההתנגדות שלנו.
אריאל קמינקוביץ: ברנט 11-9: המהות של התוכנית מתמקדת אך ורק בתכנון שעליו היא חלה ומתעלמת מכלל הסביבה לרבות ובפרט למגרשים הגובלים בשטח התוכנית. ההתנגדות שלנו היא בהיבטי תנועה וקרבה לבנייני ציבור. להיבטי התנועה אנו סבורים יש לבטל את הוראות התנועה ברח' ברנט עד להמשך ברח' שבזי כאשר התוכנית תגרום לפגיעה קשה בתושבים, הבתים הם חד קומתיים בקו אפס. גם במצב התכנוני החדש, תוכנית 3501 הם מיועדים לבניה נמוכה בקו אפס, רח' ברנט רח' צר וחד סטרי מיועד להרחבה מסיבית ורואים כתוצאה מהפיכה מהמשך של רח' שלבים לרח' חד סטרי מכיוון הים לכיוון מזרח התנועה לכוון מערב תתרכז ברח' ברנט ותיצור עומסים כבדים והשטחים של רח' ברנט ישמשו לתנועה ערה, כאשר מטרים בודדים מבתי המתנגדים מצויה צומת מרומזרת של ברנט ושבזי ומדובר לא בצרכים של השכונה, כך בסופו של דבר הבתים יהפכו לשכונת מנשיה ויספגו משני השכונות האלו. לפי 5000 המשך של רח' שלבים אמור להיות דו כיווני כאשר התנועה לשני הכיוונים תתמקד בו ולא תמשוך תנועה לרח' ברנט. הוראה בתוכנית בסעיף 6.79 קובעת במגרש הציבורי מול המגרשים שלנו בתא שטח 930 כניסה לחניה תת קרקעית תתאפשר מרח' ברנט מדובר בחניון רב עוצמתי , כלומר התוכנית מכווינה את התנועה לרח' ברנט, תצור עומסים בלתי אפשריים וגרימת נזקים כבדים למתנגדים . יש לבטל את הייעוד המעורב של תא שטח 930 ולקבוע כי חלק ממגרש זה הנמצא מערבית מרח' המרד ייועד למבנים ומבני ציבור וחלק אחר ייועד לשצ"פ . מדובר על 44,000 מ"ר בניה בקומות ובמרתפים.
ככל שהמטרות הציבוריות ימוקמו בחלק מזרחי לרח' המרד הדבר יגרום לפגיעה חמורה. צריך בתוכנית זו הוראה מחייבת להפריד בין שני המגרשים. במגרש המערבי לייעוד ציבורי ומגרש המזרחי כשצ"פ
עו"ד עמינדב בלוזר: ההתנגדות עוסקת בתחנת הדלוק של פז, התוכנית עושה בנספח הבינוי הורסת את התחנה כי היא בנויה על כניסה מרח' אליפלט ויציאה לרח' אילת , אין אפשרות שהיא תתפקד רק מכניסה מרח' אילת וודאי שאי אפשר לעשות עם מכלית. יש כמה אפשרויות לפתור את הבעיה, אם יש צורך תכנוני ג אפשר להכניס אותו לאו"ח כי אם צריך להרחיב את הרח' אליפלט ל-4 נתיבים אז תישאו בתוצאות של זה. אפשרות שניה, לסדר את הסדרי התנועה בצורה שהתחנה כן תתפקד. הסדרי התנועה הנוכחיים לא מאפשרים לתחנה לתפקד. יש כאן 5 נתיבים, 2 נתיבים צפונה, 3 דרומה, אחד נת"צ, רצועת עצים ומדרכה. מהבדיקה שלנו יש אפשרות לעשות את זה בהיפוך של התחנה, כלומר להיכנס לתחנה מרח' אילת ולצאת לאליפלט, אי אפשר לעשות זאת במסמכי התוכנית בתיאום עתידי צריך לקבוע זאת עכשיו. את תיאום צריך לעשות לפני שמאשרים את התוכנית, היינו כבר בערר בתוכנית מקבילה אליפלט וצריך לתאם

אנחנו נמצאים כאן היום, מתי יבחן התכנון התנועתי? צריך לעשות מדידת רדיוסים בצורה מפורטת, צריך לעשות את התכנון בשילוב אתנו ולקבל את ההערות, התכנון התנועתי חייב להיות מחייב, אם לא התחנה תיסגר. אם הולכים לפי המלצת הצוות צריך לעשות תיאום של התכנון התנועתי ושיהיה מחייב.
עמי אלמוג מטעם רמ"י: עיריית ת"א מקבלת מגרשים 203 ו204 וחלק מהשטחים הללו באו כתוצאה מהפקעה לצרכי ציבור מהמדינה ולכן ע"פ 195 ו- 196 השטחים צריכים לחזור למדינה ודרשנו שתירשם הערה מתחם לטבלה בנושא הזה, נכסים מתנגדים להערה הזו אנחנו כן חושבים שצריך. במגרש 207 לא הביאו בחשבון את הצירוף של המדינה עם גורם לא מוסדר, העיריה הציעה שהנושא ייפתר באמצעות האפוטרופוס הכללי והוא לא יכול להיות הפתרון לנושא הזה וגם אם כן, זה מצריך חשיבה כמקדם למושע וצריך לסדר זאת בטבלה. בטבלת האיזון כל שטחי הציבור העירייה מבקשת שיירשמו על שמה אנחנו מבקשים להוסיף את המילה על פי דין, יש אופציה אחרת שאנו מציעים או שינוי ייעוד השטח למגרש מיוחד שלא ניתן להפקעה ומגרשים אלו יירשמו על שם המדינה ויוחכרו לעירייה, אופציה אחרת אם משאירים את הייעוד כמבני ציבור יישארו מתחת לקו וברישום בעלות מדינת ישראל מכאן יש צורך בשימוש סעיף הפקעה. שמאי התכנית הניח בעקרונות שעלויות לשימור, הטבלה צריכה לקחת את המבנים הללו בחשבון ולא יכול להיות שיגידו שהמבנים אינם זכאים לקבל בגינם תרומת מחוברים היות ואין להם זכויות ב1200. תוכנית תל אביב A חלה באזור הזה, כאזור מסחרי אז שיתכבד השמאי ויבדוק מחדש. התכנית מבקשת להקצות את שטחי מוזיאון צה"ל ומתחם התחנה כשטחי ציבור לעירית ת"א הנושא הזה לא נסגר עם המנהל צריך לסגור אותו סופית ואיך ייעשה. החלטות מועצת מקרקעי ישראל מדברות על 20% כשטחי מסחר והעיריה מבקשת לאחד את שטחי המסחר במס' מבנים מצומצם כחלק מאותם 20 אחוז, יש הסכמה עקרונית אבל את הנושא הזה צריך לסגור. עניין שלבי הביצוע סעיף 7.1 לא ברור מדוע היתרי הבניה בייעוד מגורים ותיירות צריכים להיות תלויים במגרש 930? המגרש הזה לא צריך להיות תלוי בהקמת בבית בית ספר. מגרשים גובלים ברח' קויפמן שסומנו כשצ"פים ההצעה שלנו היא שיסומנו כשצ"פים, אפשר למצוא פתרון לרישום. סעיף הרישום של שטחי ציבור לא נכון שכתוב שתואם אתנו לנו יש את הסעיף הגנרי שלנו ולא לסעיף שנמצא בתקנון.
עו"ד יעקב כהן ועו"ד אורלי וידן: גוש 7041 חלקות 35,36 נמצאים בכניסה למתחם, סבורים שיש להוציא אותנו מהתוכנית, יש קושי משפטי, התוכנית מפקיעה לטובת הדרך ובטבלת איזון וחלוקה אנו מקבלים זכויות בתוכנית אליפלט. אנו מבקשים להוציא אותנו מהתכנית הזו בייעוד דרך. תוכנית אליפלט מקודמת ועברה את אישור הועדה אין סיבה להשאיר אותנו בתוכנית. אפשרות נוספת לקבוע הערה שהמקרקעין יופקעו רק כאשר בעלי הזכויות יקבלו את זכויותיהם בתוכנית אליפלט כשתאושר. אי הגיון שהמקרקעין שמניבים ללקוחות שלנו, יופקעו בתכנית אחת והם לא מקבלים את התמורה שלהם, יש לקשור בין שתי התוכניות או להוציא אותנו מהתוכנית הזו
מיטל להבי: החלקה שלך נמצאת בשתי תוכניות?
עו"ד יעקב כהן ועו"ד אורלי וידן: נכון יש חפיפה, אנחנו לא צריכים להיות בתכנית הזו בכלל.
שושי שרביט שמאית: נכנסנו בתכנית הזו כדרך , אין דרך תכנונית להתחשב בשחזור זכויות אם הייתי מייצגת באליפלט דיירים אחרים, היית אומרת ולמה שתכניסו לי תכנית דרך ואני אצטרך לתת לה זכויות? וכאשר תאשר את תכנית אליפלט המחוברים לא יהיו. הצורך התכנוני כאן מתייתר ואפשר להוציא את השטח מהתכנית. אין דרך משפטית לחייב בתוכנית עתידית לתת פיצוי עבור משהו שכבר הופקע.
עו"ד אמיר ברגר מייצג צביקה גור: ההתנגדות שלנו היא טכנית, יש חפיפה היוצרת בעיה במרתף החניה, לא ניתן יהיה לבצע משואה, ראיתי שיש המלצה חיובית ולכן לא אאריך.
חגית בבלי עו"ד : חוזרים על כל הטענות בהתנגדות. התנגדויות קודמות התייחסו לכך שאין סקר העצים או יותר נכון שסקר העצים איננו מתאר נכון את המצב. התוספת של הגדלת התכסית ל-60 אחוזים מקצינה את הדברים , התיאור של המגרש שהוא מגרש עם שטחים פתוחים ומבני ציבור לא נכון ומשקף את מצב הדברים, המגרש של בית המגן גובל בשטח שמצפון ואם לא תישמר שם החורשה הפגיעה במגרש של בית המגן תהיה מאוד משמעותית.

אדיר אלווש: ביצענו סקר עצים, אין למצוא כזו חורשה בתל אביב, אנו מאוד רוצים לשמור עליה. יש לא מעט עצים בערכיות גבוהה, בינונית , יש מס' עצים גדול בשטח כל כך קטן אנו יכולים להסיק שגם סך של הפרטים הספציפיים יש ערכיות הרבה יותר גבוהה.
אסף מלמן ש. אדריכלים: למרות שנאמר שהתוכנית ממשיכה את דרכי הגישה, יש צירים שמקבילים לצירים הקיימים אבל הם נסגרים בגדר של התחנה. מבני חינוך גם מגודר, זיקת הנאה לכיוון הים, לדעתנו בעייתית. יש שטח פתוח שצריך לשמור עליו ולחשוב האם המיקום הנכון לבית ספר הוא בציר בר 6 נתיבים או למקם אותו בעומק, לגבות את הפעילות של המתחם התחנה שאנו יודעים שהיא בעייתית כיום.
עו"ד מרדכי גדנסקי: החלקה שלנו היא חלקה 29 בגוש 7041, סומנו להריסה ולהפקעה לטובת דרך. לא נכללנו באיחוד וחלוקה, ביקשנו באותו זמן, תכנית אליפלט לא היתה בהכנה, בינתיים חלה התפתחות תכנית אליפלט אושרה אנו שם בערר. אנו מבקשים להוציא אותנו מהתכנית, או לחילופין להתנות את ההפקעה כך שנקבל את הזכויות שלנו באליפלט וכך יבוא פתרון לחלקה שלנו.
התנגדות 11 רועי חיים אפרת לא נמצא

בן עוזר: חלקה 20, ברח' ברנט אין מצב שתעבור אפילו מכונית קטנה, משני הצדדים יש בניינים לשימור. אי אפשר לקחת 90 מעלות, תצטרכו להרוס חלק מהבית

עו"ד ענת בירן: מייצגת את הבעלים של חלקה 29, שמרלינג 1. ההתנגדות היא בעיקר לגבי תא שטח 301 שהופך להיות חלק מתא שטח 930. ההתנגדות מבחינה משפטית ותכנונית. מדובר בתא שטח שאמור לשרת את תושבי שכ' נווה צדק, היו הרבה דיונים, מבחינת התכנון 30 אחוז תכסית , הרבה צמחיה גובה נמוך, כל התכנון פה נעשה ביתר רגישות גם מבחינת בינוי, שטחים פתוחים, הצמחיה והצרכים של נווה צדק. כעת מבקשים שהתא שטח הזה יצטרף לתא שטח 930 לתכנית מנשיה, בשנת 2008 הציגו ואמרו שיש צורך בשטח הזה לטובת צרכי ציבור. על פי תוכנית 5000 אמורים להגיש לגביו תכנית נפרדת, כל הערבוב של שטח מנווה צדק למנשיה זה לא מתאים כלל. גם הוועדה המחוזית אמרה שיש לתקן את התוכנית, להגדיל את שטח התכסית שתאושר ב-930 ל-60 אחוז. כעת מציעים 60 אחוז תכסית, זה יותר שטח למבני ציבור ופחות לשטח פתוח. איך יכול להיות שמ-11 דונם מבקשים לאפשר תכסית של 6 דונם תכסית? זה הרבה יותר ממה שהייתם מקבלים אילו היה לכם שטח ציבורי חום של 6 דונם ובו הייתם נותנים 60 אחוז תכסית. הבעיה הגדולה של הלקוח שלנו זה מה שהוא יקבל מול העיניים, הוא בחר את המקום בנווה צדק, המגרש מולו אמור להישאר פתוח ונמוך יחסית יש להוציא את 301 מהתכנית ולייצר מגרש חום. כל התיקונים שעושים, כולל זה שלא נעשה סקר עצים והגדלה של 60 אחוז תכסית, מחייבים 106ב', נרצה להגיש התנגדות מסודרת, זה חורג מהוראות התוכנית המופקדת. מבקשים לא לאשר את התוכנית כפי שהופקדה ואם רוצים לתקן אותה באופן שבו אתם מציעים אז אנו דורשים שיהיה הליך לפי 106ב'.

עו"ד אריאל שיין: חב' עטיף יש לה זכויות בשתי חלקות בתא שטח 2794 . ההערה בתב"ע שאומרת שהתוכנית הזו לא תכלל בטבלאות היא שגויה, טבלאות איחוד וחלוקה זה כלי לתכנן לקדם מתחמי תכנון גדולים. אי אפשר לתפוס טרמפ על התוכניות האלה, מצד שני, אם יש קשר תכנוני אסור שאתה לא תהיה בתוך הטבלאות. בתוכנית אליפלט הוגשו הרבה ערעורים, אנו מבקשים להיכנס לטבלאות התוכנית הזו, אנו לא מעוניינים להיכנס לאליפלט, אנו עומדים בתנאי הפסיקה. אנו גם חושבים שמתחם אליפלט צריך לשאת על גבו את הפיצוי ולא בעלי הזכויות במנשיה, הם שנהנים מהחלקה הזו. יש חלקות שזהות לחלקות שלנו והן כן נכנסות לטבלאות. האירוע הדרמטי ושינוי הייעוד הוא בתכנית הזו, ההיגיון אומר שהתוכנית שנהנית הם תדאג לבעלי הזכויות, אנו חוששים מתכנית אליפלט, אנו מעדיפים את תוכנית מנשיה היות ויש בה פחות בעלים, כך שיש יותר אימון בין הצדדים, בפרט שאנו נטע זר בתוכנית אליפלט. יש לנו חשש אם תכנית מנשיה תאושר ותכנית אליפלט עדיין על הנייר כך שלמתנגדים לא יהיה כלום ביד.

חן אריאלי: התנגדות 11 אבקש להקריא.

עו"ד גדנסקי: התנגדות 10 ו-11 את שניהם אני מייצג והטענות זהות

מיטל להבי: כביש שלבים הוא במחלוקת רצינית בתכנית המתאר. האמירה הייתה שהכביש הזה הוא דרך עירונית, מהסוג שלא עושים בימינו, יצמצמו את החתך שלו השתדלנו לעשות זאת עד מקטע פלורנטין, בפלורנטין הוא מצטמצם קצת, נלחמנו על כל מעבר חציה. בשביל להוסיף מעבר חציה זה לנהל קרב, אנשים לא מבינים מה זה דורש. מה שאנו מכניסים לנווה צדק, סותר את כל תפיסות העולם שלנו של צמצום המופע של רכב בתוך המרחב העירוני, סותר את החלטות תוכנית המתאר. זו אוטוסטרדה לאוטובוסים רבי קיבולת, אני חושבת שצריך לתת תשובות ברורות לגבי הנתיבים שהוספתם והרוחב שלהם לא עומד בסיכום שהיה במתאר בשלבים. חייבים לעמוד במה שהוחלט בתוכנית המתאר לגבי הדרך הזו, שלא תהיה דרך אלא רחוב. תעשו בדיוק לצורך מעבר רכב לכיוון אחד. כביש שלבים נעשו עליו כמה וכמה מחקרים באוניברסיטאות בעקבות הדיונים, כדאי לעמוד אחרי מה שאמרנו שנעשה.

רבקה פרחי: מציגה את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

מרבית ההתנגדויות חוזרות על עצמן בעיקר בתא שטח 930 , נושא המשך רח' שלבים, כל מה שקשור לכביש הכניסה למתחם מנשיה זו הקבוצה השלישית של ההתנגדויות והתנגדות פז ורמ"י.

מגרש 930 תכנית המתאר קבעה שהתוכנית הזו צריכה לתת מענה לפחות6 דונם עבור מגרש ציבורי. התוכנית הזו עושה בדיוק את הדבר הזה, מצרפת 6.5 דונם בערך למגרש קיים של 4.5 כך שמתקבל מגרש מיטבי שיענה לצרכים לתושבי נווה צדק שמבקשים שנים רבות.

בכדי לתת ביה"ס עשינו בדיקת ייתכנות עם אגף מבני ציבור, בבדיקה ניתן להכניס ביה"ס יסודי של 42 כיתות אם +6 חינוך מיוחד הכולל קאנטרי ובריכת שחיה.

חיים גורן: אפשר לראות זאת עם שמירת העצים?

אודי כרמלי: אנו עוסקים בתב"ע חובתנו לבדוק שאנו יכולים ליישם זאת, יש מס' דרכים לייצר זאת, אנו לא עוסקים בזאת כרגע. אנו יוצרים מגרש גדול, נדיב, רחב כמעט חסר תקדים בגודלו בעיר, זה לא תכנון מוצע , אין שום התחייבות לתכנון הזה, רק צריך לוודא שאנו יכולים לבצע.

רבקה פרחי: המתנגדים צודקים לגבי נספח העצים, נספח העצים שלנו לקה בחסר, ערכנו נספח עצים מעודכן. נספח העצים הזה עבר לבחינה מחודשת של פקידת היערות, רק אז נעשתה בדיקת ייתכנות לביה"ס של 42 כיתות אם.

חיים גורן: אפשר לראות את תשריט עצים ?

רבקה פרחי: בחלק התחתון ניתן לראות את סקר העצים המעודכן שאושר על ידי פקידת היערות, ישבנו על כל עץ. בסופו של דבר זה מגרש שגם צריך לבנות עליו.

אודי כרמלי: שלא יהיו ספקות ואשליות גם כשיש נספח מאושר על ידי פקידת היערות, כשיש תכנית בניה יכול להיות שהיו עצים שיהיו לכריתה חלקם להעתקה, הוועדה הוכיחה את עצמה במס' רב של תוכניות של מלחמה על כל עץ, הסקר עשה תמונת מצב, לא מסומן כאן שום דבר לא לכריתה ולא להעתקה, הוא מלווה תב"ע.

חיים גורן: זה נותן לנו הבנה של מה יכולות של הבניה באזור הזה

אודי כרמלי: נכון. תנו קרדיט לאנשי המקצוע אם נעשתה בדיקת ייתכנות זה מתוך הנחה שאנו רוצים לשמרו לקיים כמה שיותר צמחיה. אנו לא מייצרים כאן תוכנית שמראה מה יקרה אלא מגרש ומה נתוניו נכון להיום.

מלי פולישוק: זה המגרש שעליו מיועד לביה"ס?

אודי כרמלי: המגרש שמיועד לביה"ס זה 11.5 דונם, יכול להיות שעיריית ת"א תחליט עליו משהו אחר, זה מגרש ציבורי והעירייה תחליט מה הצורך הציבורי.

רבקה פרחי: בעקבות ההערה של הוועדה המחוזית הוגדלה תכסית הבניה במגרש 930 ל-60 אחוז על מנת לאפשר ניצול טוב יותר של המגרש. זה לא שינוי משמעותי שמצריך 106ב'. התוכנית שהגיעה להפקדה כבר כללה את המגרש הזה. נכון שבשלבים הראשונים הוא לא היה שם. בדיון להפקדה זה כבר היה ובטח במסמכים להפקדה. המגרש הזה 3501 שצרוף לקו הכחול היה בדיון להפקדה ובהפקדה עצמה.

מצדה דרורי: כשהתייחסת להערות הוועדה המחוזית, אין אמירה על 60 אחוז או 50 אחוז יש אמירה על גודל המגרש של 6 דונם

רבקה פרחי: התכנית הזאת מוסיפה מגרש של 6.5 דונם

מצדה דרורי: אבל אין מגרש שייעודו ציבורי בלבד, הוא משולב?

רבקה פרחי: הוא משולב כדי שיוכל להצטרף למגרש אחר בתוכנית 3501, ונוכל לעשות שימוש מיטבי יותר רצינו מגרש גדול יותר מ-6 דונם

אודי כרמלי: כדי לשמור על העצים

מיטל להבי: כמה שטח מוסיפה התוכנית הזו על תכנית 3501?

רבקה פרחי: במגרש 930 יש 6.5 דונם, בתכנית 3501 יש 4.5 דונם סך הכל 11 דונם. צריך לזכור שהתוכנית הזו מוסיפה עוד מגרשים חומים, מעבר למה שנמצא במרחב התחנה.

אודי כרמלי: 84 אחוז משטחי התוכנית הם שטחים ציבוריים נטו. אנו יוצרים מרחב חסר תקדים גם בתל אביב וגם במקומות אחרים בארץ

מלי פולישוק: זה קורה בגלל ששטח בבעלות עירונית?

רבקה פרחי: השטח בבעלות רמ"י ובהסכמתם, לטובת רמ"י צריך לומר. מדובר בבניה מאוד נמוכה של עד 7.5 קומות, בניה מרקמית נמוכה מאוד. המגרשים הפרטיים שסמוכים ל-930 , המגרש הפרטי שסמוך לרח' ברנט ושבזי ביקש שנקבע ממולו שצ"פ כל אחד מנסה ורוצה שהשצ"פ יהיה רחוק ממנו, לגבי המגרש הזה ,תכנית צ' מאפשרת 0 אבל קבענו קו בניין 5 על מנת להתרחק ככל הניתן מהמגרשים הפרטיים הסמוכים. בנספח הבינוי משאירים שטח פתוח בפינה של רח' שבזי ברנט, ככל שיהיה שם ביה"ס בשטח הזה נייעד אותו לשטחים הפתוחים של ביה"ס וזאת בהתאם לבקשת תושבי השכונה להשאיר להם מגרשי ספורט, זה גם עוזר למתנגד ברח' שבזי פינת ברנט. לגבי הכניסה לחניה במגרש 930 מכיוון שאנו לא יודעים מה יהיה שימוש המגרש, נוריד מנספח את התנועה את תקן החניה היות ואנו לא יודעים מה יהיה השימוש, התקן ייקבע על פי השימוש, נתקן את נספח התנועה כך שהכניסה תיקבע במסגרת תוכנית העיצוב. בכל מקרה לא תהיה כניסה משבזי ולא מרח' קויפמן, תהיה כניסה מרח' ברנט או המרד

מיטל להבי: למה לא קויפמן? זה רח' סואן עם חניונים ציבוריים, מרב רצון לעשות חזיתות מסחריות ורחובות יפים , בסוף הפתרון הוא בעורף, זה לא חכמה להפוך את הרחובות הקטנים לסואנים

רבקה פרחי: מדובר על תקני חניה שהם יחסית נמוכים, תקן החניה ירד מנספח התנועה

מיטל להבי: מה רוחב הרחוב?

איריט לב הר גבאי: תקן החניה שמופיע בנספח התנועה הוא 1 ל-100, זה 400 מקומות חניה, זה לא תקן שתואם מבני ציבור, זה נכון שזה מטעה ולכן נוריד זה מהנספח.

מיטל להבי: מה רוחב רחוב ברנט?

איריט לב הר גבאי: 14 מטר

רבקה פרחי: לגבי רח' שלבים, אנו שומרים על הרוחב של רח' שלבים, שני נתיבים, הרוחב שלו נע בין 8 ל-12 מטר. הוא מעין רח' מתפתל בצד אחד יש בו חומה, המהווה את הגבול שלו, אי אפשר להתייחס אליו כאוטוסטרדה. מטרת התוכנית לייצר המשכיות של רחובות, אין לנו כוונה לייצר מתחם.

מדובר ברחובות צרים מאוד, שכולל מדרכות, נטיעות עצים ושבילי אופניים. אין פה אוטוסטרדה אין פה נסיעה מהירה. התושבים שהיו בשיח אתנו ביקשו שנבחן את רח' שלבים ואת הצורך שלו, עשינו בדיקה תנועתית עם משרד אליה בן שבת מצאנו צורך מאוד חשוב לשמור את כל הרחובות האלה בעיקר למעבר של תחבורה ציבורית שנצטרך אותה בהמשך רחוב שלבים. אנו לא מקבעים את זה בנספח התנועה אבל זה הצורך העיקרי.

אודי כרמלי: אנא הקשיבו מה שנאמר כאן זה נעשה תחת שיח עם התושבים עם גישה סופר לקראת התושבים והשכונה.

רבקה פרחי: לגבי המתנגדים שנמצאים בכניסה לשכונה מדרום, מכיוון רח' אילת, רוב המתנגדים מבקשים להיכנס לתוכנית איחוד וחלוקה, המענה שלנו, אתם נמצאים בתוכנית אליפלט מזרח, התוכנית הזו כבר מאושרת. יש קו כחול, הם גם כלולים בתכנית באליפלט מזרח וגם בתכנית פה, זכויות הבניה שתקבלו ערב אישור התוכנית הזו, כלומר נכנסים בייעוד קרקע של אזור לתכנון בעתיד ולא כדרך מוצעת מה ששומר על זכויותיכם, כל ההוראות נמצאות בסעיף 6.15 , אנו לא רוצים להוציא אתכם כי אם נרצה לממש את הכביש לפני אישור אליפטלט מזרח העירייה תפקיע את המגרשים האלה ותפצה את בעלי החלקות בהתאם

הראלה אברהם אוזן: תכנית אליפלט נמצאת בוועדת ערר לפני החלטה, ייתכן שאליפלט תאושר כך שהדיון יתייתר. אנו נבקש בהחלטה של הוועדה לתת את הגמישות לתיקון הוראות התוכנית בהתאם למצב שיהיה בפועל, אם יקרה מצב שתוכנית זו תאושר לפני אליפלט נתקן את סעיף 6.15 לתכנית המופקדת באופן כזה שיבהיר שככל שתהיה פה הפקעה ,יהיה פה רק רק 5 ו-7 והרישום של הבעלות לא יעבור על שם העירייה לפני שתכנית אליפלט תפורסם למתן תוקף, כך שתוכלו להשקיט את עצמכם מבחינת הזכויות שלכם והמצב שלכם בתוכנית אליפלט. כולם רוצים להיות בתוכנית אליפלט כי שם הזכויות הרבה יותר גדולות

מיטל להבי: איך שטח יכול להיות בשתי התוכניות יש קו כחול?

הראלה אברהם אוזן: זה קורה כי זה שתי תוכניות שקודמו במקביל

אודי כרמלי: כל הזמן יש תכנון חופף לכן יש הוראות שאומרות מי גובר ומתי

רבקה פרחי: נקבל את התנגדות חב' פז בחלקה לעניין הכניסות למגרש, נתקן את נספח התנועה, נעשה זאת בתיאום אם אגף התנועה. נאפשר את תפקוד התחנה. לגבי התנגדות רמ"י יש התייחסויות ברורות

אודי כרמלי: להקריא את הוראות מנהל התכנון

מלי פולישוק: התנגדות של בן עוזר לא התייחסת

רבקה פרחי: מה שהוא אמר לא נכתב בהתנגדות בכל אופן , הוא נמצא מעבר לחומה לא נוגעים לו במגרש. הם מחוץ לקו הכחול לא תהיה הפקעה. מקריאה את הערות המחוז.

מצדה דרורי: ההערות נתנו בינואר 2022 מאז השתנו התקנות, ניתן להגיש בלי הפרדה

רבקה פרחי: אנחנו נשמח, גם אנחנו חשבנו כך

מיטל להבי: לגבי מגרש 930 בו הוגדלה התכסית, לפי צ' מאפשרת בניה בתכסית של 60 אחוז ולכן 40 אחוז פתוח עבור שב"צ, אם כך 930 הוא שב"צ הוא לא גם שצ"פ

רבקה פרחי: אני אבהיר, יש שטחים פתוחים 17 דונם שצ"פ ועדיין לא ספרנו את ה-40 אחוז

מיטל להבי: אבקש לראות את המצב הקיים לעומת העתיד

רבקה פרחי: במצב הקיים יש חניה

עו"ד וילצ'יק: מנשיה לפי תכנית 5000 מאוד ברור מה הגבולות שלה, התכנית אומרת שצריך לתת 6 דונם חום במנשיה, זו ההוראה.

חיים גורן: אתה מייצג את התושבים, אתה טוען שטכנית זה לא עונה , איך זה פוגע? יש מענה לצרכים

עו"ד וילצ'יק: חסר דונם, אי אפשר לבנות בגלל העצים, יש עירוב מעורב חום וירוק..

חיים גורן: אבל אומרים לך שיש שטח עם צרכי ציבור

עו"ד וילצ'יק: נכון שרשויות אוהבות שלא מגבילים אותם בשטח חום, צריך לכתוב הוראה שבשטח הזה יהיה בית ספר. הגדלת תכסית מחייבת פרסום לפי 106ב', השטחים הם לא יעילים לשכונה, לגבי רח' שלבים כמו שלא דייקו לגבי הדונמים, חשוב שנושא התחבורה הציבורית יהיה חלק מהוראות התוכנית

משרד עו"ד הרטבי ברנשטיין: ההתנגדות שלנו נגעה לשימור החורשה, אנו מבקשים לשלב במסמכי התוכנית באם ייבנו שטחי הציבור במגרש 930 לרכזם באזור הדרומי במגש במקום שכבר היום מבונה ומיועד להריסה, באם יהיה צורך בבינוי באזור הצפוני, משום שיש סקר עצים חדש, לפחות להיצמד להוראות של תכנית תפרי נווה צדק ולהוראות הבינוי לגבי האופי של הבינוי בגב אותה חורשה. המטרה והרצון הם שיהיה שצ"פ שתהיה לו משמעות ואפקטיביות.

זה לא רק לעשות ביה"ס יש לשקול לצרף את מתחם התחנה לתכנית ולעשות שם ביה"ס, זהו מתחם כושל. פה אנו עושים ביה"ס על כביש ראשי, יגרור תאונות, צריך לתת את הדעת על הדבר הזה.

עו"ד אריאל קמנקוביץ: בתגובות נאמר שלא צפוי שינוי בתפקוד הצומת והעומס, רח' ברנט ושבזי הופך לדו סיטרי כל מי שרוצה להגיע לכיוון מערב יצטרך לעבור דרך רח' ברנט, אין דרך אחרת. זה נוגד את כל התכנון, במקום שתורחב המשך רח' שלבים, התנועה מוסתת לברנט. רח' ברנט והמשך של שבזי צריך להיות חד סיטרי. כל הדברים שנשארים בעתיד אין אפשרות להתנגד והם נסגרים בחדרים סגורים וכך לא ניתנת זכות טיעון לתושבים.

רומן מושינסקי חב' פז: אנו שמחים שההתנגדות התקבלה בחלקה, חשוב להיות בקשר עם מח' התנועה. אנו מבקשים להיות חלק מהפתרון התנועתי ושזה יהיה מעוגן במסמכי התוכנית.

עמי אלמוג: בסעיף 34 התשובה לא מקובלת עלינו, לגבי סעיף 35 האפוטרופוס הכללי לא מקובל עלינו, בסעיף 38 המבנים הנכנסים, השמאי פותר את עצמו יש תוכנית קודמת יפו A.**הראלה אברהם אוזן:** אנו כולנו מכירים את יפו A, מדברים על אזור כשהגיעה תכנית 1200 היתה הקפאה של תכנון, לא יצאו היתרי בניה, זה אזור שלא חלו בו התוכניות הקודמות כי חיכו לתכנון עתידי וזה התכנון העתידי.

עמי אלמוג: נאמר שלמבנים אין להם זכויות בניה במצב הקודם לתוכנית 1200, איך יכול להיות אם המבנים קיימים?
דני ארצי: המבחנים של תקן 15 הם מבחנים לקביעת תרומת המחוברים. נבדק מבחן הכלכליות ובהן המבנים לא עמדו כיצריך לתת להם עלויות שימור עודפות, לכן לא ניתן להם תרומת מבנים
עמי אלמוג: אז צריך לרשום זאת כפי שצריך. לגבי סעיף 39 צריך להיסגר עם אלי לוי, לגבי סקר מבנים יש סקר מבנים ואנו יכולים להעביר על מנת לעדכן את טבלה 5. העירייה אומרת שהיא יכולה לעשות משרדים בשטחים הסחירים, אנו לא מקבלים זאת המשרדים צריכים להיות לטובת תועלת ציבורית ולצרכי העירייה, זה יספק את דעתנו
עו"ד אורלי וידן: אנו מבקשים לקבל את הזכויות שלנו באליפלט. אנו מבקשים שיוציאו אותנו מהקו הכחול או שתתווסף הוראה שההפקעה תתבצע רק לאחר הזכויות בתכנית אליפלט
עו"ד מרדכי גידנסקי: מצטרף לדברי מתנגדת 7 או שיוציאו אותנו מהתוכנית או שייתנו במפורש את ההפקעה בכך שתאושר תכנית אליפלט ואנו בתוכה. מה יעשו בעלי הזכויות במשך כל השנים בלי נכס אם תוכנית אליפלט לא תאושר? צריך להתנות את ההפקעה כולה. לא שמענו הסבר למה אנו לא נכללנו בתכנית מנשיה, בטבלת ההקצאה של מנשיה, אנו עומדים בכל פרמטרים של הפסיקה.
מיטל להבי: כל מי שנמצא בתוכנית מנשיה ומקבל פיצוי באליפלט נמצא בקו הכחול של אליפלט?
דני ארצי: כן בוודאי
ענת בירן: כשנותנים 60 אחוז משטח בניה משטח, זה בעצם להפוך אותו לשב"צ. צריך להגדיר מה זה שטח ירוק ומה זה שטח חום. תא שטח 301 חייב להישאר לכל הפחות אם אותו בינוי תכסית וצפיפות, גם אם מכניסים את השטח לתוכנית תגדירו הוראות בינוי מחייבות.
אודי כרמלי: נווה צדק לא שונה משאר העיר
ענת בירן: אתם קידמתם תוכנית של 11 דונם והציבור לא יודע היכן ייבנו הבניינים, הבינוי נשאר לשלב ההיתר, לכל הפחות תגדירו מראש איפה יהיה בינוי יותר נמוך ואיפה בינוי יותר אינטנסיבי. חשוב לשמור על אופי הסביבה.
עו"ד אריאל שי: אנו מבקשים להישאר בתכנית מנשיה זה נכון לנו תכנונית והגיונית.

<u>דיון פנימי</u>
מיטל להבי: במהלך הדיון נאמר שהיה שיתוף ציבור והקשיבו לציבור
רבקה פרחי: מי אמר שהיה שיתוף ציבור? לפי החלטת הוועדה המצומצמת לא היה צורך בשיתוף ציבור מזכירה שמדובר בדבר שנידון ממזמן, אבל הייתה פניה של עמותת התושבים והיו מספר פגישות, נעשו בדיקות תנועתיות, וענינו על כל השאלות שהם שאלו, פרוגרמת צרכי ציבור ונושא התנועה. זה היה בפורום של מנהלת האגף, לפחות נערכו 2 ישיבות שנערכו איתם, לאחר מכן העברנו להם את פרוגרמת לשטחי הציבור והעברנו את הבדיקה התנועתית למרות שלא נדרשנו על ידי הוועדה המצומצמת.
מיטל להבי: ביד אחת אנו אומרים היכן שאין וועד שכונה התושבים זה הפורמט
רבקה פרחי: עמותת התושבים מבחינתנו ייצגו את התושבים, לא ישבנו עם עו"ד אלא עם תושבים
מלי פולישוק: היתה גב' מעמידר שאמרה שאף אחד לא מדבר איתה, אם היה שיתוף היה לה פתח לדבר
חיים גורן: הוחלט שלא, אז לא היה שיתוף ציבור
רבקה פרחי: בכל מקרה זו החלטה של הוועדה המצומצמת של שיתוף ציבור שלא לעשות
מיטל להבי: על פי דוח המבקרת, העניין טעון שיפור. בתקנון כתוב שהתכסית של רב המגרשים 100 אחוז, אולי איני מבינה את מה שכתוב
רבקה פרחי : איפה שיש 100 אחוז זה המרחב לשימור , מה שנקרא מוזיאון צה"ל במתחם התחנה, סימנו את הקונטור של המבנים לשימור בשביל זה רואים 100 אחוז, בשאר הדברים זה לא 100 אחוז. יש רשימה ארוכה וממוספרת של כל המבנים לשימור
מיטל להבי : לעניין נושא איחוד וחלוקה, מי הגורמים שנכסים לתוכנית ומי הגורמים שלא נכנסים ונשלחים לתוכניות אחרות?
דני ארצי: כל מי שבקו הכחול מלבד אלה שלמטה באליפלט מזרח, חלקם אמרו שרוצים להיות באליפלט וחלקם במנשיה, חוץ מהם כולם נכנסים לתוכנית ופרופר המנהל ועיריית ת"א
מיטל להבי: הטענה שנאמרה שאפשר להפקיע אותם בלי לתת להם להיות באליפלט, אם רוצים לתת להם את הזכויות שלהם במקום אחר ראוי לרשום זאת בצורה ברורה. לגבי העניין הציבורי איך הגענו למצב שבשטח ציבורי יש 20 אחוז מסחרי?
רבקה פרחי: לפי תכנית צ' זה 10 אחוז מסחרי ו-10 אחוז שטחים נלווים לשימוש הציבורי הראשי
מיטל להבי: מי אמר שהשטחים הנלווים לציבוריים צריכים להיות מסחריים?
רבקה פרחי: זה מה שכתוב
אודי כרמלי : ככה אנו בונים קיוסקים ובתי קפה. אלו פרוייקטים עירוניים, תראי את פרויקט מגיד, עשו שם בית קפה של 20 מטר שהציל את המקום
מיטל להבי: לגבי שלבי ביצוע, אין שום התחייבות לביצוע שטחי הציבור לשלביות של הבניה למגורים למלונאות ולמסחר, אני חושבת שצריך לשים שלביות שתבטיח שהשטחים הציבורים שחיכינו להם כל כך הרבה נקבל אותם לפני המלונאות והמסחר

חיים גורן: למה אנחנו צריכים לתלות
אודי כרמלי: סטטוטורית ברור שנקבל, תכנית העיצוב כוללת את הדברים לכל מרחב
רבקה פרחי: אנחנו לא רוצים לחכות לרמ״י ורמ״י לא רוצה לחכות לנו. אם נרצה לממש את מגרש 930 לפני שרמ״י יוצאת לשיווק נעשה זאת. כך גם מרחב השימור.
אודי כרמלי: מה שאתם רואים כאן זה מאורע חד פעמי בתולדות התכנון להגיע למצב שעיריית ת״א והמדינה לוקחות תא שטח כזה גדול ויוצרים בו כל כך הרבה תועלות ציבוריות זה נדיר. התכנון המקורי היה מחלף תנועתי עם מגדלי תעסוקה, להגיע להישג האדיר הזה שיש פאוזה עירונית אל הים, ויש להגיד מילה טובה לרמ״י שהלכו יחד עם העירייה ומכירים בחשיבות של מוזיאון צה״ל, מוזיאון התחנה, ציר המסילה, זו תוכנית מדהימה גם בהיבט הפיתוח האורבני עד למצב שגם בחלוקת הזכויות נעשה במידה , זה שטח שבסך הכל ייבנו בו 640 יחידות, נעשתה בחירה אידיאולוגית וערכית, יש הרבה ערכים שנלווים ונעשה בו איזון מרשים.
מיטל להבי: בתקנון כתוב שניתן להמיר את המלונאות במגורים, הערה מס׳ 7
מלי פולישוק: אפשר להוסיף שייזכרו שזה בדרום והנה הדרום מקבל פרויקט מדהים
רבקה פרחי: סך הכל 30 אחוז מהשטחים הסחירים הם למלונאות. יש מקומות שריכזנו את המלונאות בתאי שטח ספיציפיים. אלו מגרשים שיושבים על רח׳ קויפמן בחלק המערבי, חשבנו שמלונאות צריכים לפנות לים
מיטל להבי: סך כל הממוצע המלונאות זה 30 אחוז מהשטח השכיר?
רבקה פרחי: נכון מהמגורים
מיטל להבי: מה שמטריד זה עניין הדרכים. תפיסת העולם של שלבים היא כבר לא תפיסת עולם שתואמת את המהפך בדרך. כשיש חתך דרך לנו כחברי מועצה ולי כמחזיקת תיק התחבורה, אין סמכות לקבוע את חתך הדרך, מי שקבוע את חתך הדרך זה אנשי המקצוע על פי שיקולים מקצועיים. ההחלטה על ניהול תנועה, זה החלטות שנלקחות על ידי מהנדסי תנועה, לכן מאוד חשוב להגדיר את רוחב כביש שלבים באופן שלא יאפשר יותר מנתיב אחד של רכב כמו שנאמר בתוכנית 5000, 14 מטר זה לא נתיב אחד.
חיים גורן: יש פה תוכנית מאוד יפה ומבורכת, חשוב שגם יהיה חניון תת קרקעי.
רבקה פרחי: התכנית מאפשרת, בכל מגרש פרטי יהיו הקצאות לחניות ציבוריות שלא מוצמדות
חיים גורן: בסוף שהופכים זאת לאזור חי , צריך לאפשר פתרונות חניה. מה שמטריד זה נושא התנועה, לא מובן איך זה הולך לעבוד, הזרימה של התנועה? היתה בקשה מעמותת תושבים להגדיר שיהיה שם ביה״ס , לדעתי אסור להגדיר זאת, כיום נבנה שם ביה״ס חדש וגדול , ברב השכונות אין יותר מבית ספר אחד, מה מאפשר לנו החספוס של צביעה חום ירוק במפה? מה זה נותן לנו ?
אודי כרמלי: במוזיאון צה״ל יש גם חינוך. החזון לגבי מוזיאון צה״ל שונה ממתחם התחנה .
לגבי התנועה אנו לא באשליה שאנו שולחים את כל הרכבים לשכונה, זה לא יקרה. יהיה פיצול גם בקיבוץ גלויות, דרך שלמה ואילת יהיו פיצולים.
מיטל להבי: אמרתם שהיתה התייעצות עם התושבים?
אודי כרמלי: התושבים הציגו חלופה, דנו בה בנפש חפצה
הראלה אברהם אוזן: חוות הדעת הצוות מונחת בפניכם, אבקש לעדכן בהחלטה התיקון של התכסית אינו מצריך 106ב׳ הוראות התוכנית יתוקנו לסוגיית ההפקעה באופן שישתקף שככל שתוכנית מנשיה תאושר לפני כן, מבחינת הרישום הם יישארו רשומים עד שאליפלט תאושר, נתקן זאת בהוראות התוכנית
רבקה פרחי: בסעיף 2 סטייה ניכרת להוריד את המילה עיקריים
חן אריאלי : **הצבעה** -
בעד : חן אריאלי , חיים גורן, אלחנן זבולון
נגד : מיטל להבי

בישיבתה מספר 0011-24ב׳ מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים :

1. לשנות את תכסית הבינוי ל60% תכסית מרבית בהתאם למפורט בתכנית צ׳ למגרש ביעוד שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים בנויים. יצוין שהתיקון לא משמעותי ואינו מצריך פרסום לפי סעיף 106ב לחוק.
2. לבטל את זיקת הנאה בהמשך לרחוב המרד , בתחום תא שטח 930 (מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי תוך שמירה על עצים בוגרים.
3. להוסיף את תכנית תא/3501 לסעיף 1.6 בהוראות התכנית (יחס בין תכניות) ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.

4. לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות. לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ' – כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה).
5. לעדכן את מסמכי התכנית על פי המדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועדכון נספח העצים בהתאמה.
6. לתקן את הוראות התכנית בסעיף הנחיות מיוחדות (סעיף 6.15) שככל שתכנית אליפלט מזרח תא/4599 תאושר לפני פרסום תכנית זו הסעיף ישקף את התכנית המאושרת ויסייג את סעיף 6.13 לעניין רישום ההפקעה , באופן שהעירייה לא תוכל לבצע רישום בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 19 לפני פרסום למתן תוקף של תכנית אליפלט תא/4599.
7. להוסיף חתך לרחוב ברנט בנספח התנועה.
8. לתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה לתחנת הדלק , בתיאום עם אגף התנועה
9. לתקן את סעיף 6.7.9. בהוראות התכנית כך שמיקום הכניסה לחניה בתא שטח 930 ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה מרחוב שבזי.
10. לתקן את נספח התנועה ולקבוע כי תקן החניה למגרש 930 יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לשימוש שיקבע בו.
11. לתקן את נספח הבינוי (בהתאמה להוראות התכנית המופקדת) בתא שטח 930 מקו בניין 3.0 מ' לכיוון ברנט לקו בניין 5.0 מ'.
12. לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית ולהפנות/להתאים לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1.
13. להוסיף הוראה במגרשים הציבוריים בתחום מרחב השימור, המתלה את מימוש השימוש הסחיר במימוש בניה ציבורית.
14. להוסיף הערה בטבלה 5 להערה 13 כי תתאפשר בניה של מבנה אחד בתחום תאי השטח הנ"ל, נוסח ההערה יהיה כדלקמן : "מחושב עבור שני תאי השטח יחד. יתאפשר בינוי של מבנה אחד בלבד בשני התאים" .
15. להסיר את הוראת שלבי הביצוע בסעיף 7.1.2.1 : היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות.
16. לתקן את ההגדרה של מסחר 1 בסעיף 1.9 בהוראות התכנית, כך שתועתק במלואה מהוראת תכנית המתאר תא/ 5000
17. להוסיף הגדרה בסעיף 1.9 לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 1.6.
18. להוסיף להערה ח' לטבלה 5 בנוסף לשימוש מסחר, שימוש למשרדים.
19. לתקן את הקו הכחול של התכנית כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרש (תא שטח 724) ולא אחרי גבול החלקות.

20. תיקון טבלת האיזון כך שחלקה 6 תרד מתחת לקו.
21. להוסיף לסעיף 4.2.2 א' (תא שטח 930) כי בתחום קו המגרש לקו הבניין (לכיוון רחוב שבזי) תתאפשר הקמת גדרות לטובת שימושים לתפקוד המבנה הציבורי כגון מגרשי ספורט.
22. לתקן את סעיף 6.19 באופן התואם את טבלה 5 , שכך שניוד כל שטח מתת הקרקע אל על הקרקע יהיה סטיה ניכרת.

.

תיקונים טכניים :

1. מומלץ לתקן את נספח התנועה כך שתצומצם המפרדה ברחוב קויפמן למינימום הנדרש והרחבת המדרכה בסמוך למגרש הציבורי. כמו כן מומלץ להרחיב את נספח התנועה לכיוון צפון צומת קויפמן לשם שינוי חתך הרחוב.
2. הוספת סעיפי החוק בתקנון בהתאם לטופס סמכות.
3. הסרת סימון זיקת הנאה מתא שטח 650 ביעוד שטח ציבורי פתוח.
4. תיקונים טכניים נוספים ככל שידרשו באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

תיקונים בעקבות הערות המחוז : ההערות יתוקנו בהתאם למפורט בדרפט ועל המפורט להלן :

1. קביעת שטחי שירות מינימליים בטבלה 5.
2. תא שטח 930- קביעת תכסית מרבית של 60% בשטח של 6 דונם לפחות.
3. יחס כפיפות לתמ"א 12/1
4. נספח בינוי – תיקון מחייב חלקית בתחולת התכנית סעיף 1.6 בהוראות התכנית.
5. הזנת נתונים כמותיים עיקריים בתכנית. העברת נתונים כמותיים לפי המצב המאושר ללשכת התכנון.

6. ביטול הערה 7 בטבלה 5 בהוראות התכנית. תיקון הערה 6 בטבלה 5 כך: "יותרו שימושי מלונאות ומסחר בלבד."

משתתפים: חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, מייטל להבי

תכנית מנשיה אושרה בוועדה המקומית למתן תוקף לאחר התנגדויות בתאריך 10.7.25.

על החלטת הוועדה המקומית הוגשו עררים לוועדת ערר.

הדיון בוועדת ערר התקיים ביום 20.3.25.

ב- 12.8.25 ניתנה החלטת וועדת ערר שקבע שיש לפרסם את השינויים שנערכו במסמכי התכנית לפי סעיף 106ב' לחוק.

מטרת הדיון ונושאי הפרסום מובאים בסוף הדרפט.

ביום 13.8.2025 ניתנה החלטת ועדת הערר בשבעה עררים שהוגשו כנגד החלטת הועדה המקומית לאשר את תוכנית מנשיה תא/4408.
במסגרת ההחלטה נדחו מרבית הטענות שהעלו העוררים. יחד עם זאת החליטה וועדת הערר על השבת התוכנית לדיון בוועדה המקומית, על מנת שתדון בשינויים שנערכו בתוכנית מנשיה ביחס להוראות שנקבעו בתוכנית תא/3501 "תפרי נווה צדק דרום" לגבי תא שטח 301 ביעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, הכלול בתוך תא שטח 930 בייעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור בתוכנית מנשיה, ועל מנת שתפרסם במסגרת 106(ב) לחוק את השינויים שנעשו בתוכנית בתא שטח 930 ביחס להוראות הייחודיות שנקבעו לתא שטח זה בתוכנית תא/3501, המבטלים את השטח הפתוח מול שכונת נווה צדק ואת זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל לים. עוד הורתה וועדת הערר על פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק של השינויים שנערכו במסמכי התוכנית לאחר הפקדתה, אשר ועדת הערר סברה כי יש להביאם לידיעת הציבור.

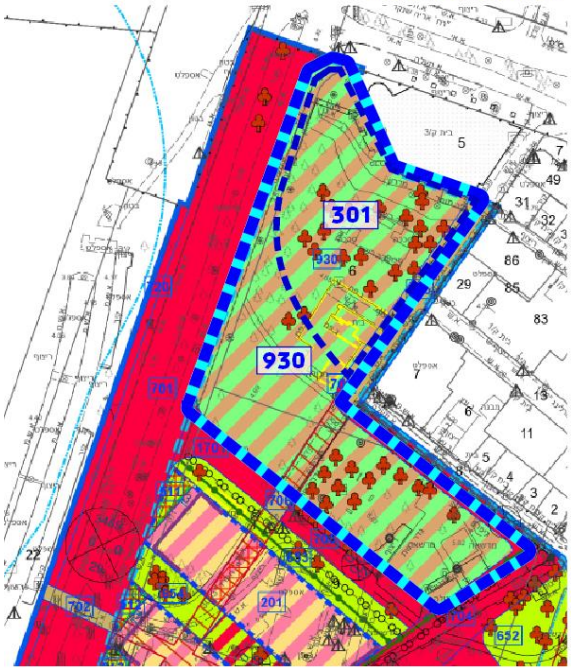
רקע לעניין תא שטח 930 מגרש ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח:

תא שטח 930 בתכנית מנשייה (4408) מוגדר כמגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, ומורכב מתא שטח 301 בתוכנית תא/3501 "תפרי נווה צדק דרום" ביעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור ועם מגבלת תכסית של עד 30% משטח המגרש עבור מבני ציבור, ומשטח נוסף של 6.5 דונם, שאוחדו לכדי מגרש אחד בשטח כולל של כ- 11 דונם בייעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח (מפוספס חום וירוק) בתכסית של 60%.

ועדת הערר מצאה כי תוכנית מנשיה משנה באופן מהותי, במסגרת סמכותה כדין, הוראות תכנוניות ספציפיות שנקבעו בתא/3501 ביחס לתא שטח 301 הנ"ל הכלול בתוך תא שטח 930, למרות שלא נקבע בה יחס של שינוי לתוכנית תא/3501, אלא שהועדה המקומית הורתה על הוספת יחס של שינוי רק במסגרת המענה להתנגדויות ללא שהדבר הובא לידיעת הציבור. ועדת הערר קבעה כי תכנית מנשיה והדיונים שקדמו לאישורה אינם מתייחסים באופן מפורש לשינויים המפורטים בטבלה להלן לעומת תכנית תא/3501 וכי החלטתה אינה מנומקת לעניין החריגה מהוראות תוכנית 3501 ביחס לתא שטח 301, חרף מיעוט שטחי הציבור הפתוחים בשכ' נווה צדק.

תכנית תא/ 3501

תכנית תא/ 4408



בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 13.8.2025 וכמפורט לעיל:

1. להלן יפורטו השינויים שנקבעו בתכנית 4408 המופקדת ביחס להוראות שנקבעו בתוכנית תא/3501 לעניין לתא שטח 301, המהווה חלק מתא שטח 930 בתוכנית זו:

	ההוראה הרלבנטית בתוכנית 3501	ההוראה בתוכנית	החלטת ועדת הערר	הסבר לשינויים	פרסום לפי סעיף 106(ב)
1.	תכנית 3501 קבעה את תא שטח 301 בשטח של 4.854 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח וחייבה בהוראותיה קיומו של שטח ציבורי פתוח רציף לשימוש תושבי שכונת נווה צדק בהיקף של 1,500 מ״ר במסגרת תא שטח זה. התוכנית קבעה את מיקומו של השטח הפתוח בתוך תא שטח 301 ביחס לשכונה במסגרת תשריט הבינוי. בהוראות התוכנית נקבע כי ״אורך צלע הגינה ממזרח למערב לא יפחת מ- 40 מ׳. ׳הגינה		תוכנית מנשיה משנה באופן משמעותי הוראות תכנוניות ספציפיות שנקבעו ביחס לתא שטח 301, הכלול בתא שטח 930. בתקנון התוכנית המופקדת לא צוין יחס של שינוי לתוכנית 3501. **על הועדה המקומית היה לדון בשינוי התכנוני שנקבע ביחס לתא שטח 301 בתוכנית 3501** בשל שיוכו לשכונת נווה צדק שהיא בעלת אופי ומרקם ייחודי לשימור, ובהשפעה האפשרית של שינויין.	תכנית מנשיה קובעת שינוי ביחס לתא שטח 301: התכנית מותירה את השטח ביעוד מפוספס של מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח אך היא מגדילה אותו לכיוון דרום ומזרח וקובעת עבורו הוראות בינוי וזכויות אחרות. לאחר הגדלת השטח נמצא על ידי הועדה המקומית כי יש להותיר גמישות במיקום השטח הציבורי הפתוח במסגרת תא השטח המוגדל (הוא 930 בתכנית מנשיה) וכי יש להגדיל את זכויות הבניה והנפחים המותרים לבניה של מבנים ומוסדות ציבור כך שיתאימו לצרכים העכשוויים של שכונת נווה צדק ותושבי האזור. ההוראות החדשות עבור תא שטח 301 המוגדל אינן פוגעות בתושבי נווה צדק אלא מיטיבות איתם. כך השטח הנרחב יוכל לתת פתרונות טובים וראויים לצרכי ציבור שישמשו את תושבי השכונה ובד בבד השטח הציבורי הפתוח שייווצר יהיה איכותי יותר ואף יגדל. במגרש 930 ישנם כ-33 עצים בוגרים המפוזרים בין שני מקבצים משמעותיים. האחד, באזור אשר נקבע כשטח פתוח בתוכנית תא/3501, ובו כ-21 עצים, ועל כן חלק ניכר מאזור זה ישאר שטח פתוח. והשני, בחלק הדרומי של תא שטח 930 ישנם עוד כ- 12 עצים בוגרים המייצרים סביבם שטח פתוח בהיקף של כ-900 מ״ר. בנוסף, לכיוון רחוב שבזי	**1. תיקון הוראות סעיף 1.6 בתכנית וקביעת יחס של שינוי לתוכנית תא/3501;** **2. שינוי וגמישות במיקום השטח הציבורי הפתוח בתחום תא שטח 301** 3. **הוספת סימון הנחיות מיוחדות לשטח ציבורי פתוח במסגרת תא שטח 930 בתשריט והוספת הוראה בתקנון לפיה ״באזור זה (בחלק הצפוני של המגרש) יפותח שטח פתוח רציף בהיקף של לפחות 600 מ״ר שיהיה פתוח לציבור מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי.״**

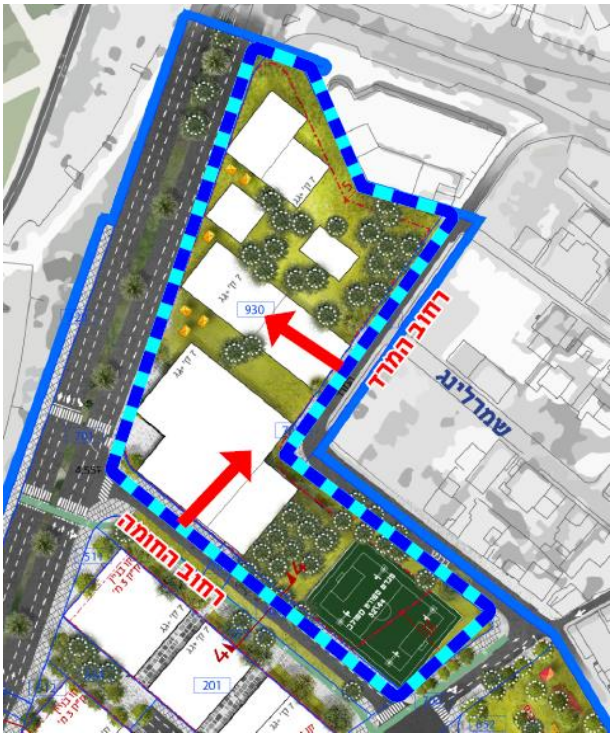
	תמוקם לאורך רחוב המרד.״			קו הבנין הינו 15 מ' , השטח בין קו המגרש לקו הבנין באזור זה מייצר עוד כ- 580 מ״ר פנויים מבינוי. השטח המצטבר של אזורים אלו עולה על השטח הפתוח אשר היה קבוע בתכנית תא/3501 ובהתאם להוראות התכנית, הוא יהיה פתוח לציבור הרחב לאחר שעות פעילות המוסד הציבורי.	
2.	בהוראות תוכנית 3501 נאסרה הקמת גדרות בתא שטח 301.	בהחלטת הועדה המקומית ביחס לתוכנית מנשיה נקבעה אפשרות להקמת גדרות בתחום תא שטח 930.	לא ברור מהתכנון המוצג אם אכן השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו אפקטיביים לשימוש הציבור נוכח הקמת הגדרות.	מטרת השינוי הינה לאפשר שימושים ציבוריים כגון בתי ספר וגנים בתחום תא השטח. זאת הואיל והצרכים הציבורים כיום דורשים זאת. אין בכך כדי לבטל את השטח הציבורי הפתוח שישמר במסגרת כלל מגרש 930	**4. ביטול איסור על גדרות בתחום תא שטח 301.**
3.	בתכנית 3501 סומנה בתא שטח 301 זיקת הנאה שאפשרה מעבר הולכי רגל והבטיחה קישוריות ומעברים לכיוון הים.	זיקת הנאה זו בוטלה בתכנית מנשיה המופקדת ובמקומה תוכננה זיקת הנאה להולכי רגל דרך שטח 930 בהמשך לרחוב המרד.	לא ברור מהתכנון המוצג אם אכן השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו אפקטיביים לשימוש הציבור נוכח ביטול זיקת ההנאה	זיקת ההנאה שסומנה בתכנית 3501 אינה רלוונטית משני טעמים: 1. השטח המסומן בזיקת הנאה אינו נדרש כיוון שהקישוריות לים נעשית באופן אחר, באמצעות רשת הדרכים המוצעת מדרום וקביעת הוראה למעבר בהמשך לרחוב שמרלינג. 2. אין כל צורך לרשום בטאבו זיקת הנאה לציבור על שטח שהוא ממילא ציבורי. 3. מוצע להוסיף הוראה המחייבת מעבר ציבורי דרך תא השטח 930 לכיוון הים.	**5. ביטול זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 301** **6. הוספת הוראה מחייבת לפיה יישמר מעבר לציבור דרך מגרש 930 - המעבר יפתח מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי, מיקומו יהיה ככל הניתן בהמשך לרחוב שמרלינג**
4.	בתוכנית 3501 יועד תא שטח 301 לשמש גם כחניון ציבורי עבור שכונת נווה צדק.	על פי תכנית מנשיה כפי שאושרה על ידי הועדה המקומית לא מתוכנן חניון ציבורי מעבר לחניות	ככל שבמצב המוצע לא יהיה חניון ציבורי בתא שטח 930 על הוועדה המקומית להתייחס לכך באופן מפורש ולאפשר התנגדות הציבור בעניין	1. <u>רקע</u>: א) חניון ציבורי בתכנית תפרי נווה צדק (תא/3501): בהוראות תכנית תפרי נווה צדק הותרה בניית חניה תת קרקעית בתא שטח 301, להלן הסעיף מתקנונה: ״ 4.5.1 (תא שטח 301) (ב)מרתפים – תותר חניה קרקעית לרווחת הציבור, מקלט ציבורי ושימושים נוספים בהתאם לתכנית ע'1-	7. **תא שטח 930:** יתווסף שימוש לחניון ציבורי עבור עד 100 חניות בנוסף לחניות הנדרשות עפ״י תקן למוסד הציבורי.

		התקן שיידרשו בהתאם לתקנות החנייה הארצית עבור השימוש הציבורי שייבחר במגרש.	זה.	מרתפים." בהתאם, בנספח התנועה של התכנית מצוינת דרישה והיצע של חנייה ציבורית מעל התקן בתא שטח 301 בהיקף של 100 מ"ח: טבלת מאזן חניה עבור מגרש שב"ן – מס' 301 דרישת חניה יעוד / שטח עיקרי / תקן חניה / דרישת חניה ציבורי / 3200 / 1 : 50 / 64 מסחר / 300 / 1 : 30 / 10 חניה ציבורית בנוסף לתקן / 100 היצע חניה 180 מקומות חניה בשני מרתפי חניה ב) חניון ציבורי בתכנית מנשיה (תא/4408): לפי הוראות תכנית מנשיה ניתן להקים חניונים תת קרקעיים במספר מגרשים, ביניהם במגרש 930. במגרש זה הוצגו בנספח התנועה 436 מ"ח לרכב פרטי, אולם בדיון להתנגדויות הדבר תוקן והוסבר שמספר מקומות החנייה במגרש יהיה עבור השימוש שייקבע בו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה לאותו שימוש. 2. <u>הערכת הצורך בחנייה ציבורית במגרש 930:</u> על מנת להעריך את הצורך בחניות ציבוריות על-תקניות באזור, נבחן את השימוש בפועל ובפוטנציאל של ציבורים שונים בחניות כאלו: א) תושבי נווה צדק: מספר בעלי תו חנייה מקרב תושבי השכונה: בשכונה המונה כ-2,700 משקי בית יש כ-1,400 תוים (ז"א כמחצית מסך משקי הבית). תושבי השכונה יכולים להשתמש כ"חניון קרוב לבית" אליו הם משויכים. יש מספר חניונים כאלה באזור: חניוני שוק הכרמל, חניון בית האצ"ל, חניון ליבר ועוד. מבחינת דפוסי השימוש בחניונים אלה (לפי נתוני אחוזות חוף), השימוש ע"י תושבים הוא נמוך. שעות השיא בשימוש הן דווקא	

				בצהריים ולא בלילה (שימוש בלילה מאפיין שימוש ע"י תושבים). ז"א שכיום תושבי השכונה כמעט ולא משתמשים בחנייה ציבורית בחניונים. ב) מבקרים/מזדמנים: קיים שימוש משמעותי יותר, המהווה את רוב התפוסה בחניונים במרחב מנשיה, לרבות בחניון מתחם התחנה שבתחומה (שאינו "חניון קרוב לבית" עבור תושבי נווה צדק) ע"י מבקרים (ז"א רכבים ללא תו חניה עירוני) וניכר כי יש ביקוש בעיקר בשעות היום, דבר המאפיין מבקרים. ניתן לומר שיש בהחלט ביקוש לחנייה ציבורית באזור ע"י מבקרים. ג) יש לחשוב גם על ביקושים עתידיים שייוצרו במרחב כתוצאה מהקמת תכנית מנשיה על שימושיה השונים, למרות שכעקרון התכנית מספקת את צרכיה בחנייה לפי תקן. 4. <u>המלצה</u>: בשקלול האמור למעלה עם שיקולים נוספים כמו המצב התחבורתי העתידי באזור הזה של העיר, אשר מחד יהיו בו יותר פתרונות תחבורה חלופיים לרכב הפרטי ובראשם השלמת רשת הרק"ל ומטרו בהמשך, ומאידך קיבולת קטנה יותר לרכב פרטי, הן בשל פיתוח המתע"ן והן בשל שינויים אחרים כמו פיתוח שבילי אופניים, הרחבת מדרכות, נטיעת עצים ועוד, <u>ניתן להמליץ על חניון ציבורי בהיקף קטן יחסית של עד 100 חניות</u>, בדומה להמלצה של תכנית 3501. וזאת בנוסף לחניות התקן לפי השימוש הציבורי שייקבע במגרש.	

				מספר מקומות החנייה בחניון ייקבע לעת הכנת תכנית עיצוב למגרש.	
5.	בתכנית 3501 נקבע שהכניסה לחניון הציבורי התת קרקעי בתא שטח 301 תהיה מרחוב המרד.	בתכנית מנשיה המאושרת על ידי הועדה המקומית נקבע כי מיקום סופי של הכניסה לחניון התת קרקעי ייקבע לעת תכנית העיצוב.	על הועדה המקומית לקבוע את מיקום הכניסה לחניה התת קרקעית על מנת שהשכנים הגובלים יוכלו להתנגד ולא להשאיר סוגיה זו פתוחה לעתיד.	החניון, אם יוקם, בתא שטח 930 ייבנה בתכסית הבינוי של מבנה הציבור . כיום לא ידוע עדיין מה יהיה מבנה זה ומאיזה כיוון תהיה הגישה אליו גם לרכב. לכן הוחלט לשמור על גמישות מקסימלית בתכנית. אך בשל דרישת וועדת הערר להבהיר את מיקום הגישה יומלץ כדלקמן: בתרשים למטה ניתן לראות את 5 הרחובות המקיפים את מגרש 930: 1. רחוב קויפמן – מרחוב זה לא תומלץ גישה עקב מקומו הגבוה בהיררכיית רשת הדרכים כרחוב ראשי שלא מומלץ לגישות לחניות. 2. רחוב שבזי – זהו מקטע רחוב קצר יחסית בין שני צמתים ולכן לא מתאים לכניסה לחניון 3. רחוב ברנט – - קיימים עצים לשימור בדופן רחובות אלו בתחום המגרש שמגבילים את מרחב התמרון. - נבחן מיקום גישה בקצה הרחוב , במפגש עם המרד אך הוא לא מומלץ מבחינה אורבנית כי הוא קוטע את רצף הרחוב והמבט מערבה. 4. רחוב המרד – - הינו הרחוב ממנו נקבעה הכניסה בתכנית תא/ 3501 - קיים מקטע לאורך רחוב המרד בין רחוב ברנט לשמרלינג ללא עצים לשימור 4. רחוב החומה – מכל האפשרויות נראה שמיקום זה הוא הטוב ביותר. יש לו יתרון של גישה ישירה גם מחוץ לשכונה דרך קויפמן מצפון ומדרום, והוא מתאים לביקושים שהם מחוץ לשכונה. <u>לפיכך מומלצכי הכניסה</u>	**8. תתווסף הוראה לפיה מיקום הכניסה והיציאה יהיה מרחוב המרד ו/או מרחוב החומה. המיקום הסופי ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב.**

				תתאפשר מרחוב המרד ו/או מרחוב החומה תוך שמירה על גמישות לעת תכנית העיצוב.	



2. בנוסף לשינויים מתכנית 3501, ועדת הערר דרשה כי השינויים הבאים מהתכנית המופקדת יפורסמו להתנגדויות לפי סעיף 106(ב) לחוק:

א. <u>שינוי תכסית הבינוי בתא שטח 930 מ- 50% בתכנית המופקדת ל- 60% בתכנית המאושרת:</u>
תא שטח 930 בתוכנית מנשיה מורכב מתא שטח 301 הכלול בתחום תוכנית תא/3501 "תפרי נווה צדק דרום" וקבוע לפיה ביעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור עם מגבלת תכסית של עד 30% משטח המגרש עבור מבני ציבור, ומשטח נוסף של 6.5 דונם, שאוחדו לכדי מגרש אחד בשטח כולל של כ- 11 דונם בייעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח (מפוספס חום וירוק) בתכסית של 60%.
התוכנית המופקדת קבעה תכסית מקסימלית לתא השטח של 50% עם זכויות בניה מקסימליות של 400%.
עם זאת בעקבות הערות הועדה המחוזית, אשר התקבלו לתוכנית לפי סעיף 109 לחוק ובהתאמה לדרישת הגורמים המקצועיים בועדה המחוזית, הוגדלה תכסית הבניה בתא השטח ל- 60% כאשר זכויות הבניה שנקבעו בתוכנית המופקדת לא השתנו ואף לא השתנה הגובה המותר.

מטרת השינוי היתה הבטחת בנייה התואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 שדרשה 6 דונם של מגרש למבנים ומוסדות ציבור. הועדה המקומית בהחלטתה בהתנגדויות סברה כי אין בהגדלת התכסית שינוי מהותי לאופי והיקפי הבינוי במגרש ולהיפך השינוי רק ייטיב עם השכנים והמתנגדים הואיל ואפשר כי הגדלה זו תאפשר הנמכת גובה הבניה.

הפרסום הנדרש לפי סעיף 106(ב) לחוק- הגדלת תכסית הבינוי בתא שטח 930 מ- 50% ל- 60% ללא הגדלת זכויות הבניה וללא שינוי בגובה הבינוי.

ב. <u>שינוי בנספח העצים מהתכנית המופקדת לתכנית המאושרת לאחר דיון בהתנגדויות:</u>

התכנית לוותה בסקר עצים כנדרש על פי חוק וכך הופקדה.
עוד לפני הדיון בהתנגדויות, בבדיקה חוזרת שנערכה, התברר כי לא סומנו כל העצים הקיימים בשטח, במדידה ובנספח העצים. בעקבות זאת נערכה מדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועודכן נספח העצים בהתאמה. נספח העצים המעודכן, כולל המלצות האגרונומית הוגשו ואושרו מחדש, על ידי פקיד היערות.

נספח עצים מעודכן בתא שטח 930.

הפרסום הנדרש לפי סעיף 106(ב) לחוק- פרסום סקר ונספח העצים המתוקן ופרסום נספח הבינוי המנחה שתוקן בעקבותיו.

<u>3.הוספת שטחים בטבלה 5 לשימוש חניון ציבורי בתאי שטח 718, 650 ו- 651</u>:

בתכנית המופקדת קיימות הוראות מפורשות לפיהן בתאי שטח 651-650 בייעוד שצ"פ ובתא שטח 718 בייעוד דרך מוצעת תותר הקמת חניון ציבורי, כדלקמן:

בסעיף 4.5.1 לתוכנית המופקדת (שימושים תחת ייעוד שצ"פ):

"בתאי שטח 650 ו- 651 תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי מקלט ציבורי, מתקנים ואחסון לוגיסטי"

כן ראו הוראות פיתוח לחניון ציבורי בסעיף 4.5.2 לתקנון.

בסעיף 4.8.1 (תחת יעוד דרך מוצעת) :

"שימושים
...

מתחת לקרקע:

חניון ציבורי, תשתיות, מרכז לוגיסטי, מקלט ציבורי."

בסעיף 4.8.2 – הוראות בינוי בדרך מוצעת:

"2. הוראות לתא שטח 718:

א. מתחת לדרך בתא שטח זה תותר הקמת חניון ציבורי שיהיה המשך לחניון ציבורי תת קרקעי מתחת לשטח הציבורי הפתוח בתאי שטח 651-650, 208-207 הסמוכים."

אולם בטבלה 5 לא הוספו שטחים בתת הקרקע לטובת שימוש לחניון ציבורי.
על כן מומלץ לוועדה להוסיף בהוראות התכנית הערה לטבלה לנושא שטחים לחניון ציבורי תת קרקעי עם השטח הנדרש (14,350 מ"ר).

הפרסום הנדרש לפי סעיף 106(ב) לחוק- לטבלה 5 יוסף השטח הנדרש לטובת חניון ציבורי תת קרקעי בתאי שטח 651-650, 718 כדלקמן:

לתא שטח 718 יתווסף בתת הקרקע שטח של 6,140 מ"ר (עד 120 מ"ח).

לתא שטח 650 יתווסף בתת הקרקע שטח של 6,892 מ"ר (עד 140 מ"ח).

לתא שטח 651 יתווסף בתת הקרקע שטח של 1,318 מ"ר. לא מומלץ לשימוש לחניון. מתאים לכ-25 מ"ח וזה גודל קטן מידי. בהתאם לסעיף 4.5.1 בהוראות "בתאי שטח 651-605 תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי, מקלט ציבורי, מתקנים ואחסון לוגיסטי". מוצע להשתמש לטובת אחד מהשימושים שאינם חניון.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
לפרסם את השינויים המפורטים לעיל ואת מסמכי התכנית המתוקנים להתנגדויות לפי סעיף 106 (ב) לחוק לתקופה של 21 יום וזאת באמצעות פרסום בעיתונים ובשלטים בתחום התכנית ועל ידי מסירת הודעות לעוררים.

507-0993659 תא/5051 – ארבר צפון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

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

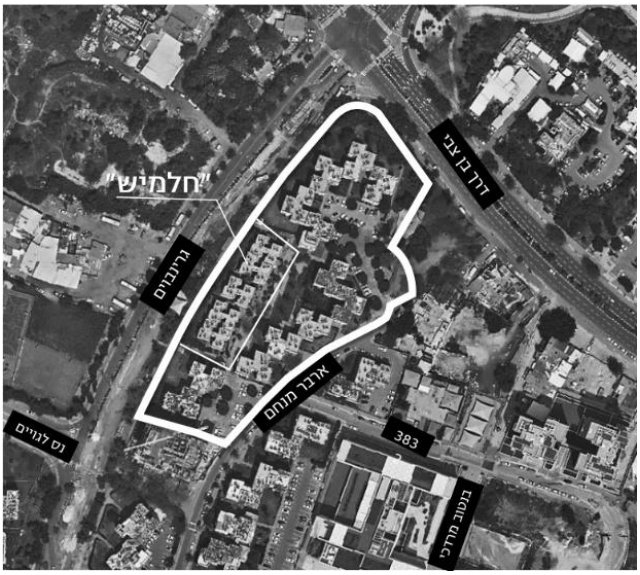
כתובת: תל אביב-יפו: מנחם ארבר (15 - 47 אי זוגיים) בן צבי (56 – 62 זוגיים) גרינבוים (3 – 7 אי זוגיים), (19 – 21 אי זוגיים).

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלקה	חלקי חלקה
7055	מוסדר	33 ,41	

שטח התכנית: 17.805 דונם

תחום התכנון: על גבי תצ"א



צוות התוכנית:

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

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

מגישי התכנית:

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

בעלות:

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

מצב השטח בפועל:

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

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

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

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

שטח התכנון נמצא בסמוך (מדרום) לפארק החורשות.

מדיניות קיימת:

מדיניות שכונת נווה עופר –תא\9061 (2018)

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

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

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

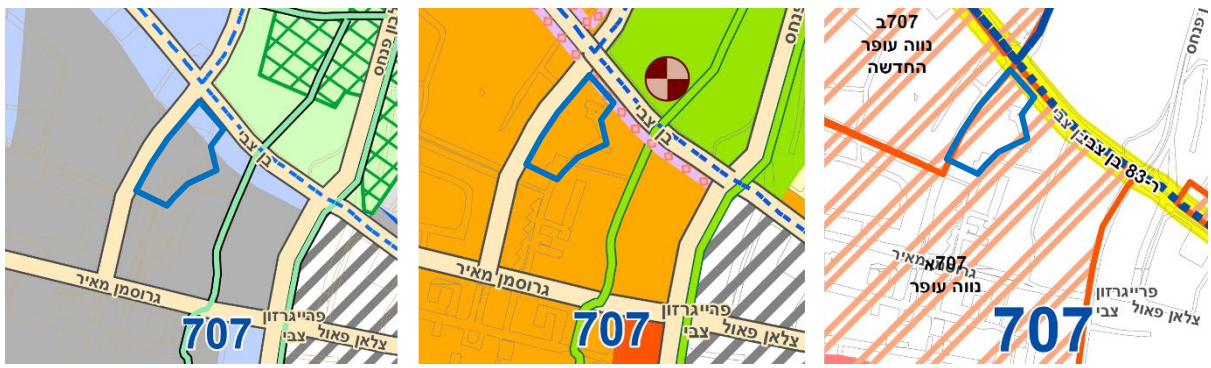
תכנית זו תואמת את עקרונות התכנון המוצעים במדיניות, המערך הנופי, אופי הבינוי ומדרג הגבהים תוך התאמתם לתכנית המתאר המאושרת והטמעת הקלות בקומות.

מתוך מסמך המדיניות לשכונת נווה עופר –תא\9061:

תכנית המתאר תא/5000 (2016)

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

תשריט ייעודי קרקע (תא/5000): **נספח מתחמי תכנון (תא/5000):** **נספח עיצוב (תא/5000):**



מס' החלטה	התוכן
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

מצב תכנוני קיים:

תא/1925 (1978)

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

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

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

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

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

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:

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

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

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

מטרות התכנון:

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

קווי בניין:

<u>תא שטח 100 :</u>

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

<u>תא שטח 300 :</u>

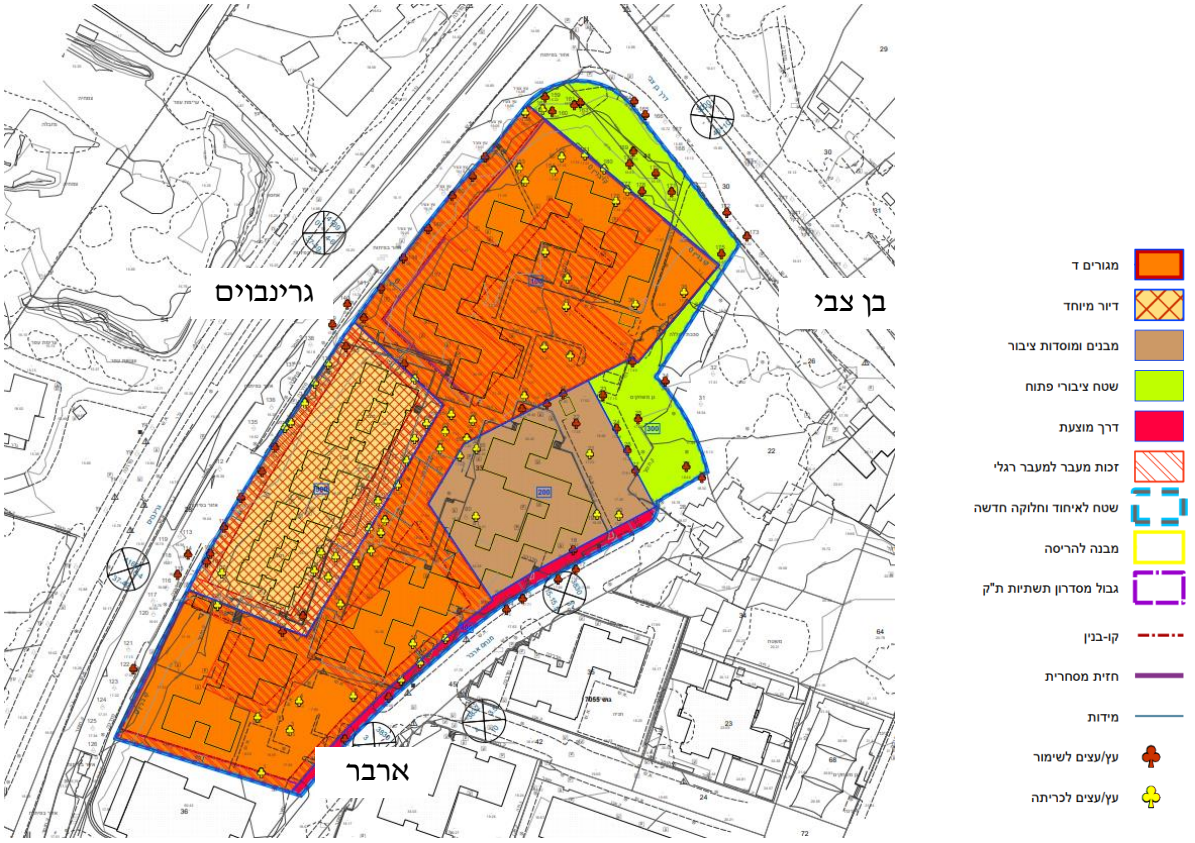
- קו בניין קדמי מערבי לרח׳ גרינבוים – 4.00 מ׳.
- קו בניין צדי מזרחי לתא שטח 100 – 7.00 מ׳.
- קווי בניין צידיים צפוני ודרומי, שניהם לתא שטח 100 – 3.00 מ׳.

<u>קווי בניין בתת הקרקע:</u>

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

מס' החלטה	התוכן
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

תשריט מצב מוצע:



<u>טבלת השוואה לשטח ייעודי קרקע</u>

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

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

צפיפות ויחידות דיור:

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

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

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

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

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

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

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

תמהיל יחידות דיור מוצע:

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

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

סה״כ	432	100%

דיור בהישג יד:

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

זכות מעבר:

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

הוראות בינוי:

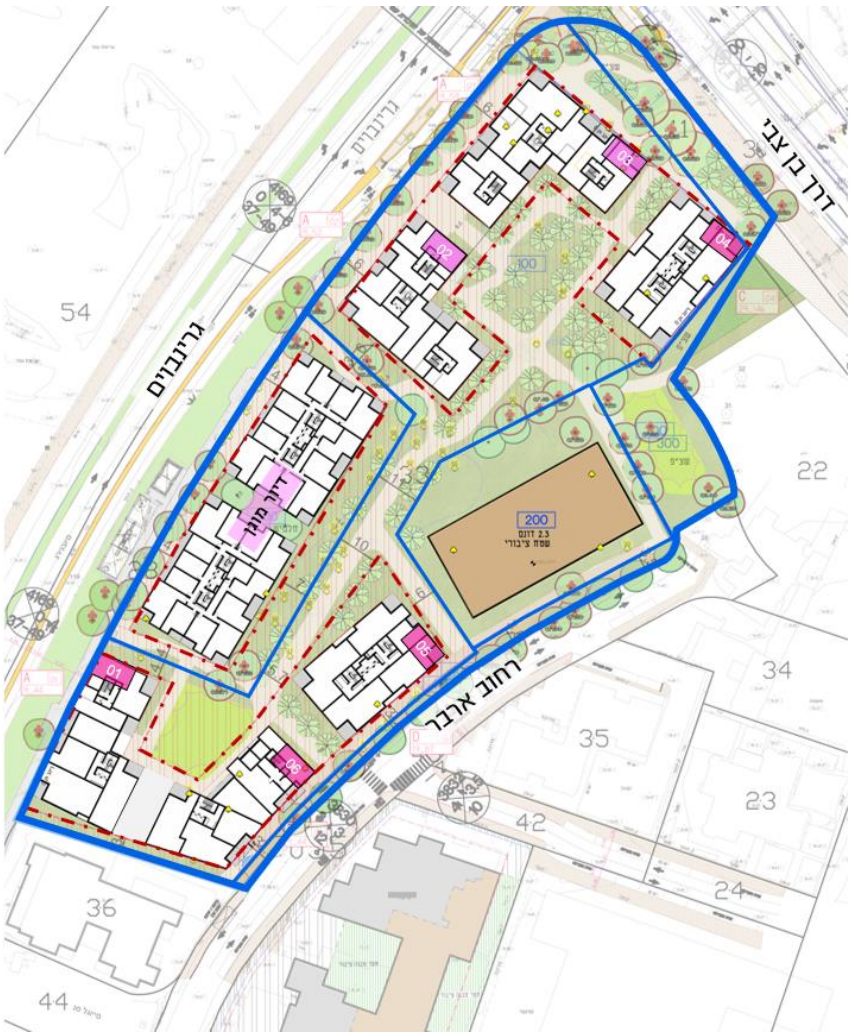
- הבינוי המוצע בתא שטח 100 כולל 6 בניינים של בנייה מרקמית משולבת עם מגדלים: 4 בניינים בבנייה מרקמית עד 10 קומות, 2 מגדלים עד 19 ועד 30 קומות ובנוסף קומת גג חלקית.
- הקלות מוצעות מתכנית המתאר לעניין מספר קומות (5 ק׳ הקלה כלפי דרך בן צבי במגדל עד 30 ק׳, ו-4 ק׳ בהקלה כלפי רחוב ארבר במגדל עד 19 ק׳) מומלצות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

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

מרתפים:

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

תוכנית קומה טיפוסית:



שטחים לצרכי ציבור:

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

הקצאות לצרכי ציבור:

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

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

המלצה:

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

מענה לשטחי ציבור בתכנית:

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

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

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

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

דיור ציבורי חלמיש:

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

איכות הסביבה ובניה בת קיימא:

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

אקוסטיקה:

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

קרינה:

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

אסבסט:

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

איכות אויר:

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

ניהול מי נגר:

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

קידוח מי שתיה:

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

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

סקר אנרגיה: אושר בפברואר 2024.

עצים בוגרים:

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

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

תנועה:

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

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

הולכי רגל ואופניים:

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

תחבורה ציבורית:

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

תקני חניה וחניונים:

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

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

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

שיתוף הציבור:

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

היקף הסכמות:

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

מס׳ החלטה	התוכן
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

דו״ח סקר חברתי:

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

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

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

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0993659	שם התכנית תא/5051 ארבר צפון	מגיש התכנית 1. אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת 2. אשדר חברה לבניה בעיימ 3. העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות 2 מ.ל. בעיימ 2. הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו	עורך התכנית בר אוריין אדריכלים

זיהוי הרשות (הועדה)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			

שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש	☐ אין

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

	תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי בשכונת נווה עופר, בהתאם למסמך המדיניות השכונתי תא/9061 ותכנית המתאר תא/5000. התכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ומתייחסת למרחב התכנון כמרחב שלם להתחדשות עירונית. מרחב התכנון כולל כ-16 דונם ותחום ברחובות: דרך בן צבי מצפון, מנחם ארבר ממזרח וגרינברג ממערב. התכנית מציעה הקמת 8 מבנים חדשים בבניה עד 9 קומות ו-2 מבנים בובחים של 19 עד 30 קומות סחיר במרצעת 432 יח"ד. בתא שטח לדיור מיוחד מוצעים שני מבנים בבניה מרקמית עד 10 קומות במקבץ דיור ציבורי לקשיש בנוסף, מוצע ארגון מחדש וגדלת השטח הציבורי הפתוח, קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור והקצאת שטח ציבורי מבונה משולב במסד מגדל המגורים. קביעת חזיתות מסחריות בקומת הקרקע של מבני המגורים לאורך רחוב גרינבוים ורחוב בן צבי וכלפי פנים המתחם.	62 א (ג) חוק התו"ב והשב"ת	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן

	הסעיף הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות התכנית המתחדשת	**הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.**	707א נווה עופר	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית. תכניות התחדשות תיבחנה בכפוף להכנת מסמך מדיניות. במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי התעסוקה ומסחר תוך חעדפה לריכוזם בהיקף השכונה.	+ + קיים מסמך מדיניות לשכונת נוה עופר תא/9061. קיים ריכוז חזיתות מסחריות כלפי הרחובות הראשיים הסובבים – דרך בן צבי וגרינבוים
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים בבניה עירונית **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות עד 15 קומות **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם להתחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: 5.3.2- (א) , (ב) מסמך מדיניות 5.3.2- (ג) רח"ק אחד נוסף מעל הרח"ק תמירבי ומדרגת גובה נוספת מעל המותר בנספח העיצוב	+ + התכנית קובעת על דרך בן צבי מגדל בגובה עד 30 קומות מתוקף התחדשות עירונית + הטמעת 5 קומות בתקלה לפי סעיף 62א(9) לתוק. כלפי רחוב ארבר קובעת התכנית מגדל בן עד 19 קומות מתוקף התחדשות עירונית והטמעת הקלה ל-4 קומות לפי סעיף 62א(9) לחוק. בדפנות לרחובות גרינבוים וארבר התכנית קובעת בניה עד 10 קומות מתוקף התחדשות עירונית (עליה מ-8 ל-10 קומות כאשר

				מותרת עלייה ל- 15 קומות לפי הסעיף).
קרקע	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** 'אזור מגורים בבניה עירונית'	- ס. 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית. - ס. 3.1.1 (ו) שימושים כללים.	מגורים מגורים מיותד שצ"פ מבנים ומוסדות ציבור דרך מוצעת
קומת קרקע	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) - מגורים - מסחר 1	**707א נווה עופר,** 'אזור מגורים בבניה עירונית'. **ציר מעורב** לאורך דרך בן צבי.	ס.3.2.4 (א): מקבץ שימושי ראשי - מגורים. **ס. 3.2.4(ג)(2) צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם**	+ צפיפות: בתא שטח 100 עד 43 יח"ד לדונם בתא שטח 500 עד 70 יח"ד מיותד לדונם
			ציר מעורב 3.4.2(א)(1) מגורים, משרדים מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2(ג)(2).	+ שימושי מסחר בקומת הקרקע לאורך דרך בן צבי. בקומת הקרקע לכיוון בן צבי לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע
			3.2.1(א) (1), (2), (3)	+
קומות	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**707א נווה עופר,** 'אזור מגורים בבניה עירונית'.	ס. 3.2.4 (א): (4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1, ס. 3.1.1 (ד): היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים ככל שיקבע היקף של עד 25% מסך שטחי הבנייה הסחירים מעל מפלס הקרקע. 3.1.1 (ו): שימושים כלליים.	+ חזית מסחרית לאורך רחוב גרינבוים + התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור, מגדילה מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח, קובעת שטחים ציבוריים בנויים, שירותים בעלי אופי ציבורי.
מבנים	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 - 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**707א נווה עופר,** 'אזור מגורים בבניה עירונית'.	אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4(ב) רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4.0 סעיף 3.1.3 הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה עד לרח"ק מירבי בתנאי שיתקיימו תנאי הסעיף.	+ התכנית קובעת שטחי בניה עד לרח"ק 5 בהתאם לסעיף 5.3.2 +

			ס. 5.3.2 (ג): מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 לרח"ק ס. 3.4.2 (ב) ציר מעורב שטחי בנייה	+ +
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה חמרבי הקבוע באזורי תייעוד.	סעיף בללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4(ב): בתכנית להתחדשות עירונית רח"ק העולת על הרח"ק המירבי בהתאם לסעיף 5.3.2. ס. 3.1.4 (ה): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים ס. 3.1.4 (ו) שטחי בנייה עבור מצללות בשימושים ציבוריים	+ רח"ק 4 + 1 + +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס.3.1.5 (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. ס.3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+ לפי ע1 +
הוראות מיוחדות לעיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות ועד 15 קומות **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. **עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:** בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.** סעיף 4.2.2 (א)(1) : מס' הקומות לפי נספח עיצוב עירוני 8 ק' ו- 15 ק'. סעיף 4.2.2 (ב) בינוי העולה על 20 ק' תנאי להפקדת התכנית יהיה צירוף נספחים : בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלים. 4.2.6(ב) בתכנית להתחדשות עירונית הולה במתחם להתחדשות עירונית, הועדה ראשית	+ בחלק הצפוני – מגדל בן 30 ק' ובניה מרקמית עד 10 ק' 25 קומות + 5 ק' בהקלה על פי סעיף 62א(9) לחוק . בחלק הדרומי: מגדל בן 19 קומות ובניה מרקמית עד 10 ק' 15 קומות + 4 ק' בהקלה על פי סעיף 62א(9) לחוק. + +

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

			המגרש, שתוסיף מקומות תניה מעבר לנדרש ע"פ התקן לשימוש הציבורי עצמו. (ב) ניתן לדחות או לוותר על הקמת החניה הציבורית מנימוקים שירשמו. 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש	תחום התכנית מצוי ברדיוס של סימבול "מוסד ציבורי עירוני חדש", אך הוא אינו רלוונטי לתכנית זו, המדובר במוסד המכון הפתולוגי של משי הבריאות (הקיים).
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה הוראות למרחב הציבורי תלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' 3.6.1 (א) שימושים 3.6.1(ג) תוראות 3.6.1(ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד 3.6.14 (ב) הועדה תתליט על חפקדת תכנית בכפוף לבדיקת תכונית מותאמת בנוגע לאפשרות להבטית רוחב מדרכות של 8 – 10 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי ו-5 מ' ברחוב מקומי, ולאפשרות להבטית תשתיות נאותות לשבילי אופנים.	+ + קיימים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי. + התכנית מרחיבה את שטח השצ"פ הקיים +

	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) ~~הפרדות מפלסיות (3.8.3)~~ ~~קווי מתע"ן (3.8.4)~~ ~~מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)~~ ~~חניונים ציבוריים (3.8.6)~~ תקן חנייה (3.8.7) ~~נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)~~	**נספח תחבורה** כלל שטח התכנית **דרך עורקית רב עירונית** (דרך בן צבי).	ס' 3.8.1: כללי 3.8.1(ה) תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד 3.8.1 (ג): תכנית הכוללת או גובלת בשביל אופניים תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו. ס' 3.8.2: דרכים (ג) (1) התאמה להוראות תמ"א 3 ותמ"מ 5. (2) קו הבניין יהיה במרחק של לפחות 5 מי מגבול זכות הדרך. 3.8.2(ה): דרך מקומית ס' 3.8.7: תקן חניה.	+ חוות דעת תחבורתית שתוצג בפני הועדה + + מתוכנן שצ"פ לאורך דרך בן צבי בין זכות הדרך לבין המגרשים הסחירים + הרחבת דרך מקומית (רח' ארבר) + תקן החנייה למגורים יהיה לכל היותר 0.8 ליח"ד, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר-הנמוך מבניהם. לדירות קטנות עד 50 מ"ר נדיור בהישג יד יקבע תקן חניה 0. תקן החנייה עבור שטחי המסחר יהיה 0. בתא שטח 200, תקן החניה עבור השימושים הציבוריים יהיה בהתאם לשימוש והתקן התקף בעת הוצאת היתר.
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	ס' 4.4.1 (ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים בסמוך לדרך עורקית רב עירונית (דרך בן צבי) ס' 4.4.1 (ד) שימושים מעורבים ס' 4.4.1 (ה) בינוי של 20 קומות ומעלה ס' 4.4.2 חוות דעת סביבתית. ס' 4.4.3 בניה ירוקה ס' 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר	+ + + + חוות דעת סביבתית שתוצג לוועדה בזיון לחפקדה קיים גם נספח סביבתי + +
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:**	**בכל שטח התוכנית**	ס' 4.6.2 הוראות כלליות	+

~~מגרש הפניה לתשתיות (4.6.1)~~ הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ~~בריכות, אגירה וחדירה מגן (4.6.3)~~ ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) ~~השפל (4.6.6)~~		ס.4.6.4 ניקוז ס.4.6.5 :ביוב תכנית המוסיפה 200 יח"ד חדשות סימבול קידוח מים מושבת	+ התכנית מחייבת שטחי חלחול בהיקף של 15% משטח כל מגרש הפנויים מבנייה על ותת קרקעית. + התכנית מוסיפה למעלה מ-200 יח"ד, קיים נספח ביוב. +

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיפים שלא ניתן לקבוע בתוכנית המפורטת			
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+ הרחבת דרך מקומית
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ("הקלות")	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר ו/או הצהרות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 025332735	חתימה	תאריך 6.10.24
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 24389776-9	חתימה	תאריך 30.9.2024

ת ברעם | 2017

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

4\126\2021

מס׳ החלטה	התוכן
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

חוו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות יפו)

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-24ב׳ מיום 30/10/2024 תיאור הדיון:

אילן פרי: אנו מביאים בפני הועדה להפקדה את תכנית ארבר צפון, תכנית פינוי בינוי בשכונת נווה עופר. התכנית כוללת הריסת 12 מבני מגורים ובניית 8 מבנים חדשים, לרבות 2 מגדלים בני 19 ו-30 קומות, תוספת שטח לשב״צ, תוספת חזיתות מסחריות, זיקות הנאה להולכי רגל והוראות להתחדשות מבני דיור ציבורי לקשישים של חברת חלמיש.
גידי בר אוריין: מציג את התוכנית.
אילן פרי: נבקש להוסיף תנאים להפקדה: השלמת תמהיל גודל יחידות הדיור ודיוק הוראות הבינוי לחזית המסחרית.
עדי בסיס: הוראות הבינוי לחזית המסחרית זה הנושא שעלה מקודם לשיקול דעת הוועדה, זה לא ייכנס כתנאי להפקדה אלא רק הבהרה שהוצג חזית מסחרית שיש בה שיקול דעת.
ליאור שפירא: הייתה פעם מחשבה שאת הבניינים הגבוהים שמים בפינה במקרה הזה לא קרה, למה?
גידי בר אוריין: זו דעה מיושנת, התפיסה שלנו שפינה צריכה להיות בבניה מרקמית ושטח מסחרי.
אודי כרמלי: פעם היתה תפיסה שבנקודה הכי חזקה של הפרויקט צריך שיהיה מגדל. היום, תלוי בהקשר ואיפה זה נמצא ברחבי העיר, יותר חשוב ליצור דפנות מרקמיות, כך שאדם שנמצא ברחוב הולך ליד דברים שנתפסים בקנה מידה אנושי. לא ללכת ליד חזית מגדלים. אלה גישות שונות, אין אמת אחת. כמו הרעיון לייצר דפנות בקנה מידה אנושי ופחות מגדלים. במע״ר כן נמצא מגדלים על דפנות אבל בשפות השכונתיות אנו מעדיפים מרקמי וכמה שיותר מרקמי לעומת המגדלים.
גידי בר אוריין: המגדל יושב בתוך שצ״פ קיים כך שזו סיטואציה ייחודית שהיא טובה.
ליאור שפירא: תוכנית טובה.

ראובן לדיאנסקי: בתוכנית של קניון רמת אביב המגדל מתוכנן בפינה.
ליאור שפירא: נכון.
אודי כרמלי: שם אנו חושבים שאתה נמצא במרכז עירוני לא בפינת השכונה.
ראובן לדיאנסקי: בן צבי גרינבויים זה לא מרכז השכונה? הם כבישים ראשיים.
אודי כרמלי: בבן צבי גרינבויים יש בניין גבוה בפינה.
מלי פולישוק: באיינשטיין לוי אשכול קבעתם מגדלים גבוהים בפינות.
אודי כרמלי: זה בדיוק מה שהסברתי - אינשטיין נמיר הם כבישים ראשיים בהיררכיה אחת.
מלי פולישוק: האם המרתף הוא שימוש רק לחניה? לא כתוב שימושים. האם אפשר לעשות במרתפים רק שימושים לחניה ומחסנים? בנוסף לגבי המתקן הפנאומטי לגבי האשפה - למה התכוונת?
גידי בר אורין: לעניין המרתפים - חלה תוכנית ע1, מה שמותר שם מותר גם פה. מותרים חיבורים של יחידות מסחריות בקומת הקרקע לגבי הפנאומטי הרעיון הוא שבכל בנין יש שוט אשפה ונכנס לתוך הדחסנית .
אורנה ברביבאי: מה אחוז הדיור לקשיש ?
ליאור שפירא: חלמיש מקבל את הזכויות הוא לא חלק מכל הפרויקט.
אודי כרמלי : הם יישארו כחלקה נפרדת הם מקבלים את הזכויות שלהם כמו כל שאר המתחם הם יחליטו מתי הם יכולים לממש.
אורנה ברביאי: הם מקבלים את הזכויות באותו המתחם אבל הם יחליטו מתי הם יכולים.
אודי כרמלי: הם נכנסים עם 50 יח״ד בנויות ויצאו עם 220 יח״ד.
אלחנן זבולון: אפשר להוריד את המילה ״עד״ 0.8 תקן חניה? למה צריך את המילה ״עד״?
אורלי אראל: אם בסוף בזמן הוצאת היתר בניה התוספת של שתי מקומות חניה דורשת להקים עוד מרתף חניה, ועלויות הן עתק היזם והעלויות הם עתק בשביל לא לבנות את שני מקומות חניה הוא יצטרך לחזור לוועדה לעשות שינוי תב״ע.
אודי כרמלי: אין חשש כזה במקרה הזה, ברגע שנתת את התקרה של החניות וכבר הכנת את התשתיות השאלה היא האם בכלל אם יהיה אפס חניה. כשהיזם מתחיל להשקיע בתשתיות הוא ימצה כל מטר שמתאפשר לו בחניה.
ראובן לדיאנסקי: אם במדיניות כתוב 0.8 אני הלכתי על הגרסה הרזה. פה צריך להיות יותר ברורים.
אורלי אראל: הודאות היא בהתאם למדיניות הועדה - 0.8.
אודי כרמלי : ליזם יש ודאות מקסימלית עד 0.8 הוא יכול לעשות מה שהוא רוצה עד 0.8.
ראובן לדיאנסקי: היזם לא מעניין אותי, אני לא רוצה רכבים ברחוב.
ליאור שפירא: ואם הוא לא רוצה למצות את כל קומות הבנייה אתה יכול לחייב אותו?
אודי כרמלי: כמה מקרים היו שאנחנו מורידים חניה אחת מפה או משם כדי לשמור על עץ? על חלחול?
ראובן לדיאנסקי: אתה משמר את העץ מלכתחילה.
אלחנן זבולון: רחוב ארבר צפוף מאוד.
ליאור שפירא: מאשרים את הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות. תכנית טובה וחשובה.

בישיבתה מספר 24-0019ב׳ מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית, לאור הקושי בקבלת אישורה של חברת ״חלמיש״ בשלב זה, עקב הליכי הסדרה קניינים, אל מול חשיבות התכנית ברמה הציבורית ואיכותה התכנונית.

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

11. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ״ש לועדה המקומית.
13. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
14. השלמת תיאום ואישור סופי של אגרונום העיריה לנספח שמירה על עצים בוגרים.
15. דיוק המתווה החברתי לגיבוש נציגות מסודרת והליך ליווי המשכי אחרי אישור התכנית - לאישור המחלקה להתחדשות עירונית.
16. השלמת תיאום הוראות התכנית ביחס לתא שטח 500 עם חברת ״חלמיש״ ועם היח׳ האסטרטגית.
17. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הנכסים.

18. תיאום ניסוח מגבלות בניה ב"מסדרון תשתיות תת קרקעיות" עם מי אביבים.

19. ככל ומתאפשר במסגרת קומות המרתף המוצעות, מומלץ להגדיל את תקן החניה עבור דירות קטנות ודירות דב"י, עד תקן 0.8 ליח"ד, תוך תוספת שטחי שירות בתת הקרקע, ככל שנדרש.

20. השלמת תמהיל יח"ד בתקנון התוכנית לאישור היחידה האסטרטגית תוך התרת גמישות לשלב תוכנית העיצוב.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון

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 13506 בעמוד 7273 בתאריך 05/06/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	12/05/2025
מעריב	12/05/2025
מקומון ת"א	13/05/2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1.עו"ד מגדל תמר	אבא סילבר הלל 16 רמת גן 5250608
2.שומרון אילנית עו"ד	ת.ד. 8393 גן יבנה 7086209
3.תמרה ואלכסנדר יוסופוב	
(הוגשה לאחר מועד להגשת התנגדות)	

1. **עו"ד תמר מגדל בשם יזם התכנית "אקרו" ו"אשטרום"** (יזם התכנית)		
מהות ההתנגדות	**המלצת הצוות**	**מענה להתנגדות**
7-14. תנאי להיתר בניה ראשון: סעיף 6.2.2 א (2.6)- לתכנית המופקדת, קובע כי "תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון לרבות הריסה, יהיה פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של תא שטח 300 בייעוד "שצ"פ" -החלק הפנוי בפועל, ותא שטח 400 בייעוד "דרך מוצעת", ומסירתם לידי העירייה." **סעיף זה נוגד את העקרונות הבסיסיים בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, במסגרתם דיירים אינם מפנים את דירותיהם ומקרקעיהם והבניינים הישנים לא נהרסים טרם קבלת היתר בניה להקמת הבניין החדש.** תא שטח 400 מהווה במצב הקיים חלק מחלקות המגורים, ומשכך לא ניתן יהיה למסור בו את החזקה בפועל בטרם	לקבל חלקית את ההתנגדות	יש למחוק את סע' 6.2.2 (א) 2.6, ולרשום מחדש את סע' 6.2.2 (א) 3 כדלקמן: *"תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון לרבות היתרי הריסה ,יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט ,מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים לפי התכנית, ומסירתם לידי העירייה"* יש לרשום מחדש את סע' 6.2.2 (ב) 3 כדלקמן: *"תנאי לתחילת עבודות בניה, למעט עבודות הריסה, יהיה פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבורים בתכנית, ומסירתם לידי העירייה".*

קבלת היתר בניה לבניינים החדשים. בנוסף למבנה ,ישנן גדרות קיימות בתחום תאי השטח 400 - 300 אותן נדרש לפנות לפי הוראות התכנית ולא ניתן יהיה לפנותן ללא היתר הריסה לצורך כך. **משמעות סעיף(6.2.2 א) 2.6 לתכנית היא שמחד גיסא ,לא ניתן יהיה לקבל היתר בניה להריסת המבנה המצוי בתא שטח 400 ולהריסת הגדרות הקיימות לפני פינוי תא השטח ,ומאידך גיסא ,לא ניתן יהיה לפנות את השטח ללא קבלת היתר הריסה** מבוקש לתקן 6.2.2.א.6 ו3 לסעיף מאוחד שיקבע כדלקמן: *"תנאי לפתיחת בקשה למתן להיתר ראשון לרבות היתר הריסה , יהיה הבטחת הפינוי הגמור והמוחלט ,מכל מבנה ,אדם או חפץ , וחופשיים מכל שימוש ,חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ,של תא שטח 300 בייעוד" שצ"פ ,"תא שטח 200 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ("החלק הפנוי בפועל ושאינו מהווה חלק מחלקות המגורים) ותא שטח 400 בייעוד" דרך מוצעת ,"ומסירתם לידי העירייה."* *"תנאי לקבלת אישור אכלוס ראשון יהיה פינוי גמור ומוחלט ,מכל מבנה ,אדם או חפץ ,וחופשיים מכל שימוש ,חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ,של תא שטח 300 בייעוד" שצ"פ ,"תא שטח 200 בייעוד" מבנים ומוסדות ציבור "ותא שטח 400 בייעוד" דרך מוצעת,"ומסירתם לידי העירייה."*		

2. **עו"ד שומרון אילנית בשם טחלוב יוסף, בנימין אברהם, נייזוב אברהם, נתן דוידוב**		
מהות ההתנגדות	**המלצת הצוות**	**מהות ההתנגדות**
התכנית מייצרת מציאות בלתי מאוזנת בין הנאת בעלי ההון שמפרים הבטחתם מול הדיירים הקיימים, מרביתם תושבים ותיקים ממעמד סוציו־אקונומי נמוך, המוצאים עצמם נדחקים לשוליים והפרת האיזון בין האינטרסים של העיריה לוקה בחוסר סבירות . התכנית במתכונתה הנוכחית מתעלמת מההשלכות החברתיות, הכלכליות והעירוניות שהיא צפויה להביא, ונראה כי היא מעניקה עדיפות ברורה לשיקולי רווח יזמיים על פני צרכי הדיירים, מתעדפת צרכי ציבור, צרכים של עצים, לרבות שמירה על מרקם קהילתי, איכות חיים ותשתיות הולמות.	לדחות את ההתנגדות	מדובר בתכנית חשובה שתאפשר התחדשות של 144 יחידות דיור בבניה חדשה המשלבת שטחי ציבור ושטחים ירוקים נרחבים המקודמת במתווה "פינוי בינוי". כחלק ממתווה זה נדרש מנגנון כלכלי אשר נבחן בצורה מעמיקה על ידי הגורמים העירוניים ועומד בתקן 21.1 השמאי. זאת תוך איזון ככל הניתן בין כלל האינטרסים ושמירה על איכות תכנונית. מתוך ההבנה כי קיימת מורכבות חברתית בתהליכים מסוג זה, הוקמה בעירייה יחידה ייעודית של עובדים סוציאליים בתחום ההתחדשות העירונית, הפועלת כחלק ממערך השירותים החברתיים העירוני. תפקיד היחידה הוא ללוות תושבים לאורך תהליך התחדשות, ליידע אותם בדבר זכויותיהם בהתאם לחוק ולסייע בתהליך מול הגורמים השונים. ככל ונדרש נשמח לסייע בקישור ליחידה זו ואנשי המקצוע מטעמה.
תכנון החניון כולל כניסה דרומית אחת בעבור כלל השימושים (דיור, דיור מוגן, מסחר, שטח ציבורי בנוי) ויצור צוואר בקבוק. מדובר בהפרת סעיף 7 לחוזה עם הדיירים הקיימים בו התחיבו היזמים ל"כניסות ויציאות" מקסימליות	לדחות את ההתנגדות	לא הוצגה חוו"ד תנועתית הסותרת את נספח התנועה אשר נבחן ואושר על ידי יועץ התנועה ואגף התנועה בעת"א ונעשה בהתאם לתקנות. מיקומו של מרחב התכנון בין רחוב בן צבי וגרינבוים – רחובות ראשיים, לא מאפשר לייצר גישה נוספת לחניון מתחומם. תוספת רמפה נוספת באותו רחוב תיצור הפרעה נוספת להולכי הרגל ואף עלול לייצר קונפליקטים תנועתיים נוספים.

		לנושא הפרת החוזה, מדובר בטענות קנייניות וחוזיות אשר אינן מסמכותה של הועדה המקומית.
דוח של יועץ חניה (תחבורה) מוסתר מעיני הציבור בפרויקט שאליו מתווספים 432 יחידות דיור חדשות!	לדחות את ההתנגדות	נספח התחבורה אשר נערך על יועץ תנועה מוסמך ובתיאום עם אגף התנועה בעת"א מצורף כחלק ממסמכי התכנית המופקדת וזמין לציבור.
אין גישה עילית להכנס ללוביים לפנות נזקק	לדחות את ההתנגדות	קנה מידה תכנוני זה נבחן בהליך תכנית העיצוב והרישוי בהתאם לתקנות וחוק התכנון והבניה .
היכן תתוכנן גישה ככל שיתוכננו גני ילדים וחניה לשטחי הציבור ואין התיחסות בדוח.	לדחות את ההתנגדות	יש להבחין בין יעוד קרקע "מוסדות ציבור" (מגרש 200) אשר ככל וידרש חניון בעבורו ניתן להקים רמפה עצמאית לחניה. אל מול חניה בעבור משתמשי השטח הציבורי הבנוי המשולב בפרויקט הפרטי(מגרש 100) . התכנית קובעת כי לשטחי הציבור הבנויים בתא שטח 100 יתווספו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי <u>לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר</u> (סעיף 6.1.2) כך שגם אם יקבעו גני ילדים או שימוש ציבורי אחר, לא תהיה פגיעה במקומות החניה של הדיירים לאור השימוש הציבורי שייעשה.
בשל העובדה שמבנה הציבור של העיריה, ושל חלמיש נמצאים במרכז התוכנית, לא ניתן לבנות מתחתיהם כך לפחות נאמר למתנגדים בעל פה, ומכאן, דה פקטו נוצרו 2 חניונים קטנים תת קרקעיים (צפוני ודרומי) עם כביש צר שמחבר בניהם, מצב זה ייצור פקק מעכב למי שיוצא מהחניון הצפוני לפתח הרמפה היחידה שנמצאת ע"פ התכנית בקצה הדרומי של החניון הדרומי. מצב זה עלול ליצור סיכון חיים במקרה של שריפה חלילה, בהיעדר דרך פתוחה למילוט רכבים רבים שיקלעו יחדיו באותה שעה למקום	לדחות את ההתנגדות	אופן הצבת המבנים נקבעו על סמך מכלול שיקולים בראשם **הפרדה תפקודית ועצמאות מימוש ממגרש "דיור מוגן" <u>קיים</u> בתחום החלקה** (מתחם חלמיש- מגרש 500) והפרדה למגרש ביעוד "שטח למוסדות ציבור" שנדרש לגישה לדרך (מגרש 200), אשר יאפשר מימוש עצמאי ובלתי תלוי של המגרש הפרטי. טענותיו של המתנגד לנושא בטיחות ותנועה לא כללו חוו"ד של איש מקצוע בתחום . תכנון התנועה בשלב התב"ע נעשה על ידי יועץ תנועה מוסמך ובאישור אגף התנועה בקנה מידה רחב כאשר פירוט התכנון בהתאם לתקנות הארציות וחוק התכנון ובניה נעשה בשלב ההיתר.
מר בנימין טוען כי ביקש ממחלקת תכנון יפו דרום ליתן יציאה נוספת מהמתחם והחניות גם לרחוב בן צבי, גם לרחוב גרינבוים, ואם אי אפשר, גם בצד הצפוני של רחוב ארבר, אולם סורב על ידה. כפשרה הציע לשנות את מיקום הרמפה לחניון שכניסה ויציאה אליו יהיו ממרכז המתחם	לדחות את ההתנגדות	לנושא התנועתי, ראה מענה להתנגדות זו בסעיפים קודמים. כפי שצוין , נערכו מספר פגישות עם בעלי הדירות, במפגש שנערך בשכונה ובפגישה פרטנית במשרדי העירייה. יחד עם זאת, בתהליכים מסוג זה יתכן כי ההבטים התכנוניים העומדים בפני צוותי התכנון והיועצים המקצועיים ומכלול השיקולים אינם תואמים אחד לאחד עם רצונם של בעלי הדירות. לאור החששות, נבחנה בשנית סוגיית הגישה לחניה , יחד עם זאת מצאו גורמי המקצוע כי אופן תכנון החניה המוצע היא המטבית בהבט התנועתי והאדריכלי אל מול מכלול השיקולים.
קביעת רמפה אחת ומיקומה נראה למתנגדים כי נועדה להוזיל עלויות ליזם בחפירה הכניסה לחניה נקבעה במקום הכי נמוך טופוגרפית (דרום מזרחית) מהפינה של ארבר.	לדחות את ההתנגדות	מיקום רמפת החניה בנקודה הנמוכה טופוגרפית נועדה לצמצם את אורכה של רמפת החניה עד להגעה לגובה קומת המרתף הנדרשת ולשפר את התכנון בקומת הקרקע בעבור הפרויקט. השיקול המרכזי בקביעה זו הינו תכנוני, הנדסי ואדריכלי.
המתנגדים מתנגדים לכל דבר שהוא יצירת חניון ציבורי	לדחות	לא ברורה טענתם של המתנגדים , מסמכי התכנית אינם

בתשלום לצרכי רווח יזם ו/או עיריה וכל גורם שהוא מטעמם וככל שדבר כזה מתוכנן ואינו גלוי או שנסתר "בין השורות" ו/או שמתוכנן לעתיד ככזה ובכל דרך שאם מצוי בתכנית.	את ההתנגדות	מתיחסים לחניון ציבורי\בתשלום בתחום השטח הפרטי למעט, חניות שיוקצו בתקן הנדרש בעבור שטחי הציבור(ראה מענה לסעיף קודם). יש להבהיר כי בתחום השטח למוסדות ציבור (מגרש 200) , מגרש ציבורי עצמאי, קיימים מגוון שימושים מותרים בתת הקרקע אשר אינם בממשק\תלות בשטח הפרטי.
תכנון מבנים לקוי: במבנים בני 10 קומות מצויות הדירות המיועדות לדיירים שכן דמי אחזקה שלהם יהיו נמוכים משמעותית משני המגדלים האחרים. בתכנית המוצעת בצורות גיאומטריות משונות- בחלק הצפוני בצורת "ר" ובחלק הדרומי רכבת בצורה פרסה המזכירה את האות "ח" לעומת תכנון חדיש מיטבי ועשיר של שאר הבניינים שאינם מיועדים להם. טענת המתנגדים היא שמדובר בתכנון אדריכלי "נחות" אשר פוגע במקרקעין בשווים ביחס לשאר הבניינים ושייצור בעיות של אקוסטיקה, פגיעה בפרטיות, בעיות תחזוקה ואיכות מגורים נמוכה. הבניינים הקיימים כיום מרווחים ומאפשרים מעבר אוויר פתוח בניגוד למוצע בתכנית ללא חלופה ובה בניינים בצורת "ר" ו- "ח" כפרסות סגורות וצפופות. על כן, ככל שמיקום/תצורה גאומטרית של הבניינים בתכנית כמוצע לא ישונה, הדבר יהווה עד כדי פגיעה בערך הדירות שצפוי היה לגדול גם עבור הדיירים במתווה גאומטרי פתוח בדומה לשאר הבניינים שייבנו דבר שלא נלקח בחשבון שמאי בשום צרופה ומסמך לתכנית. התושבים המתגוררים כיום במבנים הקיימים אשר מצויים במרווחים יחסית גדולים-יפגעו מהתכנית בשל תכונם הלקוי בחוסר סבירות קיצוני ומשלא הוצגו חלופות לתכנון זה ולא שותפו .	לדחות את ההתנגדות	הטענה לתכנון "אדריכלי נחות" איננה מבוססת . דיוק צורות הבניין, מרווחים ,נסיגות וכדומה נעשים בשלב תכנית העיצוב . התבע מאפשרת את מלוא הגמישות ואף מאפשרת תוספת קומה על מנת לאפשר "ריווח" של הבניינים ככל וירצו או הפרדה לאגפים עצמאיים. טענה לפגישה שמאית או אקוסטית אינה מבוססת ולא הוצגה חוו"ד ככל וכן. כחלק מתהליכי התחדשות עירונית משתנים תנאי המחייה אליה "התרגלו" בעלי הדירות וצפיפות המגורים גדלה וזאת על מנת לאפשר התחדשות התשתיות והבינוי בצורה איכותית אל מול המנגנון הכלכלי למימונה (בהעדר מימון עצמי על ידי בעלי הדירות עצמם). בהתאם לגורמי המקצוע השונים בעת"א התכנון המוצע מצליח לשמר איכות מגורים ראויה, מגוון בניינים שיאפשרו בחירה בעבור דירות התמורה והפרדה בין השימושים השונים שתאפשר תפקוד איכותי לכלל המשתמשים במרחב. אופן בחירת הדירות ומיקומן (במגוון בניני המגורים בתכנית) הינו לשיקול דעת בעל הדירה, בהתאם להסכם עם יזם התכנית ואינו לשיקול דעת הועדה המקומית.
המתנגדים מדגישים כי גם בענין זה הופרה התחיבות היזמים בחוזה עמם, בפועל לא הוצגו חלופות ולא היה הליך בחירה.	לדחות את ההתנגדות	מדובר בטענות קנייניות וחוזיות אשר אינן מסמכותה של הועדה המקומית.
גודל ואופי המסחר: עירוב השימושים מוליד מסחר בשני הרחובות גרינבוים ובן צבי . שילוב מסחר מביא עמו בעיות חניה, לכלוך, עומס אשפה, ריחות, ואיבוד אופי מתחם מגורים כפי שקיים היום אחוז גבוה של מסחר והיד נטויה להגדלתו בבקשות נהוגות להגדלת זכויות שיתכן כי יוגשו בהמשך הדרך. פתרון מוצע: צמצום המסחר רק לרחוב בן צבי ועמידה על קיום תנאי תכנית תא- 5000 למניעת מטרדים ובכך לאסור חנויות אוכל עם ריחות טיגון, עשן צליית בשר, בתי מלאכה עתירי אשפה וכד	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לדרישות תא\5000 ומדיניות שכונת נוה עופר, גם רחוב גרינבוים מהווה רחוב משמעותי בשכונה ונדרש גם הוא בקומת קרקע מסחרית פעילה. בהתאם למדיניות הרשות לאיכה"ס , בניית בניינים חדשים בעיר נדרשים לכלול מראש תשתית מופרדת ומסודרת לבתי אוכל על מנת לאפשר את מגוון השימושים בעתיד באופן שאינו מטרדי בעבור מתגוררי הבנין. יתרה מכך, עסקים מסוג זה שצוינו בהתנגדות נדרשים להליך רישוי עסקים ונבחנים בצורה מפורטת על כלל ההבטים בהליך הרישוי. טענתו של המתנגד לתוספת זכויות מסחריות בעתיד אינה ברורה. היקף הזכויות והשימושים שנקבעו בתכנית זו מבטאים את המקסימום הניתן בהתאם לתא\5000.

		על מנת לצמצם את מגוון השימושים אשר עושים שימוש במרתפי החניה. החניון הפרטי אינו נועד לשמש לקוחות לשטחי המסחר, ועל כן תקן החניה למסחר נקבע 0. המסחר המתוכנן בתחום התכנית הוא מסחר שכונתי בהיקף מצומצם ולכן לא צפוי לגרום לעומסים מיוחדים תנועתיים. כמו כן, בהתאם להוראות התכנית לשטחי המסחר יינתנו פתרונות פריקה וטעינה לעסקים בנפרד ויקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
בנוסף מציע המתנגד, למנוע עירוב שימוש בחניון התת קרקעי ולהקצות חניות לציבור במפרציות כדי למנוע חסימת צירי תנועה וכניסה לחניון הפרטי		
למסחר שיתווסף אין תכנית מוצגת לחניות. סוגיית החניון אינה שקופה לציבור. למשל- האם והיכן יהיו חניות שמורות \בהנחה אחרת, שלקוחות ובעלי מסחר וענין שאינם דיירים יחנו רכביהם בשולי הכבישים כפי שכיום ידוע ומוכר ברחוב בן צבי הרי שמדובר בתוספת עומס נכבדה שכל פתרון וכניסה לחניון בעומס זה מצוואר הבקבוק בכנסי ויציאה אחת לכולם, יהווה מטרד עד כדי כאמור אסון.	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לסוגית החניה וגישה למסמכי התכנית בסעיפים קודמים. כמו כן נבהיר כי מיקום חניות לכל שימוש ותכנון מפורט נעשה בשלב תכנית העיצוב והיתר הבניה ואינו בקנה מידה של תב"ע.
עלולים להווצר תחלואים נוספים מעבר למצוקת ועומס חניות, כגון: אי אכיפת בניה בהקמת "מנדפים" עד קומות עליונות אחרונות למנוע מטרדי ריחות לתוך הבניינים, שיתוף ועירוב שימוש בפינוי אשפה של מסחר ושאיבת שמנים ויצירת בורות שומן בחניון ומתחמי המגורים. בענין זה כבר עתה ידוע שפינוי האשפה ייעשה גם הוא מאותה רמפה אחת בקומה התת קרקעית כך שצפויים להיווצר מטרדי ריח קשים, רעש, עומסים ופקקים שיפגעו באיכות החיים ובשימוש וזמן של הדיירים.	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לסוגית שימושי המסחר בסעיפים קודמים
לא נמצא כחלק מהתכנית דוח יועץ לפתרונות מינדוף, סילוק רעלים וחומרים מהמסחר	לדחות את ההתנגדות	עסקים מסוג זה שצוינו בהתנגדות נדרשים להליך רישוי עסקים בשלב ההיתר ונבחנים בצורה מפורטת על כלל ההבטים בהליך הרישוי כולל הפרדת תשתיות ומנדוף.
יש הפרת הסכם כי היזם התחייב שלא יהיה שטחי מסחר ו\או תעסוקה	לדחות את ההתנגדות	מדובר בטענות קנייניות וחוזיות אשר אינן מסמכותה של הועדה המקומית. מענה לסוגיית המסחר ראה מענה בסע' קודמים
המתנגדים טוענים להליך לא תקין מצד החברה היזמית לנושא הליך שיתוף הנציגות המלאה ואי עמידה בהסכם שנחתם. חלק מחברי הנציגות ביקשו פגישות עם אדריכל התכנית ויועצים מקצועיים בצוות התכנון ולא קבלו מענה.	לדחות את ההתנגדות	התכנית עומדת בהנחיות המחלקה להתחדשות עירונית בהליך ליווי תושבים ותת הועדה לשת"צ. מדובר במערכת יחסים שבין נציגות ליזם במסגרת הסכמים, אשר אינן מסמכותה של הועדה המקומית.
המתנגדים טוענים כי גם לאחר הפגישה עם מחלקת תכנון בעירייה לא התיחסו לסוגיות שהעלו. וכי פניותיו לועדת המשנה לתכנון ובניה לא קיבלה מענה.	לדחות את ההתנגדות	כפי שצוין , נערכו מספר פגישות עם בעלי הדירות, במפגשים שנערכו בשכונה ובפגישה פרטנית במשרדי העירייה. יחד עם זאת, בתהליכים מסוג זה יתכן כי ההבטים התכנוניים העומדים בפני צוותי התכנון ומכלול השיקולים אינם תואמים אחד לאחד עם רצון בעלי הדירות. לאחר פגישת צוות התכנון עם נציגי חלק מהדיירים, הותאמו מספר הנחיות בתקנון התכנית אשר יותירו גמישות לדיוק ועיצוב נפחי הבניה. יחד עם זאת התכנון הסופי של הבינוי, שפה עיצובית, מרווחים וכיווני אוויר יקבעו סופית בשלב תכנית העיצוב וההיתר ואינן נקבעים בשלב התבע.
שלבי התכנית החלו בדאגה לעצים שנקבעו לשימור על אף	לדחות	השטח הנדון (גינה ציבורית) ברובו , אינו כלול בתחום

היותם מזיקים ומהווים מטרד יומיומי. קיים שצ"פ שאינו מצוי בתכנית ועולה החשש האם מתוכנן להקים בנין במקום השצ"פ(גינה) רחוב ארבר אמור להיפתח לרחוב בן צבי, כשבתכנית שטח הגינה היה חייב להיראות ולהכלל בצורה גימטרית לטובת פתיחת רחוב ארבר לרחוב בן צבי, גם היסטורית ומוסרית מדובר בשטח שהוא חלק מהפרוייקט, והוא שטח ציבורי פתוח (ירוק) והנה אינו מצוי בתכנית- נדרש הסבר לכך וזכויות המתנגדים באשר לזאת עומדות להם כולן ע"פ מה שיתגלה.	את ההתנגדות	התכנית וטרם נקבע בו שימוש. מדובר בקרקע <u>פרטית</u> ביעוד מגורים ומסחר , אשר משמשת כיום כגינה ציבורית כשימוש זמני. יתכן כי בעתיד שימושי הקרקע יבחנו בהתאם לתפיסה השכונתית המלאה כחלק ממרחב תכנוני סמוך. אך אין זה נדון במסגרת תכנית זו .
דאגו בתכנית לשטחי ציבור שהעיריה "מרוויחה" בסדר גודל של כ- 4 דונם. בשטח מבונה יעודי ומרכזי באמצע הפרוייקט, ובנוסף 3 קומות במגדל 29 קומות בחלק הצפון מזרחי של הפרוייקט. מדובר בשטח עצום, במרכז הפרוייקט שלדעת המתנגדים גרם לאדריכל לדחוק את הדיירים, בעלי הקרקע, באותן צורות גיאומטריות משונות לבתים בני 10 הקומות אשר יצרו כאמור מפגעים הנוגעים לאיכות חיים. העיריה ניכסה לעצמה 3 קומות ראשונות בבנין הגבוה 30 קומות כמבני ציבור בנוסף למבנה הרחב והמרכזי ברח' ארבר. תאוותה של עירית תל אביב למבני ציבור שאמנם ישרתו חלק מהציבור על בסיס עוד נכס נדל"ני יקר והוא שהוביל לתכנון הלקוי.	לדחות את ההתנגדות	התכנית מקודמת מכוחה של תא/5000 המחייבת הקצאת שטחים לצרכי ציבור בתכנית המוסיפה זכויות בנייה למגורים מעבר לשטחים המותרים על פי תכניות מאושרות (סעיף 4.1 לתא/5000), כמו כן, בהתאם למדיניות שכונת נווה עופר נדרשת הקצאת שטחים ציבוריים לצרכי ציבור במסגרת תכניות פינוי בינוי לטובת חיזוק שלד קהילתי ציבורי להתחדשות השכונה ותוספת המגורים המשמעותית הצפויה בה. חוות דעת היחידה האסטרטגית בעת"א כי נדרש להקצות שטח למבנה ציבור בשטח של 3 ד' ושטח לשצ"פ בשטח שלא יפחת מ-1 ד' אשר יצטרף למגרשים קיימים בייעוד שצ"פ ומדרחוב. לאור המורכבות במתחמי התחדשות עירונית שטחי הציבור קיבלו מענה משולב של קרקע ושטח בנוי, כך שהוקצה מגרש בשטח של כ-2.3 ד' בייעוד מבני ציבור ובתוספת של כ-1,500 מ"ר שטח ציבורי מבונה חלף הקצאת יתרת המגרש הציבורי הנדרש. בנוסף, מוסיפה התכנית כ-1.2 ד' שצ"פ כהמשך לשטח קיים. התכנון המוצע שהתגבש לאחר מספר שנים של תיאומים עם המחלקות השונות מייצג באופן מאוזן ככל הניתן איכות ומגוון המגורים, שטחי הציבור ומרחב פתוח אל מול השיקולים והאתגרים שקיימים במתחמי התחדשות עירונית.

3. תמרה ואלכסנדר יוסופוב- מתגוררים בארבר 31 (הוגש לאחר מועד להגשת התנגדויות)		
מהות ההתנגדות	**המלצת הצוות**	**מהות ההתנגדות**
תמרה בת 85 ומתגוררת עם בנה שמוגבל בתפקוד היומיומי, מבקשים להביע את התנגדותם לעבור מהדירה הנוכחית לדירה חלופית בשכירת שיהווה קושי רב. גרים כיום בדירה מותאמת ומעבר לדירה מושכרת שתדרש להתאמה מחודשת ידרוש מהם זמן ועלויות שאין ביכולתם לעמוד בהם. גם תהליך המעבר והובלה מהווים מבחינתן קושי פיזי ונפשי.	לדחות את ההתנגדות	אנו מבינים את הקושי הרב הכרוך במעבר מדירה מוכרת ומותאמת, יחד עם זאת תכנית ההתחדשות העירונית נועדה לשפר את איכות החיים של כלל התושבים, לחזק את המבנים מפני רעידות אדמה, לשדרג תשתיות ולהבטיח תנאי מגורים בטוחים ונגישים לאורך זמן. מתוך תפיסה זו, הוקמה בעירייה יחידה ייעודית של עובדים סוציאליים בתחום ההתחדשות העירונית ,הפועלת כחלק ממערך השירותים החברתיים העירוני. תפקיד היחידה הוא ללוות תושבים לאורך תהליך ההתחדשות, ליידע אותם בדבר זכויותיהם בהתאם לחוק ולסייע בתהליך מול הגורמים השונים.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לקבל חלקית את התנגדות מספר 1- ולעדכן את סעיף 6.2.2 בהתאם להמלצת הצוות.
לדחות את התנגדות 2,3 במלואן ולתת תוקף לתכנית.

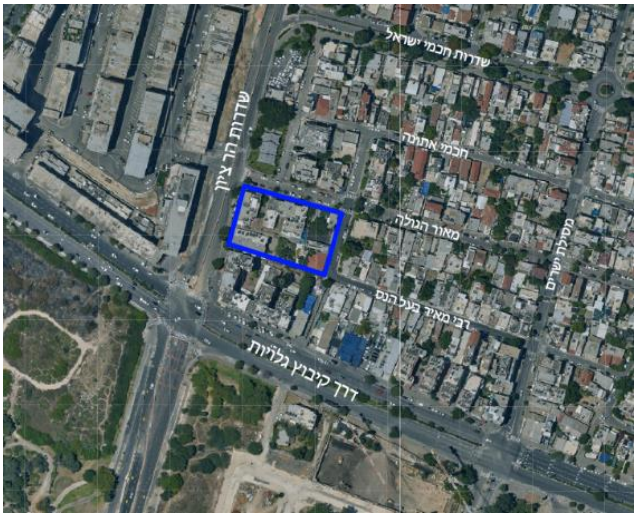
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו

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

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

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

גבולות התכנית על רקע תצ"א



גבולות התכנית על רקע ייעודי קרקע- מצב מאושר

גושים וחלקות בתכנית:

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

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

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר-תא\5000 (2016)

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

תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)

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

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

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

תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות (2022).

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

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

מצב תכנוני קיים:

<u>תא/590 (13/11/67)</u>

יעוד מאושר: מגורים ב1, הרחבת דרך קיימת.

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

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

פרוטוקול שטחי שירות לתבע תא\590 .

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

<u>תא/מק/2707 (29/10/1997)</u>

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

יעוד מאושר:אזור מגורים ב׳ מיוחד.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

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

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

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

מטרות התכנון:

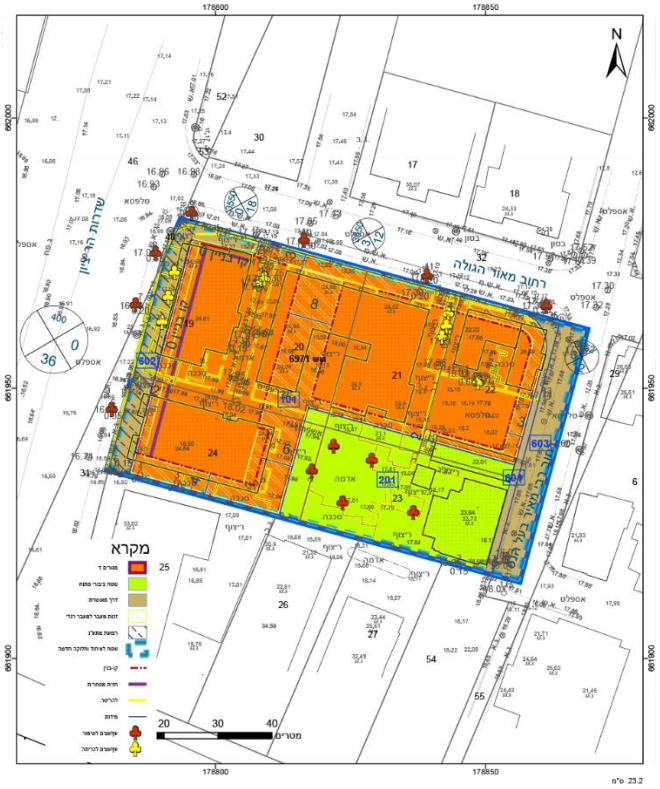
1. תכנון עד 110 יח״ד, המהוות תוספת של 87 יח״ד למצב הקיים בשני בניינים בבניה מרקמית משולבת עם שטחי מסחר ושטחים בנויים למוסדות ציבור.
2. תכנון שטחים לשימוש הציבור בשטח כולל של כ- 557 מ״ר שטחי ציבור.
3. הקצאת שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ- 0.8 דונם.
4. הקצאת 10% לדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון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

עקרונות הבינוי:

תכנית קומת קרקע :

תכנית קומה טיפוסית:

תשריט מצב מוצע:



פירוט יעודי קרקע:

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

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

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

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

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

נתונים נפחיים:

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

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

<u>תכסית</u>:
עד 70% (כולל מרפסות).

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

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

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

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

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

<u>עקרונות בינוי</u>:

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

<u>חוו״ד היחידה האסטרטגית</u>:

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

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

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לשני צירי תנועה ראשיים דרך קיבוץ גלויות ושדרות הר ציון, בסמיכות לתחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה על רחוב שד׳ הר ציון ובמרחק של 700 מ׳ בקו אווירי מהתחנה המרכזית ברח׳ לוינסקי.
- שבילי אופניים – ברחובות קבוץ גלויות, לבון והרצל קיימים שבילי אופניים. כאשר בהר ציון עתיד להיות שביל אופניים במסגרת תוואי הרכבת הקלה.
- התכנית כוללת הסדרת מדרכות רחבות בכל הרחובות הגובלים בתכנית. מרחב הולכי הרגל בתכנית תוכנן בקפידה והוקצה עבורו שטח שמתבסס על שילוב זכות הדרך וזיקת הנאה.
  ברחוב שדרות הר ציון מעבר להולכי רגל הוא כ- 9.20 מ׳ כולל שטח בזיקת הנאה של כ-2 מ׳.

  ברחוב מאור הגולה מעבר להולכי רגל הוא כ- 4.70 מ׳ כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 3 מ׳.

  ברחוב רבי מאיר בעל הנס מעבר להולכי רגל הוא כ-6.70 מ׳ כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 3 מ׳.

- חניה- תתאפשר רמפת חניה אחת לכלל מרחב התכנון בנפח הבנוי בלבד. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.
- מיקום החניה המוצע יהיה מרחוב רבי מאיר בעל הנס, בהתאם לתיאום עם אגף התנועה.
- בהתאם למדיניות העירונית התקפה וחוו״ד אגף התנועה: תקן חניה המקסימלי למגורים יהיה 0.8 ליח״ד, תקן חניה לדירות קטנות ומסחר יהיה 0. תקן חנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור יחושב על פי תקן התקף בהתאם לשימושו שיקבע.
- תמ״מ 5: רחוב הר ציון מסומן כדרך עורקית מטרופולינית קיימת. התכנית מתכננת את המרחב הבנוי הגובל ללא שינוי בחתך הדרך, מוסיפה שבילי הולכי רגל המשפרים את הנגישות מדופן רחוב הר ציון לפנים השכונה ובכיוון צפון - דרום ברחובות הגובלים ומייעדת שביל עבור רוכבי אופניים.

איכות סביבה:

התכנית נדרשת לנספח סביבתי.

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

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

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

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

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

<u>גנים ונוף</u>:

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

ומרחב מגונן. התכנית כוללת הוראות המגבילות את מיקום מתקני התשתית הפרטית והציבורית במרחב זה.
נערך סקר עצים מפורט שאושר על ידי האגרונום העירוני בתאריך 10.01.2023.

<u>תברואה</u>:

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

טבלת השוואה:

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

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

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

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

תיאור ההסכמות:

בהתאם למידע שהתקבל מהיזם, מתוך שישה מגרשים במרחב התכנון- הושגו ההסכמות הנדרשות בארבעה מתוך המגרשים עליהם בנויים בתים משותפים בהיקף המשקף 73 אחוז- בהם חתמו 22 מתוך 30 בעלי הדירות הבנויות. כמו כן חתמו בעלי זכויות מהקרקעות הפנויות המשקפים 8 יח״ד. בשני מגרשים הכוללים מבנים צמודי קרקע הושגו הסכמות חלקיות בהיקף של כ 33% ו-50% אחוז מבעלי הזכויות, אחוז שאינו עומד בדרישות החוק.
לאור חשיבות התכנית ממליץ הצוות לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית, זאת לאור הראייה התכנונית של מרחב זה כמתחם התחדשות רציף וחשיבות קידום התכנון על בלוק במלואו הכולל את כלל המגרשים, תוך העצמת זכויות בדופן השכונה.

זמן ביצוע: ל״ר

הדמיות:

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

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

טופס סמכות:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית	שם התכנית	מגישי התכנית	עורך התכנית
תא/מק/5172	שדרות הר ציון 111,113, מאור תנולה 2-10 (זוגיים), רבי מאיר בעל הנס2,4,4-א.	קבוצת ניסנוב-התחדשות עירונית בע"מ	בר – לוי אדריכלים

זיהוי הרשות והוועדה

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית
☐	☐	☐	■

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו תכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית

■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית חוזרת תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-3.31 דונם הממוקמת בשכונת שפירא בצמידות לרחוב הר ציון. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וזאת לטובת הריסת 6 מבנים: חמישה מבנים משותפים ומבנה עצור קרקע. והתכנית מציעה 2 בניינים (בנין אחד בן 10 קומות הכולל חנות מסחריות ובנין אחד בן 7 קומות הכולל קומות ציבוריות בנוסף מתוכנן שצ"פ.	62א (א) (1), 62א (א) (19) 62א (א) (4), 62א (א) (5) 62א (א) (9), 62א (ג)	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתחייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

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

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות התכנית המוצעת	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**אזור תכנון 803 שכונת שפירא.** **-אזורי המגורים**	אזור מגורים - תנאי להפקדת תכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס להיבטים השונים.	+ תכנית זאב (2006)-תא/9026 הגדירת מתווה התחדשות כולל לשכונת בחיבט תכנוני-חברתי ונוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, תמחיל דיור, שימושים, עיצוב אדריכלי.

				מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא תנחיות מיוחדות. בתאריך 27.7.2022 אושרות מדיניות לשכונת שפירא (החלטה 814) אשר העדכנה תכניות
		ר-84 שדרות הר ציון	רחק מרבי 5	תאב (2006) בהתאם להנחיות המתואר בסעיף 5.4. תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, תנועה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכדי. + אזור מגורים בבניה עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד –רחייק 4) בדופן הרחוב יותר רחייק מרבי 5.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: 5.3.5- הוראות עיצוב רחובות	ר-84	5.3.5-הוראות עיצוב רחובות מסמך המדיניות יתייחס לכל תחומי להיבטים הבאים: קביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בתוך הרחוב		+ אין חובת הכנת מסמך מדיניות לעיצוב רחובות נפרד. התכנית מתייחסת לחתך הרחוב במסגרת מסמכיה תוך התייחסות לממשק המקטע המתוכנן של תרכבת הקלה אל מול זופן הבינוי, גובהה, חזית מסחרית ועיצובה. כמו כן לשבילי אופניים, ציר ירוק מוטה הליכה, פיתוח וכדי
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	מגורים בבניה עירונית (3.2.4 (א)) בחלק המערבי מגורים בבניה עירונית נמוכה בחלק המזרחי סעיף 3.1.1 (ו)- שימושים כלליים- מבנים ומוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי		+ יעודי מבואת: מגורים די שטח ציבורי פתוח דרך מאושרת
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור חייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזורי מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 3.2.4 (א)(1)-ראשי- מגורים 3.2.3 (א) (1) מקבץ ראשי מגורים 3.2.1 סעיף 3.4.2 -ציר מעורב (רח ציון): משרדים, מסחר1, תעסוקה1		+ כולל דיור בהישג יד + התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יחייד + מסחר 1
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור חייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי חייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	3.2.4.(א)(4)-שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר1 שימושים כללים 3.1.1(ו)- תוספת שימוש כללי-מוסדות		+ תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע (שאינו מטרדי, בכפוף לחווייד סביבתית) +

		ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי	תוספת שירותים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע של המבנה המזרחי קביעת קומות ציבוריות מבוטת
		3.1.1 ח' שימושים נלווים בכל ייעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, התוספים והכללים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי חבניה לשימושים נלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי חבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית	+ תוספת שימוש סחיר נלוות עבור הקומות המבונות המשרת במישרין את השימוש הציבורי בחיקף של עד 5% משטחי הציבור חמותרים.
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	**אזור מגורים בבניה עירונית:** 3.2.4 (ב) רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4 3.2.4(ג) - צפיפות מינימלית 18 יח"ד/דונם (נטו) **3.1.4 (א')** **הוראות מיוחדות:** ר-84- הר ציון רח"ק מרבי 5	+ + מגורים-צפיפות 45 יח"דודונם + התכנית מקודמת תוך התייחסות לרח"ק מקסימלי בהתאם להוראות מיוחדות (רח"ק מקסימלי 4.5)
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם תוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	**בכל שטח העיר**	3.1.4.(ה) 1 –מרפסות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רח"ק)	+ +
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע** 3.1.5 אי שטחי בניה עיפ תכניות קיימות 3.1.5 די סוג השימושים המותרים בתת הקרקע	+ **מבח תבנית ע'1** +
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6**	**מספר קומות מירבי:** תא שטח 101 אזור מגורים בניה עירונית- עד 8 קומות	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.** 4.2.2(ג)(1)-גובה הבניה גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר	+ תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף סעיף 62א(א)(9) לחוק מ8 ל10 קומות בבניין המערבי + גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מי. קומה ציבורית מבוטת לא תרשב בקומה טיפוסית
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	4.2.1-כללי סעיף 4.2.3-הוראות לבניה במרווחים 4.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	+ + +
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הטרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	4.1.1-הקצאות לצרכי ציבור מחנת ההקצאה לצרכי ציבור וחיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.	+ עפיי חנוייד יחידה אסטרטגית

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

תוראות למרכיבי התכנית – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות למושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)	**נספח תחבורה**	3.8.1 כללי 3.8.1 (ח) 3.8.2 (ד)(3)- דרך עורקית 5מ מטר מזכות הדרך. הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל בכפוף לבדיקה וכמגונית מוקדמת. 3.8.2(ה)(2)-דרך מקומית רבי מאיר בעל הנס ומאור הגולת 3.8.2 (ה) (3) כניסה לתניונים 3.8.4-קווי מתעיין 3.8.7 –תקן חניה שביל אופניים	+ תוו"יד תחבורתית + לרחוב הר ציון - קו בנין קטן על מטר לעיבוב שטחים עם נסיגה מינימלית של 2 מטר. קו הבנין נקבע על מנת לייצר חזית מסחרית, בממשק רציף למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרקייל + התכנית כוללת שטח ביעוד "דרך" אך ללא שינוי בצורתו או היקפו + סמיכות לקו מתעיין ירוק (תת"ל 71/א) הוטמען בתכנית תוראות בנושא יחס לקו מתעיין עתידי + בהתאם למדיניות תא/9130, תקן חניה מקסימלי למגורים 0.8 ליחייד או תקן חתקף לעת הוצאת היתר, הנמוך מביניהם תקן חנוה 0 למסחר תקן חניה לציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר + מותכן במסגרת הרקייל
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר עתיקות (4.3.4)	**אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות	סעיף 4.3.4- אתר עתיקות הוניירוטות רשות העתיקות	+ חלק מתחום התכנון כלול באתר עתיקות מוכרז- (878/0)- יפו, הרחובות קיבוץ גלויות והרצל . הוטמעו הנחיות בתיאום עם רשות העתיקות בתקנון
איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1(ב)-גובל בוכות דרך עורקית עירונית 4.4.1(ג)-שימושים רגישים בסמוך לוכות דרך 4.4.1(ט)-חשד לקרקע מזוהמת 4.4.2-תוות סביבתית סעיף 4.4.3 –בניה ירוקה סעיף 4.4.4-הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית	+ תובא בפני הועדה חוו"יד סביבתית התכנית כוללת נספח סביבתי + + + +
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות מנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות סי 4.6.4-ניקוז- שטח פנוי לחלחול	+ קיים נספח מים, ביוב, ניקוז + התכנית דורשת שטח חלחול הפנוי מבניה על תת קרקעית שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים.

			ס' 4.6.5-ביוב	+

	שימוש בסעיפי חוק בסטיה מתוכנית תמתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלת עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את תתוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחי"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147	+ הכמות חקלה לתוספת שתי קומות עד 10 לכל קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בתחאם למפורט בסעיף.	+ קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית חציבור. הריסת מבנים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית חיא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתכנן התועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025327735		25.9.2024
היועץ המשפטי לועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזון, עו"ד	24389746-9		24.9.2024

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות דרום ויפו)
מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-24ב' מיום 30/10/2024 תיאור הדיון :

עדן בר נוי: תוכנית הר ציון תוכנית של מימוש מדיניות שפירא.
יאיר לוין: מציג את התוכנית הר ציון 113, 111
אודי כרמלי: נאמר חריגה מתוכנית המתאר לעניין עומק המסחר יש להבהיר זאת אין חריגה ממתאר זו לא תכנית בסמכות מחוזית.
אורנה ברביבאי: מה הרעיון להכניס את הועדה כמגישת התוכנית?
אודי כרמלי: לפי החוק כשמגישים תוכנית צריך אחוז הסכמות מראש, כשיש בקשות שיש בהן אינטרס ציבורי, אנחנו נכנסים כמגישה כי המגבלה של האחוז הוא רלוונטי. התועלת הוא שטח ציבורי. הועדה המקומית היא נציגת ציבור שלוקח אחריות שהיא עומדת מאחורי התוכנית.
נושא של קבלת הסכמות ויש כאן קרקע נוחה להסכמות.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו נכנסים מכח זה שיש לנו בעלות על כבישים ומדרכות? או מכח זה שיש לנו סמכות להגיש בקשה?
אודי כרמלי: הוועדה המקומית נכנסת כנציג ציבור שלוקחת אחריות שהתכנית היא ראויה ציבורית. אנו עושים זאת בהרבה מאוד מקרים של התחדשות עירונית, אנו רואים שיש תמורות ציבוריות ויש הסכמות. אנו מוודאים שיש הסכמות, כשהצוות נותן חוות דעת שיש מספיק
ראובן לדיאנסקי: כמה הסכמות היו פה?
אודי כרמלי: הבעיה היא שלפי החוק אנו חייבים רף הסכמות בכל חלקה נפרדת. במקרה הזה נכנסות 6 חלקות ומספיק שבחלקה אחת אין את הרף מינימום , לדעתי 66%.
ענת הדני : 60% בבית משותף ו-66% בקרקע ריקה
ליאור שפירא: מתוך הבניינים המשותפים יש **73**% אחוז הסכמה לעומת זאת בשני מגרשים שבהם יש צמודי קרקע חתמו רק 33% ו-50% מבעלי הזכויות. זה לא עומד בדרישת החוק
מלי פולישוק: אם אישרו את התוכנית יש להם אפשרות להגיש ערר או בית משפט?
אודי כרמלי: יש גם את חוק דייר סרבן בהתחדשות עירונית
אורנה ברביבאי: בגלל הפער שיש באחוזים בהסכמה אנו נכנסים כמגישים?
ליאור שפירא: לא היה מספיק את האחוזים על מנת לקדם את הפרוייקט, אנחנו לוקחים זאת על עצמנו ונכנסים כמגישים היות ואנו רואים שזה פרוייקט עם חשיבות
אורנה ברביבאי: גם אם זה סיכון מחושב שבמעלה הדרך נצליח להגיע להסכמות הנדרשות?
ליאור שפירא: בדרך כלל זה לא סיכון
אורנה ברביבאי: ואם זה לא, תרחיש קיצון
אודי כרמלי:בסוף ייצטרכו להוציא היתרים
אורנה ברביבאי: הכניסה בנעליים שלנו נועדה להאיץ את היקף ההסכמות
אודי כרמלי: כן
ליאור שפירא: בסופו של יום זו החלטה שלהם
עדי בסיס: הסעיף נוסף לבקשת המחלקה המשפטית, תוכנית המתאר דורשת עומק מינימלי של 10 מטרים ואורך חזית מינמלי 80% בפרויקטים כאלה צפופים קשה לייצר זאת ולכן התכנון המוצע הוא מינימום 5 מטר ו-70% חזית מסחרית.
ענת הדני: זה לא חריגה במתאר, הועדה המקומית רשאית להפעיל שיקול דעת.
ליאור שפירא: כמה דירות יש בכל קומה?
יאיר לוין: 8 דירות קטנות עם ממ"קים.
ראובן לדיאנסקי: 2 מעליות, 56 דירות בסה"כ בכל בניין?
יאיר לוין: יש בניין אחד גדול , 42 ו-68.
ראובן לדיאנסקי: זה אתגר יהיה לעלות במעלית
יאיר לוין: לתכנון מפורט ייצטרכו לחשב את זה
ליאור שפירא: אנחנו מאמצים את חוות דעת הצוות בתוספת ההערות שנשמעו כאן וממליצים על הפקדת התוכנית.

בישיבתה מספר 0019-24ב' מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

כי על פי הנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס הועדה, הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ולהפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13482 בעמוד 7100 בתאריך 26/05/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. עו"ד יעקב אברמוביץ בשם המתנגד – אליהו ידגרוב- גוש 6971 חלקות 22-23 (מושעא)
2. עו"ד יעקב אברמוביץ בשם המתנגד- חיון חן יוסף דוד, גוש 6971, חלקה 22, מאור הגולה 10-8, פינת רביע מאיר בעל הנס 2.
3. מתנגד- ישראל ברוכים, גוש 6971, חלקה 23

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. עו"ד יעקב אברמוביץ בשם המתנגד– אליהו ידגרוב- גוש 6971 חלקות 22-23 (מושעא)

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	מענה להתנגדות	המלצת הצוות
1.1	זכויות המתנגד כפי שרשומות בהיתר שבידו גדולות מהזכויות כפי שמופיעות בטבלאות האו"ח במצב הנכנס, בניגוד לתקן שמאי 15 המחייבים אותו לקחת בחשבון את הזכויות כפי שמופיעות בהיתר הבנייה וזאת לצורך קביעת חלקו של המתנגד במצב הקיים	בהתאם לתקן שמאי מס' 15, החלק היחסי של כל הבעלים נקבע על בסיס שווי הקרקע של חלקם מכל תחום התוכנית, וכך בוצע. ביחס לתרומת מחוברים, היות והוצגו היתרי בניה ביחס לחלק מהמבנים בלבד וגם בהיתרי הבניה שהוצגו לא נכלל פרוט של שטחי הבניה המאושרים, שמאי התכנית הביא בחשבון את השטחים הבנויים בהתאם למדידה של מודד מוסמך (אם יוצג בפני הצוות היתר בניה המפרט את שטחי הבניה תוך 14 יום יתוקן שטח הבניה בהתאם וזאת בנוגע לתרומת המחוברים בלבד). יובהר עוד, כי מאחר שחלקות 22,23 אינן רשומות כבית משותף וכמו כן לא רשום בטאבו הסכם שיתוף ביחס למקרקעין, קרי כל הזכויות הינן במושע, ולא ניתן לבצע התאמה מלאה בין היחידות הקיימות בתחום התוכנית לבין הבעלים הרשומים בנסח הטאבו, תרומת המחוברים מיוחסת לכל החלקה כאשר כל בעל זכויות בחלקה מקבל שווי יחסי של ערך המחוברים בהתאם לחלקו בחלקה.	לקבל את ההתנגדות חלקית לנושא תיקון שטחי המחוברים בכפוף להמצאת היתרי בנייה.
1.2	על השמאי להציג פרטי זכויות כלליים התורמים להרכב הזכויות במתחם האו"ח ע"פ תקן שמאי 7	חלקות 22,23 אינן רשומות כבית משותף וכמו כן לא רשום בטאבו הסכם שיתוף ביחס למקרקעין, קרי כל הזכויות הינן במושע ולא ניתן לבצע התאמה מלאה בין היחידות הקיימות במתחם לבין הבעלים / החוכרים הפרטיים. על כן, הטבלה נערכה ברמת החלקה לצורך קביעת שוויה היחסי במרכיב הקרקע, כאשר לכל אחד מהבעלים הוקצה חלקו היחסי הרשום עפ"י נסח הטאבו.	לדחות את ההתנגדות

2. עו"ד יעקב אברמוביץ בשם המתנגד - חיון חן יוסף דוד, גוש 6971, חלקה 22, מאור הגולה 10-8, פינת רביע מאיר בעל הנס 2.

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	מענה להתנגדות	המלצת הצוות
2.1	זכויות המתנגד כפי שרשומות בהיתר שבידו גדולות מהזכויות גדולות מהזכויות כפי שמופיעות בטבלאות האו"ח במצב הנכנס, בניגוד לתקן שמאי 15 המחייבים אותו לקחת בחשבון את הזכויות כפי שמופיעות בהיתר הבנייה וזאת לצורך קביעת חלקו של המתנגד במצב הקיים	ראו מענה לסע' 1 בהתנגדות 1.	לקבל את ההתנגדות חלקית לנושא תיקון שטחי המחוברים בכפוף להמצאת היתרי בנייה.
2.2	על השמאי להציג פרטי זכויות כלליים התורמים להרכב הזכויות במתחם האו"ח ע"פ תקן שמאי 7	. ראו מענה לסע' 2 בהתנגדות 1.	לדחות את ההתנגדות

3. מתנגד- ישראל ברוכים, גוש 6971, חלקה 23

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	מענה להתנגדות	המלצת הצוות
3.1	פגיעה באופי השכונה- שינוי גובה השכונה המתאפיין בגובה של 3-4 קומות לגובה של עד 10 ק'.	שטח התכנית, לרבות חלקה 23 ממוקם בדופן השכונה. קיימת אבחנה בין אופי הבינוי בלב השכונה, המתאפיין בבנייה נמוכה ומבנים הכוללים ארבע יחידות דיור, המתחדש באמצעות מימוש זכויות מתוקף תכניות קיימות כגון תכניות הרחבות, לבין אופי הבינוי בדפנות השכונה המתאפיין ברובו במבנים משותפים ומבני שיכון שנבנו בצפיפות גבוהה יותר, שמתחדש באמצעות פינוי- בינוי. אבחנה זו קיבלה ביטוי בתא/5000 אשר העצימה זכויות בנייה בדופן השכונה ושמירת המרקם הנמוך בלב השכונה, מתוך מטרה לשמור על אופי השכונה. בנוסף, תכנית מדיניות שפירא תא/9142 קבעה כי מבנים שגובלים במרקם הנמוך מוגבלים ל-6.5 ק' על מנת למתן את הפרשי הגובה ביחס למרקם הותיק. התכנית מציעה בנייה בהתאם לאמור.	לדחות את ההתנגדות
3.2	צפיפות בלתי סבירה שאינה מותאמת לשכונה ולרוח המקום –תוספת 110 משפחות חדשות לתוך מרקם הבנוי בצפיפות תיצור עומס על התשתיות באזור.	תוספת יח"ד בתכנית עומדת על 83 כך שבמצב המוצע 110 יח"ד בסך הכל. התכנית נותנת מענה ראוי בהיבטי תשתיות לתוספת יח"ד שהיא מציעה, ותואמת את הוראות תא/5000 ואת תכנית מדיניות שפירא תא/9142, הכוללת ניתוחים והמלצות בנושאי תנועה, שטחי ציבור פתוחים ובנויים, נוף ובנושאים נוספים, שנועדו לתת מענה לתוספת יחידות הדיור הצפויה.	לדחות את ההתנגדות
3.3	קידום התכנית נעשה מתוך שיקולים כלכליים- יזמיים תוך התעלמות מרווחת התושבים. הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית למרות שאין רוב חוקי של הסכמות באופן המעלה חשש לניגוד עניינים.	היקף זכויות הבנייה בתכנית נקבע בהתאם לעקרונות תכנוניים, ובהתאמה לתכנית המתאר ולתכנית מדיניות שפירא תא/9142 ותוך בחינת הישימות הכלכלית. הועדה המקומית נכנסת כמגישת תכנית במקרים בהם קיים שיקול ציבורי בקידום התכנית. מאחר והושג שיעור ההסכמות הנדרש בכלל התכנית אך לא שיעור ההסכמות הנדרש בחלקות 22,23 נכנסה הועדה המקומית כמגישת תכנית במקרה זה., על מנת לסייע בתהליך ההתארגנות.	לדחות את ההתנגדות

3.4	נשמעו התנגדות בקרב חברי הועדה בנוגע להיקף ההסכמות הנדרש ואופי התכנון המוצע, באופן המעיד על היעדר קונצנזוס מקצועי וציבורי.	מטבע הדברים במהלך דיון בהפקדת תכנית ובכלל הדיונים בועדה המקומית, חברי הועדה מעלים שאלות וסוגיות שונות ביחס להיבטים שונים של התכנית, ובסופו של הדיון מתקבלת החלטת הועדה המקומית אשר על פיה פועלים. במקרה זה, הועדה אישרה פה אחד את התכנית בדיון מיום 30.10.24.	לדחות את ההתנגדות
3.5	סטייה מהוראות תכנית תא/5000 ותכנית מדיניות שכונת שפירא תא/9142 לנושא גובה הבינוי- ההצעה לבינוי של עד 10 ק' עומדת בניגוד לעקרון הבינוי בליבת השכונה עד 6 קומות.	תחום התוכנית ממוקם כולו בדופן רחוב הר ציון, לגביו נקבע בתוכנית המתאר תא/5000 כי תותר בניה בגובה עד 10 ק' (כולל קומת מסחר). בנוסף קבעה תכנית מדיניות שפירא כי במתחמים להתחדשות עירונית בינוי הגובל בבנייה נמוכה של 3-4 קומות יוגבל לגובה של עד 6 ק' וקומת גג חלקית. ואכן בהתאם לך, בתכנית המוצעת המבנה הפונה לרחוב רבי מאיר בעל הנס הגובל בבניה נמוכה נקבע בגובה 6.5 ק'.	לדחות את ההתנגדות
3.6	לא הושג הרף החוקי הנדרש ביחס לשיעור ההסכמות מקרב בעלי הזכויות הנדרש עבור אישור התכנית, בחלקות צמודות הקרקע הושגו הסכמות רק עם מיעוט הבעלים	ראה מענה לסעיף 4 לעיל להתנגדות זו.	לדחות את ההתנגדות
3.7	היעדר צורך תכנוני, הנדסי או תשתיתי באו"ח שיכלול גם את חלקה 23 לצורך מימוש התכנית. איחוד החלקות יוצר חוסר יעילות ויביא לבנייה של מבנה חריג בגובהו בסביבה של בתים פרטיים. עדיף לבנות בניינים בגובה של עד 4 ק'.	ע"פ מדיניות שכונת שפירא, ביחס לרצועה באופן רחוב הר ציון בה ממוקם הקו הכחול של התוכנית המוצעת מקודם תכנון של בלוקים במלואם עד רחובות גובלים בשטח מינימלי של 3 ד'. גריעת חלקה 23 כנטען סותרת את העקרון התכנוני הנ"ל המעוגן במדיניות שכונת שפירא ותביא ליצירת שטח תכנון לא רגולרי, קטן מהנדרש כדי לקדם תכנית בניין עיר שלא תהיה בו היתכנות לקבלת שטחי ציבור פתוחים, כפי שהתקבלו בתכנית. כמו כן במקרה זה חלקה 23 תיוותר ללא מענה תכנוני עתידי להתחדשות עירונית, כשהיא מוקפת בתכנית זו ובתכנית התחדשות הגובלת בדרומה.	לדחות את ההתנגדות

3.8	פגיעה בזכות הקניין – מימוש התכנית באופן הכולל או"ח יביא לפגיעה קניינית בנכס של המתנגד, בנוסף לפגיעה סעיף 197 לחוק.	לא ברור טענת המתנגד כי יפגע כלכלית וכן לא הוצג כל תחשיב המהווה סימוכין לכך.	לדחות את ההתנגדות
3.9	פגיעה בהתכנות כלכלית – פגיעה באפשרות המתנגד למימוש מידי באמצעות הליך רישוי ודחית המימוש בשנים רבות ויצירת תלות בבעלי קרקע נוספים.	בעל המגרש לא ביקש לממש את זכויותיו בעשורים האחרונים ובכל מקרה תכנית זו משביחה את נכסיו- החלק היחסי שהוקצה למתנגד מביא בחשבון את כל זכויות הבנייה הקיימות שלו. לא הוצגו מסמכים המעידים על בעלותו הבלעדית של המתנגד בחלקה. יתרה מכך, ע"פ נסח הטאבו קיימים בעלים נוספים בחלקה. אהרון ברוכים מחזיק בכ-45% משטח החלקה, כך שגם במצב הקיים אינו בעל מגרש מוגדר ויזדקק לאשר תשריט שיתוף מוסכם לצורך כך.	לדחות את ההתנגדות
3.10	אי צדק בהקצאת הזכויות – כיום ביכולת המתנגד לבנות מבנה בן 4-3 קומות הכולל 15 דירות בבעלותו המלאה ללא התקשרות עם יזם הפועל למטרות רווח	היקף הזכויות שציין המתנגד שבבעלותו אינו מבוסס ולא הוצגה אסמכתא בנושא. במסגרת טבלת האיזון המתנגד קיבל הקצאה יחסית במצב החדש בהתאם לחלקו היחסי במצב הנכנס, כך שזכויותיו נשמרות, ואף מושבחות נוכח העצמת הזכויות בתוכנית המוצעת. בנוסף, כיום המתנגד הינו בעלים של חלק מהקרקע במושע וללא הגדרת מגרש ספציפי למתנגד, אשר יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	לדחות את ההתנגדות
3.11	פגיעה במרקם ההיסטורי והייחודי של הרחוב	ראה מענה להתנגדות מס' 1.	לדחות את ההתנגדות
3.12	פגיעה בכוונת המתנגד לממש את זכויות במסגרת היתר בנייה שיתבסס על הזכויות המאושרות ובאופן הקושר אותו עם בעלי זכויות אחרות שאינם מתכוונים לחדש את המבנים שלהם בקרוב.	ראה מענה להתנגדות מס' 9.	לדחות את ההתנגדות
3.13	קיימות אלטרנטיבות תכנוניות להתחדשות עירונית שתקבע בינוי בגובה 5-4 קומות באופן שישמור על אופי הרחובות הפנימיים, השפה האדריכלית הקיימת ויאפשר שיקום ולא הריסה של בתים של משפחות ותיקות ופיתוח של שטחים ציבוריים ללא היזם.	לנושא גובה הבינוי ואופי הרחובות הפנימיים - ראה מענה לסעיף 7 להתנגדות זו. גם בינוי בגובה 5-4 קומות כפי שמציע המתנגד יחייב הריסה של המבנים הקיימים ושינוי של אופיו הנוכחי של הרחוב .המאופיין בבנייה נמוכה. התוכנית המוצעת מייצרת לראשונה בתחום זה שטח ציבורי פתוח אשר לא ניתן היה לייצרו ללא תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לפי תוכנית תא/5000 ועל פי העקרונות הקבועים בה.	לדחות את ההתנגדות

3.14	רווחת התושבים לא תגיע באמצעות קידום בנייה אלא באמצעות מיגור הפשע בשכונה ושמירת ביטחונם האישי של התושבים. מצב הביטחון האישי הירוד מביא לירידת ערך הנכסים בשכונה, מצב המעודד יזמים לרכוש נכסים ולבנות ככל העולה על רוחם ובאופן שבא על חשבון איכות חיי התושבים הותיקים.	טיפול בסוגיות של אכיפה ופשיעה אינו סוגיה תכנונית. בניגוד לטענת המתנגד, התחדשות עירונית מהווה הזדמנות לשיפור איכות חיי התושבים באמצעות הבטחה של שטחי ציבור פתוחים ומבונים, פתרונות מיגון, נגישות וכו'. היקף זכויות הבנייה המוצעות בתוכנית תואמות למסגרת התכנונית שהוגדרה לשכונה בתכנית המתאר ובתכנית המדיניות שפירא תא/9142.	לדחות את ההתנגדות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדחות את כל ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.
2. ככל ויוצגו היתרי בנייה המפרטים שטחי בנייה בחלקות 22,23 בתוך 14 יום מפרסום החלטה זו ניתן יהיה לקבל חלקית את התנגדויות 1.1, 2.1 לנושא שווי המחוברים.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

מיקום: התכנית גובלת ברחובות הירקון ממזרח, הרברט סמואל ממערב, יונה הנביא מצפון, גאולה מדרום. המגרש המוסר בתכנית ממוקם במפגש הרחובות שדרות רוטשילד ובר אילן.

כתובת: מגרש מוסר - שדרות רוטשילד 117 תל אביב – יפו.
מגרש מקבל - הרברט סמואל, 50-54, הירקון 39-41, גאולה 9-1, יונה הנביא 10-2.

מגרש מוסר: רוטשילד 117

מגרש מקבל: הרברט סמואל 50-54,
הירקון 39-41.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	12-16, 21-24, 108, 119, 124	
7439	מוסדר	חלק	8	

שטח התכנית: כ-5.842 דונם (מתוכם, 3.57 דונם לחישוב זכויות).

עורך התכנית: ישר אדריכלים.
מתכננים: תנועה- דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.
פיתוח: נחלת הכלל.
תשתיות: א.גלבוע מהנדסים בע"מ.
סביבה: יוזמות ייעוץ סביבתי בע"מ.
אגרונום: גונן עצים וסביבה בע"מ.
שמאות: ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'.
מודד: יאיר נחמיאס, אמת מידה.

יזם: ר. ראם החזקות בנדל״ן בע״מ, מידאס השקעות בנדל״ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע״מ, גל מתש אחזקות בע״מ.

מגישי התכנית: א.ר. ראם החזקות בנדל״ן בע״מ, מידאס השקעות בנדל״ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע״מ, גל מתש אחזקות בע״מ, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות:

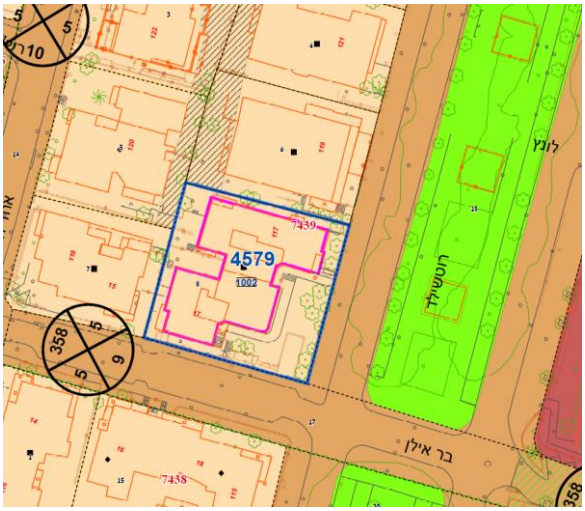
מגרש מוסר: בעלים פרטיים.
מגרש מקבל: בשטחים הסחירים: בעלים פרטיים מרובים, בשטחים בייעוד דרך: עירית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח המגרש המקבל קיימים כיום מלון סבוי וכן מבני מגורים ומסחר אשר מיועדים להריסה וכוללים 51 יח״ד לפי נתוני ארנונה. בנוסף, שטח התכנית כולל את רחוב יונה הנביא הרשום סטטוטורית כשטח לתכנון בעתיד.
בשטח המגרש המוסר קיים מבנה לשימור בייעוד מגורים הכלול בתכנית השימור תא/2650/א אשר סיים הליך שימור בשנת 2020.

מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר תא/ 5000 המאושרת. מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון ובתכנית המתאר תא/ 5000 , הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותיירות, תוך הרחבת רחוב הירקון. מסמך המדיניות לאזור 502 ב׳ לטיילת וחוף מרכז תל אביב (תא/ 9117) אושר בוועדה המקומית בתאריך 16.09.2020.

תשריט מצב מאושר:



מגרש מוסר: מגורים.

מגרש מקבל: אזור לתכנון בעתיד, מגרש מיוחד ודרך.

תכניות תקפות:

א. **תא/ 1200**
מטרות התכנית הן: להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזורי מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשיה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד. מתן תוקף: 10/07/1975.
תכנית תא/1200 מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/1200.

ב. **תא/ 3444**
תכנית הקובעת ייעודי קרקע למלונאות והנחיות ספציפיות להגדלת שטחים למלונאות. מתן תוקף: 30/04/2007.
מלון "סבויי"- חלקה מס' 21: בייעוד מגרש מיוחד ובשימוש מלונאות, התכנית מאפשרת עד 1,386 מ"ר עיקרי ועד 430 מ"ר שרות לבנייה מעל פני הקרקע (סה"כ 1816 מ"ר על קרקעי), בגובה של עד 9 קומות.
מלונות אברטל – חלקה 122 (אינם כלולים בתחום התכנית): בייעוד מלונאות, התכנית מאפשרת עד 2,680 מ"ר עיקרי ו- 1420 מ"ר שירות לבניה מעל פני הקרקע (סה"כ 4100 מ"ר על קרקעי), בגובה של עד 9 קומות.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/3444

ג. **תא/ע/1**
התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. מתן תוקף: 15/01/2004.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ע/1.

ד. **תא/ח**
קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה. מתן תוקף: 16/04/2001.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ח.

ה. **תא/2331**
תכנית לב תל אביב אזור ב. מתן תוקף: 8/12/1991.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2331. הוראות תכנית תא/ 2331 תחולנה על תכנית זו.

ו. **תא/2650/ב'**
מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתיעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן תוקף: 08/03/2015.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב. הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו.

ז. **תא/מק/5100**
עידוד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 באמצעות העברת זכויות בניה למגרש מקבל ברחוב הירקון 142 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במגרש המוסר. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 26.02.2024.
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול.

ח. **תכנית מתאר עירונית תא/5000**
<u>תשריט אזורי יעוד</u>: אזור מגורים בבנייה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.

רח"ק מירבי: 6.5 (6 + 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה להוראות אזור מוטה מלונאות).

תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

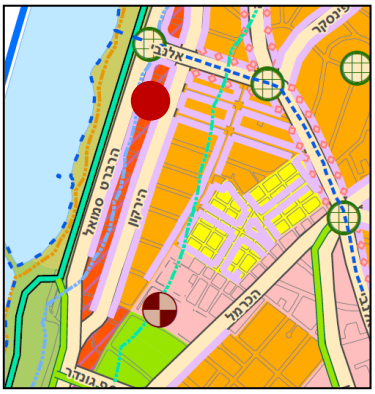
נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי- 25 קומות.

הוראות מיוחדות למרחב 502 ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב:
- חובת מסמך מדיניות.
- תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:
(1) פריסת הבינוי , נפח וגובה המבנים באופן שיבטיח שמירה על מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנוי רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למערב.
(2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הפונה לים. עד כמה שניתן יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
(3) במפלס הקרקע בחזית הפונה לים יותרו שימושים לשימוש הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
(4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.
(5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי המתחמים השונים.
(6) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל אביב לכיוון תל יפו.

תחבורה: המגרש נמצא בקירבת קו מתע"ן (הסגול) העובר ברחוב אלנבי ובין שתי שתי דרכים עורקיות עירוניות (רח' הרברט סמואל ורח' הירקון).

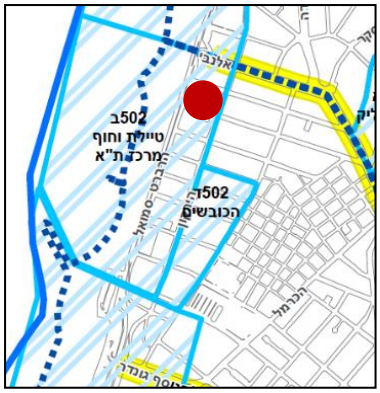
תשריטי תכנית המתאר:

אזורי ייעוד

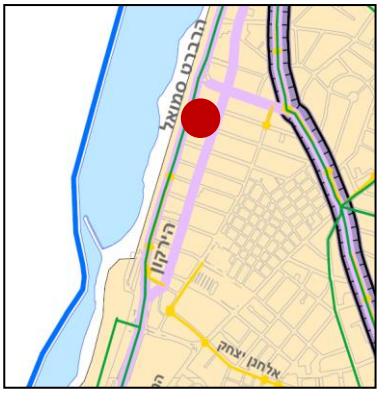


עיצוב עירוני

אזורי תכנון



תחבורה



ט. **מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז ת"א תא/מק/9117**
מטרת מסמך המדיניות הוא הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף תהיה מוטה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. המרחב הציבורי יתוכנן לשימושי הולכי רגל ורוכבי אופניים. המסמך מאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמפורט בטבלה 5.4 לתכנית המתאר, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי רח"ק מקסימלי יהיה 6.5.

זכויות בנייה מאושרות:

א. **הרברט סמואל 50-54, הירקון 41-39 (מגרש מקבל):**
זכויות בניה למלונאות (מלון סבוי): 1,386 מ"ר שטחים עיקריים, 430 מ"ר שטחי שירות.
מלבד מלון סבויי יתר המגרשים הינם בייעוד שטח לתכנון בעתיד לפי תכנית תא/1200, עם זאת מבדיקה של נתוני הארנונה ישנם 51 יח"ד במצב הנכנס.

ב. רוטשילד 117 (מגרש מוסר):
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית:

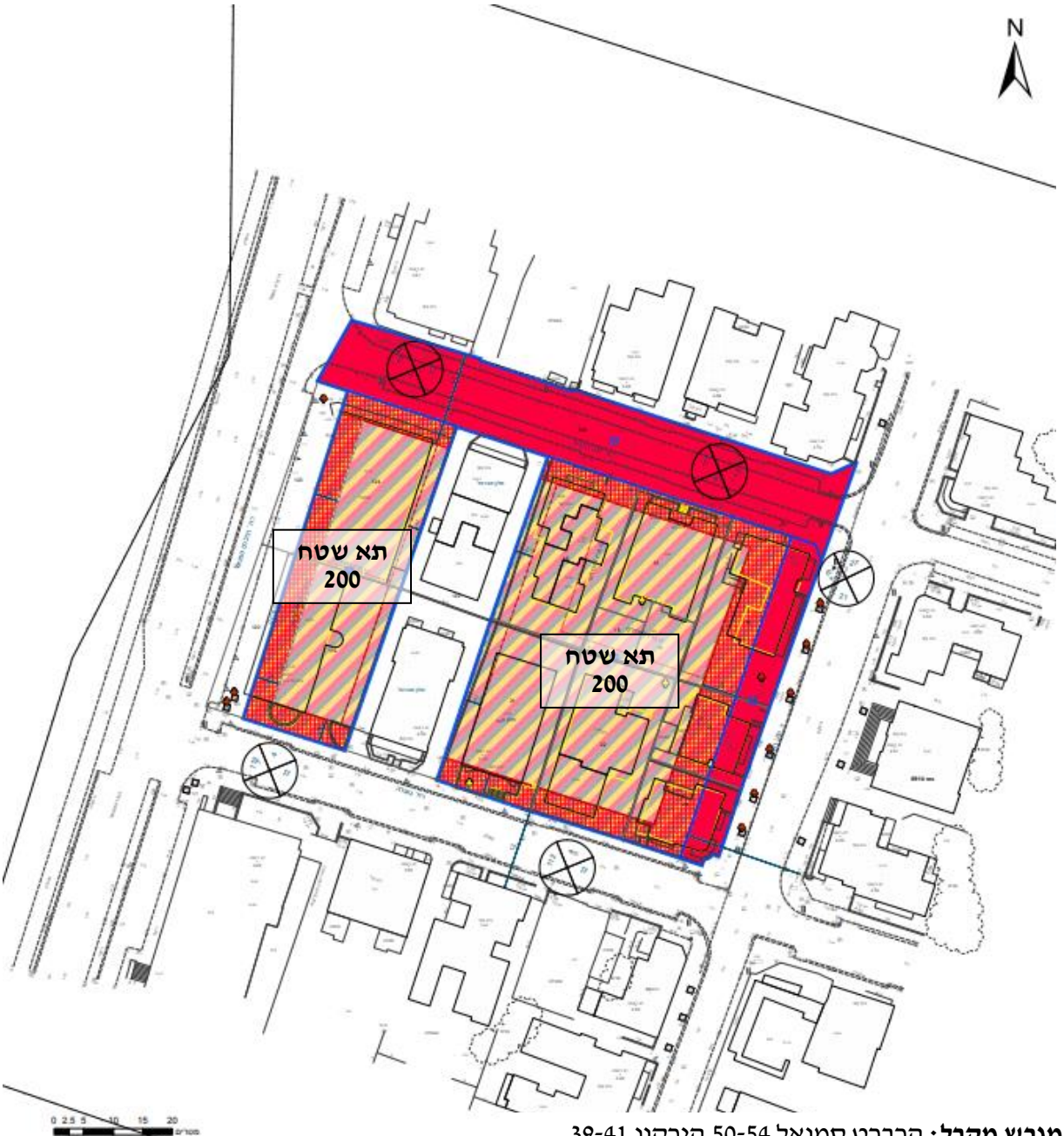
הינה תוספת זכויות לשימושי מלונאות, מגורים, מסחר ושטחי ציבור מבונים בהתאם לתוכנית תא/5000 וזאת לטובת פיתוח והתחדשות רצועת החוף ורחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים, לצד שיפור המרחב הציבורי והיצע המלונאות והמגורים בעיר, הרחבת רחוב הירקון הסדרה סטטוטורית של רחוב יונה הנביא ותוספת שטחים בנויים לצרכי ציבור.
בנוסף, לעידוד השימור בעיר התוכנית מניידת 363.72 מ"ר באמצעות ניוד משימור של 527.9 מ"ר מהמבנה לשימור במגרש המוסר ברחוב רוטשילד 117.

עיקרי הוראות התכנית:

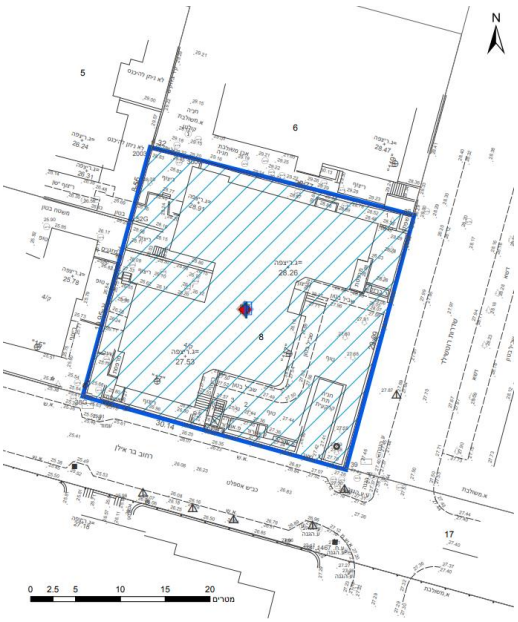
1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
2. הקצאת דרך לאורך רחוב הירקון והסדרת יעוד הקרקע ברחוב יונה הנביא וקביעתם ביעוד "דרך-מוצעת".
3. שינוי יעודי הקרקע הקיימים וקביעת ביעודים "מגורים, מסחר ותיירות".

4. קביעת השימושים, התכליות ושטחי הבניה המותרים בכל ייעוד.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מספר יחידות הדיור בתוכנית.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה המותר לבניה.
8. קביעת קווי הבניין.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
11. העברת זכויות בניה ממגרש מוסר המהווה מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 אל המגרש המקבל לשימושי מגורים.
12. קביעת תקני החניה בתחום התוכנית.
13. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, קיימות ובנייה ירוקה.

תשריטי מצב מוצע:



מגרש מקבל: הרברט סמואל 50-54,הירקון 41-39



מגרש מוסר: רוטשילד 117

נפחי הבניה המוצעים כוללים שני מגדלים לאורך רחובות הרברט סמואל והירקון. **בתא שטח 200** לאורך רחוב הרברט סמואל הבינוי יכלול קומות מסד מרקמיות לאורך רחוב הרברט סמואל ומגדל בחלקו הדרומי של תא השטח. **בתא שטח 201** יתאפשר בינוי הכולל מבנה קיים בן תשע קומות (מלון סבוי), ובניה חדשה הכוללת קומות מסד מרקמיות לאורך הרחובות הסובבים ומגדל בחלקו הצפוני של תא השטח. קומות המסד בחזית הדרומית יתחברו למבנה המלון הקיים לטובת הרחבת השימוש המלונאי בו. במרכז תא השטח תוקם רחבת תפעול על קרקעית אשר תקורה על ידי גג ירוק פעיל ו/או מגונן. בקומות הקרקע יותרו שימושים למסחר, מבואות ולובאים בלבד.

יעודים/שימושים:

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו 'מגורים, מסחר ותיירות'.
השימושים המוצעים הינם: שימושים למלונאות: חדרי אחסון מלונאי ושימושים נלווים, שימושים למגורים: דירות מגורים ושימושים נלווים, שימושים מסחריים: מסעדות ,בתי קפה וברים, שימושים למבנים ולמוסדות ציבור: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, שירותים עירוניים. (יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי). בנוסף מוגדרים בתשריט התוכנית ייעודי קרקע לדרך מוצעת.
ביחס למגרש המוסר: שימושים בהתאם לתכנית התקפה.

הקצאות לצרכי ציבור:

א. התוכנית המוצעת מסדירה את רציפות זכות הדרך לרח' הירקון בהתאם למאושר לאורך הרחוב באמצעות הריסת המבנים והקצאת שטח קרקע לדרך מוצעת.

ב. התכנית מקצה 1,215 מ"ר לשטחי ציבור בנויים. מיקומם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הוועדה המקומית.

תועלות ציבוריות:

א. התועלת הציבורית בתכנית עבור תוספת השטחים למגורים הינה עידוד השימור בעיר באמצעות ניוד משימור וכן הקצאה לקרן השימור בסכום המשקף 133.28 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

ב. בהתאם למדיניות העירייה, עבור תוספת שטחי מלונאות ברצועת חופי מרכז העיר לא נדרשות תועלות ציבוריות.

שטחי בניה מוצעים:

התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של **רח״ק 6** משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הפרשות לשטחי ציבור, ל- **60% מלונאות ו- 40% למגורים ומסחר.** בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו **1,788 מ״ר** המהווים **0.5 רח״ק** עבור שימושי מלונאות בלבד , במידה ותאושר תוספת הרח״ק במסגרת דיון זה תמהיל השימושים יעמוד על כ- **63% למלונאות ו-37% למגורים ומסחר.**

סה״כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם **23,243 מ״ר** ברוטו על קרקעי לשימושים השונים.
לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ״ר עבור כל יח״ד **(סה״כ 1,056 מ״ר)** ו-6 מ״ר עבור כל יחידה מלונאית.

סה״כ שטחי בניה על קרקעיים **למלונאות 12,917 מ״ר** מתוכם 1,816 מ״ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה על קרקעיים **למגורים 8,811 מ״ר, 88 יח״ד** לפי גודל ממוצע של 80 מ״ר עיקרי ליח״ד (51 יח״ד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה).
בנוסף, מוצעים **1,215 מ״ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.**

היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור:
המבנה ברחוב רוטשילד 117 גוש 7439 חלקה 8 הינו מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות וחלות עליו הוראות תוכנית השימור תא/ 2650ב.

על המגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117 בנוי מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר על ידי מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.
עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 7/6/2020.

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 527.9 מ״ר עיקרי בייעוד מגורים בגין יתרת שטח להעברה מהמגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117.

1 מ״ר עיקרי מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.689 מ״ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

סה״כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח׳ רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ״ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש״ח למ״ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ״ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ״ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 375.97 מ״ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ״ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ״ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ״ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ״ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות:	12,917 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים:	8,811 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למסחר:	300 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור:	1,215 מ"ר ברוטו
- סה"כ לכל השימושים:	23,243 מ"ר ברוטו

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 18,005 מ"ר .
- שטחים עיקריים נלווים לשירותי המלונאות בתת הקרקע: כ-2,160 מ"ר.

תא שטח	שטח קרקע (לאחר הקצאות)	ייעוד ראשי	שימושים	שטחים על קרקעיים		שטחים תת קרקעיים		יח"ד
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
200 הרברט סמואל	1,077	מגורים מסחר ותיירות	מגורים	963	241			12
			תיירות	4,035	1,214	660		
			מסחר	80	20			
			מבנים ומוסדות ציבור	345	103		65	
			סה"כ	5,423	1,578	660	5,450	12
201 הירקון	2,499	מגורים מסחר ותיירות	מגורים	6,086	1,521			76
			תיירות	5,892	1,176	1,500		
			מסחר	160	40			
			מבנים ומוסדות ציבור	590	177		115	
			סה"כ	12,728	3,514	1,500	12,555	76
סה"כ בתאי שטח 200+201 (מגרש מקבל)	**3,576**	**מגורים מסחר ותיירות**		**18,151**	**5,092**	**2,160**	**18,005**	**88**

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

א. שטחי המסחר המלונאי יהיו מתוך שטחי המלונאות. היקף שטחי המסחר המלונאי הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
ב. תותר המרת שטח עיקרי לשירות ולהפך בכל אחד מתאי השטח ובאותו השימוש ובתנאי שהיקף שטחי השרות בכל שימוש לא יפחתו מ 25% מהשטח העיקרי ושסך הזכויות בכל שימוש יוותר ללא שינוי.
ג. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת ההפרש בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי ושטחן הממוצע של יחידות הדיור יעודכן בהתאם.
ד. תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של עד 60% משטחן של שתי קומות

המרתף העליונות ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 בסמוך להוצאת היתר.

ה. לא תותר המרת שטחים מהשימושים השונים לשימושי מגורים.

ו. השטחים לשימוש מסחר הינם עבור מסחר עצמאי, תותר המרה של עד 20% משטחים אלה לטובת שטחי מסחר מלונאי ולהפך.

ז. הערות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור:

(1) לשימוש הציבורי יותר שימוש סחיר נלווה בהיקף של עד 5% מתוך סך השטח הציבורי.

(2) בשימושים ציבוריים ניתן להוסיף שטח בהיקף של עד 1215 מ"ר אשר ייועד למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.

(3) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים ולהיפך.

(4) מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.

(5) יותר להמיר שטח ציבורי מבונה לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי

(6) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.

(7) לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמד שטח גג ירוק בהיקף של לפחות 125 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.

מלונאות:

השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה/העברה של יחידות בנפרד. תירשם בדבר כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) תשע"ב- 2011. תותר הקמת מספר יחידות מלונאיות בכל אחד מתאי השטח.

יח"ד:

התכנית כוללת 88 יח"ד.

א. גודל דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי ובנוסף 12 מ"ר ממ"ד.

ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (60-75 מ"ר שטח כולל לרבות ממ"ד ככל שיבנה).

ג. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויקבע סופית בתוכנית העיצוב.

ד. לפי המלצת הצוותים המקצועיים בעירייה התכנית אינה כוללת יחידות דב"י וזאת מתוך שיכלול המשמעויות הנגזרות במקרה זה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200):
קומת קרקע + 3 קומות מסד + 21 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201):
קומת קרקע+5 קומות מסד + 19 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

גובה הבינוי: לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200):
גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201):
גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.

(*) תותר חריגה מגובה המגדלים בהיקף של עד 5.5 מטר נוספים עבור אנטנות, ארובות, מתקני ניקוי, עגורנים ואלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או דקורטיביים.

גובה הקומות בבניה חדשה: גובה קומה טיפוסית למלונאות - עד 3.8 מ' ברוטו.
גובה קומה טיפוסית למגורים - עד 3.6 מ' ברוטו.
גובה קומה לשימושים ציבוריים לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
גובה קומת המסד – עד 4.5 מ' ברוטו.
גובה קומת הקרקע - עד 6 מ' ברוטו.

גובה קומה טכנית – עד 10 מ (תובטח הסתרה מלאה של המערכות).
תותר הקמה של 4 קומות מיוחדות, בגובה גדול מהגבהים של הקומות הטיפוסיות, זאת לאורך המבנה בכל אחד מתאי השטח ובתנאי שגובהו המירבי של המגדל לרבות קומות המסד יוותר ללא שינוי.

קווי בניין: לרח' הרברט סמואל- לקומת הקרקע (בתחום הקולונדה) 4 מ', לבינוי המגדלי קו בניין 0.
לרח' גאולה ויונה הנביא- 4 מ'.
לרח' הירקון- 6 מ'.
קווי בניין למגדלים מפורטים בתשריט התכנית.
בשטחים התחומים בין גבולות המגרשים לקוי הבניין לאורך הרחובות בהיקף המגרשים בקומת הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור.

תכסיות: תא שטח 200:
תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות.
תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר.

תא שטח 201:
א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות.
ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

איחוד וחלוקה:

א. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה. מאחר ויוזמי התכנית הינם בעלים חלקיים מתחום התכנית (58% מהשטח הסחיר הנכנס בתכנית הינו בבעלות היזמים / נחתמו הסכמים לגביו)
ב. תחום התכנית כולל את חלקות 12-16 , 21-24 , 119 , 124 , ו- 108 בגוש 6914 , המהוות חלקות רגולריות, מבונות בשטח כולל של כחמישה דונם.
ג. התחום כולל 12 חלקות המתפרסות על שטח קרקע כולל של כ- 5 דונם המופרד פונקציונלית ע"י מלון אברטל הניצב ע"ג חלקה 122 ואינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה.
ד. **לפיכך תתבקש הוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית**, וזאת לצורך מימוש תכנית המתאר, מדיניות התכנון והתועלות וההקצאות הציבוריות הנגזרות מהתכנית.
ה. טבלאות האיחוד והחלוקה נבדקו ע"י הצוות המקצועי ואושרו על ידם.

תנועה ותחבורה:

א. התוכנית קובעת הפקעה לאורך רחוב הירקון, בכדי להסדיר את רציפות זכות הדרך ברחוב.
ב. החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. הכניסה לחניונים תתאפשר מרחוב גאולה לתא שטח 200 ומרחוב יונה הנביא לתא שטח 201.
תקן החניה יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים):
- 1:0.5 למגורים.
- 1:15 למלונאות.
- 1:50 למבני ציבור.
- תקן 0 למסחר.
- תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.
ג. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
ד. לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי.
ה. לא תותר כניסה למרתפי החניה מרחובות הירקון והרברט סמואל.

שטחי תפעול:

התכנית מסדירה שטח תפעולי משותף בתא שטח 201 לבינוי החדש ולמלון סבוי לאזורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה, זאת על מנת לצמצם את מספר כניסות כלי הרכב לשטחים תפעוליים בתחומי המגרשים ושמירה על רציפות המדרכה ומעבר הולכי הרגל. השטח התפעולי יהיה מקורה ויפותח כגג כירוק, בתכסית מינימלית של 250 מ״ר. מחצית משטח גג זה יוצמד לשטחי הציבור המבונים ובגישה ישירה אליהם. פתרון האשפה יהיה תת קרקעי אולם לאור מגבלות המגרש שאינו מאפשר הכנסת משאית לתת הקרקע, יועלו מכולות האשפה באמצעות במות לרחבה התפעולית ומשם יפונו ע״י המשאית.
בתא שטח 200, פתרונות הפריקה, הטעינה ופינוי האשפה יהיו תת-קרקעיים.
פתרונות האשפה, פריקה וטעינה תואמו מול אגף התברואה ויקבעו סופית במסגרת תכנית העיצוב.

הוראות פיתוח:

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי ה0.00 של הבניינים וכל הכניסות לשימושים השונים בקומת הקרקע יהיו תואמים למפלס הרחוב. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ״ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

זיקות הנאה:

א. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו-7 ימים בשבוע במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל, בכלל זה בשטח קולונדות. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.

ב. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים , פליטת אגזוז גנרטור בתחום זיקת הנאה.

ג. זיקות ההנאה, להוציא זו שברחוב הרברט סמואל, תהיינה גם עבור מעבר תשתיות תת קרקעיות בעומק של 2.5 מטר.

תכנון בר קיימא, ניהול מי נגר ואיכות הסביבה:

א. על השימושים המלונאיים לעמוד בדירוג של 4 כוכבים , דירוג אנרגטי A לבניין כוחלו ודירוג B ליחידות דיורידה מלונאית, ודירוג LEED ברמת PLATINUM לפחות.

ב. על שימושי המגורים לעמוד בדירוג 3 כוכבים ובדירוג B לבניין כולו ו C ליחידת דיור.

ג. תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.

ד. בכל שטח התכנית תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.

ה. יידרש נספח סביבתי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי שיאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושאים הבאים :
- איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגזוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות).
- הצגת ומיקום פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד.
- מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
- יעודכן המודל האקוסטי על בסיס נתוני אמת (מבוסס על מדידות רעש בפועל) של מערכות אוורור

ומיזוג על מלונות קיימים (אברטל) על מנת לקבוע באילו קומות וחזיתות ניתן יהיה לתכנן מגורים ושימושים רגישים לרעש.
- כושר הבידוד האקוסטי של חלונות המבנה, לרבות יחידות מלונאיות, יתוכנן לכושר בידוד אקוסטי של Rw=35dB/.
-שילוב אמצעים למיתון רוחות ככל שיידרש בהתאם לדו"ח מיקרו-אקלים מעודכן.

תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב אדריכלי):
נספח הבינוי לתוכנית זו הינו נספח רקע בלבד. העיצוב המוצג אינו חלק מהתכנית הסטטוטורית המוצגת לאישור הועדה, זה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התוכנית, על ידי הועדה המקומית.
התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.

ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר, פירוט פיתוח הגג, לרבות שטחי הגינון, אופי הצמחייה ובתי הגידול ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר על ידי מהנדס העיר.

ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.

ד. נספח סביבתי הכולל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.

ה. קביעת מיקום סופי של זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התוכנית.

ו. קביעת מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית.

ז. קביעת מיקומם הסופי של המגדלים בתחום הבנייה למגדלים.

ח. קביעת היקף שטחי המסחר לרבות מסחר מלונאי, מיקומם וגודל היחידות המסחריות.

ט. סקר אנרגיה אשר יכלול בין היתר בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התוכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.

י. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירתי), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התוכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו' ואישורה על ידי הרשות להגנת הסביבה.

טבלאות השוואה:
השוואת שטחי יעודי הקרקע

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	4,521	77.14%	⇦	דרך מוצעת	1,403.94	24.01%
מגרש מיוחד	473	8.07%		מגורים, מסחר ותיירות	3576.13	61.16%
מגרש מיוחד (מגרש מוסר)	867	14.79%		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגרש מוסר)	867.15	14.83%
סה"כ	**5,861**	**100%**		**סה"כ**	**5,847.22**	**100%**

השוואת שטחי בניה (מגרש מקבל):

נתונים		**מצב קיים**	**מצב מוצע**
יחידות דיור		51 לפי ארנונה (מספר יח"ד בהיתר לא נבחן)	88
שטח ממוצע ליח"ד		-	80 מ"ר עיקרי
שטחי בניה למגורים		4,827 מ"ר ברוטו (לפי ארנונה)	8,811 מ"ר ברוטו
שטחי בניה למלונאות		1,816 מ"ר ברוטו (שטחי מלונאות מאושרים ובנויים מתוקף תכנית תא/3444)	12,917 מ"ר ברוטו
מסחר		-	300 מ"ר ברוטו
שטחי בניה לשימושי ציבור		0	1,215 מ"ר ברוטו
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)	אחוזים	-	650%
	מ"ר	-	23,243 מ"ר ברוטו
גובה	קומות	-	עד 25 קומות.
	מעל פני הים	-	לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200): גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים. לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201): גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.
תכסיות		-	תא שטח 200: תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות. תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר. תא שטח 201: א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות. ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

מקומות חניה	-	א. מגורים 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבינהם. ב. מסחר: תקן 0. ג. מלונאות: 15:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבינהם. ד. ציבורי: 50:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם.

מגרש מוסר:

נתונים	**מצב מאושר** (תא/ 2650 /א')	**מצב מוצע**
שטחי בניה	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 15.2.2024	הפחתה של 527.9 מ"ר עבור תועלת ציבורית

עדכון הציבור:

עדכון הציבור על קידום התכנית נערך במסגרת עדכון הציבור למדיניות חוף הים, אז הוצגו התכניות המקודמות, וזאת כפי שאושר בתת הועדה לשיתוף הציבור.

חוו"ד תחבורתית:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית במגרשים 200, 201.

1. <u>רקע</u>

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא:
א. ממזרח - רחוב הירקון.
ב. מצפון - רחוב יונה הנביא.
ג. מדרום - רחוב גאולה.
ד. ממערב - רחוב הרברט סמואל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים כדלקמן:
א. ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 63, 66, 90, 161, 238.
ב. ברחוב הרברט סמואל עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 161, 222, 296, 333, 463, 466, 489, 555, 566, 599, 705.
ג. ברחוב בן יהודה הסמוך ובמרחק של עד כ- 200 מטר יעבור הקו הסגול.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגרש 200	
מגורים	12 יח"ד
מלון	140 חדרים
מסחר	80 מ"ר
מבני ציבור	345 מ"ר

מגרש 201	
מגורים	76 יח"ד
מלון	175 חדרים
מסחר	160 מ"ר
מבני ציבור	590 מ"ר

2. <u>תקני חניה לרכב פרטי</u>

2.1 התכנית נמצאת באזור א' לתקני חניה. תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.1.1 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם. תקנים אלה יהיו מקסימאלים וניתן יהיה לרדת מהם.

מגרש 200	
0.5:1 חניה ליחידת דיור	סך 6 חניות
1:15	סך 9 חניות

מגרש 201	
0.5:1 חניה ליחידת דיור	38
1:15	12

חניות לחדרי מלון	
1:0 מסחר	סך 0 חניות
1:100 מבני ציבור	סך 4 חניות
סה"כ	19 חניות

חניות לחדרי מלון	
תקן 1:0 מסחר	0
1:100 מבני ציבור	6
סה"כ	56 חניות

2.2 לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי בהתאם למדיניות התכנון.

3. <u>הולכי רגל</u>
3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות הירקון והרברט סמואל.
3.2 התכנית מקצה שטח ביעוד דרך מוצעת בהרחבת המדרכה ברחוב הירקון. רוחב זכות הדרך לאחר ההרחבה הינו 21 מ', מתוכם רוחב המדרכה המערבית ברחוב הירקון הינו 9.75 מטר עד לקו מגרש ועוד 6 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
3.3 רוחב המדרכה בהרברט סמואל הינו 5 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר קולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע.
3.4 רוחב המדרכה ברחוב יונה הנביא 2.3 מטר עד לקוו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקוו בניין.
3.5 רוחב המדרכה ברחוב גאולה 2.0 מטר עד לקוו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקוו בניין.

4. <u>רכב דו גלגלי</u>
4.1 בפרויקט תוכננו 215 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו בתחום המגרש במרתפי החניה.
בנוסף תוכננו במרתפי החניה 36 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
4.2 שביל אופניים דו סטרי קיים בצד המערבי לאורך טיילת הרברט סמואל.

5. <u>נגישות וחניונים</u>
5.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס במגרש 200 על גישה מרחוב גאולה והסדרת חניון נוסף מתחת לבניין החדש באמצעות מעלית ל- 3 קומות חניון.
5.2 במגרש 201 מתוכננת גישה מרחוב יונה הנביא לפריקה וטעינה בקרקע והסדרת חניון לעד 4 קומות.
5.2 אזורי הפריקה והטעינה במגרש 201 למלון וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס הכניסה הקיימת מרחוב יונה הנביא.

6. <u>מערך תנועה היקפי</u>
6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות יונה הנביא וגאולה.

7. <u>סיכום</u>
הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

חוו"ד סביבתית: מסמכי איכ"ס וההוראות הנגזרות מהם מפורטים בגוף הדראפט והם אושרו ע"י מחלקות העירייה הרלוונטיות.

חוו"ד יח' אסטרטגית:
בחישוב ההקצאות לצרכי ציבור המצב הנכנס חושב לפי היתרי בנייה, זאת לפי חוות דעת השירות המשפטי.

1. <u>חלקה המערבי של התוכנית:</u>
סה"כ זכויות במצב הנכנס **2437 מ"ר**
סה"כ זכויות במצב היוצא **7001 מ"ר**

יח"ד מצב נכנס: 10
יח"ד מצב יוצא: 12

היקף ההקצאה:
תוספת זכויות **4564 מ"ר**
היקף ההקצאה (0.4*4564/7001)= **26.0%**
שטח המגרש **1.077 דונם**

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור: (26.0%*1077)= **0.28 דונם**
המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)

<u>סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 448 מ"ר</u>

2. <u>חלקה המזרחי של התוכנית:</u>
סה"כ זכויות במצב הנכנס **4511 מ"ר**
סה"כ זכויות במצב היוצא **16201 מ"ר**

יח"ד מצב נכנס: 23 + יחידות דיור נוספות בחלקות 12, 13-15. לפי החוו"ד המשפטי נדרש לקבוע את היקף היח"ד הנכנס לפי תוכנית 44. אם כי בדיקה מקדמית לפי נתוני הארנונה מראה כי בשתי החלקות יחד ישנן 15-17 יחידות דיור.
יח"ד מצב יוצא: 77
לאור האמור לעיל ניתן להסיק כי התוכנית מוסיפה היקף יח"ד הקטן מ-50 ולכן חושבה ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

היקף ההקצאה:
תוספת זכויות **11690 מ"ר**
היקף ההקצאה (0.4*11690/16201)= **28.8%**
שטח המגרש **2.828 דונם**

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור: (28.8%*2828)= **0.815 דונם**
מתוכם נדרש להפחית את ההפקעה **0.335 דונם**
סה"כ הקצאה לצורכי ציבור **0.479 דונם**
המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)
<u>סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 767 מ"ר</u>

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0327239	שם התכנית תא/מק/4579 הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41	מגיש התכנית הוועדה המקומית ICR	עורך התכנית אבנר ישר

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

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

	תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית נובלת ברחובות גאולה מדרום, יונה הנביא מצפון, תירקון ממזרח והרברט סמואל ממערב. שטח התכנית הינו כ- 6 דונם מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות רצועת התוך והרחבת רחוב תירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים, זאת לצד שיפור המרחב הציבורי הגובל בח לרחובות הרחבות דרכים וקביעת זיקות הנאה. הבינוי כולל שני מגדלים מעל קומות מסד שיגדירו דופן פעילה לרחוב.	62 א. (ג) תוק התו"ב"התשכ"ח	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 2016

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

	הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
נושאים מהותיים	☐	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.**	**502ב- טיילת מרכז תל אביב.**		+
				5.3.1 הוראות מתחם חופי	**+ מסמך מדיניות מיום 16/09/2020**
				עיגון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף	**הציר הירוק המוזכר בטבלה אינו בתחום התוכנית ואף אינו גובל בה.**
				ריח"ק מירבי 6 + חצי לשימושי מלונאות לשימוש מלונאות בכפוף להכנת מסמך מדיניות שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות הנאה לציבור.	
			איזור מוטה מלונאות		+
			מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות		
	☐	**קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:** **- מתחם חופי**	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח אזורי ומתחמי תכנון:מתחם חופי**	**סעיף 5.3.1 (ד) קובע הנחיות בינוי למתחם**	**• + התוכנית עומדת בעקרונות המפורטים בסעיף •**
נושאים נוספים	☐	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.**	**לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנית רבת קומות אזור מוטה מלונאות**	**• אזור מגורים בבניה רבת קומות – סעיף 3.2.5** **• סעיף 3.2.1 (א)(1)**	**קביעת יעוד מעורב למגורים משחר ותיירות** **+**

	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות. אזור מוטה מלונאות עם חזית מסחרית לרח' הרברט סמואל ולרח' הירקון	•סעיף 3.7.2 לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתוכנית ייעודו לשימושי מלונאות •סעיף 3.2.5 מקבץ שימושים ראשי מגורים סעיף 3.3.7.2.ד חניה ציבורית תת קרקעית	•התוכנית קובעת שימושים למלונאות ומגורים •התוכנית כוללת 60% אחוזי בניה למלונאות מתוך סך הזכויות הסחירות במצב המוצע לפי הוראות סעיף 3.7.2 היא כוללת 56% אחוזי בניה למלונאות מעבר לזכויות הבניה המאושרות למלונאות על פי תוכניות מאושרות. •נתבקש סטיה ממסמך המדיניות שהנחה תכנון חניונים ציבוריים של לפחות 50 מקומות חנית.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות הממורטות.	סעיף 3.2.5.א ס"ק 4 מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - משחר 1. שימושים כלליים – מלונאות ושימושי ציבור מבונים	•התוכנית קובעת שימושי משחר וקובעת הוראות לקומת קרקע משחרית. •התכנית קובעת שטחי ציבור מבונים ומוסיפה שטחים למלונאות
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשדיט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות	רח"ק לאזור מגורים בבניה רבת קומות – 5. תוספת 1 רח"ק לפי רסטר אזור מוטה מלונאות . תוספת חצי רח"ק לפי טבלת הזכויות בכפוף מסמך מדיניות 3.1.3 ג – תועלת ציבורית	+ שטחי הבניה בפרויקט נגזרים לפי רח"ק 6.5 בכל תא שטח. •תרומה משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לניתן זכויות ממבנה לשימור.
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	•3.1.4 ה' תוספת שטחים למרפסות למגורים	+ +

			ומלונאות מעבר לרח"ק • 3.1.4(ו) מצללות או סככות צל לשימושים ציבוריים עד רח"ק אחד	
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.	+ שטחי הבנייה תחת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים פחות מ50% משטחי הבניה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים ושירות.
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2,4.2.6-4.2.5)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 25 קומות.	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 א (1) אזור מגורים בבניה רבת קומות 4.2.2 (א) 3 4.2.2 (ב) 4.2.2 (ג) – קומה טיפוסית 3.8 מ' קומה מסחרית 6 מ'	+ תוכנית קובעת מספר קומות מרבי של 25 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות + התכנית תואמת הוראות הבינוי של מסמך המדיניות הכוללות מרכיב מרקמי לחיבור לרקמת הבינוי העירונית בשילוב מגדלים לפי מדיניות התכנון בכל רצועת חוף הים + נספח בינוי נספח התחבורה נספח תשתיות נספח אקלימי
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני –פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי 3.1.3 (ב))	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	• התוכנית מגדירה קווי בניין לקומת הקרקע לקומות העיליות ולמגדלים • התוכנית קובעת זיקת הנאה והוראות לפיתוח בין גבול המגרש לקוי הבניין • מסמכי התוכנית כוללים סקר עצים
	הקצאה לצרכי ציבור– סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד:(אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	• בהתאם לחוו"ד אסטרטגית התוכנית קובעת 1,215 מ"ר לשטחים מבונים לצורכי ציבור

עבד עם זמאנו

				• התוכנית קובעת זיקות הנאה לטובת הציבור בתיקף המגרשים
	קביעת תוראות למרחב הציבורי סעיפים3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (, רחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, רחוב עירוני	ב.3.6.14 - הועדה תחליט על הפקדת של תוכנית בכפוף לבדיקת תכנונית. רוחב למדרכות של 10-8מ ברחוב עירוני	• התוכנית מקצה קרקע להרחבת רחוב הירקון מ-10 מטרים ל21- מטרים בתחום זה תתאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • כלפי רחוב הרברט סמואל התוכנית מיישמת את מדיניות התכנון בחוף חים תאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • התוכנית שומרת על זיקת הנאה ברוחב 4 מטרים לקולונדה
	תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה דרך עורקית עירונית אזור העדפת חולכי רגל	3.8.1 כללי (ס"ק א) העדפה לתחבורה ציבורית לחולכי רגל ורוכבי אופניים ד.3.8.2 ס"ק 3 - קו הבניין בתכנון מפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים. הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר	• בהתאם לחוות דעת תחבורתית קו הבנין לרחוב הרברט סמואל לפי תוכנית תקפה • קו בנין לרחוב הירקון – 6 מ'
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4		4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית – (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני (ה) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות. 4.4.2 – חוות דעת תכנונית	+ + בהוראות התכנית התייחסות לתקני בניה ירוקה

			4.4.3 - בניה ירוקה 4.4.4 – תנחיות מרחביות 4.4.5 – תנאים להפקדת תכנית	+ + +
תוספת שימושים בכלל האזורים	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת		התכנית כוללת גם מבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 אשר במסגרת התכנית מנוידות זכויות אל המגרש בהרברט סמואל
	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	לאורך רחוב הרברט סמואל רצועת מים קיימת לתכנית נספח תשתיות הכולל התייחסות למים וביוב ונספח ניהול מי נגר חלחול- 15% מהמגרש יוותר פנוי מבניה על ותת קרקעיות. עם זאת, מכיוון ששטח זה מיועד בעיקר להרחבת הרחובות, סך השטח שיהיה פנוי מכל חיפוי אטום לרבות ריצוף ו/או ריצוף מחלחל יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ובהתאמה לתכנון המפורט המיטבי.

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

תצהיר וחתימות

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

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025441551		2.7.24

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389726-9		1.7.2024

רן ברעם | 2017

העתקים

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר אותה להפקדה לעיון הציבור, זאת לצורך מימוש תכנית המתאר ומדיניות התכנון וקבלת התועלות וההקצאות, בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
2. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור ולשיפוי, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
4. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
6. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובנייה.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24ב' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון:

יוני גרוסוואסר: מציג את התוכנית

מיטל להבי: מאיפה נכנסים לרמפה
יוני גרוסוואסר: הכניסות מרח 'יונה הנביא (מציג במצגת)
חיים גורן: ההדמיה שמראה מגורים לעומת מלונאות
יוני גרוסווסר: מראה שעיקר המגורים מרוכזים במגדל ברח' הירקון. 1200 מ"ר למגורים נמצאים בחזית המערבית של הפרויקט, במגדל ברח' הרברט סמואל ואותם 1200 מ"ר קיימים שם כבר היום ונשארים באגף המערבי למגורים שנמצא שם.
זה לא תוספת הם כרגע נמצאים שם.
יש בנין מגורים.
חיים גורן: אז זה באק טו באק.
רוני גרוסוואסר: כן, והאחוזים בסך הכל הם 40% למגורים 60% ומלונאות .
חן אריאלי: עשיתם בדיקת שמש.
רוני גרוסוואסר: כן התוכנית בודקת נספח הצללה.
מיטל להבי: שטחי בניה למגורים המצב הקיים היא לפי ארנונה. מתי בודקים לפי היתר ? קצת יותר דרומה בכל פעם שמאשרים את הבוקסה אין זרימת אוויר חוסמים ב9 קומות את כל השטח. מה קורה למגורים שמאחורי המגדלים מבחינת אוויר שאמור להגיע מהים? איפה נותנים את האקסטרה מטרים הללו?
הגישה שהיתרנו 25 קומות במגדלים ברצועת החוף במסמכי המדיניות וכד' אבל ברגע שאנחנו מגדילים את הנפח בחסימה בין רחוב בבלוקים, איפה זרימת האוויר הידועה של ת"א. זה מפריע לכל מה שנמצא ממזרח לפרויקט. האם יש דו"ח של איכות הסביבה? אנחנו רוצים לראות אותו. לפי הרמפה שהצגתם לי ההמתנה של המכוניות היא לא בתוך הרמפה אל ברח'. אין מקום ביונה הנביא כדי להיכנס לחניון. האם הקולנדה היא בגובה פני הקרקע או שהיא מוגבהת? בעבר התקבלה החלטה שלא מעבירים זכויות בניוד להרברט סמואל ממערב להרברט סמואל אז איך זה קורה כאן?
יוני גרוסוואסר: למרות שהמדיניות מאפשרת 8 קומות ומלונות אברטל בנויים ב7 ו9 קומות אז המסד המרקמי הוא רק 4 קומות בחזית המערבית ו6 קומות בחזית המזרחית.
מיטל להבי: כרם התימנים יכולים לבנות עד 3 קומות כך ש4 קומות זה ממש מעל הראש שלהם.
אלון מטוס: עיקר השטחים חושבו במצב הקיים לפי היתרי בניה. אני מזכיר לגבי הרוח אנחנו במסגרת מתארית שאישרה את קנה המידה ושהשימוש המלונאי יקבל היכולת לתפעל את עצמו נדרשות קומות רחבות. לפעמים שומעים הערות על מגדלים שיוצרים את מנהרות הרוח בצורה חזקה אל תוך העיר ויש פעמים ששומעים שאין רוחות בכלל. אומנם לא נעשתה בדיקה כוללת בחוף הים לצורך זה אבל יש 2 טיעונים סותרים . הרוח תמצא את דרכה פנימה לעיר. זה דימוי שהמגדלים שמייצרים את החומה למעשה הפרויקטים מרחיבים את הרחובות ומאפשרים תנועת הולכי הרגל ואת מנהרות הרוח. התוכנית הזו תוצג בשלב תוכנית העיצוב ותוכלו לוודא שיש זיקת הנאה בגובה הרחוב.
לגבי התנועה הכניסה לתת הקרקע במקרה הזה היא בתוך הבלוק עצמו רק שם תהיה ירידה מתוך המתחם עצמו .

מיטל להבי: איפה עוצר הרכב לפני המחסום צריך לעשות את ההמתנה בתוך המתחם בתוך הבניין ולא ע"ח המדרכה לדוגמא ברח' או על שביל אופניים.
אלון מטוס: המחסום יוכל להיות פנימה יסומן בתוכנית העיצוב. אנחנו לא מוספים זכויות בניה בניוד בשימור מערבית לרח' הירקון. הניוד משימור הוא עבור זכויות שניתנות מתוקף תכנית המתאר הרח"ק שמתאפשר להם ואנחנו כתועלת ציבורית דורשים את אותו ניוד משימור לא מעבר לתוספת שניתן כאן.
מיטל להבי: איך זה נראה בלי הניוד?
אלון מטוס: הניוד הוא על גבי זכויות בניה מתוקף תוכנית המתאר.
מיטל להבי: תכנית המתאר נותנת רח"ק מינימום ומקסימום ולנו יש כוועדה הסמכות להחליט בין מינימום ומקסימום.
אודי כרמלי: זה בדיוק מה שעשינו הם לא קבלו את המקסימום בתוספת זכויות ניוד משימור זכויות האלה עולות ליזם פי שתיים.
אלון מטוס: מדיניות הועדה היא למקסם את הזכויות למלונאות ולמקסם את זכויות הבניה כדי לשרת את התוכנית האסטרטגית לתיירות שלנו. הניוד משימור הוא עבור המלונאות לא עבור מגורים והחישוב נעשה במשותף לשני השימושים.
מיטל להבי: אז בוא נגייד לטובת מלונאות וישרת את המדיניות של המלונאות על רצועת החוף.
מלונאות נעשה לטובת מגורים וזה ישרת את המלונאות של רצועת החוף
אודי כרמלי: להיפך אנחנו מרוויחים כך יותר זכויות מנוידות יותר מטרים לשימור. ככל שהמטרים מניוד לשימוש יקר יותר ככה מניידים יותר מטרים.
אלון מטוס: 4 קומות הם הקומות שחושבו מניוד לשימור בלמעלה.
מיטל להבי: מתי מודדים לפי ארנונה ולפי היתר?
אודי כרמלי: הכלל הוא היתר במקריי קיצון שבהם אין היתרים ואין יכולת להוכיח את ההיתרים מסתמכים על ארנונה. אבל פה אנחנו תמיד מסתמכים על היתרים, אני מפעיל שיקול דעת איך נכון לקחת את הזכויות השיקול הוא גם תכנוני.
יעל נוייפלד: בדקנו את ההיתרים חלקה חלקה בניין בניין ולמעט 3 חלקות. בדקות מס' יח"ד דיור במצב הנכנס והיוצא כיוון שזהו אזור לתכנון בעתיד. בחלקה המערבית של התוכנית ש 2437 מ"ר במצב הנכנס 4001 במצב היוצא 10 יח"ד במצב הנכנס 12 במצב היוצא. בחלק המזרחי של התוכנית היה לנו קושי והיו 3 חלקות שלא מצאנו היתרים עבורם ואותם הערנו לפי ארנונה, והנתונים שהיו.
מיטל להבי: בחלק המערבי מחצית לא נמצא לו היתר.

אלון מטוס: לגבי החישובים יעל תסתכל אולם בהקשר של שאלת הארנונה לגבי המהות אנחנו דורשים הקצאות לצורכי ציבור עבור תוספת של המשתמשים מעבר למה שקיים היום.
אודי כרמלי: למה המטרה של החשבונות מה היה ומה יצא זה בעיקר לנושא הפרוגרמה. היטלי השבחה לא קשור למה שקורה כאן אנחנו מחשבים מה התוספת של יח"ד והשטחים כדי לעשות פרוגרמה אמיתית ונכונה בהתאם לתוספות. אנחנו לא מוותרים על שטחי ציבורי והקו החותך שנכון להפעיל זה היתרי בניה. יש הרבה תלונות שאנחנו מסתכלים על היתרי בניה אבל זה נתון חותך אחד שוויוני לכולם. לכן זה הנתון את מדברת על מקרי קצה שלא מצאנו היתרים ומשתמשים בנתון הארנונה כל שיטת חישוב שאני אטיל אני צריך לשכפל אותה בכל פרויקט בעיר ולכן מבחינה ציבורית הכי נכון לעשות.
דייבי דישטניק: המספרים לא מסתכמים יכול להיות שיש בעיה נקודתי.
אודי כרמלי: נעשה בדיקה למספרים ונעדכן את הועדה אבל כמו שאני רואה זה הדלתא ממנה מחשבים את התועלות הציבוריות ועל כך אין עוררין.
מיטל להבי: מבחינת איכות השטח הציבורי האם התאפשר לעשות שירות קהילתי ולא רק גלריה?
אלון מטוס: נעשתה בדיקת היתכנות לשימוש גני ילדים שחסרים בעיר ולא בהכרח חושבים שזה השימוש שדרוש כאן אבל הוא השימוש הבעייתי מבחינת ההתמקמות שלו אבל תינתן הרבה יותר מגלריה. גם גבהי הקומות שנתנו כאן יעשו שימושים הרבה יותר ממשרדים אז התשובה היא כן ישנה אפשרות לשימוש ציבורי גדול ובינוני.
מיטל להבי: מה השימושים שחשבתם באזור?
אודי כרמלי: אנחנו לא מביאים גלריות ככל, בפרויקטים כאלה שבמקרה הטוב ימסרו לעירייה בעוד 5-6 שנים ברור מפת הצרכים תימסר לעת המסירה. לכן אנחנו מתכננים לשימוש הקיצוני שהוא גובה קומות נושא שאנחנו מקפידים עליו וכמובן נושא של גישות ולובייים נפרדים וגישה במפלס הקרקע הפרדת תשתיות גם מבחינת תנועה ומערכות. הנושא השלישי הוא חצרות ברגע שאין שימוש שיודעים מה יהיה ברוב המקרים אנחנו בודקים גם על ההיצע. בעוד עשור לא כל ה7 תוכניות התממשו ולראות כמה פוטנציאל.
מיטל להבי: לא כתוב שטח ציבורי פתוח, כמה העיריה מקבלת.
אלון מטוס: אין הקצאה של שטח ציבורי פתוח ההקצאה להרחבת רח' הירקון יש שטח שישויך לשימוש הציבורי אותו חלק משטח הגג המגונן וקבל הוראות בתקנון והוא מעבר לשטח הציבורי שנדרש בהקצאה לצורכי ציבור. אני מעריך שאם יהיו גני ילדים אז המרפסות יהיו מוכלות מהשטח של השטח הציבורי

שמוקצה כאן ולא במקום אחר. אני רוצה להסתייג שלא בהכרח נכון השילוב בין גני ילדים לשימוש המלונאי אבל בדיקת ההתכנות היתה מתוך מחשבה לקחת את השימוש הקיצוני ביותר.
מיטל להבי: מתדון יותר קיצוני
אודי כרמלי: ממש לא, גם תכנון ומבנה וגם מעון לנשים מוכות והרבה שימושים שאנחנו מפזרים בעיר הם לכאורה הם שימושים בעיתים ולא תמיד האוכלוסייה לא רוצה אותם לידם אנחנו לא מתפשרים.
ליאור שפירא: ממליצים לוועדה להצטרף כמגישה לתוכנית ומאשרים להפקדה.

בישיבתה מספר 24-0011ב' מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את הפקדתה של התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
2. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
3. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
4. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
5. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובנייה.
6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.
7. תיקון התקנון להוספת הוראות גנריות לפי מדיניות התכנון בחוף הים עבור חניון ציבורי בתת הקרקע.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק

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 13362 בעמוד 6130 בתאריך 20/04/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	10/04/2025
מעריב	10/04/2025
מקומון ת"א	11/04/2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות לתכנית:

עו"ד ניר אדרי	רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
דודו מחלב, מנכ"ל איגודן	רחוב אבן גבירול 218 תל אביב-יפו 6139801
להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ	רחוב החרש 20 תל אביב - יפו 6761310
מר אבי גואטה	גאולה 9/הירקון 39, תל אביב יפו 6330409
עו"ד שוב	מנחם בגין 144, תל אביב יפו 6492102
עו"ד רונן ירדני	ברקוביץ 4, תל אביב יפו 6423806

התנגדות מס' 1: אביבה כרמי, יפה וולמן ע"י עו"ד ניר אדרי ושמאי אייל טדי הראל	**מענה:**
1.1 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה:	**מענה לסעיף 1.1א:**

המתנגדות הנן בעלות זכויות ב-5 דירות מגורים אשר מהוות חלק מבית משותף הבנוי על גבי חלקה 16 בגוש 6914, ברחוב יונה הנביא 6. צורפה חוות דעת של שמאי מטעמן שגורסת כי התכנית המופקדת, פוגעת בערך השוויון ומפלה באופן קיצוני את חלקת המתנגדות, ביחס לחלקות היזם. אי השוויון נובע מפגמים בטבלת האיחוד והחלוקה, הן ביחס למצב הנכנס והן ביחס למצב היוצא. מבוקש לתקן את טבלת האיחוד והחלוקה, באופן הבא: א. יש לחשב במצב הנכנס מקדם מיקום מותאם נכס ושווי כלכלי בהתאם למיקום הנכס ביחס לים.	המתנגדות טוענות כי ההפרש הכלכלי בין נכס המצוי בקו ראשון לים עם צפי ישיר ונוף פתוח לקו הים הינו הפרש של 7% ביחס לנכס "כלוא" המצוי בין 2 בנייני מגורים בנויים וללא כל נראות לקו החוף אך זאת ללא כל סימוכין. החלקה מצויה בסמיכות למבנה בן 9 קומות אשר מאיין כל אפשרות של נראות לקו החוף למעט במרפסת אחת הקיימת בחזית הצפונית. בעוד שהמבנים הניצבים ע"ג חלקות 124 ו- 119 מצויים במבט לקו החוף באופן בלעדי כך שהנצפות מלאה ואין כל מפריע. השמאי שוגה באופן התחשיב שלו, בטבלאות ההקצאה השווי נקבע ביחס לקרקע ולא ביחס לשווי הבנוי, המקדם בסך 40% אשר ניתן בגין המיקום העדיף של החלקות המערביות הינו נגזרת של הפרש שווי בנוי של 25% בשווי הבנוי בין נכסים מזרחיים למערביים. הפרש שווי זה ביחס של עלויות בניה זהות בין המקרים מעלה הפרש בשווי הקרקע השיורי של 40% ומשכך נקבע המקדם (שהינו אף על הצד הנמוך). נכסים המצויים בעיר תל אביב בקו החוף ללא כל מפריע הינם נכסים ייחודיים אשר שווים גדול משמעותית מנכס "סטנדרטי" ללא כל נצפות לקו החוף/ נצפות זניחה ביותר. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**
ב. יש להשוות את מקדם המושע ל-0.99 כפי שניתן לחלקות 13,14,15 הכלולות אף הן בתחומי התכנית המופקדת.	**מענה לסעיף 1.1ב:** המתנגדות טוענות כי יש לבטל את מקדם ההפחתה שניתן להם בגין רכיב המושע במצב הנכנס, כיוון שמדובר על בית משותף ולא על מגרש במושע. מקדם ריבוי בעלים בחלקה המתייחס למורכבות ההסכמית והיכולת לממש מבחינה קניינית, לעניין זה בחלקה 16 קיימים 6 בעלי זכויות. ומשהרכב הבעלויות גבוה, ניתן להם מקדם הפחתה של 3% בלבד בגין רכיב זה. באשר להשוואה לחלקות 15-13, מדובר בחלקות בבעלות שני בעלים בלבד ומשכך ניתנה להם הפחתה נמוכה יותר. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**
ג. יש לשנות את מקדם השימוש של חלקה 124 במצב הנכנס לשימוש של ציבורי/תעסוקה (מקדם 0.2) או לכל היותר של מלונאות (מקדם 0.4 כמו חלקה 21).	**מענה לסעיף 1.1ג:** לטענת המתנגדים יש לשנות את מקדם השווי שניתן לחלקה 124 למקדם של 0.2 או 0.4 זאת נוכח כך שהיה קיים עליו בהיתר בית קולנוע. לא צוין מנין נלקחו המקדמים ומה משקפים. טענת המתנגדים מתבססת בין היתר על כך כי הנכס הנדון בתא/1200 ביעוד תכנון לעתיד. אלא שבאזור חוף הים המרכזי לאורך השנים הוצאו היתרי בניה מכח תכניות קודמות לתכנית תא/1200 כך שעל פי סעיף 5 בתכנית תא/1200 במקרים אלו בלבד, תכניות אלו ממשיכות לחול. לכן יעוד הקרקע במצב המאושר נבחן ביחס לתכניות ערב תכנית תא/1200 –כלומר יעוד הקרקע הסטטוטורי נקבע לפי תכניות תא/60 ותא/44. בתכנית תא/60 נקבעה חלקה 124 ביעוד "אזור דירות" אשר מאפשר שימושי מגורים. טבלאות הקצאה ואיזון נערכות לפי השווי המיטבי ולא על בסיס המבנה הבנוי בפועל, משכך שווי הזכויות המיטבי הינו על פי היעוד המאושר המהווה שימושי מגורים. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**
ד. יש להעריך את שווי מחוברי חלקת המתנגדות כפי שמוערכות חלקות 119 ו-124.	**מענה לסעיף 1.1ד:** לטענת המתנגדים שטחי הבניה שהוערכו לחלקה 16 הינם נמוכים מהנדרש. שטחי הבניה אשר הוכרו לחלקה הינם בהתאם לשטחי הבניה בהיתר מס' 1051 מיום 30.11.2006 (לאחר התכנית שציין המתנגד).

ה. יש לערוך את טבלת האיחוד והחלוקה באופן שבו כל חלקה בכל מתחם תהנה מרח"ק זהה. רק לאחר מכן, במידה ויש כזו, התרומה השולית בגין איחוד המתחמים המשלים והנשלם (כהגדרתם בחוות הדעת) תחולק שווה בין המתחמים.	 שטחי הבניה שמצוינים בהיתר ושהובאו בחשבון כוללים שטחים בסך 622.12 מ"ר, על אף זאת המתנגדים הציגו תוספת שטחים שאושרו בהיתר, הכוללים 6.84 מ"ר אחסנה בגג המבנה, וכ- 16.54 מ"ר של שטחי מדרגות. שטחים אלו אומנם אינם בעלי שווי כלכלי (מהווים רכוש משותף) אולם יש ליחסם לתרומת המחוברים ומשכך מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה וליחס לחלקה שטח כולל בתרומת המחוברים של 645.5 מ"ר בהתאם לסה"כ השטחי ברוטו בהיתר הבניה שאותר. באשר לטענה כי עלות תרומת המחוברים של המבנה הניצב ע"ג חלקה 14 זהה למבנים בניצבים בחלקות המערביות- המבנים המערביים מהווים מבנים מודרניים הבנויים בסטנדרט בניה גבוה בהרבה ומשכך נערכה הדיפרנציאציה בעלות תרומת המחוברים. **מומלץ: לקבל את ההתנגדות חלקית, להותיר את תרומת המחוברים על 4500 ₪ למ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ"ר.** **מענה לסעיף 1.1ה:** דרישת המתנגדים אינה תואמת את הוראות תא/5000 היות ורח"ק נגזר ממגרש במצב היוצא ולא במצב הנכנס. כך שגם לצורך טבלת האיזון לא ניתן להתבסס על הנחה שכזו. נבהיר כי יזמי התכנית הינם גם בעלי הזכויות בחלקות 12 ו-23 המצויות בתחום "המתחם" המזרחי ועל כן ככל שעולה "טענת פגיעה" הרי שהיא לכאורה פוגעת גם בהם. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**

התנגדות מס' 2: דודו מחלב, מנכ"ל איגודן	**מענה:**
2.1 קו ביוב ראשי: בהרברט סמואל 54-50 עובר קו ביוב ראשי של איגודן ("קווי Q") בקטע Q98-90 זורמים אלפי מ"ק של שפכים גולמיים. פגיעה חלילה בקו ביוב ראשי זה, תגרום לנזק ואסון סביבתי חמור ובלתי הפיך. מבוקש לציין בהוראות התכנית את התנאים: א. קביעת תחום של לכל הפחות 5 מ' מכל צד של דופן הקו, עבורו יש לקבוע תנאים מיוחדים לקביעת אחזקה נאותה, שמירה על מרחקי בטיחות והגנה מפגיעות/נזקים. ב. תחום זה צריך להיקבע בייעוד ציבורי (שצ"פ, דרך וכו'), פנוי מכל מבנה, חצר סגורה, מתקן, גדר, חומה/מכשול שיכול למנוע גישה חופשית לקו. זאת אלא אם המבנה/חצר/מתקן משרת את הקו עצמו. ג. חל איסור לביצוע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן בתחום 5 מ' מהדופן החיצונית שלו. ד. חל איסור על הזרמת מי תהום למערכת הביוב/הניקוז העירונית ו/או למערכות	**מענה לסעיף 2.1:** ראשית, הקו אינו עובר בתחום התוכנית, אלא מחוצה לה ובמרחק סביר. לעניין הדרישות לשמירת מרחק והשארת הקו בייעוד ציבורי- הדרישות מתקיימות כיוון שהקו עובר בתחום ייעוד דרך. לעניין התאום המגרשים העתידים לבצע עוגני קרקע חפירות וביסוס עם איגודן - מוצע לקבל את התנאים ולקבוע בתוכנית שתנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן. כמו כן תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו ובהנחיית הצוות בתקנון התכנית. **מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה**

איגודן ה. תיאום עם איגודן של עבודות החפירה והביסוס ושל שיטת הדיפון וניתור תזוזות.	

התנגדות מס' 3: להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ ע"י עו"ד שירי שני, עו"ד הושע בנוביץ ושמאי אושרי ברק	**מענה:**
ההתנגדות הוגשה מטעם חברת להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ, בעלת הזכויות בחלקה 24 בגוש 6914, הממוקמת בפינת הרחובות הירקון וגאולה. החלקה נכללת בתחום התכנית, במסגרתה הוקצו לה זכויות בתא שטח 201 בשיעור של 5.29% בלבד. הטענות המובאות להלן נבחנות מנקודת מבט תכנונית, שמאית וציבורית, תוך התייחסות להשלכות האפשריות על מימוש התכנית והצדק התכנוני בין בעלי הזכויות. **3.1 קיפוח בטבלת ההקצאות**- המתנגדת טוענת כי טבלת ההקצאה אינה משקפת את שווי חלקתה באופן הוגן, ואינה מתחשבת בתרומתה הייחודית לתכנית – לרבות תרומתה להרחבת רחוב הירקון. הפער בין שווי הזכויות שהוקצו לה לבין חלקות אחרות יוצר פגיעה בזכויות הקנייניות שלה. **הפרדת מתחמי או"ח**- חלקות 119 ו-124 נהנות ממאפיינים תכנוניים ושמאיים ייחודיים: מיקום בקו ראשון לים, שטח גדול, זכויות בנייה גבוהות, תרומת מחוברים גבוהה יותר. הכללתן במתחם אחד עם יתר החלקות יוצרת עיוות תחשיבי, מנוגדת להנחיות תקן 15, ופוגעת ביתר בעלי הזכויות. מבוקש לקבוע עבורן מתחם נפרד. **3.2 מקדם מיקום-** חלקת המתנגדת היא חלקה פינתית, עם נראות לים ותרומה משמעותית להרחבת רחוב הירקון. למרות יתרונות אלה, ניתן לה מקדם מיקום נמוך יותר מאשר לחלקות סמוכות תכנונית. מבוקש לקבוע מקדם מיקום של 1.4 לחלקת המתנגדת, ולהפחית את המקדם לחלקות הסמוכות **3.3 הפחתת מקדם מיקום במצב הקיים לחלקות 119 ו-124** רחוב הרברט סמואל, אליו פונות חלקות אלו, הוא רחוב סואן ורועש. לכן יש להפחית את מקדם המיקום מ-1.4 ל-1.3. **3.4 יצירת שונות במקדמי המושע**- חלקת המתנגדת היא בבעלות יחידנית, בעוד יתר החלקות מרובות בעלים. יש לשקלל מקדמי מושע בהתאם למורכבות המימוש ולשיקולי צדק תכנוני **3.5 קושי במימוש תא שטח 201**- בו מוקצות	**מענה לסעיף 3.1:** **<u>קיפוח בטבלת ההקצאות והפרדת מתחמי או"ח</u>** לטענת המתנגדים לאור העבודה כי חלקות 119 ו- 124 (המערביות) מהוות חלקות עדיפות מבחינה כלכלית הרי שעפ"י הוראות תקן 15 יש לקבוע להם מתחם נפרד. ראשית, בשונה ממקרים בהם קיימת שונות תכנונית מהותית בין חלקות במצב הנכנס (בלתי סחיר/ סחיר למחצה – כנגד חלקה סחירה כגון חקלאי כנגד מגורים) או למשל חלקות ריקות אל מול בנויות וכדומה. עם זאת במקרה הנדון מדובר על חלקות הכלולות במסגרת תכניות סמוכות המייעדות אותם למגורים עם שימושים זהים בקירוב ואילו העובדה שישנו פער בין שטחי הבניה המותרים בחלקות אלו אינו שוני מהותי המצדיק מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. ההבדל במקרה הנדון הינו כי לחלקות 119 ו-124 ישנן זכויות בניה בהיקף של 180% וליתר חלקות המתחם בשל גודלן והתכנית החלה ישנן זכויות בהיקף של 146%. לפיכך אין סיבה לחלוקה פיזית במתחמים נפרדים. ההקצאה הציבורית בתכנית בדמות הרחבת רחוב הירקון הינה בצד המזרחי בתא שטח 201. לכן, האו"ח נעשה באופן שהוא מאזן בין שני תאי השטח (200,201) נוכח כך שההקצאה לצורכי ציבור תעשה רק מתא שטח 201. כמו כן, במתחם המערבי (תא שטח 200) תוסיף תכנית זו זכויות למלונאות בלבד ולא למגורים. בכל תכניות חוף הים רכיב המגורים הינו קריטי כבסיס כלכלי להקמת מלון, על כן קיבלו היזמים זכויות בשני תאי השטח. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה** **מענה לסעיף 3.2** לטענה בנושא הרחבת רחוב הירקון, הנ"ל מהווה את המצב החדש ולא את המצב הקודם ומשכך אין רלוונטיות בטענה זו לעריכת טבלת הקצאה ואיזון. באשר למאפיינים הייחודים והנוף, איננו סבורים כי החלקה המזרחית ביותר בתכנית היא דווקא זו הנהנית באופן משמעותי מנוף. המקדם אשר ניתן לחלקות במרכז התכנית אינו 1.1 (מדובר בשגיאת כתיב הנובעת מעיגול בתצוגה באקסל), אלא 5% המגלם בין היתר את הפחתת מפגע הרעש והנצפות הזהה (ואף העדיפה) לים. **מומלץ: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה ולתקן את שגיאת טעות הכתיב.** **מענה לסעיף 3.3** גורמי המקצוע בעירייה בחנו את טבלת האיזון ומצאו כי שמאי התכנית קבע מקדם ראוי על סמך קו בינוי ראשון לים. הן הירקון והן הרברט סמואל הינם רחובות עירוניים ומרכזים ולכן מקדם המיקום רלוונטי רק לסוגיית הקרבה לים. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה** **מענה לסעיף 3.4** החלקה הנדונה וחלקה 21 הינן החלקות היחידות בבעלות יחידה – על כך אין עוררין ולפיכך לא בוצעה כל הפחתה לרכיב השותפות לחלקות הנ"ל. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**

זכויות לכ-35 בעלי זכויות, דבר המקשה על מימוש התכנית בפועל. מבוקש להפחית את שווי התא בשיעור של 70% בשל מורכבות זו. **3.6 עמימות תכנונית ביחס לחלקות 119,124**: בטבלת ההקצאה נכתב כי לחלקות 119 ו-124 הוקצו זכויות בנייה בשיעור של 180%, בהתבסס על תכנית מ'. עם זאת, תכנית מ' חלה על אזורים המוגדרים בתכנית 44. על חלקות אלו חלה דווקא תכנית 60, תכנית שאיננה כוללת הוראות ברורות להיקף זכויות הבנייה. שמאי התכנית מציינים כי הסתמכו על חוות דעת משפטית אשר קובעת את תחולת תכנית מ' גם על חלקות אלו – אך היא לא צורפה למסמכי התכנית, לא פורסמה לציבור, ולא ניתנה אפשרות לעיין בה או להגיב לה. מצב זה יוצר חוסר ודאות תכנונית מהותי, אשר משליך ישירות על שווי ההקצאה לחלקות אלו, ומעורר חשש לאי-שוויון בין בעלי הזכויות. מבוקש לפרסם את חוות הדעת המשפטית עליה התבססו שמאי התכנית. **3.7 הוראות לשלביות**: מגישות התכנית הן בעלות זכויות בלעדיות בתא שטח 200, בעוד יתר בעלי הזכויות מרוכזים בתא שטח 201. קיים חשש כי תא שטח 200 ימומש תחילה, בעוד מימוש תא שטח 201 יתעכב/לא יתממש כלל. מבוקש לקבוע הוראה תכנונית המתנה את תחילת הליכי הרישוי בתא שטח 200 בפיתוח מלא של תא שטח 201, אשר תורם תרומה משמעותית לתכנית – לרבות הרחבת רחוב הירקון, שטחי ציבור, שדרוג מלון סבוי וגג ירוק פעיל.	**מענה לסעיף 3.5** לטענת המתנגדים יש לתת מקדם מושע בהפחתה משמעותית במצב המוצע לתא שטח 201 הכולל מגוון גדול יותר של בעלים. נושא המושע במצב היוצא נבדק שוב ע"י שמאי התכנית ויחד עם יחידת מקרקעין בעירייה והוחלט לתת מקדם מושע המבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201 **מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה** **מענה לסעיף 3.6** לטענה כי תכנית מ' אינה חלה על חלקות אשר סווגו בתכנית תא/60 בנושא זה נבהיר, כי תכנית תא/60 מהווה תיקון לתכנית 44 ועל פיה יחולו הוראות ייעודי הקרקע שבתכנית 44. כלומר, היות ותכנית 44 חלה, חלה גם תכנית מ' על החלקות הנידונות. באשר לטענה כי היעוד המאושר הינו תא/1200 ראו מענה בסעיף 1.1ג'. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה** **3.7 הוראות שלביות-** בתכנית המופקדת אין הוראות שלביות. הועדה מתבקשת שלא לתלות בין המתחמים ולאפשר שלביות במימוש מבלי לקבוע איזה מגרש ימומש ראשון. אנו רואים בכל אחד מהמגרשים יתרונות עירוניים גדולים שיתמרצו את המימוש, כל אחד מהם כעומד בפני עצמו. יצוין כי הזכויות החדשות בתכנית למגורים הוקצו בתא שטח 201 (נוסף לזכויות חדשות למלונאות) כלומר יש להניח שהיזם ירצה לקדם את ההיתר בתא שטח 201 קודם, כבסיס כלכלי להקמת מלון. כמו כן יודגש כי מדובר במתחם או"ח יחיד ולכן ההקצאה לצורכי ציבור בקרקע חלה למעשה על כלל בעלי הקרקע והם מאוזנים ביניהם במסגרת טבלת האו"ח. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**

התנגדות מס' 4: מר אבי גואטה	**מענה:**
מר אבי גואטה, דייר מוגן בדמי מפתח, מתגורר עם רעייתו ושני ילדיהם ברחוב גאולה 9, פינת הירקון 39, מזה עשרות שנים. מדובר בדירה בבניין המיועד להריסה במסגרת התכנית. המשפחה מתגוררת במקום כדיירים מוגנים, ללא בעלות, אך עם זכויות חוקיות מוגנות מכוח הדין. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית יביא להריסת הבניין בו מתגוררת המשפחה, מבלי שניתן כל מענה לדיירים מוגנים. המשמעות היא פינוי כפוי של המשפחה מביתה, תוך פגיעה קשה בזכות לקניין, בזכות לדיור ובזכות לשימוש בדירה. החוק מגן על דיירים מוגנים, במיוחד כאשר מדובר במגורים ארוכי טווח, ואין בתכנית כל התייחסות לפתרון מגורים חלופי הולם, ראוי ושוויוני. למשפחת גואטה שני ילדים, אחד מהם הוא ילד עם צרכים מיוחדים, המשולב במסגרות חינוך מותאמות בשכונה. מעבר כפוי יפגע בו קשות. המשפחה מושרשת בקהילה המקומית – בתי ספר, שכנים, מוסדות חינוך ודת – וכל ניסיון לנתק אותם מהסביבה יוביל לפגיעה רגשית ותפקודית. אחיו של מר גואטה, לוחם סיירת דובדבן שנהרג, גדל בדירה זו, ובמקום מתקיימים ימי זיכרון ואירועי מורשת. הדירה אף שימשה כחפ"ק צבאי בעת הפיגוע במלון סבוי בשנת 1975. מדובר במקום בעל ערך אישי, משפחתי ולאומי. מר גואטה ציין כי לא קיבל עדכונים מבעל הדירה, מהיזם או מהנציגות, והודר מהתהליך. הוא מבקש להיות מעודכן בכל שלבי הפרויקט, לרבות דיונים, החלטות והליכים, כדי שיוכל	**מענה לסעיף 3.1:** מהות היחסים בין הדייר המוגן לבין הבעלים עליה להיות מוסדרת מחוץ להליכים התכנוניים ואין מוסד התכנון מעורב בהם. לפיכך ,מומלץ לדחות את ההתנגדות. עם זאת, נוכח הרקע האישי והמשפחתי המורכב ,**מומלץ להאיר את תשומת לב היזמים ובעלי הקרקע לצורך בשיתוף מר גואטה בהליכי התכנון ולהידברות עמו לצורך גיבוש פתרון מוסכם** ,שייתן מענה הולם למצבו כדייר מוגן ולמאפייני מגוריו הייחודיים. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות**

להגן על זכויותיו כדייר מוגן. לפיכך, הוא מבקש לדחות את החלק בתכנית הכולל את הריסת הבניין בו הוא מתגורר. לחלופין, ככל שהתכנית תאושר, הוא מבקש להבטיח לו ולמשפחתו דיור חלופי ראוי, בתנאים מקבילים ובמיקום דומה, שיאפשר להם להמשיך את חייהם בסביבה המוכרת והמותאמת לצרכיהם.	

התנגדות מס' 5: עו"ד צבי שוב מטעם שחר אברמוביץ בע"מ וזאב גאולה חברה לבנין והשקעות בע"מ, שמאי מאיר צור	**מענה:**
5א.החרגה מלאכותית ובלתי סבירה : המתנגדים בעלי חלקה 122 בגוש 6914, בה שני בתי מלון פעילים – אברטל סוויטס ואברטל סי-ויו – בשטח כולל של 946 מ"ר, בין רחובות גאולה ויונה הנביא. החלקה ממוקמת בלב המתחם התכנוני של התכנית, אך לא נכללה בתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת. לפי דברי מהנדס העיר, ההחרגה נעשתה בשל אי-הסכמות מסחריות בין היזם לבין בעלי החלקה – נימוק שאינו תכנוני במהותו. החרגתה יוצרת מובלעת תכנונית בלב המתחם, פוגעת ברציפות האדריכלית והתפקודית, ומובילה לפגיעה בבעלי הזכויות. מדובר בהחלטה שאינה עומדת באמות מידה תכנוניות סבירות, במיוחד כאשר מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שמטרתה להסדיר את חלוקת הזכויות הקנייניות ולא לשקף הסכמות עסקיות. **היעדר צורך בהסכמה קניינית**- הטענה כי יש צורך בהסכמות מסחריות מוקדמות אינה עומדת בקנה אחד עם אופי התכנית. מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, ולכן אין כל מניעה משפטית או תכנונית לכלול את החלקה גם ללא הסכמות מוקדמות עם היזם. **תיעוד תכנוני מוקדם התומך בהכללה:** מכתבו של מהנדס העיר מיום 18.3.25 מאשר כי החלקה נכללה בתכנון המקורי של המתחם. הכוונה הייתה לממש את יתרת הזכויות של החלקה במבנה חדש מערבית לה, בדומה למודל שיושם עבור מלון סבוי. כלומר, הכללת החלקה בתכנית לא הייתה אמורה לחייב את הריסת המבנים הקיימים בחלקה זו. **תכנון לבלוק שלם**- קידום המתחם כשני תאי שטח נפרדים, תוך חיבור מלאכותי דרך רחוב יונה הנביא, יוצר תכנון לקוי. הכללת החלקה תאפשר תכנון אינטגרטיבי, רציף ויעיל יותר – הן מבחינת תשתיות, הן מבחינת תנועה והולכי רגל, והן מבחינת חזיתות מסחריות **מיצוי זכויות ופגיעה בתפקוד** : אי-הכללת החלקה מונעת מבעליה לממש זכויות מוקנות מכוח תכניות תקפות, לרבות תא/5000. יתרת זכויות הבנייה עומדת על כ-300% רח"ק, עם פוטנציאל להגדלה עד 6.5 רח"ק – אך ללא יכולת לממשן. **יחס למלון סבוי-** מלון סבוי נכלל בתכנית וזוכה להקצאת זכויות, למרות שאין כל הבדל מהותי בינו לבין מלונות אברטל. המתנגדים הביעו נכונות להסכמות מסחריות דומות, אך לא ניתנה להם הזדמנות שווה. מדובר באפליה תכנונית הפוגעת בעקרון השוויון. **תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי** –הכללת החלקה אפשרית גם בשלב זה, באמצעות הרחבת הקו הכחול ועדכון טבלאות ההקצאה והאיזון. מדובר בתהליך פשוט יחסית, במיוחד לאור העובדה שמדובר בתכנית ללא הסכמות. הכללת החלקה תתרום לגמישות תכנונית, שיפור המרחב הציבורי, תאפשר חיבור תשתיות, ותסייע לעמידה בדרישת מסמך	**מענה לסעיף 5א:** לפי תכנית המתאר התכנית הינה בייעוד מגורים רבת קומות ואזור מוטה מלונאות הרח"ק המרבי הינו 6 וכן תותר תוספת חצי רח"ק למלונאות בהתאם למסמך המדיניות. על מגרש המתנגדים חלה תכנית תא/4243 משנת 2014 לפיה זכויות הבניה המותרות הינן 4,100 מ"ר, המהוות רח"ק 4.5. המבנים הקיימים הינם בני 9.5 ו7.5 קומות. בינוי זה עולה על גובה הבינוי המרקמי המוצע במסגרת תכנית זו ואין מקום להוסיף בליבת התכנית בינוי גבוה מהבינוי המרקמי ולייצר עומס חזותי בדמות מגדלונים, נוספים לשני המגדלים המוצעים בבלוק עירוני זה. ונסביר כי התכנית מציעה את מקסימום ארבע הקומות המרקמיות שניתן היה לקבל ברחוב הרברט סמואל ובנפח זה אין אפשרות לתוספת זכויות. הבינוי המרקמי בן 4 קומות בהרברט סמואל ימשיך את הבינוי הקיים בבלוק מצפון לתכנית זו, במלון אמבסדור. כמו כן התכנית מציעה בינוי מרקמי בן עד 6 קומות על רחוב הירקון שימשיך את קו הבינוי העתידי בבלוק מדרום. **תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי** – הכללת בינוי המתנגדים בתחום התכנית יכלה לשפר במידה את המרחב הציבורי : בצמצום רמפה ובמימוש רציף של זיקות ההנאה. במצב הקיים של מלון אברטל פריקה וטעינה נעשית במפלס הקרקע וביתן האשפה של שני מבני המלון מצוי בנפח הבינוי הקיים ולא נדרש שינוי לפתרון זה. בחלופה שנבחנה לבלוק עירוני שלם פתרון פריקה וטעינה היה ברחבה מקורה בלב התכנית בדומה לחצר המתוכננת בתכנית המופקדת, כך שאין בכך שינוי של ממש. בתכנית המופקדת רמפת ירידת רכב פרטי לתת הקרקע בתא שטח 201 מתוכננת ברחוב יונה ורמפה נוספת ברחוב גאולה לטובת תא שטח 200. באם אברטל היו בתכנית היה ניתן לצמצם את הרמפה בגאולה ולהשתמש ברמפות הקיימות של מלון אברטל בגאולה. זיקות ההנאה בגאולה וביונה הנביא לא תהיינה רציפות בשל המדרגות והקירות הבנויים של מלון אברטל אך כאמור שיפור המרחב הציבורי הוא דבר שיטיב גם עם המתנגדים באם יתמלא. כאמור הכנסתם לתכנית לא התאפשרה ולכן יש להשלים הליך תכנוני זה ולשקול עריכת תכנית

המדיניות לשימוש מלונאי של לפחות 60% (כיום מוצע רק 55%). היזם לא עמד ברוב הדרוש לקידום התכנית, והוועדה המקומית נאלצה להצטרף כמגישה – מצב חריג המחייב אחריות ציבורית מוגברת. הוועדה אינה יכולה לפעול רק כזרוע של היזם, אלא כנאמן הציבור, ועליה לפעול בהתאם למדיניותה התכנונית לקידום תכנון מתחמי שלם אישור התכנית במתכונתה הנוכחית אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה, מונע מבעלי החלקה לממש זכויות מוקנות, וגורם להם נזק כלכלי משמעותי. לפיכך, מתבקשת הוועדה להורות על הכללת חלקה 122 בתחום הקו הכחול של התכנית, להקנות לה זכויות בנייה ברח"ק מירבי של 6.5, ולעדכן בהתאם את טבלאות האיחוד והחלוקה.	משלימה בהתאם לתכנית המתאר. לאורך קידום התכנית הובהר למתנגדים כי במידה ויגזרו זכויות ממגרשם הביטוי לכך לא יהיה על גבי הבינוי הקיים בחלקה 122 אלא בבינוי המרקמי ברחוב הרברט סמואל. משלא הגיעו להסכמות כמפורט מטה, אין בחלקה 122 פוטנציאל לתוספת קומות על גבי הבינוי הקיים. תכנית זו מקודמת זמן רב, התגבשותה החלה עוד טרם תכנית המתאר תא/5000. פורום מהנדס העיר התקיים באוגוסט 2018. התכנית קודמה תחילה על כל תחום הבלוק העירוני בין הרחובות גאולה-הירקון-יונה הנביא-הרברט סמואל, ובכלל זאת חלקת המתנגדים. התכנית קודמה ברח"ק מקסימלי של 6.5 בתמהיל המחושב לפי הנחיות תכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות ותחת הגדרות מדיניות התכנון. כיוון ששני מבני אברטל הקיימים בנויים כבר במספר קומות גבוה ובזכויות בנייה מאושרות למלונאות, התכנית כללה את מימוש יתרת זכויות הבנייה שחושבו משטח מגרש אברטל במבנה שמערבית להם, ברחוב הרברט סמואל. קידום התכנית באופן זה דרש הבנות והסכמות בין בעלי העניין. לאורך הליך תכנון ארוך פעלו יזם התכנית וגורמי המקצוע בכדי להגיע להסכמות והבנות כאלה עם בעלי מלונות אברטל, אך ללא הצלחה. מיותר לציין כי הבנות והסכמות אלו נדרשות אף על מנת לממש את התכנית. לבקשת היזם ולאחר בדיקת משמעויות התכנון, הוצא מגרש המתנגדים מתחום התכנית וזאת כדי להבטיח את מימושה. להוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית משמעויות רבות, בכל שכבות התכנון כמו גם בחישובי המצב הנכנס והיוצא, ההקצאות והתועלות הציבוריות הנגזרות מכך, הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ועוד – כך שלא נעשתה כלאחר יד. **בתאריך 25.05.21** העביר עורך התכנית לבא כוחם של בעלי המלון (עו"ד ז"ל אמנון סורק) הודעה על הוצאת מגרשי אברטל מתחום התכנית, זאת כיוון שלא ניתן להוסיף קומות נוספות מעל המלונות הקיימים. **בתאריך 17.07.23** נערכה ישיבה בהשתתפות הצוות המקצועי, בעלי המלון ואדריכל מטעמם, ללא נוכחות היזם או עורכי התכנית, זאת בכדי להבהיר שהנתונים אינם מוטים. בפגישה זו הוצגו הוראות תכנית המתאר במרחב התכנון, מדיניות התכנון, בכלל זה לעניין התמהיל ומספר הקומות האפשרי ברחובות גאולה ויונה הנביא, היקף הזכויות והתמהיל הנגזרים מכך עבור מגרש מלונות אברטל והפתרונות אותם הציעה התכנית לצורך מימוש זכויות אלה ואת הצורך בהגעה להסכמות בכדי לאפשר פתרונות אלה. הובהר שלא יהיה באפשרותם לקדם בנפרד תכנון למימוש זכויות הבנייה במגרש אברטל עצמו בשל צפיפות זכויות הבנייה ומספר הקומות במגרש. **בתאריך 06.06.24**, נערכה ישיבה נוספת בין עורכי התכנית לבין עורך הדין המייצג ובעלי מלונות אברטל ובה הוסבר להם היקף הזכויות לפי

	תא/5000, תמהיל השימושים, מדיניות חוף הים, כי לא ניתן להוסיף קומות למלונות הקיימים. הובהר כי התכנית מקודמת להפקדתה בתוך חודשים ספורים ללא חלקת המתנגדים וכי אם ברצונם לחזור ולהשתלב בתכנית עליהם לפעול לכך באופן מידי ולהגיע להסכמות עם היזם. **בתאריך 4.2.25** התקבלה פניה מטעם המתנגדים שנשלחה אל יו"ר הועדה המקומית ומה"ע בה טענו המתנגדים כי "הופתעו לגלות לאחרונה" שעל המתחם מקודמת תכנית זו, תהו מדוע חלקה 122 איננה כלולה בה ודרשו את הפקדתה מחדש באו"ח שיכלול את חלקה 122, בדומה לפתרון שניתן למלון סבוי- קרי, שיפוץ וקבלת זכויות במבנה אחר. הכללת החלקה לתפיסתם בתחום התכנית הינה פעולה פשוטה שקל לקבלה. עוד טענו בעלי הקרקע שאי הכללתם בתכנית מונעת מהם זכויות בניה *שמקנה* תא/5000 וגורמת להם נזק כספי. נציין כי תא/5000 **<u>איננה מקנה</u>** זכויות בניה אלא מגדירה סל זכויות מינימלי עד מירבי, כאשר זכויות הבניה בפועל נקבעות במסגרת עריכת תכנית מפורטת ועל כן אין לראות ברח"ק המירבי של תא/5000 זכות מוקנית. נדגיש כי האפשרות להשתלבות בתכנית עמדה בפני מלונות אברטל לאורך כל הדרך. אחריותם של בעלי המגרש הייתה לפעול לשילובם בתכנית. אופן קידום התכנית ארך זמן רב בשל הצורך בהתאמת התכנית לתכנית המתאר, הצורך בהכנה ואישור של מסמך מדיניות כתנאי להפקדת תכנית זו ; התאמת הבינוי ושכבות התכנון השונות למדיניות העירייה שהתעדכנה בנושאים השונים ובכלל זה : תנועה ותכנון בר-קיימא ; עמידה במדיניות הדיור ; חלוקת התכנית לשני מתחמי תכנון והבטחת ההקצאות הנגזרות מכך ; אתגרים בהגדרת המצב הנכנס באזור לתכנון בעתיד לצורך חישובי ההקצאות, איחוד וחלוקה ; אופן חישוב התועלות הציבוריות, הגדרתן בניוד משימור והטיפול הנגזר מכך בכלל זה עדכוני השומות וההסכמים הנגזרים מכך ; החלפת בעלויות בין יזמי התכנית לאורך תהליך התכנון וכל זאת על רקע ריבוי הבעלים בתחום התכנית, ובכלל זה ההתמודדות עם חוסר ההסכמות עם מלונות אברטל. לאחר עבודה מאומצת של צוותי התכנון תוך התמודדות עם אתגרים רבים, הועדה המקומית אישרה לבסוף את התכנית להפקדה בתנאים בתאריך **10.07.24.** **בתאריך ה-25.03.25** מכתב נוסף התקבל מטעם המתנגדים בו נטען כי אי הכללת חלקה 122 בתכנית מונעת מהם אפשרות לעריכת תכנית עתידית, זאת נוכח הדרישה לאו"ח. וכי ההחלטה להחריגה נובעת מחוסר הסכמות עם היזם. כמו כן טענו המתנגדים כי הכללתם בתחום התכנית בעת ההיא לא הייתה כרוכה בעיכוב משמעותי כלל. בתאריך ה27.3.25 התקבלה הודעה נוספת מעו"ד שוב לפיה המתנגדים מעולם לא התנגדו לתכנית וכי ב17.7.23 אכן נאמר להם בפגישה עם גורמי המקצוע בעירייה שיוכלו לקבל זכויות בניה בכפוף להסכמות עם היזם ולא בחלקה שלהם. בפועל הם לא הגיעו להסכמות עם היזם לגבי מכירת הקרקע

	והקשר ביניהם נותק. עוד נטען כי המתנגדים לא השתתפו בפגישה ב6.6.24 בעירייה מאחר שלדבריהם לא הוזמנו אליה ואף לא יודעו על קיומה. המתנגדים לא הציעו מתווה שיאפשר חזרתם לתחום התכנית. אלא רק ציינו שיש להתקדם למתווה שנכון לכל הצדדים. כאמור, נעשו פעולות בכדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית, תוך הבטחת מימוש התכנית. משלא צלחו מאמצים אלו, הוחלט להוציאם מתחום התכנית, תוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים ונרחבים, כמו גם **הבטחת מימוש התכנון** כשיקול לגיטימי לשם קבלת החלטה מסוג זה. בעלי העניין בחלקה 122 ובאי כוחם היו מיודעים מראש בנושא מספר פעמים והייתה בידם האפשרות לפעול לקידום התכנית כך שיכללו בתחומה. ההיסטוריה התכנונית שרירה וקיימת ואין בידי שינוי הייצוג של בעלי החלקה כדי לבטל פגישות, מאמצים והתראות שניתנו בעבר. **בתאריך 19.5.25** התקיימה פגישה נוספת להבהרת עמדה תכנונית זו בהשתתפות הצוות המקצועי בעירייה, בעלי הקרקע ועו"ד שוב מטעמם וללא יזם התכנית. נציגי בעלי העניין טענו טענותיהם כנגד ההחלטה להוציא את מלונות אברטל מתחום התכנית ובעד צירופם מחדש במסגרת ההליך התכנוני הקיים. הצוות המקצועי הסביר שהוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית לא נעשה כמעשה של מה בכך, שנעשו הפעולות הנדרשות כדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית תוך הבטחת מימוש התכנית ומשלא צלחו המאמצים, הבחירה להוציאם מתחום התכנית היא לגיטימית ונלקחה מתוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים. המסגרת התכנונית שמציבה תכנית המתאר <u>אינה מסגרת מוקנית</u>, כפי שנטען באופן מוטעה. תוספת זכויות בנייה עד למסגרת זו תלויה בתנאים ברורים שנקבעו בתכנית המתאר, בהם לא עמדו בעלי העניין בחלקה 122. לטענת חוסר סמכות הועדה המקומית לאשר את התכנית אין בסיס. התכנית נערכה עפ"י תא/5000 גבולות שני המגרשים המוצעים נקבעו עפ"י צורך

	תכנוני והאו"ח נעשה על בסיס קשר תכנוני הדוק בין שני המגרשים אשר מהווים חלק מבלוק עירוני אחד ומייצרים את הקישור העירוני בין הבינוי ברחוב הרברט סמואל, לבין הבינוי ברחוב הירקון.
5ב. מצב תכנוני קודם לטבלאות ההקצאה והאיזון צריך להיות תכנית 1200. על כן, יש להביא בחשבון את כלל החלקות בתחום תכנית זו בשווי מצב קודם לפי מקדם 0.75 המגלם דחייה ואי וודאות.	המשמעות של קבלת התנגדות זו בשלב זה יהיה בבחינת שפיכת התינוק עם המים, חזרה לנקודת ההתחלה ופתיחת מתווה התכנית כולה. להחלטה כעת על שינוי הקו בכחול וכפי שמבוקש ע"י המתנגדים משמעויות רבות ונרחבות והדבר לא יתאפשר במסגרת הנוכחית. החלטה זו תביא לשינוי סל זכויות הבנייה ומכאן עדכון כל שכבות התכנון: עדכון תחשיבי ההקצאות הנדרשות לצרכי ציבור, התועלות הציבוריות, ההסכמים הנגזרים מכך, הניוד משימור, חישובי שומות, האיחוד והחלוקה, בינוי, תנועה ועוד. זאת כיוון שתוספת הזכויות תשפיע על היקף הזכויות, תמהיל, חישוב הקצאות ותועלות ציבוריות מחדש ותעכב את המימוש זמן רב. החלטה על שילובם מחדש של מלונות אברטל בתכנית ובשלב זה משמעותה החזרת התכנית לשולחן העבודה לצורך עדכון מחדש של כל הרשום מעלה, המשמעות בפועל הינה עריכת תכנית חדשה. לפיכך, ולאחר שהובהרו כל המאמצים שנעשו בעניין בעבר, לא ניתן במסגרת התכנון הנוכחי לשלב בחזרה את מלונות אברטל בתכנית. לאור כל זאת הצוות המקצועי לא מוצא לנכון להמליץ לועדה להורות על עצירת הליך אישור התכנית. במקום זאת יש לאשר את התכנית למתן תוקף במתווה הקיים, ולשקול בעתיד לערוך תכנית נקודתית לתוספת זכויות עבור מלון אברטל. מוצע לועדה ו/או למתנגדים לשקול עריכת תכנית עתידית לתוספת הזכויות האפשרית עד לגובה מקסימלי של 6 קומות ברחוב הרברט סמואל, כתכנית משלימה לתכנית זו.
5ג. לצורך חישוב השווי היחסי במצב הנכנס לטבלאות ההקצאה, יש להביא בחשבון שווי היחידה הכלכלי ולא כפי שנעשה (שווי קרקע + תרומת מחוברים).	לעניין הטענה כי נספח המיקרו אקלים איננו מתייחס לחלקת המתנגדים יצוין כי ישנה התייחסות לאברטל בנספח האקלים ומוצא שאין חריגות מהקריטריונים בנושא הצללה. לפירוט נוסף ראה מענה בהתנגדות 6
5ד. שווי למ"ר מבונה ביעוד מלונאות שנקבע בתכנית (13,000 ₪/מ"ר) הינו נמוך וצריך להיות 18,000 ₪/מ"ר.	לעניין הטענה של מלון סבוי הקיים – המלון בנוי ב9 קומות יתחדש במסגרת התכנית בשיפוץ ולא במתווה הריסה ובניה מחדש. בהתאם לאמור לעיל גם לגבי מלון סבוי לא ניתן להוסיף נפח בינוי מעל הבינוי הקיים, אלא בבינוי סמוך. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**
5ה. תשתיות והצללה: נספח מים וביוב מתעלם מחלקת המתנגדים ומבטל חיבורים מקו ביוב קיים לחלקה. בדיקות הצללה ואקוסטיקה מתעלמות מחלקת המתנגדים. בדיקת הצללה שהוצגה בחוו"ד תכנונית שצורפה מראה צל מקסימלי בתרחיש קיצון בו מסלול השמש הנמוך ביותר, בתאריך 21.12 בשעות 9-15 על המלונות.	5ב. המתנגד אינו נמצא בתחום התכנית ולכן הטענה איננה רלוונטית, כי איננו חלק מטבלאות האיזון מכל מקום ראה מענה בסעיף 1.1 ג. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה** 5ג. בהמשך האמור לעיל כיוון שהטענות תיאורטיות ולא נטענו ע"י בעלי הזכויות בטבלת האיזון אין מקום להשיב.

	מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 5ד. ראה מענה בסעיף 5ג. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה** 5ה: חיבורי הביוב של מלון אברטל סומנו כמבוטלים בטעות. נדרש תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יוותרו פעילים. כושר נשיאת קו הביוב: תחום מלונות אברטל נמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית ולכן הנספח אינו מתייחס אליהם (כפי שנהוג) לעניין ההצללה אכן הבדיקה ביום קיצון זה מראה צל על מלונות אברטל אך כיוון שנפחי הבניה תואמים את מדיניות הועדה להתחדשות מרחב חוף הים אין בכך לשנות את התכנון המוצע. **מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה**

התנגדות מס' 6: עו"ד רונן ירדני מטעם ואליד אבולעפיה, מר עבד אלרחמן אבולעפיה, בתי מלון מאוחדים בע"מ, סבונה אינטרפריזס בי.וי, ואוסוה בע"מ.	**מענה:**
המתנגדים בעלי זכויות במרחב אמבסדור, הכולל מספר חלקות בגוש 6914, בצמוד לתחום התכנית המופקדת. המרחב כולל בתי מלון, חזיתות מסחריות ומבני מגורים ותיקים, והוסדר בעבר בתכנית 3641 שאושרה בשנת 2011, אך פקעה לאחר שלא מומשה. תא/5000 מייעדת את המרחב לבנייה רבת קומות עם דגש על מלונאות, ומאפשרת זכויות בנייה משמעותיות בכפוף למדיניות התכנונית שאושרה על ידי הוועדה המקומית. **6.1 חוסר סמכות חוקית:** התכנית הוגשה על ידי יזמים פרטיים שלפי טבלת ההקצאה מחזיקים בכ-30% בלבד מהקרקע הכלולה בתכנית. שיעור זה אינו עומד בדרישות החוק, הקובע כי יזם רשאי להגיש תכנית רק אם הוא מחזיק בלפחות 66% מהקרקע. נטען כי התכנית הוגשה ללא סמכות חוקית ויש לדחותה על הסף. בנוסף, ההפקדה עצמה נעשתה בניגוד להוראות החוק. החלטת ההפקדה מיום 10.7.2024 הייתה מותנית במילוי תנאים תוך 4 חודשים, אך לא נמצא תיעוד לכך שהתנאים מולאו או שהמועד הוארך כדין. לפי סעיף 86 לחוק, החלטת הפקדה שלא מולאו תנאיה בטלה מעיקרא. כמו כן, לפי סעיף 109א לחוק, יש לקבל החלטה בתכנית תוך 12 חודשים ממועד הגשתה – דבר שלא התקיים לכאורה, מה שמחזק את הטענה לפגם מהותי בהליך התכנוני. **6.2 סתירה למדיניות התכנון**:	**מענה לסעיף 6.1:** התכנית הוגשה ע"י יזמים פרטיים והועדה המקומית. על כך הוחלט בדיון להפקדה וכך נעשה בפועל, נוכח טעות סופר לא תוקן סעיף 1.8 בתקנון התכנית כך שישקף את החלטת הועדה על הצטרפותה כמגישה. אך החלטת הועדה שרירה וקיימת והועדה הינה ממגישות התכנית. כפי שנאמר במפורש בפרוטוקול הדיון להפקדה הועדה החליטה להצטרף כמגישת התכנית לצורך התחדשות ומימוש רצועת חוף הים - בהתאם למדיניות הועדה המקומית. לטענה בעניין מועד ההפקדה בפועל יושב כי הוארך תוקפה של החלטת ההפקדה בהחלטות יו"ר הועדה מיום 29.12.24 (לפ90 יום) וכן מיום 7.4.25 (ל3 חודשים), לבקשת היזם וזאת נוכח עיכובים שנוצרו בשל מורכבות תיאומים הנדרשים לביצוע החלטות הועדה אל מול גורמים עירוניים, ביניהם: הכנת טבלאות האו"ח, עדכון התחשיבים וחתימת הסכמים. כמו כן ב28.5.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד שו"ב להאריך ב30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה11.7.25. וכך שוב בתאריך ה11.6.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד ירדני רון שו"ב להאריך ב30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה11.7.25. יצוין כי כל התנאים להפקדה מולאו. לפיכך כל לא נפל כל פגם בהפקדה. לגבי סעיף 109 א יצוין כי התכנית הוגשה ביולי 2024 לפני כשנה. הועדה התרשמה כי היזמים פעלו לאישור התכנית והעיכובים נבעו מאילוצים אובייקטיבים הקשורים בקידום תכנית בהיקף ומורכבות כפי שהקיימים בתכנית מסוג זה. מכל מקום ומשמגישי התכנית לא ביקשו להעביר את התכנית לסמכות מחוזית לא נפל כל פגם בהליך התכנוני. **מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה ולתקן תיקון טכני בסעיף 1.8.1**

התכנית המופקדת סותרת את מדיניות הוועדה המקומית לרצועת החוף, שאושרה בשנת 2020. המדיניות קובעת כי מגדלים לאורך החוף יתוכננו עם חזית צרה לכיוון מערב, אך בתכנית המופקדת מוצע מגדל שפונה בחזית רחבה לים, בניגוד להנחיות. בנוסף, המדיניות מחייבת כי לפחות 60% מהשטחים בתכנית יהיו לשימוש מלונאי, בעוד שבתכנית המופקדת מוצעים רק כ-55% לשימוש זה, ללא הצדקה תכנונית.

6.3 היבטים סביבתיים:
התכנית גורמת לפגיעה משמעותית בזכויות שמש והצללה במתחם אמבסדור. דוח מיקרו-אקלים שצורף לתכנית מצביע על חריגות מהקריטריונים העירוניים וחוות דעת חיצונית מצביעה על כך שכ-91% מהחזית הדרומית במתחם אמבסדור אינה עומדת בקריטריון החשיפה לשמש. הוצעה חלופה תכנונית, הכוללת הסטת המגדל המזרחי דרומה, שצפויה לשפר את החשיפה לשמש באופן ניכר ולהפחית את ההצללה. בנוסף, קיימות חריגות חמורות ממשטר הרוחות ברחוב יונה הנביא. נמדדו רוחות בעוצמות גבוהות מהתקן, כולל רוחות מעל 6 מ'/שנ' בשכיחות של עד 36%, רוחות מעל 9 מ'/שנ' בשכיחות של מעל 10%, ורוחות מסוכנות מעל 15 מ'/שנ' בשכיחות של 2.22%. הגדלת המרווחים בין המגדלים ויצירת מעברים פתוחים יותר בין מתחם אמבסדור לתחום התכנית צפויים לתרום לזרימת אוויר חופשית יותר ולהפחתת מערבולות. לאור כל האמור, מרשינו מבקשים מהוועדה המקומית לדחות

6.2 סתירה למדיניות התכנון:
מטרת מסמך המדיניות הינה הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, קרי תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף והמרחב הציבורי כמוטי הליכה ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים.
אכן השאיפה התכנונית הינה למקם מגדלים כשהחזית הקצרה שלהם פונה לים. ישנם מקרים בהם הדבר אינו מסתייע, בעיקר כשישנו מצב/בינוי קיים שיש להתחשב בו כמו בתכנית זו. הגיאומטריה של תא השטח המשיק לרחוב הרברט סמואל הינה כזו שהצלע הארוכה הינה זו המקבילה לרחוב זה והצלע הקצרה פונה לרחובות גאולה ויונה הנביא. ניתן להסיק כי מרבית מטרות מסמך המדיניות באו לידי מימוש בתכנית זו ובנוגע לאופן העמדת המבנים על רחוב הרברט סמואל המצב הקיים וגיאומטריית תא השטח הכתיבו במקרה זה את אופן העמדת הבינוי.

לעניין שטחי הבניה והתמהיל:
התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של רח"ק 6 משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הקצאת שטחי ציבור, ל- 60% למלונאות ו- 40% למגורים ומסחר. בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו 1,788 מ"ר המהווים 0.5 רח"ק עבור שימושי מלונאות בלבד- וזאת כפי שאישרה הועדה המקומית בהחלטתה להפקיד את התכנית. לסיכום, תמהיל השימושים עומד על כ- 63% למלונאות ו-37% למגורים ומסחר.
סך שטחי הבניה הינם 23,243 מ"ר ברוטו על קרקעי. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למלונאות 12,917 מ"ר מתוכם 1,816 מ"ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ"ר. סה"כ שטחי בניה למגורים 8,811 מ"ר, 88 יח"ד לפי גודל ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליח"ד (51 יח"ד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה). בנוסף, מוצעים 1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.
מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה

6.3 מענה להיבטים סביבתיים:
נספח מיקרו אקלים הוגש לאישור גורמי המקצוע בעירייה בשלב מוקדם יחסית, טרם הפקדת התכנית. המתנגדים הצביעו על חריגה במשטר הרוחות, אך יחד עם זאת נפחי הבניה המוצעים תואמים את המדיניות העירונית להתחדשות וציפוף לאורך חוף הים וכן מובן כי למיקום מגדלים לאורך חוף הים תהיה השפעה סביבתית באופן מסוים -אותה יש לשקול על מול ערכי תכנון נוספים.

<u>רוחות -</u>
מניתוח אנליזת הרוחות ניתן לראות כי אכן מתקיימות מספר הגברות רוח וחריגות עבור כלל המהירויות, הן למהירויות נוחות של 6 מ'/ש' ו-9

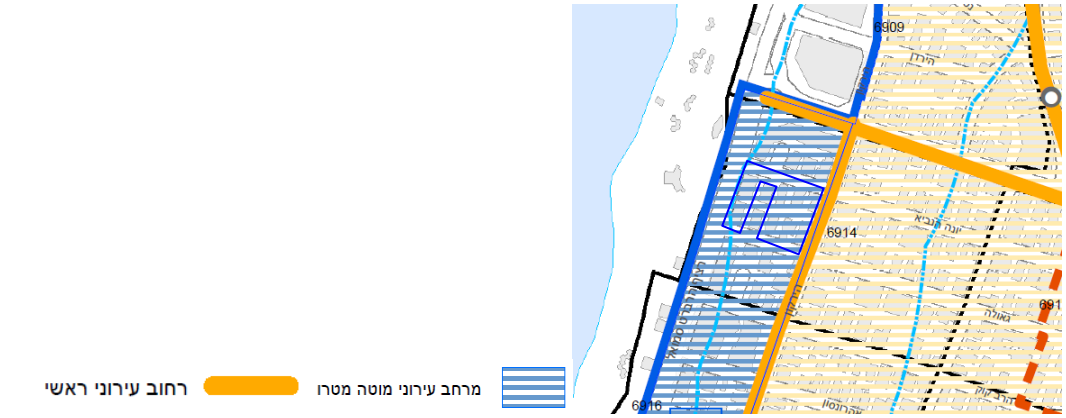
את התכנית. למצער, מתבקשת הוועדה להורות על שינוי הבינוי המתוכנן בחלק הצפוני של התכנית, לרבות הזזת המגדל המזרחי דרומה, והתאמת התכנית להוראות מסמך המדיניות הן מבחינת הבינוי והעמדת המגדלים והן מבחינת תמהיל השימושים והזכויות.	מ"ש', והן עבור רוחות מסוכנות של 15 מ"ש' ו-20 מ"ש'. פירוט החריגות מופיע בנספח הסביבתי של התכנית (עמ' 42, 44, 47, 49 בהתאמה למהירויות הרוח). מומלץ להוסיף הוראות לתכנית שיבטיחו מיתון רוחות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי: א. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א. ב. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים. ג. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שיידרש באזורי חריגות הרוח. בבדיקת השפעות משטר הרוחות הצפוי נמצא כי למיקומו של המגדל המזרחי בתכנית זו קיימת השפעה על תנאי זרימת הרוח באזור הבינוי במרחב אמבסדור. נבחנו שתי חלופות בינוי: חלופה א' – מיקום המגדל בחלק הצפון-מזרחי בהתאם לתכנון המופקדת. חלופה ב' – מיקום המגדל בחלק הדרום-מזרחי, תוך יצירת מעבר פתוח ורחב יותר בין המגדלים. מניתוח התרשימים עולה כי בחלופה ב' תהיה הפחתה בשכיחות הרוחות ברחוב יונה הנביא (רחוב המפריד בין מרחב אמבסדור לבין תכנית זו) בכל מצבי שכיחויות הרוח – מצבים "לא נוחים", "קשים", "לא סבילים" ו"מסוכנים". הגברת הרוחות מדרום למרחב אמבסדור בחלופה א' נובעת בעיקר מהרוחות השכיחות והחזקות באזור, המגיעות מכיוון צפון עד מערב, המתכנסות בין המגדלים. לעומת זאת, בחלופה ב', מוצע מרווח רחב יותר בין המגדלים, דבר המאפשר פיזור יעיל יותר של זרימת הרוח, ולהפחתת עוצמות הרוח מדרום למרחב אמבסדור . כלומר מהיבט משטר הרוחות הצפוי נוכח הבינוי המתוכנן חלופה ב' הינה החלופה המועדפת, שתביא להפחתת עוצמות הרוח באזור שמדרום למרחב אמבסדור. **אך כפי שיוסבר השיקול של הטבה מסוימת במשטר הרוחות הינו בסתירה לשיקולי תכנון אחרים, על אף השיפור הסביבתי החלקי הצפוי:** א. בתחום מרחב אמבסדור אין כיום תכנית מאושרת, התכנית שאושרה בעבר בועדה המחוזית פג תוקפה, לכן הבינוי שהוצג בשתי החלופות בתחום מרחב אמבסדור הוא בינוי עתידי ולא בינוי מאושר. ב. בבדיקת משטר הרוחות לא נבחנה השפעת משטר הרוחות על המרחב שמדרום לתכנית זו שייתכן מאד ובחלופה ב' תשפיע על כך עקב התכנסות וציפוף בין שני המגדלים שבתחום תכנית זו. ג. מדיניות הועדה למרחב חוף הים הינה לאשר מגדלים בהסטה זה מזה בתוך בלוק עירוני יחיד זאת כדי לשמור על קשר של מבטים, אור ואויר בין העיר לבין הים. לכן למרות היתרון החלקי שהוצג חלופה ב' אין לקבל כל שינוי במיקום המגדלים כפי שאושר בתכנית המופקדת מהסיבות התכנוניות שפורטו, אלא לפעול לטיוב אלמנטים נופיים/אדריכליים

	בשלב תע"א <u>הצללות –</u> מתודולוגיה העירונית: בכדי לקבל תמונה כללית של חתימת הצל נבנה מודל תלת ממדי ("מניפת הצללה") אשר בחן את הצל המקסימלי ביום הקצר ביותר בשנה (21\12) בין השעות 09:00- 15:00. תרחיש זה מסמל מצב קיצון בו מסלול השמש הינו הנמוך ביותר וחותם הצל של התכנית הינו הגדול ביותר. חריגות בבדיקת הצללה נקבעות על ידי שני קריטריונים: 1. כמות מינימלית של קרינה סולארית (קוט"ש למ"ר) 2. ארבע שעות חשיפה לשמש ביום הקצר ביותר בשנה בגגות. חריגה משמעותית בשני קריטריונים אלו היא 20%. במניפת הצל של התכנית נכללים כ-12 מבנים. <u>גגות-</u> מתוך מבנים אלו, עבור גג מבנה אחד (אלנבי 2-10), **בשימוש לתיירות שאינו נחשב לשימוש רגיש** מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. מבנה זה נהנה מ4.82 שעות שמש ביום הקצר בשנה במצב המאושר וסובל מהרעה של 46% ל2.6 שעות שמש במצב המוצע. כמו כן, המבנה נהנה מ-2.56 קוט"ש למ"ר ביום הקצר בשנה במצב המאושר וסובל מהרעה של 38% ל1.59 קוט"ש למ"ר במצב המוצע (מדובר עם זאת בחריגה זניחה ביחס לקריטריון 1.6 קוט"ש למ"ר). <u>חזיתות-</u> ביונה הנביא 4 בחזית דרומית (מבנה בשימוש למגורים ותיירות) מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. <u>שטח פתוח ממערב</u>- מצוי בחותם הצל של התכנית, קרי טיילת הרברט סמואל שממערב לתכנית, עומד בחשיפה מיטבית על פי דרישות התקן לשמש חורפית ביום הקצר בשנה. בחלופת בינוי של הסטת המגדל המזרחי דרומה, נצפתה השפעה דומה על מלון אמבסדור. חזית המגדל של מלון אמבסדור עומדת בדרישות התקן לחשיפה ל1.26 קוט"ש למ"ר. חזיתות מבנה המלון הנמוך, באלנבי 2-10, הרברט סמואל 56-58, אינן עומדות בדרישות התקן בשתי החלופות. לסיכום- מדובר בפגיעות מידתיות וסבירות בהתאם למדיניות העירונית לציפוף רחוב הרברט סמואל. כל זאת עומד לנגד שיקולי התחדשות המרחב הפרטי והציבורי והקמת מבנים בעירוב שימושים הכוללים בין היתר תועלת של מלונאות לאורך רצועת החוף המרכזית. **מומלץ: לקבל חלקית ההתנגדות בנושא זה ולקבוע את ההוראות המתאימות שפורטו לעיל עבור שלב תע"א. וכן להורות על תיקון טעות סופר בנספח המיקרו אקלים.** בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

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

בדרפט ההפקדה נפלה טעות סופר, שתי תאי השטח כתובים כ-200 בעוד תא השטח המזרחי צריך להיות תא שטח 201

<u>דיון לנושא ההתאמה לתמ״א 70:</u>
התכנית שבעניינו מצויה בתחום ״מרחב עירוני מוטה מטרו״, טבעת שניה של תחנת כרמלית (M2), עפ״י תמ״א 70 שאושרה ביום 21.05.2025. תמ״א 70 קובעת בפרק 6 הוראת מעבר ״תכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תכנית זו רשאי מוסד תכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו.״



לאור סעיף זה ומשהתכנית הופקדה טרם אישור תמ״א 70 מובא להלן תמצית התאמתה להוראות לתמ״א 70:

1. רח״ק – התמ״א קבעה בתחום חוף הים (שחל בתכנית זו) במתחם ההשפעה של תחנת כרמלית ביעוד מרחב עירוני מוטה מטרו כי הרח״ק המינימלי יהיה בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית של ת״א. כלומר הוראה זו תואמת לרח״ק 6.5 שנקבע בתכנית זו. רח״ק זה תואם להחלטת הפקדה של הועדה המחוזית לתא/5500 אשר הטמיעה את הוראות תמ״א 70.
2. שימושים נוספים – התמ״א קבעה בתחום זה עד 5% תעסוקה ושימוש אחר (למשל מלונאות) והותירה אפשרות לעלות עד ל-35% . התמהיל של התכנית המופקדת איננו עומד בהוראה זו, אך לתשומת לב בהחלטת הועדה המחוזית להפקדת תא/5500 נמצאה התאמה מלאה בין תמ״א 70 לבין תא/5500 זאת עקב בחינה מפורטת של מרחב כל הטבעות בכל תחנה ותחנה.
3. תקן חניה (סעיף 10.1)– התמ״א קבעה בטבעת שניה תקן חניה <u>מקסימלי</u> בשלב הביניים- למסחר 1:100 ולמגורים 0.8. (ובשלב סופי 1:200, 0.5) ליתר השימושים נקבע כי תקן החניה יהא בהתאם לתקן המאושר במועד הגשת בקשה להיתר בניה וכי בסמכות הועדה לקבוע בתכנית מפורטת תקן חניה מקסימלי הנמוך מהקבוע בתמ״א 70.
תקן החניה המקסימלי בתכנית המופקדת הינו 0 למסחר, 0.5 למגורים, 1:15 למלונאות, 1:100 למבני ציבור.
4. רחוב עירוני ראשי (סעיף 9.2) –
א. רחוב הירקון הכלול בתכנית זו ומהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר. התמ״א קבעה כי תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע את חלוקת זכות הדרך בין משתמשי הרחוב תוך מתן מענה לתנועות רכות ותכלול רוחב רצועות הליכה שלא יפחת מ- 4 מ׳ משני צידי הדרך, וכן רצועת רכיבה שלא תפחת מ- 1.5 מ׳, ככל הניתן משני צידי הדרך. מוסד תכנון ראשי לצמצם את רוחב רצועת ההליכה או רצועת הרכיבה במקרים חריגים, אם מצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח, לרבות העדר האפשרות לאשר רוחב כאמור בשל מבנים הקיימים כדין לצד הדרך. יתר מרכיבי היסוד ברחוב עירוני ראשי יקבעו בהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 2.2.2.
בנספח עקרונות התכנון (ריכוז עוצמות הבינוי לאורך הרחוב וניתן שימותנו באופן הדרגתי באזור הרחוק ממנו וממיקום התחנה, רצועת הליכה ורכיבה בהתאם לס.9.2, רצועת דופן (לשהייה ופעילות הולכי רגל לפי אופי השימוש בדופן הרחב) משני צידי הרחוב ברחוב מומלץ של לפחות 2 מ׳, רצועת עזר עם נטיעות משני צידיו ברוחב מומלץ של לפחות 1.3 מ׳. בחתך הרחוב המתוכנן מדרכה ברוחב 9.75 מ׳ בצד המערבי שתוכל לתת מענה מתאים להוראות התמ״א.
לתשומת לב הועדה הוראה זו הינה הנחיה שאיננה מחייבת. יודגש כי בדופן המזרחית של הרחוב קיימים שני מבנים לשימור- הירקון 42,44 וישנם מבנים נוספים לשימור לאורך רחוב זה, מצפון לתכנית זו. כך שהאפשרות לתכנן שביל אופניים ומדרכות רחבות בדופן המזרחית של רחוב הירקון הינה מוגבלת. חתך הרחוב המוצע לרחוב זה ירחיב משמעותית את המדרכות בצד המערבי של רחוב הירקון לכדי כ-16 מ׳ (כולל זיקת הנאה ברוחב 6 מ׳) ובצד המזרחי - בשל המבנים לשימור הקיימים, רוחב המדרכה יהא 2.25 מ׳.
ב. תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע ככל הניתן הוראות שתכליתן העצמת בינוי, יצירת בינוי רציף ועירוב שימושים לאורך הרחוב. כל אלו מתקיימים בתכנית המופקדת.

5. שטחי ת״ק (10.1.4) התמ״א קובעת כי תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, הכוללת שימושים למגורים או לתעסוקה או למסחר, תקבע הוראות בדבר שימושים אפשריים אחרים לשטחי החניה, אשר יותרו עם תחילת השלב הסופי,

וייקבעו הוראות אדריכליות וסביבתיות מתאימות שתכליתן לאפשר את מימושם של שימושים אלה בשטחי החניה במבנים בנויים, לאחר תחילת השלב הסופי. התכנית המופקדת קבעה שימושים מותרים בת"ק כגון: שימושים ציבוריים, מסחר, שימוש נלווה למגורים (למעט יח"ד), תפעול, שטח פתוח לרווחת הציבור, עינוג ציבורי, מועדון, פאב/בר, הסעדה, אולם שמחות ומחסנים.

לשקול לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לקבוע בהוראות התכנית תנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן.
2. תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו, בהנחיית הצוות המקצועי, בתקנון התכנית.
3. תיקון טבלת האיזון והחלוקה כך שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201
4. חתימה על תיקון הסכם תועלות בתאום עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח
5. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שיידרש באזורי חריגות הרוח.

תיקונים טכניים:

1. תיקון טבלת הקצאה ואיזון כך שהמקדם אשר יתן לחלקות במרכז התכנית יתוקן מ- 1.1 ל- 5%.
2. בחלקה 16 להותיר את תרומת המחוברים על 4500 ₪ למ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ"ר.
3. תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יוותרו פעילים.
4. לתקן את סעיף 1.8.1 בהוראות התכנית כך שהועדה המקומית תגיש את התכנית וכפי שנקבע בהחלטת ההפקדה.
5. תיקון סופר בנספח המיקרו אקלים: בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

לפרסם את התיקונים בטבלת האיזון להתנגדויות לפי סעיף 106ב לחוק בהודעות אישיות לבעלי הזכויות בתכנית לתקופה של 21 יום.