

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0017-24 מיום 11/09/2024**

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 11/09/2024 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

זום צפייה בלבד

Invite Link

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/83040260851>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/83040260851>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 24-0015 מיום 14/08/2024			
	אישור פרוטוקול 24-0016 מיום 28/08/2024			
10:00	רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 28 / רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 30 תיק 2024-06197 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית 4096		1	.1
	הר ציון 59-71 (אי זוגיים) דיון בהפקדה	507-1137553	5	.2
	צפון פלורנטין 44 דיון בסעיף 78 (2)	507-1112747	22	.3
	יהודית 2 דיון בהפקדה	507-0548149	36	.4
11:00	התחדשות דרך השלום 77-85 דיון בהתנגדויות	507-0923904	49	.5
12:00	הצגת מסמך התשקיף למרחבי תכנון בהתחדשות עירונית		82	.6

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

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

בכבוד רב,

אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה

תל-אביב - יפו

**פרוטוקול החלטות מספר 24-0015**  
**י' אב תשפ"ד 14/08/2024 12:00 - 16:00**

באולם האירועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
בהמשך לישיבת ועדת רישוי ובניה שנפתחה בשעה 10:20  
בנוכחות: חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, ד"ר, מיטל להבי, דייבי וישטניק, ד"ר

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 24-0013 מיום 24/07/2024			
אישור פרוטוקול 24-0014 מיום 31/07/2024			
רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב		1	.1
רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב		19	.2
רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06468 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב		36	.3
רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06469 תת חלקה: 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב		52	.4
רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב		69	.5
רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב		86	.6
רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב		103	.7
רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06363 תת חלקה: 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב		120	.8
רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06364 תת חלקה: 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב		136	.9
רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06365 תת חלקה: 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב		152	.10
חלקה 140 בגוש 7083 דיון בהפקעה - דיון רגיל		169	.11
מלון במתחם קאנטרי גלילות עדכון בהצעה להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התכנית	507-0468058	171	.12
הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בוועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106	507-0893354	186	.13
מרכז רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	507-0915108	214	.14
צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	507-0973057	317	.15

**פרוטוקול החלטות מספר 24-0016**  
**כ"ד אב תשפ"ד 28/08/2024 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:15  
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, חיים גורן, דייבי וינשטיק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
.1	1	507-0449363	שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר
.2	53		מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.3	73		יחידת תכנון 12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.4	78		מגרש 409, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.5	89	507-0351593	צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
.6	124	507-0469593	צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
.7	157	507-0437954	צפון מערב ת"א מתחם מס' 3 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
.8	190	507-0509646	צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
.9	224	507-0446757	צפון מערב ת"א מתחם מס' 5 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
.10	257	507-1200328	יפת 173-183 (אי זוגיים) דיון בהפקדה
.11	274	507-0859850	חבר הלאומים אישרור החלטה
.12	296		בקשה לאיחוד חלקות 54, 55 בגוש 6943 רחוביסוד המעלה 28, 30 תל-אביב דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות
.13	300	507-0796045	מרחב החשמל בגין דיון בהתנגדויות
.14	340		הנחיות מרחביות - עדכון פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה ופרק תכנון ועיצוב הבניין עדכון פרקים פיתוח המגרש והסדרי חניה, תכנון ועיצוב בניין

התוכן	מס' החלטה
30 - רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 28 / רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 30 תיק 2024-06197	11/09/2024 1 - - '24-0017
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית 4096	

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכת הדין אביטל פריזמנט  
בוטון

בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר  
והמידע המונחים בפני הוועדה.

#### מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

#### רקע קודם:

בתאריך 02/07/2024 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון  
והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.  
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית ל4, צ' ו-4096.

#### פרטי הנכס התובע:

גוש: 6883 חלקות: 55 ו-56

כתובת: רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 28-30

תובעת: מרום השרון חב' לבניין (1973) בע"מ

בא כוח התובעת: עו"ד בר-אל אלעד

#### תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 1 - - '24-0017	- רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 28 / רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 30 תיק 2024-06197
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית 4096

### טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים יעקב שלומי):

- הסתרת נוף לכיוון מערב
- עומס תנועה
- מטרדי רעש בגין תנועה ערה

### חוות דעת עורכת הדין אביטל פריזמנט בוטון ב"כ הוועדה המקומית:

להלן חוות דעת משפטית הניתנת ביחס לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, אשר הוגשה ביום 20.6.2024 ע"י חברת מרום השרון חב' לבנין (1973) בע"מ ח.פ. 510661499, בגין טענה לירידת ערך של המקרקעין הידועים כחלקות 55-56 בגוש 6883 עקב אישור תכנית 4 (פורסמה למתן תוקף ביום 20.3.13, י.פ. 6566) (להלן: "תכנית 4"), תכנית 4096 (פורסמה למתן תוקף ביום 10.5.15, י.פ. 7096) (להלן: "תכנית 4096"), תכנית צ (פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.16, י.פ. 7304) (להלן: "תכנית צ").

הסכום הנתבע בתביעה הנו: 1,364,000 ₪ לחלקה 55, ו - 1,235,000 ₪ לחלקה 56, ובסה"כ 2,559,000 ₪. ירידת הערך חושבה נכון למועד עריכת השומה מטעם המבקשת, ולא למועד אישור התוכניות המפורטות בתביעה.

בתמצית, דין תביעת הפיצויים דנא להידחות על הסף היות והמבקשת אינה עומדת כלל בתנאי סעיף 197 לחוק: ראשית – התביעה הוגשה באיחור ניכר שנים לאחר המועד הקבוע בחוק - המועד האחרון להגשת תביעת פיצויים חלף לגבי תכנית 4 ביום 4.4.16, לגבי תכנית 4096 ביום 30.5.18, ולגבי תכנית צ ביום 2.8.19. שנית – המבקשת כלל לא הייתה בעלת זכות במקרקעין במועד כניסתן לתוקף של התוכניות המפורטות בתביעת הפיצויים. על כן, אף לו הייתה התביעה מוגשת במועד, הרי שדינה דחיה על הסף בכל מקרה. שלישית – השומה שצורפה לתביעה אינה ערוכה כדין היות וירידת הערך חושבה נכון למועד עריכת השומה, ולא למועד אישור התוכניות המפורטות בתביעה.

עוד יצויין כי לא צורפו לתביעת הפיצויים נסחי טאבו המעידים על בעלות המבקשת במקרקעין ויפויי כוח.

### ולהלן הנימוקים:

1. סעיף 197 לחוק קובע כי תביעה לפיצויים רשאי להגיש מי שביום תחילת התכנית היה בעל המקרקעין, או בעל זכות בהם. עוד קובע הסעיף כי התביעה תוגש לוועדה המקומית בתוך 3 שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית.

מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 1 - - '24-0017	- רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 28 / רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 30 תיק 2024-06197
	<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית 4096</b>

2. התוכניות בגינן הוגשה תביעת הפיצויים הנן :

א. **תכנית 45** החליפה את תכנית "ל-3 תנאים להקמת בניינים ציבוריים", קובעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור.

**תכנית ל-4** פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 20.3.13, ביום 28.2.13 פורסמה למתן תוקף בעיתונות, ועל כן, המועד להגשת תביעה לפיצויים בגין אישור התכנית חלף ביום 4.4.16. תביעת הפיצויים הוגשה כאמור ביום 20.6.24, באיחור של מעל 8 שנים.

ב. **תכנית 4096** הנה תכנית מפורטת לשטחי ציבור בשכונת נופי ים, ומטרתה גיבוש תכנית מתאר חדשה לאזור שטחי הציבור בשכונת ה"גוש הגדול", ע"י יצירת מרחב ציבורי איכותי שייתן מענה לצורכי התושבים והנורמות העירוניות.

**תכנית 4096** פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 10.5.15, ביום 15.5.15 פורסמה למתן תוקף בעיתונות, ועל כן, המועד להגשת תביעה לפיצויים בגין אישור תכנית 4096 חלף ביום 30.5.18. תביעת הפיצויים הוגשה כאמור ביום 20.6.24, באיחור של מעל 6 שנים.

ג. **תכנית 4** הנה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת הקובעת זכויות בניה והוראות בינוי לכל המגרשים בעלי ייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור בעיר.

**תכנית 4** פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 18.7.16, ביום 7.7.16 פורסמה למתן תוקף בעיתונות, ועל כן, המועד להגשת תביעה לפיצויים בגין אישור תכנית 4 חלף ביום 2.8.19. תביעת הפיצויים הוגשה כאמור ביום 20.6.24, באיחור של מעל 5 שנים.

3. **תביעת הפיצויים הוגשה באיחור לאחר המועד הקבוע בחוק להגשת תביעת פיצויים** – תקופת ההתיישנות להגשת תביעה לפיצויים עומדת על שלוש שנים מיום תחילת התכנית.

4. בהתאם, תביעת הפיצויים דנא הוגשה באיחור לאחר תום המועד הקבוע בחוק, ועל כן דינה דחייה על הסף.

5. לעניין זה, יודגש כי הסמכות להאריך את המועד להגשת תביעת הפיצויים נתונה לשר הפנים בלבד, וזאת מטעמים מיוחדים שירשמו.

6. **בנוסף, המבקשת כלל לא הייתה בעלת זכות במקרקעין במועד כניסתן לתוקף של התוכניות המפורטות בתביעת הפיצויים** – לתביעת הפיצויים דנא לא צורפו נסחי טאבו המעידים על בעלות המבקשת במקרקעין, אולם מבדיקה יזומה שערכה הוועדה המקומית עולה כי המבקשת רכשה את זכויותיה במקרקעין ביום 15.9.2017, דהיינו לאחר כניסתן לתוקף של התוכניות המפורטות בתביעת הפיצויים, וזאת בהתאם לדיווח על הסכם המכר לוועדה

מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 1 - - '24-0017	- רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 28 / רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 30 תיק 2024-06197
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית 4096

המקומית מיום 27.9.17.

7. לאור האמור, המבקשת אינה עומדת בתנאי החוק היות והיא לא הייתה בעלת זכות במקרקעין במועד תחילת התוכניות המפורטות בתביעת הפיצויים, ומשכך דין תביעתה להידחות.
8. כמו כן, יצויין כי אף לו המבקשת הייתה עומדת בתנאי סעיף 197 לחוק, ממילא דינה של התביעה להידחות על הסף שכן לא הוכח שיעור הפגיעה במועד הקובע. כאמור, השומה שצורפה לתביעה אינה ערוכה כדין ושגויה מיסודה, היות וירידת הערך חושבה נכון למועד עריכת השומה, ולא למועד אישור התוכניות המפורטות בתביעה.
9. בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, אל מול האינטרס של הבעלים לקבל פיצויים עקב פגיעה שנגרמה מאישורה של תכנית, עומד האינטרס הציבורי בהבטחת הוודאות התקציבית של הרשות התכנונית, וכי תקופת ההתיישנות של 3 שנים שקצב המחוקק וסמכותו של השר להאריכה רק מטעמים מיוחדים מבטאת איזון זה.
10. יודגש כי מעבר לעובדה שחלף המועד להגשת תביעת פיצויים בהתאם לחוק, הוועדה הסתמכה גם על קביעת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה אשר דחתה את התביעה בערר שהוגש בעקבות אישור תכנית ל4 ותכנית 4096, וקבעה כי העוררת לא הרימה את הנטל לקיומה של פגיעה, וכן כי לא נמצא בסיס למינוי שמאי מייעץ.
11. לסיכום, יש לדחות את תביעת הפיצויים על הסף היות והמבקשת אינה עומדת בתנאי החוק.

**חוו"ד מה"ע:**

לאמץ את חוות דעת היועצת המשפטית ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1137553 תא/מק/5171 - הר ציון 71-59 (אי זוגיים) דיון בהפקדה	11/09/2024 2 - - '24-0017

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

**מיקום:** דרום תל אביב-יפו, שכונת שפירא.

**מרחב תכנון א' - הר ציון**

מרחב זה כולל את תאי שטח 1-5 וגובל ברחוב חזקיהו המלך (צפון), שדרות הר ציון (מערב), רחוב מלבי"ם (דרום) ורחוב בן אשר (מזרח).

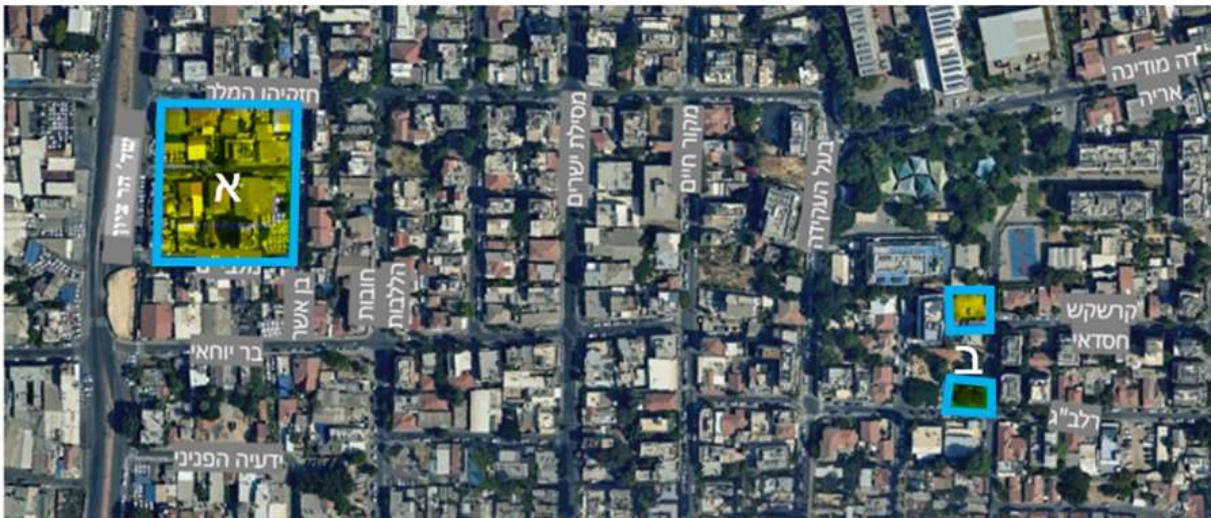
**מרחב תכנון ב' - לב השכונה**

מרחב זה כולל שני תאי שטח: 6 ו-7.

תא שטח 6 הגובל מצפון בגינת שפירא וגני ילדים ורחוב התיבונים ממזרח.

תא שטח 7 הגובל ברחוב רלב"ג מדרום ורחוב התיבונים ממזרח.

**מרחבי התכנון- תצלום אוויר**



**מרחבי תכנון- ייעודי קרקע**



## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6972	מוסדר	חלק	318, 192-194, 172-189	302
6973	מוסדר	חלק	112-113, 103	

**שטח התכנית:** 6.661 ד' (מרחב תכנון א' – הר ציון + מרחב תכנון ב' – לב השכונה)  
 מרחב תכנון א' - הר ציון: כ-6.043 ד', מרחב תכנון ב' - לב השכונה: כ-0.618 ד'  
**מתכנן:** הפלטפורמה העירונית בע"מ.  
 מגיש התכנית: קרוון אחזקות בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.  
**יזם:** קרוון אחזקות בע"מ.

**בעלות:** קרוון אחזקות בע"מ ופרטיים, עיריית ת"א-יפו.

## מצב השטח בפועל:

### מרחב תכנון א' - הר ציון:

קיימים כ-11 בנייני מגורים בגובה של קומה 1 עד 3 קומות הכוללים כ-40 יחידות דיור קיימות. (72 יחידות מאושרות לפי תא\2472). כ-5 מגרשים בשימוש חניה עילית שאינה מוסדרת. במרכז מרחב התכנון רחוב קיים (חיוג יהודה) החוצה את מרחב התכנון לשניים. בוצעו הפקעות עבור הרחבת דרך לשדרות הר ציון מתוקף תכנית תא/1127 (1967).

### מרחב תכנון ב' - לב השכונה:

שלושה מגרשי מגורים, נושאי זכויות שבנייתם לא מומשה, בפועל שניים בשימוש חניה ואחד כשטח פתוח מגוון המשמש את באי בית הקפה הסמוך והשכונה כחלק ממרחב מגוון ציבורי פעיל.

## מדיניות קיימת:

### תא\5000 – תכנית המתאר (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 בדופן המערבית. תתאפשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 15 קומות) בכפוף לתנאים. (ר-84 הר ציון) **התכנון מציע להתאים את גובה הבינוי בדופן המזרחית של הר ציון ל10 קומות, תוך הטמעת הקלה של 2 קומות מ- 8 קומות מותרות בדופן הר ציון.** בלב השכונה גובה בניה עד 4 קומות.
- **תשריט ייעודי קרקע:**  
**אזור מגורים בבניה עירונית- (במגרשים מעל 1.5 ד –רח"ק 4),**  
"ציר מעורב" בדופן הר ציון. קומת קרקע מסחרית, **אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה** בלב השכונה - רח"ק 1 ועד רח"ק 3 (למגרשים מעל 1.5 דונם) **מתוקף ר-84 (הערות מיוחדות)**, בדופן הרחוב **הר ציון** יותר רח"ק **מרבני 5**, לאור מיקום מרחב התכנון א' בין שני אזורי רחק שונים, אופן חישוב הרח"ק נקבע כערך ממוצע ועומד על כ-4.5.
- **מתחמי הוראות מיוחדות: אזור 803 –שכונת שפירא- דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה** (ראה מדיניות שכונת שפירא תא-9142 אושרה בשנת 2022).
- **נספח תחבורה- סמיכות לדרך עורקית עירונית:** שדרות 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 12.5 מ' ומתוכה למעלה מ- 10 מ' למדרכות ושבילי אופניים. 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. המשך הציר הירוק בדופן המערבית של הר ציון.

## **מצב תכנוני קיים:**

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, שימושי קרקע, 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.

תא/מק/5171 - הר ציון 59-71 (אי-זוגיים)	עקרונות המדיניות
מדרג גובה בינוי במספר קומות 6, 7 ו-10.	<b>מרחב בנוי</b> : תוספת בניה למגורים וחדוש המרקם הבנוי, קביעת גובה בנייה מקסימלי, יצירת מדרג במספר הקומות.
תמהיל דירות מגוון הכולל 15% דב"י בהתאם לתיקון השישי – חוק התכנון והבניה בהנחה של כ-40% לתקופה של כ-25 שנה.	<b>תמהיל דירות</b> : המלצה על תמהיל דוור מגוון ושילוב דוור בהישג יד בתכנית התחדשות עירונית על מנת לאפשר הישארותה של אוכלוסייה מקומית בשכונה.
<b>מרחב תכנון א'</b> התכנית מציעה תוספת שטחי מסחר לאורך שדרות הר ציון, שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע לאורך רחוב חיזקיהו המלך ושצ"פ בלב המתחם. <b>מרחב תכנון ב'</b> התכנית מציעה תוספת שב"צ להרחבת שב"צ קיים ושטח ציבורי פתוח לגינת כיס.	<b>תוספת שימושים</b> : תוספת שטחים למוסדות ציבור, שימושי מסחר ונותני שירות באופן נקודתי. כולל מסחר מלווה רחוב בדפנות.
<b>מרחב תכנון א'</b> התכנית מציעה כ-0.8 דונם שצ"פ ו-768 מ"ר שטחי ציבור מבונים. <b>מרחב תכנון ב'</b> התכנית מציעה כ-0.3 שצ"פ וכ-0.3 דונם שב"צ בלב השכונה בסמיכות למוקד השכונתי. (סה"כ כ-1.4 דונם + 768 מ"ר)	<b>מרחב פתוח וחיזוק השלד הציבורי</b> : קביעת היקף מינימלי של הקצאות נדרשות לשטחי ציבור הן בשטחים מבונים הן בשטחים פתוחים.

### מצב תכנוני קיים:

- תא/590 (13/11/67)**

**יעוד מאושר**: מגורים ב1, שביל, הרחבת דרך קיימת בדופן שדרות הר ציון, שטח למוסדות ציבור.

**זכויות**: בהתאם לגודל מגרשים (1.25 דונם-1.75 דונם), בין 20%-33% לקומה, שתי קומות.

**צפיפות**: בהתאם לגודל המגרש.

**פרוטוקול שטחי שירות לתב"ע תא/590**  
(תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)
- תא/2472 (09/01/1991)**

**עיקרי התכנית**: קביעת הוראות לעידוד פעילות שיקום השכונה ופיתוחה כשכונת מגורים, תוך מתן אפשרות לתוספות בניה והרחבת דירות בבניינים קיימים ומתן תמריצים לאיחוד חלקות.

**מצב מוצע**:

**בתחום מרחב א' הר ציון** אזור מגורים ב' מיוחד על כל שטח התכנית, "חיוג יהודה" כדרך מוצעת.

**בתחום מרחב ב' לב השכונה** אזור מגורים ב' מיוחד.

**צפיפות**: בהתאם לגודל המגרש

עד 0.2 דונם - 10 יח"ד לדונם, זכויות בניה: 90%, 2 קומות.

0.2-0.5 דונם - 12 יח"ד לדונם, זכויות בניה: 110%, 3 קומות.

מעל 0.5 דונם - 14 יח"ד לדונם, זכויות בניה: 130%, 3 קומות.

**מתוקף תכנית זו, מאושרות 72 יח"ד.**
- תא/מק/2707 (29/10/1997)**

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

**ייעוד מאושר**:

**בתחום מרחב הר ציון** אזור מגורים ב' מיוחד, חיוג יהודה כדרך מאושרת.

**בתחום מרחב לב השכונה** אזור מגורים ב' מיוחד.

## מצב תכנוני מוצע

התכנון כולל שני מרחבי תכנון, בחלוקה ל- 3 קווים כחולים. התחדשות מרחב המגורים בדופן הר ציון (מרחב תכנון א') על ידי הריסה והקמת חמישה מבני מגורים במדרג גבהים בסמיכות ללב השכונה (6 קומות כולל קומת קרקע) ובדופן הר ציון (עד 10 קומות כולל קומת קרקע) הכוללים כ-180 יחידות דיור. התחדשות הבינוי תעשה תוך שמירה על השלד הציבורי השכונתי תוך תוספת שימושי מסחר ושטח למוסדות ציבור. תוספת שטח ציבורי פתוח לרווחת תושבי השכונה בשני מרחבי התכנון ותוספת שטח ציבורי בנוי במרחב תכנון א'.

### 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 תעשייה. כתוצאה מכך, עם התפתחותה והרחבת מגוון תושביה, התחזק המחסור בשטחים למוסדות ציבור וגנינות ציבוריות.

תכנית זו (הקו הכחול) מקודמת בשלושה מרחבי תכנון שכונתיים הנמצאים בבעלות פרטית משותפת על מנת לאפשר המרת שטחי מגורים בליבת השכונה לשטחים ציבוריים וכן הקצאת שטחים נוספים לרווחת התושבים בדפנותיה. מהלך זה הינו חלק ממהלך כולל אליה שואפת מדיניות השכונה (שאושרה ב-2022) והוא לעבות ולחזק את השלד הציבורי השכונתי במקביל לתוספת מגוון יחידות דיור, זאת תוך שמירה על אופייה היחודי.

כמו כן, התכנית קובעת מדרג גבהים בהתאם לעקרונות תכנית מדיניות שפירא. גובה המבנים בתכנית הוא של 6, 7 ו-10 קומות, כאשר הפניית המבנים בעלי 6 ו-7 קומות היא לדופן הגובלת בבנייה הנמוכה בשכונה.

### מטרות התכנית

1. התחדשות עירונית הכוללת הריסת 11 מבני מגורים קיימים והקמת 5 מבני מגורים בבניה מרקמית משולבת עם שטחי מסחר ושטחים בנויים למוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת חלק מהבעלים.
3. קביעת זכויות בניה, קווי בניין, הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לתא 5000.
4. תכנון כ-180 יחידות דיור בתמהיל דיור מגוון הכוללות 15% יחידות דיור בהישג יד עפ"י מדיניות עירונית ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
5. **הקצאת כ-0.8 דונם** לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון א' (הר ציון) **והקצאת כ-0.3 ד'** לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון ב' (לב השכונה).
6. **הקצאת כ-0.3 דונם** שטח קרקע למוסדות ציבור במרחב תכנון ב' (לב השכונה) כהרחבה המשכית לשטח ציבורי קיים המשמש כיום כגן ילדים.
7. הקצאת כ-768 מ"ר לשטחי ציבור מבונים המשולבים בבניה למגורים במרחב תכנון א' (הר ציון).
8. צמצום כניסת רכבים לשביל "חיוג יהודה" לטובת חיזוק המרחב הציבורי ויצירת עתודת קרקע איכותית מגוננת לרווחת התושבים. תוך שמירת מעבר הולכי רגל לכיוון מזרח - מערב בין שדרות הר ציון ופנים השכונה.
9. תכנון שטחי מסחר בשטח כ-640 מ"ר בקומת הקרקע בדופן הפונה לשד' הר ציון. יתאפשר מסחר עצמאי בתת הקרקע.
10. הקמת חניון תת קרקעי למרחב תכנון א' לכלל השימושים.
11. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע, תוך הרחבת מדרכות הרחובות חזקיהו המלך, בן אשר ומלבי"ם אשר יפותחו כחלק וברצף עם המרחב הציבורי תוך תוספת גינון, נטיעות.

## מרחב תכנון א' - תכנון מוצע

תכנית קומה טיפוסית



תכנית קומת קרקע



מרחב תכנון ב' - לב השכונה



תשריט מצב מוצע:  
מרחב תכנון א' - הר ציון



## **טבלת השוואה :**

### **פירוט יעודי קרקע:**

#### **מרחב תכנון א' - הר ציון:**

מגורים ד' - 4.26 דונם, שביל - 0.58 דונם, שטח ציבורי פתוח - 0.82 דונם, דרך מאושרת - 0.39 דונם.

#### **מרחב תכנון ב' - לב השכונה:**

שטח למבנים ומוסדות ציבור - 0.3 דונם, שטח ציבורי פתוח - 0.31 דונם.

### **יח"ד מוצע: כ-180**

צפיפות: 42 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד: 67-88 מ"ר בהתאם לפתרון המיגון.

### **תמהיל דירות:**

היקף יחידות דיור בשטח 45-65 מטר רבוע לא יפחת מ-30%.

היקף יחידות דיור בשטח 66-80 מטר רבוע לא יפחת מ-20%.

היקף יחידות דיור בשטח 81-105 מטר רבוע לא יפחת מ-20%.

היקף יחידות דיור בשטח 106 מטר רבוע ומעלה לא יפחת מ-10%.

**תמהיל יחידות הדיור בכפוף לחו"ד היחידה האסטרטגית ויקבע סופית בתכנית העיצוב.**

**דיור בהישג יד:** התכנית מקצה 15% דיור בהשג יד (כ-27 יח"ד) בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה במחיר שכירות מופחת בכ-40% ממחיר השוק ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה. מיקומן והיקפן הסופי של דירות אלו יקבע בתכנית העיצוב

### **נתונים נפחיים:**

#### **מספר קומות:**

שני מבנים של 6 קומות (קומת קרקע+4 קומות מגורים טיפוסיות+גג חלקית), מבנה אחד של 7 קומות (קומת קרקע+4 קומות מגורים טיפוסיות+2 גג חלקיות) ושני מבנים של 10 קומות (קומת קרקע+8 קומות מגורים טיפוסיות+גג חלקית)

גובה: כ-21 מ' עד 35 מטר. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ', גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מ' גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מטר. גובה הבנין הינו מקסימלי ויכלול את כלל הקומות כולל מערכות טכניות.

#### **תכסית:**

עד 75%

#### **קווי בניין:**

שדרות הר ציון – 0 מ' (חזית מסחרית)\*

רחוב חזקיהו המלך – 2 מ'

רחוב בן אשר ורחוב מלב"ים – 2.5 מ'

מרחק בין שני בניינים ואגפי בניין לא יפחת מ-6 מטרים.

\* קו הבנין לרחוב הר ציון - קטן מ-5 מטר ל-0 מ' (רחוב מסחרי), עם נסיגה מינימלית של 2 מטר (קולונדה). קו הבניין נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

#### **הבלטת מרפסות:**

לא תותר הבלטת מרפסות לאורך חזית שדרות הר ציון.

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש.

בתא שטח 1 תותר הבלטת מרפסות של 1.2 מטר מעבר לקו הבניין כלפי הרחוב חזקיהו המלך ושביל חיוג

יהודה. בתא שטח 2 תותר הבלטת מרפסות של 1 מטר מעבר לקו הבניין המזרחי והצפוני הפונה לשטח הציבורי הפתוח. המרחק המינימלי מדופן המרפסת כלפי השטח הציבורי הפתוח לא יפחת מ-1.0 מ'.

### **עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

#### **עקרונות בינוי:**

- לא יותרו מגורים בקומת הקרקע למעט בבניה הנמצאת בסמיכות למגורים צמודי קרקע בדופן לרחוב בן אשר. ככל שיתאפשר מימוש דירות אלו, הן לא יכללו הצמדת גינה. תתאפשר מרפסת במסגרת הנפח הבנוי בהיטל הקומה שמעליה.
- מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה בדופן כלפי רחוב "חזקיהו המלך" אשר הינו ציר שכונתי בעל חשיבות, תוך הנגשתם לשטח הציבורי הפתוח מדרום.

#### **חוו"ד היחידה האסטטוטגית:**

בהתאם למדיניות **שכונת שפירא תא"9142(2022)** אשר סקרה את הצרכים הפרוגרמטים בשכונה, כתנאי לקידום תכנית התחדשות נדרשת הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של כ-30% מסך השטח הסחיר. מתוכם לפחות 25% משטח ההקצאה יינתן כשטח קרקע. בהתאם לתכנון מיטבי יתאפשר כי יתרת ההקצאה תינתן כשטח מבונה בהתאם ליחס המרה (חלף הפקעה) כפי שנקבע בתכנית המתאר (1: 2.7). התכנית מקצה כ-0.8 דונם לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון א' - הר ציון והקצאת כ-0.3 דונם לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון ב' - לב השכונה. **הקצאת כ-0.3 דונם** שטח קרקע למוסדות ציבור במרחב תכנון ב' - לב השכונה, כהרחבה המשכית לשטח ציבורי קיים המשמש כיום כגן ילדים. אלה מהווים 25% הקצאת קרקע.

**הקצאת כ-768 מ"ר** לשטחי ציבור מבונים המשולבים בבניה למגורים במרחב תכנון א' - הר ציון הניתנים כחלף הפקעה בהתאם למדיניות המאושרת. בתת הקרקע, יוקצו 115 מ"ר (15% מסך שטחי הציבור הבנויים) כשימוש נלווה למבני הציבור.

#### **תחבורה, תנועה:**

- הוכנה חוו"ד תנועתית שאושרה ע"י אגף תכנון תנועה ארוך טווח. במסגרת חוו"ד נבחן שינוי ייעוד רחוב יהודה חיוג מדרך לשביל. שינוי זה מאפשר מרחב הליכתי רצוף במרחב התכנון המתחבר לשטח הציבורי הפתוח והמבונה בתכנית. שביל זה מחזק את הקישוריות בין מרכז השכונה לדופן רחוב הר ציון.
- תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לצירי תנועה ראשיים ובסמיכות לתחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה על שדרות הר ציון.
- שבילי אופניים – ברחובות קיבוץ גלויות, לבון והרצל קיימים שבילי אופניים, כאשר בשדרות הר ציון עתיד להיות שביל אופניים במסגרת תוואי הרכבת הקלה.
- הולכי רגל – רוחבן המינימלי של המדרכות ברחובות ההיקפיים: שד' הר ציון: 6 מ' מדרכה מערבית, רחוב חזקיהו המלך 4.85 מ' מדרכה צפונית, רחוב בן אשר: 3 מ' מדרכה מזרחית ורחוב מלב"יים 3.85 מ' מדרכה דרומית. בנוסף התכנית משפרת את החיבור ההליכתי שהתכנית מציעה בין מרכז השכונה לדופן רחוב הר ציון.
- חניה - החניה תהיה בתת הקרקע בלבד. יתאפשר מעבר תת קרקעי מתחת לשביל חיוג יהודה בהתאם לסימון הנחיות מיוחדות בתשריט התכנית.
- בהתאם למדיניות העירונית התקפה וחוו"ד אגף התנועה: תקן החניה המקסימלי למגורים הוא 0.8 ליחידת דיור למעט דירות קטנות מ-50 מטר רבוע (פלדלת) או דיור בהישג יד אשר יהיו בתקן חניה של 0 ליחידת דיור. תקן חניה למסחר יהיה 0, עבור מבנים ומוסדות ציבור יחושב על פי תקן התקף בהתאם לשימוש שיקבע. תתאפשר רמפת חניה אחת לכלל מרחב התכנון, מיקום רמפת החניה המוצע הינה מרחוב מלב"יים בהתאם לתיאום עם אגף התנועה.
- תמ"מ 5: רחוב הר ציון מסומן כדרך עורקית מטרפולונית קיימת. התכנית מתכננת את המרחב הבנוי הגובל ללא שינוי בחתך הדרך, מוסיפה שבילי הולכי רגל המשפרים את הנגישות מדופן הר ציון לפני השכונה ומדופן צפון דרום ברחובות הגובלים ומיעדת שביל עבור רוכבי אופניים.

**בקרב מרחב תכנון א' - הר ציון ממזרח לתכנית נמצאת קרית המלאכה (מרחב לשימור) המאופיינת בבניה נמוכה 3-4 קומות. בסמיכות מרחב תכנון ב' - לב השכונה ישנם גני ילדים, מגרשי ספורט, שצ"פ ושבת צופים היוצרים מוקד שכונתי ציבורי המחזק את השלד השכונתי.**

**איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):**

- התכנית כוללת נספח סביבתי אשר כולל התייחסות לנושאים הבאים :
1. חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בדגש על השימושים הרגישים : מגורים ושטחי ציבור בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים בחזית לרח' שדרות הר ציון כ- 75 דציבל.
  2. התייחסות לנושא הרעידות מהרק"ל.
  3. סקר אסבסט לכל המבנים/חלקי מבנים להריסה.
  4. תכנית דיגום לגזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה (שתתייחס גם למתחם תכנון ב').
  5. חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים לנושא פתרונות לנגר עילי, שכן האזור מוגדר כאזור רגיש להחדרת נגר עילי, ובכפוף לחקירה הסביבתית.

**גנים ונוף:**

נערך סקר עצים מפורט שאושר על ידי האגרונום העירוני בסיור שנערך במרחבי התכנון א' ו-ב'.

**תברואה:**

הפתרון מתבצע בתת קרקע ע"י חדרי אשפה מאספים שחברת הניהול מתפעלת אותם לצורך העלאה לקומת הקרקע ע"י חדרי העלאה הכוללים במות הרמה.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
450%	90-110% למגרש	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
19,200 מ"ר		מ"ר	
17,792 מ"ר (עיקרי ושירות)		מגורים	
768 מ"ר (עיקרי ושירות) *לשטח זה יתווסף עוד כ-100 מ"ר עבור שטח מקורה שנחשב במניין השטחים בעבור שטח חוץ מוצמד.	0	מבנים ומוסדות ציבור	
640** (עיקרי ושירות)	0	מסחר	
4.5 (רח"ק ממוצע לאור מיקום מרחב התכנון א' בין אזור רח"ק)		רח"ק	
-	45%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-		מ"ר	
5 מבנים : 2 בניינים בני 10 קומות, בניין אחד בן 7 קומות, שני בניינים בני 6 קומות	1-3	קומות	גובה
כ-35 מטר גובה ק. טיפוסית עד 3.3 מ' גובה ק. קרקע מסחרית עד 4.5 מ' גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר	כ-8 מ'	מטר	
תא שטח 1 : 75% תא שטח 2 : 65%			תכסית (כולל מרפסות)

<p>עד 139 חניות תקן חניה מקסימלי 0.8, התקן הסופי יקבע עם קידום הליך התכנון ובהתאם למדיניות עירונית תקפה או התקן התקף - הנמוך מביניהם.</p>		<p>מקומות חניה</p>
---	--	--------------------

\*יתאפשר מסחר עצמאי בתת הקרקע בשטח של עד 500 מ"ר.

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית מקודמת ביוזמת חברת קרוון אחזקות בע"מ (קרסו ו־VENN) בשיתוף פעולה של מרבית בעלי הנכסים במרחב התכנון. בהתאם למידע שהתקבל מיזם התכנית עד כה יש במרחב התכנון כ-87% הסכמות מכלל התכנית.

מתווה שיתוף הציבור אושר על ידי תת ועדה לשיתוף ציבור במסגרת הצגת מדיניות כלל שכונתית להתחדשות שאושרה בשנת 2022 (תא\9142). במסגרת ובהצאם למתווה הוצגו לתושבי השכונה כלל התכניות (תב"ע) המקודמות במרחב השכונתי לעת מועד המפגש.

בתאריך 11.09.22 התקיים מפגש שיתוף ציבור עירוני שאורגן ע"י עת"א על מנת להציג לתושבים את מדיניות שכונת שפירא שאושרה ביולי 2022 ותכניות מקודמות בשכונת שפירא. התכנית הוצגה במסגרת התכניות המקודמות בשכונה: הוצגו עקרונות התכנון, סמיכות התכנית לתחנת רק"ל בחזית רחוב שד' הר ציון, סך הזכויות המוצעות ומספר היח"ד, הקצאות לשטחי ציבור מבוניס ופתוחים במרחב הר ציון ובלב השכונה.

זמן ביצוע: ל"ר.

### הדמיה - מבט משדרות הר ציון מכיוון צפון מערב לכיוון דרום מזרח



המלצת הצוות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית:</b>			
מספר התכנית 5171/תאמק/507-1137553	שם התכנית הר ציון 59-71 ת"א (זוגיים)	מגיש התכנית קרן אחזקות בע"מ הועדה המקומית ת"א-יפו	עורך התכנית חפלטורמה העירונית בע"מ
<b>זיהוי מרשות והוועדה:</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כלכלית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<b>תל אביב יפו</b>		<input type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה:</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מחוז הסעיף בחוק	
מ62 (ג) מ62 (א) (1) מ62 (א) (4) מ62 (א) (5) מ62 (א) (17) מ62 (א) (9)	התכנית חתם תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-8 דו-קומפלקס בשכונת שפירא בשלוחה מזרחית תכנון התכנית כוללת ארבעה חלקים לא-חסימת גלים וזאת לטובת הריסת כ-22 מבנים נמוכים והקמת ארבעה בנייני מגורים בני 4, 7 ו-10 קומות רבוליים חוות מסחריות ושטחי גינון מגורים (מגרשים-1) דומם לתקציב קרקע של כ-1.4 דומם לשטחי גינון שיטת מגורי מגורים לשיטת גיבור (מגרש-6)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כלכלית (בהתייחס לתוכנית ת"א/5000 (מת' חוק' 2016-12-22)	
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכלכלית ות"א/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	יהיו חשטת בתוכנית המתאר	התאמה רלבנטית בתוכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
5.4 תכלת סעיף 5.4 הוראות מיוחדות - תכלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית כשכלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 803 שבוט שפירא. -אזורי המגורים	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר: אזור מגורים - תנאי להפקדת תכנית לאזור מסמן מדיניות לאזור התכנון בכללותו שימייחס להיבטים השונים.	+ תכנית האב (2006)-ת"א/9026 הנצירה מתווה התחדשות כולל לשכונה בחיבט תכנון-חברתי ותוך התייחסות לשימושי קרקע,

<p>גובה, חנות, שטחי ציבור, תמחול דיוור, שימושים, עיצוב אדריכלי.</p> <p>מרחב תכנון וח נקבע כשטח לתכנון ממירט ללא החזות מיוחדות.</p> <p>בוסאיך 27.7.2022 אושרה מדיניות לשכונת שפירא (תמ"א 9142) אשר מעדינת תכנית האב (2006) בהתאם להנחיות המטאלי בסעיף 5.4 תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, חנוכה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכד.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>רחק מרבי 5</p>	<p>ר-84 שדרות הר ציון</p> <p>חזית מסחרית</p>	
<p>אין חובת הכנת מסמך מדיניות לעיצוב רחובות נמר, התכנית מתייחסת לתוך הרחוב במסגרת מסמכיה תוך התייחסות לממשק המסמך המתייחס של חרבת הקלה אל מול דופי הבינוי, גובה, חזית מסחרית ועיצוב. כמו כן לעבולי אופניים, ציר ירוק מטוח הליכה, פיתוח וכד.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>5.3.5-הוראת עיצוב רחובות מסמך המדיניות ותייחס לכל הפרט להיבטים הבאים: קביעת הנחיות לעיצוב ציר ירוק עירוני בתוך הרחוב</p>	<p>ר-84</p>	<p>קביעת הוראות למתחמו תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות תוכנית לבנין: 3.3.5- הוראות עיצוב רחובות</p>
<p>יעדי מובא, מורים די שטח ציבורי פתוח דרך משלבת שטח פתוח</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>מגורים בבניה עירונית- (3.2.4) סעיף 3.1.1 (א)-(ג) שימושים כללים- מבנים ומסודות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, שימושים ומגורים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: 1-5 תאי מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגוש.</p>
<p>יעדי מובא: שטח ציבורי פתוח מבנים ומשולבת ציבור</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (3.2.3) סעיף 3.1.1 (א)-(ג) שימושים כללים- מבנים ומסודות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, שימושים ומגורים</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	
<p>כולל דיוור בהישג יד</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א)-(ג) ראשי-מגורים</p> <p>3.2.1 (א)-(ג) אופנה תחילת על הקדחה של תוכנית הנושאת 300 יחידות דיוור חופות ומעלה, כמפורט לבידוק תכנית פוקוס בהתאם להוראות הסעיף.</p> <p>סעיף 3.4.2 -ציר מערב (חר ציון): משרדים, מסחר, תעסוקה, לא יתורו שימושי מגורים בקומת הקרקע</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעד: 1-5 תאי מגורים בבניה עירונית (3.2.4)</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בהתאם למבני השימושים באזור היעד, נדרט מקבני השימושים, סעיף 1.6</p>
<p>לא מתוכננת בניה עירונית למגורים במגורים אלו ( שטחים למסודות ציבור ושטח ציבורי פתוח)</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>3.2.3 (א)-(ג) ראשי-מגורים</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (3.2.3)</p>	
<p>תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע (שטחי מסרדי, במקום לעיודי תישות לבידוק)</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>תאי שטח: 1-5</p> <p>3.2.4 (א)-(ג) שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר</p> <p>שימושים כללים 3.1.1 (א)-(ג) תוספת שימוש כללי-מסודות</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור היעד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי היעד</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) נדרט מקבני השימושים, סעיף 1.6</p>

שימושים

<p>התכנית כוללת מקבצי שימושי מרחב ציבורי: שטח ציבורי בנוי ודריים.</p>	<p>ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי</p>	<p>בכפף להנחיות המפורטות.</p>	
<p>התכנית קובעת את מגרש 7 לשטח ציבורי מתוח ואת מגרש 6 למבנים ומסודות ציבורי כהרחבה למגרש ציבורי קיים.</p>	<p>תאי שטח 6-7 שימושיים כללים 3.1.1(נ)-תוספת שימוש כללי-מסודות ציבורי ושירותים בעלי אופי ציבורי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה - קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לסטח הבניה המרבית.</p>
<p>+ מגורים-מספרות 45 יחידות + התמלית מקומות הון הרווחות לרחק מקסימלי 6.3) מיוחדות (רחק מקסימלי 15% דירור בחישוד</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4(ב) רחיק בסיסו 2.5 רחיק מרבית 3.2.4(ג) - צמפות מנימלית 18 יחידות (נטו) הוראות מיוחדות: ר-84- הר ציון רחוק מרבית 5</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבית הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>ליר מגרשים 6-7 היום מעוד למסודות ציבור ושטח ציבורי מתוח בתחום לתכנית צנ</p>	<p>3.2.3(ב) רחיק בסיסו 1, רחוק מרבית 3</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבית הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ מגרשים 6-7 היום מעוד למסודות ציבור ושטח ציבורי מתוח בתחום לתכנית צנ</p>	<p>3.1.4(ה) -מספרות למגורים 3.1.4(ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחיק)</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבית הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ מגרשים 6-7 היום מעוד למסודות ציבור ושטח ציבורי מתוח בתחום לתכנית צנ</p>	<p>3.1.4(ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחיק)</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבית הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ מבח תכנית ע"י התכנית כוללת שימושים שחורים נמצאים בתחום הקרקע (3.1.5)</p>	<p>3.1.5 שטחי בנייה בתת הקרקע</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבית הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף סעיף 4.2.1(א) לחוק 80 ל-10 קומות. + קומת ציבורית מבונה לא תחשב כקומת סימפוטית</p>	<p>בהתאם לסטח העיוצוב העירוני ובמספר לשימושים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2(1) -גובה הבניה גובה קומת סימפוטית לא יעלה על 3.8 מטר</p>	<p>מספר קומות מירבי: תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בבניה עירונית- עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשימפוט' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנוסחה העיוצוב. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ מגרש למבנים ומסודות ציבור מספר קומות והנחיות במבנה ציבור בתחום לתכנית צנ</p>	<p>ליר</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה-עד 4 קומות</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבית הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ סעיף 6.2.3-הוראות לבניה במרחבים + 6.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בנויים</p>	<p>4.2.1-כללי סעיף 6.2.3-הוראות לבניה במרחבים 6.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בנויים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבית הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ עפ"י תווידי יחידה אסטרטגית</p>	<p>6.1.1-הקצאות לצרכי ציבור שרות התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבע על ידו הועדה במספר לבדיקה התכנית מוקדמת. 4.1.1(1)-הקצאות שטחי קרקע ציבוריים 4.1.1(2)-הקצאות שטח ציבורי מבונה</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>4.1.1 סעיף - הקצאה לצרכי ציבור - הועדה תחליט להפקיד הבניה הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או מתוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשתיות.</p>

תוכנית

הוראות בנייה עירונית

<p>+ הוראות כינוי ונפחי בניה בהתאם לתוכנית צי + + + +</p>	<p>בהתאם לסעיף 2.5.3 ובתאם לסעיף 3.5.1 3.5.1-א) שימושים 3.5.1-ב) שטחי בניה 3.5.1-ג) הוראות 3.5.1-ד) מנגלות בדבר שימו יעוד</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</p>
<p>+ קיים נספח תנועה ונספח מיתוח ועיצוב טרמי  +  + התכנית שומרת על רוחב רצועה פנייה מבנייה ברוחב 12.5 מ' ומתוכה למעלה מ- 10 מ' למדרכות ושולי אופניים. קו בניין 0 עם נטייה של 2 מ' נקבע על מנת ליוצר חזית מסחרית, בממשק ריצוף למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרקיעל  + תחום התכנון כולל הנחיות להריסת בניינים בתחום ההתייל והתאמת מרחב זה לציר עירוני ירוק בתואם לגבולותיו הסטטוטוריים (תתייל).</p>	<p>3.6.1- כללי סעיף 3.6 – ירחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים א, א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).</p> <p>3.6.11- שיטת מנחה מקומי</p> <p>3.6.13 (ג) (2)- ציר ירוק עירוני הנעה תחליט על הקצרת הכנית רק במקום לבדיקה חובנית סוקדמת בנצע לאפשרות לתכנית רצועה לא בניה ברוחב של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשולי אופניים.</p> <p>3.6.13 (ג) (5) הנעה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים או לתרוץ את פיצולו מיטוסקים שירשמו ובכפוף להוראות תמיים 5</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.  הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חייכדים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למנחן אזוריים המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ +</p>	<p>3.6.11- תא שטח 7- שיטת מנחה מקומי  3.6.1- כללי</p>		

מחיר ציבורי



תנחיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) ניקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5)	סי 4.6.4-ניקוד-שטח פני לחלחול	תוספת תנחיות בתנאים במסמכי התשתיות + התכנית דורשת שטח לחלחול שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגרשים. + קיים נטף מים, ביוב, ניקוד
	סי 4.6.5-ביוב	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאה - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שהחל עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים מסודרים 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 תלופת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר הייחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מהות הסעיף
+	שיעוף קטן (א1) אזורי וחלוקת של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	שיעוף קטן (א1)
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בהכנית	שיעוף קטן (א4)
+	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שיעוף קטן (א5)
+	כל ענין שניתן לבקש בהקלה לפי סעיף 14?	שיעוף קטן (א9)
+	קביעת חוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחניכה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	שיעוף קטן (א19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית המסכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (מחוקק את הפיתוח) כמסומן בסעיף 18 בטופס זה.			
מחוקק התעדה			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	020702435		1.9.2024
חיוקק המשפטי לתעדה			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארן,	2938976-9		19.2.24

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

**מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:**

1. להמליץ לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית.
2. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
3. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל ויידרש.
5. התרת פיצול הציר הירוק העירוני לשניים (12.5 מ' בדופן המזרחית והשלמתו בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית) על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.
6. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

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

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - - 24-0017

**דראפט להארכת פרסום תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, שאושרו לפרסום  
בהחלטת הוועדה בתאריך 25/08/2021.**

\*\*\*\*\*

**תוכנית: תא/מק/4760 – דיון בסעיף 78-77**

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

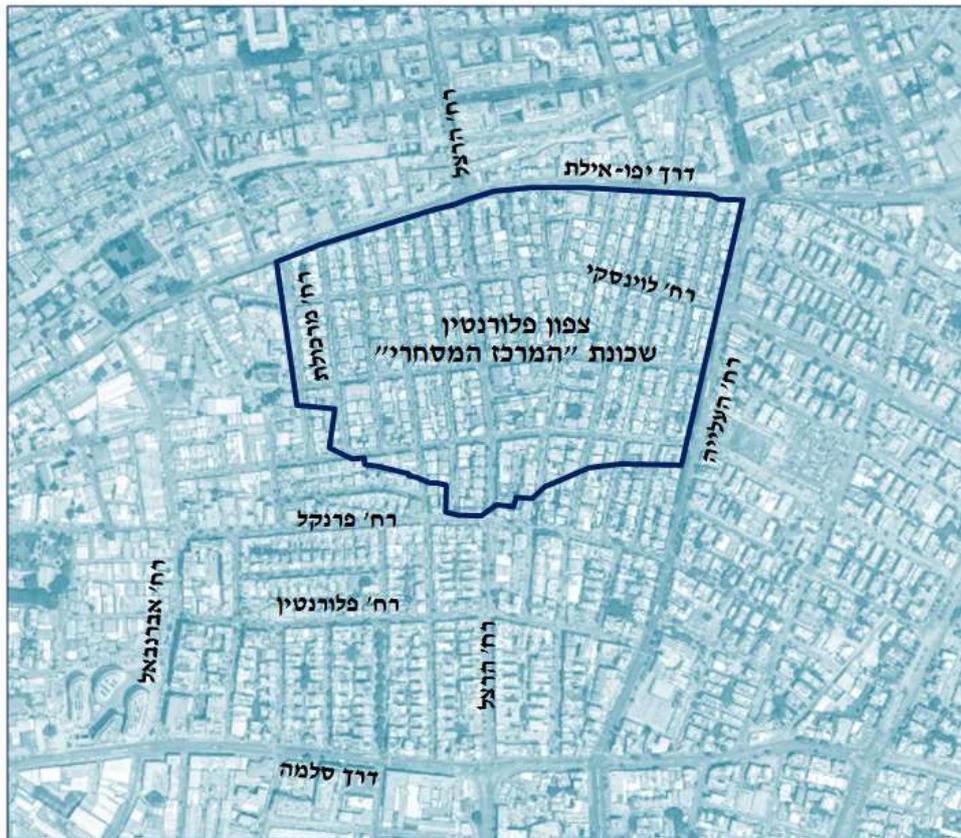
**מטרת הדיון:**

פרסום על הכנת תוכנית מפורטת לעדכון תכנית 44 לפי סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, באופן המייצר בנייה ו/או שימושים בהתאם למגמה התכנונית המוגדרת במסמך מדיניות לצפון פלורנטין.

**מיקום: צפון פלורנטין (בגבולות תכנית 44) - שכונת "המרכז המסחרי" בין הרחובות:**

- במזרח – רחוב העלייה
- בצפון – דרך יפו-אילת
- במערב – רחוב מרכולת

בדרום – גבול תכנית 44 עם התאמות נדרשות לתצורת החלקות



**גושים וחלקות במדיניות:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6930			1-53,55-64,66-77	
7083			84-90	
7421				23
7424			1-36,38-40	37
7425			66- ,7-29,32-60 ,1-3 88-89 ,79-80 ,74	75-78
8982			1-25,27-28,30-37	29
8983			37-43 ,1-35	36
8984			47-50 ,1-45	46,51
8985			1-23	
8986			1-42	
8987			1-32	
8988			1-33	34
8989			33 ,17-19 ,1-2	36,34,37
8990			31 ,9-15 ,21-24 ,1-4	32-35

**שטח המדיניות : כ-140 ד'**

**מתכנן :**

**מח' תכנון יפו והדרום ומח' שימור, אגף תכנון עיר**  
**היח' לתכנון אסטרטגי**  
**יח' אדריכל העיר**

**תכנון :** בר לוי דיין אדריכלים

**נוף :** ברמן ברוט אדריכלי נוף

**תנועה :** דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה

**שמאות :** גלית אציל לדור

**נגר :** טל אספריל, חבי יוזמות

**תכנון אקלימי :** אביעד שר-שלום

**סקר עסקים :** לורית לייבוביץ'

**יזם :** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות :** ריבוי בעלויות : פרטיים, עירייה, רמ"י

**רקע- מצב המרחב בפועל :**

שכונת צפון פלורנטיין, אשר נקראה במקור "המרכז המסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של לב העיר תל אביב. השכונה הוקמה דרומית לשכונת אחוזת בית בגבולה של העיר תל אביב עם העיר יפו.

הצורך המסחרי הגדיר את התפיסה התכנונית של השכונה : השכונה מתוכננת בגריד של מבניים (בלוקים)

קטנים (30X85מ') שתוכננו ככאלה במטרה למקסם את החזיתות המסחריות. המבניים חולקו למגרשים

בגודל 180-220 מ"ר. הבניינים נבנו בבניה רציפה בקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשותפת לכל המבנן.

המבניים בני ה-2-3 ק', תוכננו כמבני מסחר בקומות הקרקע, עם מחסן או דירה לבעלי העסק בקומות

העליונות.

מאחר ולא הייתה זאת שכונת מגורים אופיינית, התכנון נעשה ללא שטחים למבני ציבור וללא שטחים

פתוחים. כיום, שטחיה הפתוחים העיקריים של השכונה הם רחובותיה המתאפיינים בחתך רחוב ברוחב 11

מ'.

מגמות ההתחדשות המאסיביות מביאות לצמיחת הריקמה העירונית לגובה, מבינוי מקורי של 2-3 קומות,

לבינוי בגובה של 6-7 קומות המתאפשרות במיצוי זכויות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38. ההתחדשות

מייצרת מלאי מגורים ביח"ד בגודל ממוצע של 50 מ"ר, המאוכלסות בעיקר באוכלוסייה צעירה במשקי

בית קטנים. אלה חולקים את מרחב השכונה עם היצע מגוון של מסחר ברחובות מתמחים שמרביתם נמצא

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 צפון פלורנטיין - 507-1112747 תא/מק/4760 - דיון בסעיף 78 (2)	11/09/2024 3 - 0017-24

בשכונה למעלה משלושה עשורים : ובזאת תבלינים, מנורות, אופנה, ריהוט, טקסטיל ועוד. יחד עם אלה השכונה מהווה את אחד ממוקדי הבילוי של העיר בשל ריבוי מסעדות וברים.

### מדיניות תכנונית קיימת:

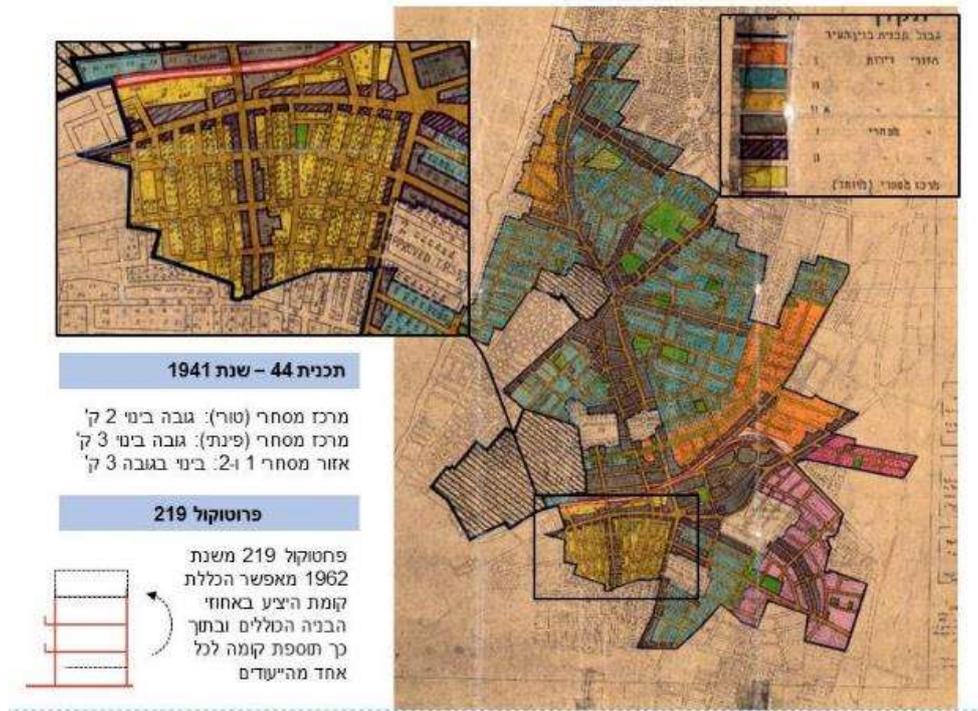
#### תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

- המדיניות מוצעת לחלקו הצפוני של אזור תכנון "801א'-פלורנטיין" בתכנית המתאר, מוגדר כ"מרכז בנוי לשימור" בו יש להכין מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות.
- בתשריט אזורי ייעוד מרחב התכנון מוגדר כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. רח"ק מינימלי : זכויות מאושרות, רח"ק מקסימלי : 5. שימושים המותרים בקומות מעל קומת הקרקע : מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. בקומת הקרקע ברחובות עירוניים (הרצל, העלייה, דרך יפו-אילת) יתאפשר בנוסף מסחר 2.
- נספח עיצוב עירוני – בנייה עד 8 קומות ברב השכונה עם רצועה של עד 15 ק' במבנים הסמוכים למתחם גבולות.
- נספח תנועה –מרחב התכנון מוגדר כאזור העדפת הולכי רגל עם שבילי אופניים לאורך רחוב הרצל ורחוב העלייה.

#### תכנית 44 – התכנית הראשית

תכנית זו משנות ה-40 הינה התכנית הראשית לשכונה. התכנית נערכה לאחר שרוב השכונה כבר הוקמה. התכנית מגדירה את גובה הבינוי, אחוזי הבנייה, והשימושים במתחם. התכנית מייעדת בינוי בעצימות גבוהה יותר לאורך הצירים הראשיים(הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם לייעודי קרקע:

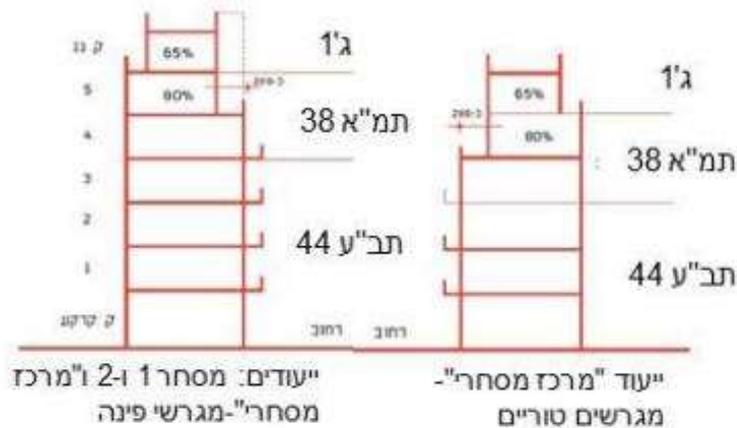
- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' לא כולל קומת ביניים. 50% תכסית
- אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' לא כולל ק' ביניים. 40% תכסית
- אזור מרכז מסחרי – עבור שאר שטח השכונה. גובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב. במגרשים פינתיים 3 ק' לא כולל ק' ביניים, 80% תכסית, בשאר המגרשים 2 ק' לא כולל ק' ביניים, 70% תכסית. גבולה הדרומי של התכנית מבוסס על הגבול הפיזי בין העיר יפו לתל אביב נכון לתקופת הכנתה. התכנית הצמודה מדרום הינה תכנית יפו B.



**מדיניות תמ"א 38**

המדיניות מאפשרת תוספת קומות בשתי חלופות:  
 א. הריסה ובנייה - מיצוי מלוא זכויות מתוקף התכניות התקפות ותמ"א 38 עד גובה כולל של 6 קומות במגרשים טוריים בייעוד "מרכז מסחרי", ועד גובה כולל של 7 קומות בייעודים "מסחר 1-1 ו-2" ובמגרשים פינתיים בייעוד "מרכז מסחרי". זאת בהתאם לחתך צפון פלורנטיין. האפשרות לקידום פרויקט בחלופת הריסה ובנייה חלה גם על בניינים המוגדרים ל"שימור מרקמי".  
 ב. תוספת בנייה - מתאפשרת תוספת של שתי קומות וקומת גג חלקית לבניין קיים.  
 ברב המקרים חלופת תוספת הבנייה לא מאפשרת מיצוי מלוא הזכויות המתאפשרות בחלופת הריסה ובנייה, ולכן במקרים של בניינים לשימור מרקמי המדיניות למעשה מתמרצת הריסת מבנים ושימור החזית בלבד.

**מדיניות תמ"א 38 - חתך צפון פלורנטיין**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 - צפון פלורנטיין	11/09/2024
507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין	3 - 0017-24
דיון בסעיף 78 (2)	

### החלטות ועדת שימור:

**החלטת ועדת שימור מס' 03-13** מה-23.06.2013 - על קידום שימור מרקמי בתחום שכונת פלורנטיין רבתי, ומתוקף כך:

- א. קביעת מדרג של מבנים לשימור בחלוקה לשלושה מדרגים: שימור מחמיר, שימור עם תוספת זכויות חלקי, ושימור מרקמי.
  - ב. לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.
- ועדת השימור הנחתה לעדכן אותה בדבר קידום תכנית לשימור מרקמי המתייחסת למבנים אלה.
- החלטת ועדת שימור מס' 02-21** מה-13.06.2021 - אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטיין הכולל: הנחיות לשימור הפרצלציה, הנחיות לשימור אופיו המסחרי של מרחב התכנון, ורשימת שימור מעודכנת בחלוקה ל-3 קטגוריות: שימור (5 מבנים), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.

### **צפיפות - מדיניות 9004 (שנת 2007)**

המדיניות מגדירה כי שטח ממוצע של דירה יהיה 50 מ"ר (עיקרי ושירות), שטח מינימלי לדירה לא יקטן מ-35 מ"ר (עיקרי ושירות).

### **תכניות נוספות החלות בשכונה:**

- תכנית אב פלורנטיין** - תכנית מאפריל 2001 מגדירה חזון כולל למרחב שכונת פלורנטיין ולפיתוח השכונה בשני שלבים:
- א. "שכונת מעבר טובה" - שכונה בעלת אופי מיוחד ותוסס, אומנות רחוב, אוכלוסייה צעירה, משקי בית קטנים, רמת מינוע נמוכה, מקומות רבים לבילוי.
  - ב. "שכונה הטרוגנית מושבחת" - שכונה נקיה ושקטה, כוללת את כל החתך הדמוגרפי, רמת מינוע ממוצעת, תמהיל דירות מגוון, אחוז בעלות גבוה.

**תא/3847 - "שטחי ציבור פלורנטיין"** - תכנית משנת 2019 שמטרתה הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטיין ע"י שינויי השטחים ליעוד המגרשים לטובת ייעוד ציבורי.

**תוכנית 1380** - תכנית משנת 1971 הקובעת קו בנין של 2 מ' לחזית רחוב נחלת בנימין בקטע בין דרך יפו ורח' פלורנטיין, כך שחתך הרחוב יורחב מ 11 מ' ל 15 מ'. נראה כי לא הוקפד על מימוש תכנית זו למעט במספר מועט של מבנים.

### **מצב תכנוני מוצע:**

מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטיין. לפיכך מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:

1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותר בהתאם להוראות הבאות:
  - א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
  - ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
  - ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).
  - ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 - צפון פלורנטיין 507-1112747 תא/מק/4760 - דיון בסעיף 78 (2)	11/09/2024 3 - - '24-0017

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.  
ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

1. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב-13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
2. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
3. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
4. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
5. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
6. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.

### חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את פרסום סעיפים 77-78 כמובא לעיל.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון :

מישה דנילוב : מקריא את סעיפי 77-78  
אודי כרמלי : לגבי מכתבו של עו"ד רמי מנוח. מטרתה של התכנית המקודמת היא לעגן את הזכויות שיפוגו בעוד שנה בערך ולייצר תוכנית שתאפשר את זכויות תמ"א 38 בצורה ברורה מעתה וללא תלות כן תמ"א או לא. אנחנו עושים זאת בכל שכונת בעיר. האימרה שאנחנו שוללים את זכויות תמ"א 38 היא לא נכונה. ההיפך הוא הנכון אנחנו נותנים פה תוכנית ברורה של תמ"א 38 שתתן את מעטפת הזכויות המיטבית לשכונה.  
מלי פולישוק : אבל אם כן תהיה תמ"א 38  
אודי כרמלי : כרגע יש החלטה שלא תהיה תמ"א 38. מה שלא יהיה בעתיד שנתיים שלוש המוצר תמ"א 38 לא יהיה קיים יותר וההנחיה של מינהל התיכנון אומרת שקחו את גורלכם בידיכם ותחליטו בכל שכונה מה את רוצים.  
עו"ד רמי מנוח : לא התייחסתי לגופה של המדיניות אלא להוראת המעבר, שהיא לא ברורה, כי כתוב שזה יחול על בקשות להיתר, ואני ביקשתי שלא תחול על בקשות להיתר שקבלו תיקי מידע. משום שיש בקשות להיתר שקבלו תיקי מידע ממזמן וזוהו לפגישות תכנון ולעצור אותם בגלל מדיניות שהיא רק בתחילתה זה לא מידתי לדעתנו.  
אודי כרמלי : המדיניות היא בסיומה וכניסתה לתוקף, מדובר במדיניות ולא תב"ע. תיקי המיידע שיצאו לא התייחסו למדיניות הזו. עדיין אנחנו מעדכנים את מדיניות תמ"א 38 כמו שעשינו בעוד מקרים. לא נוכל לאפשר מצב שנפתח את כל תיקי המיידע שנמצאים בתוקף ולהגיד שהם לא כפופים למדיניות הזו. הוצאת ההיתרים תהיה כפופה למדיניות הזו  
ליאור שפירא : למה? אם מישהו קיבל תיק מידע אנחנו נכבד את תיק המידע .  
יודפת כהן : הבקשה של רמי הועברה אתמול ובדקנו את הנושא. יש הוראת חוק בסעיף 23 לתקנות רישוי הבניה. כשיש שינוי אם בדין או הגבלות לפי סעיף 77-78 ואפילו שיצא תיק המידע וההגבלות לא פורטו בו ברגע שפורסמו ההגבלות הם יחולו על תיק המידע שיצא ואנחנו פועלים כך בהרבה תיקים. צריך לנמק תכנוני וכך התייחס צוות התכנון.  
ליאור שפירא : כלומר שמישהו הוציא תיק מידע ופעל לתיק המיידע והגיש בקשה להיתר.  
יודפת כהן : 77-78 זה הכח שהמחוקק נתן לוועדה המקומית להכין תוכנית ולדרוס בקשות להיתר. כלומר בקשה להיתר שכבר הוגשה, 77-78 מאפשר אם יש חשיבות תכנונית והצדקה תכנונית. 77-78 נותן את הכוח הזה לא מדובר בתיק אחד וצוות התכנון ייתן לכך את ההתייחסות. גם הפסיקה וועדת הערר וכל בימ"ש מכירים בכח של 77-78.  
ליאור שפירא : אם מישהו פעל ועשה בהתאם לתיק המיידע והשקיע כספים לא הגיוני לקחת אחורנית להמצאה שהמחוקק נתן כמה שהיא טובה לעיר. יש תופעה שרוצים לשנות מדיניות כולם עושים תיקי מידע על זה אני לא מדבר. אם הוא שוכב ולא עשה כלום אין מה לעשות. אני מדבר על אלו שהגישו תיקי מיידע ופעלו בהתאם והגישו בקשה להיתר ואנחנו כן קיבלנו חסר מסמך לא הגיוני שאותם תיקחו אחורה.  
אודי כרמלי : אני מצטרף אליך. במידה ונקלטה ואושרה בקשה להיתר. כלומר נפתח (ר) שיש בקשת רישוי במערכת ופעלו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - 0017-24

ליאור שפירא: אינני מכיר את ההליך הפיזי. טענתי היא הוגשה בקשה לתיק מידע והתחילו להביא מידע לתוך תיק העירייה לא הגיוני ללכת אחורה. רועי אלקבץ: כמה בקשות יש תיקי מידע. אודי כרמלי: כמה בקשות פתוחות קיימות בקו הכחול הזה? אני ממליץ לשמור על שיקול הועדה. מישה דנילוב: לרבע מתוך 418 בניינים בשכונה, יש תיקי מידע בתוקף. רמי מנוח: מה שמה"ע העיר מציע היא לא הוגנת כי עד שנעשו פגישות עם צוותי התכנון. המדיניות הזו כוללת שינוי דרמטי לפלורנטין למשל, ביטול האפשרות לעשות דירות מגורים בקומה מעל החנויות. על ההוראה זו להכין 77-78 בלי לשקול זאת לגופו ולראות באיזה שלב אנשים הסתמכו על תיק המידע זהו דבר לא מידתי. נכון אולי ישנם דברים שאפשר להכיל על 77 ודברים שלא. ליאור שפירא: כבר הצבענו על המדיניות. מיטל: הצעתי היא לשיבאו את התוכנית הסופית, שהתייחסו לנושאים סביבתיים כמו: פוטולתרי, ניהול פסול, יש בעיה בפרלונטין של פחים ירוקים. בנוסף אם עושים רחובות ירוקים מעגלים אז יביאו אותם ברי קיימה עם מחלחל וצמחיה. אורלי אראל: זו תב"ע על שכונה. אפשר לתת בתב"ע הנחיות להוצאת היתרי בניה כי אלו בניינים בודדים ולא פרויקט ענק. בסוף התב"ע תאפשר זכויות בניה למבנים בודדים שהם יהרסו ויבנו ספציפי בית בית זה כמו רובע 3, 41 אבל בסוף זה לא פרויקט זה היתר בניה לחלקה קטנה של 180 מ' זו התב"ע. אופירה יוחנן וולק: גם מסביב לפרויקט אחד עושים כל דבר שקשור בסוף הפרטים הקטנים גורמים למשהו גדול. אורלי אראל: נכון. אבל שזה יהיה בהנחיות להוצאת היתרי בניה. לא פרויקט ענת בסוף התב"ע תאשר זכויות בניה כמו רובע 4 זה היתר בניה לחלקה קטנה. אודי כרמלי: הצעתי בעקבות בקשתו של עו"ד מנוח, ולפי הקו של ליאור. בקשות שהתחילו לפעול קרי גם נקלטו בקשות מקוונות והתחילו את הפעולה הראשונה כנניס סעיף 78 שלענין הקומה השניה ניתן יהיה להמשיך לפועל על פי התיק מיידע הקיים. אך ורק לסעיף הספציפי הזה. ליאור שפירא: אני מברך מיטל להבי: ברמת התב"ע של האזור להתייחס לתאים פוטוולתרים. אני מבקשת התייחסות למנגנון לחצרות והרשת הירוקה. כדי שיהיה תמריץ לתושבים לפתוח את החצרות שלהם לכולם בואו ניתן להם תחזוקה. בנוסף שינתנו פתרונות חניה ארוכי טווח. נושא של המסחר בשני מקומות ראשונים אני חוששת שלא יהיה מסגרות וכד' וכולם יהיו עסקי מזון כי זה מטרד ועסקי מזון בקומה השניה זה מטרד. אתם צריכים להביא תמהיל שימושים אחרת כל פלורנטין תהפוך לעסקי מזון פאבים ואלכוהול שלא יהיו עסקי מזון כמו שימושי אוכל ופאבים מלי פולישוק: אני תומכת במיטל. ליאור שפירא: בהתאם להודעת מה"ע לגבי תיקי המידע מסכימים פה אחד ל 77.78.

### **בישיבתה מספר 0019-21 מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטין.
- לפיכך הועדה מחליטה על פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:
1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:
    - א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
    - ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
    - ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - - '24-0017

- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
  - ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.
  - ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
2. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
  3. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
  4. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
  5. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
  6. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
  7. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.
  8. בפרסום סעיף 78 לחוק התו"ב יעודכן כי בפרויקטים שהחלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחול ההנחיה המופיעה בס"ק 1.א' - לעניין שימושים בקומות המבנה- ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע הקיים.

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

\*\*\*\*\*

בדיון הנוכחי מבוקש תיקון לנוסח סעיף 78 לחוק התו"ב, שאושר לפרסום בהחלטת הוועדה בתאריך 25/08/2021.

#### מהות השינויים המבוקשים:

1. עדכון תחולת ההגבלות – כך שלא יחולו על בקשות שביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב
2. הבהרה לסעיפים שפורסמו.
3. חידוד לעניין בקשות להיתר לתוספת בנייה

**להלן הנוסח מעודכן לתנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. בנוסח זה מודגשים בכחול השינויים המבוקשים.**

1. היתרים **להריסה ובנייה** המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

- א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו **שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים**. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
- ב. **כמות ושטח אופי** היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. **תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 צפון פלורנטיין - 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - - 0017-24

- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי - שירות). השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.

ב. 2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38 בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכנית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 02-21 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.

2. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.

3. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטיין.

4. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.

5. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.

6. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.

7. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.

8. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק 1. א' ו-2. א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - 0017-24

9. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את עדכון פרסום סעיפים 77-78 כמובא לעיל.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-22'ב' מיום 23/02/2022 תיאור הדיון:**

אירית סייג אוריון: לאחרונה אושרה מדיניות לצפון פלורנטין ופורסמו סעיף 77 וסעיף 78 לתוכנית 44 צפון פלורנטין בהכנה. התנאים אושרו באוגוסט 21. כעת מביאים עדכון לס' 78 במטרה להקל על התהליכי הרישוי. מציגה את הסעיפים במצגת.

חיים גורן: המדיניות שומרת על העקרונות ומעדכנת את הפרטים אירית סייג אוריון: היא גם משנה.

אורלי אראל: באוגוסט הצגנו מסמך מדיניות שמשנה את המדיניות הקודמת. אחרי שתאשרו את זה אין בעיה שהצוות יפגש איתך ויצג לך את המדיניות. אנחנו רוצים לאפשר את הקידום של הבקשות להיתרי הבניה.

עו"ד מנוח: ההתייחסות לשימור בהחלטה על ידי התנאים היא לא ברורה ומאז שפורסמו התנאים התברר שהדבר הזה גורם לתקלה גדולה. כי כל מה שכתוב בתנאים שעקרונות השימור עברו בוועדת השימור ולא ברור מה. היום אנחנו יודעים שהשימור מתנגדים להריסת קירות חיצוניים וזה מונע בנייה. כי הבניינים בנויים בקו אפס אחד לשני וברגע שאי אפשר להרוס קיר חזיתי אי אפשר לבצע את הבנייה. אני מבקש שהוועדה תבהיר את ההתייחסות לשימור כדי שאנשים ידעו אם אפשר לבנות או לא.

אירית סייג אוריון: לא ברור מדוע אתה אומר זאת שאי אפשר לבנות. זה תהליך שנעשה בלי קשר לוועדת השימור שמדברת על שמירת החזית ושמירת הקיר החיצוני של הבנין ואפשר לפתור זאת הנדסית.

עו"ד מנוח: המצאנו לכס חו"ד הנדסית מסיבה שהבנין בנויים הם בקו אפס וברגע שיש על מגרש של 200 מ' קיר לחזית לרחוב שאותו צריך לשמור, לשחזר אפשר אבל אם אי אפשר להרוס אותו אי אפשר להיכנס למגרש הזה כדי לבנות אז אני מבקש שהוועדה תיתן דעתה לתקלה הזו.

רינת מילוא: אנחנו עובדים בפלורנטין בשיטה שעו"ד מנוח ציין מאז 2014 ומאז עשרות בניינים בתהליכי בניה כך שאין בעיה. אפשר להיכנס עם מכוונות וכל השימור שאנחנו מדברים עליו במתווה הזה עוסק בשימור חזית וזאת המשמעות לשימור המרקם. אנחנו רוצים לשמור על האיכויות של החזיתות. לבנות מחדש אי אפשר ככה לכן אנחנו משמרים את מה שהיה בעבר אפשר לפתור את זה עם אנשי מקצוע נכונים ואנחנו מוכנים לעזור לך בזה.

מלי פולישוק: איך מסתדר החלחול עם השימור?

אירית סייג אוריון: החלחול אמור להיות בקו בנין האחורי ולכן אנחנו מאפשרים הקלה רק של 10% כך שישמר 4.5 מטר מקו בנין אחורי כך שיתאפשר החלחול. ובדרך זו אנחנו מגיעים ל-15% חלחול במגרש. דורון ספיר: נאשר את החלטת הוועדה ואת הנושא שהציג עו"ד מנוח תפתרו בצורה אחרת.

### **בישיבתה מספר 0006-22'ב' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**לאשר עדכון פרסום סעיף 78 כלהלן:**

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או קומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/תא/מק/507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - 0017-24

- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצויינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

- א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיוור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצויינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכנית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, ליאור שפירא

\*\*\*\*\*

**בתאריך 23.2.22 התקיים דיון בוועדה המקומית לתו"ב בו הוחלט לאשר את עדכון הנוסח לסעיף 78 לתכנית תא/4760 – צפון פלורנטיין. בשל כשל טכני הושמט מקטע בנוסח הכולל את סעיפים 10-3. מבוקש לתקן את הכשל הטכני, ולאשר את הנוסח המקורי.**

**להלן נוסח סעיף 78 כפי שנדון ב-23.03.22:**

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יהויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747</b>	<b>11/09/2024</b>
<b>דיון בסעיף 78 (2)</b>	<b>3 - 0017-24'</b>

- בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (-75 85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.
2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:
- א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות ביח"ד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכנית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.
3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 02-21 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
4. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטיין.
5. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.
6. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
7. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - 0017-24

8. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.
9. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק 1.א' ו-2.א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.
10. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

**לאשר את התיקון הטכני.**

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

אורלי אראל: בדיון שהיה על צפון פלורנטיין בטעות היתה טעות בהקלדה ומה שנשלח לחברי הועדה סעיף שלם נשמט ואנחנו מכניסים להחלטת הועדה את סעיף 2 שנשמט בהקלדה ואושר בועדה.

**מספר 0013-22/ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר לפרסם תיקון לנוסח התנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן:

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

- א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

- א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>44 צפון פלורנטיין - 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין</b>	<b>11/09/2024</b>
<b>דיון בסעיף 78 (2)</b>	<b>3 - - 0017-24ב'</b>

2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדון, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.
  - ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבניוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
  - ג. הצפיפות ביח"ד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הזירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
  - ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
  - ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
    - ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
    - ז. בבניינים הבנויים כדון שיש בהם חריגה מתכנית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.
  3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 02-21 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
  4. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטיין.
  5. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.
  6. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
  7. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
  8. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.
  9. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק 1.א' ו-2.א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.
  10. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.
- משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, זבולון אלחנן, אסף הראל

\*\*\*\*\*

**בדיון הנוכחי (11/09/2024) מבוקשת הארכת פרסום התנאים המגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, באופן המייצר בנייה ו/או שימושים בהתאם למגמה התכנונית המוגדרת במסמך מדיניות לצפון פלורנטיין.**

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מח' תכנון יפו ודרום)

ממליצים על הארכת פרסום התנאים המגבילים ב-3 שנים נוספות בהתאם לחוק התו"ב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0548149 תא/מק/4837 - יהודית 2	11/09/2024
דיון בהפקדה	4 - - '24-0017

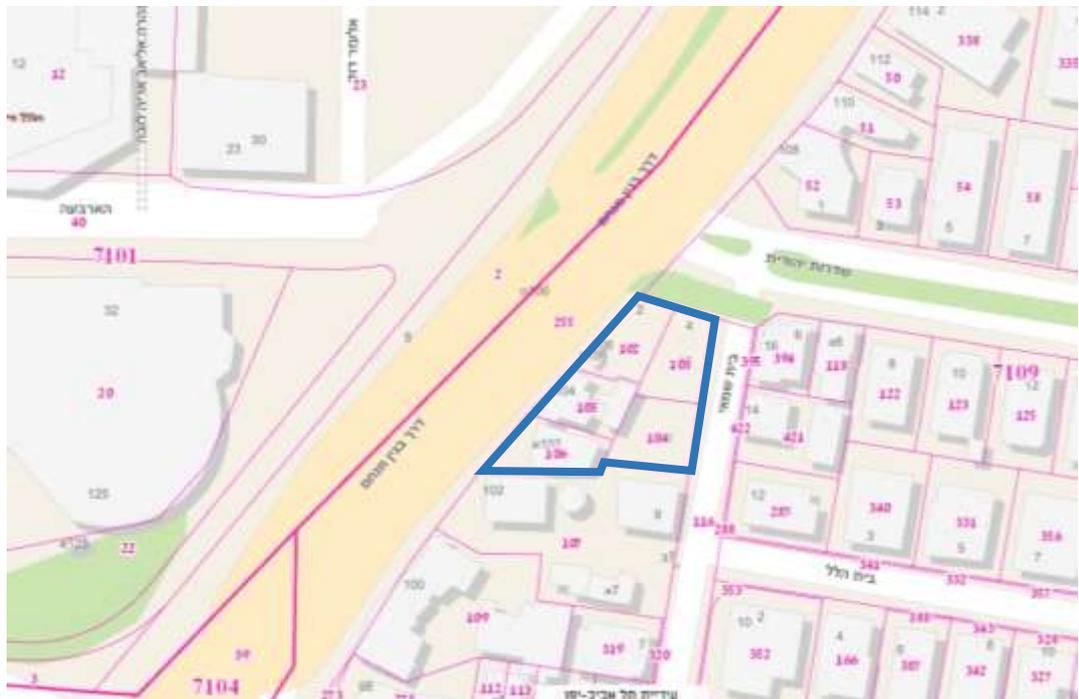
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה**

**מיקום:** שכונת מונטיפיורי:

גבולות: בצפון: שדרות יהודית  
במזרח: רח' בית שמאי.  
בדרום: שטח ציבורי פתוח כולל מגדל מים ובית העם (חלקה 107, גוש 7109)  
במערב: דרך מנחם בגין

**כתובת:**

בית שמאי - 9, 13  
 דרך בגין - 102, 104, 106, 104 ב  
 שד' יהודית - 2, 4



**גושים וחלקות בתכנית:**

גוש	חלקות בשלמותן
7109	102-106

**שטח התכנית:** 1.294 דונם

**מתכנן:** יער אדריכלים ומתכנני ערים

**יזם:** בעלי הקרקע בחלקות 102-105

**בעלות:** פרטיים- אברהם גוגיג, מירון גולני, אברהם דובקין, מאיר דובקין, חניטה מיטלס, יעל שטיינבך

התוכן	מס' החלטה
4837/תא/מק/507-0548149 - יהודית 2	11/09/2024
דיון בהפקדה	4 - - '24-0017

### מצב השטח בפועל:

חלקות 102-104 שטח לא מבונה המשמש לחניה, בחלקה 105 בניין הרוס ובחלקו מגרש חניה, במגרש 106 בניין בן 3 קומות במצב פיזי רעוע, המשמש למגורים ומוסך בקומת קרקע לכיוון שדרות בגין

### מצב תכנוני קיים:

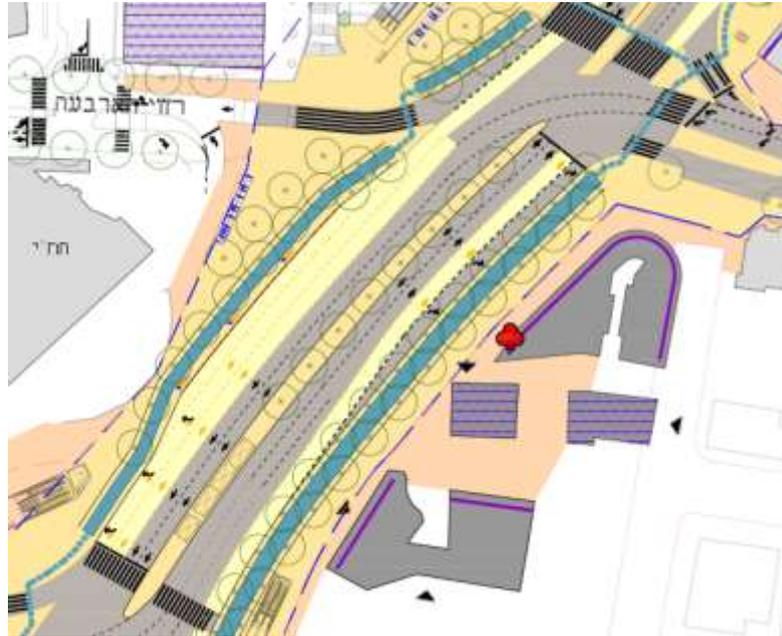
- התכנית תא/1602, תא/1602/א' לפיה ייעוד הקרקע בשטח התכנית הוא "אזור מסחרי". סעיף 9.1 אא מאפשר 190% כוללים מותרים ב-5 קומות. בקומת הקרקע חנויות, בקומות עליונות משרדים.

- תכנית האב לשכונת מונטיפיורי, שאושרה בוועדה המקומית בשנת 2009 (תא/9011) המסמנת בניין מגדלי בצומת שדרות יהודית ושכונת מונטיפיורי (ציר ירוק בצרון) ובסמוך לתחנת הרכבת הקלה. לפי תכנית האב המוצעת לשכונה שדרות יהודית יפותחו עם עדיפות להולכי רגל. מוצע גשר הולכי רגל מעל האיילון (גשר יהודית) והמשך מערבה לרחוב הארבעה. בצומת שד' יהודית ומנחם בגין מוצעת בנייה מגדלית.



תכנית אב לשכונת מונטיפיורי

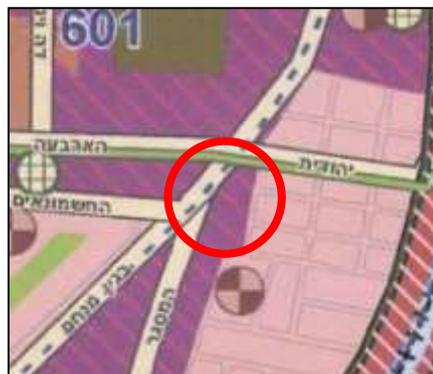
- תכנית אב לשדרת הקרייה התכנית נערכה בתיאום עם שדרות הקרייה, וקבעה זיקות הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע והוספת שטחים למדרכה ציבורית ולמפגש רחובות בגין ושדרות יהודית.



- תכנית המתאר תא/5000 (מתן תוקף 2016):  
**מתחם תכנון**: 602 א, חובת מדיניות  
**תשריט אזורי יעוד**: "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים" בו מותרים מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. מקבצי שימושים נוספים (עד 25% משטחי הבניה הסחירים) – מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2. קומת קרקע חזית מסחרית.
- **ספח עיצוב עירוני**: סביבת התכנית היא בניינים בני 8 קומות, "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה", סמוך לציר ירוק (שדרות יהודית) רח"ק מרבי 10.4 (לפי גודל מגרש עד 1.5 דונם)
- **נספח תשתיות**: בתחום בגין עבור קו מים ובתחום שד' יהודית קו ביוב
- **נספח תחבורה**: גובלת ברח' בגין – דרך עירונית עורקית ובה נתיב העדפה לתחבורה ציבורית ותוואי הקו האדום, שביל אופניים לאורך שד' יהודית.



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



אזורי ייעוד מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0548149 תא/מק/4837 - יהודית 2	11/09/2024
דיון בהפקדה	4 - - '0017-24

## מצב תכנוני מוצע :

### מטרת התכנית:

הקמת מגדל בגובה של 19 קומות בצמידות לתחנת יהודית של הקו האדום למסחר תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור מבונים בצומת הרחבות בגין שדרות יהודית כחלק מפיתוח רצועת המע"ר הצפוני בהתאם לעקרונות תכנית המתאר.

### עקרונות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד מגרשים ללא הסכמה.
2. שינוי יעוד קרקע ממגרש מסחרי ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
3. קביעת שימושים על קרקעיים לתעסוקה (משרדים/מלונאות), ומגורים (עד 20% מתוך סך השטחים הסחירים העל קרקעיים).
4. קביעת חזית מסחרית כולל זיקת הנאה למעבר ושהיית להולכי רגל.
5. תוספת זכויות על פי תכנית המתאר לשימושי המגורים, המסחר והתעסוקה, רח"ק מרבי 10.4
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למגדל עד גובה 19 קומות+גג טכני
7. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1343 מ"ר על קרקעי.
8. קביעת 343 מ"ר עבור דיור בהישג יד (המהווים 15% משטחי המגורים הקבועים בתכנית)
9. שימושי מלונאות שלא יעלו על 25% מסך שטחי התעסוקה בתכנית ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לאישור הוועדה המקומית וח"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.

### בינוי:

1. דופן בנויה לאורך רחוב בגין: הדופן הארוכה מקבילה לרחוב ובנויה בקו בנין קדמי עילי אפס. בקומת הקרקע נסיגה של 5 מ' לצורך הרחבת מדרכה. כך שרוחב המדרכה לא יפחת מ- 7.5 מ' מינימום ולאחר פיתוח תכנית שדרות הקרייה – רוחב המדרכה יהיה 15 מ'. קביעת מפלס הכניסה הקובעת במפלס המדרכה של רחוב בגין.
2. בפנינת השדרות בגין ויהודית מפלס הכניסה יהיה בהמשך למפלס המדרכות הקיים.
3. קביעת מפלס קרקע תחתונה עבור גישה מרחוב בית שמאי עבור הולכי רגל וכניסות רכבים לחניה.
4. הנחיות עיצוב ביחס לגגות, גמר חזיתות, פתחים ומרפסות.
5. התכנית המוצעת תורמת לשיפור סביבתה בכך שמציעה חזיתות מסחריות פעילות לרחוב בגין ושדרות יהודית, מוסיפה כ- 400 מ"ר של זיקות ההנאה לציבור כחלק מהרחבת המדרכות הציבוריות והצעה לפיתוח החיבור בין רחוב בית שמאי ושדרות יהודית, המאופיין בהפרש מפלסים.
6. עומק הקומה המסחרית – כ- 7 מ' (מפאת מגבלת שטח בקומת הקרקע)

### גובה ומספר קומות:

19 קומות לא כולל גג טכני (כולל קומת קרקע)

### קווי בניין:

**קדמי:** 1 מ' לדרך בגין ולשדרות יהודית. נסיגה של 5 מ' בקומת הקרקע עבור דרך עירונית ושדרה ראשית והרחבת המדרכה הציבורית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0548149 תא/מק/4837 - יהודית 2 דיון בהפקדה	11/09/2024 4 - - '24-0017

הבניין מבודד מבניינים שכנים ומוגבל בשטחו - מוקף ברחובות מ-3 צדדיו ובשצ"פ - לכן לא ניתן לאפשר נסיגה של 5 מ' לכל גובה הבניין לחזית שד' הקרייה (בגין).

צדדי: 3.5 לבית שמאי, 3 מ' מינימום לחלקה 107 עם השצ"פ ומבני הציבור  
נסיגה של 4 מ' בקומה העליונה

**תכנית:** 60% משטח המגרש

**צפיפות:** מוצע 32 יח"ד + 6 יח"ד דוור בר השגה שמהווים 15% מיח"ד שטח דירה ממוצע 40 מ"ר עיקרי. שטח עיקרי מינימלי 35 מ"ר. יינתנו פתרונות מיגון קומתיים בלבד.

#### זיקת הנאה הפתוחה לציבור:

תירשם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הקרקע במרחבים המקורים מתחת למבנה. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים לאורך החזית למנחם בגין ולשדרות יהודית. השטח יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור 24/7.

#### תחבורה:

התכנית מרחיבה את תחום הדרך ברחוב בית שמאי, בהתאם לתכנית 1602.  
התכנית מציעה שינוי בפיתוח קצה בית שמאי עם עדיפות להולכי רגל, וחיבור לשדרות יהודית.

#### תנועה וחניה:

הכניסה לחניה התת קרקעית תעשה מרחוב בית שמאי, תוך ניצול הפרש בגובה הקרקע הטבעית של כ-4 מ'. בקומת הכניסה לחניה תתאפשר כניסת רכב תפעולי ורכב לאיסוף אשפה.  
תקני החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.  
- תקן חניה למגורים 0: מאחר ומדובר בדירות קטנות.  
- תעסוקה: 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תקן מקסימום

#### תברואה ואשפה:

נערך תיאום עם מנהל תחום תכנון ורישוי כלי אצירה באגף תברואה, סוכם:  
- סילוק האשפה יהיה מופרד לשני זרמים: יבש ורטוב.  
- פתרון אצירת אשפה בביתני אשפה בתת קרקע  
- לכל השימושים תהיה גישה לביתן האשפה דרך הבנין  
- ביתן האשפה יתוכן עם גישה ישירה ממפלס רח' בית שמאי.  
- נדרש אישור אגף התברואה לפתרון אצירת אשפה בשלב הכנת תכנית עיצוב אדריכלי כחלק מהבקשה להיתר.

#### איכות הסביבה:

##### זיהום קרקע:

נערך סקר היסטורי ותכנית דיגומים שאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 13.6.2019. יש לפעול בכפוף להערוותיהם והנחיותיהם לביצוע. יש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה את ביצוע הדיגומים, עדכון הסקר ככל שיידרש.

##### אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש מתחבורה לפרויקט ונקבעו דרישות למיגון אקוסטי ע"י מעטפת המבנה. ככל שיתוכננו שימושים רגישים לרעש, כחינוך, אין לתכנן אותם בחזיתות הבניין עם קו ראייה לרח' מנחם בגין.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0548149 תא/מק/4837 - יהודית 2 דיון בהפקדה	11/09/2024 4 - 0017 - ב'24

**אסבסט:**

נערך סקר אסבסט שאושר ע"י ממונה אסבסט ברשות לאיכות הסביבה.

**איכות אויר:**

בכפוף לניטור שנערך באיילון ומודל שבוצע על בית קלקא לאחר המודל שבוצע  
בנספח ניתן למקם שימושים מגובה 4.5 מ' ממפלס הקרקע.  
לא ניתן למקם שימושים רגישים כגני ילדים/מעונות בחזית הפונה למנחם בגין.

הוטמעו הנחיות בתקנון התכנית לשלבים השונים.

**שטחי ציבור: חו"ד התכנון האסטרטגי 24.07.23**

הקצאת שטח קרקע לצרכים ציבוריים אינה אפשרית בשל גודל המגרש, ולכן מומלץ להחליף את  
הקצאה של קרקע לבנייני ציבור, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים. על כן, בגין תוספת שטחי  
הבנייה בתכנית זו, נדרשת הקצאה לצורכי ציבור של כ- 800 מ"ר שטח ציבורי בנוי בפרויקט.  
התועלת הציבורית בתכנית היא שטחי ציבור מבוניים ולכן מוצעת תוספת של 543 מ"ר על 800  
מ"ר ציבורי הדרוש כמענה לשטחי ציבור.  
הוצג פתרון אדריכלי לאפשרויות לכניסה לשטחי הציבור משד' בגין ומשד' יהודית – תכנית עצוב  
אדריכלי תקבע את מיקום הכניסה לשטחי הציבור.

**תועלות ציבוריות:**

בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית התועלת הציבורית בתכנית היא שטחי ציבור מבוניים ולכן  
מוצעת תוספת של 543 מ"ר על 800 מ"ר ציבורי הדרוש כמענה לשטחי ציבור.

**נתונים:**

מצב מוצע			סוג נתון כמותי
יחידות דיור	מ"ר כוללים (לבנייה (עיקרי+ שרות)	שטח	
		כ- 1.294 ד'	שטח התכנית – דונם
32 יח"ד + 4 דיור בר השגה	12,740 מ"ר	1225 מ"ר	מגורים מסחר ותעסוקה – תא שטח 101

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0548149 תא/מק/4837 - יהודית 2	11/09/2024
דיון בהפקדה	4 - - '24-0017

**טבלת השוואה בין מצב קיים למוצע:**

מצב מוצע	מצב קיים	
	אזור מסחרי = 1.288 דונם דרך (ע"פ הפקעה) = 0.025 דונם	ייעודי קרקע
מגורים מסחר ותעסוקה = 1.208 דונם		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מסחר בקומת הקרקע</li> <li>• שטחי ציבור בהיקף של 1343 מ"ר (800 מ"ר כמענה לשטחי ציבור + 543 מ"ר כתועלת ציבורית)</li> <li>• משרדים/מלונאות (עד 25% משטחי התעסוקה)</li> <li>• מגורים בקומות העליונות בהיקף של עד 20% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים למגורים. מתוכם 344 מ"ר עבור דיוור בר השגה (המהווים 15% משטחי המגורים הקבועים בתכנית)</li> </ul>	מסחר בקומת הקרקע משרדים בקומות עליונות	שימושים
10.4 רח"ק = 12,740 מ"ר	190% ברוטו = 2,424.4 מ"ר	זכויות הבנייה
19	5	מספר קומות

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1040%	190% כ- 190	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
12,740	2,424	מ"ר	
50-60%	37.5% כ- 37.5	אחוזים	זכויות בניה לקומה
כ- 670 מ"ר בממוצע ועד 775 מ"ר	485	מ"ר	
19 + טכנית	5	קומות	גובה
76 מ' מעפ"ש		מטר	
60%			תכסית
51 (כולל 2 תפעולי)			מקומות חניה

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

בתאריך 1.7.19 התקיימה תת וועדה לשיתוף ציבור, המלצת תת הוועדה: מאחר ומדובר בתכנית התואמת לתכנית המתאר ולמדיניות מונטיפיורי ועם זאת התכנית תוצג לפעילי השכונה לא בהליך של שיתוף אלא ביידוע ללא תלות בדיון בוועדה המקומית.

בתאריך 18.1.23 נערך מפגש ליידוע הציבור, להלן תקציר מהמפגש:

נושאים עיקריים שהועלו -  
**שטחי ציבור:**

- הוצג מצאי שטחי הציבור, פתוחים ומבונים, הנמצא בשכונה, כולל סטטוס השטחים והשימושים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0548149 תא/מק/4837 - יהודית 2	11/09/2024
דיון בהפקדה	4 - - '24-0017

- התכנון שהוצג במרחב הציבורי ברחוב בית שמאי הוא הצעה בלבד.
- פיתוח המרחב הציבורי ייעשה בהתאם לצרכים עירוניים.

#### תנועה וחניה:

- תקני החניה מותאמים לתקן החניה העכשווי למגורים ותעסוקה במרכז העיר. התקנים הנמוכים נובעים מהמיקום המרכזי של השכונה והגישה הנוחה לכל אמצעי התחבורה הציבורית הקיימים והמתוכננים
- כניסה לחניון הבניין: לא מתאפשרת מדרך בגין מכיוון שמדובר ברחוב ראשי המהווה ציר תנועה מרכזי בעיר, בכדי שלא לעכב את התנועה, בנתיב התחבורה הציבורית ולפגוע במרחב הולכי הרגל.
- הפיכת כיוון התנועה ברחוב בית שמאי במקטע בין בית הלל וגרשון ש"ץ במקום מצפון לדרום, מדרום לצפון: בדיקת אגף התנועה העלתה כי השינוי אינו מועיל ואינו מומלץ.
- הסדרי התנועה בעת הבנייה והכנסת משאיות מדרך בגין או משדרות יהודית: כניסת משאיות תתבצע, מתוך השכונה ולא מדרך בגין ושד' יהודית.

#### סמיכות הבניין והפניית חזיתות למבני המגורים:

במסגרת תכנית העיצוב תבחן החזית לכיוון רחוב בית שמאי והפניית חלונות למבנים שבו וכן מיקום וחזית הפונקציות הציבוריות בבניין.

#### השפעות סביבתיות של המגדל:

זרימת רוחות – בהתאם לבדיקות שבוצע ע"י יועצת איכה"ס, אין חריגות מהקריטריונים וניתן לבצע כל פעילות. תאורת לילה והחזרי שמש לכיוון המגדל – בתכנית העיצוב האדריכלי ובעת הבקשה לקבלת היתרי הבניה ייבחן עיצוב המעטפת להבטחת טיפול תרמי, צמצום סנוור ורפלקטיביות. ככלל, לא מתאפשרת תאורת הצפה למבנה.

#### לוח זמנים:

- התכנית נמצאת לפני דיון בוועדה מקומית. משוער כי תקבל תוקף במהלך כשנה. ..
- לוח זמנים משוער לתחילת עבודות הבניה כ- 3 שנים.
- לוח זמנים משוער לאכלוס המגדל כ- 6 שנים.
- לוחות הזמנים משוערים בלבד ותלויים בלוחות הזמנים לאישור התכנית למתן תוקף, אישור תכנית העיצוב, אישור בקשה להיתר בניה וביצוע.

#### זמן ביצוע:

שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b> מספר התכנית 507-0548149		שם התכנית מגדל מונטיפיורי - יהודית 2 תא/4837		מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו אברהם גוגי, מיכאל שטיינבך, חגית מיטלס בשם דיירים		ערך התכנית יער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ (2001)	
<b>זיהוי הרשות (הוועדה)</b> סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות שם הרשות (בת חלה התכנית)				סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיח את התכנית ולאשרה</b> <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית.							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

מידע כללי על התכנית המוגשת המוצגת	מידע על סמכות ועדה	מידע על תוכנית החומה
המסמך המוגש הוא תוכנית מס' 507-0548149 המוגשת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו. התכנית מוגשת לפרסום ודיון בהפקדה.	התכנית מוגשת לפרסום ודיון בהפקדה.	התכנית מוגשת לפרסום ודיון בהפקדה.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000, כמפורט להלן:			
השטח המאשי בתוכנית המתאר	יחיד השטח בתוכנית המוצעת	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	החלטה והוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 602 א'	במתחם מוצפן לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשדי יהודית וברחוב הנציב בלבד באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה: בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות יחולו הוראות עיצוב רחובות	+ מוצע רח"ק מירבי באזור יעד תעסוקה מטרופוליני ועד 20 קומות  לא נדרשת מדיניות ספציפית לרחוב הואיל וחלה תכנית מיתוח שדרת הקריח אשר כוללת את דרך בנין וזו עונה להיבטים חציבוריים המפורטים בסעיף, כמו כן מדיניות מונטפירי מתייחסת לבינוי בדופן הרחוב.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:	הוראות לאזורי תעסוקה	סעיף 5.3.3 – אזורי תעסוקה	+ מדיניות שכונת מונטפירי קובעת הנחיות בנוגע לפיתוח קומת קרקע וזיקות הנאה
הוראות לעיצוב רחובות	הוראות לעיצוב רחובות לפי סעיף 5.3.5	סעיף 5.3.5 חוראות לעיצוב רחובות	לא נדרשת מדיניות ספציפית לרחוב הואיל וחלה תכנית מיתוח שדרת הקריח אשר כוללת את דרך בנין וזו עונה להיבטים חציבוריים המפורטים בסעיף, כמו כן מדיניות מונטפירי מתייחסת לבינוי בדופן הרחוב.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	למי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים	3.3.2 (א) שימושים ראשיים מסחר I תעסוקה I ומשרדים ובנוסף 25% מגורים שימושים נוספים	+ יעוד מבא"ת: עירוני מעורב
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	למי תשריט אזורי היעד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים	3.3.2 (א) שימושים ראשיים מסחר I תעסוקה I ו3.3.2 (ב) חזית מסחרית	+ מגורים
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד	שימושים נוספים (1)3.1.1 (ד): מגורים לפי סעיף 3.3.2 (א)1) שימושים כללים (1)3.1.1 (ז)	+ מלונאות,



התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את מובנות המתאר הכללי והאסטרטגי, כמופירוט להלן			
התואמת בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	יחיד השטח המופנית המתאר	סעיף תואם בתוכנית המתאר
+ התכנית מסדירה את דרך בנין ושדרות יהודית בהתאם למצב הקיים וכוללת הוראות פיתוח חזית לשדרות הקרית (רחוב בנין). התכנית כוללת פיתוח מעבר הולכי רגל וגישה לרחוב בית שמאי מהשצ"פ ומשדרות יהודית בקביעת ויקות הנאה בקומת הקרקע	סעיף 3.6 – ימרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). 3.6.14 רחוב עירוני	<b>בכל שטח התוכנית,</b> לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני/או בנספח התחברה.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים תמאונדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני ומקומי
+ לא נדרשת חווייד ותחברתית שכן התכנית אינה בעלת השפעה תחברתית ניכרת	לפי סעיף 3.8.1 לפי סעיף 3.8.2 ג – דרך עורקית רב עירונית	<b>נספח תחברה</b>	3.8 הוראות למרכיבי תחברה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחברה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחברה ציבורית (3.8.8)
+ קו הבניין חינו 5 מ' בקרקע ומעל מצטמצם לסו בניין 1 מ' באופן דומה לאורך הרחוב.	לפי סעיף 3.8.2(ג) לפי סעיף 3.8.4 קווי מתעין		
+ תקן חניה תקף	לפי סעיף 3.8.7 תקן חניה		
+ קיימת חוות דעת סביבתית כוללת נספח סביבתי נספח מיקרו אקלים סקר אנרגיה סקר קרקע היסטורי	השפעת סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3)	<b>בכל שטח התוכנית</b>	4.4 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
ניתן שטח הלחול של 15% משטח המגרש ובנוסף קיים פתרון להשהייה על גג המגדל בעזרת גג כתול (סופח) נדרש מאגר השהייה בגנח 70 מ"ק נדרש שוחת שבירת לחץ לפני היבור לניקוז עירוני	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	<b>בכל שטח התוכנית</b>	4.6 תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
קיים נספח תשתיות			

שימוש בסעיף לחוק בסטייה מתוכנית-המחזור - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מאות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתנאי מאושר בחתום למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מתנדס/חונעדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי	025332735		31-07-2023	
חונע/המשפטי/ליועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		30.7.2023	

העתקים  
גבי אילנת סולמני - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון  
1110512022

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)  
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. היקף שטחי הציבור יעמדו על 800 מ"ר בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית.
5. תנאי להפקדה בפועל סיום ואישור חתימה על הסכמי התחייבות ושיפוי.

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

מס' החלטה	התוכן
11/09/2024	77-85 - התחדשות דרך השלום
507-0923904 תא/מק/5069	דיון בהתנגדויות
5 - - '24-0017	

## דיון בהתנגדויות

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

### דיון בהפקדה

רקע:

הוועדה המקומית החליטה בתאריך 09/02/2022 לפרסם תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב (החלטה 0004-22'7—7). לא פורסמו תנאים בהתאם להחלטת הוועדה היות והתכנית נמצאה בשלבי קידום מאוד מתקדמים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

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

כתובת: דרך השלום 77-85 (אי-זוגי), רח' עמישב 8-16 (זוגי).



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	72, 28-32		

שטח התכנית: 12.26 דונם

### מתכנן:

- |              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| עורכי התכנית | - ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים        |
| תנועה        | - דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ |
| אגרונום      | - דני אלמליח                        |
| איכה"ס       | - לשם שפר איכות סביבה               |
| מתכנן נוף    | - מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ       |
| תשתיות       | - א. גלבוץ מהנדסים                  |
| הידרולוג     | - לשם שפר איכות סביבה               |

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
77-85 - התחדשות דרך השלום דיון בהתנגדויות	11/09/2024 507-0923904 תא/מק/5069 - 5 - 0017 - 24

שמאי - ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'  
תברואה - איש גור - סיסטמה  
אנרגיה מקיימת - דור עד קיימות

**יזום:** קבוצת יובלים סיטי בע"מ ויובלים נווה זמר בע"מ  
**מגיש התכנית:** קבוצת יובלים סיטי בע"מ ויובלים נווה זמר בע"מ  
**בעלות:** פרטיים, קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב - יפו.

### מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון, בשטח של כ-12.2 דונם, נמצא בין דרך השלום ממערב, רחוב עמישב ממזרח, בתחום שכונת עממי ג' המצויה בתהליכים שונים של התחדשות. תחום התכנון כולל 5 חלקות ובהן מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת, הכוללים סה"כ 180 יח"ד. בנוסף חלקה ללא בנייה ביעוד שביל להולכי רגל ובה שדרת פיקוסים.  
תחום התכנית מאופיין בהפרשים טופוגרפיים משמעותיים בין דרך השלום לרחוב עמישב (כ-4-6 מטרים) - כאשר כיום מתאפשרת חצייה בין הרחובות לכלל הציבור בשביל בשדרת הפיקוסים.



### מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, במתחם להתחדשות עירונית. בנספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה) בנספח אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, סימבול של מוקד תעסוקה חדש (מתחם הורודקצי) בנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מתחם 904א' - המתחם מיועד להתחדשות עירונית בנספח התחבורה: דרך השלום - דרך עורקית עירונית. בנספח התשתיות: בדרך השלום - רצועת מים מתוכננת



נספח אזורי תכנון



נספח עיצוב עירוני



נספח ייעודי קרקע



נספח תשתיות



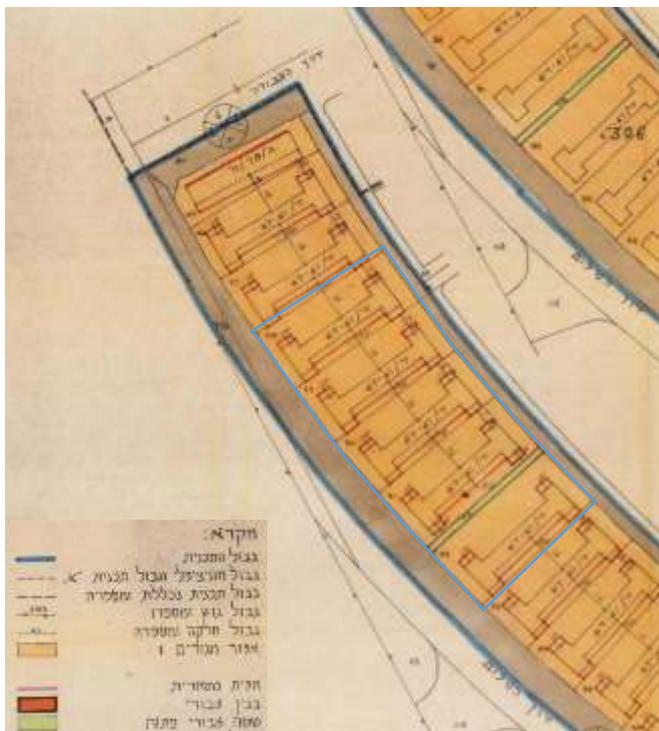
נספח תחבורה

תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0403873 תא/מק/4513 דרך השלום 89-87, תכנית מאושרת 507-0216960 תא/מק/4245 מתחם הורדזקי. סימבול של מוקד תעסוקה חדש – התייחסות במסגרת מתחם הורדזקי, לא רלוונטי לתחום התכנית (התחדשות עירונית – אזור מגורים).

**מצב תכנוני מאושר:**

בנייני רכבת בני 3-4 קומות ושביל, הבנויים על פי תכנית 306 ותכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו על פי תכנית 2399.

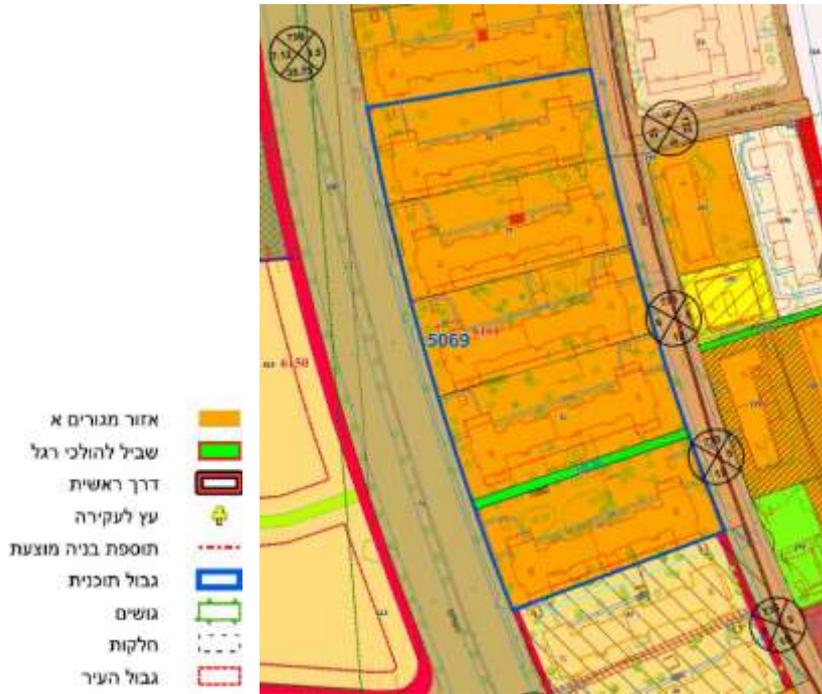
תא/ 2399



תא/ 306



**קומפילציית מצב מאושר:**



**מצב תכנוני מוצע:**

**מטרת התכנית:**

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות) הכוללים סה"כ עד 480 יחיד, 15% מסך יחידות המגורים ייקבעו עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. כמו כן קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדרת שטחים בייעוד שפ"פ בזיקת הנאה, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב וקביעת זיקות הנאה בייעוד מגורים והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
2. פינוי והריסה של חמישה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 180 יחידות דיור, והקמת עד 480 יחידות דיור ב-6 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי ייעוד מ: מגורים ושביל, ל: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פרטיים פתוחים ודרכים מוצעות.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת לפחות 15% מסך יחידות המגורים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
6. קביעת מגרש ציבורי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
7. קביעת שטחים פרטיים פתוחים מצפון ומדרום למגרש המגורים, הכוללים זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, והוראות לגביהם.
8. קביעת הוראות בינוי לשישה מבנים בני 8, 9 ו-19 קומות הכוללות גובה, קווי בניין וקומות.
9. קביעת הוראות לחזית מסחרית מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום.
10. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
11. קביעת הוראות ליצירת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
12. קביעת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
5069/מק/תא/507-0923904 - דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0017

13. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
14. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
15. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב ופיתוח.
16. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לאכלוס.
17. קביעת הוראות להגדרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של שניים מהמבנים המרקמיים.

תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
מגורים 1	12,025	-
שביל	242	-
דרך מוצעת	-	822.08
מבנים ומוסדות ציבור	-	2,109.56
מגורים ד'	-	8,227.26
שטח פרטי פתוח	-	1,103.84
סה"כ	12,267	12,262.74

**הדמיות:**



הדמיה : מבט אל הפרויקט מכיוון רחוב עמישב



הדמיה : מבט אל הפרויקט מכיוון דרך השלום

**שימושים:**

מגורים, מסחר, שפ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים מוצעות.

**זכויות בניה:**

סה"כ מעל הקרקע מ"ר	שטחי שירות		שטח עיקרי		שימוש	יעוד
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע		
מ"ר	1 %	מ"ר	2 %	מ"ר	1 %	מ"ר
45,778	339	31,661	48	14,906		+ 30,872
4,800+						4,800
למרפסות <sup>3</sup>						למרפסות <sup>3</sup>
=						=
50,578						382
						=
						35,672

<sup>1</sup> אחוז משטח הקרקע

<sup>2</sup> אחוז מהשטח העיקרי

<sup>3</sup> שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 10 מ"ר במוצע ליח"ד כפול מספר יחידות הדור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>77-85 - התחדשות דרך השלום</b>	<b>11/09/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - - '24-0017</b>

780			42	230	8	780	5.8	550	מסחר	
	79 %	<sup>4</sup> 600							שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
10,555	510	10,766	42.8	3,166 <sup>6</sup>		<sup>5</sup>	350	7,389	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

### מגורים:

#### צפיפות ותמהיל יח"ד:

שטח מגרש מגורים ושפ"פ: 9.331 דונם יח"ד: עד 480

צפיפות יח"ד/דונם: 51.4 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי+ממ"ד) יהיה 76 מ"ר.

דירות תמורה – כ-67 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד (79 מ"ר פלדלת), דירות יזם כ-62.7 מ"ר עיקרי (74.7 מ"ר פלדלת).

ככל שיתוכנן מיגון קומתי במקום דירתי, תותר המרה של הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

#### תמהיל מוצע:

תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ברמת התכנית וברמת הבניין. שטח דירה מינימלי 40 מ"ר.

לפחות 15% מיחידות דיור יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.

לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 66-85 מ"ר

לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 86-106 מ"ר

לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של מעל 106 מ"ר

סה"כ יח"ד: עד 480

שטח דירה: שטח עיקרי+ממ"ד או שטח עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה.

הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים. תמהיל שטחי דירות סופי ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ-12% מסך יחידות הדיור בתכנית.

#### דיון בהישג יד (דב"י)

א. לפחות 15% מסך יחידות הדיור יוגדרו כיחידות דיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה. שיעור ההפחתה יעמוד על 40% ממחיר השוק ולתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

ב. גודל ממוצע ליחידת דיור של דירת דב"י יהיה בדומה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט (בהפחתת דירות ששטחן מעל 100 מ"ר עיקרי+ממ"ד).

ג. גודל יחידת דיור מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (שטח דירה עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה).

ד. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.

ה. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקומן הסופי יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.

#### דירות במפלס הקרקע:

<sup>4</sup> עבור חיבור בין חניון מבנה ציבור וחניון מגורים, ככל שיבנה. עד 100 מ"ר מקסימום עבור כל מפלס חנייה.

<sup>5</sup> ככל שיוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 1,900 מ"ר.

<sup>6</sup> מותרים בנוסף 2,111 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
507-0923904 תא/מק/5069 -	5 - - '24-0017
דיון בהתנגדויות	

1. לא יותרו דירות גן.
2. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:
  - א. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות למעט שטחים מקורים בתכנית הבניין/בליטות/ מרפסות שיכללו במניין שטחי המרפסות ובהתאם לסעיף 4.1.2 14 (מרפסות).
  - ב. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
  - ג. דירות הגן יופנו למרחב הפנימי בלבד ולא לכיוון הרחובות.
  - ד. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.
  - ה. לא יותרו הצמדה וחיבור שטחים בקומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.

#### קומת הגג:

גגות המבנים המרקמיים 2 ו-5 יפותחו כגגות משותפים מגוננים ופעילים לרבות שימושים משותפים בשטחים בנויים בגגות. לא יותרו שטחים עבור מגורים בקומת הגג במבנים אלה. הפיתוח והבינוי יפורטו בשלב תכנית עיצוב אדריכלי.

### נתונים נפחיים – עבור תא שטח 1A:

בתא השטח למגורים, שישה בניינים – 2 מגדלים על דרך השלום בגובה עד 19 קומות ועוד 4 מבנים מרקמיים עד 9 קומות.

מזונו	הגדרת מזונו	גובה
בניין 1	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, על דרך השלום, עד 19 קומות סה"כ ובעל חזית מסחרית בקרקע לדרך השלום.	73 מ'
בניין 2	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על דרך השלום, בעלת חזית מסחרית בקרקע לדרך השלום וקומת גג משותף פעיל ומגונן.	38 מ'
בניין 3	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, על דרך השלום, עד 19 קומות סה"כ ובעל חזית מסחרית בקרקע לדרך השלום.	73 מ'
בניין 4	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על רח' עמישב.	38 מ'
בניין 5	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על רח' עמישב, בעלת קומת גג משותף פעיל ומגונן.	38 מ'
בניין 6	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על רח' עמישב.	38 מ'

תכנית: עד 65% משטח המגרש בייעוד מגורים (5,349 מ"ר) קווי בניין: קו בניין קדמי לדרך השלום – קו בניין עילי – 4 מ' (תהיה נסיגה בקומת הקרקע של 4 מ' נוספים עבור קולונדה מסחרית). קו בניין קדמי לרחוב עמישב – 3 מ'. קו בניין צדי (לשפ"פים) – 0 מ'. קווי בנין לקומות המרתף יהיו כמפורט בתשריט ובהתאמה לקווי הבניין העיליים. תותר הבלטת מרפסות לקו בניין קדמי לרחובות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים בייעוד "שטח פרטי פתוח" ו/או מעבר לגבול המגרש. מרווחים בין בניינים: בין בנייה מרקמית – יישמר מרווח של לפחות 8 מ'; בין מגדל לבנייה מרקמית – יישמר מרווח של לפחות 11 מ'; המרווח ימדד בין המשטחים החיצוניים ביותר של הבינוי כלומר בין מרפסות ובליטות. מספר קומות: במבנים 1 ו-3: עד 19 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית במבנים 4 ו-6: עד 8 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית במבנים 2 ו-5: עד 9 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע, קומת גג משותף פעיל ומגונן וגג טכני. גובה קומות ברוטו: קרקע מסחרית לדרך השלום לפחות 4.5 מ' ולא יותר מ-6 מ'. קרקע לרחוב עמישב עד 5 מ' קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ' קומת גג חלקית כולל גג טכני ומעקות – 7 מ'. תותר קומת יציע עד 40% בשטחי המסחר

תכנון עקרוני של קומת גגות וקומה טיפוסית להבהרת נפחי הבינוי בפרויקט :



תכנית קומה טיפוסית

תכנית קומת גגות

**חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא שטחי ציבור בתכנית:**  
מתחם בשטח של כ-12.264 דונם :

- כ-12 דונם למגורים, כ-0.24 דונם שביל להולכי רגל.
- 5 בנייני רכבת וותיקים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת.

**נתוני מצב קיים (ארנונה):**

- 180 יח"ד בשטח ממוצע של כ-63 מ"ר (11,290 מ"ר בנוי בארנונה, 12,358 נתוני יזם).
- צפיפות נטו: כ-15 יח"ד לדונם.

**מצב מוצע:**

- 780 מ"ר מסחר.
- מגורים: 480 יח"ד בשטח ממוצע של כ-95-97 מ"ר ברוטו-רח"ק (פלדלת כ-75 מ"ר) מכפיל יח"ד – 2.66.
- צפיפות נטו: 51.6 יח"ד לדונם.

**צורכי ציבור:**

- תוספת יח"ד: 300.
- צפי לכ-690 תושבים (בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה למצב כיום בתת רובע 92 – שכונת יד אליהו).

**שטחי ציבור נדרשים:**

- 2 דונם למבני ציבור.
- 3.4 דונם שטח ציבורי פתוח – סף הבית ועירוני. כ-2 דונם – סף הבית (3 מ"ר לנפש).

**המלצה:**

- הקצאת מגרש ביעוד למבנה ציבורי בשטח של 2 דונם.
- בשל הסמיכות לפארק וולפסון, מבוקשים שטחים פתוחים בהיקף של לפחות 2 דונם שטחים פתוחים לציבור איכותיים, מגוננים, המאפשרים קיום של עצים בוגרים ועתירי צל. שטחים אלו יתוכננו כשפ"פ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום	5 - - '24-0017
דיון בהתנגדויות	

וזיקות הנאה לציבור, כולל מעבר לציבור בין דרך השלום לרחוב עמישב ובהתאמה למיקום ולשמירת עצים בוגרים קיימים בשטח התכנית (שדרת עצים בסמוך למגרש הציבורי המתוכנן).

#### איחוד וחלוקה:

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

#### רישום שטחים ציבוריים:

1. השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה, עם הריסת המבנה שבתחום תא שטח 2.
3. המגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין ומכל תפיסה בקרקע.

#### תכנית עיצוב ופיתוח:

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית. באישור מהנדס העיר.
2. תותר הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תוכנית עיצוב ופיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:  
העמדת מבנים, פריסת שימושים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות, חומרי גמר, הוראות עיצוב, מיקום כניסות הולכי רגל אופניים ורכב, תכנון מפורט לנטיעות וגינות, ריהוט רחוב ומצללות.  
בנוסף – מיקום מבנים סופי בתחום קווי הבניין, מספר יחידות הבינוי, תמהיל ושטח, מיקום דירות דב"י, תוואי תשתיות, קביעת תוואי זיקת הנאה סופי, סידורי תנועה וחנייה, פתרונות סביבה עקרוניים, טיפול בפסולת ואשפה, מערכות אוורור, פירים, מערכות טכניות (פתרונות טכניים שיתייחסו להפרשי הגבהים בין המבנים) וכל נושא אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.

#### ניהול מי נגר:

1. לפחות 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה פנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר וישמש לחלחול מי נגר לגינות ולנטיעת עצים. שטח יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. חישוב השטח הפנוי מכל תכנית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור מגרש 1 (תאי שטח 1A, 1B, 1C).
2. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
3. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
4. פתרונות לנגר עילי יתקבלו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

#### תשתיות

לא תותר הצבת מתקני תשתית במדרכה, אלא בגבולות המבנה שייעוד לכך. תשתית אנרגיה תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיו"ב) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). שנאים קיימים במדרכה במידה וקיימים יועתקו לחדרים תת קרקעיים בתוך מבני המגורים.

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
5069/מק/תא/507-0923904 - דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0017

**חוו"ד יועץ תשתיות** ליכולת מערכת הביוב המרכזית הקיימת לקלוט את כמות השפכים המרבית החזויה מתוספת שטחי הבנייה בתכנית, בהתאם לסעיף 4.6.5 (ג) לתכנית המתאר תא/5000 – חוות הדעת נכתבה ע"י גלבע מהנדסים ויועצים בתאריך 23/05/2023:

1. סביב המתחם ארבעה צינורות ביוב 200 מ"מ – ברחוב עמישב לכיוון דרום-מזרח, בדרך השלום אחד לכיוון צפון מערב ואחד לכיוון דרום-מזרח (צפוי לעבור שידרוג ע"י נתיבי איילון. צינור נוסף חוצה את הכביש בדרך השלום.
2. מתוכננים 3 חיבורי ביוב חדשים בקוטר 160 מ"מ לקווי הביוב שברחוב דרך השלום, עבור שטחי המגורים. (חיבור אחד לקו השלום צפון ושניים לקו השלום דרום)
3. יתוכנן חיבור ביוב חדש בקוטר 160 מ"מ לקו הביוב שברחוב דרך השלום, עבור שטח מבנה הציבור.
4. מומלץ לבטל חיבורי ביוב קיימים נותרים בשטח התוכנית.
5. מומלץ לבטל במסגרת התוכנית את קטע הביוב באורך 65 מ' ברחוב דרך השלום.
6. איכות מי השפכים צפויה לעמוד ברמה הסניטרית. במידה ואיכותם תרד מתחת לרמה זו, יש לפעול לקבלת אישור משרד הבריאות לענין זה וכן לתכנן מתקני טיפול קדם.
7. נספח המים והביוב אושר ע"י תאגיד מי אביבים.

#### תחבורה ותנועה:

1. התכנית תחומה בדרך השלום מדרום-מערב וברחוב עמישב מצפון-מזרח.
2. הקצאת רצועה ביעוד דרך ברוחב 2 מ' לדרך השלום ורצועה ברוחב 3 מ' לרחוב עמישב.
3. רמפת הכניסה לרכבים לתחום התכנית תתאפשר מרח' עמישב. רמפת הכניסה לחניון תעשה בתחום המבונה ולא בשטח הפתוח, כך שהרמפה תהווה חלק ממעטפת הבניין. לא תתאפשר כניסת רכב לתת הקרקע מדרך השלום. מיקום סופי של הכניסה למרתף החניה יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
4. פתרון האשפה לרבות מיקומו בתת הקרקע או במיקום אחר יקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.
5. חניית רכב:
  - תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
  - תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
  - תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
  - חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה.
6. הוראות נוספות לחניות רכבים:
  - מענה חנייה עבור תא שטח למבנים ומוסדות ציבור יינתן במידת הצורך תחת תא השטח. הוראות התכנית ונספח התנועה מאפשרים חיבור תת קרקעי בין חניון המגורים והחניון תחת תא השטח למוסדות ציבור כך וככל וייבנה, כך שהכניסה תהיה דרך הרמפה כלפי רחוב עמישב.
  - גבול המרתף בהתאם לקווי הבניין העיליים תוך עמידה בסעיפי ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים.
  - בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב- 10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
  - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
7. חניית אופניים:
  1. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירה במגורים ו-1 חנייה לכל 150 מ"ר מסחר.
  2. חניות האופניים יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח ויעודכנו בהתאם להנחיות אדריכל העיר והמדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפות לעת הגשת תכנית העיצוב ופיתוח.
  3. הוראות נוספות לחניות אופניים:

מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85	
11/09/2024 507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85	
5 - 2024-0017	דיון בהתנגדויות

- במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- חניית האופניים תהיה בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן למדרגות. מיקום העמדות ייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.
- תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.

#### חוו"ד תחבורתית:

נכתבה ע"י עירד שרייבר ממשרד דגש הנדסה, ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18/07/2023 : בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית:

1. רקע:  
הפרויקט ממוקם במרחב שממזרח לדרך השלום וממערב לרחוב עמישב. היקפי הבינוי בפרויקט כוללים כ-480 יחידות דיור וכ-780 מ"ר מסחר.
2. הולכי רגל ואופניים:  
הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים על נספח התנועה שנערך ע"י חברת נתיבי איילון (מהיר לעיר) הכוללים את תכנון של דרך השלום בתעודף לתח"צ, נתיב תח"צ לכל כיוון, ושכילי אופנים דו סטרי.  
כמו כן, ההסדרים כוללים בנוסף לנ"ל הרחבות של מדרכות פתוחות לציבור הן לחזית לדרך השלום והן לחזית לרוב עמישב באמצעות הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל ומרחבים פתוחים באופן שמתקבל מערב רחב ונגיש זכות הדרך ועד הבינוי עצמו:  
בדרך השלום בגדה המלווה את הפרויקט המעבר הנגיש להולכי הרגל הינו ברוחב של כ-14 מטרים (כולל רצועת נטיעות וכד').  
ברחוב עמישב מעבר הולכי הרגל כ-8 מטרים (כולל רצועת נטיעות) באמצעות הפקעה של כ-3 מטרים וזיקת הנאה של כ-3 מטרים (+2 מטרים במסגרת זכות הדרך הקיימת). מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקת הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות עמישב / דרך השלום ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי מאידך, לרבות קישוריות למבנה הציבור מדרום לתכנית.
3. תחבורה ציבורית  
המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס בדרך השלום ורחוב יצחק רבין.  
תוואי הרכבת הקלה הקו הסגול מקודם בסמוך לפרויקט בדרך השלום במקטע דרומי יותר. מנחם בגין במרחק של כ-300 מטרים עם תחנת קרליבך הסמוכה. בראיה ארוכה יותר קו המטרו (M2) מתוכנן לעבור במקטע הצפוני יותר של דרך השלום (מכיוון דרך עלית הנוער).
4. תקני חניה וחניונים:  
בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת מהיר לעיר תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ-400 מקומות חניה לרכבים פרטיים, כ-100 מקומות חניה לאופנועים וכ-480 זוגות אופניים. כל זאת בהתאם לתקני החניה הבאים:  
- מגורים: 0.8:1 ליח"ד  
- מסחר 1:50  
מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור יחיד (רמפה) מרחוב עמישב באופן שישיר את כל חניוני המתחם.  
כמו כן מוצע חיבור מרחוב עמישב למערך גישה לחצר משק אחת מרוכזת לצרכי שירות לפריקה / טעינה ואשפה עבור כל הפרויקט.  
מערך התכנון מתבסס על עד 4 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים, אופניים באמצעות פיזור במתחמים יעודיים במרתפים ובקרקע.
5. סיכום:

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
5069/מק/תא/507-0923904 - דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0017

מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של פיתוח דרך השלום וכולל הסדרת מערך צירים ורחובות איכותיים לרבות מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועות גינון, זיקות הנאה, וכד' – לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית.

#### איכות סביבה ובנייה ירוקה:

- נערך נספח מיקרו אקלים (כחלק מהדו"ח הסביבתי) שאושר כחלק מסט מסמכי התכנית.
- נספח סביבתי לנושאי איכות הסביבה (לא כולל מיקרו אקלים, סקר אנרגיה וכו') אושר בתאריך 18/7/2023 ע"י הרשות לאיכות סביבה. לשלב תכנית העיצוב יערך חיזוי רעש תחבורה לקביעת המיגון הדירתי הנדרש.
- סוכס כי סעיפים הנוגעים לבנייה בת-קיימה יעודכנו בהתאם למדיניות המאושרת תא/מק/9144 (מאי 2023) לאחר הדיון ולפני ההפקדה.
- סקר אנרגיה לתוכנית אושר ביום ה- 27/6/2023 ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
- סקר אסבסט לתכנית אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בתאריך ה-15/03/2023.

**חוו"ד סביבתית – נערכה ע"י לשם-שפר יועצי סביבה ואושרה ע"י הרשות לאיכות סביבה בתאריך 23/7/2023:**

1. רוחות: קיימת עמידה בקריטריונים ולא צפויות חריגות.
2. הצללות: נמצא 23 מבנים נמצאים בתחום חותם הצל של התכנית, כולם רגישים להשפעות צל.
3. סביבת התכנית:
  - גגות- שני מבנים אינם עומדים בקריטריון כתוצאה מהבינוי המוצע.
  - חזיתות דרומיות- שני מבנים אינם עומדים בקריטריון כתוצאה מהבינוי המוצע.
4. שטח התכנית:
  - גגות- שני גגות מהבינוי המוצע אינם עומדים בקריטריון כתוצאה מהבינוי המוצע.
  - חזיתות דרומיות- החזיתות של המבנים המרקמים אינן עומדות בקריטריון ובמגדלי המגורים מתקיימת עמידה רק בקומות העליונות.
5. דיגום גזי קרקע:
  - הוכנה תכנית לביצוע דיגום גזי קרקע בהתאם למתווה לטיפול בזיהום גזי קרקע של הגנ"ס מחוז מרכז.
  - תכנית הדיגום אושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 11.7.2022.
6. אקוסטיקה: בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה אשר תתייחס להשפעה של התוכנית על סביבתה והפוך. חוות הדעת האקוסטית תכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר, השפעות הדדיות בין השימושים, מניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה וההקמה, הנחיות לביצוע מיגון דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים, השפעת מערכות מכאניות על גגות המגדלים והבנייה המרקמית, מערכות מסחר וכולי. מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה.
7. אסבסט: בשטח התכנית נערך סקר לבחינת הימצאות אסבסט ונמצאו מספר אלמנטי אסבסט (מופעי צנרת, מבנים, פסולת, גגות ועוד). סקר אסבסט אושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 15.3.2023. יש לפנות את האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר.
8. כללי: הוראות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו והיחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה הוטמעו בתכנון.

#### בנייה ירוקה

1. מיקרו אקלים: לפרויקט נערך נספח מיקרו אקלים הצללות ורוחות, ע"פ הנחיות מחלקת בניה בת קיימא ואנרגיה. לעת הגשת התכנית עיצוב ופיתוח, תוכן חוות דעת לבחינת השלכת המבנים על המבנים הסמוכים הסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. המלצות חוות הדעת למזעור השפעות יוטמעו בתכנית עיצוב ופיתוח.
2. תקינה לבנייה ירוקה תבחן בהתאם למדיניות העירונית המאושרת לבנייה ירוקה ותוטמע בהוראות התכנית לאחר הדיון וטרם ההפקדה – לאישור היחידה לאדריכלות ובנייה בר קיימה.

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
5069/מק/תא/507-0923904 - דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0017

3. הסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש. במידה ויועברו המים להשקיית גינת, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
4. מטרדי ריחות וזיהום אוויר: מיקום פתחיהציאה של אוורור החניונים לא יופנה לשטחים ציבוריים או לשטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור. הנושא יתואם מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח.
5. טיפול בעודפי עפר: הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר בפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור / מהנדס ביסוס, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75% מפסולת הבניין.
6. בינוי: תכסית - לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים. השטח יתוכנן ככל הניתן באזור הנמוך במגרש (לכיוון דרך השלום), ויונמך מסביבתו. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור תאי השטח מגרש 1 (תאי שטח 1A, 1B, 1C).
- חזית המישית - יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכולי). מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק FLL לכל הפחות, ויאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר או מי מטעמו.
- שטחים פרטיים פתוחים וזיקת הנאה - חצרות הבניינים ישמשו כמרחב מגונן לשימוש כלל הדיירים והציבור הרחב או לחצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי בתחום שנקבע. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד.

#### פיתוח

- שפ"פים בזיקת הנאה למעבר, שהיית ושימוש הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה – שדרת הפיקוסים תמשיך לשמש כמעבר נגיש ומוצל בין דרך השלום ורחוב עמישב ובמקביל לשטח למבנים ומוסדות ציבור. בנוסף, מעבר נוסף בשפ"פ מוצע בגבול התכנית הצפוני לרחוב בין רחוב עמישב ודרך השלום.
- לא תותר בניית מרתפים מתחת לשפ"פ (למעט חיבור בין מרתפי המגורים ומרתף המבנה הציבורי – כלל ויידרש).
  - תובטח רציפות והמשכיות מפלסית בתחום תא שטח 1B כהרחבת השצ"פ המוצע בתוכנית תא/מק/4809 - התחדשות דרך השלום 71-75, ככל הניתן.
  - תובטח רציפות בין תאי שטח 1B, ו-1C לשטח הפתוח שבין בנייני המגורים ולזיקות ההנאה בדרך השלום ורחוב עמישב.
  - ככל שיתוכננו מתקנים הנדסיים ו/או מתקני תשתית בתחום ייעוד זה, אלה יוקמו בתת הקרקע בלבד ולא יהיו בקרבת אזורי מעבר או שהייה של אנשים. עיצוב המבנים והמתקנים והסדרתם יגובש יחד עם התכנון הנופי בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח.
  - במרחב הציבורי לא יוקמו גדרות ולא יותרו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם על ידי התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי.
  - במדרכות לאורך הרחובות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורי מגוונים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.
  - תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל לשימושים ציבוריים בלבד אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר בשטח בנייה של עד 300 מ"ר וכפי שייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח (עבור חניות אופניים).
- המרחב הפרטי הפתוח בין מבני המגורים בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים:
- תינתן זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה, בדרך השלום

מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85 5 - 0017-24	דיון בהתנגדויות

- ורחוב עמישב עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה לדרך ברוחב 4 מ', ברחוב עמישב – 3 מ', אזור המגוון הפנימי – כמסומן בתשריט ולא פחות מ-3 מ'.
- סימון זיקת ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, תאפשר גמישות של עד 10% בשטח זיקת ההנאה לטובת הקמת מערכות (צובר גז, גמל מים וכו') ובכל מקרה רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-3 מ'.
- שטחי זיקת ההנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי, בינן לבינן עצמן ובינן לבינן השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- סימון תחום זיקת ההנאה לא יימנע הקמת מרתפים בתת הקרקע. עומק אדמה בתחומי זיקת ההנאה מעל מפלס מרתף לא יפחת מ-1.50 מטרים נטו ויאפשר נטיעת ושגשוג עצי צל בוגרים בבתי גידול רציפים למעט חריגות נקודתיות. בשטחי זיקת הנאה ברחובות דרך השלום ורחוב עמישב מעבר לקו הבניין עומק האדמה בין מפלס הרחוב לתקרת המרתף העליון לא יפחת מ-2.50 מטרים נטו. שטחים מגוננים אלה יהיו רציפים ויקבעו במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה שלאורך הרחובות.
- לא תותר פליטת אורור מרתפים ואגוזו גרטור לתחום זיקת ההנאה.

#### פיתוח במגרש המגורים :

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

#### צל ונטיעות במרחב התוכנית:

- בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכולי יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית.
- צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

#### תחזוקה

1. בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.
2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום בפועל להערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטח פרטי פתוח ותחזוקה בפועל של שטחי שטח פרטי פתוח ו/או שטחים בזיקות הנאה והשלמת ההתחייבויות.
3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור בכתב תחום על ידי "הנאמן" כהגדרתו בהסכם לעניין קרן תחזוקה לדירורים חוזרים, על הפקדת הקרן.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>77-85 - התחדשות דרך השלום</b>	<b>11/09/2024</b>
<b>507-0923904 תא/מק/5069 -</b>	<b>5 - 0017-24</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	

4. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור בכתב התום על ידי "הנאמן" כהגדרתו בנספח לעניין קרן תחזוקה עבור סיוע לכלל בעלי הדירות במבנים במימון תחזוקה ושדרוג המערכות בכל המבנים במימון תחזוקה ושדרוג המערכות במבנים.
5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הגשת תיק תפעול ותחזוקה שיכולול:
- תכנית עדות (AS MADE) של הבניין ומערכותיו
  - תכנית תפעול ותחזוקה שוטפת של הבניין ומערכותיו
  - תכנית בקרה ובדיקות תקופתיות של הבניין ומערכותיו
  - אומדן עלויות תחזוקה ותכנית תקציבית לבניין לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח
  - רשימת אמצעי הגנה בטיחותיים

### טבלת השוואה:

מצב מוצע (שטח מגורים 9.33 ד')		מצב קיים (שטח מגורים 12.024 ד')		נתונים	
337% עיקרי + 163% שירות = רח"ק 5		סה"כ 94%		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
מגורים – 45,778 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ יח"ד: 480 (שטח ממוצע ליח"ד 64.3 מ"ר עיקרי)		סה"כ 11,340 מ"ר למגורים		מ"ר	
בתוספת שטחי מרפסות של עד 10 מ"ר למרפסת * מספר יח"ד, סה"כ עד 4,800 מ"ר.					
מסחר – 780 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)					
<b>סה"כ שטחים מוצעים: 46,558 מ"ר כולל (עיקרי + שירות)</b>					
מגדל – 19 קומות בנייה מרקמית – עד 9 קומות		3 ק' מעל ק' מפולשת		קומות	גובה
מגדל – 73 מ' מעל פני הקרקע בנייה מרקמית – 38 מ' מעל פני הקרקע		12 מ'		מטר	
50%		31%		תכסית	
327 חניות רכב פרטי + 6 חניות נגישות 17 חניות למסחר + 2 חניות נגישות + 2 חניות תפעוליות 64 חניות למבני ציבור + 3 חניות נגישות סה"כ 1030 חניות לאופניים סה"כ 133 חניות לאופנועים		-		מקומות חניה	

### התייעצות עם הציבור:

התקיים שיתוף ציבור בחסות העירייה למדיניות לדרך השלום בתאריך 27/01/2019 כאשר התכנית הייתה בשלבי ייזום.

לאחר הדיון בפורום מה"ע, אישרה תת הוועדה לשיתוף ציבור את מתווה שיתוף הציבור בדיונה במועדים 4/12/2022 ו-5/3/2023, שכלל שלושה מפגשים:

1. מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 20/02/2023 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי השכונה הגובלים, תושבי שכונות גובלות, ותושבים גובלים

מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85 5 - 0017-24	דיון בהתנגדויות

- בגבעתיים (בשתי"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ- 150 תושבות ותושבים מסביבת התכניות. הוצגה תמונת מצב של התחדשות השכונה ודרך השלום ועקרונות לתכנון תכניות ברצועה זו, תהליך קידום תכנית בניין עיר בת"א יפו ומתווה שיתוף הציבור של התכניות לעיל. בנוסף הוצגו שלוש התכניות לאורך דרך השלום - ויישום עקרונות התכנון בתכניות אלה. עיקרי המשוב והתייחסויות המשתתפים עסקו בסוגיות של תנועה וחניה, שטחים ציבוריים, מסחר, עצים, קרן תחזוקה, קישוריות במרחב וחציית דרך השלום, תרומה לתושבים גובלים ושאלות למפגשי המשך הפרטניים של התכניות עם בעלי נכסים.
2. מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 14/06/2023 בזום. במפגש במפגש השתתפו כ-70 בעלי דירות בבניינים המתחדשים, נציגי החברה היזמית ונציגי העירייה. במפגש הוצג רקע תכנוני ועקרונות תכנון המרחב, תכנון מעודכן למרחב התכנון ובסופו ניתן זמן לשאלות. השאלות במפגש התייחסו לתנועה ברחוב עמישב והסדרי התנועה החדשים במרחב, הסבר על תקני החניה בפרויקט, פירוט על דירות התמורה שיקבלו ע"פ ההסכם עם היזם ועדכון ההסכם (ההסכם הקיים נחתם כפרויקט תמ"א 38 ונדרש לעדכן בהתאם לתכנית התחדשות עירונית), לוחות הזמנים לפרויקט, הסבר על דב"י המתוכנן במתחם והאם וכיצד צפוי להשפיע על בעלי הדירות במתחם, הסבר לגבי קרן תחזוקה והזכאות, הסבר על הגגות הירוקים המתוכננים (את מי ישמשו ומי אחראי על תחזוקתם) ועל מבנה הציבור המתוכנן בחלק הדרומי של התכנית.
3. מפגש הנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 06/07/2023 בדירה במתחם (עמישב 8). במפגש הגיעו 7 בעלי דירות, נציגי החברה היזמית ואדריכלית הפרויקט. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים וזכויות נוספות ע"פ ההסכם עם חברת יובלים. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות והתייחסויות. המשתתפים שאלו לגבי ההסכם הקיים ואיך מתייחס לזכויות שהוצגו להם (ההסכם הקיים נחתם בקידום תמ"א ונדרש לעדכן אותו/ תוספת להסכם שתעגן את הזכויות), חידוד לגבי הזכאים לפי החוק וזכאות לקרן תחזוקה.

### חו"ד כלכלית - שמאית:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022), סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתדרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו".

יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חלועתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

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

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

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

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

### תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	שורך התכנית
507-0923904 תא/מק/5069	התחדשות דרך השלום 77-85	יובלים סיטי בע"מ	שגיא מורשטיין אדרי
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המנסה להמליץ את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למיט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

			<p>מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית: 67</p>
<p>מחוקר חסעיו בחוק</p>	<p>מס' התכנית</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית: 67</p>
<p>סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא 5000) (מת' תוח' 22.12.2026)</p>	<p>67</p>	<p>התחדשות דרך השלום</p>	<p>מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית: 67</p>
<p>התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא 5000, כמפורט להלן:</p>			
<p>התאמת החזרות</p>	<p>הנראה רלבנטית</p>	<p>זיהוי השטח בתוכנית המתאר</p>	<p>הסעיף הבאש בתוכנית המתאר</p>
<p>בתוכנית המוצעת</p>	<p>בתכנית המתאר</p>		

<p>+</p> <p>רח"ק 4 + 1 מנוקף מתחם להתחדשות עירונית</p> <p>לועדה המקומית שיקול דעת אם נדרש מסמך מדיניות מרבית השטחים על דרך השלום מקודמים בתכנית שאושרו או בתהליך, ולפיכך אין מקום לאישור מסמך מדיניות.</p>	<p>יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2</p> <p>רח"ק מירבי: 5</p> <p>מסמך מדיניות לפי שיקול דעת</p>	<p>904א' – תל חיים, רמת הטייסים</p> <p>מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p>+</p> <p>רח"ק 4 + 1</p> <p>התכנית קובעת בניינים בני 9 ו-19 קומות (תוך הטמעת הקלה של 4 קומות)</p> <p>מתאפשרות 15 קומות מתוקף מתחם התחדשות עירונית המאפשר קפיצת מדרגה מ-8 ל-15 קומות, ובנוסף עד תוספת 4 קומות נוספות על פי סעיף 62.א.(א9) לחוק התנייב.</p>	<p>סעיף 5.2.1 מסמכי מדיניות</p> <p>סעיף 5.3.2 התחדשות עירונית</p> <p>סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית מתחם התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול החיבטים התכנוניים, המזויינים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתיות הריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית; נספח עיצוב עירוני; בניית עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית הריגה לסיבבת נספח אזורי ומתחמי תכנון; 904א תל חיים ורמת הטייסים, מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם התחדשות עירונית</p>
<p>+</p> <p>יעוד מבאיית: מגורים, דרך מוצעת, מבנים ומסודות ציבור</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א)(ב)א(ג) מגורים</p> <p>סעיף 3.1.1(ו) הרחבת דרך, ייעוד מבנים ומסודות ציבור</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>(כולל דיוור בהישג יד לפי התוספת השישית).</p> <p>+</p> <p>צפיפות הבנייה 53.2 יחיד לדונם נטו</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א)(ג) (1) מקבץ שימושים ראשיים- זירות מגורים</p> <p>סעיף 3.2.4 (א)(2) שימוש למשרד בתלק מדרת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל חיבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.</p> <p>סעיף 3.2.4 (א)(ג) (2) צפיפות הבנייה לא תפחת מ-18 יחידות דיוור לדונם נטו</p> <p>3.2.1(א)(2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחיד ומעלה בכפוף בתדיקה תכנונית בהתאם להוראות הסעיף.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

+	שימושים נוספים:	למי תשריט אזורי יעוד:	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד)
<p>התכנית כוללת שימושי מסחר בקומות הקרקע בחזית דרך השלום</p> <p>+</p> <p>התכנית כוללת שימושי מרחב ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים</p> <p>לא רלוונטי, מחוץ לתכנית. תכנית להתחדשות עירונית באזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>סעיף 3.1.1(א) מסחר 1 עד 15%</p> <p>סעיף 3.2.4(א) (4) מסחר 1 בקומות הקרקע</p> <p>סעיף 3.1.1(ו)</p> <p>שימושים כלליים מוסדות ציבור, דרכים</p> <p>סעיף 1.4.5 סימבול מוקד העסוקה חדש</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>מרוט מקבצי שימושים: סעיף 1.6</p>
<p>התכנית מציעה עד רחיק 5</p>	<p>סעיף 3.2.4 (ב) רחיק מירבי 4</p> <p>סעיף 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית</p> <p>תוספת 1 רחיק מעל רחיק מירבי</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית הכלול במתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ב) תכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם להתחדשות עירונית</p> <p>סעיף 3.1.4 (ה)</p>	<p>למי נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p>	<p>שטחי בניה למרפסות מעבר לרחיק</p> <p>סעיף 3.1.4 (ו)</p> <p>ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רחיק אחד נוסף מעבר לרחיק המירבי לטובת מצללות או סככות צל</p>		
<p>+</p> <p>התכנית קובעת שטחי בניה למי תכנית ע1</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בזהתאם למותר עפ"י תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.</p> <p>סעיף 3.1.5(ד) בנת הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנוצרים לתפקוד הבניין.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מספר קומות מבוקש 4+15 בהתאם לסעיף 62א(א) (9) מוצעים גם מבנים נמוכים יותר בני 8-9 קומות</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נספח העיצוב עירוני</p> <p>סעיף 4.2.2 (ג) גובה בניה</p> <p>סעיף 4.2.5 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת</p> <p>סעיף 4.2.6 (א) (ב) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות) נספח אזורי ומתחמי תכנון: סוגים להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 4.2.3</p> <p>הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>

<p>4.2.4 סעיף הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים</p>	<p>+</p>		
<p>התכנית מקצה שטח בקרקע למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית</p>	<p>+</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>4.1.1 סעיף – הקצאת לנרבו ציבור – הועדה תחליט להפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מויעוד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה תוראות בדבר הקצאה ואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>רח"ק 5 במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>+</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>רח"ק 1 למצללות/ סככות צל</p>	<p>+</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת תוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 תחורות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני</p>
<p>דרך השלום - הרחבת זכות הדרך ב 2 מי נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 8 מי בתחום המגרש ביעוד מגורים.  רחי עמישב- הרחבת זכות הדרך ב- 3 מי נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מי בתחום המגרש ביעוד מגורים.</p>	<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 3.6.1 – מרחב ציבורי (א) שימושים לפי מרחב ציבורי - הרחבת דרך (ג) תוראות (ג)(2) (ג)(8) (א) נספח תנועה (ב) נספח פיתוח ועיצוב נופי  סעיף 3.6.14 רוחב עירוני (דרך שלום) (ב) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8 – 10 מי רחוב מקומי (עמישב) (ב) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 5 מי</p>

	סעיף 3.8.1 כללי	נספח תחבורה	הוראות למדיניות תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות למושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניית (3.8.7)
<p>+ חוויית ותחבורתית</p> <p>+ דרך עורקית עירונית (דרך השלום)</p> <p>+ דרך עורקית עירונית (דרך השלום)</p> <p>+ (ד) דרך עורקית עירונית (דרך השלום) (2) על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמ"מ 3 או תמ"מ 5 יחול הוראות התמ"מ או התמ"מ על שינוייהן לרבות שמירה על רגועת התכנון.</p> <p>(3) קו חניית בתכנון המפורט לא יפחת מ- 5מ' מגבול זכות הדרך או לפי קו חניית של רוב חניינים בין שני צמתים, חמוך מביניהם.</p> <p>(4) על אף האמור בסעיף 3 לעיל, בג"ד 471 (דרך השלום) הועדה אינה רשאית להקטין את קו חניית האמור לעיל.</p>	<p>סעיף 3.8.2 דרך עורקית עירונית (דרך השלום)</p> <p>סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית</p> <p>סעיף 3.8.6 חניונים ציבוריים</p> <p>סעיף 3.8.7 תקן חניית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לאפקודה (4.4.5) חסמונות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p> <p>תשתיות – סעיף 4.6 מרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מניש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>
<p>+ בחתאם לקו חניית של רוב חניינים בין שני צמתים</p> <p>+ תקן חניה מרבי למגורים 1:0.8 בחתאם למדיניות תועדה</p>	<p>סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית</p> <p>סעיף 3.8.6 חניונים ציבוריים</p> <p>סעיף 3.8.7 תקן חניית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לאפקודה (4.4.5) חסמונות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p> <p>תשתיות – סעיף 4.6 מרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מניש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>
<p>+ להכנת נספח סביבתי ובחתאם לחוות דעת סביבתית קיימת</p> <p>+ בחתאם למדיניות העירונית לנושא בניה בת קיימת</p>	<p>סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.1 (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש הנובל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית</p> <p>סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי להתיר</p> <p>סעיף 4.4.5 תנאים להפקדת תכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לאפקודה (4.4.5) חסמונות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p> <p>תשתיות – סעיף 4.6 מרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מניש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>
<p>+ קיימים נספחים לתשתיות. כל התשתיות בתת קרקע, לפחות 15% מחמגריש להחלול</p> <p>+ חוויית לעניין זכולת מערכת הביוב המרכזית הקיימת לקליט את כמות השפכים החוזיה בתכנית המוסיפה מעל 200 יחיד</p>	<p>סעיף 4.6.2 כלליות</p> <p>סעיף 4.6.4 ניקון</p> <p>סעיף 4.6.5 ביוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מניש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שם המפורט	תיאור	מספר סעיף
שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הכעלים	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)
הרחבת דרך	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למאושר בסעיף	סעיף קטן (א2)
קביעת קווי בנין	קביעת או שינוי בקו בניין הסבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)
קביעת חוראות בנין	שינוי של חוראות לפי תכנית בדבר בנין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)
הטמעת הקלה לתוספת 4 קומות	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחלקות)	סעיף קטן (א9)
קביעת חוראות להריסת מבנים וכן קביעת זיקות הנאה	קביעת חוראות לענין הריסת בנינים, לענין זכות מעבר לפי האמור בסעיף.	סעיף קטן (א19)

תצהיר ותמונות			
בדקתי את סוגיית הטמעות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקו את המיותר) במסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	25332735		21.7.23
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2439976-9		4.7.2023

ת.ז. 2017

**הערות**

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

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

מוצע לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:

1. התאמה של מסמכי התכנית למדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תיקון וסנכרון שטחים בסעיף 5 להוראות התכנית, טבלאות ההקצאה, הבדיקה הכלכלית והחלוקה האנליטית, בהתאמה לתאי השטח בהוראות ובתשריט ובהתאם להנחיות מחלקת ייעודי קרקע ומחלקת מקרקעין.
4. תנאי להפקדת התכנית הוא חתימה בפועל על הסכם דב"י, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים פתוחים בזיקת הנאה וכתב התחייבות לקרן הונית.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
6. היזמים הגישו טופס לגבי בעלי עניין בקרקע ולפי תצהיר עו"ד סטטוס החותמים בפרויקט עומד בהיקף בעלי עניין בקרקע הדרוש עפ"י חוק. יחד עם זאת, הנושא עדיין לא נבדק ע"י השירות המשפטי. לכן ממליצים לוועדה להצטרף כמגישי התכנית עד לביורר הנושא. במידה והתכנית עומדת בדרישות החוק לנושא בעלי עניין בקרקע, הוועדה לא תצטרף כמגישת התכנית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום	5 - 0017-24
דיון בהתנגדויות	

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

עומר וולף : מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית בדרך השלום 77-85, בגבול העיר עם גבעתיים. התכנית מגיעה לדיון בוועדה לאחר שבחודשים האחרונים דנה הוועדה בעוד שתי תכניות במרחב השכונה ותחת אותם עקרונות התכנון.

קטיא גנות לרמן : מציגה את התוכנית להתחדשות בדרך השלום 77-85.

עומר וולף : מבוקש להוסיף להחלטה כי נוכח חשיבות התוכנית וההסכמות העקרוניות שהוצגו הוועדה תצטרף כמגישה ובתנאי שלהפקדה יוצגו הסכמות של בעלי העניין בהתאם לחוק ותקנות התכנון והבנייה. חיים גורן : מדוע שהוועדה תצטרף כמגישה?  
עומר וולף : הוצגו הסכמות עקרוניות אולם השירות המשפטי עוד לא סיימו את בדיקת המסמכים. בנוסף מבקשים להאריך את תקופת ההחלטה ל- 6 חודשים עד הפקדה בפועל.  
מלי פולישוק : בתכנית הקודמת שהוצגה לוועדה השתתפו במפגש כמה עשרות אנשים, כאן לפחות השתתפו 150 דיירים במפגש.

**בישיבתה מספר 0014-23 ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן :

1. נוכח חשיבות התכנית וההסכמות העקרוניות שהוצגו הוועדה תצטרף כמגישה ובתנאי שלהפקדה יוצגו הסכמות בעלי העניין בהתאם לחוק ותקנות התכנון והבנייה.
2. התאמה של מסמכי התכנית למדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.
3. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תיאום, תיקון וסנכרון שטחים בסעיף 5 להוראות התכנית, טבלאות ההקצאה, הבדיקה הכלכלית והחלוקה האנליטית, בהתאמה לתאי השטח בהוראות ובתשריט ובהתאם להנחיות מחלקת ייעודי קרקע ומחלקת מקרקעין.
5. חתימה בפועל על הסכם דב"י, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים פתוחים בזיקת הנאה, כתב התחייבות לקרן הונית לדיירים הממשיכים וכתב התחייבות לתחזוקה ארוכת טווח של מבני המגורים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

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

**פרטי תהליך האישור :**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12502 בעמוד 3515 בתאריך 01/02/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

01/02/2024	מעריב הבוקר
01/02/2024	מעריב
02/02/2024	מקומו ת"א

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0017

### דיון בהתנגדויות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן:

פירוט	מתנגד	
בעלת דירה ודיירת בכתובת עמישב 8 א' (דרך השלום 77), תל-אביב יפו, ונוספים: דליה ואיציק פרקש - עמישב 8 תל-אביב יפו צביקה מונטג - עמישב 8 תל-אביב יפו גיל גולדשייד - עמישב 14 תל-אביב יפו הגר ולפהיים - עמישב 14 תל-אביב יפו מיכל בואניס - עמישב 14 תל-אביב יפו נעמי זיגל - עמישב 14 תל-אביב יפו רחל חלק - עמישב 14 תל-אביב יפו רוני בן כנען - עמישב 14 תל-אביב יפו אליעזר אלגור - עמישב 10 תל-אביב יפו	מיכל גוטמן ונוספים (בעלי דירות)	1
בעל דירה בכתובת דרך השלום 79 ד', תל-אביב יפו	יאיר ג'רסי (בעל דירה)	2
התנגדות יזם התכנית קבוצת יובלים סיטי ויובלים נווה זמר ע"י סמנכ"לית תכנון	איריס גלבו (מגיש התכנית)	3
התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו	אדר' אהוד כרמלי	4

### להלן פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	מיכל גוטמן ונוספים בעלת דירה בכתובת עמישב 8 א' (השלום 77)	1. התנגדות לתכנון התנועה: התוכנית מוסיפה 300 יח"ד וכל תנועת כלי הרכב לתחום התכנית וממנה (כלי רכב פרטיים, רכבי שירות, משאיות, רכבי לקוחות) היא מרחוב עמישב, שהינו חד סטרי פנימי ושקט, ובכך צפויה להרע את איכות החיים שקיימת היום. הקביעה שכל התנועות לחניון יהיו מרחוב עמישב, יוצרת מספר נזקים: א. עומס וגודש ברחוב בכלל, ובכניסה וביציאה מהחניון בפרט.	עיריית תל אביב יפו מקדמת בשנים האחרונות חזון תנועתי אשר במרכזו עקרון היפוך הפירמידה, קרי, מתן העדפה להולכי רגל, משתמשי התח"צ ורוכבי אופניים על פני הרכב הפרטי. כחלק מקידום החזון פועלת העירייה לצמצום תקני החניה לרכב פרטי (במגרשים) בעיר, הקמת רשת שבילי אופניים, רשת נת"צים ופעולות נוספות שמטרתן צמצום הקונפליקטים השונים בין הולכי הרגל והרכב הפרטי. התכנון המוצע במסגרת התכנית עולה בקנה אחד עם החזון התחבורתי של עיריית תל אביב יפו והתכניות ומסמכי המדיניות הנגזרים ממנו. למרות ניתוב התנועה לרחוב עמישב, חתך הרחוב (חד-סטרי) יוכל לשאת את נפח התנועה הצפוי. במקביל מקדמת העירייה בחינה תנועתית ברחוב לצורך שיפור תפקוד המערכת. ציר דרך השלום הינו עורק תחבורה ראשי בעל חשיבות ברמה המטרופוליטנית (יחד עם מקטע אלוף שדה), לאור חשיבותו ציר זה נכלל בפרויקט "מהיר לעיר" המקודם על ידי המדינה והעירייה, פרויקט שתכליתו שדרוג התשתית לאורך הרחוב ובכלל זה נתיב התחבורה הציבורית ושביל אופניים בדופן של הפרויקט. בנוסף, התכנית מציעה חזית מסחרית לדרך השלום כחלק משינוי אופיו של הרחוב לכל אורכו והרחבת המדרכה, זאת על מנת ליצור מעבר נח ובטוח להולכי הרגל ואזורי שהייה עבור הפעילות המסחרית. לאור חשיבותו של ציר דרך השלום והפיתוח העתידי, לא תתאפשר כניסה לרכבים	<b>לדחות את ההתנגדות.</b>

	פרטיים מציר זה שכן זו תייצר קונפליקט עם הנת"צ, שביל האופניים והולכי הרגל.			
<b>לדחות את ההתנגדות.</b>	פתרונות האשפה, והפריקה והטעינה יהיו ככל הניתן בתת הקרקע בקומת המרתף העליונה של התכנית, בכך התכנית תפחית את שהיית המשאיות ברחוב. עם זאת, הדבר יקבע סופית רק בתכנית העיצוב והפיתוח. כמו כן, קובעת התכנית הוראות למניעת רעש ומפגעים סביבתיים נוספים.	ב. תנועת משאיות, רכבי שירות, הספקה ולקוחות תשנה את אופיו השקט והנינוח של רחוב עמישב (ראו ס' 6 בנספח להתנגדות) ורעש של רכבי שירות (כגון משאיות זבל).		
<b>לדחות את ההתנגדות.</b>	הסוגיה היא לניהול ותפעול בפועל, ואינה סטטוטורית. התכנית מחייבת חברת ניהול.	ג. לכלוך של המשתמשים הרבים והשונים בחניון.		
<b>לדחות את ההתנגדות.</b>	תקן החניה נקבע בהתאם למדיניות תא/9130 הכלל עירונית. התכנית משפרת את המצב הקיים שבו אין בכלל תקני חנייה עבור הדיירים וכלל החנייה נשענת על חנייה ברחוב. התכנית מציעה תקני חנייה אופניים בהתאם למדיניות תא/9144. התכנית ממוקמת ליד קווי תחבורה ציבורית ושביל אופניים. קווי התח"צ והתשתית עבור משתמשי האופניים והולכי הרגל תחזק את הקישוריות של מרחב התכנון לעיר ותייצר אלטרנטיבות לשימוש ברכב הפרטי. התכנית לא מפחיתה חניות ברחוב עמישב.	ד. מצוקת חנייה שקיימת היום ותוגבר לאחר התכנית. תקן החניה שעומד על 0.8 חניות ליח"ד ואינו מבטיח חניה לכל דירה, עשוי להגביר את מצוקת החניה הקיימת גם כך (ראו ס' 6 בנספח להתנגדות). ה. תכניות התחדשות סמוכות לתכנית זו, עם פתרונות תנועה דומים, מרעות עוד יותר את המצב הכולל.		
<b>לדחות את ההתנגדות.</b>	ראו התייחסות תנועתית כללית בסעיף 1.א. להתנגדות זו. ככלל, הדבר יגרום לקונפליקטים לא רצויים ובפגיעה משמעותית במדרכות, במסחר בת"צ ובשביל האופניים. הפתרון המוצע (המודגם באמצעות תחנת הדלק) הוא פתרון כפוי ולא פתרון רצוי במיוחד בחתך הכולל מדרכות רחבות להולכי רגל, שביל אופניים, חזית מסחרית ונת"צ.	ו. מבוקש לבחון נגישות לרכב מרחוב השלום דרך הקולונדה, ובפרט למשאיות ולקוחות שטחי המסחר (ראו ס' 8 בנספח להתנגדות). מוצע לבחון נגישות לרכב באמצעות פניות ימינה וימינה מדרך השלום בדומה לתחנת דלק "פז" שבהמשך רחוב השלום (ככל הנראה הכוונה לתחנת הדלק בדרך השלום 13).		
<b>לדחות את ההתנגדות.</b>	מרחב התכנית במצב הקיים כולל שטחים פתוחים מגוונים ועצים בעלי ערכיות גבוהה, כפי שעולה גם מסקר העצים שנערך לתכנית. התכנון המוצע לקח זאת בחשבון, ופריסת המבנים בתכנית מאפשר שימור העצים בהיקף התכנית לאורך הרחובות. כמו כן התכנית שומרת על שדרת הפיקוסים הקיימת במרחב התכנון. בנוסף, בכדי לשמור על האופי הירוק של המרחב גם באזורים בהם נדרש לבצע מרתפי חנייה וקיים קושי בשימור העצים הקיימים, הוראות התכנית מבטיחות לפחות 1.5 מ' עומק של בתי גידול שיאפשרו נטיעות ושגשוג עצי צל, כך שגם החצר בין המבנים תוכל להיות מגוננת ולכלול נטיעות. כמו כן ומעבר לכל אלה, כוללת התכנית שני מבנים (2 ו-5) שגגותיהם משותפים, פעילים ומגוונים, לרווחת דיירי המבנים, כך שהתכנית תאפשר שטחים פתוחים מגוונים פרטיים במפלס הגגות בנוסף לאלה הציבוריים בקרקע.	2. שטחים פתוחים וגינות: א. מבוקש להתייחס לשימור החלק הפתוח והירוק שקיים היום ולנסות לשמר מרחב פתוח בין הבניינים השונים בכל צורה שתאפשר כדי לשמור את הפנינה הירוקה שקיימת היום ככל שניתן.		
<b>לדחות את ההתנגדות.</b>	מטרת התכנית היא התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת שישה מבנים	1. התנגדות למתווה התכנוני המוצע, "איחוד וחלוקה" והריסת 5 הבניינים הקיימים בתחום התכנית, והקמה במקומם של 6 בניינים. תא השטח של המבנה בדרך השלום 85 יועבר לבעלות	2	יאיר ג'רסי, בעל דירה בכתובת

	<p>(שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 8-9 קומות) הכוללים סך הכל עד 480 יחידות דיור. כמו כן קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדרת שטחים בייעוד שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, קביעת זיקת הנאה בייעוד מגורים והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.</p> <p>במסגרת התכנית הוקצה מגרש בשטח כ-2 דונם בייעוד למבני ציבור. המגרש אמור לתת מענה לצורכי הציבור הנדרשים בהתאם לפרוגרמה לצורכי ציבור עבור תוספת של 300 יח"ד והרחבת שטחן של הדירות הקיימות בתכנית. המגרש הציבורי מהווה חלק מהתשתית הציבורית העירונית כפי שבאה לביטוי בייעודי הקרקע ובתכנית צ'. סל השימושים הציבוריים נועד לאפשר את הגמישות הנדרשת בכדי לספק מענה לצרכי הציבור של האזור בעתיד.</p>	<p>העירייה ויוקצה למטרות ציבור "שאת ייעודו הציבורי אינני יודע כלל מה יהא".</p>	<p>השלום ד' 79</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>מובהר ראשית כי העירייה אינה צד להסכם בין היזם ובין בעלי הדירות. וועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0004-22 ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 7) החליטה לפרסם הודעה לפי סעיף 77 על הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק, בין התנאים: שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.</p> <p>בדרפט הדיון מפורטות מטרות התכנון על פיהן קודמה התכנית ושקיבלו ביטוי במסמכי התכנית, ביניהן יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, הקצאת קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וכו'. תקן החניה הינו בהתאם למדיניות העירונית לחניה בתכניות חדשות.</p>	<p>2. התכנית הכוללת איחוד וחלוקה שונה בתכלית מההסכם המקורי שנחתם עם החברה היזמית "יובלים סיטי" (בעלי דירות בכתובות השלום 77 ו-79) ולפיה יקודם במתכונת של תמ"א 2/38, יהרסו שני המבנים בדרך השלום 77 ו-79 ובמקומם יבנו 4 מבנים – שני מבנים בני 13 קומות שיפנו לדרך השלום, ושני מבנים בני 8 קומות שיפנו לרחוב עמישב. מתחת למבנים יבנה חניון תת קרקעי ובו חניות לפי תקן 0.8 מקומות חניה ליה"ד.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>ראו התייחסות בסעיף 2 במענה להתנגדות ז.</p>	<p>3. בהסתמך על התכנית המקורית נחתמו ההסכמים עם חברת יובלים סיטי בדצמבר 2018. בשל סחבת מגמתית והתנהלות בלתי ברורה של החברה היזמית לא קודמה התכנית המקורית ולפני כשנה וחצי עדכנה החברה היזמית כי מדיניות העירייה שונתה ובמקום קידום בהליך של תמ"א 2/38, שונה לתכנית פינוי ובינוי שונה בתכלית ושכוללת איחוד וחלוקה. השינוי המהותי נכפה עליי ועל שאר בעלי הדירות, נעשה ללא הסכמתי וללא הסכמת כלל בעלי הדירות.</p> <p>(ראו ס' 2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>ריבוי רמפות על רחוב עמישב יפגע בהולך הרגל (קונפליקט יציאה מחניונים) ורק יוסיף האטה שתפגע בתנועת הרכבים</p>	<p>4. התנגדות לתכנון התנועה לחניון: א. תהיה רק רמפת כניסה ויציאה אחת הפונה לרחוב עמישב. רחוב עמישב חד סטרי צר ושקט ומכנס אליו את היציאות</p>		

	<p>ברחוב, וכן יצמצם חניות ברחוב ויפגע בנטיעת עצים. קביעת רמפה אחת תואמת את הסטנדרטים המקובלים לרמת השירות של חניונים בפרויקטים מעין אלו בעיר וכן דרישות הבטיחות. בנוסף, ראו התייחסות במענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.א.</p>	<p>גם מרחוב גונן ומרחוב אפק בגבעתיים ומוביל לדרך יצחק רבין בגבעתיים. התכנון לקוי מיסודו ויהפוך את חיי הדיירים לסיוט מתמשך ובמיוחד ליוצאים והנכסים אל החניון בשעות השיא ואף במהלך יתר שעות היום. גם בפרויקטים נוספים המקודמים לאורך דרך השלום ועמישב, הכניסות והיציאות אל ומהחניון בהתאמה יהיו דרך רחוב עמישב. (ראו ס' 3.א. בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>התכנית קודמה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולפי עקרונות התכנון להתחדשות עירונית לאורך דרך השלום כפי שהוצגה במפגשי שיתוף הציבור שהתקיימו ב-14/06/2023 וב-20/02/2023. התכנית קובעת בהוראותיה מרחקים מינימליים בין הבניינים ולא מקסימליים כפי שטוען המתנגד: מרווח בין בניין מרקמי (גבוה) לבניין רב קומות לא יפחת מ-11 מ'; מרווח בין בניין גבוה לגבוה (8-9 קומות) לא יפחת מ-8 מ'; המרווח הפנימי בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ'. מדובר במרחקים מקובלים בתכניות רבות ברחבי העיר. יש לציין, המרווחים ימדדו מהמישור החיצוני של המבנה כולל מרפסות בליטות וכל אלמנט אחר. פריסת המבנים נבחנה לאורך תהליך התכנון והיא המיטבית בהתחשב באילוצי התכנון השונים. המבנים מלווים את הרחובות הסמוכים ויוצרים להם דופן המשכית, אך גם מקיפים חצר פנימית בזיקת הנאה בכדי ליצור רווחה וירוק בעיניים. כמו כן פריסת המבנים מאפשרת לשמר את שדרת הפיקוסים מזרח-מערב בחלק הדרומי של התכנית. תוספת התושבים מחייבת גם תוספת שטחי ציבור פתוחים בהתאם לתחשיב משרד הפנים. מאחר והתכנית לא יכולה להקצות שטחים פתוחים בבעלות ציבורית נקבעו שטחים פתוחים פרטיים בזיקת הנאה. כלל השטחים שאינם מבוניים יהיו בזיקת הנאה לציבור, ויפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי, במטרה ליצר שטחים פתוחים איכותיים לדיירים הקיימים והעתידים והציבור הרחב. מסקנות התסקיר החברתי שנערך לתחום התכנון המליצו לשמור על המעברים ודרכי גישה בין המרחב לסביבתו. בהתאם לכך נקבעו מעברים מזרח-מערב בין הרחובות השלום ועמישב בזיקת הנאה למעבר הציבור.</p>	<p>5. צפיפות המבנים: א. בתכנון מופיע כי המרחק המרבי בין מבני המגורים יהיה 11 מטרים לכל היותר. אופן פריסת המבנים יהווה צפיפות בלתי הגיונית ותחושת מחנק בקרב הדיירים ותפגע באופן משמעותי בתחושת הפרטיות שלהם. כמו כן באסתטיות הפרויקט. ב. בין הבניינים יהיו שבילי מעבר מדרך השלום לעמישב ובשבילים אלו אף ספסלים רבים לרווחת העוברים והשבים. עד מהרה יהווה הדבר מטרד בלתי נסבל לדיירים שהמרפסות שלהם יפנו אל אותם שבילי מעבר, שכן שבילים אלו ימשכו אליהם בני נוער כמקום מפגש להם עד שעות מאוחרות בלילה ורעש והטרדה בלתי נסבלים. (ראו ס' 3.ב. בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>התכנית קובעת שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים לשימוש הציבור הרחב, ועל מנת לאפשר גם שטחים פתוחים פרטיים לרווחת הדיירים התכנית קובעת גגות משותפים, פעילים ומגוננים.</p>	<p>6. גגות ירוקים משותפים לרווחת הדיירים: שני המבנים הרוחביים בתחום התכנית מיועדים לדיוור בהישג יד, וגגות המבנים יהיו גגות ירוקים לרווחת הדיירים הגרים</p>		

	<p>קומות הגג של בניינים 2 ו-5 בתכנית נקבעו כגגות פעילים ומגוננים בשימוש משותף, שיבנו חלקית בשימושים משותפים בלבד. אך הכוונה היא שיהיו מקום מפגש איכותי לדיירי הבניינים, ושיהיו פעילים ושימושי. אופי הפעילות ייקבע בתקנון הבית המשותף או בכל דרך אחרת ובכפוף לחוק.</p> <p>לנושא דיור בהישג יד בתחום התכנית, יש לציין כי התכנית קובעת הוראות לדיור בהישג יד בתחומה. יחידות הדיור בהישג יד יהיו זהות ליתר יחידות הדיור, ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, ככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית – המיקום הסופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח. יש לציין כי כל דירות הדב"י הן בבעלות וניהול אחודים לפי הוראות התכנית והחוק.</p> <p>לנושא מרחק בין מבנים, ראו התייחסות במענה לסעיף 5 להתנגדות זו.</p>	<p>באותם מבנים. מעצם אופיים של מבנים אלה המשמשים בחלקם הגדול לדיור בר השגה, עד מהרה יהפכו הגגות למקום מפגש בו יבלו דיירים המבנים ומכריהם ואף יערכו שם מסיבות שלא יאכפו, והדבר יפגע באופן ממשי ברווחת הדיירים במבנים הסמוכים כאשר המרחק ביניהם אינו מתקבל על הדעת כפי שנטען קודם להתנגדות. (ראו ס' 3.ג. בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>שטחי המסחר בתכנית אינם מרובים ונקבעו בדופן דרך השלום. דרך השלום משנה את אופיה, מדרך – לרחוב עירוני, והדופן המסחרית נועדה לאפשר זאת. כמו כן, חתך הבינוי בדופן דרך השלום כולל קולונדה בעומק 4 מ'. הקולונדה נועדה לאפשר נוחות אקלימית להולכי הרגל ברחוב, וכן הוצאת שולחנות וכסאות לשטחי המסחר, אך נועדה גם ליצור חיץ בין המסחר לדירות המגורים מעליו ובכך למסך משמעותית את הרעש ולצמצם את הקונפליקט.</p> <p>הקרבה למסחר במרחק הליכה היא בבסיס איכות החיים והרווחה שמספקת העיר תל אביב יפו ונועדה לשפרם. הוראות התכנית קובעות הנחיות רבות שנועדו למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ככל הניתן, לרבות הפרדת כניסות, הפרדת מתקני הפסולת וכו'. המסחר מוקם בדופן דרך השלום בלבד, ואינו בתחום החצר הפנימית שהיא בעלת אופי ציבורי שקט יותר, גם בדופן רחוב עמישב לא קיים מסחר. יש לציין כי התכנית מאפשרת שימושי מסעדות ובתי קפה בדומה לתכניות רבות בעיר הכוללות חזית מסחרית, בכפוף לתנאים בתכנית.</p>	<p>7. שטחי מסחר בחזית המבנים בדרך השלום: למרות שחלה הגבלה על אופיים של שטחי המסחר המרובים ובעיקר על כך שלא יפתחו חנויות אוכל כגון מסעדות ומזון מהיר, יהיה זה עניין של זמן בלבד עד שהם ישנו את אופיים ולמרות ההגבלה שהייתה בתחילה היא תוסר וכן יפתחו חנויות מזון מהיר במתחם. אין צורך להכביר במילים על הריחות הנוראים והמטרידים, הלכלוך, הפסולת והאשפה שהם יביאו עמם, דבר שיפגע משמעותית ברווחת ואיכות חיי הדיירים במבנים מעל אותם שטחי מסחר. (ראו ס' 3.ד. בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>התכנית מציעה מרחב עירוני חדש בסטנדרטים עדכניים התואמים את התפיסה הלאומית והעירונית של ציפוף מרקמים עירוניים קיימים כמענה למצוקת הדיור ולאוכלוסיית המדינה ההולכת וגדלה. זאת בצד יצירת תשתית ציבורית איכותית הכוללת מגרש למבני ציבור, שטחים פתוחים וציר ירוק המקשרים את הפרויקט לסביבתו.</p> <p>יש לציין כי התכנית משפרת משמעותית את תנאי המגורים באמצעות בינוי חדש ועדכני, הרחבת שטחי הדירות הקיימות, תוספת מרפסות, אמצעי מיגון, מעליות, חניה ועוד. כל תכנית בניין עיר ובוודאי תכנית התחדשות עירונית חייבת לאזן בין האינטרסים של היזם, התושבים, והציבור</p>	<p>8. מטרת התכנית במקור הייתה שיפור איכות תנאי המגורים לדיירים במבנים הקיימים ולאילו שיתווספו תוך מתן מענה לצרכים האישיים והציבוריים למרקם האוכלוסייה המגוון. התכנית במתכונתה אינה מקיימת את מטרתיה תוך שימת רווחת הדיירים ותושבי העיר בראש סולם עדיפויות השיקולים התכנוניים, היא אף פוגעת אנושות במטרות העל הלו ולתדחק את רגלי הדיירים המבקשים רווחת ואיכות חיים טובה לה אנו זכאים באופן הגיוני וצודק.</p> <p>נראה כי המתווה התכנוני הנוכחי אינו</p>		

	<p>הרחב כדי שתוכל להתממש.</p> <p>התכנית מקודמת בהתאם לתכנית המתאר העירונית, בהתאם למדיניות לתכניות ההתחדשות דרך השלום כפי שהוצגה במפגשי שיתוף הציבור טרם הדיון בתכנית, ובהתאם למדיניות העירייה לנושאי התכנון השונים.</p> <p>מטרת התכנית התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 8-9 קומות) הכוללים סך הכל עד 480 יחידות דיור. כמו כן קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדרת שטחים בייעוד שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, קביעת זיקת הנאה בייעוד מגורים והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.</p> <p>כמו כן, התכנית מספקת מענה להמלצות התכנון כפי שעלה מהתסקיר החברתי שנערך לתחום התכנון: שמירה על שטחים משותפים ואופן ניהולם, שמירה על מעברים ודרכי גישה בין המתחם לסביבתו, התייחסות תחבורתית לדרך השלום, שילוב מסחר, חלוקה ל-2 תתי מתחמי מימוש וביצוע ע"י יזמים שונים (הפרדה מהתכנית להתחדשות עירונית בדרך השלום 75-71).</p>	<p>משרת אלא ובעיקר את החברה היזמית ואת עיריית תל אביב יפו כאשר רווחת ואיכות חיי דיירי המבנים נזרקות החוצה באולטימטום מיליטנטי: או שנקבל את המתווה התכנוני הנ"ל או שלא יהיה הליך התחדשות עירונית במתחם שלנו ונאלץ להישאר בבניינים הישנים שאף אין בהם או בקרבתם מרחב מוגן.</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות.</b></p>	<p>תיקון טכני.</p>	<p>1. תמהיל – בסעיף 4.1.2. (ח) הנחיות מיוחדות ס"ק (ג):</p> <p>א. מבוקש לשנות את המילה "בשטח" למילים "עד" ו"בין" כלהלן: לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו עד 65 מ"ר. לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בין 66-85 מ"ר. לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בין 86-106 מ"ר. לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של מעל 106 מ"ר – נוסח משפט זה ללא שינוי.</p>	<p>קבוצת יובלים סיטי ויובלים נווה זמר (יזם התכנית), ע"י איריס גלבוע סמנכ"ל תכנון</p>	<p>3</p>
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>יש לציין כי התמהיל מתייחס ל- 75% מיחידות הדיור, וכן מתייחס למנעד שטחים, ולכן כולל את הגמישות הנדרשת.</p>	<p>ב. לאור הקביעה של מנעד השטחים ביה"ד ולאור צמצום ההקלות מבוקש להוסיף גמישות לשינוי התמהיל בהיקף שלא יפחת מ-10%.</p>		
<p><b>לקבל חלקית את ההתנגדות.</b></p>	<p>המתנגדים מבקשים לאפשר לפצל את שטחי החלחול לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר. מומלץ לקבל חלקית: יותרו שטחים פנויים מבינוי לטובת חלחול ונטיעות בהיקף מינימלי של 15% ובכפוף למדיניות תא/9144.</p>	<p>2. ניהול מי נגר עלי – 15% לחלחול – סעיף 4.1.2 (י) וסעיף 6.7 (א). מבוקש למחוק את המילה "לא" יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ולאפשר גמישות בהוראות, לחלחול בשטחים הקטנים מ-100 מ"ר. זאת לאור העובדה שמדובר במגרש בהיקף 12.2 דונם אשר מתוכו</p>		

		<p>הופרשה קרקע לייעוד שב"צ בשטח של מעל 2 דונם, ושפ"פ עם שדרת עצים בוגרים לשימור שלא יתאפשר לבנות חניון מתחתיו. תא השטח הנוטר לתכנון מגורים הינו בשטח של 8 דונם הכולל 6 מבני מגורים אשר במחציתם מתוכננות חזיתות מסחריות לדרך השלום, המאפשרות גישה נוחה למשתמשים (מרוצפת), ושטח בויקת הנאה בהיקף של כ-2.5 דונם. שטח החלחול האפקטיבי לאחר הפחתת שטח המרתף (לאחר הפקעה) וזיקות ההנאה הינו 11%. לפיכך, נבקש לאפשר את הגמישות המבוקשת בתכנית זו.</p>		
לקבל את ההתנגדות.	<p>ממליצים לקבל את ההתנגדות כך שיתאפשרו שטחים עיקריים בתת הקרקע מתוך שטחי המסחר גם עבור שימושים משותפים לרווחת הדיירים. אין קשר לתכנית ע1.</p> <p>מובהר כי שטחים אלו לא יוצמדו לדירות ספציפיות אלא ישמשו את כלל דיירי הבניין. בנוסף, מוצע לתקן את הערה מס' 1 לטבלה 5 "שטחים כוללים עבור כלל השימושים בתא השטח" ללא המשך המשפט שהינו חסר משמעות מכיוון שכבר נקבעו שטחים עיקריים לשימוש מסחר בתת הקרקע. תתאפשר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים לטובת שטחי מסחר ותמך למסחר בקומת המרתף העליונה – עד סך הכל 900 מ"ר למסחר, מכיוון ששטחים עיקריים למסחר הוקנו במסגרת טבלה 5.</p>	<p>3. טבלה 5 "טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", הוקנו זכויות בניה בתת הקרקע למסחר מתוקף תכנית ע/1. נבקש שהשימוש המסחרי בתת הקרקע יורחב ויכלול את השימוש בזכויות בניה אלה גם לטובת הקמת שטחים לרווחת הדיירים.</p>		
לדחות את ההתנגדות.	<p>שטח יעוד מגורים ד' הינו 8,227 מ"ר. תכסית מקסימלית של המבנים הינה עד 65%. כלומר, תכסית פנויה מבינוי בשטח של כ- 2,880 מ"ר.</p> <p>בנוסף שטח שפ"פ שגם מהווה זיקת הנאה והינו כ-1,103 מ"ר.</p> <p>המשמעות היא כי שטח זיקות ההנאה המינימלי שעומד על 2,580 מ"ר נמוך משמעותית מסך השטחים הפנויים מבינוי בתכנית ולכן אין צורך בהרחבת הגמישות הקיימת בתכנית מעבר לקיים.</p>	<p>4. סעיף 6.1 (ב) "...סך השטח לזיקת ההנאה לא יפחת מ-2,580 מ"ר...", מבוקש להגמיש את הוראות התכנית מעבר לגמישות שניתנה בהוראות התכנית ל"שינוי שטח זיקת ההנאה עד 10%", כך שהגמישות תהיה עד 20%, לאור פערי התכנון המובנים הקיימים בתב"ע לבין תכנון מפורט להיתר בניה.</p>		
לדחות את ההתנגדות.	<p>לאור היקף היריעה התכנונית הכלולה בתכנית עיצוב ופיתוח ומנעד הגמישות הניתן בתכנית לשלבי התכנון הבאים, קידום היתר בנייה במקביל לתכנית עיצוב ופיתוח ייצור בלבול והטעיה וככל הנראה לא רק שלא ייעל את התהליך או יקצר אותו אלא יאריך את משכו. לכן מוצע שלא לאפשר קידום היתר בניה לפני אישור תכנית עיצוב ופיתוח בוועדה המקומית.</p>	<p>5. סעיפים 6.13 ו-6.16 (2) "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית". נבקש להגמיש סעיף זה כך שיתאפשר באישור מה"ע לפתוח בקשה להיתר בנייה במקביל לקידום תכנית עיצוב אדריכלי. זאת על מנת לקצר זמנים עד מסירת הדירות לדיירים.</p>		
לקבל את ההתנגדות.	<p>הקמת פיר הארובה נועד להבטיח את האפשרות להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה.</p>	<p>1. חזית מסחרית: מבוקש להוסיף בהוראות התכנית חובה בכל בניין הכולל חזית מסחרית להקים פיר ארובה פנימי, לטובת האפשרות להקים בתי אוכל במפלס הרחוב במבנים הכוללים חזית מסחרית. לכל עסק בית אוכל / חנות</p>	<p>4 מהנדס העיר תל אביב יפו</p>	

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום	5 - - '24-0017
<b>דיון בהתנגדויות</b>	

	תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו.	
--	--------------------------------	--

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

1. ממליצים לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית לאחר קבלת ההתנגדויות המפורטות מטה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה :
  - לקבל את התנגדויות מס' 3.1, א, 3.3, 1.4, 1, בכלותן, ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית.
  - לקבל חלקית את התנגדות מס' 3.2, ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית.
  - לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדרפט ולתת תוקף לתכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- הצגת מסמך התשקיף למרחבי תכנון בהתחדשות עירונית דיון באחר	11/09/2024 6 - - '24-0017

### מסמך התשקיף – שיקוף עמדת העירייה בנושאי תכנון חברה וסביבה בטרם תהליך תכנון

תהליכי התחדשות עירונית לרוב מורכבים ומתמשכים. החסמים המרכזיים לתהליכי התחדשות עירונית הם חששות מהתהליך, חוסר אמון בין בעלי העניין ותיאום ציפיות לקוי המתבטא בהבטחות לא סבירות. בעלי העניין זקוקים לשיקוף האפשרויות התכנוניות בטרם מתחילים ביזום ובתכנון.

החל מסוף שנת 2022, פניות לאגף תכנון העיר לקידום תכניות להתחדשות עירונית הופנו לקבלת תשקיף. התשקיף הוא שירות חדש לתושבים ולעוסקים בהתחדשות עירונית בעיר. הוא בסיס לכל יוזמה להתחדשות עירונית ומאפשר התארגנות נכונה של תושבים, בתהליך שקוף ונגיש המקטין את אי הוודאות עבור כל הגורמים הנוגעים בדבר.

התשקיף הוא סיכום של עקרונות התכנון העירוני למרחב מסוים, התקפים לזמן מוגדר (שנה או עד פורום מהנדס העיר, המוקדם מביניהם). מסמך זה מבטא עמדה תכנונית-חברתית-סביבתית ומשקף לתושבים וליזמים את המידע הדרוש כדי להבטיח תהליך תכנון מדויק ככל הניתן עבור אותו מרחב תכנון.

המידע הרלוונטי של כלל הגורמים המעורבים בתהליך כולל:

**תכנון:** נפחי בנייה עקרוניים, עקרונות תכנון כלליים ותעדוף עירוני

**היבטים חברתיים:** מתווה חברתי ומתווה לשיתוף ציבור

**התייחסות נופית:** מיפוי עצים בעלי ערך או עצים לשימור

**מידע פרוגרמטי:** התייחסות להקצאות לשטחי ציבור, תמהיל עקרוני

**מרחב התכנון ואיכות הסביבה:** איתור רגישויות והגדרת משמעות תכנונית

**תנועה וחניה:** הגדרת כניסות לתת הקרקע

**ערכים מקומיים:** הגדרת ערכים אורבניים ונופיים להתייחסות תכנונית, מבנים לשימור

בסיום עריכת המסמך, הוא מופץ למבקשים ולכלל תושבי המרחב במייל, בדיגיטל, באמצעות עוס"ק ובאתר העירוני.

לאחר הפצת התשקיף, נערך מפגש מקוון/פורנטלי להסבר התשקיף.