

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0007-20 מיום 13/05/2020

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 13/05/2020 בשעה 09:00 בדיוק באמצעות אפליקציית ZOOM.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבאי"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 22/04/2020 מיום 20-0006			
09:00	מדיניות רחוב נמיר בשל כשל טכני במערכת להלן ההחלטה שהתקבלה ב 1.4.20	507-0101011	1	1.
	דרך השלום 87-89 דיווח על תיקון המסמכים ומתן תוקף לתכנית	507-0403873	6	2.
	בקשה לאיחוד וחלוקת מחדש בגוש 9011 חלקות 11, 12 רחוב העוגן 26 דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום מובל נחל איילון לים דיון בדיווח	507-0802728	18	3.
	שיכון העיתונאים - תכנית שימור דיון בסעיף 78 (2) ודיווח על החלטת ועדת ערר	507-0774570	21	4.
		507-0774570	25	5.
10:00	ניוד זכויות לרוטשילד 10 דיון בהפקדה	507-0734004	29	6.
	גבעולים 33 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		46	7.
	תכנית עיצוב הברון הירש 1,3,5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		55	8.
11:00	קרית המלאכה דיון באישור מדיניות		58	9.
	מרחב לוינסקי דיון מקדמי בתכנית	-	64	10.
		1		

בכבוד רב,

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

פרוטוקול מספר 20-0006
כ"ח ניסן תש"פ 22/04/2020 09:00 - 13:00

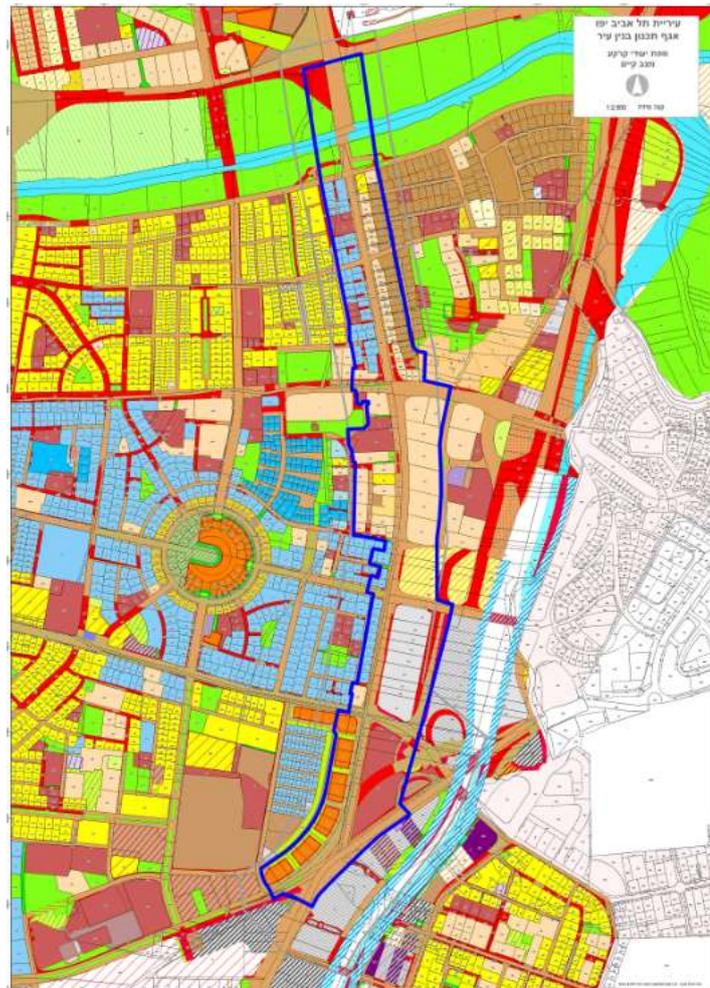
באמצעות אפליקציית ZOOM

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 20-0004 מיום 11/03/2020			
אישור פרוטוקול 20-0005 מיום 01/04/2020			
רצועת סלונקי 7-17 דיון בסעיפים 77 + 78	1 -	1	1.
מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (4)		4	2.
התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א דיון בהפקדה (3)	507-0404970	10	3.
מדיניות עיצוב - רמת אביב א דיון באישור מדיניות		26	4.

התוכן	מס' החלטה
מדיניות רחוב נמיר - 9101/מק/תא/507-0101011	13/05/2020
בשל כשל טכני במערכת להלן ההחלטה שהתקבלה ב 1.4.20	1 - 20-0007

בשל כשל טכני במערכת הופצה ואושרה החלטה לא נכונה בתאריך 1.4.20.
פירוט ההחלטה שהתקבלה מובא לדיווח ואישור בועדה של 13.5.20.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה
מסמך מדיניות רחוב נמיר - הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה
לפי סעיפים 77-78
מיקום: החלקות הממוקמות לאורך רחוב נמיר בקטע בין רחוב בני דן, שד' שאול המלך ורחוב בגין, וכן
החלקות הגובלות בהן ברחובות צירלסון, אהבת ציון, קליי, הזוהר, פנחס ספיר.



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	גוש
7,129,526	-44,51,59,61,63,87,131,265-266,309-310,314-317,321,323-329,331,337,387-390,444 -445,454-463,465-466,468-469,485,488-489,492-495,501-502,505-506,521-522,528 -530,548-549,565,569-571,576-579,584-585,603-605,615-619,626-628,638-639,641 644,649-657,665-667,672-673,681-690,700-702,713-715,717-718,723-724	6106
30,59,146,325,353,363,540	-95-97,116-117,181-182,237-239,241-244,265-266,283-286,305 -312,329,347,359,366,371,377-378,387-393,396,409-410,449-451,454-467,483 484,512-520,544-557	6107
-135,138,258,264,271,342,382 -383,385,387,402,404,416,419 420,423,426,444,510,513,525,534,540,563,578,593,608,6 31,688,735,738	-150,204,247-248,257,259,263,269,272-273,336,343,357-358,372,403,407 -410,445,448-449,462-463,468-471,474,493,506-507,515-516,520-521,526,530 -533,547,561,564,570-571,583,590-592,596,615,618-619,627,632,634,636 639,663,669,673,675,691,693,695,697,699,701,703,705,707,709,711,713,716-723,741	6108
-16,34,36,44,55,67,71,75-76,81,102,223,247 248,284,286,289,294,296,298,301,304,307,310,313,316,3 19,322,325,328,331,346,369,383,385,387,393,428,447,44 9-450	31,45,48,59,62,65,72,77,82,87,89,92,95,98,101,224-239,245,249,392	6110
1,825,827,841,1228	1229,1261-1262,1270,1299,1302,1305-1306,1324,1337-1338	6212
23,25,28,140,143,192,262,272,278	141,145	6648
542		7106
8		7250

מתכנן:

מסטר-גל אדריכלים בע"מ, מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה עיריית ת"א יפו

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב יפו.

בעלות: עיריית ת"א-יפו, רמ"י, פרטיים

מצב השטח בפועל:

גדה מערבית: מבנים בני 4-5 קומות עפ"י תכנית 50, 398.
גדה מזרחית: בנייני מגורים עד 6 קומות בשכונת בבלי עפ"י תכנית 484 ו-2453, בנייני מגורים רבי קומות תכנית צמרות איילון 1750, תחנת רכבת סבידור והשטח הכלול בתכנית 2000 המשמשים בפועל כמגרשי חניה.

מדיניות קיימת: מדיניות הוועדה המקומית והמחוזית להעצמת זכויות בניה באזורי קווי מטר, התחדשות ופיתוח רחובות עירוניים מעורבי שימושים לאורך צירי הסעת המונים בדגש על תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים, פיתוח המרחב הציבורי, הגדלת הצע יח"ד בתמהיל מגוון, חיזוק קשרים לטבע עירוני.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3729 א-רובע 4, תא/1750 צמרות איילון, תכנית 2000 הכוללת מרכז תחבורה ציבורית ובנייני אינטנסיבי המצוי בשלב זה (מותנית בהכנת תכנית אגן האיילון) תא/3885-דפנה ארלוזורוב, תא/3889-ויסוצקי.

תכנית המתאר: רחוב נמיר הינו ציר מעורב שימושים הכולל חובת חזית מסחרית. מס' הקומות הינו עד 10 קומות וכן בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 15 קומות, ומימוש מותנה בהכנת מסמך מדיניות אשר יתייחס בין היתר להבטי בינוי אלה ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.

תת"ל 101 ב' (לקראת הפקדה)- קו מטר M1 לאורך רחוב נמיר הכולל 3 תחנות הממוקמות בתחנת סבידור, תיכון חדש, ופארק הירקון.

תוואי אופני דן עובר לאורך הרחוב בחלקו הדרומי בצד המזרחי ובחלקו הצפוני בצד המערבי.
מהיר לעיר- התוואי עובר בשני כיווני התנועה (חלקו הצפוני בצד המזרחי נמצא בתכנית העבודה ללא שינויים גיאומטריים).

מצב תכנוני מוצע:

הכנת מסמך מדיניות הכולל חזון לפיתוח הרחוב בדגש על שינוי הרחוב מדרך לרחוב עירוני, שיתקיימו בו עירוב שימושים, דופן רחוב פעילה וחתך רחוב מקיים, זאת תוך ניצול הפוטנציאל העתידי של הרחוב בו יעבור קו המטר M1 ותכנית המתאר המגדירה את רחוב נמיר כרחוב עירוני ראשי מוטה הסעת המונים.

מסמך המדיניות יתייחס בין היתר להיבטי הבינוי, צפיפות יח"ד, המרחב הציבורי ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.

תיאור מטרת התכנון:

המסמך יתייחס בין היתר:

- א. טיפול בחתך הרחוב העתידי ליצירת מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ב. בחינת נפחי הבניה והבינוי העתידי ברחוב לאורך קו המטרו.
- ג. בחינת אופן יישום תכנית המתאר בנושא עירוב השימושים
- ד. יצירת דופן מלווה רחוב וחזית מסחרית
- ה. בחינת הפתרונות הלוגיסטיים בנושא חניה, פריקה, טעינה
- ו. התייחסות נקודתית לתכנון עתידי והשתלבותו בתכנון הכולל ברחוב (מתחם 2000, תכנית רחוב ארלוזורוב, תכנית דפנה ארלוזורוב, רחוב בגין ושדרת הקרייה, פרויקט מהיר לעיר וכ"ו).

תחבורה, תנועה, תשתיות: פיתוח רחוב מוטה תח"צ, הולכי רגל, ורוכבי אופניים תוך צמצום תנועת הרכב הפרטי

עיצוב: פיתוח רחוב נמיר כרחוב עירוני הכולל חזית מסחרית, שימושי תעסוקה ושימושים ציבוריים, מרחב ציבורי הכולל מדרכות ראויות, שבילי אופנים, נטיעות, העצמת בינוי, שימושים וצפיפות, נתיבי תח"צ וצמצום תנועת הרכב הפרטי.

התייחסות לסביבה: התכנית כוללת את החלקות לאורך הרחוב וכן חלקות עורפיות גובלות במטרה ליצור בינוי המאפשר את עירוב השימושים.

איכות סביבה: הכנת סקר טבע עירוני, קשרים אקולוגיים לפארק הירקון

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: חיזוק הקשר של הולכי הרגל ורוכבי האופניים לפארק הירקון

תחום המדיניות מורכב ה-2 תאי שטח:

1. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729 א חלה בהן.
2. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:

- בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר:
1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
 2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
 3. תקן החניה: יותר תקן חניה אפס.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק): מסמך המדיניות יוצג בהליך יידוע הציבור לפני הדיון לאישור המדיניות בוועדה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 24/03/2020

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 24/03/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 תיאור הדין :

גילה גינסבורג : מציגה את המדיניות דרך נמיר והצורך להחיל את 77-78 על האזור.
אסף הראל : הקו הכחול של התוכנית- האם זה בר שינוי? כי הייתי ממשיך אותו לכיוון דרום להנריטה סולד וכן היית מכניס את הגן שמול הרכבת.
גילה גינסבורג : הגינה בפנים בתוך הקו הכחול אבל כרגע מבוקש 77-78 המתייחס לחלקות הבנויות לאורך רחוב נמיר ומבוקש ליצור מגבלה למרתפים, ולגבי דפנה ארלוזורוב הקו הכחול מגיע עד רח' סולד.
אסף הראל : גינת וולווולסקי היא תנועה הגדול בעיר. הייתי ממליץ לוותר על אחד הכבישים או לחבר אותה לדופן של נמיר או לרכבת ושהמעקף יהיה מסביב כי כרגע היא מנותקת והיא מוקפת אוטוסטרדות. אורלי אראל : גן וולווולסקי - אנחנו נקדם התייחסות במסגרת תוכנית 2000 וזאת לאחר שנבין את הפרוגרמה של משרד התחבורה לגבי תחנת ארלוזורוב, גם מבחינת המטרו וגם מבחינת מסילות 5-6 וגם מבחינת עם החיבורים של קו אדום וקו סגול ומסילות 1-4 לכן לא הייתי קושרת למדיניות של נמיר כי אין עדיין תשובות. לכן לא הייתי רוצה לעכב את המדיניות.
אסף הראל : אבל זה ישפיע על חצי מנמיר שלא יודעים מה יהיה.
אורלי אראל : נקדם זאת במסגרת המתח"ם של תחנת ארלוזורוב. זהו מגרש חום ע"פ תב"ע והוא בבעלות ציבורית.

גילה גינסבורג : מבחינת ההנחיות ליצירת רח' עירוני חי ורציף גם כאשר התכנון נמצא בידיים אחרות המדיניות תנסה לדאוג לרצף של פעילויות אנושיות שאנחנו מתכננים לאורך הרחוב.
מיטל להבי : צפון דרך נמיר ברובה בנויה ואנחנו לא רוצים שמרתפים ימנעו לעשות מטרו, האם זו המטרה לעשות את 77-78?

אורלי אראל : המטרה היא לא להוציא היתרים עד גבול המגרש. כיום לפי תוכנית של רובע 4 אפשר להוציא היתרים עד גבול המגרש. במצב כזה לא נוכל לבצע הפקעות ברחוב כי לקבל חתך רחוב של מדרכות רחבות שבילי אופניים.

מיטל להבי : צפון דרך נמיר ברובה בנויה, נאמר שחתך רחוב הוא לא נושא לוועדה ועכשיו דנים על חתך רחוב נמיר. אבל מה למעשה נאמר ב77-78 ששומרים את הדפנות ל-1M?
גילה גינסבורג : מסמך מדיניות לנמיר בא מתוקף תוכנית המתאר כי הוא רח' מעורב שימושים והוא בזיקה להולכי רגל. לכן האתגר הוא איך הופכים את נמיר לרחוב מאוזרח והולם את הפוטנציאל שיש בו ולכאן נכנס M1 שהגיע מאוחר יותר והתאים לחלוטין לכוונות התיכנוניות. נמיר יהיה רחוב שנותן שירות לסביבתו ברובע 4 מיטל להבי : על מה אני מצביעה ב-77-78? כי אני רוצה להעיר את ההערות שלי למדיניות לכשתבוא להצבעה. העבודה הזו באה להכריז 77-78 מצומצם רק בדופן ולא ברור על מה הוא חל גילה גינסבורג : חילקנו את זה ל2 חטיבות שטח. חלק אחד הם החלקות הגובלות שעליו חלות מגבלות ה-78 והחלק השני הוא העורף שלא רלוונטי כרגע.
מיטל להבי : הייתי מציעה שתעשו פורמט דיונים מסויים. המשמעות להפוך את הרחוב מאוזרח צריך כאן מהפכה.

מלי פולישוק : היום הגן לא שימושי והוא צריך להיות חלק מהתוכנית ויש אפשרות להעביר את הדרך למטה מה שיתן נופך אחר לרחוב ואני בעד להכניס אותו לתוכנית.

גילה גינסבורג : הגן כלול בתוך המדיניות, היום אנחנו רק בקדימון של 77-78 לרח' נמיר.

אסף הראל : לאשר את המדיניות עם התיקונים המבוקשים.

אורלי אראל : מבקשים להוריד את סעיף 3 מההחלטה.

גילה גינסבורג : אנחנו מבקשים כי שכל המרחב הקדמי יתואם מול הצוות ומול אדריכל העיר.

דורון ספיר : לא השתתפתי בהצבעה כי יש לי נכס סמוך לתוכנית.

בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

דורון ספיר לא משתתף בהצבעה.

לאשר לפרסם לפי סעיפים 77 + 78 תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים. תנאים לפי סעיף 78 :

בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר :

1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא

תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-

10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.

2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
3. תקן החניה : יותר תקן חניה אפס.

משתתפים : דורון ספיר , אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מיטל להבי

דיווח לוועדה:

בשל כשל טכני במערכת הופצה החלטה לא נכונה.
להלן החלטה שהתקבלה בתאריך 1.4.20 :

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

3. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729 א חלה בהן.
4. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:

- בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר :
- 1 המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
 - 2 במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
 - 3 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.

התוכן	מס' החלטה
87-89 - דרך השלום 4513/מק/תא-507-0403873	13/05/2020
דיווח על תיקון המסמכים ומתן תוקף לתכנית	2 - - '20-0007

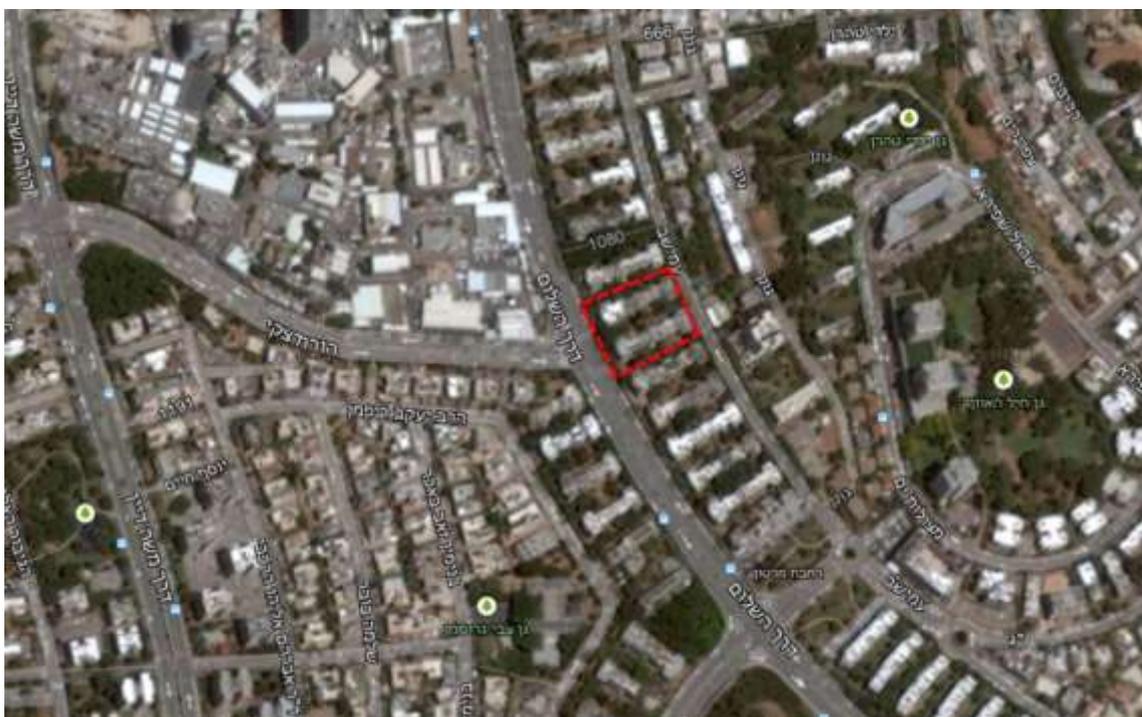
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום: בין דרך השלום לרחוב עמישב

כתובת: רחוב דרך השלום 87-89, רחוב עמישב 18-20

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	33,34	



שטח התכנית: 4.306 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: אדריכל גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ
 פיתוח ונוף: אילנה אופיר, אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי
 תנועה וחניה: זהבה שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
 סוקר עצים: אגרונום דורון לנג

יזם: חברת ארזים (ג.י.א) בע"מ

בעלות: עו"ד עמיר רייסמן בשם בעלי קרקע שונים עפ"י ייפוי כח

מצב השטח בפועל: בתחום התוכנית המוצעת שני מגרשים, עליהם 2 מבנים טוריים בני 4 קומות (קרקע חלקית +3) הכוללים 72 יח"ד (36 יח"ד בכל מבנה).
 שטח היחידות 61-67 מ"ר בפועל. (לא נוצלו הרחבות הבנייה האפשריות מכח תוכנית ההרחבות) במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון חניה ונגישות.

מדיניות קיימת:

מצב תכנוני קיים :

תוכנית 367 – מתן תוקף 1954
 תוכנית 306 - מתן תוקף 1960
 תוכנית 880 – מתן תוקף 1965
 תוכנית תא/2399 – הרחבות דיור עממי ג' (מתן תוקף 1989)
 מסמך מדיניות למרכז רובע 9 – 2010
 תמ"א 38 תיקון 3.
 תוכנית מתאר תא/5000

יעוד קיים : מגורים 1
 שטח יח"ד : 60 יח"ד בשטח 62-67 מ"ר + פוטנציאל הרחבה עד 84 מ"ר
 12 יח"ד בשטח 61 מ"ר + פוטנציאל הרחבה עד 83 מ"ר
 סה"כ שטחי בנייה כוללים ע"פ תוכניות מפורטות תקפות- 6036 מ"ר (לא כולל תמריצי תמ"א 38)

מצב תכנוני מוצע :

התכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם.
 בתכנית מוצעים 4 מבנים סה"כ.
 על דרך השלום- 2 מבנים בני 15 קומות.
 על רחוב עמישב- 2 מבנים בני 9 קומות.
 סה"כ 172 יח"ד.
 הפרויקט מקצה 450 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי +שירות) בנויים למבני ציבור בקומות הקרקע של המבנים שעל רחוב עמישב.
 הפרויקט משלב מעבר ציבורי מגוון בזיקת הנאה בין רחוב עמישב לדרך השלום לטובת הציבור הרחב וכן שטחי שהייה ירוקים משותפים נוספים בלב המתחם.
 הפרויקט מציע הפקעות להרחבת דרכים : הרחבת דרך השלום ב-2 מ' לטובת נתיב אופניים, וכן הרחבת הדרך ברח' עמישב ב-3 מ'.
 התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים וכוללת לוח הקצאה וטבלת איזון.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע*	מצב קיים מאושר (תא/2399)	מצב קיים בנוי	נתונים
172	72	72	מספר יח"ד
42.8	16.7	16.7	צפיפות (יח"ד/דונם)
96	82.2	62.8	שטח דירה ממוצעת (פלדלת)
5.0	1.4	1.08	רח"ק
500%	140.2%	108.2%	סה"כ זכויות בניה
20,085	6036	4660	מ"ר
	38.9%	29.9%	אחוזים
	1676	1288	מ"ר
9 קומות בבניינים על רחוב עמישב 15 קומות בבניינים על דרך השלום	4 (קרקע חלקית+3)	4 (קרקע חלקית+3)	קומות
34.5 מ' בבניינים על רחוב עמישב 57.5 מ' בבניינים על דרך השלום			מטר (ממפלס הכניסה)
65%	38.9%	29.9%	תכסית
ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר	-	-	מקומות חניה

שטח זירת תמורה ממוצעת (פלדלת): 83 מ"ר + 10-12 מ"ר מרפסת + 5 מ"ר מחסן + חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת תת הוועדה להתייעצות עם הציבור מיום 16.04.18, נערך ב-27.01.19 מפגש ציבור רחב שבו הציגו נציגי עת"א את התפישה העירונית להתחדשות דרך השלום. במפגש הני"ל השתתפו יותר מ-200 משתתפים והוצגו בו, בנוסף לתפישה התכנונית הרחבה, כלל היוזמות המקודמות לאורך דרך השלום – לרבות היוזמה המובאת לפניכם בדרך השלום 87-89. המפגש כלל חלק נרחב של שאלות ומענים ע"י נציגי העירייה.

במסגרת המפגש הני"ל הוצגה התפיסה התכנונית העירונית למקטע דרך השלום שמוגדר כחלק משיכון עממי ג' (בין רח' המאבק לדרך רבין).

עיקרי התפיסה נוגעים לחלוקת המרחב למתחמים מינימליים לקידום תכניות; קביעת הנחיות עיצוביות ראשוניות; קביעת עקרונות בינוי והנחיות ראשוניות למרחב הציבורי. זאת, לרבות קביעת שביל אופניים, הפקעות להרחבת המדרכות וכו'. להלן שקף מהמצגת שהוצגה במפגש בנושא מתחמי תכנון:



מדיניות דרך השלום – מתחמי תכנון



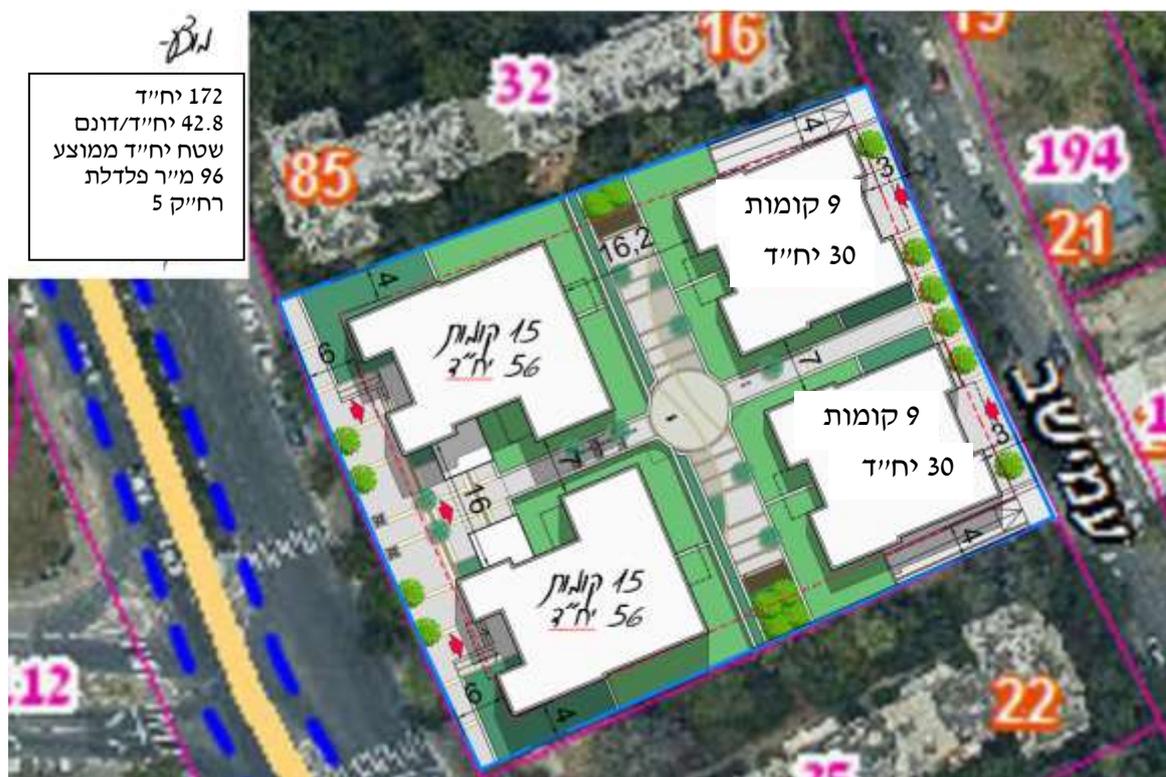
מתחמי תכנון

- בכל אחד ממתחמי התכנון תקודם תכנית אחת בלבד,
 - ניתן לקדם תכנית ע"י יותר מיום אחד,
 - כל תכנית יכולה לכלול מתחמי מימוש נפרדים, כך שיושם בשלבים.
 - כל תכנית תקודם בהתאם להגודלות המדיניות והכנית המתאר התקפה
- 5000/מ"א

מדיניות דרך השלום



תשריט מצב מוצע



בינוי מוצע



חנת



הדמיה – מבט מכיוון דרך השלום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0403873	שם התכנית דרך השלום 89-87 תא/4513	מגיש התכנית ארוזים (נ.י.א.) בע"מ	עורך התכנית גיל שנהב - כנען שנהב אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
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 מותרת 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
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשה			
<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: לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38, מבוקשת תכנית לשינוי בינוי- תוספת קומות עפ"י תא/5000- מקפצה לדרגת גובה נוספת 8 מ קומות ש תא/5000 נותנת, בגלל מתחם התחדשות עירונית, ל2 בנינים על דרך השלום - 135 קומות ול2 בנינים על רחוב עמישב - 99 קומות.			

תאור כללי של התוכנית המפורטת והמוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בגובה 4.3 קומות, התוכנית מילנית ויש לה 2 מסגרי מגורים טריים והקמת 4 מפעלי מרחבים חדשים ואחת והקמת ללא הסכמת הנהלים	62 א' (ג) חוק החריג התכנית	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מותרת כוללת (במיתחם לחופות תא/5000) (סעיף 23, 12, 2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהתואמים את תוכנית המתאר בתכנון תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראות רלבנטיות בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	904 א' תל חי, דמת הטייסים	רחיק מרביי וא' מנסך מדיניות + יחילו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית במס' 5.3.2
התואמות בתוכנית המתאר	התואמות בתוכנית המתאר	התואמות בתוכנית המתאר
		+ בתכנית התחדשות עירונית המוצעת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בנייה נקודתית תרינה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקביע נוספת העיצוב העירוני. (מא' 135 קומות)

<p>2 מבנים בני 15 קומות לדרך השלום 2 מבנים בני 9 קומות לרחוב עמישב</p>		<p>סימון המתחמים לפי אחר ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נשפט ערעור עירוני: עד 8 קומות מרקס וכו' בניה נקודתית חריגה לטביבתה נשפט אזרחי ומתחמי תכנון: מתחם התחברות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות לשתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוספת לגבי: - מתחם התחברות עירונית</p>
<p>יעד עוקרי מגורים וכן חקקות לסוגת תרחבות דרך</p>	<p>כמפורט בסעיף 3.2.4 להוראות התכנית.</p>	<p>לפי תשריט אזרחי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>צמיפות - 62.8 יחיד לדונם רחיק - 5.0 + מרפסות</p>	<p>מגורים, כמפורט בסעיף 3.2.4 (א) לתכנית.</p>	<p>לפי תשריט אזרחי היעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים עוקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) דירות מגורים לסוגיהן.</p>
<p>ל"ר</p>	<p>מקבצי השימושים הנושאים המותרים (עד 25% ממורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור יעד, מקבצי השימושים המורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור היעד שימושים כלליים, תשתיות ועלווים - בכל אזורי היעד בסמוך להתייחס המגורלות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>צמיפות - 42.8 יחיד לדונם רחיק - 5.0 + מרפסות</p>	<p>• סעיף 3.2.4 (ב) להוראות התכנית - במגרש מעל 1.5 דונם - רחיק מורבי 4. • סעיף 3.2.4 (ג) להוראות התכנית - הצמיפות לא תפחת מ- 18 יחיד לדונם נטו. סעיף 5.3.2 (ג) להוראות התכנית במתחם להתחברות עירונית ניתן לאשר 1 רחיק נוסף.</p>	<p>לפי תשריט אזרחי יעד: (לדוגמא: יאזור תעסוקה סטרומולניני). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. רחיק בסיס - 2.5 רחיק מורבי - 4.0 תכנית התחברות עירונית, רשאית הוצעה לאשר 1 רחיק מעל הרחיק המורבי - רחיק 5.0</p>
<p>שטח זה תעלה על הרחיק המורבי ייעוד למרפסות לבד ובתחריט תוכנית תעודית ייקבע כי שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת. רחיק - 5.51 כולל מרפסות</p>	<p>תותר תוספת ובלבד שלא תחא חריגת ממשטר הקומות המירבי ומשיעור התכנית המרביית המותרת במגרש.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העלוים על הרחיק המורבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחשוים ליהם תוצעה רשאית לקבוע שטחי בניה העלוים על שטח הגנה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>מבוקש 13,500 מ"ר כ4 קומות</p>	<p>בהתאם לתכנית על מותרת של עד 6 קומות מרתף בתכנית 80% ובסחיי 20,699 מ"ר. 4306 מ"ר X 80% 6X</p>	<p>בכל שטח העיף</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם לפותר על פי תכנית הקומות.</p>

<p>2 מבנים בני 15 קומות לדרך השלום 2 מבנים בני 9 קומות לרחוב עמישב</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובסוף לשימושים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מירבית: עד 3 אפשרות ליבנית נקודתית חריגת לסיבתח': כן, אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לתחומי (ב) בסעיף 4.2.6 עלייה בדרגת גובה 1 מ 8 קומות ל 15 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לסיבתח' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>נספח בלני ומיתוח נזמי מפורט מאוד הכולל התייחסות עם פרטי מיתוח באזורים אלו יתווסף להוראות סעיף כדלתון: ייתמאי לאישור בקשה להיתר בנייה חינו עמידה בחוזיות מרתביות מונג לטוענת עצים, ככל שהחיות באזור האשור קודם לאישור התכנית, ותיכלל בה התייחסות לעצים בוגרים בהתאם לאמור בחוק."</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות לעצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>450 מיר שטחי בניה לטובת מבני ציבור בקומות הקרקע של תנוונים שעל רחוב עמישב. הפקעות לטובת הרחבת דרך השלום וכן הרחבת רחוב עמישב וכן מעבר ציבורי בדיקת הגאט לחולכי רגל מדרך השלום לרחוב עמישב</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה במסוף לפדיקה תכנונית טוקדמות...כמפורט בסעיפים 4.2.3 (ב)-(ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאת לררכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנות... או המרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ושא מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ל"ר</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>כלל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו יתתחם לניסטיי מופיעים בתשריט אזורי היעד</p>	<p>הוראות לוננו ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של יתתחם לניסטיי, וכן על מגרש המיועד לטבנת ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על מו תכנות קודמות</p>
<p>ל"ר</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>כלל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני /או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למנון אזורים המאוזנים תחת החגירה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, עיר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>

<p>4 התכנית כוללת נספח תנועה בהתאם לתקן חניה תקף</p>		<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי התחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הגדרות מסלוליות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תנועים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) מרכיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
--	--	--------------------	--

<p>שימוש בסעיפי חוק בטיחות מתוכניות המתאר - לפי סעיף 262א(ג) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 262א(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p>	<p>262א(ג) לפתע: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	<p>שימושי בסעיפי חוק בטיחות מתוכניות המתאר - לפי סעיף 262א(ג) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 262א(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p>
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>מהות הסעיף</p>	<p>סעיף</p>
<p>איחוד וחלוקה לאחר הפקעת לטובת הרחבות דרכים</p>	<p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</p>	<p>סעיף קטן (א)2</p>
<p>הקפדת לטובת חריגות דרכים</p>	<p>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאשר בתואם למפורט בסעיף</p>	<p>סעיף קטן (א)2</p>
<p>קביעת קווי בנין חדשים</p>	<p>קביעת או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית</p>	<p>סעיף קטן (א)4</p>
<p>הוראות בענין חריגות מבנים ומנויים וכענין הפקעת לצורך חריגות דרכים</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב ארויכליים קביעת הוראות לענין חריגות מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולענין הפקעת קרקע. חריגות לצורך ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>	<p>סעיף קטן (א)5 סעיף קטן (א)10</p>

<p>תצהיר והתייגות</p>			
<p>ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, ומסוכן את המינהל/מסמך בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>תאריך 20.5.2019</p>	<p>חתימה</p>	<p>מספר ת.י. 0493275</p>	<p>שם ושם משפחה אודי כרמלי, אודי</p>
<p>תאריך 21.5.2019</p>	<p>חתימה</p>	<p>מספר ת.י. 2438976-9</p>	<p>שם ושם משפחה חראלה אברהם און, עויד</p>

ק בוא | 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי – ראש עוף (מאשרוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה הנ"ל החלה את דרכה בטרם אישור תכנית המתאר וביקשה לקדם התחדשות עירונית ע"י הריסת שני מבני שיכון טוריים ובניית ארבע מבנים חדשים תחתם בהתבסס על זכויות בנייה מכח תכניות תקפות ותמ"א 38. בזמנו, ביקשה מחלקת התכנון לשפר את הבינוי והמרחב הציבורי בתחום היוזמה ע"י קידום תכנית. לאחר אישור היוזמה בפורום מה"ע והתיקונים האחרונים לתמ"א 38, תכנית המתאר נכנסה לתוקף.

השינויים גרמו ליוזמי התכנית להתעכב עם קידומה. עם חזרתם למחלקת התכנון ובעקבות אישור תכנית המתאר, הוחלט להמשיך ולקדם את היוזמה במתווה שהחל ולהוסיף הקצאה מינימלית של שטחי ציבור בנויים לתכנית.

מומלץ לאשר את התכנון המוצע ולהפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. בעבור תוספת 100 יח"ד שמציעה התכנית, נדרשת תוספת שטח ציבורי בנוי בהיקף של 450 מ"ר וזאת כדי לספק מענה לצורך בשטחים ציבוריים בנויים החסרים בסביבה עבור האוכלוסייה החדשה שצפויה להצטרף לאזור התכנית ובכלל.
2. תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות בין עת"א ליזם לנושא הקמת שטחי הציבור.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על הסכם הקמה לשטחי הציבור בין יזם התכנית לעת"א.
4. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
5. תכנון, מיקום והשימוש בשטחים ציבוריים ייקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח ויהיה תנאי לקבלת היתר בנייה.
6. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור טבלת ההקצאה והאיזון ע"י תחום מקרקעין והגורמים הרלוונטיים הנוספים בעירייה.
7. מבוקש כי תינתן הארכה לפרק הזמן להפקדה בפועל וכי ניתן יהיה להפקיד את התכנית עד 7 חודשים מהחלטת הוועדה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/05/2019
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/05/2019

בישיבתה מספר 0009-19ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

עירא רוזן : מובאת לדיון תכנית להתחדשות עירונית מכח תא/5000 בדרך השלום 87-89. בסוף ההצגה והדיון אבקש להוסיף התייחסות לנושא הקרן ההונית לסבסוד עלויות תחזוקה שוטפת לדיירים ממשכים. גיל שנהב : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : בשקף הראשון היו בתים טוריים ומתוכם הפרוייקט מדבר על שניים. איך זה משפיע על המתחם? בנוסף לגבי התמורה 450 מ"ר לשטחי הציבור. זהו סוג של תמורה לעירייה אבל בסופו של דבר זו תמורה ליזם ולא לה. שיקנו את הדירות כי יש תשתיות למשפחות צעירות. אני חושב ש-450 מ"ר שטחי ציבור זה מעט מאוד. איפה התמורה הציבורית הנוספת. בנוסף הבנתי שהרחיבו את הכביש ב-2 מ'. גיל שנהב : 2 מ' הפקעה בדרך השלום ו-3 מטר ברח' עמישב.

רועי אלקבץ : לגבי התמורות 25 מ"ר לדירה האם זה בסדר? הרי זה עשוי ליצור סוג של מדיניות דה פקטו על כל העיר.

אסף הראל : האם יש לנו מסמך מדיניות למתחם הזה?

מיטל להבי : אני רוצה לראות את הראיה הכוללת של התכנון לרצועה. מאחר והרחבתם את עמישב ב-3 מ' לאיזה רוחב זה מגיע? ולאן דרך השלום מגיעה? אם לא היה צריך להפוך בין הדברים לקחת לד. השלום 3 מ' ולעמישב 2 מ' כי ד. השלום הופכת לד. מרכזית ותוספת שביל אופניים מדרכות ונת"צ מפחיתות את משוואת כלי הרכב לנתיב אחד כי אי אפשר להמשיך עם ד. השלום בלי נת"צ ושביל אופניים.

תושב-מיקי : היה ראוי להוציא 77-78 אבל מתחמים כאלה צריך תכנון מוקדם. עירא רוזן : לנושא הפיתוח הכללי של דרך השלום. נכון להיום יש תוכנית אחת תקפה לפינוי בינוי תוכנית המאבק על דרך השלום. בעקבותיה הצוות הכין מסמך מדיניות מפורט ואחד הדברים שהמסמך עושה הוא לבחון ולקבוע מתחמי תכנון וחתכים מוצעים לדרך השלום כולה. מציג במצגת את מתחם דרך השלום ואת ההתייחסות לרחוב. (מראה במצגת את המתחמים המסומנים שאלו תחומים המקודמים על ידינו). הסיבה שהתוכנית שמובאת היום בתחום מצומצם היא משום שהיא החלה את דרכה בטרם קידום התפיסה התכנונית הכוללת שמובאת במסמך העבודה הפנימי שהצגתי זה עתה. התוכנית הזו החלה את דרכה כבקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 בהריסה ובניה. תמ"א 38 יוצרת תוצרים תכנוניים פחות מעודפים עלינו ולכן רצינו בהתחלה לעשות מה שאנחנו מכנים "תב"ע 38". כלומר, לקחת את זכויות הבנייה ולעצב אותן בצורה טובה ע"י שינוי קווי בניין, גבהים וצפיפות, אבל אז אושרה תוכנית המתאר. מה שרואים כאן זה שמתחילים פרויקטים ופתאום יש שינויים שצריכים להשית אותם על היזמים. מיטל להבי : אבל כך אי אפשר לזוז למה להביא 10 בלוקים זה יפה להביא 2 בנינים. עירא רוזן : אחד הדברים החשובים שאנחנו עושים בקידום תכניות בהיקף גדול יותר הוא לייצר עתודות קרקע למבנים ומוסדות ציבור, מה שלא מתאפשר בתכניות בהיקף קטן. אורלי אראל : אגף התכנון אחד ממסמכי המדיניות היה למרכז רובע 9 והוצג הנושא הזה ואישרתם. לקחנו את מסמך המדיניות פירקנו אותו, בין היתר, למתחמים לקידום תוכניות של פינוי בינוי. במסגרת הזו זה הוטמע בתוכנית המתאר ואין כאן משהו חדש. עירא רוזן : ענין התחבורה - דרך השלום צפויה להגיע לאחר ההפקעה במקטע הזה שהוא יחסית קצר לרוחב זכות דרך של 36 מ' במקום 34 מ' כיום וברחי' עמישב זכות הדרך צפויה לגדול מ-12 מ' ל-15 מ'. הכניסה לחניון תהיה מרחי' עמישב. בדרך השלום מתוכנן לעבור פרויקט מהיר לעיר ואופנידן של משרד התחבורה ונתיבי אילון. התוכנית מתואמת עם אגף התנועה. אורלי אראל : לנושא התמורות אנחנו מגבשים מסמך מדיניות שבה רוצים להציג לוועדה את כל נהלי העבודה לקידום תוכניות להתחדשות עירונית. במסגרת המסמך הזה נפרט את נושא היקף שטחי התמורה. היה סיכום עם ארגון הקבלנים לגבי תוכניות שכבר היו במצב תכנוני מתקדם, הסכמנו על שטחי התמורה של יותר מ-12 מ"ר והתוכנית הזו כלולה בהם. אופירה יוחנן וולק : הייתי רוצה לראות הדמיה של הרחוב ושאר המקומות. האם יש אפשרות לתת אחוז שטחי הציבור בכל אחד מהמתחמים שאנחנו יכולים לקבל? חן אריאלי : אני רוצה לוודא שההקצאות הציבוריות הם לא גינות ציבוריות אלא מיועדות לגני ילדים ומעונות. עירא רוזן : ההקצאות הציבוריות הן 450 מ"ר שטחים בנויים שאליהם מוצמדים שטחי חצר. בהוראות התכנית עצמה נכתבו אשכולות שימושים שהם חינוך, תרבות, קהילה ורווחה, כך שבדאי יהיה ניתן להקים שם גני ילדים או מעונות בהתאם לצורך העירוני. בנוסף, חלה חובת הכנת תוכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר שבמסגרתה ייקבע השימוש הציבורי. כפי שאמרתי בתחילת דברי, אני מבקש להוסיף דרישה להקמת קרן הונית לסבסוד הוצאות תחזוקה שוטפת לדיירים ממשיכים.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה, וקובעת כי תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות להקמת קרן הונית לדיירים ממשיכים. משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי. החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

דיווח אודות הסרת התנגדות לתכנית

- בתאריך 09.02.2020 הוגשה התנגדות משרד הביטחון לתכנית.
- בתאריך 15.03.2020 הוסרה התנגדות משרד הביטחון.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

נוכח הסרת התנגדות משרד הביטחון מוצע לתת תוקף לתכנית ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל : משה"ב הסירה את התנגדותה ועל כן מבוקש בזאת אישור למתן תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0005-20ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה ואישרה את הדיווח על הסרת ההתנגדות , והחליטה ולתת תוקף לתוכנית .

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מיטל להבי

דיווח אודות תיקון מסמכי תכנית

1. ב-29.05.2019 החליטה ועדה זו להפקיד את התכנית הנ"ל. התכנית הנ"ל שואבת זכויותיה מתכנית המתאר תא/5000 וכך גם הוצגה לוועדה.

2. ב-09.12.2019 פורסמה התכנית להפקדה ברשומות (מס' ילקוט פרסומים : 8564. עמוד : 1932), אך במסמכיה נפלה טעות ונכתב כי היא תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

3. ב-01.04.2020 דווח לוועדה זו על הסרת ההתנגדות משהב"ט והוחלט לתת לה תוקף.

4. מסמכי התכנית למתן תוקף תוקנו ומציגים כעת את המצב הנכון, לפיו התכנית היא תכנית מכח תכנית המתאר תא/5000, ולא כפי שפורסם בהפקדה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)
אנו מדווחים על תיקון מסמכי התכנית לוועדה וממליצים לתת לה תוקף.

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד וחלוקת מחדש בגוש 9011 חלקות 11, 12 רחוב העוגן 26	13/05/2020
דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	3 - - 20-0007

תיאור הבקשה:

חלוקה של חלקה 11 ממגרש תכנוני 2020
איחוד של חלקות 11 ו 12

מיקום:

מפה 1 – מיקום החלקות לאיחוד – יפו, רחוב העוגן.

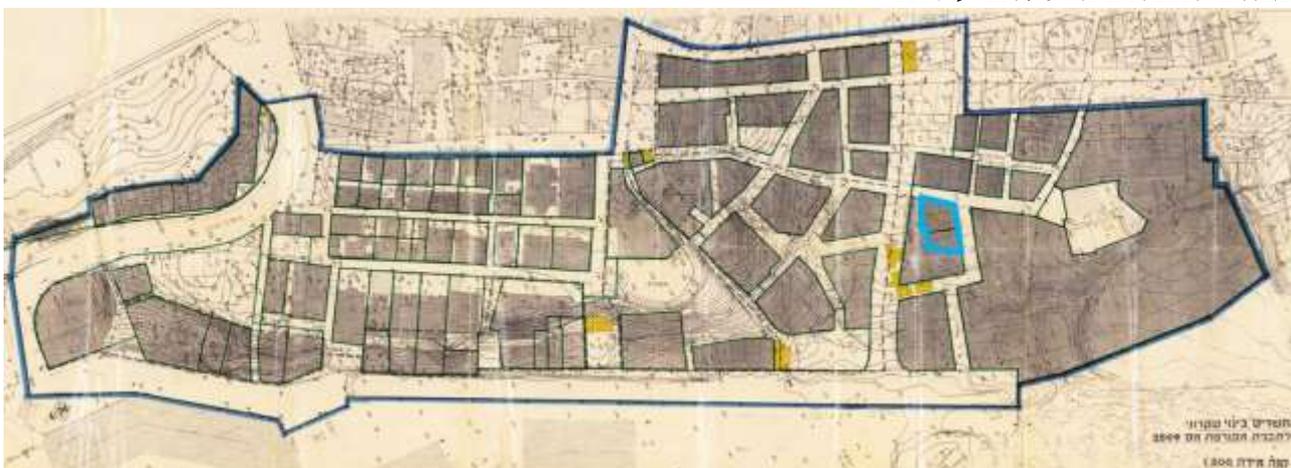


בעלי הקרקע / חלקות: איוויב נדלין

תוכן הבקשה: איחוד חלקות 11 ו 12 גוש 9011

מדיניות מאושרת: תב"ע 2509

מפה 2: תכנית בינוי של תב"ע 2509



הגדלה של תכנית הבינוי: ניתן לראות שחלקה 11 היא חלק ממגרש תכנוני 2020. חלקה 12 היא עצמאית.



פרטים:

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
487 מ"ר		12, 11

טבלת זכויות בניה

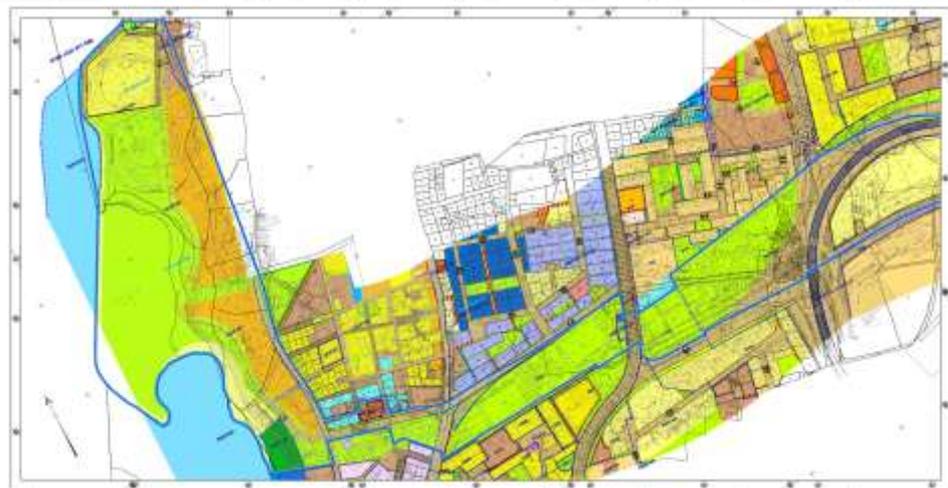
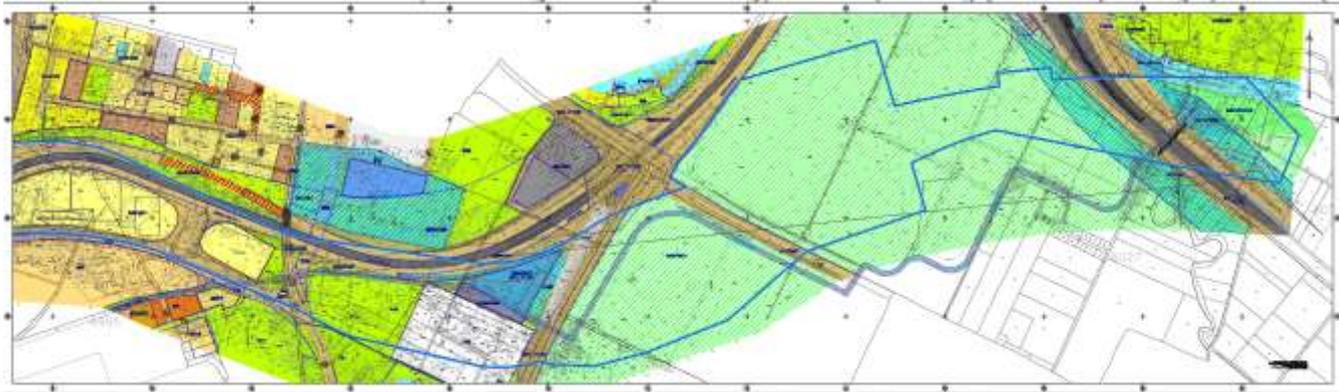
מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 12	מצב קיים חלקה 11	שטח החלקה/מגרש	
487 מ"ר	299 מ"ר	188 מ"ר	100%	100%
100%	100%	100%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
487 מ"ר	299 מ"ר	188 מ"ר	מ"ר	שטח שירות
121 מ"ר + ממדיים	74 מ"ר + ממדיים	47 מ"ר + ממדיים	מ"ר	שטח מרתף
לפי ע' 1	לפי ע' 1	לפי ע' 1	מ"ר	גובה
10.5 מ'	10.5 מ'	10.5 מ'	קומות	מספר יח"ד
5 יח"ד	3 יח"ד	2 יח"ד		תכסית
70%	70%	70%		צפיפות
לפי 110 מ"ר ממוצע ליח"ד	לפי 110 מ"ר ממוצע ליח"ד	לפי 110 מ"ר ממוצע ליח"ד		מקומות חניה
לפי התקן	לפי התקן	לפי התקן		

הבקשה פורסמה בעיתונות: הארץ, ישראל היום המקומון ת"א בתאריך 9.1.20.
הדבקת מודעות על גבי נכסים בתאריך 28.1.20.
מסירת הודעה אחרונה לזכאי בתאריך 4.2.20.
לא התקבלו התנגדויות.

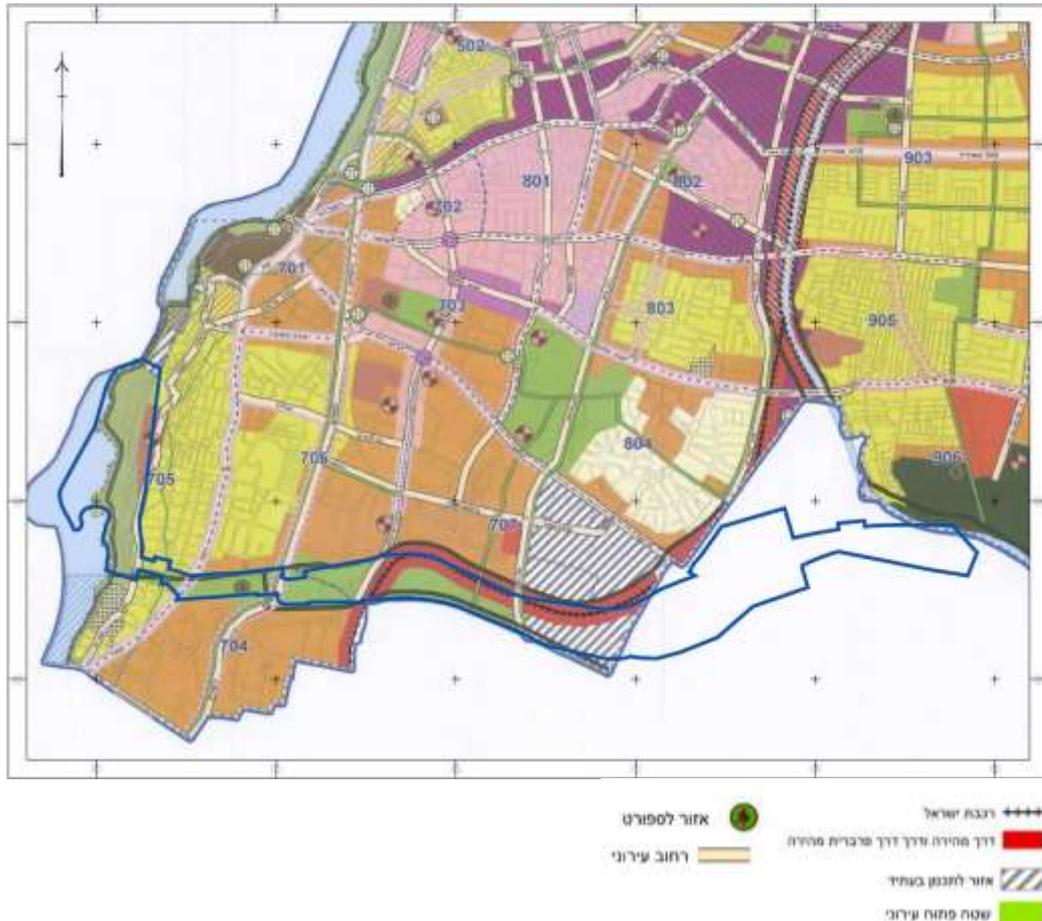
חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
ממליצים לאשר את איחוד החלקות המבוקש.

מדיניות קיימת:

מפה מס' 2: תחום ה- 77-78 ע"ג ייעודי קרקע מאושרים. ניתן לראות שממוקם בעיקר על שטחים ציבוריים.



מפה מס' 3 : תחום ה- 77-78 ע"ג תשריט אזורי ייעוד בתכנית המתאר תא\5000



החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 20.01.2020:

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת "המובל לים מפארק אריאל שרון לחוף הים- ביפו" לפי סעיף 77 לחוק.

מטרת התכנית: צמצום הספיקות המגיעות מאגן ניקוז איילון לתעלת האיילון באמצעות תכנון מובל תת קרקעי ושטחי ההתארגנות הנדרשים להקמתו, ובכך להגן על שכונות דרום תל אביב ועל תשתיות תחבורה ארציות קיימות ומתוכננות הסמוכות לאגן האיילון מפני הצפות באירועי גשם חריגים.

תחום התכנית: כפי שהוצג בדיון, תחום התכנית ידויק כך שהקו הכחול הדרומי לא יחול בתחום השיפוט של חולון לאורך רחוב הלוחמים. בתחום פארק מדרון יפו להרחיב את הקו הכחול עד לגבול הצפוני של הפארק.

2. לקבוע לפי סעיף 78 לחוק מגבלות ותנאים כדלקמן:

א. בתחום התכנית לא יבוצעו עבודות לפי סעיף 261 (ד') ולא יינתנו היתרי בניה, היתר לשימוש חורג או הרשאות אלא בכפוף לאישור מתכנת המחוז ולאחר שהתקבלה התייחסות חברת נתיבי ישראל.

ב. על אף האמור לעיל, התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על:

1. עבודות זמניות לניטור, בדיקת קרקע וקידוחי ניסיון שיבוצעו לצורך קידום ביצוע עבודות התשתיות המתוכננות, וכן החזרת המצב לקדמותו בסיומן.
2. עבודות תחזוקה וסלילה של דרכים ומסילות, קיימות ומאושרות בכפוף לתיאום עם חברת נתיבי ישראל
3. עבודות תחזוקה וסלילה של הרק"ל.

ג. תוקף התנאים:

שלוש שנים ממועד הפרסום או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

3. הוועדה סבורה כי התכנית יוצרת השפעה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה – סעיף 2(2)ב שכן היא מצויה באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה בשל משאבי טבע או נוף, לרבות חוף ים, נחל ואזור החדרה. עמדת נציג השר להגנת הסביבה בוועדה, תומכת בעמדה זו. בהתאם לאמור, הוועדה מנחה את נציג השר להגנת הסביבה בוועדה להכין הצעת הנחיות לתסקיר סביבתי לתכנית "המובל לים מפארק אריאל שרון לחוף יפו".

4. הוועדה פונה לוות"ל לבחון את כל האמצעים הנדרשים לספיקות של 1:100 ובכלל זה המובל לים, המאגרים במעלה וכן שיפורים בחתך תעלת האיילון במסגרת הרשאות ועבודות לביצוע מתוקף תתל/ 33. כמו כן, הוועדה פונה לוות"ל להתנות את שלבי הביצוע לעבודות בחתך תעלת האיילון לצורך המסילה הרביעית בקידום אמצעי הניקוז הנ"ל.

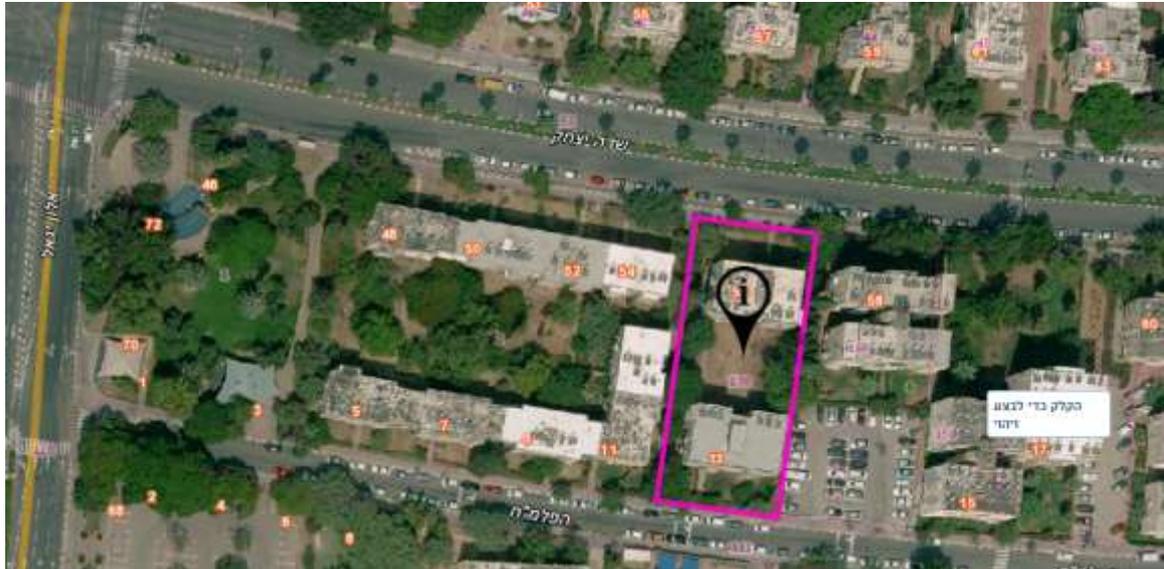
ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

המובל לים הינו פרויקט תשתיתי חשוב שביחד עם פתרונות השהיית והחדרת מי הנגר במעלה ייתן מענה לאירועי קיצון וינמיד משמעותית את הסיכון להצפת האיילון ופגיעה בשכונות הדרום. פרויקט זה יאפשר צמצום חתך האיילון על מנת לענות על צרכים תחבורתיים לאומיים – הקמת המסילה הרביעית.

מס' החלטה	התוכן
13/05/2020	507-0774570 תא/מק/5061 - שיכון העיתונאים - תכנית שימור
5 - - '20-0007	דיון בסעיף 78 (2) ודיווח על החלטת ועדת ערר

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:



כתובת:

שדה יצחק 56, הפלמ"ח 13 תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097	מוסדר	חלק מהגוש	130	

שטח התכנית: 1.99 דונם

מתכנן: אגף תכנון העיר, מנהל הנדסה

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

שיכון העיתונאים בשכונת יד אליהו הוא אחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות וארגונים מקצועיים במשק. המבנים תוכננו עבור אגודת העיתונאים בקרבת מערכות העיתונים שפעלו באותן השנים. השיכון כולל שני מבני מגורים ותוכן ב-1964 ע"י האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני. המבנים מדגימים את המגוון האדריכלי האיכותי של בתי השיכון שנבנו בשנים שלאחר קום המדינה בעיר תל אביב-יפו.

בין המבנים קיים מרחב פתוח. המבנים אינם תאומים, אך זהים באפיונם ובפרטים האדריכליים הייחודיים להם. שימור המבנים עולה בקנה אחד עם המגמה לשימור ערכים מאדריכלות של שנות ה-50' וה-60' של המאה ה-20'.

מצב תכנוני מוצע:

תחום התכנון המוצע נדון חמש פעמים בוועדת השימור העירונית, לראשונה ב-07.2013. בהתאם לדיון האחרון בוועדת שימור מיום 26.05.2019 הוחלט, כי יש לפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים ע"פ ס' 77 לחוק התו"ב וכן לפרסם תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק. לאחר בחינה מקיפה של חישוב השטחים ואופן מימושם במגרש, הומלץ לקדם תכנית נקודתית לשימור המבנים בהמלצת מח' השימור, מח' תכנון מזרח ובאישור ועדת השימור.

להלן התנאים לפי סעיף 78:

1. תיאסר הריסת המבנים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת. בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ומחלקת שימור)

בהתאם להחלטת ועדת השימור מיום 26.05.2019 (ישיבה מס' 1901), מומלץ לפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

להלן רשימת התנאים המוצעת:

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
 2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת. בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
 3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.
- מבוקש כי תוקף התנאים יהיה לשנתיים מיום ההחלטה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-19' ב' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון:

הדס נבו גולדברשט: מציגה את המבנים לשימור שמבוקש הכנת תוכנית לשימור המבנים ע"פ סעיף 77 לחוק התו"ב, וכן לפרסם תנאים להוצאת היתר לפי סעיף 78 לחוק אופירה יוחנן וולק: מדובר בדרום מזרח העיר איך זה ישפיע על התושבים?

הדס נבו גולדברשט: יש 14 יח"ד בשני המבנים, שתי דירות בקומה, הדירות מרווחות. כל תוכנית כזו נבחנת גם כלכלית- נבחנים התמריצים הנדרשים לשימור המבנים והדיירים לא מוצאים כספים מכיסם.

הכנת התוכנית נועדה לבדוק את המצב האופטימלי מבחינה אדריכלית וכלכלית תוך כדי שיתוף הדיירים. דורון ספיר: מבקש יותר פירוט למהלכים שנעשו.

הדס נבו גולדברט: בשנת 2013 הוגשה בקשה למימוש הזכויות במסגרת תמ"א 38 ובסופו של דבר לא קידמו את הוצאת ההיתר. יזם מטעם התושבים החלו בקידום תוכנית חדשה לפי תמא 38 והתוכנית נדונה בוועדה אך נשללה, ממספר סיבות רישויות וגם מבחינה אדריכלית כי לא נשאר זכר לבניין המקורי. העירייה יזמה בדיקה של מימוש הזכויות במסגרת ההיתר תוך שימור הערכים האדריכליים, ובמסגרת בדיקה זו הבנו שכדי לממש את הזכויות ולשמר את ערכי הבנין אנחנו צריכים להכין תוכנית. חן אריאלי: אז אין שימור ואין תוכנית.

דורון ספיר: ועדת השימור דנה בפרויקט מספר פעמים לאורך השנים והתרשמה מחשיבות המבנה וערכי המבנה, מה שחשוב לשמור על המבנה. התוכנית שהציגו המבקשים לא היטיבה עם המבנה ולכן הוחלט לקדם תוכנית לפי סעיף 77-78. לאפשר את הבדיקה אך לשמור באופן מיטבי ולהעביר את הזכויות למקום אחר, דבר שהתבקש לפי חו"ד המקצועיות בגלל הערכים המיוחדים. אופירה יוחנן וולק: ובהנחה ויאשרו לבנות על המבנה זה יובא לוועדה? איל רונן: אנחנו מבקשים להמליץ לאשר תנאים להוצאת היתר והודעה על הכנת תוכנית. דורון ספיר: אנחנו רוצים למנוע פגיעה במבנה. היזם הציג תוכנית שהקשר בין שימור חזית המבנה לחזית למה שהוא הציג הוא מקרי בהחלט. אופירה יוחנן וולק: התושבים רוצים בנין אחר לגמרי. ואנחנו רוצים להשאיר את הבנין. איל רונן: במזרח העיר ישנם מספר מוקדים וערכים שחשוב להבטיח ולשמר אותם. בבנין והתחדשות בתוך כל המרחב של מזרח העיר יש מס' מקומות וערכים שחשוב לנו לשמור את המורשת שכבר לא רואים אותה היום.

הדס נבו גולדברט: לנו לא היה קשר ישיר עם התושבים והרעיון בעת הכנת תוכנית הוא גם לייצר דיאלוג ישיר עם התושבים דרך העיניים שלהם, ולא רק של היזם. אופירה יוחנן וולק: התושבים יודעים על הדיון היום. הולכת להיות בניה מסיבית, האם אתה מנסה לייצר אי של העבר? של השימור? ואיך זה יקרה כשמשנים את הכל ומשאירים את המבנה. ירמי הופמן: אני לא בעד להקפיא עיר ואנחנו בודקים כל מקרה לגופו. אופירה יוחנן וולק: האם יש חשיבה אדריכלית שהמבנים "ידברו אחד עם השני"? ירמי הופמן: לפי זה פרופרציות המבנים אורלי אראל: הסקר שנעשה לפני הרבה מאוד שנים במרכז העיר ברובעים 3,4,5,6 והביא לשימור מבנים ולהכרזה של אונסקו, הסקר נעשה כעת באזורים נוספים בעיר. איל רונן: התוכנית שתקודם תקבע את ההנחיות לאותו מגרש אם הוא לשימור מחמיר או לא.

בישיבתה מספר 0012-19'ב' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם להחלטת ועדת השימור מיום 26.05.2019 (ישיבה מס' 1901), יש לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

להלן רשימת התנאים המוצעת:

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת. בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.

תוקף התנאים יהיה לשנתיים מיום ההחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, ציפי ברנד, ליאור שפירא, מיטל להבי.

עדכון סעיפים 77-78 ודיווח על החלטת ועדת ערר

בתאריך 10.07.2019 החליטה ועדה מקומית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לשימור מבנים בכתובת הפלמ"ח 13/ יצחק שדה 56 ותנאים מגבילים מכח' סע' 77-78. בתאריך 1.8.2019 פורסמו תנאים מגבילים.

על החלטה זו והתנאים המגבילים הוגש ערר מטעם חלק מבעלי הדירות בבניינים ומטעם אדריכל ועורך התוכנית לתוספת בניה מטעם העוררים.

בתאריך 24.02.2020 התקיים דיון בוועדת ערר. עיקר הטענות בערר כווננו כנגד היותם של המבנים מבנים ראויים לשימור, כאשר לעמדת העורר לצורך פרסום התנאים המגבילים היה על הועדה המקומית להכין תיק תיעוד וניקוד בהתאם לתכנית השימור.

בתאריך 08.03.2020 התקבלה החלטת ועדת ערר ואילו עיקריה:

1. ועדת הערר דחתה את טענות העוררים וקבעה כי מדובר במבנים אשר מסמלים את הבניה הברוטליסטי והם ראויים לשימור.
2. ועדת הערר קבעה כי ועדת השימור יכולה להמליץ ולפרסם תנאים מגבילים מבלי שנערך ניקוד ומבלי שנקבעה סופית רמת השימור של המבנים וכי הועדה המקומית יכולה להורות על פרסום תנאים מגבילים בהתבסס על החלטת ועדת השימור מבלי שזו ערכה ניקוד כאמור.
3. ועדת הערר קבעה כי התנאים המגבילים שפורסמו בסופו של יום חורגים מהמלצת ועדת השימור, זאת מאחר וועדת השימור קבעה כי תוקף התנאים המגבילים יהיה לשנה וכן קבעה כי ניתן להתיר בניה במגרש באישור מחלקת השימור, כאשר התנאים שפורסמו פורסמו לתקופה של שנתיים וכן נקבע בהם כי תיאסר כל בניה מעבר למעטפת הבניין הקיים.

לפיכך יש לתקן את התנאים המגבילים כפי שפורט בהמלצת מחלקת השימור:

- א. התנאים המגבילים יעמדו לתקופה של שנה עד לתאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.
- ב. סע' 2 בפרסום ישונה לנוסח הבא: "תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית".

חוו"ד הצוות:

- בהתאם להחלטת ועדת ערר מתאריך 08.03.2020 יש לפרסם הודעה מתוקנת על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב, כמפורט:
1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
 2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית.
 3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.
 4. תוקף התנאים יהיה לשנה עד תאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית



מיקום:

מגרשים מוסרים – מבנים לשימור בהגב"מ:
 רוטשילד 13 גוש 7245 חלקה 9
 רוטשילד 29 גוש 6921 חלקה 2103
 מונטיפיורי 46 גוש 7452 חלקה 25
 החשמל 10 גוש 7443 חלקה 7 תת חלקה 2,3,4
 לילינבלום 43 גוש 7462 חלקה 9
 לבונטין 14 גוש 7443 חלקה 17

מגרש מקבל:

רוטשילד 10, רוטשילד 10א, רוטשילד 12, הרצל 7, הרצל 9, הרצל 11, לילינבלום 23, לילינבלום 25
 גוש 7245 חלקות 17,19-14 להלן תא שטח 100.
 הוראת איחוד ע"פ תכנית 3324, הרישום טרם הושלם בפועל.

גבולות התכנית מגרש מקבל:

במערב: רחוב הרצל
 במזרח: חלקות 18 ו-20 בגוש 7245 (רוטשילד 14, לילינבלום 25א)
 בצפון: שדרות רוטשילד
 בדרום: רחוב לילינבלום

גושים וחלקות בתכנית:

מגרשים מוסרים

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921	לא מוסדר	חלק מהגוש	2103	
7245	מוסדר	חלק מהגוש	9	
7443	מוסדר	חלק מהגוש	7	2,3,4
7443	מוסדר	חלק מהגוש	17	
7452	מוסדר	חלק מהגוש	25	
7462	מוסדר	חלק מהגוש	9	

מגרש מקבל

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7245	מוסדר	חלק מהגוש	14,15,16,17,19	

שטח התכנית:מגרשים מוסרים

רוטשילד 13, גוש 7245 חלקה 9: 556 מ"ר
 רוטשילד 29, גוש 6921 חלקה 2103: 541 מ"ר
 מונטיפיורי 46 גוש 7452 חלקה 25: 506 מ"ר
 החשמל 10 גוש 7443 חלקה 7 תת חלקות 2-3-4: 618 מ"ר
 לילינבלום 43 גוש 7462 חלקה 9: 554 מ"ר
 לבונטין 14 גוש 7443 חלקה 17: 597 מ"ר

מגרש מקבל במתחם רוטשילד 10: 3,283 מ"ר

סה"כ שטח התכנית: 6,655 מ"ר

מתכנן:

רני זיס אדריכלים בע"מ

אדריכל שימור:

אמנון בר-אור ושות' בע"מ

יזם:

תדהר מגדל רוטשילד בע"מ
 מספר תאגיד: 514453174
 כתובת: התדהר 14, רעננה 43665

בעלות:

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:

רוטשילד 13 : פנדום בע"מ ח.פ. 512859380

רוטשילד 29 : לנוקס השקעות בע"מ ח.פ. 512916248

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516

אריה בכר ת.ז. 051887594

מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906

יואל וייס ת.ז. 055443600

רון וייס ת.ז. 056590854

רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

מונטיפיורי 46 : יעקב טרוסט דרכון ארה"ב 530558855

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516

אריה בכר ת.ז. 051887594

מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906

יואל וייס ת.ז. 055443600

רון וייס ת.ז. 056590854

רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

החשמל: 10:

אליהו וגנר ת.ז. 008361388

דניאל שטינמיץ ת.ז. 00314734

יעקב שניצר 00123508

רותם ברקן ייזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 511768137

קבוצת רכישה של בעלי 11 דירות המפורטים להלן:

דן עופר ת.ז. 006324206

רחל עופר ת.ז. 008567885

יעל גוטסדינר ת.ז. 064664923

נתן גוטסדינר ת.ז. 007256159

אהובה ינאי ת.ז. 051209864

שלמה ינאי ת.ז. 051289973

אריאלה טוקטלי ת.ז. 6904650

יוסף פיש ת.ז. 065121931

לנור רובין דרכון אמריקאי, 112930781

נירה דור ת.ז. 030440507

מאיר דור ת.ז. 010286862

שושנה פרידנבורג ת.ז. 0089010952

אריה פרידנבורג ת.ז. 043327246

שמעון יראל ת.ז. 050588268

ליאורה יראל ת.ז. 050497395

נילי אופק נכסים בע"מ ח.פ. 5146199733

אילן זקן ת.ז. דרכון אמריקאי, 159982756

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516
אריה בכר ת.ז. 051887594
מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906
יואל וייס ת.ז. 055443600
רון וייס ת.ז. 056590854
רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

לילינבלום 43 :

לילי רוזנטל ת.ז. 00326310
גרנות נירה 003001369
ברלו גליה ת.ז. 053394813

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516
אריה בכר ת.ז. 051887594
מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906
יואל וייס ת.ז. 055443600
רון וייס ת.ז. 056590854
רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

לבונטין 14 :

י.א.ל.ה יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 513986729
ישראל פרל ת.ז. 000678441
אליעזר פרל ת.ז. 001093210
ציפורה שמלמיץ ת.ז. 000678458

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516
אריה בכר ת.ז. 051887594
מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906

מגרש מקבל :

נילי ארמוני ת.ז. 0766906
אשכנזי עוזי ת.ז. 53514048
ברנר אילנה נחמה ת.ז. 0766905
נחמיאס שלמה ת.ז. 5727748
קלימובסקי רבקה 57274300
שטיינברג מרגריט מס' דרכון ארה"ב 0774832
הקרן בע"מ ח.פ. 510015928
פנדום בע"מ ח.פ. 512859380
רוטשילד 12 בע"מ ח.פ. 512769506
תדהר מגדל רוטשילד בע"מ ח.פ. 514453174

מצב השטח בפועל:**מגרשים מוסרים:**

מבני מגורים מיועדים לשימור בהגב"מ ע"פ 2650.

רוטשילד 13: עבודות השימור הסתיימו – טופס 4 מיום 08.01.2012 להיתר 0016/2008.

רוטשילד 29 / אלנבי 116: עבודות השימור בביצוע בשטח, רישיון שיפוץ מס' 4314 מיום 16.07.2017.

מונטיפיורי 46: עבודות השימור הסתיימו – אישור מפקח מחלקת השימור מיום 30.01.2017.

החשמל 10: עבודות השימור הסתיימו – תעודת גמר 0109-2013 מיום 30.06.2013.

לילינבלום 43/ אלנבי 124: עבודות השימור בביצוע בשטח ע"פ בקשה 1159-16 תיק בנין 124-0004.

לבונטין 14: עבודות השימור הסתיימו – תעודת גמר (קוד מסמך: 615) מיום 17.06.2019.

בתוכנית זו מבוקש לנייד 3667.4 מ"ר מ-6 מבנים לשימור.

מגרש מקבל:

המגרש בעבודות בניה לפני תוכנית תכנית תא/3324 להקמת פרויקט מלונאות, מגורים, מסחר בגובה 37 קומות ו-3 קומות מרתף, סה"כ 20,170 מ"ר. במסגרת התוכנית כלולים 5 מבנים לשימור המשתלבים עם פיתוח קומת הקרקע ומיועדים לשימוש מסחרי.

בתוכנית זו מבוקשת תוספת 4321 מ"ר ברוטו למגורים למגרש המקבל, לפי החלוקה הבאה: 2981 מ"ר עיקרי ו-1340 מ"ר שירות, הכל בהתאם לתוכנית השימור 2650, סה"כ 33,171 מ"ר ברוטו, רח"ק 10.1 כמו כן מבוקשת תוספת 5 קומות, עד לגובה 42 קומות לפי החלוקה הבאה: 4 קומות מגורים וקומה מלונאית.

סטטוס מבנים לשימור: 5 מבנים לשימור לאחר פינוי.

הושלמו עבודות דיפון, במהלך עבודות חפירה ותליית המבנים לשימור היתרים פרטניים מתוקף תכנית 3324 להריסת חלקי מבנה לא מקוריים:

- רוטשילד 10 היתר מס' 11-0442 מיום 28.06.2011 (לא בתוקף).
- הרצל 9 היתר מס' 2017-0078 – מיום 23.03.2017.
- לילינבלום 23 היתר מס' 13-1254 מיום 02.12.2014 הארכת תוקף בהיתר 16-0487 מיום 02.12.2016.
- לילינבלום 25 מס' בקשה 15-2055 החלטת ועדה מיום 13.05.2015 עם הארכת תוקף החלטת ועדה מיום 11.11.2015.
- היתר מרתפים חלקי למתחם מס' 14-1041 מיום 6.11.2014, 3 הארכות תוקף והיתר שינויים לתוספת עוגני קרקע זמניים בהיתר מס' 19-1078 מיום 24.12.2019.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

תכנית המתאר מייעדת את המרחב לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. המתחם נמצא באזור בו מותרת בניה עד 40 קומות ברח"ק מרבי 12.8.

למע"ר רוטשילד אושרה מדיניות ע"י הועדה המקומית בתאריך 13.12.2006

מצב תכנוני קיים :

רוטשילד 13, מבנה לשימור בהגב"מ
 תא/5000, 2650 ב', ג', 1200, 44 על תיקוניה **תכניות תקפות:**
 מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור. **יעוד קיים:**
 0.382 דונם **שטח המגרש:**
 קיים תיק תיעוד מאושר + טופס 4 ואכלוס מתאריך 08.01.2012. **סטטוס עבודות שימור:**
 לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'. **זכויות בניה:**
סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 413.50 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות
 מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019,
 לשווי קרקע 31,000 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 183.15 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 92.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
 * 42.31 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 * 95.42 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.
מבוקש להעביר סך הכל 413.50 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות
להעברה בהיקף 95.42 מ"ר

רוטשילד 29 / אלנבי 116, מבנה לשימור בהגב"מ
 תא/5000, 2650 ב', ג', 1200, 44 על תיקוניה **תכניות תקפות:**
 מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור. **יעוד קיים:**
 0.540 דונם **שטח המגרש:**
 קיים תיק תיעוד מאושר, עבודות השימור בביצוע בשטח. **סטטוס עבודות שימור:**
 לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'. **זכויות בניה:**
סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה בתכנית הנוכחית הינם 911.22 מ"ר,
 ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.05.2018, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך
 19.10.2017, לשווי קרקע 27,645 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 474.53 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 164.99 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
 * 61.42 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 * 210.28 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.
בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 710.85 מ"ר.

אלנבי 124 / לילינבלום 43, מבנה לשימור בהגב"מ
 תא/5000, 2650 ב', ג', 1200, 44 על תיקוניה **תכניות תקפות:**
 מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור. **יעוד קיים:**
 0.554 דונם **שטח המגרש:**
 קיים תיק תיעוד מאושר, עבודות השימור בביצוע בשטח. **סטטוס עבודות שימור:**
 לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'. **זכויות בניה:**
סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 1,216.46 מ"ר, ע"פ תחשיב
 זכויות מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019,
 לשווי קרקע 24,000 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 676.85 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 204.51 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.

* 54.38 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 * 280.72 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות.
בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 1216.46 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה
בהיקף 280.72 מ"ר

החשמל 10 / ברזילי 10, מבנה לשימור בהגב"מ
תכניות תקפות: תא/5000, 2650 ב', 4054, 3921 ג', ע', מ', 44 על תיקוניה, 219
יעוד קיים: מסחר, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.
שטח המגרש: 0.618 דונם
סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + תעודת גמר מתאריך 30.06.2013.
זכויות בניה: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 555.02 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות
 מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019, לשווי
 קרקע 23,500 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 400 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 26.94 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 * 128.08 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.
בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 555.02 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה
בהיקף 128.08 מ"ר

מונטיפיורי 46, מבנה לשימור בהגב"מ
תכניות תקפות: תא/5000, 2650 ב', ג', ע', מ', 44 על תיקוניה
יעוד קיים: מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.
שטח המגרש: 0.482 דונם
סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + עבודות השימור הסתיימו ע"פ אישור מפקח מחלקת
 השימור מיום 30.01.2017.
זכויות בניה: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 220.21 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות
 מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019, לשווי
 קרקע 27,000 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 46.20 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 72.16 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
 * 51.03 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 * 50.81 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.
מבוקש להעביר סך הכל 220.21 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה
בהיקף 50.81 מ"ר

לבונטין 14, מבנה לשימור בהגב"מ

תא/5000, 2650 ב', אף, 2444, 734, 661, ג', ע', מ', 44 על תיקוניה, 219 מסחר, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור. אקלקטי. 0.597 דונם

תכניות תקפות:

יעוד קיים:

שטח המגרש:

סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + תעודת גמר מתאריך 17.06.2019.

זכויות בניה: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות 551.38 סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם

, לשווי 08.08.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 08.09.2019 מתאריך

ש"ח למ"ר 24,000 קרקע

לפי הפירוט שלהלן:

* 244.35 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.

* 125.28 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.

* 58.14 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.

* 63.62 מ"ר 15% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה 5,6,7

* 63.62 מ"ר 15% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה 8,9,10

בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 551.38 מ"ר.

במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 15% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה

בהיקף 63.62 מ"ר בגין השנה ה 8,9,10

מצב תכנוני קיים מגרש מקבל - מתחם רוטשילד 10:

1. תב"ע בתוקף: תא/מק/4467 מיום 04.07.2019
 יעוד קיים: עירוני מעורב - תכליות למסחר, מלון ומגורים.
 שטח התכנון: 3.283 דונם
 שינוי לתכנית תא/3324

נתונים עיקריים:

שטחים עיקריים מעל פני הקרקע	20,170 מ"ר
מתוכם 8,620 מ"ר למלון, 10,000 מ"ר למגורים ולפחות 1,550 מ"ר למסחר	
שטחים כוללים במבנים לשימור	2,500 מ"ר
שטחי שרות	8,680 מ"ר
שטחים עיקריים בתת הקרקע	עד 2,000 מ"ר
שטחי שרות בתת הקרקע	13,800 מ"ר
גובה	37 קומות
	162.00 מ' (אבסולוטי)
	6 קומות מרתף
תכנית	מגדל עד 650 מ"ר עיקרי בקומה טיפוסית לא כולל קומת הבריכה
	קומת קרקע 67%
	מרתפים 100%

חניה

- תקן חניה יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקן התקף וע"פ תקן מקסימאלי.
- מחצית ממקומות החניה ישמשו כחניה ציבורית ולא תותר הצמדתן.

תנאי להיתר בניה

- אישור עדכון תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית ע"פ הנחיות אדריכל העיר

2. תכנית עיצוב ופיתוח - תא/תעא/מק/4467 – רוטשילד 10
 אושרה בועדה מקומית ביום 17.04.2019. לקראת חתימות.

עיקרי תכנית העיצוב:

תכנית העיצוב כוללת מגדל המשלב מסחר, מלון ומגורים ו-5 מבנים לשימור הכוללים שימושים מסחריים ומלונאיים. קומת הקרקע והמגדל מתחברים לחלק מהמבנים לשימור על ידי לובי משותף וגשרים בקומות גלריה וכן קירווי החלל המקשר.
 התכנית אושרה בבינוי על פי תכנית תא/מק/4467 לגובה 37 קומות בלבד עם תכנית צל ל-42 קומות.

הנחיות:

- גובה המגדל עד 162 מ' מעל פני הים כולל מתקן ניקוי ואנטנות.
- 37 קומות מעל קומת כניסה גבוהה וחלוקה למפלסי ביניים וקומות גג למפלסים טכניים.
- קומת הכניסה תשולב במבנים לשימור
- 6 קומות מרתף
- גובה להבלטת המגדל (רכינה) 20 מ' ממפלס הרחוב
- גובה קומות טיפוסיות עד 3.6 מ', קביעת גובה לקומות מיוחדות.
- קווי בניין ע"פ התכנית הראשית, תא/3324

- קווי בניין למרתפים בגבולות המגרש בכפוף לפתרון קונסטרוקטיבי למבנים לשימור ופתרון לחלחול וניקוז בתחום המגרש
- שטח עיקרי בקומה טיפוסית לא יעלה על 650 מ"ר.
- בריכת שחיה פנימית בקומת הספא. אפשרות לתכנון בריכות שחיה בקומות הפנטהאוס ובקומות המגורים המיוחדות.

3. היתר מרתפים חלקי

היתר מרתפים חלקי למתחם מס' 1041-14 מיום 6.11.2014, 3 הארכות תוקף והיתר שינויים לתוספת עוגני קרקע זמניים בהיתר מס' 1078-19 מיום 24.12.2019. הושלמו עבודות דיפון, במהלך עבודות חפירה ותליית המבנים לשימור

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתת רובע 55 ע"פ תוכנית השימור, במגרשים בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29/ אלנבי 116, מונטיפיורי 46, החשמל 10/ ברזילי 10, לילינבלום 43/ אלנבי 124 ולבונטין 14 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים:

- 413.5 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר בשדרות רוטשילד 13 שווים ל- 407 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.101
- 710.85 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר בשדרות רוטשילד 29 שווים ל- 624 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל. לפי יחס המרה 1.139
- 220.21 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב מונטיפיורי 46 שווים ל- 189 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל. לפי יחס המרה 1.17
- 555 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב החשמל 10 שווים ל- 414 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.34
- 1,216.46 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב לילינבלום 43 שווים ל- 927 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.31
- 551.38 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב לבונטין 14 שווים ל- 420 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.31

בתוכנית זו מבוקש לנייד 3667.4 מ"ר מ- 6 מבנים לשימור.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים:
 - 1.1 מחיקת 413.5 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 13.
 - 1.2 מחיקת 710.85 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 29/ אלנבי 116
 - 1.3 מחיקת 220.21 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מונטיפיורי 46.
 - 1.4 מחיקת 555 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 10/ ברזילי 10
 - 1.5 מחיקת 1,216.46 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לילינבלום 43/ אלנבי 124
 - 1.6 מחיקת 551.38 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לבונטין 14.
 - 1.7 הוספת 2,981 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל במתחם רוטשילד 10.

1.8 הוספת 1,340 מ"ר שרות למגורים במגרש מקבל במתחם רוטשילד 10 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית השימור 2650ב'.

2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29 / אלנבי 116, מונטיפיורי 46, החשמל 10 / בריזילי 10, לילינבלום / אלנבי 43124 ולבונטין 14 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

3. תוספת 5 קומות במגרש המקבל ברוטשילד 10 עד לגובה 42 קומות:

b. הוספת עד 4 קומות למגורים במגדל במתחם רוטשילד מתוקף תכנית השימור 2650ב'.

c. הוספת קומה למלון במגדל במתחם רוטשילד למלון מתוקף סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה. סה"כ 42 קומות, תוספת 2 קומות בהקלה מעבר ל-40 קומות במסגרת תכנית 2650ב'.

4. שינוי תמהיל מגורים/מלונאות במגרש המקבל ברוטשילד 10 על ידי ניווד שטחי מגורים ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתוך תת רובע 55, לפי תוכנית השימור 2650ב'.

4.1 השימוש המלונאי לא יפחת מ-45% משטחי הבנייה הכוללים העל קרקעיים (עיקרי + שרות) ועד

55% שטחי בנייה על קרקעיים (עיקרי + שרות) לשימוש מגורים ובנוסף לפחות 1,550 מ"ר שטחי

מסחר (במקום 50% מלונאות- 50% מגורים ע"פ תמהיל שימושים שנקבע בתוכנית העיצוב

לתוכנית הראשית תא/ 3324)

4.2 קביעת לפחות 110 יחידות מלונאיות וללא שינוי מהתוכנית התקפה תא/מק/4467.

4.3 קביעת עד 72 יחיד למגורים (במקום 62 יחיד המותרות לפי תב"ע תקפה תא/מק/4467)

5. קביעת שטחים למרפסות עבור הקומות הנוספות.

6. קביעת הוראות בינוי למתחם רוטשילד 10:

6.1 תוספת גובה עד גובה 180.00 מ' אבסולוטי לגג עליון (162.6 +), אנטנות ולמתקן ניקוי במקום

162.00 מ'.

6.2 גובה קומת הבריכה וקומת הספא בין המלון למגורים בהתאם לנספח הבינוי.

7. תקן חניה עבור השטחים הקיימים: על פי הוראות התכנית הראשית.

תקן חניה עבור תוספת השטחים לדירות המגורים הנוספות: תקן החניה לרכב פרטי 0- ללא תוספת

חניה לשטחי המגורים הנוספים.

טבלת השוואה:

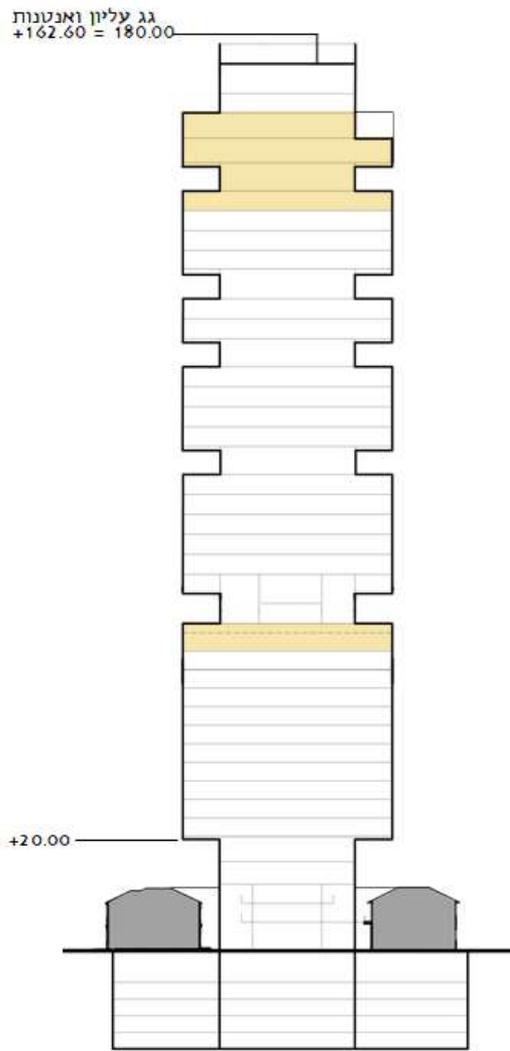
מצב קיים							נתונים	
מתחם רוטשילד 10	לבונטין 14	לילינבלום /43 אלנבי 124	החשמל /10 ברזילי 10	מונטיפיורי 46	רוטשילד /29 אלנבי 116	רוטשילד 13	סה"כ זכויות בניה	מ"ר
28,850 מ"ר מעל הקרקע 15,800 מ"ר בתת הקרקע	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 09.08.2019	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 13.05.18	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19		
לפחות 1,550	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	מסחר ק"ק	מ"ר
62	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	מספר יח"ד	
לפחות 110	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מספר יחידות מלונאיות	
לי"ר	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	גודל יח"ד	מ"ר
37	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	גובה	קומות
לרוטשילד 10 מ', להרצל 6 מ', ללילינבלום 13 מ', לעורף 5 מ'	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	קווי בניין	מ'
ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר, תקן מקסימאלי	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	חניה	

מצב מוצע							נתונים	
מתחם רוטשילד 10	לבונטין 14	לילינבלום /43 אלנבי 124	החשמל /10 ברזילי 10	מונטיפיורי 46	רוטשילד /29 אלנבי 116	רוטשילד 13	סה"כ זכויות בניה	מ"ר
28,850 מ"ר מעל הקרקע 15,800 מ"ר בתת הקרקע +	לפי הקיים + מחיקת 551.74 מ"ר	לפי הקיים ± מחיקת 1216.47 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 555.02 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 220.1 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 710.85 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 413.5 מ"ר		
תוספת 2,981 מ"ר עיקרי למגורים מניוד, תוספת שטחי שרות 1,340 מ"ר								
סה"כ מעל הקרקע 33,171 מ"ר								
סה"כ בתת הקרקע: ללא שינוי								
ללא שינוי	לי"ר	לי"ר	ללא שינוי	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מסחר ק"ק	מ"ר
72	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	מספר יח"ד	

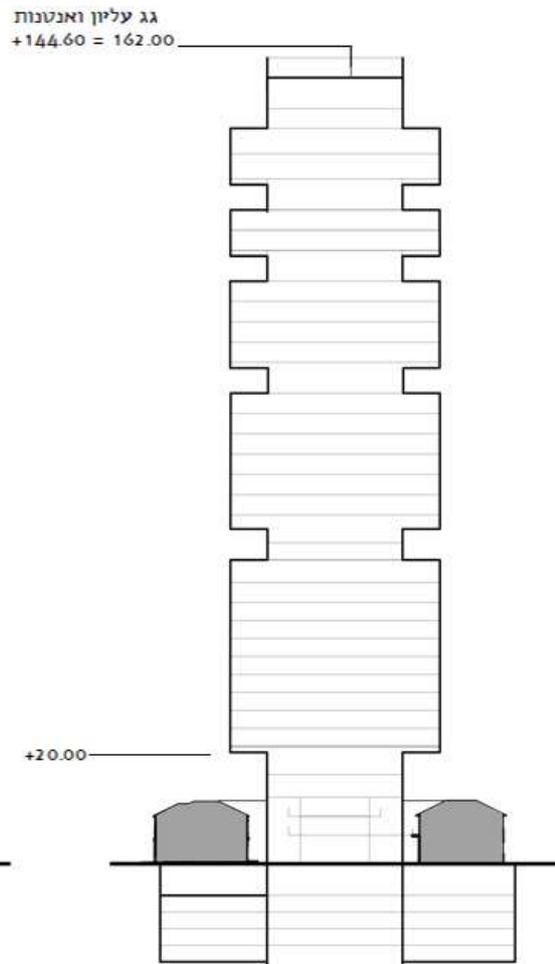
| מספר יחידות
מלונאיות | | לי"ר |
|--|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| גודל יח"ד | מ"ר | ללא שינוי |
| גובה | קומות | ללא שינוי |
| קווי בניין | מ' | ללא שינוי |
| חניה | | כקיים |
| ללא שינוי מהקיים
לפחות 110 | | לי"ר |
| 42 | | ללא שינוי |
| ללא שינוי | | ללא שינוי |
| ללא שינוי מהקיים+
תקן חניה 0 עבור יח"ד נוספות | | כקיים |

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

חתך קיים מול מוצע



תב"ע לנייד זכויות
42 קומות



מוצב קיים תב"ע תא/מוק/4467
37 קומות

ועדת שימור:

התכנית אושרה בוועדת שימור מיום 23.12.2019.

חו"ד תנועה:

מיום 29.12.2019

עבור השטחים הקיימים – ללא שינוי מהקיים. לפי תכנית עיצוב תא/מק/4467 בהתאם לתב"ע, התקפה תא/מק/4467- תקן חניה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר- (מקסימלי) 200 מקומות חניה כאשר 83 מתוכם הן עבור מגורים לדירות גדולות לפי תב"ע ח',
עבור תוספת השטחים המבוקשים למגורים בתוכנית זו- תקן 0.

התייחסות מפורטת לנושאים תחבורתיים:

התכנית נמצאת באזור עם העדפה לתנועת הולכי רגל בסמיכות לציר מתע"ן. לתוספת שטחי מלון וניוד שטחי מגורים מתוקף תב"ע זו ישנה השפעה מזערית על התנועה ברחוב. פתרונות התנועה ניתנו ברובם במסגרת התכנית הראשית תא/מק/4467.

חניות

התכנית מביאה לצמצום בתקן החניה על ידי תקן מוקטן למלון 5:1 חדרים ותקן למגורים מניוד 0. בפועל מובאת תוספת של כ- 3 חניות עבור תוספת של מעל 3,500 מ"ר עיקרי. התכנית כוללת חניון ציבורי המהווה 50% מכמות החניות הכוללת על פי תקן, כך מושגת הקטנה בפועל של תקן החניה תוך פתיחת החניון לשימוש הציבור.

אופניים

שביל האופניים הקיים במרכז שדרות רוטשילד בסמוך לפרויקט נותר ללא שינוי. מימוש שביל אופניים ברחוב הרצל הצריך את העברת מפרץ הורדת והעלאת נוסעים לשדרות רוטשילד, תוך מיקום רחבת כיבוי אש בלבד ברחוב הרצל.

תנועת הולכי רגל

התכנית הראשית משפרת את המרחב להולכי רגל על ידי שיפור הקישוריות והרחבת מדרכות בשלושת הרחובות הסובבים:

- בשדרות רוטשילד מוצע ביטול מרפסות לטובת הרחבת מדרכות
- ברחוב הרצל נשמרות מדרכות עד לקו 0 של המבנים לשימור תוך הרחבת המדרכה מול המבנה בהרצל 7 וזאת על ידי הריסת קטע מבנה לא מקורי בחזית.
- ברחוב לילינבלום מוצע צמצום מרפסות והרחבת המדרכות מ- 1.80 מ' עד ל-3.2 מ'.
- מוצע שיפור בקישוריות העירונית על ידי יצירת מעברים פנימיים בתחום המגרש בין המבנים לשימור מרחוב הרצל ומשדרות רוטשילד דרך רחבת הכניסה והגן הפנימי אל רחוב לילינבלום.
- מוצעים 2 מרחבים פתוחים עירוניים עם אזורי שהייה להולכי רגל בזיקת הנאה לציבור: רחבת הכניסה הפונה לשדרות רוטשילד והגן הפנימי בעורף המבנה לשימור ברחוב לילינבלום 25.

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	תא \ 5000				מסמך לבדיקה
	התאמה +\-	מצב מוצע			
	+	מע"ר – מלונאות / מגורים / מסחר. תמהיל שימושים מינימאלי למלון נקבע במסגרת מצב מאושר	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:	תשריט אזורי ייעוד רובע 5
			אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	סימונים נוספים בתחום התכנית:	
	+	10.1	4.2	רח"ק בסיסי:	הוראות התכנית, פרק 3
	+		12.8	רח"ק מירבי:	
	+	-	-	סימונים נוספים בתחום התכנית:	נספח עיצוב עירוני
	+	42	40	מספר קומות מקסימאלי:	
	+	* תוספת 4 קומות למגורים מתוקף 2650 ב' במסגרת התכנית + תוספת קומה 1 כהקלה עבור מלונאות מתוקף סעיף 62א (א) (9)			
			502	הגדרת האזור \רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
	+	מגדל רוכן בגובה 20 מ' מעל 5 מבנים לשימור, זיקות הנאה להבטחת גישה אל ובין המבנים לשימור	שילוב מגדלים בבניה מרקמית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התכנית, פרק 5
	+	שביל קיים ללא שינוי	שביל אופניים	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעלי המבנה לשימור על כתבי התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל :

- א. השלמת תיק תיעוד למבנים לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29 / אלנבי 11629, מונטיפיורי 46, החשמל 10 / ברזילי 10, בלינבלום 43 / אלנבי 124 ובלבונטין 14 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנים לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.
- ב. השלמת התנאים ע"פ הוראות התכנית הראשית תא/מק/4467

3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל :

- א. סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ במגרשים המוסרים ע"פ הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי לעניין סיום עבודות השימור, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהי"ע או מי מטעמו.

4. רישום הערה :

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

זמן ביצוע : כ- 10 שנים מיום אישור התכנית

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. ממליצים להפקיד את התוכנית בכפוף לחו"ד צוות ובהתאם לתנאים הבאים :
 - 1.א תנאי להפקדת התוכנית בפועל – עדכון תחשיב למבנה לשימור רוטשילד 29 / אלנבי 116, בהתאם לשומה עדכנית.
 - 1.ב תוספת שטחים עבור הקומה המלונאית המבוקשת בתוכנית זו, יהיו במסגרת השטחים המותרים לפי התוכנית התקפה תא/מק/4467.
2. ממליצים לאשר תוספת תמריץ זכויות למבנים לשימור בגין שמירת שווי הזכויות להעברה כמפורט :
 1. מונטיפיורי 46- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 50.81 מ"ר.
 2. אלנבי 124/לילינבלום 43- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 280.73 מ"ר
 3. החשמל 10/ ברזיל 10- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 128.08 מ"ר
 4. לבונטין 14- תוספת 15% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה (עבור השנה ה 8,9,10 בלבד, מיום אישור תוכנית השימור) בהיקף 63.62 מ"ר
 5. רוטשילד 13- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 95.42 מ"ר

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
13/05/2020	33 גבעולים - תא/תעא/13328(1) - גבעולים 33
7 - - 20-0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: תא/תעא/13328(1) - גבעולים 33

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה, תל אביב יפו

מיקום: גוש 6136, חלקה 252. מדרום רחוב גבעולים, ממערב רחוב גופר ומגרשי מגורים ממזרח וצפון.

כתובת: גבעולים 33, שכונת עזרא, תל אביב יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	252	-

שטח התכנית: 993 מ"ר

מתכנן: אלונים גורביץ אדריכלים ובוני ערים

יזם: עופר גבאי וטירן והדי

בעלות:

גוש	חלקה	שם בעלים	מס' זיהוי
6136	252	רוזנברג תמר	022862999
		שטרן לאה	008998528

* קיימות הערות אזהרה, מצורף נסח טאבו והסכם בין היזם לבעלים

מצב השטח בפועל: בנייה חד קומתית בלתי מוסדרת במגרשים הסחירים ובדרכים הסמכות.

מצב תכנוני קיים :

תא/3328 - "מתחם היורה גבעולים" (להלן "התכנית הראשית")

תא/3329 - "מתחם גבעולים-תמוז" (תכנית גובלת)

תכנית 2215/ג/במ2 - "תכנית שיקום שכונת עזרא"

תכנית מתאר מקומית ג1

תכנית מתאר מקומית ע1

יעוד קיים : מגורים ב'

שטח התכנון : 993 מ"ר

התכנית הראשית קובעת תנאי למתן היתר בנייה- הגשת תכנית עיצוב אדריכלית לאישור הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע

תכנית זו הינה חלק מהליך התחדשות השכונה וההתייחסות לבניה הבלתי מוסדרת בתחומה.

התכנית מהווה נדבך נוסף בתכניות הרה-פרצלציה המקודמות במרחב.

התכנית כוללת הקמת בניין מגורים בן 3 קומות ודירות על הגג (סה"כ 4 קומות) מעל קומת מרתף אחת

לחנייה, עבור 12 יחידות דיור ב-2 כניסות. התכנית מביאה להסדרת הממשק עם המרחב הציבורי

באמצעות זיקות הנאה לטובת הרחבת המדרכות ברחובות ההיקפים. לעת הוצאת ההיתר תוגדר זיקת

הנאה למעבר הציבור לטובת הרחבת מדרכות ברחובות הגובלים וזיקת הנאה למעבר רכב למגרש

הסמוך (מצפון) לטובת צמצום מספר רמפות הכניסה ברחוב.

הבניין מחולק לאורך החזית הארוכה והדומיננטית (רחוב גבעולים) לשלוש מסות, כאשר המסה

המרכזית בנסיגה מקו בניין, ובכך מותאמות מידותיו לשכונה המתפתחת.

התכנית המובאת לאישור הוועדה כוללת 2 חלופות: חלופה תואמת תב"ע וחלופה הכוללת הקלות, אשר יבוקשו בשלב היתר הבנייה.

ההקלות כוללות:

- הגדלת הצפיפות ב-3 יחידות דיור (הגדלת צפיפות ב- 30%)
- תוספת שטחי בנייה עבורן מכוח הוראת השעה (כחלון), בשיעור של עד 20% משטחי הבנייה המותרים עבור הדירות שנוספו בהקלה. סך הכל תוספת השטח המבוקשת במסגרת הקלה 214 מ"ר.
- הגדלת תכסית הבניה עד ל-60%.

נתונים בהתאם לתכנית הראשית:

יח"ד : 10 יחידות דיור מכוח התכנית הראשית + 2 יחידות דיור מכוח ג1.

		תמהיל כללי מוצע	
שטח פלדלת (מ"ר)	אחוז בתמהיל	מספר יחידות דיור	מספר חדרים
			2
314	40%	4	3
292	30%	3	4
120	10%	1	5
262	20%	2	6
988	100%	10	סה"כ
	כ-98 מ"ר	שטח ממוצע לדירה	

נתונים נפחיים:

מספר קומות: ק+2+קומת גג בנסיגה – סה"כ 4 קומות

גובה: 3 קומות ע"פ התכנית הראשית תא/3328 – "מתחם היורה גבעולים" + ג1

תכסית: 50%

קווי בניין: 2 מטר קו בניין קידמי, 2 מטר קו בניין צידי ע"פ התכנית הראשית תא/3328 – "מתחם היורה גבעולים".

נתונים בהתאם לתכנית הראשית + וההקלות המבוקשות:

יח"ד: 13 יחידות דיור מכוח התכנית הראשית + 2 יחידות דיור מכוח ג1.

		תמהיל כללי מוצע	
שטח פלדלת (מ"ר)	אחוז בתמהיל	מספר יחידות דיור	מספר חדרים
	7.7%	1	2
314	15.4%	2	3
292	38.5%	5	4
120	7.7%	1	5
262	30.8%	4	6
1339	100%	13	סה"כ
	כ-103 מ"ר	שטח ממוצע לדירה	

נתונים נפחיים:

מספר קומות: ק+2+קומת גג בנסיגה – סה"כ 4 קומות

גובה: 3 קומות ע"פ התכנית הראשית תא/3328 – "מתחם היורה גבעולים" + ג1

תכסית – 60%

קווי בניין: 2 מטר קו בניין קידמי, 2 מטר קו בניין צידי ע"פ התכנית הראשית תא/3328 – "מתחם היורה גבעולים".

טבלת השוואה:

מטב מוצע (עם הקלות)	מטב מוצע (ללא הקלות)	נתונים	
1645 + ג'1	1375 + ג'1	מ"ר	סה"כ זכויות בניה עקרי + שירות על קרקעי
13 יחידות דיור + 2 דירות על הגג	10 יח"ד + 2 דירות על הגג		יח"ד
60%	50%		תכסית
לפי תקן תקף לעת הוצאת היתרי בניה	לפי תקן תקף לעת הוצאת היתרי בניה		מקומות חניה

במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

הדמיות המבנה

בהתאם לתכנית ראשית ללא הקלות:



בהתאם לתכנית ראשית כולל הקלות:



תכנית פיתוח שטח



1. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1.1 אפיון המבנה בפרויקט

בניית בניין מגורים בן 3 קומות ודירות גג מעל קומת מרתף אחת לחנייה, עבור 12 יחידות דיור ב-2 כניסות. הבניין מחולק לאורך החזית הארוכה והדומיננטית (רחוב גבעולים) לשלוש מסות, כאשר המסה המרכזית בנסיגה מקו בניין, ובכך מותאמות מידותיו לשכונה המתפתחת. קומת הגג בנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין הראשית. במסגרת תכנית העיצוב מוסדר הממשק עם המרחב הציבורי באמצעות זיקות הנאה לשימוש הציבור לטובת הרחבת המדרכות ברחובות ההיקפים. כמו כן, התכנית קובעת מתן זיקת הנאה למעבר רכב למגרש הסמוך (מצפון).

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים –

1. חומרי הגמר יהיו טיח בגוון בהיר בשילוב חיפויים ובהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות הכלל עירוניות, פרק עיצוב הבניין.
2. הזכוכית, אם תשולב במעטפת הבניין, תהיה ברפלקטיביות של עד 14%, בהתאם להנחיות עיריית תל אביב-יפו. שאר חומרי החזיתות יתואמו בעת הטיפול להוצאת ההיתר ובהתאם להנחיות המרחביות.
3. ישולבו אלמנטים ורטיקליים משתנים/קבועים לצרכי עיצוב והסתרת מזגנים וכביסה, ובהתאם להנחיות המרחביות.

ב. מרפסות

1. המרפסות יהיו חזרתיות בחלקן ויהיו חלק מעיצוב המבנה.
 2. מעקות המרפסות יהיו ממתכת או בנויים כחלק מחזית המבנה, בהתאם לעיצוב. פרטי המעקה יוגשו במסגרת בקשה להיתר בנייה. לא יותרו מעקות זכוכית.
 3. מעקות בקומות הגג הטכניות ישולבו בחומר המבנה על מנת להסתיר מתקנים על הגג, ובכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
 4. המרפסות לא תחרוגנה לתחום זיקות ההנאה ההיקפיים.
- ג. שילוט- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

ד. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג

1. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
2. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
3. תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

1. הכניסה להולכי רגל לבניין תעשה מכיוון רחוב גבעולים בשתי כניסות נפרדות לבניין (2 גרעינים).
2. יישמרו זיקות הנאה מעבר ושהייה להולכי רגל ברוחב של 2 מ' במערב (כלפי רחוב גופר) וברוחב משתנה בדרום המגרש (כלפי רחוב גבעולים) כמסומן בתכנית העיצוב. לא יוצבו מחסומים, סבכות איוורור, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של הציבור והם יפותחו באופן רציף למדרכות הסמוכות.
3. רמפת הכניסה תסומן כזיקת הנאה למעבר רכב לשימוש המגרש השכן (מצפון).

ב. קומת הקרקע

בקומת הקרקע 4 דירות, 2 מבואות כניסה ומעברים משותפים ו-2 חדרי אשפה. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בגובה של עד 0.5 מ' ממפלס המדרכה הגובלת. הפרשי המפלסים יגושרו בתוך המבנה, לרבות רמפות גישה לנכים ומדרגות. כמו כן, מתוכננות בקומת הקרקע גינות משותפות, חצר טכנית משותפת, חצרות אנגליות במרווח הצידי ולפחות 15% אזור חלחול מגונן.

1.4 תנועה וחניה

מספר מקומות החנייה לכלי רכב, אופנועים ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. תיבנה קומת מרתף אחת לחניה. תותר קומת מרתף נוספת בהתאם להוראות תכנית ע1. התכנון כולל רמפת כניסה אחת לבניין מרחוב גופר אשר נמצאת בחלקה במסגרת נפח הבניין ובחלקה מחוץ לנפח הבניין ועד לגבול המגרש הצפוני. הרמפה תאפשר כניסה לכלי רכב עבור המגרש הגובל מצפון ותירשם בה זיקת מעבר לכלי רכב ופתיחה למרתף סמוך בהתאם, לרבות זיקת הנאה למעבר בתוך המרתף. חניות אופניים ימוקמו בתחום פיתוח השטח בכניסה לגרעיני הבניינים וכן עד 1/3 מכמות החניות בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה בצמוד לגרעיני הבניינים.

1.5 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס, בעת הטיפול בהיתרי בנייה, לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.6 מערכות:

א. מתקנים טכניים והנדסיים

המערכות הטכניות ישולבו במעטפת הבניינים ובפיתוח, לא יבלטו למרחב הפתוח ולא יהווה מפגע פיזי או ויזואלי. ארונות התשתית יהיו בלובי הקומתי ומשולבים בפיתוח באופן מוצנע.

ב. מערכות מיזוג אויר

תכנון מז"א למגורים מבוסס על מזגנים דירתיים. יחידות העיבוי ישולבו במסתורי הכביסה או על הגג העליון.

ג. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

1. כניסת אוויר צח לחניונים תיעשה במשולב ממפלסי הפיתוח ומהרמפה בהתאם למופיע בנספחי תכנית העיצוב.
 2. יציאת אוויר מהחניונים: תעלות האוורור יפלטו באמצעות פיר לגג המבנה ו/או יהיה אוורור טבעי בתחום המגרש.
 3. פתרונות האוורור לא ימוקמו במרווח הקדמי כלפי הרחובות. הפתרונות יאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבנייה.
- ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**
- יוקצו שני חדרי אשפה לכלל הבניין, אחד לכל אגף, לפי הנחיית ובאישור אגף התברואה ולפי ההנחיות העירוניות לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ה. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו** (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות)
- יוטמעו בגדרות במרווח הצדדי, במעטפת המבנה ובתת הקרקע במידת הצורך. ארונות התשתית יהיו בלובי הקומתי. לא יותרו פילרים בחזית המגרש כלפי הרחוב.
- בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי והפיתוח ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)**

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 הוראות לפיתוח הנופי:

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לציבור, למדרכות ולשטח הפרטי המגונן, זיקות ההנאה ובהתאם להנחיות תכנית פיתוח נופי של עיריית תל אביב יפו.

א. מדרכות בהיקף המגרשים:

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה בזיקת הנאה בגבולות המגרשים יהיו המשכיים למדרכה העירונית וירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב יפו. בשטחים אלו לא יוצבו מחסומים, סבכות אוורור, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של הציבור.

ב. חתך רחוב הגופר:

יפותח בהתאם לתיאום בשלב ההיתר עם תכנון המרחב ע"י עיריית תל אביב יפו. אופן נטיעות העצים בחזית רחוב זה ייקבע סופית לעת הוצאת היתרי הבנייה וביצוע מעודכן של קטע רחוב זה, בתיאום עם מחלקת דרכים, אגף שיפור פני העיר ואדריכל העיר.

ג. גדרות:

1. חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור. תשמר רציפות פתוחה בשטחים הנ"ל.
2. גובה הגדרות של הגינות המשותפות כלפי הרחובות לא יעלה על 0.5 מ'. גדרות עבור חצרות פרטיות יהיו בהתאם למסומן בנספחי תכנית העיצוב.

2.2 עצים :

- א. סקר עצים אושר על ידי אגרונום העיריה. בתחום המגרש 3 עצים בערכיות גבוהה המיועדים לכריתה. עץ מספר 4 (פיקוס בנימינה) מיועד להעתקה.
 - ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך הבטחת עומק גנני מינימלי של 1.5 מ' לפחות ובמילוי אדמת גן.
 - ג. נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב ובבתי גידול רציפים.
 - ד. ינטעו 5 עצים חדשים לפי מפתח של עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח (שאינו בתחום זיקת ההנאה). העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
 - ה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- 2.3 מי נגר :** 15% משטח המגרש ישמרו לטובת חלחול טבעי. ניהול מי הנגר יבוצע בתחום המגרש.

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

4. גמישות :

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו אישור נוסף על ידי הוועדה המקומית.

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית :

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

6. תנאים להיתר

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. קבלת התחייבות היזם לרישום זיקות ההנאה למעבר הציבור.
3. תנאי לתחילת עבודות : חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב-יפו לעניין הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה.
4. תנאי לתעודת אכלוס יהיה רישום בפועל של זיקות ההנאה למעבר הציבור בספרי המקרקעין

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

1. סיום תאום מול צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר לנושא מיקום תשתיות טכניות בתחום הבינוי והמגרש.
2. סיום תאום לנושא גבולות המרתף בהתאם לזיקת ההנאה.
3. במידה ויבוקשו הקלות מתוקף הוראות שבס כחלון, יש לצרף חוות דעת של היחידה לתכנון אסטוטגי בנושא שטחי ציבור.

מס' החלטה	התוכן
13/05/2020	תא/תעא/1/4425 - תכנית עיצוב הברון הירש 1,3,5
8 - 20-0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



מיקום: שכונת רמת אביב א' (הירוקה)

כתובת: רח' הברון הירש 1,3,5

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6768	מוסדר	חלק	11	

שטח התכנית: 4.69 דונם.

מתכנן: מעוז פרייס אדריכלים

יזם: וילאר רמת אביב בע"מ + נחמן גרופ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: במגרש שלושה מבני שיכון בני ארבע קומות שבהם 72 יח"ד.

מדיניות קיימת: תכנית המתאר תא/5000 הגדירה את השכונה כמתחם להתחדשות עירונית וכמרקם לשימור.

מסמך המדיניות לרמת אביב הוותיקה (ינואר 2014) המליץ על התחדשות המבן באמצעות יישום תמ"א 38. המסמך כולל הנחיות מרחביות ליישום תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש – תוספת 2.65 קומות, אך לצד זאת, המסמך מעודד ונותן עדיפות להתחדשות במתכונת של מבן שלם, גם תוך חריגה ממסגרת תוספת זו.

מצב תכנוני קיים: תכנון השכונה התבסס על תוכנית "ל" - תוכנית להרחבת העיר תל אביב אל עברו הצפוני של הירקון, שאושרה בשנת 1951, ומתכניות תא/406 ותא/526 שנגזרו ממנה. תכנית תא/2310 שאושרה בשנת 1983 אפשרה הרחבות לדירות. לאחר מכן באו תכניות נושאויות ע/1 למרתפים, ג/1 לגגות הבתים ותמ"א/38. תב"ע תקפה: 4425 – התחדשות מבן הברון הירש 1,3,5 – אושרה בשנת 2018. יעוד קיים: מגורים. שטח התכנון: 4.69 דונם.

תכנית תא/4425 קובעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח את השתלבות המבנים לאורך רחובות הברון הירש ורידינג תוך התייחסות לאופי הבינוי שנקבע במדיניות העירונית לשכונת רמת אביב ע"י:

- קביעת הוראות לבניה במגרש, תוך מתן אפשרות למימוש זכויות הריסה ובניה מחדש לבניין.
- הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים בהעמדה זהה ובגובה 7 קומות וקומת גג חלקית.
- שימור אופי החצר המשותפת הפתוחה המאפשרת מעבר ציבורי רצוף דרך המגרש.
- קביעת היקף של עד 134 יח"ד בשטח ממוצע של 78 מ"ר עיקרי וקביעת שטח של עד 68 מ"ר עיקרי עבור 20% יחידות דיור הנוספות.
- קביעת אחידות בתכנית הקומות.

מצב תכנוני מוצע :

תכנית עיצוב שמהווה תנאי מקדים לאישור היתר בניה במגרש.

פירוט יעדים/שימושים :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
160	7510	82	3860	10560	-	225	10560	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

צפיפות יח"ד :

שטח ממוצע ליח"ד : 78 מ"ר עיקרי

מספר יח"ד ששטחן ("פלדלת") 45-90 מ"ר : 66
מספר יח"ד ששטחן ("פלדלת") 90-120 מ"ר : 68
סה"כ יח"ד : 134

נתונים נפחיים :

מספר קומות : קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג בנסיגה.
גובה : 25.60 לא כולל גובה מעקה גג עליון
תכסית : 50%
תכסית מרתף : 80%
קווי בניין :

צפוני- 3 מ'

מערבי (לרחוב הברון הירש)-4 מ'

מזרחי- 4 מ'

דרומי (לרחוב רידינג) – 3 מ' בקומות הקרקע, 5 מ' בקומות הטיפוסיות ו 2.5 מ' לגזוזטראות

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות :

הכניסה לחניון המשותף לשלושת המבנים הוא מרחוב הברון הירש, כפי שמחייבת התב"ע תא/4425 בצמוד לכניסה לחניה של המגרש הצמוד, הברון הירש 7, וזאת ע"מ לשמר חצרות פתוחות וליצור מינימום קיטועים בחזית רחוב הברון הירש. חניות האופניים, המחויבות עפ"י תקן, ממוקמות עפ"י הנחיות עת"א 50% בתת קרקע במחסנים ייעודיים משותפים בקרבת הגרעינים, והיתר במפלס הפיתוח. חניות האופניים בפיתוח ממוקמות ברובן בחלק המערבי בסמוך לשביל האופניים הקיים ובקצה שבילי הפיתוח וזיקות ההנאה.

עיצוב :

מטרת התכנית היא לנסות ולשמר את המרקם העירוני הקיים תוך מתן דגש על העמדת המבניים הטוריים והמרחק ביניהם. תכסית הקומות, למעט קומת הקרקע וקומת הגג שבנסיגה, הן בתכסית זהה. החזית הדרומית והמזרחית במפגש הרחובות הראשיים הן פתוחות יותר בעיצובן ובחומריות בעוד שהחזית האחורית והמערבית שומרות על הרעיון והפשטות של מבני הרכבות המקוריים. 20% משטח החצר יישארו פנויים, ללא תכסית מרתפים. שטח זה ישמש לשימור עצים ועבור חלחול למי נגר עיליים.

התייחסות לסביבה :

זיקות ההנאה המחויבות בתב"ע מאפשרות מעבר חופשי ממערב למזרח ולאורך החזית של הברון הירש. בכל היקף המגרש לא מתוכננות גדרות וישנו דגש על שימור העצים הקיימים והעתקת אלו הניתנים להעתקה בתחום התכנית.



טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
225%	100%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
10560 מ"ר	4600	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
קרקע+6 גג חלקית	קרקע+3	קומות	גובה
25.60 לא כולל גובה מעקה גג עליון	14.73	מטר	
50%	25%		תכסית
3+134 ח.נכים	(חניה ברחוב) -		מקומות חניה

זמן ביצוע : שוטף

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון ומשרד אדריכל העיר)

התכנית מיישמת את מדיניות רמת אביב הותיקה, בכך שמחדשת מבנן שלם, תוך בניה ברוח השכונה, הכוללת מבנים טוריים וביניהם חצרות משותפות, אשר מאפשרות מעבר חופשי לציבור ומשתלבות במרחב הירוק הפתוח.

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

- 1) השלמת דרישות אחראי בניה ירוקה במשרד אדריכל העיר, ובתוך כך :
 - בהתאם לבינוי המוצע- לא נדרש סקר אנרגטי.
 - נדרשת עמידה בקריטריונים להצללות בימות הקיץ- יש להוסיף אלמנטי הצללה (עצים).
 - ינטעו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות.
- 2) אישור אגף התברואה לגבי סעיפי אצירת ופינוי אשפה בהוראות התוכנית.
- 3) סיום תיאום מול אגרונום העירייה לעניין שינוי סטטוס עצים בהתאם להוראות בתב"ע.
- 4) השלמת עקרונות לפיתוח גנני כגון סוגי צמחיה, אופן השקיה וכיוב'.
- 5) מומלץ על תוספת הנחיה בתכנית לפיה בכל מקומות החניה תבוצע הכנה לעמדת הטענה לרכב חשמלי.

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

מיקום: גבולות המסמך: ממערב-רחוב שוקן ממזרח- הר ציון מדרום-וקבוץ גלויות מצפון-מתחם בנוי הכולל את רחוב סמטת בר יוחאי ורחוב בר יוחאי.

כתובת: רחוב הר ציון 102-110 (זוגיים), שביל התנופה, שביל המפעל, שביל המרץ, 3789, שוקן 21-27 (אי זוגיים), קבוץ גלויות 75-71 (אי זוגיים)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971			49,45	
7061			193,187	217

שטח התכנית: כ-36 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון יפו-דרום, אגף תכנון עיר, עת"א

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: ריבוי בעלויות פרטיות

מטרת המסמך: לשמור על קריית המלאכה כאזור ייחודי במרחב העירוני המהווה מוקד ליצירה ומלאכה תוך תהליך התחדשות זהיר, מאוזן ומפוקח. בהתאם לתוכנית המתאר, תוך בחינת השימושים הקיימים והעתידיים.

מצב השטח בפועל:

- אזור 1- מרחב תכנון צפוני- אזור מבונה בשימושי מלאכה ותעשייה, ריכוז מבנים ארעיים. במרכזו חלקת מושע-העדר הפרצלציה לחלקות קטנות והמורכבות הקניינית מנעו קידום תכניות בנין עירו הוצאת היתרים ויצר קיפאון תכנוני במהלך השנים. האזור הצפוני אינו כלול בהמלצות מסמך זה מכיוון שהינו חלק ממסמך מדיניות "מבואות יפו" הנערך בימים אלה. יחד עם זאת, אזור זה נבחן במסגרת הכנת מסמך קריית המלאכה עקב סמיכותו.
- אזור 2- לב הקריה- מתחם תעשייה ומלאכה בנוי בהיתר- הכולל 12 מבנים, בעלי 4 קומות ומגדל תעסוקה ברחוב שוקן פינת קבוץ גלויות בן 12 קומות. מתחם זה כולל כ-550 יחידות עסקיות מתוכם 400 קשורים באופן עקיף/ישיר לפעילות יצרנית.
- אזור 3- דופן מערבית- בינוי מסיבי לאורך רחוב שוקן (בתי המשפט ועיתון "הארץ")



מדיניות קיימת:

היקף היוזמות התכנוניות במרחב הקריה מצומצם מאוד וכולל מספר בקשות לשימוש חורג לשימושי בתי אוכל בלבד. (אישור השימושים בהתאם למאושר בתא\446) המתחם הצפוני בדופן הקריה כולל חלקת מושע ואזורים "לחלוקה מחדש" (בהתאם לתא\446) שהביא לקיפאון תכנוני במתחם מצפון לרחוב העמל. היתרים ובניה- האזור אינו מפורק בהיבט הרישוי ושימור ושיפוצים או שינויי חזיתות נעשים ללא פיקוח. תנועה-קניינית מרחב הקריה מוכר בגופים העירוניים כשטח פרטי, הסדרי חניה, פריקה וטעינה ואכיפה אינם מתבצעים.

מצב תכנוני קיים:**תא\5000**

לב הקריה מוגדר כאזור תעסוקה מקומי, "מרקם בנוי לשימור" בעל הוראות מיוחדות ודרישה למסמך מדיניות. מצפון לרחוב העמל מוגדר האזור להתחדשות עירונית ביעוד "מעורב לתעסוקה ומגורים". ברחק מקס' 5 וגובה בינוי 8-15 קומות. אזור זה כלול במסמך מדיניות מבואות יפו הנערך בימים אלו. תכנית המתאר תא\5000 מגדירה (בפרק 5) כי "יותרו שימושי מגורים וכי "היקפם ותנאי למימושם יקבע על ידי מסמך מדיניות".

תכנית יפו D-1939

מיעדת את האזור לאזור מסחר, תעסוקה ותעשייה זעירה.

תא\446 – 1959

הגדרת שימושים המהווים מלאי שימושים המותרים כיום, לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי "דמיון לשימושים המותרים" באזור.**
**** השימושים באזורי מלאכה ותעשייה זעירה:** מעבדות, מוסכים, מסעדות (בהסכמה מיוחדת), בתי מרחץ ציבוריים, כורכי ספרים, מוצרי קש וקנה סוף, עשיית סלים, עשיית מברשות ומטאטים, צורפי זהב וכסף, בתי חרושת לקרח, מחסני קרור, היתוך יהלומים וליטושם, מאפיות (מונעות בחשמל בלבד), מחסנים, שרברבים, נגרים שאינם משתמשים במכונות משור, פחחים, מסגריה, עושי מזרונים, זגגים. הערה- לא יורשו מגורים כל שהם באזור מלאכה ותעשייה זעירה.
 התכנית מגדירה אחוזי בניה 120% ללב הקריה, גובה 3 קומות.
 התכנית מסמנת אזורים "לחלוקה מחדש" כתנאי למימוש הבניה מצפון לרחוב "העמל".

תא\819-1965

התכנית ממנה הוצאו היתרי הבניה, קביעת אופי הבינוי והקמת בנייני תעשייה בגובה של 4 קומות. הגדרת סל זכויות כולל לכלל המתחם בשטח של 57653 מ"ר (כולל עיתון "הארץ").
 הגדרת הדופן המערבית כ"שטח לתכנון בעתיד".
הגדרת יעודי קרקע, הקצאת הדרכים ומתן הנחיות לרישומם ע"ש העירייה.

תא\1071, תא\1071א

תכנון הבינוי כלפי רחוב שוקן, חלוקת המרחב לארבעה מגרשים שונים שהובילו לתכנון פרטני לכל אחד מהם ותפיסה תכנונית שונה. המגרשים נועדו למערכת עיתון "הארץ", בתי המשפט, ומגדל המשלב מלאכות ונותני שירותים ומשרדים.
 התכנית הוסיפה שימושים חדשים לבינוי לאורך שוקן: בנקים, מסעדות, חנויות, מחסנים, דאר, מרפאה, אולמות תצוגה, בתי מלאכה ומשרדים. הגדרת גובה הבניה 6 קומות ו12 קומות במגדל הפינתי.

מדיניות מבואות יפו-2005

תכנית אסטרטגית למרחב מבואות יפו (כ 1000 דונם) לחיזוק ופיתוח אזור מבואות יפו.
 הקריה מוגדרת כ"ליבת תעסוקה" יחודית במרחב, בעלת דפנות מסחריות הפונות לרחובות הראשיים, ללא שילוב מגורים.
 מצפון לרחוב העמל (מתחם צפוני) מוגדר האזור "תעסוקה משולב מגורים". תוך תשומת דגש כי תנאי לקיום עוגן מגורים משמעותי הוא קיומן של תשתיות ציבוריות.

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

בשל חשיבות הקריה היסטורית, תפקודית ואדריכלית הוגדר המתחם בתכנית המתאר תא\5000 כ"מרקם בנוי לשימור" אשר נדרש לו מסמך מדיניות. בהתאם לכך, מוצגת תפיסה עירונית כוללת בנוגע למרחב זה, לאור תפקידו כמוקד תעשייה, מלאכה ויצירה וייחודיותו בעיר בעבר ובהווה. תפיסה זו תכוון את הפעילות העירונית במישורים השונים – **סטטוטורים (תכניות בניין עיר, מדיניות שימושים)**, פיתוח פיזי – תשתיות, מרחב ציבורי, היבטי שימור, היבטים נכסיים, פעילויות במרחב הציבורי ועוד.

תהליך התחדשות יעשה באופן זהיר, מאוזן ומפוקח במטרה לשמר את ייחודיותו הרבה במרחב העירוני כמוקד תעשייה, מלאכה ויצירה.

פירוט יעדים/שימושים:

תכנית תא\446, מגדירה שימושי מלאכה ותעשייה לסוגיהן, מאפיות ומסעדות "בהסכמה מיוחדת" (בהתאם לנוהל רישוי עסקים - ללא הליך שימוש חורג בכפוף לפרסומים) לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי "דמיון לשימושים המותרים באזור".

מסמך זה נועד להגדיר אילו שימושים עונים להגדרה "דמיון", לעדכן את מגוון השימושים בהתאם לצורך עכשווי מבלי לפגוע באופי המקום. תוספת השימושים המותרים מבוסס על מגוון השימושים המאושרים בתכנית 1071 והרחבתם לאזור לב הקריה: ביניהם מסחר, מסעדות, ומקומות בילוי. תוספת השימושים מתייחסת לקומת הקרקע ותת הקרקע. הקומות העליות ימשיכו לשמש לטובת השימושים המוגדרים בתא\446 ויכללו בתוכן את מגוון שימושי היצרנות והמלאכה (אומנות פלסטית, מחול ומוסיקה, גלריות וחללי תצוגה, ייצור ובעלי מלאכה עדכניים).

המלצות -**קידום הליכים תכנוניים סטטוטוריים**

- תחום אפשרי להתערבות של אופי הרחוב האינטנסיבי וערכיהם האדריכליים הפחותים של בניו הדופן, ניתן לאפשר שינוי מהותי באופיין בהתאם ליוזמות נקודתיות. קידום תכנית בהתאם לתכנית המתאר, לא יתאפשר מגורים בדופן רח' שוקן.
- קידום תכנית בכפוף להמלצות מדיניות למרחב "מבואות יפו" הנערכת בימים אלו (בהתאם להוראות תכנית המתאר) - יזמות פרטית
- ללא התערבות תכנונית עקב ערכיות המבנים בהבט השימושים היחודיים והאדריכלי, סוגית תוספת בניה תבחן בהתאם להמלצות תיק התייעוד המרקמי ואינה מומלצת בשלב זה. כל תוספת תעשה ע"מ לחזק את השימושים הקיימים.

***מרחב תכנון צפוני**

קידום תכניות בהתאם למסמך "מדיניות מבואות יפו" - במסגרת מסמך המדיניות למבואות יבחנו גם הסוגיות הבאות:

- חיבור רחוב העמל לשד' הר ציון ובחינת סמטת בר יוחאי.
- אופי הבינוי המוצע בדגש על מרחב התפר בין הקריה למתחם הצפוני.
- שמירה על מבנים בעלי ייחודיות וערכיות תרבותית במרחב.
- אפשרור המשך קיום של מגוון השימושים [בכפוף למניעת מטרדיות].

שימושי מלונאות ומגורים

אזור משולב מגורים ותעסוקה, בתוספת שטחי ציבור
(בכפוף להוראות מסמך מדיניות למרחב מבואות יפו שבהכנה)

תעסוקה ומשרדים

תבחן תוספת שימושי מלונאות בדירוג C, D בכפוף ליוזמות נקודתיות

- מלאכה- לא יתאפשרו שימושי מגורים לסוגיהם (כולל מלונאות) מהסיבות הבאות:
- הימנעות מחיכוך בין השימושים אותם מאפשר המרחב כיום לבין שימושי המגורים.
 - חשש ממשי לשינוי באופי המקום ודחיקת שימושים קיימים.
 - היעדר תשתית ציבורית תומכת מגורים ומלונאות.



*תא\5000 מגדירה כי לאורך רחוב שוקן במקטע בין רחוב קבוץ גלויות לבר יוחאי, לא יותרו שימושי מגורים בבינוי לחזית הרחוב.

שימושי בילוי ופנאי

אזור משולב מגורים, שטחי ציבור ותעסוקה

בתי אוכל מאושרים לפי תא\1071

תוספת שימושי בתי אוכל, ברים* (הסכמה מיוחדת)

תוספת שימושי מועדונים בתת הקרקע (בשימוש חורג מתכנית)

* תוספת השימושים תעשה באופן מוגבל ומפוקח בקומת הקרקע בלבד (עד כ-15 עסקים), בשטח שלא יעלה על 3000 מ"ר או עד לתכנית מקסימלית של 20% (כ25000 מר) הגבוה מביניהם- **בהתאם למודול הבניה הקיים.**

משמעות "הסכמה מיוחדת" לבתי אוכל כמוגדר בתא\446 = ניתן לאשר ללא הליך שימוש חורג בכפוף לפרסומים (בתיאום עם המחלקה המשפטית).



להמלצות אלו נלווה דף הנחיות פרטניות לרישוי עסקים.

המלצות לענין מרחב ציבורי

הפקעת דרכים* (בהתאם לתב"ע 819תמ\ שאושרה ב1965)

תחום התייחסות המסמך

* ההליך בביצוע אנף הנכסים. אושר בוועדה המקומית בתאריך 24.7.2019

כניסות למתחם

ציר מז' - מע' קיים



מומלץ כי השטחים הפתוחים יפותחו באופן שיעודד הליכה ושהייה במתחם, יגדיל את תנועת הולכי הרגל בכל שעות היממה ויחזק את חיבור הקריה לשכונות הסמוכות, שפירא ופלורנטין.

מסמך המדיניות מציע שני מהלכי פעולה אפשריים -

1. **מהלך ארוך טווח** - הכולל סיום תהליך הפקעת הדרכים בפועל והעברת הבעלות לעת"א,

ביצוע התחזוקה השוטפת (ניקיון ותאורה), ביצוע פעולות פיקוח ואכיפה, הסדרת חניה ואזור פריקה וטעינה.

2. **מהלך קצר טווח** - שמתאפשר באופן מיידי ללא מהלכים סטטוטוריים או קנייניים על ידי התערבות נקודתית בכניסות למתחם וחיזוק ציר מזרח-מערב המקשר בין השכונות הסמוכות לקריה המלאכה. בנוסף לסל תמריצים שיתגבש ע"י אגף התכנון ורישוי עסקים שינתן לעסקים חדשים בקומת הקרקע על מנת לחזק את המרחב הציבורי.

במקביל להגברת פעולות הניקיון והתחזוקה במתחם (תאורה, אשפה ואכיפה)

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- במסגרת מסמך המדיניות לא מוצעים שינויים תנועתיים-כל שינוי מהותי בתנועה יעשה בשיתוף עם הציבור ובעלי העסקים במתחם.

שימור:



קריה המלאכה אותרה בתכנית המתאר כמתחם ייחודי והוגדרה כ"מרקם בנוי לשימור" המחייב הכנת מסמך מדיניות.

מורכבותה של הקריה וחשיבות השימור הרב שכבתי הכולל מרקם, אדריכלות ושימושים העלה את הצורך בקידום **סקר שימור** שיבחן באופן נוסף וממוקד יותר את איכויותיו האדריכליות של המתחם והיכולת לשמרם תוך התחדשות הקריה.

בהתאם לממצאי הסקר: יוגדרו דרגות השימור וערכיו האדריכליים של כל מבנה בנפרד וכמתחם, המלצות או הגבלות לעניין בינוי עתידי (קיים ותוספות), הצגת חלופות בהתאם לרמת ההתערבות המומלצת בנוגע לשטחים הפתוחים ותת הקרקע.

קרית המלאכה אושרה בועדת השימור 23.12.2019 להמשך קידום מסמך המדיניות. בימים אלו מקודם במחלקת השימור סקר תיעוד מרקמי לקריה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

2014-2016

מהלך משותף עירוני שקודם על ידי מינהלת קידום עסקים בעת"א, משרד התמ"ת (מעוף), חברת הניהול ונציגים מהקריה. (קודם כמהלך בנפרד ממסמך מדיניות זה)
<<פרסום דו"ח מפגעים וצרכים לעסקים בקרית המלאכה, סקירת הליכי שיקום נדרשים למרחב הקריה.
<<פרסום תכנית שיווק ושיקום בהתאם למסקנות הדו"ח.

2017-2019

ראיונות פרטניים עם בעלי העסקים במסגרת עבודת רקע למסמך המדיניות.
נערך ע"י יועצים חיצוניים - רועי פביאן, שרון בנד ואיריס ורזגר.
<<איתור צרכים וחסימים לקידום יוזמות.
<<הכנת סקר שימושים עדכני.

2019-2020

פגישות שוטפות עם נציגות מקרב האמנים, חברת ניהול הקריה וגורמים עירוניים רלוונטים בשיתוף דורון ספיר ורויטל בן אשר-פרץ-יועצת רה"ע לענייני אומנות.
התכנית הוצגה בועדת שיתוף ציבור ב 12.12.2019

באם כמהלך המשכי למדיניות זו מתוכננים מהלכים פיזיים/תנועתיים במרחב יש לקדם מהלך שיתוף ציבור בהתאם לקבוצת בעלי עניין רלוונטים: בעלי העסקים, תושבי שכונות סמוכות ואמנים בקריה.

זמן ביצוע:

מיידי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
לאשר את המדיניות המוצעת.

התוכן	מס' החלטה
1 _____ - _____ תא/מק/4557 - מרחב לוינסקי	13/05/2020
דיון מקדמי בתכנית	10 - - 20-0007

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

מטרת הדיון: הצגת עקרונות התכנון – פרה רולינג, לאישור הועדה טרם קידום תכנית מפורטת. תכנית זהו מובאת לדיון מקדמי על מנת לקבל את אישור הועדה למתווה קידום התכנית במסגרתה מבוצע הליך איחוד וחלוקה בהתאם לנדרש וכן התאמת הבינוי לתוואי הרק"ל החדש. היות שהתכנית המאושרת חורגת מתכנית המתאר בהיקף זכויות הבניה ומספר הקומות, אנו מבקשים את אישור הועדה להתקדם במתווה המפורט.

מטרת התכנית: תכנית איחוד וחלוקה ועדכון אופי הבינוי בהמשך לתכנית תא\3277(2010).

רקע: תא\4557 מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה כהמשך לתכנית תא\3277 משנת 2010 - "תכנית להתחדשות עירונית בסביבת התחנה המרכזית החדשה" ובהתאם לעקרונות התת"ל משנת 2017. מטרת תכנית זו לאפשר מימוש תכנית תקפה לתוספת מגורים בהמשך למרקם הוותיק של השכונה מצפון מחד ומאידך לחזק את המשך רצועת המע"ר בסמוך למתחם התחנה המרכזית מדרום לרחוב לוינסקי. במקביל, מקודם תכנון להעתקת פעילות התמח"ת אל צומת בן צבי שיביא להקטנת אינטנסיביות והשפעת האוטובוסים ושיפור המרחב העירוני.

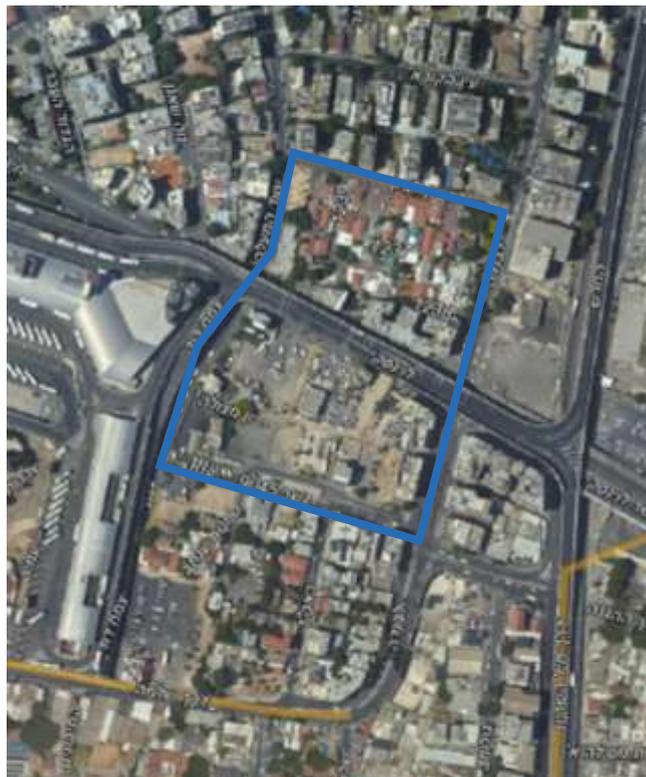
מיקום:

אזור: מרחב לוינסקי.

תאור גבולות: רח' ראשון לציון בצפון, רח' לבנדה במזרח, רח' צמח דוד במערב ורחוב ענתבי מדרום.

במרכז המרחב - רחוב לוינסקי

שטח התכנית: 33.309 ד'



צוות התכנון: עורך התכנית: אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים, מחלקת תכנון יפו-דרום אגף תכנון עיר.

אדריכלות נוף - רז מטלון

מהנדס תנועה - דגש הנדסת תנועה

שמאי - גרשטיין וקראט

איכות סביבה - לשם שפר איכות סביבה

יועץ חברתי - עמליה רימלט

ניהול פרויקט - חושן ניהול פרויקטים

יום: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9036		כל הגוש	1-11,13-29	
6944	לא מוסדר		84-86,90-91,93,98-100,104-108,116,118-121,138,140,149-154	64-65,111-113,139
6977	מוסדר			29
7060	מוסדר			18
9035	מוסדר		10-21,23,25-34,41	22,24,35-39

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון נחלק לשני אזורים עיקריים:

המרחב הצפוני: הדופן הצפונית של רחוב לוינסקי כוללת רצועה צרה של בתי מגורים ומבני תעסוקה ותיקים (משרדים, מלאכה, אחסנה) שגובהם בין 3 ל-5 קומות, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. במרכז המרחב בצפוני קיימת שכונה של כ-30 מבנים צמודי קרקע עם גגות רעפים, תכנית מבונה גבוהה ועצים ותיקים.

המרחב הדרומי: מדרום לרח' לוינסקי קיים שטח שברובו אינו מבונה. בשטח זה קיימים מגרשי חניה ומס' מבנים בני 2-3 קומות. רחוב צמח דוד, המשיק לקירות הבטון הרציפים של מבנה התחנה המרכזית ולהמשכו של הוויאדוקט, וכולל לאורכו חניונים לעשרות מוניות שירות.

מצב תכנוני מאושר:

התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 62א. לחוק התכנון והבנייה בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בתא\3277. זאת מפני, ששטחי הבנייה המאושרים כיום בתא\3277 גבוהים משטחי הבנייה המוגדרים בתכנית המתאר-תא\5000.

התאמה בין תכנית מאושרת תא\3277 לתא\5000:

תכנית המתאר לא ביטלה תכניות תקפות ואת זכויות הבניה שנתנו בגינן גם אם סותרות את תכנית המתאר. להלן הפערים בין התכניות:

1. מרחב צפוני - התכנית המפורטת קבעה רח"ק 8.1 בעוד שתכנית המתאר קבעה רח"ק מרבי 3.5.
 2. מרחב דרומי - התכנית המפורטת קבעה רח"ק 15.5 וגובה 37 ק' בעוד שתכנית המתאר קבעה רח"ק מרבי 12.8 וגובה מרבי 25 ק'.
 3. לאורך ציר רח' לוינסקי - התכנית המפורטת קבעה שצ"פ עירוני, תכנית המתאר העירונית קבעה "כיכר עירונית" ואילו תת"ל 70 א' קבעה במקום זה ציר רק"ל.
- על אף הפער בהיקף השטחי הבניה וקומות המגורים בין תכנית המתאר לתא\3277 נשמרו עקרונות תכנית המתאר לעניין שימושי הקרקע -מגורים בחלק הצפוני ומע"ר בחלק הדרומי.

תכנית תא\3277: (אושרה למתן תוקף : 2010)

מצפון לרח' לוינסקי - מרחב צפוני - הקמת 4 מבני מגורים שגובהם עד 13 קומות כולל קומות מסד מסחרית. היקף המגורים – עד 250 יח"ד, סך השטחים המבונים מעל הקרקע - 41,740 מ"ר (נתון המשקף רח"ק 8.7). מצפון למגורים מוצע שצ"פ שמתחתיו דרך תת קרקעית ציבורית בשטח כ-3 ד'.

מדרום לרח' לוינסקי-מרחב דרומי
 הקמת שני מגדלי תעסוקה שגובהם עד 37 קומות כולל קומות מסד למסחר ותעסוקה. סך השטחים המבונים מעל הקרקע - 113,350 מ"ר, (נתון המשקף רח"ק 15.5).
 תא/3277 קבעה כי "**הוועדה המקומית רשאית להתיר** המרת של שטחי משרדים לשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד. בכפוף להוראות הבניה המפורטות בסעיף 13." (הכוללות הוראות בניה לאישור הרשות לאיכה"ס)

לאורך רח' לוינסקי - שצ"פ ששטחו 7.5 ד', מעליו הוויאדוקט כאשר רחוב לוינסקי עצמו מתפצל לשתי דפנות מבונות מעוגלות כשהרק"ל צמודה לאחת הזרועות ההיקפיות.

התכנית לא כללה טבלת איזון והותירה עריכת איחוד וחלוקה לשלב עתידי.

הדמייה תכנית מאושרת תא/3277



תת"ל 70 א' - הקו הסגול של הרק"ל (2017):

תכנית זו קבעה את תוואי הרק"ל הסופי לאורך רח' לוינסקי והגדירה את מיקום התחנות. תוואי הרק"ל שאושר בתכנית זו שינה באופן מהותי את אופי הבינוי והצבת המבנים שאושרו בתכנית תא/3277 כמפורט בסעיף הבא (תוואי המסילה שהוערך בעת תכנון תא/3277 היה צפוי לעבור בסמוך לדופן המעוגלת של הבינוי)

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון

- ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - כולל טבלאות הקצאה. (סעיף 62א (א) 1)
- התאמת תכנית תא/3277 לתת"ל/70א- תוואי רק"ל הקו הסגול העדכני, תוך תכנון מרחב לוינסקי כחוליה עירונית איכותית ומחוברת.
- עקב החריגה בשטחי הבניה במצב המאושר מתכנית המתאר, טווח הגמישות שניתן לתכנית בסמכות וועדה מקומית בשטח זה הינו מצומצם וע"פ סעיף 62 לחוק. התכנית החדשה מציעה התאמת התכנית המאושרת לתוואי הרק"ל, התאמת אופי הבינוי ומיקום השטחים הפתוחים בצורה מיטבית ואיכותית, ללא הפחתת שטחי הבניה או היקף השטחים הפתוחים.

- בהתאם, תקבע התוכנית הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מרחבי תכנון חדשים :
1. הפחתת שטח דרך על חשבון הגדלת שטח ציבורי פתוח . סעיף 62א(א)3.
 2. הגדרת הגובה המותר לבניה בהתאם להקלות בחוק. סעיף 62א(א)9)
 3. קביעת קווי הבניין לקומת הקרקע, לקומות המסד ולמגדלים. סעיף 62א(א)4
 4. קביעת זיקות הנאה בין המגרשים בתחום התוכנית למטרת יצירת מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור. 62א(א)19)
 5. תוספת שימוש מלונאי ע"ח שטחי מסחר סעיף 62 (א)11
 6. עדכון הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי, פיתוח נוף והנחיות סביבתיות. סעיף 62 (א)5

פירוט יעדים/שימושים:

מצפון לרח' לוינסקי- מגורים מעל קומת מסחר, שטח מבונה לצרכי ציבור, שצ"פ לרווחת התושבים. מדרום לרח' לוינסקי-תעסוקה מעל קומת מסחר סמוך תחנה המרכזית, חזית מסחרית לדופן לוינסקי, מלונאות, שצ"פ לרווחת התושבים. לאורך רחוב לוינסקי- שדרה עירונית שכוללת מדרכות רחבות, חזיתות פעילות, ציר רק"ל ותנועת כלי רכב (בהתאם לתכנון הרק"ל).



שטחי בנייה¹ ומגבלות בנייה – מצב מוצע ומצב מאושר

מצב מוצע	מאושר (תא/3277) \ מצב מוצע (תא/4557)	
ללא שינוי שטחי בנייה ביחס למצב מאושר	מתחם צפוני	
	מגורים	29,600 מ"ר
		250 יח"ד
	מסחר	7,000 מ"ר
	שטח מבונה לצרכי ציבור	700 מ"ר
	גיבה מרבי	שינוי מ13 קומות לעד 19 קומות

1 שטחי הבנייה הינם שטח כולל, עיקרי ושירות, מעל הקרקע, לא כולל מרפסות

	מתחם דרומי	
	תעסוקה	104,710 מ"ר*
	מסחר	8,969 מ"ר
	גובה מרבי	37 ק'
	סה"כ שטחי בנייה בתחום התכנית בתחום התכנית	150,979 מ"ר

סה"כ שטחים בנויים-

29,600 מ"ר למגורים, 104,710 מ"ר לתעסוקה, 15,969 מ"ר למסחר, 700 מ"ר מבונה לצרכי ציבור.
 ***הוועדה המקומית רשאית להתיר** המרת של שטחי משרדים לשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד. בכפוף להוראות הבניה המפורטות בסעיף 13. " (הכוללות הוראות בניה לאישור הרשות לאיכה"ס)

שטח ממוצע ליח"ד:

כ-80 מ"ר עיקרי, לא כולל מרפסות ולא כולל שטחים משותפים וממ"ד.
מספר קומות: מתחם צפוני שינוי מ13 קומות ל עד 19 קומות,
 מתחם דרומי עד 37 קומות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

עיצוב:

תכנון רח' לוינסקי כרחוב עירוני בעל חזיתות מסחריות, רצועת הליכה רחבה שנועדה לאפשר תנועה מסיבית של תנועת הולכי רגל בין תחנת רכבת ההגנה, התמח"ת, תחנות הקו הסגול ואזורי התעסוקה והמגורים שיפותחו באזור. מתחם צפוני- הבינוי במתחם נסוג כ-40 מ' מגשר האוטובוסים (ויאדוקט) לטובת:

- שצ"פ רחב שמשמש ככיכר עירונית, מלווה רחוב וצמוד לרק"ל, מאפשר מוקד עירוני הכולל שימושים מגוונים בעלי אופי ציבורי (מסחר, בילוי, ספורט ופנאי)
- התרחקות מבני המגורים ככל האפשר מרחוב לוינסקי.

מתחם הדרומי- בינוי לשימושי תעסוקה (בהתאם לזכויות הבניה המאושרות), במרכזו יפותח שטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים בדופן הפונה לשכונת המגורים הקיימת (שכונת שפירא) שמדרום לתחום התכנון.

מצורפות שתי חלופות לבינוי המע"ר **שיקבע בעת תכנית העיצוב.**



חלופה 01 – שני מגדלים עד 35 קומות ובנייה המשכית בגובה 16 ק' מדרום לרח' לוינסקי



חלופה 02 – שלושה מגדלים ובינוי מלווה רחוב מזרח לרח' לוינסקי.



הדמיה של השצ"פ/כיכר עירונית, מלוינסקי פינת לבנדה לכיוון צפון מערב. (מרחב צפוני)

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב התכנון נגיש למערכת הסעת המונים בטווח אזור א' (350 מ') מתחנת רכבת ההגנה וכן מהתחנה המרכזית. בנוסף, מתוכנן ומאושר בלב מרחב התכנון מעבר הקו הסגול של הרק"ל. תקני החניה המקסימלים לתעסוקה עד 1:240, למגורים עד 1:0.8 או התקן התקף בעת הוצאת היתר-הנמוך מביניהם, תקן החניה הסופי יבחן בתכנית העיצוב ויקבעו לעת הוצאת ההיתר. רח' לוינסקי ישא תנועת רק"ל דו סטרית וכן תנועת רכב (פרטי+תח"צ) חד סטרית לכיוון מזרח. התכנון מציע מענה לרציפי חניה למוניות שירות לאורך רח' ענתי וצמח דוד וכן חניית מוניות בתת הקרקע.

אוכלוסיה מקומית

המרחב מורכב ממגוון אוכלוסיות חלקן תושבים ותיקים וחלקם מהגרי עבודה, באזור זה מקבץ מבני דת (בתי כנסת וכנסיות) בעלי חשיבות רבה לאוכלוסיות השונות המתגוררות בשכונה. מתווה שיתוף ציבור יגובש ויוצג לוועדה לשיתוף ציבור.

איכות סביבה:

הסוגיה הסביבתית המשמעותית הינה זיהום אויר כתוצאה מכלי רכב. זיהום זה נובע ממספר מקורות – זיהום רקע בעיר, זיהום מכיוון נתיבי איילון, זיהום מוואדוקט האוטובוסים שמשמש גישה לאלפי אוטובוסים ביום, ועוד. העירייה יזמה בדיקה סביבתית מקיפה שכללה בדיקת ניטור אויר, ומסקנותיה מגובשות בימים אלה. בהתאם לתוצאות הבדיקה הסביבתית יוחלט על מטלות, מגבלות והתניות שקשורות בהפחתת השפעת הזיהום, כגון – קירווי הוואדוקט, סניקת הזיהום בפירים לרום מבני התעסוקה והיתכנות שימושים רגישים כגון מגורים ושטחי ציבור בסמיכות לרח' לוינסקי. ככל הנדרש, בדיקות סביבתיות נוספות כגון סקר אקלימי, סקר אקוסטי וכיוב' יבוצעו בהמשך.

כתנאי להוצאת היתר יידרש עמידה בבדיקות סביבתיות כפי שמוגדר בתב"ע המאושרת (תא\3277) (הכולל חו"ד לענין הוואדוקט, חו"ד אקוסטית, הצבת תחנת ניטור אויר במקום בתיאום המשרד להגנת הסביבה ובאישור הרשות לאיכה"ס בעת"א לכלל המטרדים הסביבתיים בכפוף לבדיקות שנדרשות לאותה עת.) פתרונות הבינוי המוצעים יוצגו בתכנית העיצוב לחו"ד אדריכל העיר והרשות לאיכה"ס.

הקצאות לצרכי ציבור:

שטח ציבורי פתוח- התכנית מוסיפה כ-1.5 דונם שצ"פ (סה"כ כ-8 ד') על ידי צמצום הדרכים בשטח התכנית. שטח ציבורי מבונה- המסלול הסטטוטורי בו מקודמת התכנית, לפי סעיף 62א.א (א) לחוק התכנון והבנייה, אינו מאפשר הגדלת שטח מבונה לצרכי ציבור, לכן ההקצאה הנ"ל נותרת כפי המצב המאושר – 700 מ"ר בנוי.

זמן ביצוע: ל"ר

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

- תכנית זו מהווה שלב ראשון בניטור המצב הקיים על מנת לאפשר מימוש תכנית תקפה תא\3277. במסגרתה תכנית זו מבוצע הליך איחוד וחלוקה בהתאם לדרישות התכנית. היות שהתכנית המאושרת חורגת מתכנית המתאר בהיקף זכויות הבניה ומספר הקומות, אנו מבקשים את אישור הועדה להתקדם במתווה זה של שינוי הבינוי והתאמתו לתוואי הרק"ל המעודכן.
- התכנית התקפה איפשרה המרה חלקית של שימושי תעסוקה למגורים במתחם הדרומי, בכפוף לשיקול הועדה, בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, לא תומלץ המרת שטחי תעסוקה למגורים עקב המחסור בשטחי ציבור בכלל השכונה ובתכנית זו בפרט.
- במקביל, עת"א בשיתוף עם משרד התחבורה מקדמת בימים אלו מיקום חלופי למרכז תחבורה משולב כחלק מתכנון מע"ר בן צבי.
- שימושי המגורים בחלק הצפוני יעשו בכפוף לבדיקות איכה"ס הנדרשות בתנאים להיתר בתא\3277 המאושרת.
- תכנית זו מציגה את עקרונות התכנון ואופן הצבת המבנים. הגובה הסופי, תנאים להוצאת היתר וכד' יקבע לאחר התיאומים הנדרשים ויובאו בפני הועדה.
- מתווה שיתוף ציבור יגובש ויוצג לוועדה לשיתוף ציבור.

מס' החלטה

<tr_yeshiva>

<ms_yeshiva>

<seif>