

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0006-21 מיום 10/03/2021

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 10/03/2021 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות אפליקציית זום.

באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת ואיש מחשוב. חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה. חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה. שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום. קישור לזום אישי ישלח ביום ראשון/שני, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי. יהיה קישור נוסף שיפורסם לציבור הרחב לצפייה בלבד.

להלן סדר יום לשיבה. אנא הבא/י חומר זה אתך לשיבה.

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 21-0005 מיום 24/02/2021	
1.	1		צ' תביעות פיצויים - הארכת מועד בקשה להארכת מועד נוספת בת 120 ימים	09:00
2.	5		תא/1/3360 "מרחב הדולפינריום דיון נוסף בעקבות החלטת ועדת ערר ב"תביעת דירה מספר 6" מתוך 7 דירות שנדחו על הסף	
3.	14		מדיניות רצועת חוף מרכז ת"א דיווח לועדה	
4.	29		מתחם יצחק שדה - הארכת תוקף לתכנית דיון בדיווח הארכת תוקף לתכנית 1/3319	
5.	38	507-0364828	תוספת זכויות בנייה במגרש 7 בתחום תא/3000 דרום הקריה דיון בהתנגדויות	09:30
6.	52	507-0722066	רח' תקוע - נווה אליעזר דיון בהתנגדויות	10:15
7.	77	507-0626317	התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנר דיון בהתנגדויות	11:00
8.	113	507-0912105	מנטיפיורי 9-11 דיון בהפקדה	12:30
9.	121		מדיניות לפריסת ובניית שירותים ציבוריים ברחבי העיר דיון באישור מדיניות	

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

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

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



פרוטוקול החלטות מספר 21-0005
י"ב אדר תשפ"א 24/02/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
בנוכחות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אסף הראל, מיטל להבי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0004 מיום 10/02/2021
1.	1		שטחים ציבוריים כיכר המדינה דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	4	507-0507764	תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בסעיף 78 (3) עמדת הועדה המקומית לעניין מגרשים חריגים לאור פניות לוועדה המוזית
3.	22	507-0154443	507-0154443 הירקון 23-27 בקשה מהועדה המחוזית לאריך תוקף לתכנית מאושרת
4.	30	507-0366765	העברת זכויות מבן ציון 25 למנחם בגין 158 ואיינשטיין 10 דיון בהתנגדויות
5.	43	507-0599266	מרכז מסחרי ברחוב האוונגר 3-5 דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית מתאריך 25.1.21
6.	54	507-0523845	פינוי בינוי אחי דקר - שכי נווה שרת דיון בדיווח על החלטת המחוז למתן תוקף מתאריך 1.2.21
7.	107	507-0601443	לה גווארדיה 35-45 דיון בדיווח על חלופות בינוי והחלטת ביניים בערר 1084/0720
8.	169	507-0753012	מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 א דיון על המלצה להפקדה
9.	174	507-0677997	בית קברות טאסו דיון בהפקדה

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/4908 - מנחם לילי 8-2 קריית שאול

מס' החלטה	התוכן
10/03/2021	צ' תביעות פיצויים - הארכת מועד
1 - 21-0006	בקשה להארכת מועד נוספת בת 120 ימים

בהמשך להחלטות הוועדה המקומית בישיבותיה מהימים 13.11.2019 ו-12.2.2020 (פרוט' 19-0018' החלטה מס' 2 ופרוט' 20-0002' החלטה מס' 3 בהתאמה) לפיהם הוחלט לאשר אורכות למתן החלטות בתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכנית צ' (תכנית מס' 507-0271700) ותכנית תא/מק/4067 על ידי הוועדה המקומית ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 90 ימים** למתן החלטה כאמור, והכל כמפורט להלן:

- מדובר בתביעות רבות ומורכבות בסך כולל של מעל 100 מיליון ₪, אשר מעל 100 מהן הוגשו על ידי תובעים ללא ייצוג עורך דין וכ- 50 מהן הוגשו על ידי עורך דין מייצג. התביעות הוגשו בפרק זמן קצר, ממש בימים האחרונים בתום שלוש השנים בהן ניתן להגיש תביעת פיצויים, והן כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים;
- נדרשת בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט בכל תביעה;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה ועודנה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, נוצר עומס חריג.

לאור כל המקובץ, מבוקשת **ארכה נוספת, בת 90 ימים**, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

להלן פירוט תביעות בגין תכנית צ' אשר להן מבוקשת הארכה:

נכס תובע/ים	סה"כ תביעות	סכום תביעות
רחוב קהילת אודסה 2	1	915,066 ₪
רחוב קהילת אודסה 2א	1	870,000 ₪
רחוב קהילת קשינוב 1	1	1,914,200 ₪
רחוב קהילת קשינוב 3	1	2,450,000 ₪
רחוב קהילת קשינוב 5	1	943,000 ₪
רחוב ויתקין 28	1	3,000,000 ₪
רחוב דוד ילין 9	10	12,155,000 ₪
רחוב אקסלרוד 2,4	7	2,157,235 ₪
רחוב שרגא פרידמן 3	8	1,608,199 ₪
רחוב שרגא פרידמן 5	18	6,297,710 ₪
רחוב אקסלרוד 10, פרלוק 18-20	37	9,679,071 ₪
רחוב שרגא פרידמן 7-9	37	11,546,859 ₪
מתחם "סמל" - רחוב בן סרוק מגרש 111 בתכנית 2988א' (חלקת המגורים)	1	40,400,000 ₪
רחוב מזור יעקב 3,4,6 רחוב ילין דוד 10,14,16 רחוב אפשטיין יצחק 6	25	11,439,800 ₪

סיכום: סה"כ 149 תביעות בסכום כולל של 105 מל"ש.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 תיאור הדיון :

אירית יומטוב : מבוקש זאת הארכת מועד ב-90 ימים לתביעות רבות לגבי תוכנית צ'. התביעות הם נכסים גובלים של אנשים פרטיים שסובבים את המבנים הציבוריים והמצב התכנוני שונה בכל תביעה ותביעה. ישנה מורכבות גדולה בהרבה מהתביעות עם חו"ד שיש להשיב עליהם. יש תביעות שדחינו על הסף מחמת התיישנות ישנה תביעה שהסתיימה ועלולה לעלות בועדה הקרובה של ועדת המשנה להכרעה בתביעות פיצויים. אנחנו זקוקים לזמן כדי להשלים את כל פתירת הסוגיות המורכבות בתביעות האחרות וישנה התקדמות גדולה. אופירה יוחנן וולק : איזו פעם זו אתם מבקשים הארכה? אירית יומטוב : פעם שלישית.

החלטה :

נוכח המורכבות שהוצגה בהכנת המענים לתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית צ הועדה מאשרת אורכה נוספת בת 90 יום להבאת התביעות לדיון בועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ

בישיבתה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נוכח המורכבות שהוצגה בהכנת המענים לתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית צ הועדה מאשרת אורכה נוספת בת 90 יום להבאת התביעות לדיון בועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ

דיון נוסף :

בהמשך להחלטות הוועדה המקומית בישיבותיה מהימים 13.11.2019, 12.2.2020 ו-5.8.2020 (פרוט' 19-0018' החלטה מס' 2, פרוט' 20-0002' החלטה מס' 3 ופרוט' 20-0014' החלטה מס' 1 בהתאמה) לפיהם הוחלט לאשר אורכות למתן החלטות בתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכנית צ' (תכנית מס' 507-0271700) ותכנית תא/מק/4067 על ידי הוועדה המקומית ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 120 ימים** למתן החלטה כאמור, והכל כמפורט להלן :

- מדובר בתביעות רבות ומורכבות בסך כולל של מעל 100 מיליון ₪, אשר מעל 100 מהן הוגשו על ידי תובעים ללא ייצוג עורך דין וכ- 50 מהן הוגשו על ידי עורך דין מייצג. התביעות הוגשו בפרק זמן קצר, ממש בימים האחרונים בתום שלוש השנים בהן ניתן להגיש תביעת פיצויים, והן כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים ;
- נדרשת בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות ;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט בכל תביעה ;
- זאת ועוד : לאור משבר הקורונה המתארך והמצב המיוחד בו נתונה המדינה, לרבות ההגבלות המחמירות שהוטלו הן על המגזר הציבורי והן על המגזר הפרטי, על כל המשתמע מכך, ובשל היעדר זמינותם של עובדי העירייה הנחוצים להכנת המענה לתביעות הפיצויים הנמצאים בחופשה הכפויה, ולאור חוסר וודאות לגבי מועד סיום הסגר ו/או מועד השבת העובדים לעבודה סדירה ;

לאור כל המקובץ, מבוקשת **ארכה נוספת, בת 120 ימים**, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 תיאור הדיון :

אירית יומטוב: לאור ימי הקורונה צמצום משאבי הזמן וכח האדם ובנוסף לעובדה שהתביעות מאוד מורכבות המדברות על מצבים תכנוניים שונים בכל אחת מהתביעות וחוו"ד מקצועיות, לכן אנו צריכים את הארכה. יש לציין כי תביעה אחת כבר נידונה בפני הועדה. אופירה יוחנן וולק: כמה תביעות הוגשו מתוך ה-149. אירית יומטוב: לגבי תביעה אחת היא נידונה וניתנה החלטה לגביה. יש 149 תביעות ויש כמה מקבצים וה-3 שנים הסתיימו לפני כשנה. אופירה יוחנן וולק: זו פעם רביעית שאתם מבקשים אתם בטוחים שה-90 יום הסתיימו. אודי כרמלי: אירית הועדה המקומית מוסמכת לתת כל הארכה לכן אני מציע שתבקשו 180 יום. דורון ספיר: הוסכם כי תינתן ארכה של 120 יום.

בישיבתה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 05.08.2020 (פרוט' 0014-20' החלטה מס' 1) לפיה הוחלט לאשר ארכה בת 90 ימים. הועדה מחליטה לאשר ארכה נוספת, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה נוכח הנימוקים שהוצגו לוועדה המקומית בעניין.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן אריאלי, ליאור שפירא

דיון נוסף**חוו"ד עו"ד אירית יומטוב – ב"כ הוועדה המקומית**

בהמשך להחלטות הוועדה המקומית בישיבותיה מהימים 13.11.2019, 12.2.2020, 5.8.2020 ו-21.10.2020 (פרוט' 19-0018' החלטה מס' 2, פרוט' 20-0002' החלטה מס' 3, פרוט' 20-0014' החלטה מס' 1 ופרוט' 20-0019' החלטה מס' 1 בהתאמה) לפיהם הוחלט לאשר אורכות למתן החלטות בתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכנית צ' (תכנית מס' 507-0271700) ותכנית תא/מק/4067 על ידי הוועדה המקומית ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 120 ימים** למתן החלטה כאמור, והכל כמפורט להלן:

- מדובר בתביעות רבות ומורכבות בסך כולל של מעל 100 מיליון ₪, אשר מעל 100 מהן הוגשו על ידי תובעים ללא ייצוג עורך דין וכ- 50 מהן הוגשו על ידי עורך דין מייצג. התביעות הוגשו בפרק זמן קצר, ממש בימים האחרונים בתום שלוש השנים בהן ניתן להגיש תביעת פיצויים, והן כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים;
- נדרשת בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט בכל תביעה;
- זאת ועוד: לאור משבר הקורונה המתארך והמצב המיוחד בו הייתה ועודנה נתונה המדינה, על כל המשתמע מכך, ובין היתר, האילוצים הנובעים מהסגר במהלך התקופה המלווים בשינוי וצמצום מתכונת העבודה ופעילותם של עובדי העירייה הנחוצים להכנת המענה לתביעות הפיצויים.

לאור כל המקובץ, מבוקשת **ארכה נוספת, בת 120 ימים**, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

רקע:
בתאריך 26.8.2018 התקבלה במשרדי הועדה המקומית תביעה לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בעקבות אישור תוכנית תא/1/3360 – "מרחב הדולפינריום".

תכנית מס' **תא/ 1/3360** חלה על מתחם קרקע בשטח של כ- 45.56 דונם הנמצא מדרום לרחוב הכרמלית וכולל את המתחם הידוע כ"מתחם הדולפינריום".
התכנית חלה על חלקה 13 וח"ח 1,3,9-11 בגוש 7002 וחלקה 2 בגוש 7407.

בחלק המזרחי של התכנית שני מגרשים, כאשר המזרחי מביניהם מיועד לבניית מגדל בן 25 קומות ובניין נוסף בן 7 קומות המיועדים למלון ומגרש מערבי המיועד לבניית מגדל בן 25 קומות ו- 5 בניינים נוספים בני 9 קומות המיועדים למגורים.

גוש :	7229
חלקה :	78
שטח החלקה הרשום :	784 מ"ר.
מהות :	7 דירות הפונות לדרום בבניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית.
כתובת :	הכרמלית 11, תל אביב.
זכויות :	בעלות פרטית.

עמ' 5



הבניין הנדון:



הנוף הנשקף מהדירות:

התובעת: קארבונה סלייס לימיטד.

התביעה:

בתאריך 26.8.2018 הגישה התובעת באמצעות עו"ד עומר קריסטל, תביעה לפיצויים עקב אישור תכנית מס' תא/1/3360 וזאת לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965. לתביעה צורפה חוות דעת שנערכה ע"י מר אריה קמיל ומר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין, מיום 19.8.2018.

אומדן הפגיעה, על פי שמאי התובעת, בהתאם למרכיבי הנזק, הינה כדלקמן:

שמאי התובעת בהתבסס על עסקאות השוואה קבע כי שווי ממוצע למ"ר בנוי בדירה בעלת נוף לים, וללא פגיעה של מרכיבי הנזק המפורטים הינו 68,300 ₪. שווי ממוצע למ"ר בנוי, כפי שמשקף בעסקאות בדירות נשוא חוות הדעת הינו בגבולות 39,400 ₪. הפגיעה למ"ר - 28,900 ₪. שטח נפגע מהתכנית - 999 מ"ר. סך הפגיעה בגין התכנית במעוגל - 28,870,000 ₪. גורמי הפגיעה עפ"י חוות הדעת:

פרטיות- הדירות בקומות הבניינים המיועדים יצפו ויפריעו לשלוותם של הדיירים אשר ציפו לפרטיות.

עומס תנועה ורוחב הדרך- גידול של כ- 300 יח"ד, הרחבה של זכויות הבניה למבני ציבור, ותוספת של כ- 450 חדרי מלונאות משנה משמעותית את כמויות הרכבים שיאלצו לעבור בסביבת הנכס. בנוסף, התכנית כוללת נספח תנועה לפיו ניתן לראות כי רוחב הכביש הוקטן מ- 15 מ' ל- 14.2 מ'. מצד אחד יש ריבוי באוכלוסייה המגיעה למתחם, ומצד שני אין דאגה לפתרון תחבורתי.

פגיעה בנוף- אובדן נוף פתוח/ נוף לים והחלפתו במבנה מגורים מהווה פגיעה משמעותית במחירי המקרקעין.

הצללה- התכנית המוצעת פוגעת במספר מבני מגורים סמוכים לתכנית מצפון, על רחוב הכרמלית. בהתאם לנספח ההצללה המצורף לתכנית- מדובר בפגיעה שאינה עומדת בתקנים או הסטנדרטים המקובלים. כמו כן, יש השפעה ישירה על בעלי הבתים בצריכת חשמל, העדר החשיפה לשמש יאריך משמעותית את זמן הייבוש של הבתים מגשמי החורף, מה שיצור בעיות לחות ורטיבות- פגיעה בריאותית ופגיעה קניינית.

התייחסות השירות המשפטי לתביעה – עו"ד אושרת שפי ועו"ד מיכל דיק

1. בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק"), מי שזכאי להגיש תביעה לפיצויים הוא **בעל המקרקעין או בעל זכות בהם** ביום תחילתה של התכנית.
2. מעיון בשומה שצורפה לכתב התביעה עולה, כי עוד טרם אישור תכנית תא/3360/1 מכרה התובעת חלק ניכר מהדירות שנבנו על החלקה והן נשוא התביעה.
3. משכך, ביום 7.11.18 פנתה ב"כ הוועדה המקומית לב"כ התובעת וביקשה ממנו להמציא הוכחה בדבר בעלות התובעת במקרקעין במועד אישור התכנית וזאת ע"מ שניתן יהיה לבחון את הפגיעה הנטענת ביחס לדירות שנותרו בידי התובעת.
4. במענה לפניית הוועדה המקומית, ענה ב"כ התובעת, במכתב מיום 9.12.18, כי כל שנעשה בחלק מהמקרקעין על ידי התובעת הוא התחייבות לעשיית עסקה שטרם הסתיימה ברישום כך שהתובעת עדיין הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין. עוד נטען על ידו כי הפגיעה עקב התכנית נגרמה כבר בשלב הפקדתה. ב"כ התובעת לא פירט במכתבו אלו דירות נשארו בבעלות התובעת ואלו דירות נמכרו לפני אישור התכנית.
5. תשובתו של ב"כ התובעת לפיה הבעלות הרשומה במועד אישור התכנית היא המוכיחה את זכותה של התובעת במקרקעין ומשכך גם את זכותה לתבוע ירידת ערך, איננה יכולה להתקבל, שכן די בעריכת עסקה למכירת המקרקעין (שאף דווחה למס שבח) כדי לשלול את זכות התביעה מהתובעת.
6. לאור האמור, לגבי הדירות שנמכרו לפני אישור התכנית – התובעת לא הייתה בעלים או בעלת זכות בדירות במועד אישור התכנית, ולכן היא לא עומדת בתנאים להגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
7. לגבי הדירות שנותרו בבעלות התובעת – מאחר שלא ידוע באילו דירות מדובר ומכיוון שבשומה שצורפה לתביעה לפיצויים לא נעשתה הבחנה בין הדירות שנמכרו לבין הדירות שנותרו בבעלות התובעת, לא ניתן לבחון את הפגיעה לכאורה בדירות אלו עקב אישור התכנית. בנסיבות אלו, יש לדחות על הסף את התביעה לפיצויים גם בנוגע לדירות שנותרו בבעלות התובעת.
8. **אשר על כן ובהעדר מסמכים המוכיחים את מבנה הבעלות המדויק של התובעת בחלקה במועד אישור התכנית, הוועדה המקומית מתבקשת לדחות על הסף את התביעה לפיצויים.**

בישיבתה מספר 0002-19ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אילנית: התביעה הוגשה ע"י חב' קרבונה. מפרטת את התביעה. בהתאם לחו"ד משפטית נעשו עסקאות מכר של יח"ד בבניין שנמצא בהליכי בנייה והוא נשוא התביעה, העסקאות לפני התאריך הקובע. כלומר, היחידות לא היו על שם התובעת בתאריך הקובע. כדי להגיש תביעת פיצויים עליהם להוכיח בעלות והם לא הוכיחו בעלות. אנחנו מבקשים לדחות את התביעה על הסף.

החלטה:

בהעדר מסמכים המוכיחים את מבנה הבעלות של התובעת בחלקה במועד אישור התכנית. הועדה דוחה על הסף את התביעה לפיצויים.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

דיון נוסף בעקבות החלטת ועדת ערר ב"תביעת דירה מספר 6" מתוך 7 דירות שנדחו על הסף

להלן חו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל

1. נגד העירייה (הועדה המקומית) הוגשו בתאריך 26.8.18, שבע תביעות לירידת ערכן של שבע דירות בבנין מגורים בן 7 קומות שברח' הכרמלית 11 תל אביב-יפו, המצוי על חלק מחלקה 78 בגוש 7229 (להלן-"הבניין") וזאת בגין אישורה של תכנית 1/3360 "מתחם הדולפינריום", שאושרה בתאריך 7.9.15 (להלן-"התכנית"), ושלדעת התביעות "פגעה" והפחיתה מערך הדירות, הפונות "לתכנית".

2. "התכנית" – מול "הבנין"

"התכנית" ("הפוגעת" לדעת התובעים) חלה על מתחם קרקע גדול בן כ-45 דונם, הכולל את המתחם הידוע כ"מתחם הדולפינריום". מטרת התכנית הינה "יצירת רצף לטיילת חוף הים ע"י פינוי "מתחם הדולפינריום", הקמת שצ"פ ייחודי הכולל טיילת, מרכז לספורט ימי, הקמת מבנה מלונאי הכולל מרכז כנסים, וכן הקמת מבני מגורים (שני מגדלים בני 25 קומות + בנין בן 7 קומות למלון, + 5 בניינים בני 9 קומות למגורים).

בין "התכנית" "לבנין" מפריד רח' הכרמלית. הבניין מצוי מצידו הצפוני של הרחוב. הקו הכחול של "התכנית" עובר באמצע רח' הכרמלית, ולכן לא מצאנו לנכון לטעון "אי גבילות".

3. כל שבע התביעות הוגשו, כמקשה אחת, מטעם החברה התובעת, שהייתה רשומה בלשכת המקרקעין כבעלת "הבניין", היא חברת "קארבונה סילס לימיטד" (להלן-"החברה", או "התובעת"), באמצעות באי כח החברה, עורכי הדין אלימלך ועומר קריסטל.

4. התביעות כולן הסתכמו בסך של כ-29 מיליון ₪ "ליום הקובע" (7.9.15). התביעות התבססו על חוות דעת שמאית מטעם השמאים קמיל טרשנסקי מיום 12.8.18. התביעות שהוגשו נבחנו על ידי העירייה ומעיון בהן עלה כי עוד טרם אישור "התכנית" מכרה החברה את רוב הדירות התובעות והיא אינה, ולא הייתה, "בעלת הזכויות" בדירות "ביום הקובע", כנדרש כתנאי יסודי, בכל תביעה

עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. נשלח מטעם העירייה מכתב (מיום 7.11.18) לב"כ החברה בבקשה להבהיר את נושא "הזכויות בדירות" "ביום הקובע", אך המענה של החברה מיום 9.12.18 התחמק מתשובה ברורה. לפיכך, ובהעדר מסמכים המוכיחים את "הבעלות על הזכויות" בדירת התובעות "ביום הקובע", נאלצה הועדה המקומית, לפי חוות דעת הייעוץ המשפטי, לדחות על הסף את התביעות כולן. הדחייה קיבלה תוקף בהחלטת הועדה המקומית מיום 6.2.19.

5. על החלטה זו של הועדה המקומית (לגבי "הדחייה על הסף") הגישה החברה ערר לועדת הערר המחוזית לפיצויים (להלן – "הערר"), שמספרו 9005/0419. הועדה המקומית הגישה תשובתה לערר, תשובה שתמכה בהחלטה "לדחייה על הסף".
6. לתאריך 8.11.20 נקבע דיון בערר בפני ועדת הערר אך, טרם הדיון, שוב הציעה העירייה לתובעת להציג את כל החוזים שמתייחסים לכל דירה ודירה משבע הדירות שתבעו, על ידי החברה, וזאת כדי שניתן יהיה להיווכח מי אכן היו "בעלי הזכויות" "במועד הקובע", ועל מנת לבחון מחדש את "הזכאים" לתביעה "לירידת ערך". החברה הסכימה להצעת העירייה להצגת כל החוזים ולפיכך, הושג הסדר בין הצדדים מיום 1.11.20 (שקיבל תוקף "החלטה" מטעם ועדת הערר), לפיו נדחה הדיון בערר תוך שהתובעת תציג לוועדה המקומית, לבחינה מחדש של התביעות – את כל החוזים המתייחסים, לכל דירה תובעת.
7. ואכן, בעקבות ההסדר, כל החוזים הוגשו לעירייה ולאורם נבחנו מחדש כל שבע התביעות.
8. הבחינה המחודשת הזו, העלתה, בברור, כי שש מתוך שבע הדירות נמכרו ולא היו בבעלות החברה התובעת "ביום הקובע". ולפיכך, תביעות החברה לגבי שש דירות אלו "נדחו על הסף". הודעה על כך נשלחה לחברה ביום 13.12.20.
9. רק דירה אחת (מתוך השבע), שהיא מושא הדיון הזה, הוכרה ע"י העירייה "כזכאית" לתביעתה עפ"י סעיף 197 ("ירידת ערכה"), משהיא היחידה שנותרה בבעלות החברה "ביום הקובע" (דירה זו תכונה להלן – "דירה מס' 6").
10. תביעת "דירה מס' 6" (בשטח של כ- 100 מ"ר) הינה "לירידת ערכה" "ביום הקובע" בסך, 2,800,000 ₪ וזאת עפ"י שומתם של השמאים קמיל טרשנסקי מיום 19.11.20. "דירה מס' 6" פונה "לתכנית", ומצויה בקומה הראשונה של "הבניין".
11. לפי התביעה, האלמנטים שפוגעים בערכה, לטענת התובעת, הם: פגיעה "בפרטיות"; הגדלת "עומסי תנועה"; "הצללה"; ובעיקר – "פגיעה בנוף היס" (אובדן הנוף הפתוח לים שנצפה "במצב קודם" ונעלם בעקבות "התכנית") את הפגיעה בנוף מעריכים שמאי התובעת ב"ירידת ערך" של 30 אחוז.

12. לפי "שמאית הועדה", הגב' מלכה דור, אכן קיימת "ירידת ערך" מסוימת של "דירה מס' 6", אבל לא במימד הגדול המתואר בתביעה. לפי "שמאית הועדה" התובעת הייתה מודעת עוד טרם הקמת "הבניין" כי "פיתוח העיר לא ייעצר בקצה מגרשה" (ערר עליון ע"א 1188/92) וכי היה עליה לצפות להתפתחות אורבנית טבעית, כגון על ידי "התכנית". וכן, כי רח' הכרמלית ממילא מהווה נתיב תחבורה ציבורי סואן, מה גם "שדירה מס' 6" מצויה בקומה הנמוכה בבנין (שאינו "מגדל יוקרה") וממנה נשקף רק נוף חלקי לים. בעיקר, דוחה "שמאית הועדה" את "עסקאות ההשוואה" שהוצגו ע"י שמאי התובעת לצורך קביעת ירידת הערך. וממילא דוחה שמאית הועדה את התוצאה שנקבעה על ידי שמאי התובעת לגבי שווי מ"ר "במצב חדש", תוצאה שאינה משקפת נכונה את השווי "לפני" ו"אחרי" "היום הקובע". "שמאית הועדה" גם קובעת, כי קיימים "אלמנטים משביחים" בתכנית, שלא הועלו כלל בשומת התובעת (כגון, הריסת "מבנה הדולפינריום" הישן שהווה "פגע סביבתי" ובמקומו הקמת פארק חופי וטיילת, גישה פתוחה לים, מה שמעלה את ערך הנכסים בסביבה, לרבות את ערכו של "הבניין", וכן יצירת "שדרה ירוקה" לאורך רחוב הכרמלית, בסמוך "לבנין").

13. לפי "שמאית הועדה" (שומתה המפורטת מצורפת), מתבטאת "ירידת הערך" של "דירה מס' 6" בלא יותר מ- 411,000 ₪ (ולא כפי שסבורה התובעת: 2,800,000 ₪).

14. הועדה שומרת לעצמה הזכות לטעון כי ירידת הערך "שולית", לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

15. הועדה המקומית מתבקשת לאמץ את שומת "שמאית הועדה" ואת חוות דעתי זו (התומכת בחוות דעת "שמאית הועדה") ולאשר את "הדחייה על הסף" של שש התביעות המתייחסות לדירות האחרות בבנין, משאין תביעותיהן עונות על התנאי הבסיסי הנדרש לצורך תביעה לפי סעיף 197, דהיינו, היות התובע "בעל המקרקעין או בעל הזכות בהם" "ביום הקובע" (הדירות האלו, כאמור, נמכרו על ידי החברה טרם "המועד הקובע" – ולא היו בבעלותה במועד זה).

להלן חוו"ד שמאית הועדה מלכה דור

הנכס נשוא התביעה:

גוש: 7229
חלקה: 78
שטח החלקה הרשום: 784 מ"ר.
מהות: דירת מגורים מס' 6 הנמצאת בקומה הראשונה בבנין בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע. **חזית הדירה פונה דרומה לכיוון מתחם תכנית תא/13360.**
שטח הדירה: 87.5 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת שמש.
כתובת: הכרמלית 11, תל אביב.
זכויות: בעלות פרטית.

התביעה:

התובעת באמצעות עו"ד עומר קריסטל, הגישה תביעה לפיצויים לדירה מס' 6 בבנין, עקב אישור תכנית מס' תא/13360 וזאת לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965. לתביעה צורפה חוות דעת שנערכה ע"י מר אריה קמיל ומר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין, מיום 19.11.2020.

אומדן הפגיעה בדירה 6, על פי שמאי התובעת, בהתאם למרכיבי הנזק, הינה כדלקמן:

גורמי הפגיעה עפ"י חוות הדעת :
 שמאי התובעים בהתבסס על עסקאות השוואה קבעו כי שווי ממוצע למ"ר בנוי בדירה בעלת נוף לים, וללא פגיעה של מרכיבי הנזק המפורטים הינו 68,300 ₪.
 שווי ממוצע למ"ר בנוי, כפי שמשתקף בעסקאות בדירות נשוא חוות הדעת הינו בגבולות 39,500 ₪.
 הפגיעה למ"ר : 28,800 ₪.
 שטח אקו' דירה 6 : 98 מ"ר.
 סך הפגיעה בגין התכנית במעוגל : 2,800,000 ₪.

ראשי הנזק המפורטים בתביעה הינם: פרטיות, עומס תנועה ורוחב הדרך, פגיעה בנוף והצללה.

התייחסות שמאית הועדה מלכה דור לטענות המועלות בשומת התובעים:

התייחסות לערכי השווי - שמאי התובעים קובעים כי שווי מ"ר בנוי במועד הקובע טרם אישור התכנית הינו 68,300 ₪. בשומת התובעים הוצגו עסקאות השוואה מהבניין הנדון שנערכו כשנה לפני המועד הקובע. שמאי התובעים מתייחס אליהן כשווי מצב חדש ומסקנתו הינה כי שווי מצב חדש הינו 39,500 ₪. את השווי התיאורטי במצב קודם גוזר מעסקאות השוואה שונות (הירקון 110, מגדלי טיילת דוד, הרברט סמואל 10) ומגיע למסקנה כי שווי מצב קודם הינו 68,300 ₪.
 בניין התובעים אינו דומה לבניינים בהן דירות ההשוואה. הבניין הינו בבניה מרקמית ואינו בקו ראשון לים. בנוסף, בניגוד לעסקאות ההשוואה השונות, הבניין ממוקם בסמוך למסוף כרמלית, המהווה מסוף תחבורה ציבורית. המשרת מס' רב של קווי אוטובוסים והרעש העולה ממסוף זה נשמע בבירור בדירת התובעים.
 חזית הבניין פונה לכיוון דרום מהן נשקף נוף חלקי לים.

פרטיות - הבניין הנדון הינו בנין צר וארוך הגובל בשתי חלקות ממזרח וממערב. הבניין ממערב במרחק של כ-7.20 מ'. החלקה ממזרח עדיין לא בנויה אבל מיועדת לבניית בנין זהה כך שאלמנט הפרטיות לא קיים גם במצב הקודם. התכנית החדשה יוצרת שדרה ירוקה שתחצוץ בין בניין התובעים לבניינים המתוכננים בתכנית החדשה בצידו הדרומי של הרחוב. המרחק בין הבניין הנדון לבין הבניין המתוכנן מדרום בתכנית החדשה הינו כ-25 מ'.

עומסי תנועה ורוחב דרך - העובדה כי רוחב הכביש הוקטן מ-15 מ' ל-14.2 מ' אינה משמעותית ואינה משפיעה על שווי הנכס. קידום התכנית נילוה בבדיקה תחבורתית מוקדמת אשר מסקנותיה היו כי היקף הבינוי בתכנית בהתחשב במצב התחבורתי הקיים אינו מצריך הכנת בה"ת מפורטת.

הצללה - לא הוצגה בדיקת הצללה לנכס הנדון ולכן לא ניתן לקבוע באיזה מידה מושפעת דירת התובעים. שמאי התובעים מתבסס על בדיקה שנערכה לנכס סמוך וקובע כי ההשפעה זהה. לא ניתן לקבוע זאת ללא בדיקה ספציפית לנכס. לראיה בדיקת ההצללה נערכה לנכס ברחוב כרמלית 7 ולנכס ברחוב כרמלית 9, במידה והיו יכולים להסיק מנכס אחד לשני לא היתה מתבצעת בדיקה בשני הנכסים. כמו כן, קיימים הבדלים בין הקומות – שעות הצל בקומות העליונות שונה משעות הצל בקומות התחתונות. כאמור, לא ניתן לדעת מה מידת ההשפעה על הדירה הנדונה.

נוף - שמאי התובעים מבססים את שיעור ירידת הערך שמאי התובעים מבסס את שיעור ירידת הערך על מחקר שנערך על ידי אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בשנת 2006. הדו"ח הינו דו"ח כללי הנובע מממוצע של בדיקות כאשר ספציפית לא בהכרח כל מה שנאמר בו חל דווקא על חוות דעתנו ולכן קיים קושי ביישום המחקר לצורך קביעת שיעור ירידת הערך בנכס הנדון ואין להתבסס עליו. לעומת זאת, קיימות עסקאות השוואה אשר מהן ניתן לגזור את שיעור ירידת הערך, ככל וקיימת.

אלמנטים משביחים:

א. מבנה הדולפינריום היווה לאורך השנים מפגע פיזי וחזותי וסבל מהזנחה. המבנה חצץ בין העיר לים. במקום הדולפינריום מתוכננת הקמת פארק חופי, מרכז ספורט ימי וטיילת חוף אשר תשלים את רצף הטיילת לאורך החוף. פינוי הדולפינריום, פתיחת הגישה לחוף הים ופיתוח הפארק החופי יתרמו לעליית שווי כל הנכסים בסביבה הקרובה.

ב. עפ"י תכנית 1950 במצב הקודם מבנה הדולפינריום הינו בן 2 קומות. במבנה הבנוי בפועל לא נוצלו כל זכויות הבניה עפ"י התב"ע. הדירה הנדונה ממוקמת בקומה הראשונה בבניין כך שמבנה הדולפינריום חסם את הנוף לים לכיוון מערב גם במצב הקודם.

ג. התכנית מגדילה את שטח השצ"פים מ-12.2 דונם ל-22.4 דונם (מ-26.7% משטח לתכנית ל-49.2%) ויוצרת שדרה ירוקה לאורך רחוב הכרמלית סמוך לבית התובעים.

תחשיב ירידת הערך בהתבסס על עסקאות השוואה

לאור האמור לעיל ולאחר שבדקתי את טיעוני השמאי מטעם התובעים באתי לכלל דיעה כי קיימת ירידת ערך אולם לא בשיעור אותה קבע שמאי התובעת. ירידת הערך חושבה על ידי בהתבסס על עסקאות השוואה בבניין הנדון אשר נערכו טרם אישור התכנית. חלק מהדירות פונות דרומה לכיוון הפרוייקט המוצע בתכנית תא/3360/1 וחלק מהדירות פונות צפונה ואינן מושפעות מהפרוייקט.

מניתוח העסקאות שנערכו בבניין טרם אישור התכנית ניתן להסיק כי שווי דירה הפונה דרומה לכיוון הפרוייקט גבוה בכ- 10% משווי דירה שאינה פונה לפרוייקט.

סמוך למועד הקובע נערכו 3 עסקאות נוספות בבניין הנדון לדירות הפונות צפונה (לא לכיוון הפרוייקט) מעסקאות אלה ניתן להסיק כי שווי מ"ר בנוי במועד הקובע הינו כ-47,000 ₪.

לאור האמור להלן תחשיב ירידת הערך :

שטח הדירה		87.5
שווי במועד הקובע דירה עורפית	₪ 47,000	
סה"כ שווי דירה עורפית	₪ 4,112,500	
שווי תאורטי דירה הפונה לדרום - גבוה בכ- 10%	₪ 4,523,750	
שיעור ירידת הערך	₪ 411,250	

ירידת הערך

לאור האמור לעיל ולאחר שקלול הגורמים והשיקולים ובהתבסס על עסקאות ההשוואה הגעתי לכלל דעה כי ירידת הערך בנכס הנדון עקב אישור תכנית תא/3360/1 הינה בגבולות 411,000 ₪ למועד הקובע 07/09/2015.

כאמור, בהתאם לחו"ד המשפטית הועדה שומרת לעצמה הזכות לטעון כי ירידת הערך "שולית", לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

מס' החלטה	התוכן
10/03/2021	תא/מק/9117 - מדיניות רצועת חוף מרכז ת"א
321-0006 - 3	דיווח לוועדה

מדיניות תכנון - רצועת חוף מרכז ת"א בין רח' גורדון בצפון ורח' יוסף גונדר בדרום מתחמים חופיים 301ב', 501ב', 502ב'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

כתובות:

הירקון 1-115 (אי זוגיים בלבד, דופן מערבית), הרברט סמואל 2-114.
פרישמן 1-4, טרומפלדור 1-6, הירדן 1-6, אלנבי 1-6,8,10, יונה הנביא 1-10, גאולה 1-8, הרב קוק 1-6,
אהרונסון 1-10א, זרובבל 1-6, עזרא הסופר 1-8, נחמיה 1-10, דניאל 1-11, כרמלית 2.

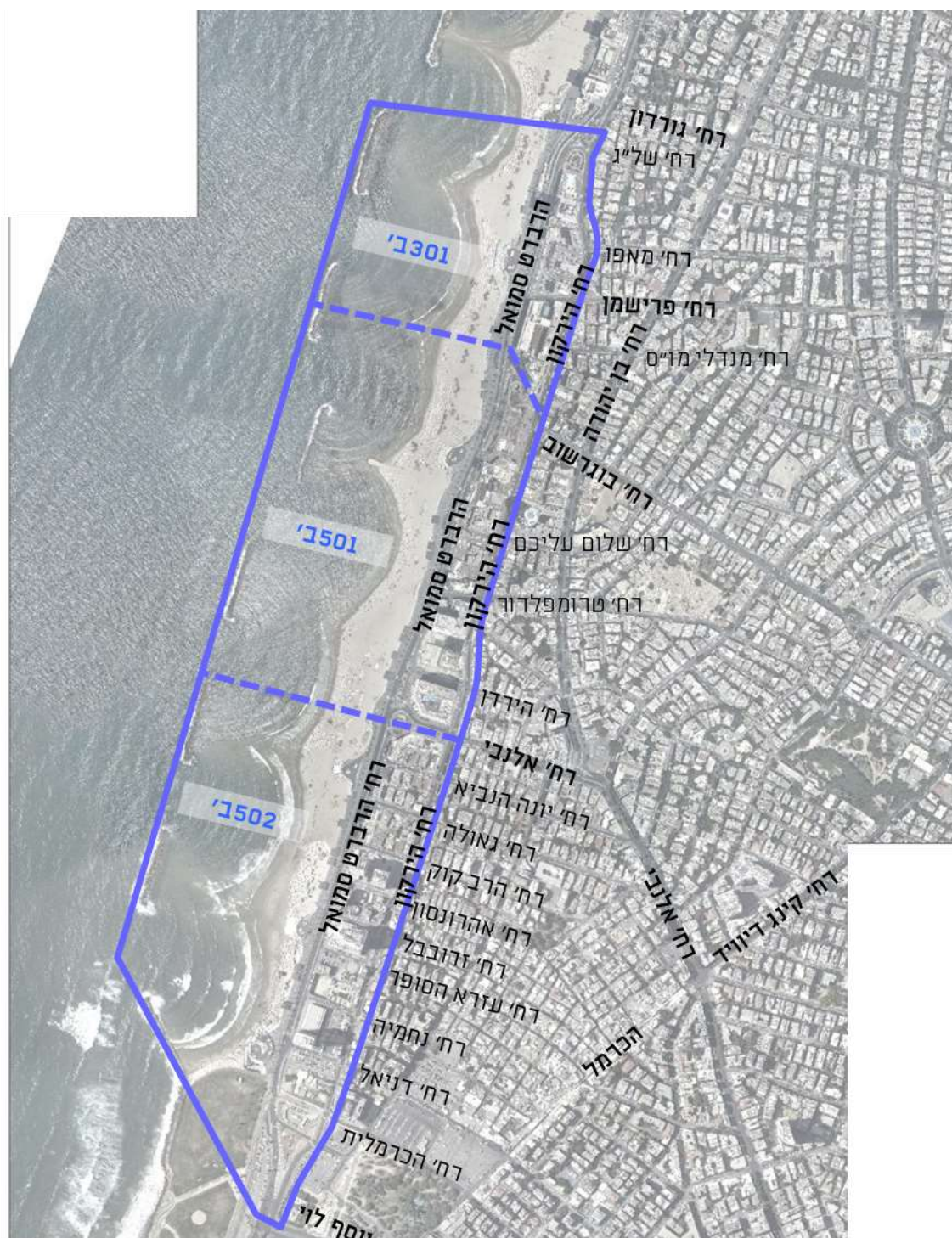
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	1-16,21-30,34-36,107-113, 115-116,120,122-123	
6916	מוסדר	חלק	39-42,50,100,102,104,106, 112-114,118-120,122,125,127	101,103,105
7229	מוסדר	חלק	1-4,29-30,35-38,55-56,58, 82, 84-89,91,95,96-97,104,108, 111-112,116,120-121	93
7002	מוסדר	חלק		3,13
7407	מוסדר	חלק		1,3
7406	מוסדר	חלק		1,2,5,50
6967		חלק	10	14,15
6905		חלק	2-6, 9, 12, 44-47, 75, 80-85, 87, 91-93,103-104, 106-107, 110	88
6907		חלק	1-11, 13-15, 126, 128, 130, 160-161	137
6909		חלק	1, 90-93, 107-110, 117, 119-120, 122	88
7404		חלק	1	4
7405		חלק	1, 5	4
7406		חלק		1, 5

מתכנן: מח' תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה. בשיתוף אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עירייה + פרטיים



מפה 1 - מפת התמצאות

א. תיאור המצב קיים:

מרחב חוף הים במרכז העיר ת"א - מרח' גורדון בצפון עד רח' יוסף גונדר בדרום - מורכב מרצועות אורך (ראה מפה 2):

1. חוף הים

- המרחב החולי, בו מתקיימת פעילות פנאי ונופש. במקום ניתנים שירותי חוף שונים, והוא כולל חופים מוכרזים – חוף אביב, חוף ירושלים, חוף בוגרשוב, חוף פרישמן, חוף גורדון.
- בחוף מתקיימת פעילות לפי הוראות תכנית המתאר לאזור הייעוד חוף הים (תא/5000 סעיף 3.6.4).
- בינוי קיים בדופן המערבית של החוף, לאורך הטיילת ובמשולב איתה כחלק מפיתוח הטיילת. הוא כולל שירותי חוף ומסחר שמתאפשר לפי תב"ע מאושרת לשירותי חוף תא/3484.

2. טיילת החוף

- הוקמה מחדש לפני מספר שנים, בהתאמה להוראות תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.6.8), ולפי תכנית עיצוב מאושרת תאע/3484.
- כוללת טיילת עילית עם מצללות, מדרגות ישיבה ו'גבעות' תצפית, מעל מוקדי פעילות שירות ומסחר שפונים לחוף הים.
- שביל אופניים מלווה את הטיילת לכל אורכה מצידה המזרחי, לאורך רחוב הרברט סמואל.

3. רחוב הרברט סמואל

- רחוב הים שלאורך טיילת מרכז העיר, שנמשך מרח' גורדון בצפון ועד רח' יוסף גונדר בדרום. דרך עורקית עירונית לפי תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.8.2 ד').
- לאורכו מתאפשרת תנועת רכב חד סטרית מצפון לדרום - שני נתיבים מצפון עד רח' טרומפלדור, ומשם שלושה נתיבים דרומה שממשיכים לאורך גן צ'ארלס קלור (רחוב קויפמן). לכל אורכו מלווה את הרחוב ממזרח דרך שירות, עם נתיב חניה/שניים.
- הדופן המזרחית בנויה ברובה, עם ארקדה מלווה באופן חלקי וללא עיצוב מחייב, לעיתים מוגבהת מדרך השירות. החזיתות פעילות בחלקן בלבד, בשימושים שונים בדגש על מסחר מסוגים שונים.

4. רצועת הבינוי

- המגרשים בנויים ברובם, בבניינים בקני מידה שונים, מתקופות שונות ובמצב תחזוקתי שונה. חלקם בנייני דירות ותיקים בני מספר קומות, חלקם מבנים גדולים וחדשים יותר הכוללים גם בנייה לגובה. חלק מהמגרשים פנויים ומשמשים לחנייה. השימושים מעורבים וכוללים בעיקר מגורים ומלונאות. מסחר מתקיים באופן חלקי בקומות הקרקע.
- רצועה זו עוברת תהליך התחדשות וצמיחה - מתוך כוונה לקדם את התיירות בעיר, ולפתח את רצועת החוף, הרחובות המחברים את העיר לים וחזית הים עצמה כמרחב ציבורי איכותי לצרכי פנאי ונופש.
- תכנית המתאר מגדירה את רצועת הבינוי ביעוד מגורים בבניה רבת קומות (תא/5000 סעיף 3.2.5), מוטה למלונאות (תא/5000 סעיף 3.7.2), ובעלת חזיתות מסחריות (תא/5000 סעיף 3.4.3).

5. רחוב הירקון

- הרחוב שמחבר בין המרקם העירוני בדופן המזרחית שלו, לרצועת הבינוי מוטה המלונאות לאורך הדופן המערבית, ומערבה לחוף הים. דרך עורקית עירונית לפי תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.8.2 ד').
- הרחוב משלים להרברט סמואל מבחינת תנועת רכב - בין רח' יוסף גונדר בדרום ועד רח' גורדון בצפון הוא חד סטרי לתנועת רכב כיוון צפון, עם שני נתיבי תנועה לאורכו. הרחוב צר ברובו, המדרכות צרות, לעיתים קרובות לא רציפות ומופרעות על ידי מפרצי חניה/הורדה והעלאת נוסעים.

ב. מדיניות קיימת:

תפיסת העולם התכנונית ברצועה זו מגובשת ונמצאת בתהליכי תכנון ומימוש. התכנון מבוסס על היררכיית התכנון העירונית – החל בתכנית האסטרטגית לעיר שקובעת את החזון, תכנית המתאר שקובעת את המסגרת לתכנון, ומסמכי מדיניות תכנון שנערכו לאורך השנים וקובעים את אופן המימוש.

1. תכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו (עדכון 2017)

- רצועת החוף מאופיינת כמרכיב חשוב בזהות והאופי העירוני, עמוד שדרה תפקודי ועיצובי ומוקד פעילות מרכזי. רצועת החוף תמצב את ת"א-יפו כעיר חוף מובילה ברמה הארצית והבינלאומית.
- התכנית האסטרטגית מגדירה את קווי המדיניות לתכנון בחוף - יש לחזק את הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, לשפר את איכות חזית הבינוי העירוני לאורך החוף, ולהרחיב את מגוון הפעילויות לאורכו.

2. תכנית המתאר תא/5000 (מתן תוקף 2016)

מפה 3 - רצועת החוף בתכנית המתאר

תשריט אזורי ייעוד:
חוף הים, עורף החוף, אזור
מגורים בבנייה רבת קומות, אזור
מוטה מלונאות, ה. סמואל
והירקון רח' מסחריים

נספח עיצוב עירוני:
רצועת הבינוי - עד 25 קומות,
צירים ירוקים

נספח תנועה:
הרברט סמואל והירקון –
רחובות עורקיים עירוניים

תכנית המתאר מסדירה את מסגרת התכנון בחוף הים, בטיילת, ברחובות וברצועת הבינוי שבין הירקון והרברט סמואל (ראה מפה 3). ברצועת הבינוי לאורך חוף הים היא קובעת:

- אזור ייעוד מגורים בבניה רבת קומות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.2.5) - בשימוש ראשי למגורים. זכויות הבניה לאזור הייעוד :

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
עד 2 דונם	2.5	4.5
מעל 2 דונם	2.5	5.0

- אזור מוטא למלונאות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.7.2) – בכפוף להוראות אזור מוטא מלונאות ניתן להגדיל את זכויות הבניה לרח"ק 6. לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתכנית חדשה ייעודו לשימושי מלונאות, כאשר בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות - מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית מהם מחושב התמהיל, לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
 - חזיתות מסחריות לרחובות הירקון והרברט סמואל (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.4.3) – בשימוש ראשי מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 לאורך לא פחות מ-80% מחזית המגרש.
 - גובה (נספח עיצוב עירוני) – עד 25 קומות.
 - נספח אזורי תכנון – טיילת וחוף מרכז ת"א מחולק לשלושה תחומים: 301ב', 501ב', 502ב'. לכל אחד מהאזורים חלות ההוראות המיוחדות בטבלה 5.4. בשלושתם נדרש אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (לפי תא/5000 סעיף 5.3.1) לצורך קידום תכניות מכוח תכנית המתאר.
- מסמך המדיניות שמובא לאישור הועדה המקומית נערך במסגרת זו.**

3. מסמך מדיניות רחובות הרברט סמואל והירקון (2010,2014)

תפיסת התכנון ארוך הטווח לרחובות אלה כוללת :

הרברט סמואל

- ביטול דרך השירות המזרחית ותכנון מחודש שלה כמרחב ציבורי להולכי רגל, והרחבה של טיילת החוף לצד המזרחי של רח' הרברט סמואל. המדיניות כוללת התייחסות לפיתוח הרחובות מזרח-מערב כרחובות מוטים הליכה רגלית ופיתוח צמתים מוטים חציית הולכי רגל.
- קיים תכנון ראשוני לביטול דרך השירות מרחב אלנבי בצפון ועד רחוב הכרמלית בדרום. בימים אלה מתחיל תהליך תכנון מפורט בהובלת חברת אתרים, משרד אדריכל העיר ומח' תכנון מרכז, מתוך כוונה להוציא אותו לפועל.

במסגרת מסמך המדיניות זה אנחנו ממליצים על קידום תכנון מחדש לרחוב הרברט סמואל, גם לחלקו שצפונית לרח' אלנבי

רחוב הירקון

- מדרום לרח' אלנבי – מדיניות בהליך מימוש מתקדם כוללת הרחבת הרחוב הירקון מ' 10 ל' 21 מ'. ההרחבה נעשית בהפקעה בדופן המערבית של הרחוב, מתוך תכניות שמקודמות לאורכו בהתאמה לתכנית המתאר. מתוך 10 בלוקים עירוניים ב-8 כבר אושר התכנון הכולל את ההפקעה, וב-2 הנוספים מקודם תכנון לקראת דיון בועדה המקומית. ב-2 מהבלוקים כבר מומשה ההפקעה ובשאר תמומש בשנים הקרובות.

אישורו של מסמך מדיניות זה יאפשר השלמת התכנון להרחבת רחוב הירקון במקטע שדרומית לרח' אלנבי

- מצפון לרח' אלנבי – לא מתאפשרת הרחבת הרחוב באופן רציף. הרחבות מקומיות של הרחוב ימומשו היכן שניתן. הרחבת מדרכה מזרחית בכ-40 ס"מ לצורך נטיעת עצים. ביטול חניות ניצבות

ונתיבי הורדה והעלאה של נוסעים לטובת הרחבה ורציפות של מדרכות. יצירה והתחדשות של רחבות עירוניות מקומיות היכן שניתן. טיפוח המעברים הציבוריים אל הים. יצירת צמתים מוטי חצייה רגלית.

במסגרת מסמך המדיניות זה אנחנו ממליצים על תכנון מחודש לרח' הירקון על פי עקרונות אלה

4. מסמך מדיניות תכנון למתחם חופי 502ב' (2013)

המדיניות נמצאת בהליכי מימוש מתקדמים:

- טרם אישורה של תכנית המתאר תא/5000, אושר התכנון ברצועת החוף בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ובהתאמה להוראות מתחם 16 לפי תמ"א 13 שינוי 4 המופקדת. התכנון נערך לפי עקרונות מסמך מדיניות 502ב' שהוכן באגף תכנון העיר בעיריית תל אביב ואושר בועדה המחוזית. המדיניות כוללת הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח שבאות לידי ביטוי בתכניות שאושרו זה מכבר בחלקים נרחבים של רצועת החוף, ולמעשה היא נמצאת בהליכי מימוש.
 - מדיניות זו מנחה גם מספר תכניות שנמצאות בהליכי תכנון מתקדמים. תכניות אלה נערכות בהתאם לתכנית המתאר, והן בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- מסמך המדיניות המוצע כאן לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה תואם את עקרונות המסמך המאושר ומעדכן את ההנחיות היכן שנדרש, כמפורט מטה. אישור המדיניות יאפשר לועדה המקומית לאשר תכניות מכוח תכנית המתאר תא/5000, ולהמשיך את מימוש החזון התכנוני.**

ג. מצב תכנוני קיים:

בתחום התכנון מגוון תכניות מתקופות שונות שיוצרות תמהיל מגוון של שימושים וטיפוסי בינוי (ראה מפה 4).

1. תכניות למלונאות ומגורים

חלק ניכר מהתכניות המאושרות מגלמות את תפיסת תכנית המתאר להקמת פרויקטים בשימושים מוטי מלונאות, בשילוב עם מגורים ומסחר. חלקן הגדול נערך בהתאמה למדיניות זו. חלקן הגדול מאושר אך עדיין נמצא בתהליכי מימוש.

בין גורדון לפרישמן

- מלון שרתון (מתן תוקף 1976) – מלונאות, קיים
- מלון יובל (מתן תוקף 2004) – מלונאות, לא מומש עדיין

בין פרישמן ובוגרשוב

- מלון דן (מתן תוקף 1963) – מלונאות, קיים
- קינג דיוויד (מתן תוקף 1982) – מלונאות ומגורים, קיים

בין בוגרשוב לאלנבי

- מגדלי טיילת דויד (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, בבנייה
- מגדל האופרה (מתן תוקף 2008) - מלונאות ומגורים, קיים

בין אלנבי ליוסף גונדר

- אמבסדור (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת ומבוטלת, יידרש תכנון מחדש
- הירקון 33-37 (מתן תוקף 2017) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תכנית עיצוב בהכנה
- הירקון 23-27 (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תב"ע לתוספת מלונאות בהכנה.
- רויאל ביץ' (מתן תוקף 2008) – מלונאות ומגורים, ממומשת
- מגדל ליאון (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, בהקמה, תכנית משלימה לכל הבלוק בהכנה.

- כרמלית-הירקון (מתן תוקף 2015) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תכנית עיצוב בהכנה (מגרש 1) ותב"ע משלימה בהכנה (מגרש 2).

2. תכניות למלונאות

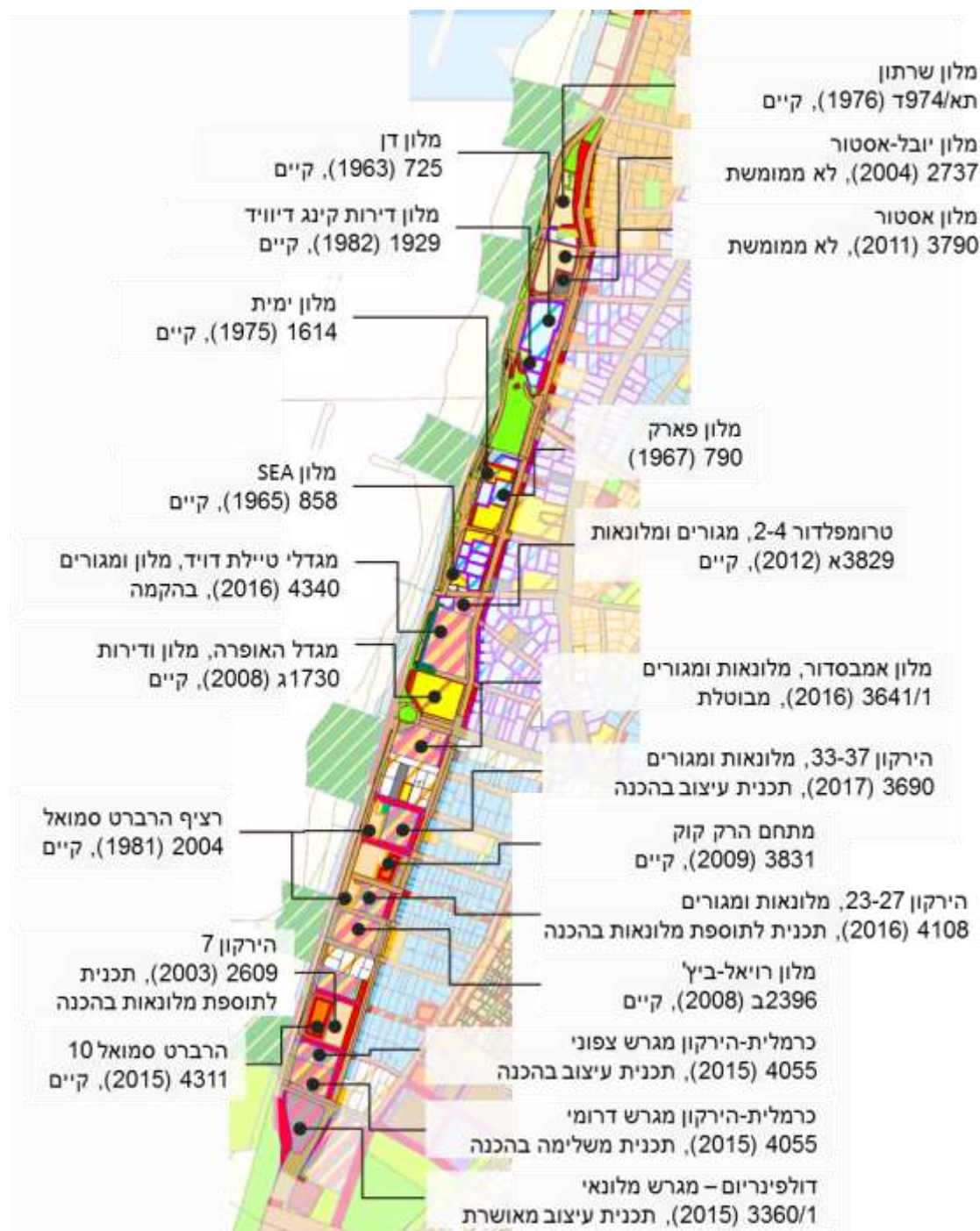
- בנוסף קיימים מלונות בקנה מידה קטן יותר, רובם ותיקים, לפי תכניות נקודתיות:
- מלון אסטור (מתן תוקף 2011) – מלונאות, התכנית לא מומשה. קיים מלון מתוקף תכנית קודמת.
- מלון ימית (מתן תוקף 1975) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
- מלון פארק (מתן תוקף 1967) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
- מלון SEA (מתן תוקף 1965) – מלונאות, קיים
- טרומפלדור 2-4 (מתן תוקף 2012) – מלונאות ומגורים, קיים
- מלון אברטל (מתן תוקף 2014) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
- מלונאות ג' (מתן תוקף 2007) – תוספת זכויות למלונאות למלונות

3. תכניות למגורים

- בתחום המדיניות נמצאים מבני מגורים לפי תכניות נקודתיות:
- רציף הרברט סמואל (מתן תוקף 1981) – קיים
- מתחם הרב קוק (מתן תוקף 2009) – קיים
- מתחם אהרונסון הרב קוק (מתן תוקף 1994) – קיים
- הרברט סמואל 10 (מתן תוקף 2015) – קיים
- נחמיה-דניאל (מתן תוקף 2003) – לא ממומש, בת"ע לתוספת מלונאות בהכנה

4. נוספים

- בתחום התכנון נמצא מבנה השגרירות האמריקאית לפי תכנית קיימת. מתחם השגרירות רחב מתחום התכנית, והוא כולל גם מגרש מלונאי ואת זכות הדרך של רחוב שלום עליכם בין הירקון והרברט סמואל. **בכל תכנית עתידית בתחום זה יפתח רח' שלום עליכם לשימוש הציבור.**
- על שאר המגרשים חלות לרוב תכניות מנדטוריות 44 (מתן תוקף 1941) ו-60 (מתן תוקף 1940), בייעודי מגורים ומשרדים.



מפה 4 - תכניות נקודתיות ברצועת החוף

ד. מטרות מסמך המדיניות

- המשך תכנון למימוש תכנית המתאר ברצועת החוף
- הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב
- קביעת עקרונות בינוי, עיצוב ופיתוח לתכנון
- קידום הרחבת ופיתוח הרחובות והמרחב הציבורי לטובת כלל המשתמשים

ה. עקרונות המדיניות לתכנון**1. כללי**

מדיניות התכנון ברצועת החוף מבוססת על שלושה מרכיבים:

- **פיתוח רצועת הבינוי** - לטובת התחדשות ופיתוח חזית הים והגדלת השימוש המלונאי. נפחי הבנייה לפי תכנית המתאר מאפשרים פרויקטים משמעותיים, הכוללים בין השאר הקמת מגדל אחד או שניים בכל בלוק עירוני. במסגרת התכנון נעשות הרחבות ושיפורים בתפקוד הרחובות והמרחב הציבורי ככלל, בזיקות הנאה לשימוש הציבורי, ובמקומות מסוימים בהפקעות. מעבר לתוספת שטחי מלונאות התועלות הציבוריות באות לידי ביטוי בתוספת שטחי ציבורי בנויים.
- **הרחבת והתחדשות המרחב הציבורי** - לטובת שיפור השימוש לטובת כלל המשתמשים ברצועת החוף. המרחב שסביב הבניינים המתוכננים מחדש מיועד לשימוש של הציבור, בין אם בזיקות הנאה לשימוש הציבורי או בהפקעות. בתכנון הרחובות נלקח בחשבון תפקידם כחלק מרשת המרחבים הציבוריים.
- **התחדשות הרחובות** - לטובת שיפור החיבור בין העיר וחוף הים. מדיניות תכנון הרחובות מבוססת על שילוב הרחובות האורכיים – הרברט סמואל והירקון - עם הרחובות הניצבים, תוך מתן דגש על שיפור קישוריות הולכי הרגל ורכבי האופניים.

2. זכויות בנייה בתכניות

זכויות הבנייה יהיו לפי הוראות תכנית המתאר.

- צפונית לרח' אלנבי רח"ק מקסימלי יהיה 6 ולא יתאפשר ניווד זכויות מעל לכך.
- דרומית לרח' אלנבי בלבד תתאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמתאפשר בטבלה 5.4 לתכנית המתאר תא/5000, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי. רח"ק מקסימלי יהיה 6.5 ולא יתאפשר ניווד זכויות מעל לכך.
- ניווד זכויות למרפסות ייבחן נקודתית.
- לא יחולו תמריצי תמ"א 38, כך שהתחדשות תתאפשר בתכנון ובאיחוד מגרשים.

3. הוראות בינוי ועיצוב לתכניות**3.1. כלפי רח' הירקון**

- דרומית לרח' אלנבי – מכל תכנית במקטע זה יופקעו כ 11 מ' לצורך הרחבת הרחוב ל 21 מ' סה"כ. בנוסף, קו הבניין יהיה 4 מ' בזיקת הנאה לשימוש הציבורי. שטח ההפקעה וזיקת הנאה יפותחו כחלק מהרחוב ותוך התייחסות למגרשים הסמוכים. תכנון ארוך טווח יקבע את חתך הרחוב העתידי.
- צפונית לרח' אלנבי – קו הבניין שיקבע במסגרת תכנון יהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבורי. ככלל יבוטלו חניות ניצבות ונתיבי הורדת והעלאת נוסעים לטובת הרחבת מדרכות. היכן שניתן יצירת רחבות וכיכרות ציבוריות והתחדשות אלה הקיימות.

3.2. כלפי רח' הרברט סמואל:

- קו בניין 0 וארקדה בזיקת הנאה.
- חתך הארקדה והעיצוב שלה יקבעו תוך התייחסות למגרשים הסמוכים. ככל הניתן יהיה מפלס הארקדה המשכי לזה של הרחוב.
- בתכנון לביטול דרך השירות המזרחית ותוספת שטח ציבורי במקומה, תינתן התייחסות להידוק הקשר לשטח הארקדה והחזית המסחרית.

3.3. כלפי הרחובות מזרח-מערב:

- קו בניין בזיקת הנאה לשימוש הציבור 4 או 3 מ', בהתאם לרוחב הרחוב. שטח זה יהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבור ויפותח כחלק מהרחוב.

3.4. גבהים

- מסד ובינוי מרקמי כלפי רחוב הירקון ולאורך הרחובות מזרח-מערב – גובהו ייבחן ביחס למגרשים השכנים ויהיה בגובה מקסימלי של עד 8 קומות.
- מסד ובינוי מרקמי כלפי רחוב הרברט סמואל – גובהו ייבחן ביחס למגרשים השכנים ויהיה בגובה של עד 6 קומות.
- קומת הקרקע תהיה בגובה של עד 6.5 מ' ברוטו.
- קומת הביניים (קומת המגדל הנמוכה שמשתמשת בגג המסד) תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו.
- למעט קומת הקרקע וקומת הביניים יהיו שאר הקומות, מסד ומגדל, בגובה של עד 3.6 מ' ברוטו.
- חריגה מגבהים אלה תתאפשר באישור מהנדס העיר ובמידה ויישמר הגובה האבסולוטי הכולל ללא חריגה בגובה.
- הבינוי יהיה בסך הכל עד גובה 25 קומות, בכלל זה קומת הקרקע, קומות טכניות וקומות גג.

3.5. הוראות בינוי

- תכנית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר, כולל מרפסות.
- המגדלים יתוכננו כך שישמרו על פרופורציות שמפנות חזית צרה לכיוונים מזרח ומערב.
- מגדלים ימוקמו ככל הניתן בדירוג האחד מהשני ולא יוצבו בשורה רציפה.

3.6. מרתפים

- בהתאם לתכנית ע1.

4. שימושים בתכנית

4.1. מסחר

- לפחות 80% מהחזיתות הפונות לרחובות הירקון והרברט סמואל יהיו חזיתות פעילות, מסחריות או בעלות אופי ציבורי ויפנו לרחובות. לפחות 50% מהחזיתות יהיו ביחידות מסחר עצמאיות.
- מיקום שטחי המסחר יהיה ככל הניתן בפינות כך שיפנה גם לרחובות מזרח-מערב.
- ככל הניתן יתוכננו שטחי מסחר גם בחזיתות הפונות לרחובות מזרח-מערב.

4.2. מלונאות

- השימוש המלונאי בכל תכנית לא ירד מ 60% מתוך סך השטחים הכולל במצב היוצא, ובכל מקרה יעמוד במינימום המוגדר בתכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות.

4.3. מגורים

- תמהיל יח"ד ייקבע לכל תכנית בנפרד ובתיאום עם היח' האסטרטגית.

4.4. הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

- הקצאות לצרכי ציבור יחשבו עבור תוספת כלל השימושים בהתאמה להוראות תכנית המתאר.

- תועלות ציבוריות יהיו בהתאמה להוראות תכנית המתאר. לא יחושבו תועלות עבור תוספת השימוש המלונאי.
- פרוגרמה לשטחי ציבור ותכנון השטח למבני הציבור יעשה בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם להנחיותיהם, בכלל זה אגף מבני ציבור והיחידה האסטרטגית.
- השימושים הציבוריים ייקבעו בשלב תכנית העיצוב, ויהיו בהתאם לתכנית צ' וע"פ הצרכים העירוניים.

5. תחבורה, תנועה, תשתיות בתכניות

- לא יתאפשרו כניסות למגרשים מרחובות הירקון. דרומית לאלנבי גם לא יתאפשרו כניסות מרחוב הרברט סמואל.
- לא יתאפשרו פתחים תפעוליים כלפי הרחובות הירקון והרברט סמואל.
- מפרצים להורדה והעלאת נוסעים ולפריקה וטעינה של סחורות ייבחנו נקודתית לאורך הרחובות מזרח-מערב בלבד, וזאת בתיאום עם אגף התנועה ובפרט שלא יפגעו ברציפות המדרכות וישמרו על רוחב סביר שלהן.
- חנייה תהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית. 1:0.5 למגורים, או התקן התקף, הקטן מביניהם.
- בכל תכנית חדשה יוגדרו מקומות חנייה ציבוריים במסגרת שטח החניון הפרטי, היינו אינם מוצמדים ופתוחים לשימוש הציבור, גם אם בתשלום. מספר מקומות החנייה הציבוריים יעמוד על 500 חניות אך ייבחנו ביחס לסך כמות החניות המוצעות. החניות ייספרו במסגרת התקן התקף.

6. איכות סביבה בתכניות (בנייה ירוקה, חלחול והשהיית מי נגר, השפעה על אקלים, מטרדים וכו')

- כל הבניינים ובפרט המגדלים יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים בכלל זה היח' לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.
- 15% משטח כל תכנית יהיו פנויים לניקוז מי נגר ולשטחי חלחול.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

7. תכנון הרחובות

- מדיניות התכנון לרחובות ברצועת החוף כמפורט מעלה בפרק המדיניות הקיימת. במסגרת מסמך מדיניות זה מומלץ לקדם את תכנונם לפי העקרונות המפורטים. הרברט סמואל –
- מומלץ לממש את המדיניות לביטול דרך השירות לטובת הרחבת המרחב הפתוח לטובת באי החוף, תוך מימוש עקרונות המדיניות הקיימת: תוספת שטח לפעילות פנאי בחוף, תוספת הצללות, מתקנים ופעילות מסחרית שאינם מתאפשרים בטיילת החוף, עידוד השימוש בחזית המסחרית, יצירת מרחבי חצייה מוטי הליכה רגלית לאורך הרברט סמואל.
- הירקון והרחובות הניצבים –
- מומלץ לתכנן מחדש את הרחוב למימוש עקרונות המדיניות הקיימת לטובת חיזוק הקשר בין העיר והחוף: הסדרת זכות הדרך, שיפור המדרכות, ביטול חניות ניצבות ונתיבי הורדת והעלאת נוסעים לטובת הרחבת מדרכות, יצירת צמתים מוטים הולכי רגל, יצירת רחבות וכיכרות ציבוריות, טיפוח המעברים הציבוריים אל הים, תכנון פעילות מסחרית בחזיתות הרחוב, נטיעת עצים.

ו. שיתוף הציבור

- ביום ג', 04/08/2020, 20:00, התקיים כנס מקוון דרך פלטפורמת "זום", במהלכו הוצגה מדיניות התכנון בהשתתפות כ-50 תושבות ותושבים, ונציגים מהעירייה.
- הצגת המדיניות כללה התייחסות לבינוי, לרחובות ולמרחב הציבורי, כמפורט במסמך זה. כמו כן הוצגו 2 תוכניות עיצוב שנמצאות בהליכי תכנון (הירקון 37-33, וכרמלית הירקון מגרש צפוני), ו-31 תב"עות שנמצאות בהליכי תכנון (הרברט סמואל 24-18, הרברט סמואל 54-50, ימית-פארק-רוסלקה).
- במהלך הכנס נשאלו שאלות ותשובות ניתנו במהלך הכנס. כל השאלות והתשובות מרוכזות בסיכום הכנס שנשלח למשתתפים.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את המדיניות המבוקשת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-20' מיום 16/09/2020 תיאור הדיון:

אלון מטוס: מציג את המדיניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מלון דן היום לקח את האזור בהרברט סמואל כחול לבן והפך אותו לחניות פרטיות של המלון איך תמנעו את זה כאן בתוכנית הזו?

אורלי אראל: מסמך מדיניות זו לא תב"ע זהו מסמך שינחה אותנו בתכניות המפורטות.

אודי כרמלי: חד משמעתי סיטואציה כמו מלון אם תגיע אחרי אישור המדיניות הזו ההמלצה שלנו תהיה להישען על מסמך המדיניות ולא לאשר. הדגש יהיה לטובת הולכי הרגל.

אופירה יוחנן וולק: אתה רוצה שאאשר מסמך מדיניות וביטול דרך השירות בלי שיש פתרונות כחלופה.

אורלי אראל: כל תוכנית, גם ביצוע ביטול דרך השירות של רח' סמואל יהיה בתוכנית עבודה וברור שצריך לתת פתרון פרטני.

אסף הראל: קוראים לה דרך שירות אבל זה לא באמת דרך שירות כי הכניסה למלונות הם מהרחובות הצדדים ואין שם שום שירות. דרך השירות הפך להיות חניות וזה בזבוז משאב ציבורי.

כרגע זה מסמך מדיניות שמדבר על חזון ותפיסת עולם. ברגע שהועדה מאשרת נכנסים לתוכנית עבודה לגבי רח' הרברט סמואל ומוצאים פתרונות.

אורלי אראל: החזית המזרחית של הטיילת היא נוראית

אופירה יוחנן וולק: אז מה זה קשור לדרך שירות.

אודי כרמלי: אנחנו כן רוצים שהחזיתות של כל הפרויקטים תהינה נורמליות ומתקשרות עם כל המתחם. ראובן לדיאנסקי: אני רואה שהקו הכחול של המדיניות נכנס לים. מה הכוונות של בניה שזולגת לחוף מסעדות והסדרת מקומות למסעדות, מה קורה עם רצועת החול? אני רוצה לדעת מה הולך להבנות מהרברט סמואל הירקון מערבה. איך משטר הרוחות מאחורי המלונות ישפיע אם יש נספח לגבי זה לגבי הצל אם יש התייחסות לגבי זה. תחנת הדלק מה קורה איתה והאם מפנים אותה?

שולה קשת: משבחת את המדיניות. האם המסמך תואם את תמ"א 1? מה המשמעות העיצובית של מה שמוצע כאן מדוע אין הדמיה כמו שצריך? אין שרטוטים של חתכי רחוב של הירקון והרברט סמואל. מה המרחב הציבורי אחרי חוף הים? אין התייחסות לחיבור בין הרחובות לטיילת ואיך מתחברים לים כמו רח' גאולה שיוורדים לים ומגיעים לאוטוסטרדה ואי אפשר להגיע לים. אתם מציעים להשאיר 40% מגורים למרות שהאזור אמור להיות מוטה מלונאות לפי תוכנית המתאר. בעיני 40% מגורים זה הרבה. כמה יחידות דיור יהיו שם אין תמהיל דיור ואין הנחיה לקיים שיתוף ציבור. בכל זאת אני מברכת על סמך המדיניות.

ליאור שפירא: ברח' הירקון יש תופעה של רכבים שחונים מתחת לעמודים של הבנינים זו תופעה שתמשיכו?

אסף הראל: יש כאן עבודה מבורכת של אזור שהיה מוזנח ונותנים לו להתחדש. האם המדיניות יכולה שלא לאשר בכל המקומות 25 קומות. שאני מסתכל אני רואה חומה אחידה שיש דרך לא ליצור אחידות שתיצור חומה הייתי מכניסה את זה למדיניות.

מלי פולישוק: יש אפשרות לבנות רק מגדלים מבחינת הגובה?

אסף הראל: למה צריך לרשום 50 מקומות חניה?

אורלי אראל: בחוף הים יש תוכנית 3484 זו תוכנית שקיבעה בנייה על המטרים וחלה מערבית לטיילת. בהתאמה לתוכנית עשו את תוכנית הפתוח לטיילת וקבעו במטרים בכל מרכז חופי כמה מטרים יבנה וכמה X' יהיו להסעדה וכמה לשירותים ציבורים וכד'. זה רק להציג שיש כזו תוכנית, מסמך המדיניות לא ישנה את התבע התקפה כי זו תב"ע שעלתה לנו בדמים ובסופו של דבר אושרה בעתירה מינהלית בב"מ. ראובן לדיאנסקי: האם במדיניות הנוכחית של אזור רצועת חוף מרכז, האם כל נושא רצועת החוף מוטמע במדיניות הנוכחית (הקודמת) או שהיא לא חלק מהמדיניות? אורלי אראל: המדיניות לא נוגעת בתב"ע. ראובן לדיאנסקי: כל נושא רצועת החוף לא נכלל במדיניות הקודמת. אורלי אראל: לא היתה לה התייחסות פה שכן יש תבע תקפה. ראובן לדיאנסקי: האם אתם מביאים מתוך המצב הקיים? האם הוא מעוגן במדיניות? לריסה קופמן: גבולות המדיניות נקבעו מתוך תוכנית המתאר אבל לא משנים את המצב הקודם שלא היה ממש מעוגן באותה מדיניות. ראובן לדיאנסקי: אז האם במדיניות הנוכחית כל סוגיית חוף הים כלולה במדיניות הנוכחית. אלון מטוס: כמצב קיים. אורלי אראל: המדיניות הקיימת לא היתה משהו מקובע כמו היום שמציגים, עכשיו מאגדים ראובן לדיאנסקי: אז באיגוד החדש לא יהיה שיח סביב רצועת החוף שכן אנחנו מתבססים על אותה תב"ע קיימת שמתבססת באופן ממוקד לעניין הזכויות וכו'. נושא כזה צריך לבוא בקידמת סדר היום כי הוא חשוב ומקיף מאוד. אלון מטוס: המדיניות לא מתייחסת לגן צ'רלס קלור ותחנת הדלק. לגבי החתכים והתשריטי הם קיימים בחומרי הרקע אבל במלל הדברים תוארו באופן ברור. לגבי 40% המגורים, זהו אזור ביעוד של מגורים בבניה רבת קומות, ועליו נוסף שהוא מוטה מלונאות. יש כאן מגורים קיימים ואנחנו עושים ככל שאפשר להגדיל את השימוש המלונאי. שיתוף ציבור נעשה. לגבי החניות והכניסה מתחת לעמודים כל זה יקבע במסגרת התכנון המפורט שאנחנו נעשה לרח' הירקון. אנחנו רוצים לבטל לדוגמא מול מלון ימית, במסגרת העבודה תחנת המוניות נעשה יישור של החניות כדי למנוע גריעה מהמדרכות. איפה שניתן נקבע מפרצי חניה אבל הם לא יהיו ניצבים לרח' אלא מקבילים וכל זה במסגרת תכנון מפורט. אופירה יוחנן וולק: זו הפחתה דרמטית. אלון מטוס: המדיניות שלנו ליצור רח' מוטה הולכי רגל. מציג שקופית של אילוסטרציה של כל התוכניות שנמצאות בהכנה. יש מגוון בבינוי הקיים והמתוכנן, ויהיו כאן עוד כמה מגדלים של 25 קומות. אבל ברמה מספר הקומות נקבל, לדעתי יש יתרון להגיע 25 קומות שנפחי המגדלים יוצרים מגדלים תמירים ויש לתמירות יתרון. והדבר ייצר סדר במראה. ההתייחסות שלנו היא לבינוי מרקמי ובינוי מסד. יש בינוי גם שהוא לא מגדלי. אסף הראל: האם בתוכנית יש מצב של שורה של מגדלים של 25 קומות צפופים אני בעד לא בכל מקום יהיו מגדלים, אני רוצה שיהיה 6 קומות. יש פתרון לזה? לריסה קאופמן: מצפון לאלנבי אפשר לבדוק זאת ומדרומי לא אפשרי. הקלטה הופסקה לצורך התייעצות בנושא הגובה. אורלי אראל: מציעה לאשר את מסמך המדיניות כפי שהוצע והועדה מבקשת מאיתנו לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתוכנית המתאר ובהתאם לתוכניות שמקודמות ונחזור עם המסקנות, אבל מבוקש לאשר את מסמך המדיניות. אופירה יוחנן וולק: מאושר פה אחד. הראלה אברהם אוזן: לאשר את המדיניות המבוקשת והועדה מבקשת לבדוק את הגובה המקסימלי ולהציג את המסקנות. אסף הראל: הרציונל לא למקסם לכל אורך החוף 25 קומות אלא איך ליצור קו חוף מגוון יותר בחלקו ממצה את הזכויות ובחלקו לא ממצה.

בישיבתה מספר 0017-20' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות המוצעת. בתכניות שאושרו לקידום בפורום מהנדס העיר טרם אישור מסמך מדיניות זה, יהיה ניתן לאשר תמהיל שימושים בהתאם להחלטת הפורום, וזאת באישור מהנדס העיר. הועדה מבקש לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתוכנית המתאר ולתוכניות המקודמות ולחזור עם מסקנות.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

דיון חוזר ביום 10/03/2021:

בישיבתה מיום 16.09.20 דנה הועדה במדיניות התכנון לרצועת חוף מרכז ת"א והחליטה לאשר אותה. הועדה ביקשה "לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתכנית המתאר ולתכניות המקודמות ולחזור עם מסקנות".

לצורך זה מצורפת סקירת תכניות הכוללות מגדלים בחוף הים, ראה מפה מצורפת. במפה מפורטות – תכניות ממומשות (מגדלים קיימים), תכניות מאושרות (מגדלים בשלבי תכנון שונים), תכניות בהכנה (שמוסיפות מגדלים) ותכניות בהכנה שמשלימות למסגרת תכנית המתאר (על בסיס מגדלים מאושרים).

למפות מצורף ניתוח מספר קומות ותכסיות המגדלים. מסגרת הקומות שמאפשרת תכנית המתאר ברצועה זו היא עד 25 קומות. ניתן לראות שבין אם במגדלים הקיימים ובאילו המתוכננים נשמר סדר גודל דומה של קומות במגדל, כ 24. כמו כן, שהתכסית הממוצעת של המגדלים ירדה בין אלה הקיימים לאלה המתוכננים. ניתן להבין שהגובה המתארי סביר ביחס לרח"ק המתארי ולתכניות שמקודמות ברצועה זו.

מס' החלטה	מס' התוכן
10/03/2021	תא/3319/1 - מתחם יצחק שדה - הארכת תוקף לתכנית
0006-21' - 4	דיון בדיווח הארכת תוקף לתכנית 3319 / 1

מטרת הדיון:

הארכת תוקף תכנית תא/3319/1 – "מתחם יצחק שדה" (חסן ערפה)

תכנית תא/3319/1 אושרה בסמכות ועדה מחוזית למתן תוקף בתאריך 14/11/2013 ומטרתה הארכת תוקף התכנית הראשית תא/3319/1 ב-8 שנים נוספות, קביעת שטחי שירות עד 40% ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הראשית, הוספת שימוש למלונאות, קביעת גובה מירבי למבנים, גובה קומה טיפוסית מרבי וכן הנחיות לשלבויות, רמפות, בניה ירוקה ומרחק מתחנת דלק.

התכנית הסמיכה את הועדה המקומית לדון בהארכת תוקפה וקבעה בסעיף 7.2:

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יהיה 8 שנים מיום אישורה, אלא אם טרם פקיעת תוקפה של התכנית, תחליט הועדה המקומית על הארכת תוקף של התכנית. ככל שלא תחליט הועדה המקומית על כך, יהיה היקף זכויות הבניה מעל הקרקע במגרשים בהם לא הוצא כל היתר בניה להיקף הזכויות שהוקנה להם בתכנית 595/א. לעת החלטה של העדה המקומית על הארכת נוספת, ככל שיימצא לנכון, תבחן הועדה את מנגנון הפינויים וביצועו בשטח וככל הנדרש תציע בו שינויים ושיפורים, אם בכלל ואם רק במקרים מסוימים.

לפיכך, התכנית מובאת לדיון בהארכת תוקף.

מוסד התכנון המוסמך לדון בבקשה: ועדה מקומית לתכנון ולבניה, לעניין הארכת תוקף תכנית 1/3319 "מרחב יצחק שדה".

מיקום:

בצפון: רחוב יצחק שדה
במערב: רחוב מנחם בגין
בדרום: רחוב 1185
במזרח: רחוב המסגר



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077			43-65	

שטח התכנית: 81.80

מגיש הבקשה: מהנדס העיר

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

בשטח המרחב קיימים 5 מגדלים בשלבי בניה סופיים. ביתר החלקות קיימות סככות בשטח המגרשים הפרטיים. רוב הסככות פונו מתחום זכות הדרך. אגף נכסים פועל להשלמת הפינויים בתחום זכות הדרך בתיאום עם צוות הביצוע של שדרת הקריה.

בשטח המרחב אושרו מספר בקשות להיתרי בניה להקמת 5 מגדלים מתוך 14 המגדלים המתוכננים בהיקף שטחים של כ- 175,000 מ"ר:

מגדלי רובינשטיין בחלקות 45, 46 במגרש A2 לשימוש מסחר ותעסוקה

מגדל אקרו C6 חלקה 47 לשימוש מסחר ותעסוקה

Sky Tower C5 חלקה 50 לשימוש מסחר ותעסוקה

מגדל אלפא C2 במגרש 56, 55 לשימושי מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים.

מגדלים בהיתרי בניה



טבלה מרכזת של היתרים בבניה בשטח המרחב:

פרויקט	מס' היתר	תאריך הוצאת היתר	שטחים עיליים בנויים בפועל נכון להיום (*)	מועד אכלוס צפוי
A2 מגדלי רובינשטיין	17-0074	13/03/17	סה"כ – 77,831 מ"ר משרדים = 75,336 מ"ר מסחר = 2,495 מ"ר	04/21
	12-1168	10/01/13		
	15-0013	20/01/15		
	19-0830	16/09/19		
	19-1013	01/06/20		
C6 מגדל אקרו	12-0158	07/03/12	סה"כ 36,082 מ"ר משרדים = 31,468 מ"ר מסחר = 4,614 מ"ר	05/21
	17-0569	19/11/17		
	19-0760	08/12/19		
	21-0061	25/01/21		
	21-0070	07/02/21		
C5 Sky Tower	16-0874	09/2016	סה"כ 36,446 מ"ר משרדים = 32,822 מ"ר מסחר = 3,624 מ"ר	06/21
	17-0829	11/2017		
	19-1154	06/2020		

09/22	סה"כ 25,719 מ"ר מגורים = 13,544 מ"ר יח"ד מסחר = 669 מ"ר גני ילדים = 1,126 מ"ר מלון = 10,380 מ"ר 162 חדרים	09/07/18	18-0367	C2 מגדל אלפא
תאריך התחלת עבודות משוער - יוני 21 תאריך סיום משוער - אפריל 22				שפ"פ מרכזי
סיום משוער - אפריל 22 ביחד עם השפ"פ המרכזי (ייתכן שהעבודות יוקדמו בכ-6 חודשים)				שפ"פ חלקות 57-59

מצב תכנוני קיים :**תכנית המתאר תא/5000 :**

תשריט אזורי ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות הסעת המונים; שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ-1.5 ד'), רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

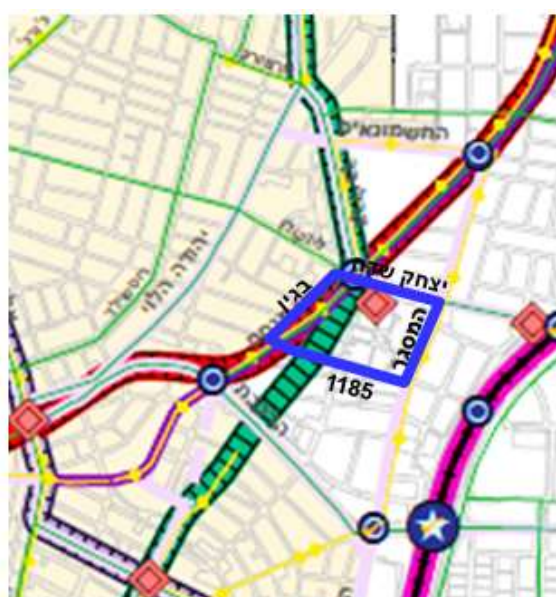
תשריט עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

נספח תחבורה – בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל, לשדרת הקריה ולתחנת קרליבך.

נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית, המתייחס בין השאר להיבטים הבאים: שימושי קרקע, עיצוב עירוני, מלאי שטחי ציבור, מרחב ציבורי, תנועה וחניה. בנוסף, במתחם שיעודו אזור תעסוקה, מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב הבניינים, הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

ר-61 רחוב מנחם בגין: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות תכנית המתאר בפרק 5, סעיף 5.3.5 בנוסף לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.

מרחב יצחק שדה בתכנית המתאר**עיצוב עירוני****אזורי ייעוד**



תחבורה



אזור תכנון 602

תכניות מאושרות טרום תכנית המתאר:

תכניות בכל תחום המרחב:

תא/595 א תאריך מתן תוקף 01/05/1996 התכנית מציעה תכנון מחודש, קובעת ייעוד לאזור מעורב למסחר, בידור, משרדים ומלאכה קלה, קובעת בינוי ותנאי בניה, מבטלת דרכים קיימות ומבצעת איחוד וחלוקה מחדש לחלקות הקיימות היום. התכנית אוסרת שימוש למגורים, מלונאות ומלאכה שאינה קלה. התכנית מגדירה מבנים של 9 קומות ומגדל של 22 קומות בזכויות בניה כוללות של 151,616 מ"ר.

תא/3319 תאריך מתן תוקף 28/11/2005 – התכנית הראשית של מרחב יצחק שדה אשר שינתה את ייעוד הקרקע מ"אזור מעורב למסחר משרדים ומלאכה קלה" ל"אזור תעסוקה מיוחד" וקבעה זכויות בניה עבור כל חלקה במרחב ובהיקף שטח על קרקעי כולל של 207,335 מ"ר עיקרי, 62,200 מ"ר שירות להקמת מבנים בגבהים שונים ועד 26 קומות עם שטח תת קרקעי כולל של 174,723 מ"ר. מתוך השטח העיקרי הבנוי, ניתן להמיר עד 20% למגורים עם הקצאה לצרכי ציבור. התכנית קבעה ייעוד של שטח פרטי פתוח בשטח שלא יקטן מ-22.5 דונם עם זיקת הנאה לציבור מקושר לרחובות ההיקפיים בארבע כניסות ראשיות.

תעא/3319 תאריך מתן תוקף 26/07/2006 תכנית עיצוב אדריכלי לבינוי המוצע בתכנית תא/3319 ולפיתוח כיכר גן בתחומה הכוללת הנחיות מפורטות לפיתוח השפ"פ והכניסות למרחב, שלביות ביצוע של החלקים המרכיבים את פיתוח הכיכר ודרכי הגישה אליה וטיפול בתפרים בין השלבים השונים. התכנית מראה התאמה בין החזית המסחרית למדרכה הגובלת ומפרטת במסמכים נלווים מפלסים, גינון, נטיעות, חומרי גמר, כניסות לרכב ותשתיות.

תעא/3319 ב תאריך מתן תוקף 18/06/2014 מהווה שינוי לתכנית העיצוב שקדמה לה ומציגה הנחיות בינוי ופיתוח בשפה עיצובית אחידה למרחב הכוללות קומת קרקע מסחרית לצד קולונדה ומעליה קומות מסד ומגדלים. התכנית קובעת הנחיות עיצוב לבינוי וחומרי גמר, הנחיות לפיתוח ועיצוב נופי של השטח הפרטי הפתוח והקולונדה בזיקת הנאה והנחיות למערכות טכניות.

תכניות מפורטות לחלק מהמרחב:

תא/3886 תאריך מתן תוקף 20/03/2012, תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ- 4 דונם בחלקה 47 ומטרתה שינוי הוראות הבינוי של התכנית הראשית תא/3319 ללא שינוי בסך שטחי הבניה המותרים במגרש. התכנית מומשה.

תא/3887 תאריך מתן תוקף 22/08/2013, תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ- 4 דונם בחלקה 47 ומטרתה שינוי הוראות הבינוי של התכנית הראשית תא/3319, תוספת זכויות בניה של 10,658 מ"ר וקביעת שימוש למגורים ושטחי ציבור בנויים. התכנית מומשה.

תא/4227 תאריך מתן תוקף 18/11/2014 תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ- 7 דונם ומטרתה הצרחת שימושי המגורים מחלקה 47 לחלקות 55, 56 וכוללת שינוי בהוראות בינוי ובחלוקת השטחים ללא שינוי בהיקף השטחים. התכנית מומשה.

תא/4555 תאריך מתן תוקף 15/04/2019 תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ- 23 דונם הכוללת 4 חלקות שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה בשטח על קרקעי כולל של 153,715 מ"ר לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים בשטח כולל של 26,283 מ"ר עבור 268 יח"ד וממקמת אותם מעל שטח ציבורי בנוי ששטחו 9,500 מ"ר וקובעת את החלקה בייעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור". בחלקות 45, 46 ו-50 בייעוד מסחר ותעסוקה התכנית שינתה את השימוש כך שלא יכלול מגורים ומבני ציבור.

בהחלטת הועדה המחוזית נקבע כי בתחום מרכז השטח הפרטי הפתוח בשטח 3.7 דונם לא תותר בנייה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי. התכנית כוללת ניווד זכויות משימור וקובעת הנחיות ליישום השימור בפועל. התכנית מומשה חלקית: המגדלים בחלקות 45, 46 ו-50 מיועדים לאכלוס עד יוני 2021. מגדל המגורים מעל השטח הציבורי בחלקה 53 טרם מומש.

תא/4620 תאריך מתן תוקף 28/05/2018 התכנית בסמכות ועדה מקומית ומטרתה ניווד 10,599 מ"ר עיקרי משימור בתוספת 4,239 מ"ר שירות לחלקות 45 ו-46 ועידוד השימור והשיפוף במגרשים המוסרים. התכנית מומשה.

תא/4660 תאריך מתן תוקף 31/10/2018 התכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ- 18 דונם ומטרתה ניווד משימור של 450 מ"ר לחלקה 47 בייעוד משרדים, הוספת קומת ביניים למבנה של 34 קומות ועידוד השימור והשיפוף במגרש המוסרים. התכנית מומשה.

תכניות מאושרות טרום תכנית המתאר



בשטח המרחב מקודמות 3 תכניות מתוקף תכנית המתאר:

תא/4918 מנחם בגין 64 במגרש B1 – התכנית נדונה בפורום מה"ע בתאריך 19/04/2020 ותובא לדיון להפקדה הועדה המקומית בחודשים הקרובים. תכנית למגדל מעורב שימושים לתעסוקה ומגורים בשילוב עם מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בשטח על קרקעי כולל של 26,496 מ"ר מתוכם: מגורים בשטח עד 6,300 מ"ר (המהווים 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית) עבור 75 יח"ד. שטחים ציבוריים בנויים בשטח 1,296 מ"ר. התועלת הציבורית 1,530 מ"ר עבור 30 דיור בהישג יד לתקופת שכירות של 20 שנה.

תא/4931 חלקות 57-59 במגרשים C3 C4 – התכנית נדונה בפורום מה"ע בתאריך 26/04/2020 ולפני דיון להפקדה בועדה מקומית. תכנית לשני מגדלים מעורבי שימושים: מגדל אחד בשימוש תעסוקה ומסחר ומגדל נוסף בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר ומגורים בשטח על קרקעי כולל של 132,928 מ"ר מתוכם: מגורים בשטח עד 33,232 מ"ר (המהווים 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית) עבור 415 יח"ד 5% מתוך שטחי המגורים ישמשו ליחידות דיור בהישג יד לתקופת שכירות של 20 שנה. התכנית כוללת בקו כחול נוסף את מגרש מד"א, הממוקם בצומת הרחובות ארליך ושבטי ישראל בשטח של 4.755 דונם וקובעת אותו בייעוד ציבורי (שב"צ) שיירשם על שם עיריית ת"א-יפו ללא תמורה כהקצאה ותועלת ציבורית בתכנית.

תא/4945 C1 – התכנית נדונה בפורום מה"ע בתאריך 26/04/2020 ולפני דיון להפקדה בועדה מקומית. תכנית למגדל מעורב שימושים לתעסוקה ומגורים בשילוב עם מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בשטח על קרקעי כולל של 45,517 מ"ר מתוכם: מגורים בשטח עד 10,665 מ"ר (המהווים 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית) עבור כ-116 יח"ד. 5% מתוך שטחי המגורים יתאפשרו באמצעות דיור בהישג יד. כמו כן, התכנית תקצה שטחים ציבוריים בנויים בשטח 2,856 מ"ר. טרם נקבעה תועלת ציבורית.

תכניות מקודמות מתוקף תכנית המתאר



סיכום סטטוס בינוי ופיתוח של המרחב



מנגנון פינויים:

תכנית ת/א-3319 קבעה בסעיף 12.7 הוראות לפינוי שטחים:

- | 12.7 | פינוי שטחים |
|--------|--|
| 12.7.1 | הוצאות פינוי השטחים הציבוריים יחולו על בעלי כל אחד מהמגרשים, כאשר כל בעלי מגרש ישאו בהוצאות הפינוי של אותו חלק מהשטחים הציבוריים שיהיה בחזית מול מגרשם. אין באמור לעיל כדי למנוע מהועדה המקומית מלפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה. במקרה זה תהיה זכאית הועדה לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי המגרש שבחזיתו מצויים השטחים הציבוריים שפינתה. |
| 12.7.2 | כל העברת זכויות בחלקות הרשומות, במבנים ובעסקים הקיימים תהיה מחוייבת בהוצאת אישור מהועדה המקומית ובמתן התחייבות ע"י הרוכש לביצוע הפינוי בעת הוצאת היתר הבניה על מגרשו. |
| 12.7.3 | הוראות התכנית הראשית (595א') ביחס לפינוי מגרשי הבניה יחולו על תכנית זו במידה ואינן סותרות תכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זו. |
| 12.7.4 | הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע בעצמה את הפינויים משטחי הציבור בתכנית ולנקוט לשם כך בהליכי הפקעה של שטחי הציבור אשר הוקצו לה במסגרת האיחוד והחלוקה מבלי שתעבור אליה החבות הכספית בגין פינויים של השטחים הציבוריים, אשר הבעלים במגרשים נושאי הזכויות חבים בה והמובטחת בחובת השיפוי אשר חלה עליהם כתנאי למימוש זכויות הבניה על ידם. |

פינויים בשטח המרחב – תצ"א 2015



פנויים בתחום זכות הדרך ברחוב יצחק שדה ורחוב 1185



אין צורך בשינוי מנגנון הפינויים וביצועו בשטח.

בסעיף 7.2 בתכנית תא/1/3319 (להלן: "התכנית") קובע כי תוקף התכנית יהיה 8 שנים מיום אישורה ומואפשר לוועדה המקומית, בטרם מועד פקיעת התכנית לאשר את הארכת תוקפה של התכנית. לפיכך, ככל שתמצא הוועדה המקומית כי יש להאריך את תוקף התכנית, וכל עוד התכנית בתוקף, היא רשאית לעשות כן בהחלטתה. כמו כן, רשאית הוועדה לבחון את מנגנון הפינניים וביצועו בשטח וככל הנדרש להחליט על שינויים ושיפורים הנדרשים כאמור בסעיף 7.2.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. התכנית תא/3319/1 עודנה בתוקף עד תאריך 14/11/2021 ולפיכך מומלץ לאשר את הארכת תוקף התכנית, כאמור בסעיף 7.2, ב-20 שנים נוספות.
2. לאשר כי לא נדרש לערוך שינויים במנגנון הפיננסיים וביצועו בשטח שנקבע בתכנית תא/3319.

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 10/03/2021 5 - 21-0006 התוכן 507-0364828 תא/4583 - תוספת זכויות בנייה במגרש 7 בתחום תא/3000 דרום הקריה דיון בהתנגדויות	
---	--

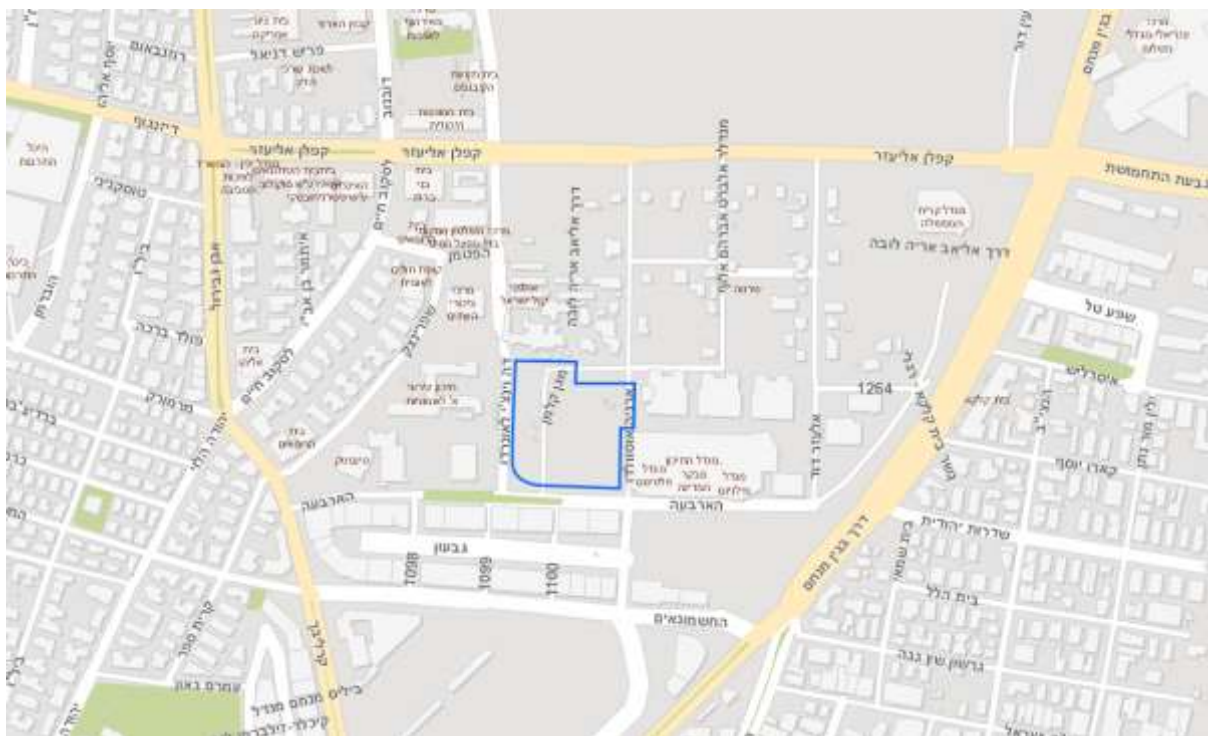
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית או בוועדה המקומית בתלות בפרסום למתן תוקף של תכנית המתאר תא/5000

מיקום:
מתחם שרונה – תא/3000
מצפון: מתחמים 6 ו-5.3
מדרום: רחוב הארבעה
ממזרח: מתחמים 1.3 ו-8.3
ממערב: רחוב לאונרדו דה וינצ'י

כתובת: לאונרדו דה וינצ'י 2

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7101	מוסדר	חלק	18



שטח התכנית: כ-13 דונם

י.א. ישר אדריכלים.

יזם: אפריקה ישראל נכסים בע"מ, מליסרון בע"מ.

בעלות: רמ"י.

חכירה: אפריקה ישראל נכסים בע"מ, מליסרון בע"מ.

מצב השטח בפועל: החלקה ממוקמת בפינה הדרום מערבית של מתחם שרונה. בחלקה קיים מגרש חניה פעיל. בדופן המזרחית של המגרש ממוקמת רמפת ירידה לדרך התת קרקעית כחלק ממבנה המילניום.

בחלקה הצפוני של הדופן המזרחית ממוקם מתחם גינדי שרונה (מגרש 8.3) וכן חיבור לפארק שרונה. בדופן הצפונית גובל המגרש במבנים של קול ישראל ובמגרש 5.3 שעתיד להבנות בו מגדלי מגורים משולבים במבנים לשימור. מצדו המערבי של המגרש, רחוב לאונרדו דה וינצ'י ולאורכו מבני ציבור רבים הכוללים את תיכון עירוני א' ומרכז ביכורי העתים. מצדו הדרומי, רחוב הארבעה שלאורכו דופן של מבני משרדים מעל חזית מסחרית, חלקם בבנייה מגדלית וחלקם מרקמיים.



מצב מאושר

מצב תכנוני קיים:

על המתחם חלה תכנית תא/3000 המאושרת.

יעוד המגרש: מרכז עסקים

שימושים: השימושים המותרים הינם משרדים ושירותי רפואה, מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים ואולמות בידור (באישור הרשות לאיכות סביבה בעריית ת"א- יפו), שימושים בעלי אופי ציבורי כמו: בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, גלריות לאומנות, כחלק מהשטחים העיקריים למשרדים.

זכויות בניה:

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	שטחים עיקריים/מ"ר			שטחי שירות (מ"ר) 40% משטח עיקרי			סה"כ
		משרדים	מסחר	סה"כ עיקרי	משרדים	מסחר	סה"כ שירות	
7	12,961	77,000	4,250	81,250	30,800	1,700	32,500	113,750

* ע"פ התכנית התקפה, מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין מותרת בניית שטחי שירות של עד 650% משטח המגרש.

מדיניות קיימת: תא/5000:

יעוד הקרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

זכויות בניה: במגרש מעל 3 דונם ניתן להגיע לרח"ק מירבי של 12.8.

תכנית בנינו מרבית שלא תעלה על 56% משטח המגרש.

התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

מצב תכנוני מוצע:**מטרות התכנית:**

מטרת התוכנית היא פיתוח המתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

בהתאם קובעת התכנית:

- א. תוספת שטחי בנייה כוללים בסך של 52,150 מ"ר לכל היותר.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד מע"ר, הכוללים את כל שימושי התעסוקה וכן שימושים למגורים, למסחר ולתחנת כיבוי אש.
- ג. קביעת גובה המבנים המותר לבנייה.
- ד. הקצאת שטחי ציבור בגבול התכנית.
- ו. קביעת שטחים עיקריים במפלס המרתף העליון, אשר כוללים שטחים לצרכי ציבור כגון משרדים לאגף התברואה ותחנת כיבוי אש (סה"כ 450 מ"ר עיקרי), וכן שטחים עיקריים נוספים לכלל המתחם כגון משרדי חברת הניהול (סה"כ 550 מ"ר עיקרי). קביעת שימוש לתחנת כבוי אש ושטחי אגף התברואה במפלס המרתף העליון של המתחם.

פירוט יעדים ושימושים:

יעוד הקרקע לא משתנה בתכנית זו ונשאר מע"ר, על פי התכנית הראשית תא/3000. במסגרת ייעוד זה יותרו שימושים למסחר, תעסוקה ומגורים.

מתוך השטחים העיקריים בתכנית, יתאפשר שימוש של עד 8,500 מ"ר למסחר ו-8,000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים בצפיפות של 80 מ"ר ליח"ד בממוצע.

בנוסף, יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לנדרש על ידי עיריית תל אביב-יפו.

כמו כן, תוגדר ותירשם זיקת הנאה עבור כיכר עירונית ומעברים פתוחים לרווחת כלל הציבור בשטח שלא יפחת מ-3.6 דונם, בכל מקרה יוגדרו כל השטחים הפתוחים במפלס הקרקע בין המבנים כשטחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור.

זכויות בניה:

בתכנית זו מוצגות זכויות בניה בשתי חלופות, אשר הבחירה ביניהן תהיה בהתאם לקבלת אישור להקלה בגובה ממשדד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.

חלופה א' ממצה את השטחים האפשריים על פי תכנית המתאר: 165,900 מ"ר ברוטו על פי רח"ק 12.8, ובגובה של עד 240 מ' מעל פני הים.

חלופה ב' מצמצמת את השטחים לכדי 145,163 מ"ר (רח"ק 11.2), בגובה של 180 מ' מעל פני הים.

זכויות מוצעות - חלופה א'

יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר) - עיקרי+שרות	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) - עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) - שרות	סה"כ שטחי הבניה הכוללים (מ"ר)
תעסוקה	12,961	145,600	550	84,247 (650% מהשטח)	250,147
מגורים		11,200			
מסחר		9,100			
ציבורי		7,000 מ"ר שטחים כוללים	450		
סה"כ		165,900	1,000	84,247	251,147

זכויות מוצעות - חלופה ב'

יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר) - עיקרי+שרות	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) - עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) - שרות	סה"כ שטחי הבניה הכוללים (מ"ר)
תעסוקה	12,961	124,863	550	84,247 (650% מהשטח)	229,410
מגורים		11,200			
מסחר		9,100			
ציבורי		5,000 מ"ר שטחים כוללים	450		
סה"כ		145,163	1,000	84,247	230,410

הערות לשתי החלופות:

1. ניתן להמיר שטחים ממסחר וממגורים לתעסוקה.
2. סך שטחי השירות לא יפחת מ- 25% מהשטחים העיקריים בתכנית.
3. בנוסף לשטחים הנ"ל, יותרו 1,200 מ"ר עבור שטחי מרפסות (12 מ"ר ליח"ד).

גובה ומספר קומות:

מס' קומות מרבי: חלופה א': 50 קומות, כולל קומת קרקע וקומות למתקנים טכנים.
חלופה ב': 44 קומות, כולל קומת קרקע וקומות למתקנים טכנים.

גובה קומה:

קומות מסחר- עד 6 מ'.
קומות משרדים- עד 3.80 מ'.
קומות מגורים- עד 3.60 מ'. בשתי קומות המגורים העליונות תהיה אפשרות להגביה עד 4.10 מ'.

גובה הבניין : חלופה א' : עד 180 מ' מעל פני הים.
חלופה ב' : עד 240 מ' מעל פני הים.

קווי בניין:

קווי הבניין והתכנית המבנים יהיו זהים לקווי הבניין והתכנית שאושרו בתכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000 להלן :

קווי בנין למבנה המזרחי (בניין B)

1. למסד בן שתי קומות :
 - 1.1. קו בנין 0 ליחידת תכנון מספר 1
 - 1.2. קו בנין 0 לרחוב הארבעה מעל קולונדה / מעבר מקורה זיזי בעומק שלא יפחת מ-3.5 מ' של מעבר פנוי להולכי רגל (בין עמוד לקיר המבנה)
 - 1.3. קו בנין מערבי לא יפחת מ-18 מ' למבנה המערבי (בניין A).
 - 1.4. קו בנין צפוני יהיה בהמשך לקיר המסד הצפוני של מגרש 1.
2. למגדל :
 - 2.1. קו בנין 0 לרחוב הארבעה
 - 2.2. קו בנין 2.5 מ' למגרש 1
 - 2.3. קו בנין מערבי לא יפחת מ-30 מ' למבנה המערבי (בניין A).
 - 2.4. קו בנין צפוני לא יפחת מ-23 מ' מקומת המסד.
3. קווי בנין למבנה המערבי (בניין A)
 - 3.1. קו בנין לרחוב ליאונרדו דה וינצ'י יהיה 3 מ'. יתאפשר קירוי זיזי בקומות המסד עד גבול המגרש.
 - 3.2. קו בנין לרחוב הארבעה לא יפחת מ-23 מ' (עם ההיצרות המינימלית האפשרית, בהתחשב ברדיוס הפנייה לרחוב דה וינצ'י).
 - 3.3. קו בנין מזרחי לא יפחת מ-18 מ' ממסד המבנה המערבי (בניין B) ו-30 מ' מהמגדל של המבנה המערבי.
 - 3.4. קו בנין צפוני לכיוון מגרש 6, לקומות המסד יהיה 1 מ' ולמגדל 12.5 מ'.
 - 3.5. האטריום לגובה כל המגדל ברוחב שלא יפחת מ-17 מ' יהיה שקוע ממישור המבנה ב-3-2.5 מ' לכל הפחות, למעט קומות המסחר.
 4. תותר הבלטת אלמנטים עיצוביים עד 60 ס"מ מעבר למישור קירות המסך.
 5. מהנדס העיר ראשי לאשר גמישות של עד 10% בקווי הבניין, למעט קו הבניין הצפוני לכיוון מגרש 6.

6. תכנית

- 6.1. תכנית המגדל המזרחי (בניין B) לא תעלה על 1,250 מ"ר לקומה.
- 6.2. תכנית כל אגף במגדל המערבי (בניין A) לא תעלה על 1,250 מ"ר לקומה.
- 6.3. תכנית כוללת של המגדל המערבי (בניין A) לא תעלה על 3,050 מ"ר.
- 6.4. תכנית הכוללת של הבנייה מעל הקרקע לא תעלה על 56% משטח המגרש.
- 6.5. תכנית בתת הקרקע תהיה כמפורט בתכנית הראשית תא/3000 ותתאפשר בנייה ב-100% משטח המגרש.

צפיפות

למגורים : תותר הקמת 100 יחידות דיור בשטח של 80 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

הבינוי המוצע כולל שני מבנים : בניין A על דופן רחוב דה וינצ'י, המחולק לשני אגפים, ובניין B על דופן רחוב הארבעה.

התכנית מאפשרת עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושטחי ציבור באזור המיועד ברובו לתעסוקה ומסחר, ובכך מחזקת את פעילותו לאורך שעות היממה. התכנית מוסיפה שטחי ציבור בנויים ומקבעת את זיקת השהייה ומעבר להולכי רגל בשטחים הפתוחים בין המבנים. הבינוי בתכנית מציע כיכר ציבורית חדשה וכן שטח למבנה ציבור עם כניסה עצמאית אשר יתפקד כחלק משדירת מבני הציבור לאורך רחוב דה וינצ'י וברצף עם מגרש 6 המיועד למבני ציבור מצפון.

עקרונות הבינוי - הנחיות עיצוב :

הבינוי המוצע הינו בהתאם לאופי הבנייה המגדלית בסביבתו ותואם גבהים דומים במתחם. התכנית מציעה תוספת קומות למבנים המתוכננים במגרש עד לגובה 180 או 240 מ' מעל פני הים (44 או 50 קומות בהתאמה). בקומת הקרקע יפותחו 2 כיכרות : כיכר לרחוב הארבעה, שתהווה כיכר מבואה למתחם שרונה, וכיכר ראשית בין מגרשים 1, 5, 8 בשטח של כ-3,000 מ"ר. בנוסף יחוזקו צירי ההליכה מצפון לדרום החולפים במתחם. שימושי מסחר יהיו ב- 2 הקומות הראשונות. ניתן לשלב מסחר ובתי קפה אף בקומות הגבוהות של המבנה. שטחי ציבור ירוכזו באגף הצפוני של בניין A בקומת המסד הראשונה, עם מבואת כניסה בקומת הקרקע. שאר שטחי הציבור ימוקמו בקומות הנמוכות של המגדל, ככל שיידרש עד למילוי מכסת השטחים.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

מפלס המרתף העליון משלב דרך ציבורית תת קרקעית כחלק ממתחם שרונה (תא/3000) וממנה מתבצעות הכניסות והיציאות לחניונים לבאי המתחם, שטחי התפעול והאספקה. בנוסף מכיל המרתף העליון תחנת כבאות שהגישה אליה מתבצעת גם היא מהדרך התת קרקעית. הדרך הציבורית התת קרקעית מכילה מנהרת תשתיות המשרתת את כלל מתחם שרונה.

תקן החניה :

החניה לשטחים המאושרים תהיה כמפורט על פי תא/3000. ובהתאם לתכנית תא/תעא/3000, 7/ תכנית הבינוי לביצוע המאושרת.

תקן החניה לתוספת הבניה במגרש יהיה כדלהלן :

מגורים – 1 חניה לכל דירה, סה"כ 100 מקומות חניה.

תעסוקה- ללא תוספת מקומות חניה.

ציבורי – לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

תקן החניה לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה על פי המוצג בנספח התנועה.

התאמת תכנית מגרש 7 להוראות המוצעות בתכנית המתאר תא/5000 :

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	מע"ר	+
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	-	
הוראות התוכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	4.2	
	רח"ק מקסימאלי:	11.2 12.8	145,163 165,900
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	-	
	מספר קומות מקסימאלי:	40	44/50 כולל הקלה בגובה
נספח אזורי תכנון	הגדרתהאזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	-	-
	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	-	-
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	שביל אופניים ברחוב הארבעה	שביל אופניים ברחוב הארבעה

טבלת השוואה:

הערות	מצב סטטוטורי מוצע	קיים בפועל- חישוב שטחים ישן (והיום)	מצב סטטוטורי קיים	מגרש לבניה במ"ר
	12,961	12,961	12,961	
שימושים	מע"ר		מע"ר	
זכויות בניה עיקרי+ שרות	חלופה א'- 1280% חלופה ב'- 1120%		880%	%
	חלופה א'- 165,900 מ"ר חלופה ב'- 145,163 מ"ר		113,750	מ"ר
גובה	חלופה א'- 50 חלופה ב'- 44		-	מס' קומות
	חלופה א'- 240 מ' חלופה ב'- 180 מ'		180 מ'	מ'
תכסית	56%		-	%
מקומות חניה	1,915 ובנוסף מקומות החניה לשימושים הציבוריים ע"פ התקן.		1,815	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים.

- א. יש להוסיף מקומות חנייה לרכב דו"ג ואופניים ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ב. תנאים להעברה למחוז /או להפקדה בסמכות ועדה מקומית :
 1. חתימה על הסכם עם עיריית ת"א-יפו לעניין שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום התכנית.
 - ג. תנאים להיתר בנייה :
 1. כל התנאים המפורטים בתכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה
 2. כל התנאים המפורטים בהוראות תכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000
 3. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתאימות ועמידה בכלל העקרונות והדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למגרש נשוא ההיתר.
 - ד. תנאים להיתר אכלוס :
 1. כל התנאים המפורטים בתכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה
 2. כל התנאים המפורטים בהוראות תכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000.
 3. חתימה על הסכם אחזקה לשטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה ע"י העירייה עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית ת"א-יפו כפי שנקבע בכתב ההתחייבות, שנחתם ע"י היוזמים ביום 03/07/2016.
 4. השלמת ביצוע שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש ורישומם ע"ש עיריית ת"א-יפו כאמור בסעיפים 10.1.1 ו-10.3.1 בתכנית הראשית תא/3000.
 - ה. סמכות :
 במידה ותכנית המתאר תא/5000 תפורסם למתן תוקף, תכנית זו תעבור לסמכות הוועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

בישיבתה מספר 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

עירא רוזן : לפני כארבעה חודשים הבאנו לאישורכם את תכנית הבינוי והביצוע למגרש 7 וציינו כי במקביל מקודמת תב"ע לתוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר. היום אנו מביאים לאישורכם את התב"ע האמורה שמבקשת להוסיף זכויות לתעסוקה ולמגורים כדי להגיע לדרגת הרח"ק המירבית המוגדרת לאזור בתכנית המתאר, קרי 12.8. במסגרת התוכנית שבה היוזמים מבקשים להוסיף כ-52 אלף מ"ר במונחי רח"ק העיריה מקבלת שטחים משמעותיים לטובת הציבור כתועלת ציבורית שאמורים להיות מוסד ציבורי משמעותי, ככל הנראה, ביבורי העתים.

אבנר ישר : מציג את התוכנית במצגת. עיקרי הדברים כבר הוצגו במסגרת הדיון בתכנית הבינוי לביצוע, אך להלן התכנון המוצע בצורה מפורטת יותר.
 אורלי אראל : יש תוכנית בתוקף להוציא היתר בניה, כעת אנחנו מבקשים לאשר את תוספת 52 אלף מ"ר לתב"ע התקפה ולתוכנית הבינוי לביצוע המאושרת. בדיון הקודם אמרנו שנגיע לוועדה עם תב"ע עתידית.
 אבנר ישר : מבקשים להוסיף 14 קומות לתעסוקה ו-13 קומות למגורים. אנחנו מבקשים 8,000 מ"ר עיקריים למגורים.
 שמואל גפן : מדוע כאן לא יכולים להסדיר גני ילדים?
 דרור לוטן : מינהל החינוך ביקש כי שטחי הציבור שיוקצו בפרויקט יאכלסו את ביכורי העתים מאחר וביכורי העתים ייהרס ובמקומו העירייה מקדמת בנייה של ביי"ס יסודי חדש וגני ילדים.

אורלי אראל : כדי לאפשר את קבלת שטח ציבורי בנוי בתחום התכנית לא בהליך של הפקעה אלא בהתאם לסעיפים של תכנית המתאר, יש להרחיב את הקו הכחול בהתאם להנחיות ליועצת המשפטית לוועדה המחוזית. על התכנית להיות תכנית של איחוד וחלוקה ולהכניס אליה חלק מתחום הדרך של רחוב ליאונרדו דה וינצ'י.

דורון ספיר תיקונים בקו הכחול בהתאם להמלצת הצוות.

עירא רוזן : נדרש עדכון חו"ד של הצוות כמפורט להלן :

1. להחליף בסעיף ב 1 - בתנאים להעברה למחוז/ או להפקדה בסמכות מקומית את המלה "**הסכם**" יש להחליף לב"**כתב התחייבות**".

דורון ספיר : חתימה על כתב התחייבות כתנאי להעברה לוועדה המחוזית או אישור להפקדה בתכנית בסמכות ועדה מקומית .

2. בסעיף ג'

יש להוסיף סעיף קטן 4: הבטחת הקמתם של שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום התוכנית (הבטחת הקמתם משמעותו הסכם).
 הראלה אברהם אוזן : כל סעיף ג' צריך להיות תנאי להגשת בקשה להיתר.

עירא רוזן : סעיף ד' ס"ק 4 בתנאים לאכלוס – יש לכתוב "הקמתם בפועל של שטחי הבניה המיועדים לשימוש הציבורי" ...
 שמואל גפן : תרשמו שהיזם מסכים.

עירא רוזן : בנושא החניה לכלי רכב דו גלגליים ואופניים, תקן החניה החדש נכנס לפועל. אני מבקש שמתן פתרונות חניה לאופנים ואופנועים יהיה בהתאם לתקן החדש בעבור הזכויות הנוספות המבוקשות בתכנית. ראובן : מה אישרנו עד היום?
 עירא רוזן : אישרתם תוכנית עיצוב לא אישרתם זכויות.

ראובן לדיאנסקי : כמה הפרש?

עירא רוזן : בדיון הקודם הוסכם כי עבור הזכויות התקפות יוקצו 200 מקומות חניה לאופניים ו-350 לאופנועים. הרבה מרחבים ציבוריים פתוחים וכיכרות באזורי תעסוקה בעיר משמשים בפועל כחניה לאופנועים ואופניים. מדובר בתוספת של 268 מקומות חניה לאופניים ואחרי שמפחיתים את המקומות שמוותרים מחוץ למבנה נותר פער של 145 מקומות חניה לאופניים במרתפים ו-210 חניה לאופנועים.

ראובן לדיאנסקי : אני מבקש שיצרפו את הנתונים הקודמים על חניות וכד' בכל תוכנית.

דורון ספיר : ננחה אותם הסדרים בקרן הקריה יחולו גם כאן.

רינה בר און : האם השימושים הנוספים לא פוגעים בתחנת כיבוי?

אבנר ישר : תחנת הכיבוי נמצאות בתת קרקע ולא השתנה שום דבר ביחס אליה. יש לה כניסות ויציאות מתואמות.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקדה בהתאם להערות הצוות, כמפורט להלן :

1. יש להוסיף מקומות חניה לרכב דו"ג ואופניים ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

- ז. תנאים להעברה למחוז /או להפקדה בסמכות ועדה מקומית:
2. חתימה על כתב התחייבות עם עיריית ת"א-יפו לעניין שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום התכנית.
3. הרחבת הקו הכחול של התכנית באופן שיכלול חלק מהדרך ברחוב לאונרדו דה וינצי. תיקון התכנית כך שתהיה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.

ח. תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה:

4. כל התנאים המפורטים בתכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה
5. כל התנאים המפורטים בהוראות תכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000
6. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתאימות ועמידה בכלל העקרונות והדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למגרש נשוא ההיתר.
7. הבטחת הקמתם של שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי.

ט. תנאים להיתר אכלוס:

5. כל התנאים המפורטים בתכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה
6. כל התנאים המפורטים בהוראות תכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000.
7. חתימה על הסכם אחזקה לשטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה ע"י העירייה עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית ת"א-יפו כפי שנקבע בכתב ההתחייבות, שנחתם ע"י היזמים ביום 03/07/2016.
8. הקמתם בפועל של שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש ורישומם ע"ש עיריית ת"א-יפו כאמור בסעיפים 10.1.1 ו-10.3.1 בתכנית הראשית תא/3000.

י. סמכות:

במידה ותכנית המתאר תא/5000 תפורסם למתן תוקף, תכנית זו תעבור לסמכות הוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי, אסף זמיר, איתי ארד פנקס.

מובא לדיון נוסף בעקבות אישור תכנית המתאר תא/5000 וסעיף המעבר 2.4.2 להוראותיה

מטרת הדיון:

אישור הפקדת התכנית בסמכות ועדה מקומית, בכפוף לסעיף 2.4.2 בתכנית המתאר תא/5000 ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 27/07/2016 לאישור מס' קומות מרבי של 50 קומות בהתאם לאישור הגורמים הרלוונטיים (רת"א, משרד הביטחון).

הוועדה המקומית בישיבתה מס' 16-0018 ב' מיום 27/7/2016 (החלטה מס' 9) החליטה להפקיד את התכנית וקבעה כי במידה ותכנית המתאר תא/5000 תפורסם למתן תוקף, תכנית תא/4583 תעבור לסמכות הוועדה המקומית.

תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת בינוי בגובה של עד 40 קומות בתחום התכנית. במסגרת הקלה בסמכות ועדה מקומית ניתן לאשר תוספת של עד 5 קומות נוספות, דהיינו בינוי בן של 45 קומות. בדיון האחרון בתכנית קבעה ועדת המשנה בישיבתה מס' 16-0018 ב' 27/7/2016 (החלטה מס' 9) החליטה להפקיד את התכנית בגובה של עד 50 קומות, זאת כאשר התכנית היתה עדיין בסמכות מחוזית.

בהתאם להוראת סעיף 2.4.2 בתכנית תא/5000 הקובע, כי תכנית מפורטת שהוועדה החליטה על הפקדתה לפני תחילת תכנית תא/5000, רשאית הוועדה לאשרה אף אם אינה תואמת את הוראות תכנית זו (המתאר) ובלבד שנערך בה דיון נוסף ונומקה ההחלטה.

אי לכך, הצורך בדיון הוא באשרור ההחלטה הקודמת ובנימוק ההחלטה להפקיד את התכנית בהתאם לבינוי שאושר ביחס למספר הקומות המרבי (50 ק'), זאת כדי למצות את זכויות הבניה הקיימות במגרש מבלי לשנות את הבינוי, המרחב הציבורי וניצול זכויות הבניה לעניין שטחי הציבור בתחום התכנית.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 880 מיום 30/12/2019 דנה בתכנית והחליטה:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר 11/12/2020

מעריב 10/12/2020

מקומון ת"א 11/12/2020

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב אבן גבירול 69 תל אביב 64162
ראול ונלברג 18 רמת החייל ת"א 6971915

אלי לוי
טלי סלטון ישועה עו"ד

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה	תיקון נדרש
1	אגף הנכסים (אלי לוי)	שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי אשר לא מופיע בהוראות התכנית.		לקבל את התנגדות	יש להוסיף סעיף המתייחס לרשימת השימושים לשטחים הציבוריים הבנויים, ולרשמו כדלקמן: "יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 10% מהשטח הציבורי".
		תוספת הוראות בינוי גנריות אשר לא מופיעות בהוראות התכנית.			יש להוסיף לסעיף 4.1.2 א' ס"ק 5 "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.
		תיקון סעיף 5 "טבלת זכויות והוראות הבניה".			יש להוסיף הערה ברמת הטבלה, כדלהלן: "לשטחי הציבור הבנויים בתא שטח 100 יוצמד שטח מרפסת הגג במגדל A1 (מעל קומה 2) לטובת השימוש הציבורי".

א. יש לתקן את סעיף 5 ולרשמו כדלהלן: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 ומרפסת הגג המוצמדת להם בבעלות העירייה. ב. יש להוסיף סעיף נוסף כדלקמן: הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.			תיקון סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה".	
יש לתקן את הסעיף הקיים ולרשמו כדלקמן: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא".			תיקון סעיף 6.9 "רישום שטחים ציבוריים".	
בתוכן הסעיף יש לרשום כדלקמן: א. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי			להוסיף סעיף נוסף 6.10 "תנאים למתן היתר אכלוס"	

העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100.					
ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.					
ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.					
	לדחות את ההתנגדות	הוועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית בסמכות הוועדה המחוזית שכן ראתה לנכון להחריג את גובה המגדלים מהגובה המותר בהוראות תא/5000. זו החריגה היחידה אותה הוועדה ראתה לנכון לאשר כאשר ביתר הפרמטרים התכנית חייבת להתאים להוראות תא/5000 לרבות הרח"ק המרבי של 12.8.	א. תוספת של 600 מ"ר שטחי שירות עיליים למגורים. כאשר התכנית עלתה לדיון להפקדה הוצעו בה 100 יחידות דיור. במסגרת החלטת ההפקדה הוועדה המחוזית החליטה על הקמת 116 יח"ד ללא שינוי בהיקף שטחי השירות, המשמעות היא ששטח שירות ממוצע לדירה עומד על 27.5 מ"ר.	טלי סלטון ישועה עו"ד בשם מליסרון בע"מ ואפי נכסים בע"מ יזמיות התכנית	2
תיקון סעיף 1.2.4.2(2) : סה"כ גובה המבנים בתכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים. כולל מתקנים ותריסים, והגבהת גובה עגורנים ומנופים זמניים, למעט חריגה של עד 3 מ' בעת שימשו במתקן ניקוי חזיתות המוצב על הגג, הכל באישור רשות התעופה האזרחית.	לקבל את ההתנגדות	הוועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית בסמכות הוועדה המחוזית שכן ראתה לנכון להחריג את גובה המגדלים מהגובה המותר בהוראות תא/5000. אי לכך אין שום מניעה להמליץ על החריגה המבוקשת בגובה מה עוד שמדובר בחריגה נקודתית, זמנית אשר משרתת את נראות הפרוייקט ובכך את נראות הסביבה הקרובה בפרט והעיר בכלל.	ב. חריגה נקודתית ממגבלת הגובה של המבנים הקבועה בתקנון התכנית, באישור רת"א. החריגה המבוקשת היא עבור תחזוקה של המגדלים באמצעות שני מנופי ניקוי שיוצבו על גגות המגדלים. בעת הפעלת המנוף חלה חריגה זמנית של 3 מ' מהגובה המרבי המותר של 180 מ'.		

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. ממליצים לדחות את ההתנגדות של עו"ד טלי ישועה לעניין תוספת שטחי שירות למגורים, כמפורט בטבלה.
2. ממליצים לקבל את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים :
 - א. יש לתקן את סעיף 4.1 "עירוני מעורב", כדלקמן :

יש להוסיף סעיף המתייחס לרשימת השימושים לשטחים הציבוריים הבנויים, ולרשמו כדלקמן :
 "יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 10% מהשטח הציבורי".
 - ב. יש להוסיף לסעיף 4.1.2 א' ס"ק 5 "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.
 - ג. יש לתקן את סעיף 5 "טבלת זכויות והוראות הבניה", כדלקמן :

יש להוסיף הערה ברמת הטבלה, כדלהלן : "לשטחי הציבור הבנויים בתא שטח 100 יוצמד שטח מרפסת הגג במגדל A1 (מעל קומה 2) לטובת השימוש הציבורי".
 - ד. יש לתקן את סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה", כדלקמן :
 - i. יש לתקן את סעיף 5 ולרשמו כדלהלן : הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 ומרפסת הגג המוצמדת להם בבעלות העירייה.
 - ii. יש להוסיף סעיף נוסף כדלקמן : הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
 - ה. יש לתקן את סעיף 6.9 "רישום שטחים ציבוריים", כדלקמן :

יש לתקן את הסעיף הקיים ולרשמו כדלקמן : השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינני גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא".
- ו. יש להוסיף סעיף נוסף 6.10 "תנאים למתן היתר אכלוס", ובתוכן הסעיף יש לרשום כדלקמן :
 - i. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100.
 - ii. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
 - iii. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- ז. תיקון סעיף 4.1.2 ד(2) :

סה"כ גובה המבנים בתכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים. כולל מתקנים ותרנים, והגבהת גובה עגורנים ומנופים זמניים, למעט חריגה של עד 3 מ' בעת שימשו במתקן ניקוי חזיתות המוצב על הגג, הכל באישור רשות התעופה האזרחית.

מס' החלטה	התוכן
10/03/2021	507-0722066 תא/מק/4731 - רח' תקוע - נווה אליעזר
6 - 21-0006	דיון בהתנגדויות

עדכון החלטת הועדה בנושא נכס מניב:

במסגרת בחינות כלכליות שנעשו במטרה לשלב נכס מניב שישמש לתחזוקה ארוכת טווח בפרויקט, הובהר כי התכנית אינה יכולה לשאת מרכיב זה מבחינה כלכלית וכן נדרש צורך בקיום בדיקות נוספות (כלכליות, משפטיות וכו') לעניין זה. לאור חשיבות התכנית כיוזמת התחדשות ראשונה בשכונת נווה אליעזר בכפר שלם, מומלץ שלא לעכב את הפקדתה ולעדכן את החלטת הועדה בהתאם. עם גיבושו של מתווה ברור כחלק מעבודה עירונית רחבה ומעמיקה יותר בנושא, יוטמע מרכיב זה בתכנית הבאות.

הסבר כללי: תכנית בסמכות הועדה המקומית המקודמת באמצעות חברת 'עזרה ובצרון'. התכנית מציעה הריסת 4 מבני שיכון בני 96 יח"ד סה"כ והקמת 4 מבנים בבנייה מרקמית ומגדל לאורך רחוב תקוע. פעולה תכנונית זו מאפשרת שיפור והשלמת מערך השטחים הציבוריים בשכונה. התכנית מהווה צעד ראשון בהתחדשות שכונת נווה אליעזר. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

תכנית זו מקודמת כפילוט במסגרתו ייבחנו מרכיבים שונים של מדיניות תכנונית לשכונה הנמצאת בהכנה ותובא לאישור הועדה המקומית. מרכיבים אלה נוגעים לשיפור וחיזוק מערך שטחי הציבור, הטמעת מנגנונים להבטחת תחזוקת המבנים, תקני חנייה וטיפול במגרשי החנייה הציבוריים הפרוסים בשכונה.

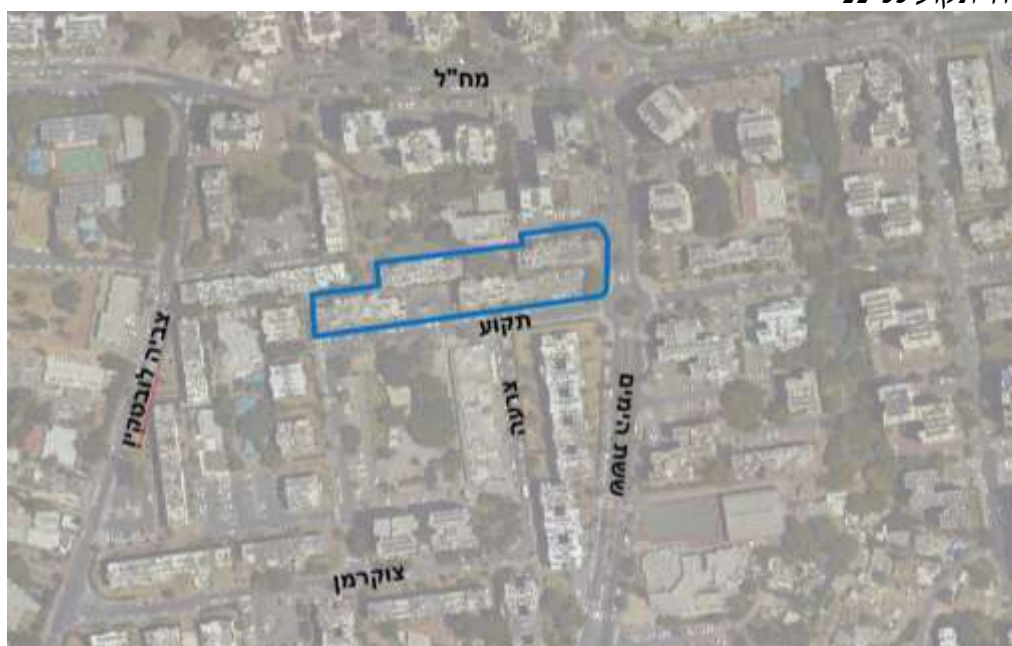
לאור זאת אנו מבקשים מהועדה לקדם תכנית זו טרם אישור מסמך מדיניות מקדים כפי שניתן ע"פ סעיף 5.2.1 (א) בתכנית המתאר העירונית.

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

רח' תקוע (דופן צפונית), שכונת נווה-אליעזר, כפר-שלם.

כתובת:

תל אביב – יפו
רח' תקוע 11-33



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6146	מוסדר	חלק	226-227	455

שטח התכנית: 6.077 ד'

מתכננים:

סטודיו מיא - מיכל יוקלה אדריכלים

קבוצת גבים - יועצים חברתיים

סטודיו צורא - אדריכלי נוף

ניצן ארד הנדסה - יועצי תנועה

פנינה לוי - שמאות מקרקעין

ESD פיתוח סביבה וקיימות - יועצי סביבה ובנייה ירוקה

י. לבל - יועצי תשתיות

יזם: חברת עזרה וביצרון לשיכון בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו**בעלות:** פרטית, עיריית ת"א-יפו**מצב השטח בפועל:** 96 יחידות דיור ב- 4 מבני שיכון בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים. קטע בייעוד דרך המשמש בפועל כחנייה.**מדיניות קיימת:**

ע"פ תא/5000

- אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית
- טווח רח"ק: עד 5 - בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.
- גובה מקס' לבנין: 15 קומות + אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
- אזור תכנון 907'א' כפר שלם רבתי - מתחם התחדשות עירונית

מצב תכנוני קיים:

- תכנית 460: אזור מגורים ו' (מתן תוקף 11/67)
- תא/806: אזור מגורים ג' (מתן תוקף 03/78) 4 מבנים, כ"א 24 יח"ד, 4 קומות על עמודים.
- תא/2558: אזור מגורים 4 קומות (מתן תוקף 08/93)
- מספר מבנים במגרש: 2
- שטח קומת מרתף: 80% משטח המגרש (לפי ע1)
- זכויות הבניה במסגרת קווי הבנין להרחבה
- 03/06/2012: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 05/1983)
- 3/06/40: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 11/2003)

צפיפות יח"ד במצב מאושר: 16 יח"ד/דונם

שטחי ציבור:

התכנית קובעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע בהיקף של 700 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות והוראות לגביהם.

מצב תכנוני מוצע: התכנית קובעת שימוש מגורים בחמישה מבנים ובהם עד 315 יחידות דיור, מתוכם 4 מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע ומגדל (בפינת הרחובות ששת הימים ותקוע) היוצרים יחד רצף עם הבנייה הגבוהה הקיימת והמתוכננת לאורך שדרות ששת הימים. כמו כן, התכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים לרווחת תושבי השכונה וקובעת התראה לזיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות.

מגורים:

שטח מגרש בייעוד מגורים: 6.077 דונם

צפיפות: כ-52 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד: 65 מ"ר עיקרי, 77 מ"ר (כולל ממ"ד).

תמהיל יח"ד:

לפחות 20% מיחידות הדיור שיבנו בפועל תהיינה יחידות קטנות בשטח כולל (עיקרי ושירות) של עד 65 מ"ר ולפחות 20% תהיינה יחידות גדולות בשטח כולל (עיקרי ושירות) מעל 100 מ"ר.

סה"כ יח"ד: עד 315

מסחר:

350 מ"ר עבור שטח מסחרי בקומת הקרקע מתוך סך השטחים העיקריים בטבלה 5

זכויות בניה:

מספר מבנים מרביתם בהא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכנסית (% מהא שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מבנים (מ"ר)	תא שטח	שימוש	ייעוד	
																מתחת לבנייה הקובעת
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני						מתחת לבנייה הקובעת (7)	מעל הבנייה הקובעת (6)	עיקרי				שירות
5	(8)	(8)	(8)	(8)	(7)	(6)	95 (5)	315 (4)	60 (3)	15496	8875 (2)	20709 (1)	6077	100	מגורים ד'	מגורים ד'
	(8)	(8)	(8)	(8)							100 (10)	700 (9)	6066	100	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'

הערה ברמת הטבלה:

- שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.
- במידה ויוקמו מרחבים מוגנים קומתיים, ניתן יהיה לנייד שטחים משטחי השירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 1,500 מ"ר.
- במידה וגובה הקומה המפולשת יעלה על 5 מטרים, השטח המקורה לא יבוא במניין השטחים ולא יחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות.
- תותרנה גלריות בשטחי המסחר, על חשבון השטחים העיקריים.

(1) כולל 350 מ"ר עבור שטח מסחרי בקומת הקרקע. בנוסף יותרו עד 3,780 מ"ר שטח עיקרי למרפסות. שטח המרפסות הסופי יהיה 12 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה (הקטן מביניהם). שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.

(2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, למעט לשימושי מגורים.

(3) תכסית מבנה לא כולל מרפסות בולטות. תכסית תת-הקרקע תהיה בהתאם להוראות תכנית ע/1.

(4) הערך מתייחס למטר מקסימום.

(5) בבנייה מרקמית עירונית עד 9 קומות, במגדל בפינת הרחובות תקוע וששת הימים 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.

(6) כמפורט בתשריט.

(7) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: השטח הבנוי יוקצה בקומת הקרקע. תותר הקמת מרפסות על חשבון השטח העיקרי.

(8) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי. שטחי שירות עבור שירותים טכניים יתווספו מתחת לכניסה הקובעת לפי הנדרש.

נתונים נפחיים:

בניין 1: (מגדל)

מגדל בן 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג. גובה המבנים הכולל (לרבות גג

טכני וארובות אוורור ומנדוף) לא יעלה על הגובה המותר בהתאם להנחיות תכנית מתאר ארצית 4/2.

בניין 2-5 : (בנייה מרקמית) מבנים מבנייה המרקמית (מבנים מבנים גבוהים ולא רבי קומות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה), בגובה עד 9 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.

תכסית: 60% על קרקעי לא כולל מרפסות בולטות. תכסית תת-קרקעית ע"פ ע/1.

קווי בניין

- 5 מ' לרחוב תקוע
- 5 מ' לרחוב ששת הימים
- 5 מ' קו בניין צפוני
- 10 מ' קו בניין צפוני לכיוון הדרך
- 2 מ' קו בניין צידי מערבי לכיוון דרך

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כל החניות תהינה תת קרקעיות.
- כניסה ויציאה לחניון הינה מרח' תקוע
- תקן החניה למגורים ייקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובכל מקרה לא יעלה על יחס מקס' של 1:0.8 ליח"ד.
- מקומות החניה עבור שטחי המסחר ועבור מבני הציבור יופרדו ממקומות החניה עבור דירות המגורים ומספרם ייקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
- 15 מקומות החנייה שיופחתו במפלס הרחוב ייקבעו מעבר לתקן התקף בתת הקרקע במפלס העליון, לא יוצמדו ויהיו זמינים לכלל הציבור 7 ימים בשבוע, 24 שעות ביממה.
- השטחים הפונים לרח' תקוע (דרום) ולשביל מכיוון מערב, המסומנים כזיקת הנאה, יהיו פנויים מעל ומתחת לקרקע לטובת תשתיות עירוניות.

עיצוב ופיתוח:

- מבנים 1-3 מחוברים בקומת קרקע רציפה ובה חזית פעילה המאפשרת שימושי מסחר, לובאים עבור שימושי המגורים והשטחים הציבוריים הבנויים מלווה בקולונדה בעומק של 4 מטרים נטו לפחות.
- בין מבנים 4 ו 5 קבועה זיקת הנאה רחבה לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות וזאת, ללא מדרגות, גדרות ושינויי מפלסים שלא לצורך.
- עיצוב המבנה יהיה בהתאמה להנחיות המרחביות לעת הוצאת היתר.

תשתיות:

- כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורת וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיות.
- פינוי אשפה יהיה בתת- הקרקע והפסולת משטחי המסחר והמשרדים תאסף בנפרד משטח המגורים.
- תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים.
- יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתכנית.
- תתבצע הפרדת מים ושפכים על פי המפורט בתקנון.
- ניהול מי הנגר יתבצע בתחום המגרש בלבד.

איכות סביבה:

- המבנים המתוכננים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה, תקן ישראלי 5281 ובהתאם לקובץ ההנחיות של הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר לעת הוצאת היתר.
- אוורור- בבקשה להיתר בניה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החניה. כמו כן תכלול הבקשה התייחסות לפתרונות אוורור נפרדים לאזור המסחר ולכל מתקן טכני הדורש אוורור כדוגמאת חדר גנרטור, חדר משאבות וכדומה. כל פליטות האוויר של מערכות אלו יהיו

- באמצעות ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון או כלפי הקרקע בגובה העולה על 6 מטרים, באופן שלא יהווה מטרד לדיירי הבניין.
- אקוסטיקה- בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, מתחבורה כבישים, רעש מטוסים, משטחי ציבור ומסחר במבנים ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות חוות הדעת יוטמעו בהיתרי הבניה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- התכנית מציעה הקטנה חלק מחלקה ביעוד 'דרך' בהיקף של 226 מ"ר וייעודה מחדש כשטח סחיר תוך קבלת שטחים ציבוריים בנויים על שם העיריה. מטרת פעולה זו הינה שיפור הנגישות להולכי רגל מכיוון שדרות ששת הימים למגרש הציבורי הסמוך ויצירת אפשרות לחיבור, שימוש וניהול משותף בעתיד.

זיקות הנאה:

- בתכנית ישנם 3 סוגים של זיקות הנאה כמפורט בסכמה בנספח הבינוי.
1. אזור דופן הרחוב בנספח הבינוי: באזור זה זיקת ההנאה תירשם למעבר ושהיית הולכי רגל בקומת הקרקע. לא תותר בניה מעל ומתחת זיקת ההנאה לכל גובה הקומות. תותר הבלטת מרפסות בתחום זה מעל לקומת הקרקע.
 2. אזור מעבר הולכי רגל בנספח הבינוי- באזור זה זיקת ההנאה תירשם למעבר רגלי ושהיה בלבד בקומת הקרקע ותאפשר מעבר תשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע. לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה לכל גובה הקומות. תותר הבלטת מרפסות בתחום זה.
 3. אזור קולונדה - באזור זה זיקת ההנאה תהיה למעבר ושהיית הולכי רגל. תתאפשר מעבר תשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע וכן בניה מעל לקרקע.

שלביות:

- התכנית מחולקת לשני מרחבי תכנון:
- מרחב א כולל את מגדל המגורים בפינת רחוב תקוע ורחוב ששת הימים (מבנה 1) ושני מבנים בבניה מרקמית (מבנים 2 ו-3 על פי נספח הבינוי) ומרחב ב' כולל שני מבנים בבניה מרקמית (מבנים 4 ו-5 על פי נספח הבינוי). התכנית תאפשר שלביות הריסה, רישוי, ביצוע ואיכלוס של כל מתחם בנפרד על מנת לאפשר גמישות מקסימלית לביצוע בפועל.

טבלת השוואה – שטחים וייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר	מצב מוצע
מגורים	5.85	6.07
דרכים	0.226	0

טבלת השוואה - זכויות:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
מספר יח"ד	96	315
רח"ק	1.85	5
שטחי מסחר	0	350
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)	185	500
מ"ר	10810	30,385
גובה	4 קומות מגורים על עמודים	בבנייה מרקמית: קומת קרקע, 7 קומות מגורים, קומת גג וגג טכני (חלקי) קומות מגדל: קומת קרקע, 22 קומות מגורים, קומת גג וגג טכני (חלקי)
מטר	14	עד 95 מקסימום
תכסית		60
תכסית מרתפים		85
מקומות חניה		ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ובכל מקרה לא יעלה על 0.8 מ"ח/ליח"ד.

פירוט זכויות בנייה

יעוד	שימוש	שטח עיקרי				שטחי שירות			
		מפלגת הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מפלגת הקרקע ¹	
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים ד'	מגורים	20359	335	-	-	20709	340	8875	146
	תעסוקה	350	5.75	-	-				
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	700	11.5	-	-	700	11.5	100	1.65
								-	-

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

פרויקטים מסוג פינוי בינוי הינם תהליכים ארוכים ומורכבים, אשר משנים את המרחב הקיים ובכך משפיעים על המרחב החברתי והקהילתי באזור. תהליכי שיתוף הציבור שנערכו במסגרת פרויקט זה נועדו להתאים את המתחם החדש לצרכי הדיירים הוותיקים, לשפר את איכות חייהם תוך שמירה על הקהילה הקיימת ומתן אפשרות לדיור הולם ובר-תחזוקה.

תהליכי השיתוף, שנערכו לאורך התכנון ולקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, כללו הכנת דו"ח חברתי, התייעצות עם הדיירים, בחירה וליווי של נציגות הדיירים והתייעצות רחבה יותר עם תושבי השכונה. התייעצות עם הדיירים כללה: עריכת ראיונות אישיים לצורך הבנת הצרכים הפרטניים, במסגרת דוח חברתי שהוכן למתחם. כמו כן התקיימו מפגשי עדכון והצגת טיוטת התוכנית לבעלי הדירות והדיירים. (ראו טבלה מס' 6). התייעצות הממוקדת עם תושבי השכונה נערכה לקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, במפגש ציבורי בו השתתפו כ- 85 מתושבי השכונה. בכל מפגש הוצגו והוסברו חלופות התכנון נשאלו שאלות ונענו תשובות.

דו"ח החברתי נערך בקרב תושבי המתחם, הכולל 4 בניינים (12 כניסות) ובהם 96 יחידות דיור, מתוכן 9 דירות דיור ציבורי (עמיגור) ו- 87 בבעלות פרטית.

הדו"ח החברתי למתחם נערך בשני שלבים:

- **מיפוי ראשוני** – דו"ח מצב קיים, לבחינת תמונת מצב חברתית בסיסית של האוכלוסייה המתגוררת במתחם: האתגרים הקיימים, נקודות התורפה, החסמים הפוטנציאליים והמורכבות החברתית הצפויה במתחם.
- **דו"ח חברתי מלא** – הכולל המלצות להטמעה בתכנון והמלצות לליווי הדיירים, בהתבסס על ראיונות עומק בקרב 60 מדיירי המתחם (כ- 62.5% מיחידות הדיור).

תהליך העבודה על הדו"ח החברתי כלל:

- פגישות ושיחות עם עזרה וביצרון וצוות התכנון.
- פגישה עם דיירים פעילים במתחם.
- סיור בשכונה.
- ביצוע סקר חברתי-דמוגרפי של האוכלוסייה המתגוררת ברובע ובשכונה (בהתבסס על שנתוני הלמ"ס, דו"ח חוברת רבעים ושכונות ודו"ח דירוג חברתי- כלכלי, תל-אביב - יפו).
- פיתוח שאלון המיועד לדיירי מרחב התכנון.
- איסוף תשובות לשאלון באמצעות שיחות אישיות עם 60 תושבים במתחם מתוך 96 יחידות דיור (62.5%). מקרב המרואיינים, 46 הם בעלי דירות הגרים במתחם (77% ממשותפי הסקר), 9 בעלי דירות המשכירים את דירותיהם, 4 דיירי עמיגור (7%) ושוכר אחד (1%).

¹ % מהשטח העיקרי

² % משטח הקרקע

טבלה מס' 6: מסלולי שיתוף בעלי הדירות בתכנון המתחם:

מסלול התייעצות	שלב בתהליך	עבור מי?	סוג המפגש	המטרה	תאריך
התייעצות נרחבת עם הדיירים ובעלי הזכויות	טרום תכנון	כלל דיירי המתחם ובעלי הזכויות	מפגש לכל שני בניינים	מפגש היכרות ובדיקת הענות והיתכנות של הפרויקט	08.01.17, 15.01.17
	טיטת תכנית	כלל הדיירים ובעלי הזכויות	מפגש	מפגש עדכון והצגת הסכם ליווי.	17.09.17
	טיטת תכנית	נציגות ופעילים	מפגש	מפגש עדכון והצגת טיטת תכנית	14.08.18
	טיטת תכנית	כלל הדיירים ובעלי הזכויות	ראיונות אישיים	הכנת סקר חברתי	נערך בחודשים 10-11.2018
	טיטת תכנית	כלל הדיירים ובעלי הזכויות	מפגש	הצגת ממצאים מהדו"ח החברתי והצגת טיטת תכנית להערות התושבים	22.01.19
	טיטת תכנית	דיירים מבוגרים ובעלי צרכים מיוחדים	מפגש	הסברת התכנית והזכויות המגיעות לדיירים מבוגרים ובעלי צרכים מיוחדים	28.07.19
	טיטת תכנית	דיירי עמידר	מפגש	הסברת התכנית וזכויותיהם של דיירי עמידר במסגרת תהליך הפינוי והבינוי	מתוכנן לדצמבר 2019
בחירה ולייווי הנציגות	לאורך תהליך התכנון והביצוע	דיירים ובעלי זכויות	מפגשים נפרדים לכל בניין	בחירת נציגות	7.5.17
		דיירים ובעלי זכויות	מפגשים נפרדים לכל בניין	צירוף נציגים חדשים ורענון הנציגים הקיימים	23.7.19, 30.7.19
		נציגות נבחרת	מפגש נציגות	מפגש התנעה לנציגות הנבחרת: הדרכת הנציגות בנוגע לנהלי עבודה.	9.9.19
התייעצות ממוקדת: יידוע ועדכון תושבי השכונה	לפני הפקדת התכנית	כלל תושבי השכונה	מפגש ציבורי	הצגת התכנית	27.11.19

השפעת תהליך שיתוף הציבור על התכנית

כאמור, שלבי תכנון התב"ע נערכו במקביל לתהליכי שיתוף הציבור כבר מהשלבים הראשונים. איתור הרצונות והצרכים של הדיירים במתחם התאפשר דרך השאלונים עליהם נשאלו הדיירים במתחם, דרכם גובשו ההמלצות לתכנון. כמו כן, התכנית הוצגה בכנס דיירים ייעודי, בו התקיים דיון על טיב התכנית ועל הנקודות לשיפור. להלן מספר סוגיות תכנון אשר הושפעו מעמדות הדיירים:

נושא	בקשת בעלי הדירות	מענה
<u>בינוי מרקמי</u>	חשש הדיירים מעלויות תחזוקה גבוהות לצד מתן מענה למצב הסוציו-אקונומי של חלק מדיירי המתחם	4 מתוך 5 הבניינים תוכננו כבעלי 8 קומות, צעד אשר מבטיח עלויות תחזוקה ממוצעות.
<u>תמהיל דירות מגוון</u>	שיעור גבוה יחסית של משקי בית בהם מתגוררים בני 65+ (15% מהם במשפחות רב-דוריות), ובעלי מוגבלויות.	לאור נתון זה הוחלט לתכנן תמהיל דירות מגוון, הכולל יח"ד קטנות ויח"ד עם יחידת דיור פנימית (דירות)
<u>שלביות בינוי התכנית</u>	תקופת הביניים והמעבר לשכירות מעלה חשש רב בקרב תושבי מרחב התכנון ובמיוחד בקרב בני ה-65+ ובעלי הצרכים המיוחדים. חשש זה הועלה גם על ידי מי שמתנגדים לפרויקט כחשש מרכזי שבעטיו הינם מתנגדים.	אפשרות להקמת מרחב התכנון בשני שלבים, באופן שיאפשר לפחות לחלק מהדיירים אפשרות לפינוי ישיר לדירתם החדשה (בינוי-פינוי-בינוי)
<u>תכנון מועדוני דיירים</u>	בקשת הדיירים לשימור הקהילה וחיי החברה הקיימים היום במקומות מפגש קהילתיים.	אפשרות להקמת מועדוני דיירים, במסגרת שטחי השירות אשר ימוקמו בקומות הקרקע (סעיף 4.12 בהוראות התכנית)
<u>שטחי המסחר ו/או שירותי הציבור (עירוב שימושים)</u>	חשש הדיירים משטחי המסחר המתוכננים, אשר יכולים להוות מטרד לדיירים	הגבלת השימושים המסחריים בהוראות התכנון (סעיף 4.1.1)

זמן ביצוע: שוטף



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0722066	שם התכנית תא/מק/4731 רח' תקוע, נווה אליעזר, כפר שלם	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תיא-יפו	עורך התכנית סטודיו מיא
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמכת)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה רחלה תכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☐ עירונית		☐ כפרית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' העניין בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
התכנית ממוקמת ברחוב תקוע 11-13 (סוף שש המים), שכונת נווה אליעזר, כפר שלם מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת נווה אליעזר. במסגרת תוכנית יבנו (א) פ"מ - ב"מ חלק או ביטול ע"מ. הכוללת הריסת 4 מבני שכן קיימים (95 יח"ד) וריסת 5 מבני סגורים חדשים התכנית מציעה תוכנית עד 335 יח"ד. תחומם מבנים, בריכת מרפסת ואוכך רחוב תקוע ומגדל (בניית החניכות שש המים ותקוע) - כחלק תכנית מוספר שטח מסחר/שכנים יבנו בנויים לדוחות תשכ"ו השכונת וקובעת זיקת הבנה לשוכני הציבור באופן שיחבר את המעבר הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, אפשר ויעוד הליכתה וחברות התכנית מוקדמת ע"י בעלי הדירות באמצעות חברת עזרה גילית המשמשת כמנהלת להתחשבות עילות כחל-אביב-יפו.	62 א. (ג) חוק תת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (במחלוקת לתוכנית תא/5000 יפ"ו תור"פ 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
התאמת החוקאות בתוכנית המוצעת		

+	יחולו הוראות מותחם התחדשות עירונית במסגרת 5.3.2 בסעיף 5.3.2 מתן לחניץ עד לרחיק 5	907 א' "בפר שלם-רבתי" גוספא אורי ומותחם התכנון (טבלה 5.4).	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לתחומי התכנון.
+	- רחיק 4+1 - עד 15 קומות עם אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 ק'). - גודל המגרש מעל 1.5 דונם.	מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנגב: - מתחם התחדשות עירונית
+	התכנון מבוסס חלק מוליקט בועד דרך מתחם 1 לסעיף 3.8.2 ח' 52 יחידות	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	52 יחידות/ד'	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שימושים נקודתיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	שימושים מותרים: בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6	שימושים נוספים: שימושים מותרים: בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ט) (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	רחיק 1+4 (סעיפים 3.2.4+5.3.2)	לפי תשריט אזורי יעד: (לדוגמא: אזור תעסוקה סטרימוולונית, יכול להופיע גם לטובת מוקד תעסוקה קיים או חדש)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה במסגרת נקבעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
ל"ר	אין תוספת שטחי בנייה מותר להחייק מרבי	סעיף כללי לא יחולו באזורי	קביעת שטחי בנייה העולים על רחיק המרבי - 3.1.4 מרום 8 התרחישים לניהול הוועדה ראשית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי חקבת באזורי הייעוד.
+	תוכנית מתיישב אג' הוראות 1.4	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	- בהתאם למספר העיצוב העירוני: עד 15 קומות. - סעיף 5.3.2 (ג) בהוראות התכנית מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה במתחם המשתמש במתחם התחדשות. כמתחם התחדשות. - במקרה זה: בנייה עד לגובה מרבי של 24 קומות ולפי המפרט בסעיף 4.2.5.	מספר קומות מירבי: לפי מספר העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות). אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': לפי סימון בטבלת העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עליית מעל מספר הקומות במספר העיצוב: בהתאם לחומשות התרוממות 4.2.6 בסעיף 4.2.6	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע במספר העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	קומות נוספות תשוק, ושקיעת ונקלים לפי סי' 4.2.2 קיים מספר נוסף ע"פ חוק	בנייה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות וצמחים (4.2.4)	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות וצמחים.

הקצאה לצביר ציבור – סעיף 4.1.1 והערה תחלית לזכרון תכנית הכוללת תוספת שטחי ציבור... או המרת שטחי ציבור מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה תוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעד: 0707 ייפרי שלם רבתי בגוש אזורי ומתחמי התכנון (טבלת 5.4) אזור מגורים בבניית עירונית (סעיף 3.3.2)	מהות התקצאה לצביר ציבור והוספת ייקבעו על ידי הועדה בפני לבדיקה תכנונית מוקדמת... במסגרת כשערים 4.1.1 (ב) (ח)	היקף התקצאות מוגד על ידי הוועדה לתכנון ואסטרטגי
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 והוראות יחולו על מגרש המסומן בחשירי כאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנוי סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בנין סמל של יתחם לניסטי, וכן על מגרש המיועד למבני ציבור, בין אם יועד חדש ובין אם יועד על פי תכנית קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו יתחם לניסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד	ציבורי כולל תחנות בדבר שימושים (א), שטחי ציבור (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינוי ייעוד (ד)	שימושים ושטחי ציבור בתוספת לקבוע תחנות
קביעת תוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 תחנות נוגעות למגורים אזוריים המוגדרים תחת התחנות 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסורפוליני, ים, מארק חוף, שמורת טבע וית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציד ירוק מסורפוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קידום מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	לפי תשריט אזורי יעד: 0707 ייפרי שלם רבתי בגוש אזורי ומתחמי התכנון (טבלת 5.4) אזור מגורים בבניית עירונית (סעיף 3.3.2)	סעיף 3.6.13 מגרש לגבי שטח פתוח מקומי סעיף 3.6.14 מגרש לגבי רחוב שכונתי או מקומי	מבטא רחוב מרחבת
הוראות למרחב הציבורי – סעיף 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים תבאים: דרכים (3.8.2) המרחב מפלסיות (3.8.3) קווי מתחין (3.8.4) מרחבי תחבורה משולבים (3.8.5) תחנות ציבוריים (3.8.6) תכן תחנית (3.8.7) נטיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	לפי נשפת תחבורה	סעיף 3.8.2 (ג) (3) בדרך שרקיית רב עירונית (דרך בר-לב) קו הבניין לא יפחת מ- 5 מ'	מבטא רחוב מרחבת
אימות סביבה – סעיף 4.4 הנדסת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תבאים לתפקוד (4.4.5) תשומות לסטות מתוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 * ס.ק. (ג) תכנית גובלת בדרך עורקית רב-עירונית * ס.ק. (ג) תכנית קובעת שימושים רגישים לדש בססוך לדרך עורקית רב עירונית * ס.ק. (ח) תכנית טאפסרת ביעו של 20 קומות	תכנית בעלת השפעה סביבתית. נכללת במסמכי תוכנית חרדי סביבתית
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים תבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) בויב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	קו תעלול ראשי בדרך שטח חומים	תכנית מותגרת לתשתיות קיימות

☆ לתשומת לב נוספת :

100 ≥ תכנית עם מעל 100 יח"ד דרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

20 ≥ תוכנית עם בנייה מעל 20 קומות דרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 4.2.2

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חשבונית של התכנית לעיל, וסמכתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (לחקור את חסיונות) כסומן בשיעור (ג) בטופס זה.			
מחשבוני חנוכה:			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד ברסלי, אדר	4444444	4	16.2.19
חתימת המסמך ליועץ:			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברחם און, עו"ד	2438776-9	י.י.	16.9.2019

חברים | 2019

העפס: נב אילנה סולמי – ראש עף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית) צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח) מומלץ להפקיד את התכנית טרם קידום מסמך מדיניות לשכונה בכפוף להערות ולמילוי התנאים הבאים :

1. קרן תחזוקה לשטחים הפתוחים – תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת החזקת זיקות ההנאה לשביעות רצון מה"ע.
2. תכנון, מיקום והשימוש בשטחים ציבוריים ייקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח ויהיה תנאי לקבלת היתר בנייה.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל – השלמת עדכון הרקע התכנוני והטבלה השמאית בהתאם.
4. מומלץ לקבוע כי מתוך סך יח"ד בתכנית, יח"ד אחת ו/או כל שטח מניב אחר יקבע כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים.
5. תנאי להיתר בנייה – חתימה על הסכם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו לנושא סיוע במימון דמי ניהול ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ("קרן הונית") ל-10 שנים.

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 16/09/2019
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/09/2019

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :

אלחנן זבולון אינו משתתף בדיון

יואב זילברדיק : דברי הסבר לגבי התוכנית ומקומה במסגרת מסמך מדיניות הנמצא בעבודה. מבקש לאשר את התוכנית להפקדה טרם אישור מסמך המדיניות לשכונה שיובא לאישור הועדה המקומית. תוכנית שמקודמת על ידי עזרה ובצרון. מהווה סנונית ראשונה להתחדשות בשכ' נווה אליעזר מיכל יוקלה : מציגה את התוכנית

אסף הראל : אישור תוכנית לפני תום הגשת מסמך המדיניות מדוע זה קורה?
אורלי אראל : זו פעם ראשונה שמגיעה תוכנית בטרם אישור מסמך מדיניות. ישנם פעמים שאנחנו לא רוצים לשנות תב"ע תקפה ואין טעם לבזבז כספי ציבור על הכנת מסמך מדיניות כאשר אותה תב"ע מאושרת יכולה להפוך למסמך המדיניות. לכן בבצרון כרגע יש תב"ע תקפה ואין צורך להציג מסמך מדיניות. אם נצטרך להגדיל את היקף הזכויות נגיש מסמך מדיניות. זו הפעם הראשונה שאנחנו מגיעים עם בקשה לפטור למסמך המדיניות כיוון שאנחנו רוצים לקדם פיילוט ולראות אם הרעיונות שלנו יכולים להיות ישימים.

אסף הראל : יש מבנה של 25 קומות רוב השכונה מה יהיה בשכונה בכמה תהיה הצפיפות?
אורלי אראל : הבניה תהיה מעורבת, אנחנו מעוניינים לקדם לתוכנית להתחדשות עירונית שאוכלוסייה שמתגוררת במקום תמשיך להתגורר שם. אולם ידוע לנו שעלויות התחזוקה במגדל הם יקרות בגלל השטחים המשותפים לכן בתוכנית כאלה ברוב המקרים אנחנו מנסים להשיג בניה מרקמית עד 9 קומות שעלות התחזוקה יותר נמוך ולאפשר לאוכלוסייה הוותיקה להמשיך להתגורר. לכן צריך לעשות שילוב בין בניה נמוכה ולמגדל.

דורון ספיר : לא ניתן תוקף לתוכנית לפני אישור מסמך המדיניות.
אסף הראל : כל השכונה היא לא במקביל לדרך אלא עם זווית מוזרה ובששת הימים לא תהיה הליכה רציפה והמסחר לא יהיה רציף אלא מקטעים.

יואב זילברדיק : לשכונה יש חצי סיבוב ביחס לרחובות הגובלים וביחס לחיים בר לב, כאשר רחוב תקוע מתיישר עם ששת הימים ויש דופן קצרה שזה המסד של המגדל. יתר המבנים מייצרים סוג של מרחבים לא ברורים ונדרש כאן גם במסגרת המדיניות וגם במדיניות ללח"י בר לב זו סוגיה שנצטרך לבחון אותה. כרגע אין מענה אבל זה לא רלוונטי לרח' תקוע.

איל רונן : רח' ששת הימים מחלקו התפוס והצפוני שנפגש עם ההגנה עד המקטע הדרומי מלווה בהיתרי בניה שיצאו במרחב השכונה וכמה תוכניות שממשות עם הדופן המסחרי כדי שתהיה רציפה בלב השכונות יש כמה נקודות שיש מסחר קטן. כך שרצף ההליכה ברח' כן מעודדים אותה וזה אחד הרחובות המשמעותיים שכן תהיה בניה גבוהה וציר דרך הטייסים תהיה תנועה ותהיה בניה גבוהה. בתוכנית הזו תהיה גבוהה ובתוך השכונה בניה נמוכה. אחת המחשבות והתועלת היא היכולת לבחון תכנון שיש סוגיות חברתיות שנוגעות לנכס מניב ומנגנוני תחזוקה ארוכי טווח ועד סוגיות שזה המקום לפתור פרדיגמות למה יחויב היזם שיקים את הפרויקט שיוכלו התושבים החוזרים לדעת לקראת מה הם נכנסים.

אסף הראל : האם בפינה של ששת הימים כולו יהיה מגדלים?
 מיכל : יש במרחב של השכונה כמה מגדלים גבוהים של 15 קומות שנבנו בשנות ה-90 ומבחינת 5000 מתירה לנו בניה נקודתית עד 25 קומות.
 אסף הראל : השאלה מה קורה בתוכנית הבאה האם תהיה דופן של 25 קומות על מחל?
 איל רונן : לפחות תוכנית אחת שאושרה כבר מייצרת את הדופן של אפשרות לחזית מסחרית ובניה לגובה חוות יפה כך שהרחוב לא יהיה כולו של 25 קומות אבל יהיה מדרג של בנינים גבוהים
 אסף הראל : והיה ומגיע מסמך מהמדינות ויש לנו איזו התנגדות והם כבר התחילו בחפירה ודיפון?
 דורון ספיר : הם לא יהיו בדיפון כי הם לא יקבלו תוקף לתוכנית לפני הגשת מסמך המדיניות.
 מלי פולישוק : עשיתם שיתוף ציבור ראוי לשבח אז אולי כן לחכות למדיניות.
 אורלי אראל : אנחנו בסוג של פיילוט על הדירה המממנת אבל כרגע החקיקה לא מאפשרת והממשלה תהיה השירות המשפטי יגיב ואנחנו חושבים שזה אפשרי. אולם במסמך מדיניות אנחנו לא יכולים לקבוע זאת כי צריך לראות את התגובה של כל הגורמים המשפטיים.
 הראלה אברהם און : החקיקה לא מתמודדת עם נושא המדיניות, אנחנו מקדימים את זמננו.
 מלי פולישוק : אני בעד להוריד את המילה פיילוט כי פיילוט יכולים להוציא.
 אורלי אראל : אין לנו מסמך מדינות כיוון שיש לי תוכנית שתהווה פיילוט התוכנית היא תהיה תוכנית לכל דבר וענין .
 איל רונן : התכנון במרחב כפר שלם שבו נתוני הקרקע והדמוגרפים מאתגרים, נתון נוסף אופן רישום המגרשים והחישוב שלהם, כמו השיכונים שהממשלה רשמה ומבחינה תכנונית זה מאוד מאתגר לכן התוכנית לוקחת שטחי דרך ושטחי החניה שהתוכנית עושה המרה ושיפור לאותם דרכים. פיילוט הוא מהותי מבחינתנו וחשוב שהתוכנית תתקדם והעבודה בהיבט החברתי עם התושבים חשוב כיוון שנבנית תשתית לאמון עם התושבים.
 מלי פולישוק : תקראו לתוכנית תוכנית דגל.
 זיוה ססנובסקי : השתתפתי בשיתוף הציבור וכל הכבוד לעזרה ובצרון ושל מינהל הנדסה והצוותים, הם עשו תכנון כפי שכתוב בספר. מחכים ומצפים לתוכנית שתופקד!

בישיבתה מספר 0021-19' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחוו"ד הצוות ולתנאים המפורטים להלן :

1. לתקן את הסעיפים הבאים בחוו"ד הצוות :
 תיקון סעיף 2 : תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במקום תנאי לקבלת היתר בניה
 תיקון סעיף 5 : תנאי להגשת בקשה להיתר במקום תנאי להיתר בניה
 הוספת סעיף 6 : תנאי להפקדת התכנית בפועל – הכנת נספח תחזוקה
 2. תנאי לאישור התוכנית יהיה אישור מסמך מדיניות לשכונת נווה אליעזר.

הועדה מנחה כי במסמכי המכרז שתפיץ עו"ב יכלל ליווי מקצועי חברתי לכל אורך שלבי התכנון והמימוש של הפרויקט.
 משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי.

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)
 ממליצים לאשר את התיקון המבוקש ולהפקיד את התכנית.

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

בישיבתה מספר 0015-20' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

יואב זילברדיק: תוכנית להתחדשות עירונית בנווה אליעזר שאושרה להפקדה בתנאים בינואר 2020, במסגרת ההפקדה ובהתאם להמלצת מחלקת התכנון, הועדה קבעה שיכלול בתוכנית נכס מניב וזאת לשם תחזוקה ארוכת טווח לשטחים הבנויים. לאחר בדיקה הסתבר כי מבחינה כלכלית אין לתוכנית אפשרות לשאת מרכיב זה. לאור העיכוב שחל בשל הקורונה, בדיקות שנעשו בנוגע למשמעויות בשילוב נכס מניב ולצד העובדה שמדובר בתוכנית ראשונה בנווה אליעזר להתחדשות עירונית, מומלץ להסיר את הסעיף הזה ולא לעכב את הפקדת התוכנית. ייעשה מאמץ להטמיע מרכיב זה בתוכניות הבאות.

אורלי אראל: התוכנית אושרה להפקדה אבל עוד לא הופקדה בפועל.
מלי פולישוק: לא עשו את הבדיקות בפעם הקודמת?
אופירה יוחנן וולק: לא ניתן לתת תוקף לתוכנית לפני אישור מסמך המדיניות. כך נאמר בדיון הקודם אבל אין מסמך מדיניות ואתם רוצים מתן תוקף.
אורלי אראל: בדיון הקודם החלטתם להחריג את התוכנית באישור מסמך מדיניות ואשרתם להפקיד את התוכנית. המדיניות תוצג בספטמבר-אוקטובר. באנו לשינוי מסויים. התיקון הוא לייצר שטח סחיר מניב לבעלי הדירות על מנת לתחזק את המקום. ההצעה הזו נעשתה טרם בדיקה כלכלית עזרה ובצרון שהסכימה באופן כללי. אבל לקראת הכנת המכרז ובדיקות כלכליות מפורטות יותר החלטה הזו פגעה ברווח היזמי. נקודה שניה בהחלטה נוגעת לתלות נושא החקיקה כאשר כרגע לא בטוח שניתן ליישם את הצעת הנכס המניב מאחר ועל מי ירשם הנכס הזה? עדיין אין חקיקה על נכס מניב.
אופירה יוחנן וולק: כלומר כל הועדות וההחלטות זו רק משאלה שלנו שיהיה קרן הונית זה לא מעוגן בחוק?

אודי כרמלי: במשך כמה שנים דיברנו על דיור בר השגה כחקיקה ועדיין זה לא עגון בחוק כך גם בנושא נכס מניב או קרן הונית?
אורלי אראל: קרן הונית קיימת בתוכנית זו, אנחנו מדברים כי בנוסף ייקבע נכס מניב שיעזור לתחזוקה עתידית של הבנין. בכל תוכנית להתחדשות עירונית יש קרן הונית והיא מממנת את הפער בין ועד הבית שדיירים משלמים היום לוועד בית שיהיה בעתיד לדיירים ותיקים 10 שנים וזה קיים בתוכנית. מה שלא קיים בתקנון הוא נכס מניב שיכניס כסף לקופת ועד הבית זה לא קיים בחקיקה. וכרגע אנחנו מבקשים להוריד את הסעיף שמכביד על הבדיקה הכלכלית. בתוכניות אחרות כן נכניס סעיף זה.
אופירה: כשהבאת את התוכנית להפקדה חשבתם איך אתם משאירים את האוכלוסיה הוותיקה בשכונה בגלל זה נתתם את קרן ההונית וגם הנכס המניב אם אנחנו מוותרים על זה אין לנו הבטחה שהם יכולים לגור שם.

דורון ספיר: גם עכשיו אין לנו הבטחה.
אורלי: אין אפשרות לעשות את זה כי אין חקיקה ולא הצלחנו לפתור את נושא המיסוי.
אסף: גם ישנה כאן שאלת הכלכליות אז איך דירה אחת משנה את הכלכליות של היזם.
גיליה: אימצנו את נושא הנכס מניב כי זה המקום של עזרה ובצרון. התבע שברירית מבחינת אחוזי הרווח בשוק הפרטי, כשהבנתי שאין אפשרות להוסיף דירות בדקנו הוספת חניות כנכס מניב אך גם פתרון זה לא אפשר יציאה למכרז. אנחנו ניישם את הנכס מניב בתב"ע עוקבת המקודמת על ידינו.
יואב זילברדיק: מבדיקה נוספת מסתבר צריך יותר מדירה אחת כדי לתחזק נכס מניב כי מדובר במגדל ובניינים נוספים.

גיליה: את הדוחות שלנו אנחנו מעבירים לרוני קינסברונר.
אופירה: כל האזור של נווה אליעזר הולך לעבור התחדשות עירונית, האם את רוצה לומר שאם אתם עושים חניות זה לא כלכלי?

גיליה: בדיקה אמיתי של השמאי יוצא שהדו"ח הכלכלי יורד ל-15% וזה לא כלכלי.
אופירה יוחנן וולק: אי אפשר לבנות ולהשאיר את הדיירים על בלימה.
אסף הראל: אם אין אפשרות אז אל תבנו אני רוצה לראות את החישוב ולהבין מה קרה ואיפה הייתה הטעות ואין צורך לשנות את ההחלטה.

אופירה יוחנן וולק: אם התוכנית לא טובה תביאו תוכנית אחרת.
גיליה: אז מה אנחנו אומרים לתושבי רח' תקוע שבגלל שבתב"ע לא בדקו את נושא הנכס המניב אנחנו נעצור את התב"ע ולא נעשה זאת, כלומר 108 דירות שמשועות להתחדשות יעצרו.
מלי פולישוק: אז אולי להגדיל את קרן ההונית?

גיליה: אין ממה להגדיל את קרן ההונית, חישבנו את כל הסכום המקסימלי לשיפוצים ולתחזוקה. עזרה ובצרון עושה את כל המאמצים כדי להוציא את התוכניות הכי טובות עם מקסימום הגנות.
אודי כרמלי: התחדשות עירונית הוא לא מדע מדויק. עזרה ובצרון נמצאים לפני מכרז ואין את האפשרות להניח הנחות אופטימיות. אני מסכים שמקרה זה הגענו לנקודה גבולית. האם הייתי נדרש, הייתי עושה זאת שוב. הנושא של נכס מניב הוא נושא חשוב. והמצב הוא כזה שנמצאים ערב פרסום המכרז והם יודעים שאף יזם לא יתקרב למתחם כזה ללא עזרה ובצרון שהמודל שלהם מפחית ברווחיות לטובת התושבים. אני לא מאמין שיוזם חיצוני שהיה בא במסלול הרגיל היה מצליח להרים את הפרוייקט הזה. אני מזכיר לכם שהמימון של עזרה ובצרון הוא על ידי העיריה. אין רווח יזמי הכל מופקח ע"י עין ציבורית.

אנחנו עומדים על הקשקש ויש מתחמים הרבה יותר ישימים באזור הזה כי המתחמים הטובים היזמים לקחו. והמתחמים הקשים נשארו לעירייה ולעזרה ובצרון. אם עזרה ובצרון אומרת תעזרו לי אנחנו עוזרים לה.

אסף הראל: אם אומרים שאין אפשרות חוקית על מה מדברים כאן אין כאן התכנות כלכלית. דורון: 10 שנים הכנסנו דיור בהישג יד והועדה המחוזית מחקה אבל עדיין אנחנו מנסים. הראל: איך אתה מתמחר משהו שלא יקרה. אני רוצה הסבר למה אי אפשר כלכלי. מה השתנה אודי כרמלי: בתוכנית שמגיעה לוועדה על ידי יזמים פרטיים היא מגיעה עם מספיק "שומנים" כדי לאפשר בדיקה מדויקת. עזרה ובצרון לא מגיעה עם "השומנים".

אסף הראל: מה השתנה כאן בתחשיב הכלכלי? אם אין נכס מניב תציגו את התחשיב בפירוט. אודי: מה שהשתנה זו הרזולוציה. הרזולוציה לפני יציאה למכרז לא זהה לרזולוציה בשלב היציאה למכרז. פה המצב נדיר והדברים קוראים בהפרש של חודשים.

אסף הראל: אז תציגו לנו. אודי כרמלי: אני מציע לאשר את הבקשה והנושא יבוא אליכם ואם עד לוועדה הבאה הבדיקה לא תניח דעתכם אז נעצור את הכל.

מאשרים את התיקון להפקדה ויופקד רק לאחר אישור הבדיקה הכלכלית. אודי כרמלי: גיליה יש להציג לאופירה ולאסף את החישוב הראשוני שליווה את התוכנית והחישוב לפני מכרז.

בישיבתה מספר 0015-20 מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת את התיקון כמבוקש בהתאם להמלצת הצוות. התוכנית לא תופקד לפני הצגת החישובים הכלכליים שעמדו בפני הצוות לפני הפקדת התוכנית והחישובים הכלכליים העדכניים שעומדים בפני עזרה ובצרון לפני יציאה למכרז. החישובים יוצגו בפני אופירה יוחנן וולק ואסף הראל ובמידה ותהיה הסתייגות מההנחיות התוכנית תוחזר לדיון בוועדה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9154 בעמוד 455 בתאריך 19/10/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

23/10/2020	מעריב הבוקר
22/10/2020	מעריב
23/10/2020	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב מח"ל 70 תל אביב - יפו 6729186	אתי דרור
רחוב מח"ל 70 תל אביב - יפו 6729186	דורית ברוך
שדרות ששת הימים 16 תל אביב - יפו 6753508	הדס סכנאי
רחוב צוקרמן אנטק יצחק 21 תל אביב - יפו 6729025	לאה שכטר
רחוב לובטקין צביה 32 תל אביב - יפו 6729071	לאוניד דרדיק

תיקון נדרש	המלצה	נימוקים להמלצה	תמצית הטענה	
התנגדות 1				
מתנגדים: לאה שכטר, אסתר קדוש, הדס שכנאי, דורית ברוך.				
	לדחות את ההתנגדות	התכנית המופקדת מקודמת מכוחה של תכנית המתאר העירונית, תא/5000 אשר במסגרת הוראותיה, נקבע הצורך לערוך מסמך מדיניות תכנונית עבור אזור "כפר שלם רבתי" (פרק 5, אזור תכנון 907א). מסמך שכזה (תא/מק/9120) אושר בוועדה המקומית בתאריך 30.12.20 ומטרתו הינה: "קביעת מדיניות תכנונית עבור רצף שכונות דופן כפר-שלם, תוך הגדרת מנגנונים וכלי התחדשות עבור מלאי המגורים הקיים. פיתוח המרחב ייעשה בראייה כוללת... במטרה לאפשר מגוון טיפוסי דיור לצד חיזוק איכות המרחב הציבורי באופן שיספק מענה לתושביו." בהתאם לזאת, נגזרות גם מטרות התכנית המופקדת, תוך התייחסות ובחינה רחבה של תחום התכנית ביחס למרחב המדיניות ושכונת נווה אליעזר בפרט ובכללן: - הבחנה בין אופי הבינוי בגבולות השכונה לאורך ציר משמעותי (שד' ששת הימים), לבין אופיו המתון של הבינוי המוצע בפנים השכונה. - שיפור מערך השטחים הפתוחים, המייצר חיבור חדש ומשמעותי בכיוון צפ' דר' בין שני שטחים ציבוריים פתוחים ומלווה אותו בשימושי מסחר, אשר חסר מאוד באזור. - התכנית מבטיחה חיבור בטוח, נגיש ואיכותי בין שדרות ששת הימים לבין שטחי ציבור הממוקמים מצפון לה. - התכנית ממקמת שטחי ציבור בנויים בסמיכות לשטחי ציבור קיימים (גן ילדים ובית כנסת). - התכנית מייצרת דופן רחוב המשכית ופעילה כלפי רחוב תקוע וחניון תת-קרקעי, וזאת בשונה מהמצב הקיים בו מופנים מגרשי חניה כלפי הרחוב באופן המהווה מפגע ויזואלי. הנקודות המפורטות מעלה לצד נושאים נוספים, מצביעות על התייחסות כוללת לתפקידה של התכנית המופקדת במערך השכונתי הכולל.	צורך בתכנון כולל, השלכות על אופי האזור ומענה תשתיתי בהתייחס לעומסי תנועה, הסדרים תחבורתיים וחוסר במקומות חנייה, איזון בין האינטרס של בעלי הנכסים בתחום התכנית לבין האינטרס הרחב של כלל השכונה. התכנית אינה כוללת כל התייחסות להשתלבות התכנית בפועל בהשפעתה על תושבי האזור. לתכנית תהיינה השלכות מרחיקות לכת על אופי האזור, על עומסי התנועה בכניסה וביציאה לשכונות דרום מזרח תל אביב, על היבטי חניה וההסדרים התחבורתיים, להם לא ניתן מענה הולם. בכך ייגרמו עומסי תנועה ותנאי צפיפות שכבר כיום אינם מקבלים מענה הולם מצד העירייה. שכונות דרום-מזרח תל אביב סובלות מבעיות תשתית קשור ויעדו הצפות רבות שאף הוחרפו לאחרונה. תוספת לכמות יחידות הדיור הקיימת בשכונה הינה בגדר פשע וזילות מצד העירייה כלפי תושבים שהשקיעו ממיטב כספם וכל רצונם הוא באיכות חיים. היה ראוי לבצע תכנון כולל לשכונה שיאפשר מענה כולל למבנים הקיימים ולחידוש התשתיות, הרחבת דרכי הכניסה והיציאה וכד'. התכנית מקצה רק 0.8 חניות לכל יחידת דיור ו-15 חניות בלבד לטובת הציבור. אין פיצוי של שטחים פתוחים ביחס לציפוף. אישור התכנית יהווה שינוי קיצוני באופי השכונה. (סעיף 2 להתנגדות)	1

		בהתייחס למערך הדרכים הקיים, התכנון התנועתי נבחן ונמצא כמתאים מבחינת המענה לתוספת יחידות הדיור המוצעת. התכנית ממוקמת בקרבת שדרות ששת הימים המאפשרות חיבור לדרך לח"י-בר-לב (461), ממנה ניתן לצאת מהעיר מזרח, ולהגיע למרכז העיר מערבה. זכות הדרך בשדרות ששת הימים כוללת 2 נתיבי תחבורה לכל כיוון לצד עם נתיב חנייה נוסף. שימוש שונה בזכות הדרך מהסדרי החנייה המאושרים, נמצא באחריות גופי הפיקוח העירוניים. האיזון בין האינטרס של בעלי הנכסים בתחום התכנית לבין האינטרס הרחב של כלל השכונה נשקל בכובד ראש, בין היתר, מתוך כוונה לקדם ולעודד את תהליכי ההתחדשות ולאפשר את כדאיותם הכלכלית גם ביתר חלקי השכונה. לצד הבחינות התכנוניות המרובות שנעשו, התכנית המוצעת תורמת לשיפור מערך שטחי הציבור, מעבה אותו ומעצימה את האכיזיות הקיימות בשכונה, תוך חידוש הבינוי בצורה איכותית.		
	לדחות את ההתנגדות	תכנית המתאר העירונית תא/5000 קובעת את מרחב כפר שלם כאזור מגורים בבנייה עירונית ומאפשרת בנייה של עד 15 קומות. סימון אזור זה כמיועד להתחדשות בנספח אזורי תכנון, מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ואפשרות לעלייה במדרגה גובה לעד 25 קומות. זאת, לצד תמריצים נוספים המעודדים התחדשות עירונית. מספר הקומות המירבי המוצע (24), תואם את האפשרויות הגלומות בתכנית המתאר ומממש אותן כלשונן. לאור זאת השיקול המרכזי שעמד לנגד עיני הועדה המקומית היה מיקום הבנייה הגבוהה, כאשר השאיפה התכנונית הייתה למנוע ככל הניתן בינוי מגדלי בלב השכונה, כפי שנעשה וכן להגדירה באמצעות קווי בניין נדיבים אשר ירחיקו אותה ככל הניתן מבינוי סמוך. יש להדגיש כי בקרבת התכנית (80-50 מ') קיימים מבנים גבוהים בני 13-17 קומות ומכאן, שבנייה משמעותית וגבוהה איננה זרה לאזור. נעשה תסקיר כזה שהוכן ונכלל במסגרת סט המסמכים המופקד,	בנייה חריגה בגובה, אי ביצוע תסקיר השפעה על הסביבה, צפיפות גבוהה, התאמת התכנית לאוכלוסייה וחשש מהדרדרות. התכנון המוצע חורג מהנוף הסביבתי ואינו תואם את הבניינים הגבוהים הקיימים שנמוכים ממנו במחצית והוא יהווה מטרד, חסימת אוויר, שמש ונוף. הבנייה הגבוהה תפגע באיכות הסביבה, איכות החיים. את התכנית לא לווה תסקיר מתאים להשפעה על הסביבה. בנייה לגובה אינה מומלצת. בעולם הגיעו לחקיקה נגד בנייה לגובה או לסייגים המוטלים על תכניות מסוג זה. באנגליה לא מאשרים בניינים גבוהים למגורים ובגרמניה דורשים תסקיר השפעה על הסביבה לכל מבנה מגורים מעל 3 קומות. הצפיפות בתכנית גדולה, יש בה מחסור בשטחים פתוחים ירוקים ואין מערכות משלימות מספקות. הבנייה לגובה עלולה לדרדר את השכונה לשכונת מצוקה. בנייה	

		וזאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומאושר על ידו. כמו כן, נעשה דו"ח מיקרו-אקלים המתייחס באופן פרטני לרוחות ולהצללות אשר בוחן את תחום התכנית ואת השפעותיה על סביבתה הקיימת. הצפיפות הקיימת המצב הנכנס גבוהה ומכאן שגם הצפיפות המתקבלת במצב התכנוני המוצע גדלה בהתאם. יחד עם זאת, התכנית המופקדת מקצה שטח בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, המיטיב ומגדיל את השטחים הפתוחים האיכותיים בשכונה. התכנית המופקדת כוללת מספר מנגנונים אשר יבטיחו רמת תחזוקה הולמת למבנים ובכללם: - לבד מן המגדל, יתר המבנים נקבעו באופן מפורש כמבנים גבוהים (ולא רבי קומות). זאת, מתוך כוונה מוצהרת למתן או להפחית את עלויות התחזוקה מדובר בבניין פשוט יותר, ומכאן שעלויות התחזוקה נמוכות יותר. התכנית מאפשרת לבעלי הנכסים אפשרות בחירה בין מגורים בבנייה מגדלית, לבין מגורים בבנייה המרקמית. - הבטחה לחתימת הסכם בין היום לעיריית תל אביב-יפו לנושא סיוע במימון דמי ניהול ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ("קרן הונית") ל-10 שנים. - הבטחת הקמה חברת ניהול. - הבטחת הסכם אחזקת כלל זיקות ההנאה בתחום התכנית. - התכנית כוללת נספח תומך תפעול ותחזוקה, אשר הוראותיו הוטמעו בהוראות התכנית.	בסדר הגודל המוצע מתאימה לאוכלוסייה מבוססת במיוחד. * הפירוט מעלה מהווה תמצית לסוגיות המפורטות (סעיף 3 להתנגדות)		
		המתנגדים אינם מפרטים או מנמקים את טענתם זו והיא נטענת בעלמא, ללא כל תימוכין. חברת עזרה ובצרון הינה חברה עירונית המקדמת תכניות להתחדשות עירונית בעלות ערך וחשיבות ציבורית. הדבר הוצג בעת הדיון בהפקדת התכנית ואף כתוב בדברי ההסבר בגוף התקנון: "...התכנית מקודמת על ידי בעלי הדירות באמצעות חברת 'עזרה ובצרון' המשמשת כמנהלת להתחדשות עירונית בתל-אביב – יפו". המתנגדים טוענים ל"סתירות מהותיות בין מסמכי התכנית" וכי-	"הטיעון המשפטי": גילוי נאות, חובת ההגינות על פי התקנון המוצע, יוזם התכנית הינה חברת "עזרה ובצרון" השייכת לעיריית תל אביב. כל רשות ציבורית, לרבות מוסד תכנון ורשות מקומית חייבת לקבל החלטתה על בסיס חומר עובדתי נהיר. ייעודה של התכנית אינו ברור, חסר מידע מהותי וקיימות סתירות מהותיות בין המסמכים. חנייה: קיימת מצוקת חנייה. למתנ"ס אין חניון ותקן החנייה הנמוך יחמיר את המצב. פתרונות תחבורתיים: קיים היעדר תחבורה מספקת באזור. לא הושקעה מחשבה מספקת		

		לסיכונים הבטיחותיים, תאונות דרכים ופגיעה אפשרית בילדים. * הפירוט מעלה מהווה תמצית לסוגיות המפורטות (סעיף 4 להתנגדות)	"חסר מידע מהותי", אך אינם מפרטים מהות המידע המהותי ומהן הסתירות הללו, ומכאן שלא ניתן להתייחס לטענות אלה. מכל מקום, תקנון התכנית מפרט במדויק את מטרותיה. (ראו סעיף 2.1 להוראות התכנית המופקדת). לנושא תשתיות: במסגרת סבב ההערות לתכנית תואמו כלל התשתיות מול גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם הוכנו נספחי התשתיות: מים, ביוב, ניקוז ותנועה. לנושא מצוקת חנייה ופתרונות תחבורתיים: מדיניות הועדה המקומית הינה צמצום תקני החנייה בכלל העיר. התכנית הנדונה מיישמת מדיניות זו כלשונה וקובעת 0.8 מקומות חנייה לכל יחידת דיור. נוסף על כך, התכנית קובעת 15 מקומות חנייה ללא הצמדה בתת-הקרקע, לשימוש כלל הציבור וזאת מעבר לתקן שנקבע. בראיית כלל המרחב, התכנית שמה דגש על הליכתיות ואמצעי תחבורה מקיימים. כך מוצעת הרחבת מדרכות בזיקת הנאה. בנוסף, בסמוך לתחום התכנית, לאורך דרך לח"י – בר לב, מקודם על ידי חברת 'נתיבי איילון' פרויקט "מהיר לעיר" הקובע נתיבי תחבורה ציבורית ייעודיים. פרויקט זה מסונכרן עם מסמך מדיניות שנערך עבור ציר זה, הסמוך לתכנית, אשר מגדיר מדרכות רחבות ושביל אופניים.
	התנגדות 2		
	מתנגד: לאוניד דרדיק		
	שינוי מהותי באופי השכונה		

		שינוי באופי השכונה, בינוי לגובה, התחדשות בראייה כוללת בכלל השכונה. התכנית משנה באופן דרמטי את אופי השכונה, כאשר במקום הבנייה הקיימת מוצעת הקמת רבי קומות, לרבות מגדל. לו הייתה העירייה מציעה כי השכונה כולה תשנה פנייה מבנייה נמוכה לגבוהה, היה ניתן להבין את ההגיון התכנוני שבדבר, אך לא כך נעשה. במקום שינוי אחד והרמוני, בחרה העירייה שינוי סלקטיבי באופן ההופך את בניין המתנגדים ואת שלושת הבניינים הסמוכים אליו למעין נטע זר. על העירייה לגבש מדיניות כוללת זהה ושוויונית לכלל דיירי השכונה. עד לגיבוש מדיניות כללית, אין מקום לקדם תכנית ספציפית. סעיף 5-10 להתנגדות		
	לדחות את ההתנגדות	במסגרת הליך התכנון, נלקח בחשבון אופייה של השכונה ומאפייניו הפיזיים של הבינוי הקיים, כמו גם את צורך בהתחדשות. לצורך כך, הבינוי המגדלי מוקם בדפנות השכונה ואילו הבינוי המתון יותר נקבע במרכז. במסגרת מסמך המדיניות שאושר לשכונה (תא/מק/9120), נקבעו מרחבי תכנון מומלצים לקידומן של תכניות בניין עיר. השיקולים לקביעת מרחבים אלה נגזרים מפרמטרים תכנוניים כגון סוג בינוי, כמות יח"ד יחס והשפעה על המרחב הציבורי וכד'. כמו כן, ראו סעיף 1 להתנגדות 1 לעיל.	הצללה על מבנים קיימים, פגיעה באיכות החיים של התושבים והפחתה בזכויות שמש. במתחם המתנגדים בנויים 4 בניינים בני ארבע קומות. הקמת מבנים רבי קומות בצמוד להם וביניהם מגדל תביא להצללה נרחבת ולפגיעה באיכות החיים. הקפת הבניין בבניינים רבי קומות תוביל להפחתה בכמות אור השמש ולמנעה כמעט מוחלט של אור השמש בחודשי החורף. קידום תכנית במתחם המתנגדים שהייתה כוללת בנייה לגובה, הייתה מפחיתה את היקף הפגיעה. סעיפים 11-13 להתנגדות	
	לדחות את ההתנגדות	מדו"ח ההצללות והרוחות שבוצע בידי יועצי הסביבה לתכנית כנדרש (ראו מענה לסעיף 2 להתנגדות מס' 1 לעיל) עולה כי בניין המתנגדים בכתובת צביה לובטקין 34 (בניין 1 בדו"ח) מציג עמידה בכל הקריטריונים הנדרשים לחשיפת הבניין לשמש. במסגרת הבדיקה נבחנו גגות וחזיתות על פי המקובל ואלה עומדים בקריטריונים ביחס לגגות (עמ' 19 לדו"ח) ולחזיתות הדרומית (עמ' 24 לדו"ח).	פגיעה בתחושת המרחב ואובדן נוף. מימוש התכנית יביא לחסימת קו הראייה מהמבנים שבמתחם המתנגדים, לאובדן נוף הנשקף מהם ולפגיעה מהותית בתחושת המרחב. (סעיף 14 להתנגדות)	

		תכנוניות בסביבת התכנית המופקדת, תביא לנפחים דומים ואף גבוהים משמעותית. כמו כן, ראו סעיף 2 להתנגדות 1 לעיל.	
	לדחות את ההתנגדות	עקרון השמירה על הפרטיות הינו בעל חשיבות. יחד עם זאת, יש לשקול עקרון זה אל מול הצורך בהתחדשות הבינוי והמרחב הציבורי הכוללת פתרונות נגישות ומיגון. יצוין כי נשמר מרחק ראוי של 8 מ' לפחות בין המבנים החדשים (מבנה 5 בתכנית המופקדת) למבנים הקיימים (צביה לובטקין 34). כמו כן, יצוין כי למעט המגדל, וכפי שמוגדר בסעיף 4.1.2 (א) (3), הבינוי המרקמי לא יעלה לקטגוריה של בנייה רבת קומות (בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבנייה).	פגיעה בפרטיות הקמת בניינים רבי קומות (לרבות המגדל) תוביל לפגיעה חמורה ומאסיבית בפרטיות דיירי מתחם המתנגדים. בעוד שכיום רק דירות ספורות יחסית ממתחם התכנית פונות לכיוון המבנים הבנויים במתחם המתנגדים, הרי שלאחר מימוש התכנית ניתן יהיה להשקיף על המתרחש במבנים אלה מעשות יחידות הדיור החדשות. (סעיפים 15-16 להתנגדות)
	לדחות את ההתנגדות	מדו"ח ההצללות והרוחות שבוצע בידי יועצי הסביבה לתכנית עולה כי "מתוצאות הבדיקות ניתן לסכם כי במפלס קומת הקרקע בתחום התכנית ובסביבתה הקרובה לא נמצאו רוחות אשר חורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל עבור יעוד האזורים הנ"ל לכניסות למבנים ושהות קצרה או ממושכת. לא צפויה בעיית רוחות בשטח המגרש במפלס הרחוב." (עמ' 36 לדו"ח).	שינוי במשטר הרוחות הקמת בנייני מגורים רבי קומות (לרבות מגדל) בסמיכות למתחם המתנגדים, תוביל בהכרח לשינוי במשטר הרוחות באופן שעלול לפגוע בדיירים המתגוררים. על העירייה היה לצרף כבר עתה תסקיר השפעה על הסביבה אשר יבחן את השינוי שיווצר ומשמעויותיו. (סעיפים 17-18 להתנגדות)
	לדחות את ההתנגדות	עקרונות מדיניות דופן כפר שלם, המיושמת בתכנית זו, מעודדים שימוש באמצעים מקיימים בכללם יצירת מערך שטחי ציבור ושבילים. תקן החנייה בתכנית הופחת בהתאם למדיניות החנייה העירונית למינימום האפשרי שנקבע מתוך כוונה לצמצם את השימוש ברכב ובמקביל, לעודד שימוש באופניים ובתחבורה ציבורית. ככל שעקרונות אלה יוטמעו בתכניות נוספות בתחום המדיניות, בדומה לתכנית המופקדת, תהיה לכך השלכה חיובית גם על רמות הרעש והזיהום. (כמו כן, ביחס לטענה בדבר הצורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה, ראו מענה לסעיף 2 להתנגדות מס' 1 לעיל)	עומסי תנועה, רעש וזיהום אישור התכנית יגדיל את כמות הדירות בשכונה ובהתאם את היקפי התנועה בכבישי השכונה, הן בידי הדיירים והן בידי אורחיהם ומבקריהם. הגידול האמור ייצור עומסי תנועה בייחוד בשכונת העומס (בביחוד בבוקר ואחר הצהריים). נפח התנועה יגדיל בהתאם את רמות זיהום האוויר והרעש. (סעיפים 19-24 להתנגדות)
	לדחות את ההתנגדות	מסמך סביבתי ודו"ח הצללות ורוחות (מיקרו אקלים) אשר תואמו	אי צירוף תסקירים רלוונטיים הבוחנים את השפעת התכנית על

		עם היחידות העירונית הרלוונטיות ואושרו בידי המשרד להגנת הסביבה נכללו כחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית המופקדת ומפורטים בסעיף 1.7 להוראות התכנית. הנ"ל מחוייב במסגרת הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.	סביבה לאור העובדה כי מדובר בתכנית המשנה משמעותית את אופי השכונה, היה על העירייה לצרף כבר עתה לתכנית המוצעת תסקירים הבוחנים את השפעתה על האזור בכלל ועל מתחם המתנגדים בפרט. היעדרם של תסקירים אלה אינו מאפשר בחנה ממצה וראויה של השפעות התכנית על הסביבה ומונע את היכולת להחליט באופן ראוי האם יש לאשר את התכנית, לדחותה או לבצע התאמות. (סעיפים 25-26 להתנגדות)	
--	--	--	---	--

חוות דעת מחלקת תכנון מזרח:

לדחות את כל ההתנגדויות, כמפורט בדברט לעיל, ולתת תוקף לתכנית.

מס' החלטה	התוכן
10/03/2021	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
7 - - 0006-21	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

שכונת נאות אפקה א', בין הרחובות מבצע קדש מדרום, קהילת פוזנן מצפון, קהילת קייב ממערב וקהילת ריגה ממזרח.



כתובת:

תל אביב – יפו
שכונת נאות אפקה א'
רחוב מבצע קדש 41/39 /א43/ב45/א45/47/49
רחוב קהילת פוזנן 4/6/8
רחוב קהילת קייב 4/א6/6
רחוב קהילת ריגה א3/ב3/א5/ב5/ג5

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	863/864	
6636	מוסדר	חלק		877

שטח התכנית: 14.901 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: העיר החדשה טי אל וי בע"מ

בעלות: פרטיים שונים, רמ"י, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

קיימים 8 מבני מגורים טוריים בני 3-4 קומות, שנבנו בשנים 1966-7. סה"כ 126 יחידות דיור. הבניינים אינם כוללים מיגון, מעליות, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם ההנדסי ירוד.

שטח יח"ד ממוצע	מס' יח"ד
65	109
85	17

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000:

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0
- 'נספח אזורי תכנון' - מתחם להתחדשות עירונית, הועדה רשאית לאשר תוספת 1 רח"ק ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
- הוראות למתחמי תכנון- בנייה נקודתית חריגה מסביבתה תותר בתחום האזור המסומן לאורך רחוב מבצע קדש, עד 20 קומות.

מסמך מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א' תא/9052 (אושר ב-2016)

מסמך המדיניות הגדיר את שכונת נאות אפקה א' כשכונה מרכזית ברובע, הציע ציפוף במרכז ובמרכזים ציבוריים לחיזוק הקהילתיות. המסמך הגדיר תוספת 1600 יח"ד ל-1500 קיימות/מאושרות ובסה"כ כ-3100 יח"ד בשכונה.

מרחב התכנון "מבצע קדש מערב"

- תהליך תכנוני נדרש - תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למרחב בשלמותו, באמצעות פינוי בינוי. זאת על מנת להשיג שטח ציבורי איכותי, לא צפוי מימוש מלא בתמ"א 38.
- אופי בינוי - מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה (עד 8 קומות), עם אפשרות לבניה גבוהה נקודתית. מועדף שהבניה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש ולא בסמוך לבניה הקיימת מצפון לרחוב ק.פוזן.
- תמהיל – 20% לפחות דירות קטנות. דיור בר השגה בהתאם לחקיקה ומדיניות העיריה לעת הוצאת היתר בניה.
- שימושים: מגורים, מסחר מצומצם, משרדים לבעלי מקצוע חופשי במינון מצומצם, שטח מבונה למבני ציבור, שטח למבני ציבור, שטח פתוח ודרכים. שימושים בעלי אופי ציבורי יפנו לרחוב מבצע קדש
- פיתוח- רחוב מבצע קדש יפותח כשדרה, לא יותרו גדרות לרחובות, למעט לצרכי בטיחות ובטחון.
- זיקות הנאה- מרווח קדמי לרחובות מבצע קדש, ק.קייב וק.ריגא יהיה בזיקת הנאה להולכי רגל. התכנית המפורטת תאפשר פתיחת רחוב ק.פוזן עד ק.ריגא
- שינויים במערך התנועה וחתכי הרחובות בהתאם לנספח תנועה המצורף למדיניות

מצב תכנוני קיים:

שטח התכנון: 14.901 דונם

תכניות עיקריות שחלות על מרחב התכנון-

תכנית 2308 – תכנית הרחבות לתכנית 583

תכנית 2794 – תוספת שטחי בניה לתכנית 2308, שטח יחידת דיור עד 100 מ"ר / 110 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:**מטרות התכנית-**

1. תכנית התחדשות עירונית הכוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.
2. פינוי והריסת 8 מבנים בני 3-4 קומות הכוללים 126 יח"ד והקמת 6 מבנים חדשים - 4 בבנייה מרקמית עד 8 קומות ו-2 מגדלים עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה). בסה"כ 378 יח"ד ושטח ציבורי בנוי.
3. התכנית מקצה מגרש למבני ציבור ושטח ציבורי בנוי.
4. התכנית מוגשת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000
5. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

עיקרי הוראות התכנית-

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. קביעת מגרש למבנה ציבור בשטח שלא יפחת מ- 1500 מ"ר.
3. קביעת השימושים ביעוד המגורים - מגורים, מסחר ושטח בנוי של כ-500 מ"ר בקומת הקרקע לשימושים ציבוריים הכוללים שירותי חינוך ורווחה, קהילה, תרבות, משרדים עירוניים ושירותי בריאות וספורט.
4. קביעת זכויות בנייה.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור תוך מתן פתרונות לחניה, חלחול, מיגון ונגישות.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת גובה מבנים מרבי של 77 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה) ל-2 מגדלים כלפי רחוב מבצע קדש וגובה מרבי עד 8 קומות לשאר המבנים כלפי רחובות מבצע קדש/קהילת ריגה/קהילת קייב.
8. קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור לאורך רחוב מבצע קדש לעידוד הפעילות העירונית וכן בתחום המגרש לטובת מעבר הולכי רגל בין רחוב קהילת ריגה לבין רחוב קהילת פוזנן.
9. קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית.
10. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בניה ירוקה ותנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.
11. קביעת הנחיות לנושא ציפוף.
12. איסור דירות גן



טבלת השוואה :
מעל הקרקע

מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי (1)	נתונים	
ליעוד מגורים בשטח 12,537 מ"ר (לאחר הפקעות)	תכנית הרחבות תא/2794	ליעוד מגורים בשטח 13,921 מ"ר		
350%	כ- 92%	כ- 60%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
42,817 מ"ר מעל הקרקע למגורים + 1000 מ"ר למסחר	12,860 מ"ר	כ- 8463 מ"ר	מ"ר	
			אחוזים	זכויות בניה לקומה
			מ"ר	
4 מבנים בני עד 8 קומות 2 מבנים בני עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר + 4 קומות בהקלה) קומת קרקע גבוהה למסחר	3 קומות 4 קומות	3 קומות 4 קומות	קומות	גובה
77 מ' למגדלים / 29 מ' לבניה מרקמית צפון-מזרח/צפון-מערב			מטר	
60%	28%	כ- 18%	תכסית	
במרתפי חניה בלבד. תקן החניה למגורים, למסחר, לשטחי ציבור בנויים ולמבנה הציבור יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה ולא יותר מ- 1:1 למגורים ובאישור אגף התנועה. תקן החניה יהיה תקן מקסימום		חניה בתחום הדרך	מקומות חניה	

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 12.12.2019 החליטה תת ועדת שת"צ כי יש לקיים מפגש ציבורי הכולל הצגת 2 חלופות תכנוניות למרחב התכנון, האחת חלופה סימטרית (2 מגדלים במרכז החזית לרחוב מבצע קדש) והשניה - א- סימטרית (2 מגדלים בצד המזרחי של החזית לרחוב מבצע קדש). בתאריך 4.2.2020 התקיים מפגש מקדים בהשתתפות ועד השכונה ונציגי התושבים. המפגש הציבורי התקיים בתאריך 17.2.2020.

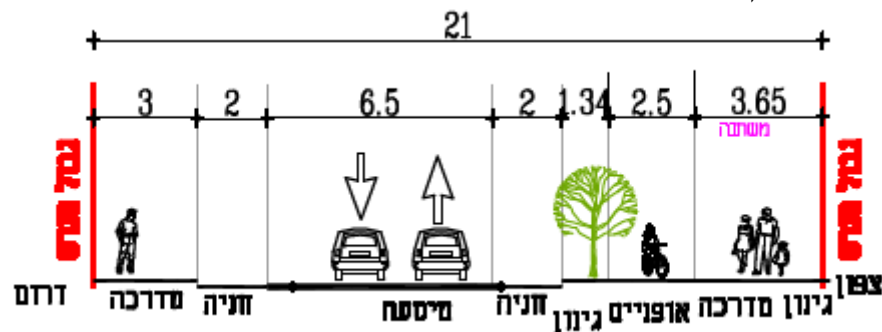
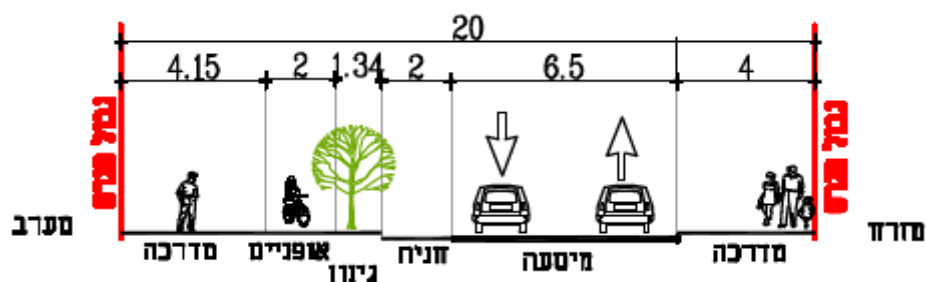
לפירוט נוסף ראה: נספח התייעצות עם הציבור

השלכות ההתייעצות עם הציבור על התכנון :

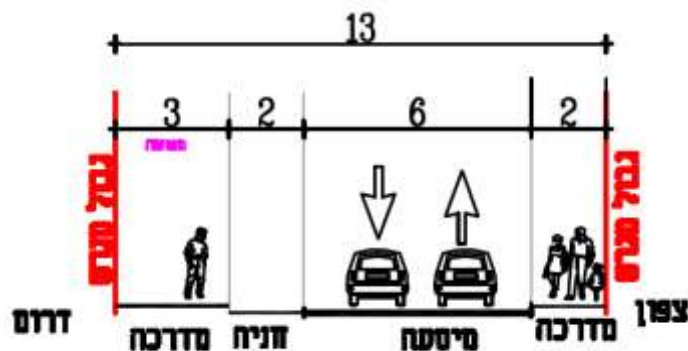
- נושאים שהתקבלו :
 1. העדפת הציבור לתוכנית הא-סימטרית סייעה בהחלטה לקדם חלופה זו על פני החלופה הסימטרית.
 2. הגדרת תוספת יח"ד כסטייה ניכרת
 3. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם וקרן תחזוקה למגדלים – תנאי למתן היתרי אכלוס.
- דרישות שלא התקבלו (עקב אי התאמה למדיניות ולתכנית המתאר) :
 1. חניה : הגדלת מספר מקומות החניה לדירה והוספת מקומות לאורחים.
 2. ביטול חזית מסחרית לאורך רחוב מבצע קדש, הקטנת מס' הקומות במגדלים.
 3. קביעת מקומות לפריקה וטעינה תעשה בתע"א.

חוו"ד תחבורתית

1. תקן החנייה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי תקן תקף בעת בקשת היתר בניה ולכל היותר 1:1.
2. מס' החניות הדרוש לרכב פרטי הינו כ-400 ועבורם מספיק חיבור אחד למרתפי החנייה, מטעמי פיתוח ויעילות החיבור שמוצע הוא מרח' קהילת קייב. מתוכננים 2 מרתפי חנייה, עם אפשרות לבניית 2 מרתפים נוספים ואפשרות לחיבור למרתף עתידי שייבנה בתחום השב"צ.
3. מיקום רחבות כיבוי אש, פתרונות אשפה, תפעול, פריקה וטעינה יקבעו בשלב תכנית העיצוב.
4. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

רחוב מבצע קדש :**רחוב קהילת קייב:****רחוב קהילת פוזנן:**

מוצעת חנייה ציבורית בצד הדרומי - ראה נספח תנועה



הצד הצפוני מרובה בכניסות למגרשים ולכן פחות יעיל.

5. שבילי אופניים :

מערך שבילי האופניים מתאים למסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א'

נבדקה אפשרות לשלב שביל אופניים שיתחבר מזרחה לרצועת שצ"פ לא נמצא צידוק לשילוב שביל כזה ובנוסף לא נמצאה היתכנות לכך מטעמי הפרשי טופוגרפיה.

6. נגישות לתחבורה ציבורית :

קיימות תחנות אוטובוס ברחובות - שלונסקי, בני אפרים ופנחס רוזן השכונה מוקפת במערך תחבורה ציבורית מכל ולכל הכיוונים המרחק לתחנות על רחוב בני אפרים - כ 250 מ' המרחק לתחנות על רחוב משה סנה - כ 400 מ'

7. בה"ת :

הוכנה בדיקה תחבורתית למרחב שכלל את כל השטח התחום בין הרחובות שלונסקי, בני אפרים, פנחס רוזן ומבצע קדש. הבדיקה כללה את תוספת הבינוי המתוכננת בשכונת נאות אפקה א' לשנת 2030 מערכת הדרכים הסובבת את השכונה מתפקדת ברמת שירות טובה. הבדיקה התחבורתית (לרכב פרטי) מעלה שאין פגיעה ברמת השירות בעקבות הפיתוח המוצע בכל המרחב ובמרחב התכנון קהילת פוזן בפרט. בבחינה של אמצעים נוספים (תח"צ, אופניים, הליכה) נמצא שיש מרחב אפשרויות גדול. יש להניח שאמצעים אלו יכולים לשנות את פיצול הנסיעות ולהוביל להורדה נוספת בשימוש ברכב פרטי. תוצאות בדיקת מעגלי התנועה מבצע קדש/ריגה ומבצע קדש/קייב הן רמת שירות A

ניקוז וניהול מי נגר :

נספח הניקוז הוכן בהתאם לתא/5000 סעיף 4.6.4 – ניקוז. תותר העברת תשתית ניקוז עירונית בתחום זיקת ההנאה בגבול התכנית הצפוני. הומלץ על תכנון של 6 קידוחי החדרה לעומק של 25 מ' כ"א זאת בנוסף לשטחי החלחול המתוכננים.

תשתיות מים ביוב

נספח תשתיות המים והביוב הוכן בהתאם לתא/5000 סעיף 4.6.5 – ביוב. תותר העברת תשתית מים עירונית בתחום זיקת ההנאה בגבול התכנית הצפוני. קו המים ברחוב קייב הונח בשנת 1977 ולכן הומלץ להחליפו לקו חדש בקוטר 6" קו המים ברחוב ריגה הונח בשנת 1977 ולכן הומלץ להחליפו לקו חדש בקוטר 6" עקב תכנון של שדרת עצים ושביל אופניים ברחוב מבצע קדש הומלץ לחדש את קו המים ולהסיטו למרכז הכביש. קו המים ברחוב קהילת פוזן הינו בקוטר 4" והונח בשנת 1984 ולכן הומלץ להחליפו. קווי הביוב ברחוב קהילת פוזן וקהילת קייב הונחו בשנת 1960 ולכן הומלץ להחליפם לקווים בקוטר 20 ו- 25 ס"מ בהתאמה. החלפת הקווים הינה באחריות תאגיד "מי אביבים". נספח תשתיות המים והביוב אושר ע"י תאגיד "מי אביבים" ויחידת התיעול העירונית.

איכות הסביבה :

הנספח מתייחס להיבטי איכות הסביבה בתוכנית זו וכולל המלצות והנחיות ליישום בתקנון התוכנית וכולל הנחיות לבינוי ולהיתרי בניה שיוצאו מתוקף תוכנית זו. הנספח כולל דוחות ומיפוי של מרחב התכנון, פירוט הבעיות והמטרדים הסביבתיים על פי חלוקה לנושאים, המלצות לפתרונות והאמצעים לעמידה בדרישות וכן מסמך הנחיות לתקופת הבנייה. ניתנו הנחיות סביבתיות בכל הנוגע לפינוי פסולת, שימור מים ואקוסטיקה סביבתית. ניתנה חוות דעת לאיכות אוויר ואמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי אבק בזמן בניה. בוצע דוח מיקרו אקלים הבוחן את השפעת הבינוי המוצע על משטר הרוחות ובחינת ההצללות באזור.

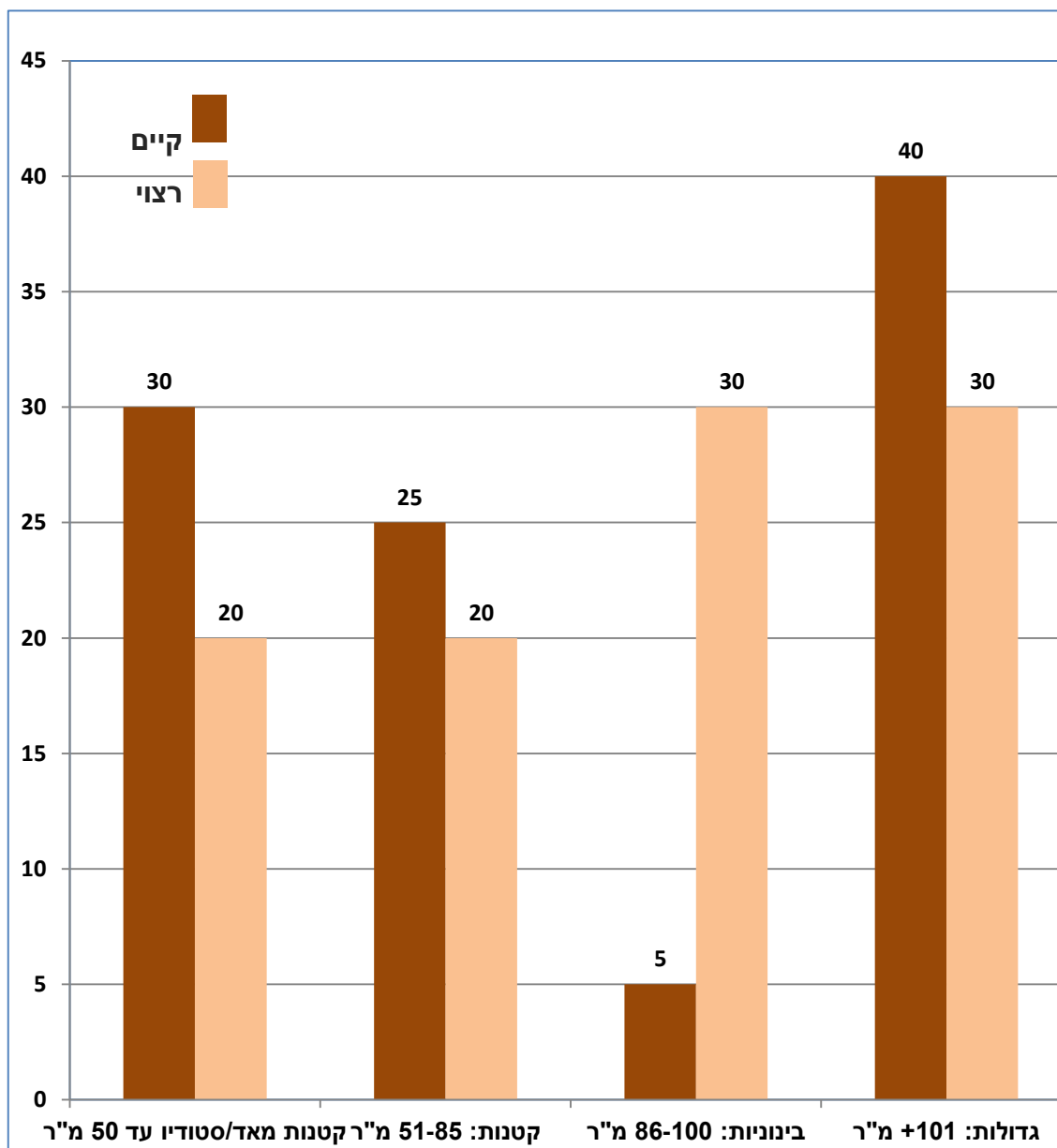
זמן ביצוע :

הזמן המשוער לביצוע התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה :

התפלגות גדלי דירות באחוזים בשכונה, מצב קיים מול מצב רצוי



תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון –
קיימים 8 מבנים טוריים בני 3-4 קומות

שטח יח"ד ממוצע	מס' יח"ד
65	109
85	17

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:
בקרבת התכנית קיים בית אבות "משען" הכולל 230 יח"ד.

התכנית מציעה ביעוד מגורים שימוש של מגורים לאוכלוסייה מבוגרת (דור מוגן, בית אבות וכד'). 30% מסך יח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.

2. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**

בצפון מזרח העיר אין דב"י.

בצפון מערב (רובע 1) מתוכננות 4000 יח"ד לדב"י (כולל תכניות שדה דב 3700).

התועלת הציבורית בתכנית זו הינה 30% יח"ד קטנות וכן הוספת שימוש למסחר/משרדים בחזית רחוב מבצע קדש, בהתאם למסמך המדיניות של השכונה.

3. **יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:**

מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה מגדיר הקצאה של 20% דירות קטנות.

התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת ושטח דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי.

נספח התייעצות עם הציבור:

מפגש מקדים עם הוועד ונציגי תושבים

בתאריך 4.2.2020 התקיים מפגש מקדים בהשתתפות צוות התכנון, מרחב קהילה צפון מזרח, נציגי ועד השכונה ותושבים נוספים. במפגש הוצגה התאמת התוכנית לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות של השכונה. בנוסף, הוצגו 2 חלופות לתכנון. מי שהביע במפגש את עמדתו העדיף את החלופה הא-סימטרית. בנוסף, נדונו מספר סוגיות נוספות אחרות: אפשרות להקמת פורום משותף למזעור הפגיעה/הפרעה בזמן הבניה, קרן תחזוקה למגדלים וחברת ניהול, הגדרת תוספת יח"ד כסטייה ניכרת, הוספת מקומות לפריקה וטעינה במפרכי חניה ברחוב, נושאי תחבורה, שימושים אפשריים למסחר.

מפגש ציבורי

המפגש הציבורי התקיים בתאריך 17.2.2020 בבית פרנקפורט (שכ' הדר יוסף, הגובלת בנאות אפקה א). למפגש הוזמנו כלל תושבי שכונת נאות אפקה א', דיירי שכונת הדר יוסף ברחוב מבצע קדש מול מרחב התכנון. המפגש נערך בהנחיית ד"ר אהובה ווינדזור, יועצת שיתוף ציבור.

במפגש השתתפו:

- כ-70 תושבים ובעלי נכסים.
- עיריית תל אביב יפו:
- 1. מינהל הנדסה/אגף תכנון העיר/מחלקת תכנון צפון העיר: אדר' תמי ג'וסטו
- 2. אגף התנועה/היח' לתכנון ארוך טווח: אירית לבהר גבאי, אירינה זילברמן
- 3. מינהל קהילה/מרחב צפון מזרח: נגה שביט, דפנה בוטנר
- אדריכלי התוכנית, משרד כנען-שנהב: אדר' גיל שנהב, אדר' מיכל אליצור
- נציגי היזם, קבוצת גבאי: עו"ד רות גוהרי, עו"ד יעל פרנקל

מהלך המפגש

- נציגת מחלקת תכנון צפון העיר הציגה את התאמת התכנית לתא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א'.
- אדריכל גיל שנהב הציג את תכנית מרחב התכנון.
- אירית לבהר גבאי הציגה את מדיניות התנועה והחניה העירונית במרחב התכנון ובסביבתו. מדיניות של תעודף תחב"צ, הולכי רגל ורוכבי אופניים על פני רכב פרטי.

עיקרי הנושאים שנידונו במפגש:

- שטחים ציבוריים: ההקצאה לצרכי ציבור בתכנית הינה מגרש ביעוד מבני ציבור בשטח 1.5 דונם, שטח ציבורי בנוי בשטח 500 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 700 מ"ר. מבנה הציבור ושימושו יקבע בעתיד ע"י עיריית ת"א-יפו בהתאם לבחינת הצרכים.
- חזית מסחרית ברחוב מבצע קדש: לטענת התושבים אין צורך במסחר. תשובת הצוות- מסמך המדיניות קבע אופי מסוים לשכונה הכולל מסחר לאורך רחוב מבצע קדש.
- גובה הבניינים: נטען כי המגדלים אינם תואמים לאופי השכונה; לפי תכנית המתאר וכן לפי מסמך המדיניות מותרת בניה נקודתית גבוהה של עד 20 קומות.

- חלופות תכנון: המשתתפים הוזמנו להביע את דעתם ביחס לחלופות. כ-3 תושבים הביעו תמיכה בחלופה הסימטרית, כל יתר המשתתפים לא התייחסו לנושא.
- המרחק בין המגדלים לבין המבנים הקיימים ברח' קהילת פוזנן: כ-40 מ'. יועץ סביבה מטעם היזם וכן יועץ נוסף מטעם העיריה בדקו את נושא הצללת המגדלים על המבנים הקיימים ומצאו כי היא תואמת לנדרש.
- גדלי הדירות: הוצג כי יתוכנן תמהיל יח"ד מגוון, הכולל לפחות 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד יהיה 80 מ"ר עיקרי.
- תחבורה וחניה:
 1. הועלו שאלות בנוגע ליכולת של הרחובות הקיימים לעמוד בעומס הצפוי. אירית השיבה כי נערכו בדיקות לבחינת המשמעות התחבורתית של פיתוח השכונה במצב מימוש מלא/חלקי זאת אל מול היצע מערכת הדרכים, המסקנה היא כי בשעת שיא בבוקר יתכן עומס אך המערכת כן נותנת מענה טוב לביקוש התחבורתי ברכב פרטי. בנוסף, נבדקו מעגלי התנועה הסמוכים העלולים להוות צוואר בקבוק והוכח כי הם מתאימים לתוספת הצפויה בתנועה.
 2. התושבים הביעו חשש לגבי מיקום רמפת הכניסה לחניון המתוכנן מרחוב ק. קייב שבו עומס בשל הכניסה והגישה למכללה ולמרכז הדר אפקה.
 3. חיבור עתידי בין מבצע קדש לפנחס רוזן: נמצא בדיון. כרגע החיבור חסום ואולי זה ישתנה בעתיד.
 4. תוספת תחנות אוטובוס בתכנית הזו: יש בעיה להעביר תחב"צ ברח' מבצע קדש (בשל החסימה הקיימת), אך יש כוונה לשפר את התחבורה הציבורית במעטפת השכונה.
- שיתוף הציבור: הועלו טענות לגבי שיתוף הציבור שהתקיים במסגרת גיבוש מסמך המדיניות. נטען בעבר לגבי חוסר הגיון בשטחי מסחר ברחוב מבצע קדש ובכ"ז אושר מסחר לאורך רחוב מבצע קדש במסמך המדיניות. תשובה: במסגרת אישור מסמך המדיניות לשכונה נעשה הליך שיתוף ציבור נרחב שכלל 2 סיורי שטח, פגישות עומק, דו"ח קהילה מקוון, 2 כנסים שיתוף ציבור, פגישת גיבוש חזון, 5 פגישות לגיבוש חלופות תכנון, דיון בוועדה והעברת דרפט לתושבים שהשתתפו בכנסים. מסמך המדיניות אושר ע"י הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0626317		שם התכנית התחדשות עירונית מתחם מבצע קושי - קהילת סזוק תא/4668		מגיש התכנית העיר והרשות טי.א.ל.וי בע"מ		עורך התכנית כנען שנתב אדריכלים בע"מ	
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☒ עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית			
תל אביב יפו		☒ עירונית		☐ כפרית		☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה							
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחזא לא בסמכות מקומית							
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

עמ' 88

קביעת שטחי בניית העולים על הרחיק המזרחי -	סעיף כללי לא זיתוי גאוגרפי	3.1.3 (א) הגעה לרחיק מזרחי - הקצאה לצרכי ציבור	לציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה
קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5 תא/5000 סעיף 3.1.5 / תכנית ע"י	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א)	קביעת זכויות השימשים לפי ע"י
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשיבונה' ועליות מעל מספר הקומות חקבוע בסמך העיצוב. סעיף 4.2.6 (ב) האדנה רשאית לקבוע בתוכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות חקבוע בעיצוב העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית הכולל במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית המצאית במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר בניה נקודתית חריגה משיבונה בדרגת גובה אחוז מעבר לקבוע בסמך העיצוב העירוני.	מספר קומות מירבית: לפי גובה העיצוב העירוני ע"י 8 קומות. אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לשיבונה': אזור עליו חלת הוראות למתחם התחדשות עירונית.	בהתאם לסמך העיצוב העירוני בסעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות חקבוע בעיצוב העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2	4 בניינים בגובה 8 קומות 2 מגדלים ג"י 1.3 קומות כל אחד ו-4 קומות טיפוסיות בחלקה ככל מגדל.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) הוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטישת ועצים (4.2.4)	יירשמו זיקות הנאה בין קו בניין למגרש מגרש לאורך רחוב מבצע קדש ובמתחם חזמן-מורח של התכנית. תכנית עיצוב מתבא להוצאת היתר בניה. נספח ביעי והנחיות לחכנת תכנית עיצוב.
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	4.1.1 (ד) (א)	הואם הוות דעת יחידה אסטרוטנית: הוראות התכנית: סעיף 2.1.3 שינוי מסגור למגרש מסגור למגרש חמגוריס לאורך רחוב קהילת מוזן בשטח 1.5 דונם. סעיף 2.1.4 שינוי יעד לדרך לצורך הורחבת רחוב קהילת מוזן. סעיף 4.4 (ז) קביעת זיקות הנאה למעבר חולכי רגל. סעיף 4.4.2 ב (1) שטח בני למבנה ציבור ימוקם בקומות הקרקע בשטח כולל של 500 מ"ר

הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הקובעות תא שטח 2 לצרכי ציבור כפי שמסומן בתשריט המצב המוצג מבנים ומסלול ציבור	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שימושי בנייה (ב) והוראות מוספות, מכלל תגובה בדבר שינויי ייעוד (ד), סעיף 2.5.3 (ב)	שינוי ייעוד לשבייץ במגרש מצפון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת מוזן בשטח כולל של 1,5 דונם.	בהתאם לתוכנית צ
קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 בהתאם למסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א', שדרת מבצע קדש. חיבור תכנית הפיתוח בתכנית המוצעת לאורך הרחוב והתאמה לחתך מוצג הכולל שטח אופניים ונסיעות ענים בשדרה.	בכל שטח התוכנית, לפי הנוסחון במסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א'.	לייך	לייך
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כללי (3.8.1) חתך חנייה (3.8.7)	נספת תנועה וחניה סעיף 3.8.1 התכנון התנועתי תואם לעקרונות במסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א'. ברוח רחוב מבצע קדש התכנית מובלת בשביל אופניים מעוקע, התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יחידות חוות דעת תחבורתית מצורפת.	נספח תנועה מאושר. ברחוב קהילת קייב תותר בנייה לחניון המבנים בתחום התכנית. תקן חניה 1:1 מתואם עם אגף התנועה, חניות אומנותיים ואומנותיים עשויי התקן. זיקת מעבר – בצפון-מזרח התכנית מאפשרת ציר לחולכי רגל הסהרר בין רחוב קהילת ריגא לרחוב קהילת מוזן. זיקת מעבר ברחוב 8 מי לאורך החות המסחרית ברחוב מבצע קדש לסוגת חולכי הרגל.	לא רלוונטי
שימור – סעיף 4.3 לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה וירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לתפקוד (4.4.5) הסמכות לסיוות מהוראות סעיף 4.4	4.4.1 השפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בנייה וירוקה	דו"ח חוות דעת סביבתית מאושר. דו"ח העללת מאושר. דו"ח חוות מאושר. הנחיות אדריכל העיר	לא רלוונטי
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
תשתיות – סעיף 4.6 פיק חונשיות מולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חמוטע לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי פגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5 (א) (ב) (ג)	התכנית תואמה עם תאגיד המים.

תצהיר ותחיתום			
בדקו את סוגיית הסיכסוך של התביעה לעיל, והצהיר כי התביעה היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המידע בסמכות בעיקר (ג) בטופס זה.			
מסגרת תועדה:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	תחיתום	תאריך
אחוד כרפלי, אדר	2438976-9		20.5.2020
חתימת המעפיל/תועדה:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	תחיתום	תאריך
רחאלה אברהם און,	2438976-9		20.5.2020

2017 1 20 10:11

העתיקים
גבי אילנה טרנטי – ראש ינק (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
אולת תכנון

חו"ד היחידה האסטרטגית

התכנית מקצה :

1. מגרש ביעוד שב"צ בשטח של 1.5 דונם
 2. שטח ציבורי בנוי בשטח של 500 מ"ר + חצרות צמודות בשטח של 700 מ"ר (לכיתות גן פוטנציאליות).
- מיקום השטח הציבורי הבנוי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' אשר הגדיר את השכונה כמרכזית ברובע. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שטחים פתוחים והקצאת מגרש למבנה ציבור.

לאשר להפקדה בכפוף ל :

1. תנאי לאישור תע"א- חתימה על הסכם שיקבע בין היתר כי השטחים ציבוריים בנויים, החצרות והחניות צמודות להם יבנו ע"י מבקש ההיתר.
2. סיום תאום עם אגף מבני ציבור
3. סיום תאום עם אגף נכסים
4. סיום תאום עם שפ"ע
5. סיום תאום עם מדור ייעודי קרקע
6. סיום תאום עם יחידת אדריכל העיר
7. סיום תאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף התכנון
8. סיום תאום עם אגף הרישוי
9. תיקון מסמכי התכנית להתאמה למתאר, בינוי עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה)
10. תיקונים טכניים

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 20/05/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/05/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-20 מיום 27/05/2020 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : יש לנו חילוקי דעות עם הועדה המחוזית לעניין הסמכויות של הועדה המקומית. חילוקי הדעות הללו נמשכים לא מעט זמן וכתוצאה מכך מצטברות אצלנו תוכניות שמחכות לדיון. התוכנית המובאת היום לדיון ממתנה כבר די הרבה זמן. הראלה תרחיב בעניין הסמכויות. כאמירה עקרונית המחוקק, תיקון 101 וגם לפני כן, סומן קו ברור של הורדת הסמכויות אל הועדות המקומיות. אנחנו נתקלים בגישה דווקנית לעניין אילו תוכניות צריכות להגיע למחוז. אנחנו בעמדה שבסמכות וועדה זו לקבל החלטות שניתן לפרש אותן בצורה ברורה, זאת בהתאם לחו"ד היועץ המשפטי והמשנה שלו לענייני תכנון ובניה ולעניין הסמכויות. המשמעות שבכל חריגה תועבר התכנית לסמכות ועדה מחוזית הינה הרת אסון לתכנון העירוני. לא מדובר על חריגות בזכויות, אלא על פרשנות לעניין איך אנחנו מציגים את התוכניות לציבור. מה אומר המחוקק בבסיס הסמכויות של הועדה המקומית או טרם התיקון? הועדה המקומית רשאית להכיל בתכנית שבסמכותה הקלות שניתן לקבלן במסגרת בקשה להיתר בניה. אנחנו רוצים להגיע לציבור עם התוכנית הסופית. זאת לעומת מצב שבו התוכנית מאושרת, ובשלב הבקשה להיתר יפורסמו בקשות להקלות שתהיינה חשופות להתנגדויות. יש הבדל בין הליך התנגדויות תב"ע לבין

הליך התנגדויות רישוי. אנחנו באים ואומרים כל עוד אפשר להביא תוכנית ברורה וחלוטה זה לא ענין של סמכות, אלא חובתנו כלפי התושבים שלנו להראות את המצב לאשורו. יש ויכוח עם הועדה המחוזית שאומרת שאם הגובה האבסולוטי בתב"ע שונה מנספח העיצוב בתוכנית המתאר, אזי התכנית לא בסמכותנו. אנו נסמכים על סעיף הקלות במסגרת התב"ע. יש כאן 2 עמדות לעניין מעמדה של הועדה, כי ברגע שהועדה עצמאית עם תוכנית מתאר, אנחנו חייבים לדבוק בתוכנית המתאר. דורון ספיר: אנחנו רוצים להציג הקלות שאפשר לבקשן לאחר אישור התוכנית במסגרת בקשה להיתר ולאשר אותן כבר בשלב התב"ע, ליצור ודאות תכנונית לציבור ולהראות מה יהיה בעתיד. הראלה אברהם און: כרגע יש מחלוקת משפטית פרשנית על הוראה בחוק האם היא מקנה את הזכות לתת הקלות מתוכנית המתאר - האם זה בסמכותנו כן או לא. הפרשנות של הועדה המחוזית אומרת שאת ההקלה בגובה לא נוכל לתת גם בהיתר בניה. כי לשיטתם מה שלא ניתן לאשר בתוכנית גם לא ניתן לאשר בהיתר. סעיף 62 א' ד לחוק קובע את סעיפי החוק שנותנו בסמכות הועדה המקומית מכיוון שהסעיף העוסק במס' קומות לא נמצא בסמכותנו, הועדה המחוזית טוענת שאנו לא יכולים לאשר הקלה למס' קומות. תשובתנו היא שיש לעשות אבחנה בין הקלה במס' הקומות שמוגבלת עד 5 קומות (בהתאם לתקנות סטייה ניכרת), לבין הוראה של מס' הקומות כללי בסעיף קטן 62א (א) 4 שהיא ללא הגבלה. במילים אחרות, כל ועדה פשוטה יכולה להוסיף בתכנית על מבנה של 2 קומות 10 קומות סמכות זו נשללה מועדה עם תכנית כוללת. אולם לטענתנו האפשרות לסטות מנספח הבינוי של תכנית המתאר הקובע את הגובה המרבי, לדוגמא 40 קומות ולאפשר עוד 5 קומות בהתאמה לתקנות סטייה ניכרת, לא נשללה מאתנו. לפי הפרשנות של הועדה המחוזית אנחנו לא יכולים לחרוג אפילו בקומה אחת, וזה לא סביר בעליל, במיוחד נוכח העובדה שהמחוקק קבע בסעיף 62א(ד) את סעיף קטן 9 העוסק בהקלות בצורה מפורשת בחוק. היועמ"ש של העיריה שוחח עם המשנה ליועמ"ש לממשלה מר ארז קמיניץ וסוכם שסוגיה זו תבורר לעומק. לכן חתמתי על טופס הסמכות המאפשר לפרויקט הנדון הקלות בגובה עד 4 קומות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, זאת בנוסף על מס' הקומות שבתוכנית המתאר, כלומר 4 קומות נוספות 15 קומות.

אסף הראל: העיקרון נכון, אבל למה לא אומרים שבתוכנית המתאר יהיה הגובה החלוט. אודי כרמלי: זה בדיוק מה שאנחנו עומדים לעשות ומוסיפים תיקונים לתוכנית המתאר. אנחנו עובדים על כך בימים אלו ונעשה ישיבה מקדימה. אך כשהכנו את תוכנית המתאר מראש נתנו זכויות שיודעו להכיל גם את ההקלות. כלומר אם ניקח את הפרויקט הזה ונכיל את כל הזכויות תחת מגבלת הגובה המתארת נקבל בינוי הרבה פחות טוב, הזכויות יכנסו אבל הבניינים יהיו הרבה יותר דחוסים, רחבים והתכסית תהיה גבוהה.

אסף הראל: בתיקון לתוכנית המתאר סביר שתכילו את ההקלות. אודי כרמלי: כמעט באופן גורף נבקש להגביה את הגובה המקסימלי האפשרי ברחבי העיר בהתאם למה שניתן במסגרת הקלות. אורלי אראל: בתוכניות להתחדשות עירונית אנו מנסים לקבל קרקע ולא שטח ציבורי בנוי. ככל שנרצה קרקע כך השטח הפנוי לבניה יקטן ובכדי לקבל את היקפי זכויות הבניה צריך לעלות בגובה, אחרת מקבלים בינוי שאנו לא מעוניינים בו. מיטל להבי: בדיונים של תוכנית המתאר לא הייתי מודעת לכך שיהיו הקלות מעל נספח העיצוב העירוני. שאלתי איך קבענו תוכנית ועליה יש הקלות ואז הסבירו שעל כל תוכנית יש הקלות. בתכנית המתאר מה שהוגדר כרח"ק מקסימלי הפך לזכות מוקנית וכשדיברנו על תכניות גדולות כמו התחדשות עירונית ישנן הערות בתוכנית מתאר שנועדו ליצור שטחים ירוקים וציבוריים איכותיים. אבל לבוא עכשיו ולהגיד שבכדי לייצר שטחים איכותיים צריך גם להגביה וזה דבר שדובר, אז אני חוששת לציפוף גורף בעיר. גיל שנהב: מציג את התוכנית.

אופירה יוחנן וולק: ניהול מי נגר דרך הגגות האם יש את זה בפרויקט? האם יש בפרויקט הזה דב"י? אורלי אראל: פרויקט זה איננו מציע דב"י.

גיל שנהב: מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' הגדיר 20% דירות קטנות, בפועל אנו מציעים 30% דירות קטנות של 55 מ"ר כולל ממ"ד. מי נגר - אנו אוספים את המים מהגגות ומחלחלים לקרקע. מיטל להבי: מה גודלן של היחידות הקטנות? האם לכל יחידה קטנה יש ממ"ד או שמתוכננים ממ"קים? מהן התועלות שמקנות את הרח"ק? מהן התמורות לדיירים? מה הפתרון לפריקה וטעינה? מה צריך לעשות כדי שתהיה פתיחה של רחוב פנחס רוזן?

חן אריאלי: האם מתוכננת רשת שבילי אופניים? מה מתוכנן ברווח בין רח' מבצע קדש לבין המגרש? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת להכניס להחלטה את נושא השהיית מי נגר בגגות, וצריך לרשום את זה באופן גורף בכל תוכנית בהפקדה.

רועי אלקבץ: לגבי תקן החניה רשום לכל היותר 1:1 ובכל האזור הזה אין מקום.

דורון ספיר: מה שיוחלט בישיבה בנושא מדיניות חניה בעיר יהיה תקף גם לכאן.

רועי אלקבץ: 19 קומות לבניין זה יותר מידי.

דורון ספיר: יש בנין של 18 קומות ליד.

רועי אלקבץ: אז משנים את פני השכונה עם 19, 20 קומות?

אסף הראל : אני משבח את הדיירים שבחרו בחלופה הא-סימטרית שהיא הרבה יותר טובה. גיל שנהב : הייתה התלבטות אם לתכנן פריקה וטעינה בתת הקרקע או מעל, התוכנית מאפשרת פריקה וטעינה בתת הקרקע. מיטל להבי : רצוי מעל הקרקע. תמי ג'וסטו : שטחי מסחר לא גדולים, סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי ושירות, ניתן לאפשר פריקה וטעינה בטנדרים בחניה ברחוב. הדבר מסוכס עם אגף התנועה. בתוכנית מסומן מפרץ חניה מתאים ונושא זה יבחן בשלב תכנית העיצוב. אורלי אראל : לא קובעים את זה בתב"ע, אלא בתוכנית העיצוב כי כל שינוי של מטר הוא שינוי תב"ע. גיל שנהב : שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת. יש בתוכנית מנגנון שאם יתוכננו ממ"קים אז יתווסף שטח לכל יח"ד, כל עוד נשמר שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד 80 מ"ר עיקרי. תמי ג'וסטו : שטח זה מופרד לעיקרי ושירות. מיטל להבי : כמה שטח זה אמור להוסיף למבנה? גיל שנהב : 8 מ"ר עיקרי + 4 מ"ר שירות יתווספו לכל יח"ד זאת במידה ויתוכננו ממ"קים. מיטל להבי : 12 מ"ר לכל יחידה, כמה יחידות קטנות של 55 מ"ר מתוכננות? גיל שנהב : 113 יח"ד. אורלי : לתכנן בנין עם ממ"ק יוצר בנין שאפשרויות הבינוי שלו הרבה יותר טובות. לכן אנו מעדיפים תכנון של ממ"ק המתווסף לשטח הגרעין המרכזי של הבניין. לכן שטח הדירה הקטנה יהיה 55 מ"ר פלדלת 41 מ"ר יתווסף לשטחים המשותפים בבניין. 8 מ"ר יתווספו לדירה כשטח העיקרי. מיטל להבי : כלומר נשאר 4 מ"ר שמתווספים לממ"קים, דהיינו 4X 113. גיל שנהב : התועלת הציבורית הינה הקצאת דונם וחצי, עפ"י תוכנית צ'. בנוסף, ישנה הקצאה של שטח לשטח ציבורי בנוי בתוך המגרש הפרטי - 500 מ"ר + 700 מ"ר חצרות לצורכי התושבים. בנוסף מתוכננות 2 זיקות הנאה, אחת בצפון התוכנית ואחת בדרום, לעידוד הליכות, קישוריות, רכיבת אופניים וכד'. הנושא של תמורה לדיירים הוא אחת המכשלות שעצרו את התוכנית. סוכס עם הדיירים שיקבלו תוספת של 18 מ"ר לדירה. אורלי אראל : בהתאם למסמך מדיניות להתחדשות עירונית, סוכס בועדה שתוכניות שעברו את פורום מה"ע עם יותר מ-12 מ"ר תמורות יכנסו לוועדה. מיטל להבי : מה לגבי מרפסת, חניה ומחסן? גיל שנהב : הדיירים הקיימים יקבלו בנוסף מרפסת, חניה ומחסן. גודל המחסן יהיה כ-6 מ"ר. בנושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה הם מתוכננים בתת הקרקע. אפשר לתכנן פתרון עילי, זה יקבע אצל אדריכל העיר. מיטל להבי : בגלל בעיות שינוע בעיר אני מבקשת לפתוח את פנחס רוזן. גיל שנהב : בנושא שבילי האופניים יש רשת מתוכננת וגם בתהליכי ביצוע, אנחנו משתלבים בה. מציג את זה במצגת. שטח זיקת ההנאה מתווסף למדרכה. תקן החניה המרבי הוא 1:1. תמי ג'וסטו : הטבעת הירוקה שתשמש גם לרשת אופניים אשר הוגדרה במסמך המדיניות לשכונה תעבור ברחובות מבצע קדש, ק. קייב, ק. פאדובה, וק. סלונקי. אירית לב הר : פתיחת החסימה במבצע קדש תאפשר העברה של תחבורה ציבורית. נושא זה נמצא על שולחנם של מקבלי ההחלטות ועמדת אגף התנועה היא חיובית. דורון ספיר : מה הגובה של הפרויקט החדש בהדר יוסף? תמיר קהילה : נכון להיום, בצפון הדר יוסף יש תוכנית שמאפשרת בניינים בני 17 ו-14 קומות, כל השאר 8 קומות, בדרום מערב השכונה יש תוכנית שמקודמת עד 25 קומות. דורון ספיר : מציג לאשר את התוכנית להפקדה עם הכנסת ההערה לעניין מי הנגר וכן לקבל את כל הערות הצוות. באופן כללי אני בעד תקן חניה 0.8:1. קיבלנו החלטה שמדיניות החניה שתידון בקרוב בוועדה המקומית, תחול בתכניות זו. אלחנן זבולון : הגיע הזמן שיעשו סדר בכל העיר. אודי כרמלי : לקבל את חו"ד הצוות. נושא החניה יהיה כפוף להחלטה של הועדה במסגרת דיון מדיניות תקן החניה, ולהוסיף את ההערה של אופירה. אלחנן זבולון : מתנגד לתוכנית.

בישיבתה מספר 0008-20 מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

11. תנאי לאישור תע"א- חתימה על הסכם שיקבע בין היתר כי השטחים ציבוריים בנויים, החצרות והחניות צמודות להם יבנו ע"י מבקש ההיתר.
12. סיום תאום עם אגף מבני ציבור

13. סיום תאום עם אגף נכסים
14. סיום תאום עם שפ"ע
15. סיום תאום עם מדור ייעודי קרקע
16. סיום תאום עם יחידת אדריכל העיר
17. סיום תאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף התכנון
18. סיום תאום עם אגף הרישוי
19. תיקון מסמכי התכנית להתאמה למתאר, בינוי עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה)
20. תיקונים טכניים
21. תכנית עיצוב האדריכלית תכלול נספח ניהול מי נגר.
22. תקן חניה : על תכנית זו יחול התקן עליו הועדה המקומית תחליט בדיון המתוכנן בקרוב בנושא זה.

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

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9221 בעמוד 1267 בתאריך 17/11/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

20/11/2020	מעריב הבוקר
20/11/2020	מקומון ת"א
19/11/2020	מעריב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב קהילת פוזנא 5א תל אביב - יפו 6998905	אור לי לי
רחוב קהילת פוזנא 7 תל אביב - יפו 6998909	איריס רפפורט
ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102	ועד נאות אפקה א- ברטה שירן
רחוב קהילת פוזנא 5ב תל אביב - יפו 6998905	יואב ליניק
רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923	מאיר דן
רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923	נורית מורג שרפשטיין
רחוב קהילת פוזנא 9 תל אביב - יפו 6998911	פוגלמן זיוה ואריה
רחוב קהילת ריגא 7 תל אביב - יפו 6940040	קרן יעבץ ורחל טל

**התכנית הנדוניה נקבעה ע"י הועדה המחוזית בתאריך ה-7.1.2021 כטענות אישור השר
(עפ"י סעיף 109 לחוק התכנון והבניה)**

מענה:

התנגדות מס' 1:

אור לי לי, רחוב קהילת פוזן 5א תל אביב - יפו 6998905
מייצגת את משפחות לי ובלקנד

1. לסעיפים 1.1, 1.3, 1.6 (מיקום וייעוד השב"צ בק. פוזן):
מיקום השב"צ הינו מרכזי וככזה הוא מאפשר גישה: מרח' ק. ריגה- באמצעות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרח' ק. קייב דרך ק. פוזן ומעברים מרח' מבצע קדש (לאורכו מתוכנן שביל אופניים לביצוע בקרוב). מיקומו מבטא את אופיו השכונתי ורוב המשתמשים יגיעו ברגל או ברכב דו גלגלי או באופניים. בשת"צ הוצג כי עפ"י התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור נדרשו תחילה 2 דונם לשב"צ ו-4.8 דונם לשצ"פ, אך כיוון שגודל חלקת המגורים במצב הנכנס הינו כ-14 דונם לא ניתן להקצות כמחצית משטח הקרקע הסחירה לטובת שטחי ציבור, לכן בהתאם לחו"ד היח' לתכנון אסטרטגי הומלץ להקצות 1.5 דונם לשב"צ.

לשטח ציבורי בנוי יש מגבלות רבות המקשות על הגמישות התכנונית, כגון: תלות בניית השטח הציבורי הבנוי מבחינת לו"ז, ירידת קירות ממ"ד מקומות המגורים לתוכו ועוד. על כן, העדיפות הינה קודם כל להקצות שטח קרקע ורק במידה והדבר איננו מתאפשר להקצות שטח ציבורי בנוי.

מאזן שטחי הציבור הנדרשים בשכונה-נורמטיבית הינו (נבחן בשנת 2018):

מב/חלופה	סה"כ יח"ד	סה"כ אוכלוסייה	שב"צ נדרש (דונם)	שב"צ נדרש (דונם)	שצ"פ נדרש (דונם)
			מקומ/רובעי עירוני	מקומ/רובעי עירוני	מקומ/רובעי עירוני
מצב קיים ומאושר*	1,632	3,634	11	3.5	18
מצב מוצע- חלופה א (50% מימוש)	2,762	6,685	20.5	5.5	33.5
מצב מוצע- חלופה ב (100% מימוש)	3,062	7,495	23	6	37.5

* שטחי ציבור במצב מאושר: שב"צ- 77 דונם³, שצ"פ- 29.5 דונם

יש להדגיש כי מרבית השב"צ הקיים (77 דונם) משמש כיום לשימושים כלל עירוניים, כגון: בית אבות, מכללת אפקה וכו'.. וכן, שטחי הציבור הקיימים בשכונה תואמים לכמות יח"ד הקיימת בה, גם אם נדמה שחלקם בתת ניצול.

עפ"י פרוגרמת שטחי הציבור שנערכה לשכונת נאות אפקה א', יידרשו לאוכלוסייה החזויה 8 כיתות מעון (2 אשכולות) ו-10 כיתות גן (2 אשכולות).

בכל תכנית המוסיפה יח"ד מעבר לאלו המאושרות נדרש להקצות שטחים לטובת צרכי ציבור, כפי שנעשה בתכנית זו. התכנית הנדונה מציעה הן מגרש ציבורי והן שטח ציבורי בנוי, אשר יכול לשמש עבור כיתות מעון או גן.

כאשר הפרויקטים המתוכננים בנאות אפקה א' יאוכלסו, יוקמו הכיתות הנדרשות במגרשים ובשטחים שיימצאו זמינים ומתאימים מבחינה אדריכלית, וזאת תוך התחשבות בשאר צרכי הציבור בשכונה. בשכונה יש מספר מגרשים ביעוד שטח למבני ציבור וכן פרויקטים סחירים המוסיפים שטח ציבורי בנוי שיכול להתאים לכיתות מעון או גן.

1.1 מיקום שב"צ בק. פוזן:
בניית אשכול גנים תפגע במרקם הקהילתי, מדובר בשכונה עם רח' קטנים חד סטריים, ק. פוזן רח' בעל מדרכה צרה וללא מוצא גרום לעומס תנועה. השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-110 דונם). אנו מתנגדים כי מתכנית בשטח 14 דונם יופקו 5 דונם לטובת שב"צ. בשת"צ הוצג שהשטח יועד לשצ"פ. מיקום השב"צ בלב התכנית מנותק מהשכונה והנוק עולה על התועלת. צוות התכנון ציין כי מטרתם לקבל מגרש ולא שטח ציבורי בנוי, לא ברורה שיטת העירייה לאיסוף מגרשים גם במחיר פגיעה תכנונית. אנו מוחים שבפרויקט צפוף זה העירייה מפקיעה שטח לשב"צ ויוצרת ציפוף נוסף למגורים, במקום לנצל באופן מיטבי את מלאי השב"צ הקיים.

המשרד להגנה"ס הצביע על חוסר בשטחים פתוחים ועל איכותם הנמוכה ביחס לעולם המערבי. יש כאן הזדמנות להקצות קרקע לשצ"פ. גם ל-1000 התושבים החדשים תהיה תועלת בשצ"פ שלו תרומה פסיכולוגית על מיתון הציפוף, מקום מפלט ורוגע.

זכויות הבניה עומדות על 70 אלף מ"ר ולכן השטח המופקע חייב להיות לא מבונה-שצ"פ לטובת הדיירים הקיימים והחדשים.

1.2 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות התחבורה:
יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב ועוד. כיום קיים בק. פוזן משפחתון של כ-10 ילדים שגורם לחניות כפולות ועומס רב.

לפי משרד התחבורה: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים".

החזית המערבית של ק. קייב ורוב החזית הדרומית של מ. קדש (בין בני אפרים לק. ריגה) מיועדות לשב"צים. ראוי למצות את המלאי הקיים בטרם הקמת אשכול גנים.

1.3 הקמת אשכול גנים כמבנה משרדים:
העירייה נוטה לבנות בעיר אשכולות גנים דומים למבני משרדים/בית כלא, תוך החלפת אדמה עצים ופרחים במרפסות/בטון/דשא סינטטי. ילדים בני 3

³ מתוך 77 דונם שב"צ, חלקים גדולים משמשים כיום למוסדות כלל-עירוניים

השימוש לשב"צ בתחום התכנית טרם נקבע והוא יקבע בהתאם לצרכים העירוניים, במסגרת בדיקת היתכנות להכנת תכנית עיצוב אדריכלית. יחד עם זאת, ועל מנת לאפשר בעתיד גמישות, ההקצאה מאפשרת גם תכנון של אשכול גנים. במידה ויבחר שימוש זה סביר להניח שכיתות הגן תשמשנה את ילדי הסביבה.

מינהל הנדסה ומינהל החינוך מחויבים מחד לניצול יעיל של שטחי הציבור, ומאידך לאיכות תכנונית ואדריכלית העונה על צרכי התושבים המשתמשים בה. מבוקשת גישה לשב"צ מק.ריגה ולא ק.פוזון- חיבור בין ק.ריגה לבין ק.פוזון לטובת מעבר רכב נבחר בעבר ונמצא כי נושא זה איננו אפשרי בשל הפרשי גובה גדולים.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

2. לסעיף 1.2 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות התחבורה:

"בהנחיות משרד התחבורה (הנחיות, לא תקנות) להסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך, קיימת המלצה לא למקם מוסד חינוכי ברחוב ללא מוצא. חשוב לציין שמדובר בהמלצה מתוך הבנה שלא ניתן בכל מקום לקיים את הנ"ל, ובפרט בתוך מרקם עירוני בנוי."

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

3. לסעיף 1.4 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק.קייב:

מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק.ריגה- כיוון שברחוב זה ישנה תנועה דלילה ולאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. לעומת זאת, אגף התנועה עד 400 מקומות חניה מספיקה רמפת כניסה ויציאה אחת למרתף החניה.

המיקום המוצע ע"י המתנגדים הינו בעייתי, כיוון שרח' ק.ריגה נמצא בתחום הגבוה ביותר בתכנית (קיימים הפרשי גבהים של כ-11 מ' בין הנקודה הצפון-מזרחית לבין הנקודה הדרום-מערבית), לכן רמפה במיקום זה תהיה ארוכה יותר, תחרוג מתכנית הבינוי ותפצע את המרחב הפתוח באופן חמור יותר. שינוי במיקום הרמפה יגרום לשינוי מיקום השטח הציבורי הבנוי לצד מערב, בכניסה לרחוב ק.פוזון וכן לצמצום החצרות בשטח הציבורי הבנוי.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות.

4. לסעיף 1.5 תקן חניה נמוך מהנחוץ:

מדיניות הועדה קבעה כי תקן החניה לרכב פרטי בתכנית חדשות הינו 1:0.8. מדיניות זו מחייבת עבור כלל התכניות, תוך מטרה לתת עדיפות להולכי הרגל ולרוכבי האופניים בעיר. מובן שתכנית זו מוסיפה מקומות חניה, אך באופן מצומצם יותר מכפי שהיה נהוג בעבר.

עוד נטען כי התכנית גורעת מקומות חניה ברח' ק.פוזון ונדרש לשמרן- חלק מהחניות שימשו עד כה גם את 126 יח"ד במתחם ק.פוזון, כך שהתכנית אמנם מבטלת כמה עשרות מקומות ברחוב, אך מנגד מספקת מספר מקומות חניה גדול מהקיים כיום ובתחום המגרש בתת הקרקע. התכנית מציעה הסדרה תנועתית של הרחוב. השטח בו חונים בו כיום לאורך רחוב מבצע קדש והחניונים הינו מחוץ לתחום התכנית.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

לא צריכים להגיע למשרד מידי בוקר. העירייה מחליטה לצופף את העיר, לעודד משפחות להישאר בעיר, על חשבון צמצום שטח "המחיה" לגני ילדים, גן איננו "נדל"ן ומותר שגם בעיר יהיה בו מרחב פתוח נעים, שמייים ושמשי. יש שטחים חומים סמוכים שניתן לבנות בהם גן ללא בזבז שטח קרקע.

1.4 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק.קייב: ק.קייב הינו הרח' העמוס ביותר בשכונה, לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזון, מחצית ק.קובנה, ק.זייטומיר, מחצית ק.פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק.פוזון. מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק.ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ.

1.5 תקן חניה נמוך מהנחוץ

כיוון שבשנת 2021 לא תהיינה חלופות תנועה ראויות מהשכונה- אין מנוס מלהחזיק ברכב 1 לפחות. לא סביר שמשפחה תתנייד בתחבורה ציבורית, למי שתהיה חניה בחניון יחנה שם והיתר יסתובבו ללא הרף ברח' בחיפוש אחר חניה. לא סביר להוריד את תקן החניה, ולצפות ממבוגרים וממשפחות להתנייד בכלי רכב דו גלגלי לסידורים השונים ותחת תנאי אקלים קיצוניים (כאן זה לא הולנד). ברור למדי שתכנית המטרו צפויה להתעכב שנים רבות ואיננו רוצים להימצא בפני שוקת שבורה- מצד אחד תקן מופחת (1:0.8) ומצד שני חוסר בתחבורה ציבורית ראויה. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק.פוזון.

נדרש תקן ריאלי שלא יצור עומס תנועתי ושמירה על החניות הקיימות ברח'.

1.6 שימוש לשב"צ: עפ"י התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון)- נדרשים 35 מ"ר לכל משק בית* תוספת 252 יח"ד = 8.8 דונם. על העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור הקיימים, בחלקם לא מבונים, תוך ניצול מיטבי של הקרקע והגדלת כמות הקומות, בטרם היא מפקיעה שטח נוסף לשב"צ במקום שצ"פ.

העירייה אמורה להחזיק פרוגרמה תכנונית

אסטרטגית לעיר המשקפת את החזון לשימושים בקרקע לצרכי ציבור. לא מצאנו מסמך נגיש לציבור בנושא זה. בשיחות עם נציגי העירייה נמסר כי השימוש למבנה יקבע רק לאחר האכלוס. יש תחושה שעל מנת למנוע התנגדויות העירייה פועלת בחוסר שקיפות. באם יוחלט שהשב"צ ישמש לגן ילדים – הוא ישרת את תושבי השכונה החדשים למשך כ-5 שנים ולאחר מכן הוא ישמש ילדים משכונות אחרות, תוך יצירת עומס תנועתי.

נבקש שהגישה לשב"צ תהיה מק.ריגה, בסמוך לזיקת המעבר לציבור ולא מק.פוזנן שהינו רחוב קטן וללא מוצא. הועדה לא התפנתה לדון בשימוש של השב"צ ובהשלכות על כך. בע"מ 2528/02 ו.ערר מחוז מרכז נ.פז חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכות הו.מחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד". לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שב"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשב"צ הקיימים.

1.7 דו"ח הצללה : לפי הדו"ח בעונת החורף המגדלים המתוכננים יצלו על המבנים הקיימים בק.פוזנן. עורך הדו"ח הציג כי כיסוי מוחלט של השכונה בצל הינו לטובת חיי התושבים. הצד הצפוני של ק.פוזנן איננו עומד בקריטריון לזכויות שמש, הדירה שלנו תזכה לשעת שמש אחת ביום. צפויה הרעה של 20% הן על הגג והן בחזית המבנה. כל זאת לעומת המצב הקיים בו המבנה עומד בקריטריון לזכויות שמש.

5. לסעיף 1.7 דו"ח הצללה :

תא/5000 התירה בניה גבוהה בתחום התכנית. גם במסמך המדיניות לשכונה נקבע כי הבניה החדשה שסמוכה לרחוב קהילת ריגה ופוזנן תהיה בגובה עד 8 קומות ומועדף שהבניה הנקודתית הגבוהה תהיה לאורך רחוב מבצע קדש. השפעת הבניה המוצעת בתכנית על זכויות השמש והצללה בכלל שטח הפרויקט ועל המבנים הסמוכים, נבחנה לעומק טרם הפקדת התכנית. לתכנית יש נספח מנחה - דו"ח סביבתי הכולל ניתוח מיקרו אקלים ודו"ח הצללות. דו"ח ההצללות נערך על פי הקריטריונים לזכויות שמש מתוך התקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה (גרסה 2016), הוא כולל ניתוח של המצב הקיים אל מול השפעת הצל מהבינוי המוצע, רמת החשיפה

1.8 היקף מופרך ופוגעני לשכונה :

לשמש של בניינים הסמוכים למתחם וכן על השצ"פים הקיימים. לאחר בדיקה השוואית בין המצב הקיים למצב המוצע בחודש דצמבר נמצא כי יש השפעה על גגות של 5 מבנים וחזית אחת של מבנה.

בבדיקה השוואתית שנערכה בעונת המעבר, בחודשים מרץ וספטמבר נמצא כי במהלך מרבית חודשי השנה אין לבינוי המוצע השפעה על רמת הקרינה על גגות המבנים הסמוכים והשצ"פים הקיימים והצללת הבניינים עומדת בעקרונות ובתקן הנדרש. בבדיקה פרטנית של המצב בשטח, נמצא כי החזיתות הדרומיות והגגות של המבנים המושפעים מהבינוי המוצע נמצאים בסביבה המוצלת מעצים וצמחיה גבוהה ומוצלים ברובם במצב הקיים כיום.

דו"ח ההצללה אושר ע"י מנהל תכנון בר קיימא ואנרגיה, הבינוי המוצע עומד בעקרונות ובתקן הנדרש ביחס לכמות שעות שבהן חייב להיות אור שמש מלא לכל בניין.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

6. לסעיפים 1.10-1.8 סתירה לתא/5000 ולמסמך המדיניות, היקף מופרך ופוגעני לשכונה:

לעניין מספר הקומות- מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהתאים את התכנית כך שגובה הבינוי יהא עד 15 קומות. לפי תא/5000 התכנית נמצאת באזור 202א' נאות אפקה א' המיועד להתחדשות עירונית, גובה הבניה המותר הינו 8 קומות, ניתן לאשר מדרגת גובה אחת מעל 8 הקומות, קרי עד 15 קומות.

מסמך המדיניות לשכונה קבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מסמך המדיניות קבע כי רצוי שהבנייה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש, על מנת להרחיקה מהבנייה הקיימת מצפון - ברחוב ק.פוזן.

לעניין יחס יח"ד- אין מדובר בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, אלא בתכנית פינוי בינוי הכוללת הריסה של 8 בניינים והקמת 6 בניינים חדשים, שטחי מסחר, שטחי ציבור מבונים והקצאת מגרש למבני ציבור. עבור תכנית פינוי בינוי זו הוכן בשנת 2018 דו"ח כלכלי שבדק את נתוניו והצביע על רווח יזמי צפוי. דו"ח כלכלי זה איננו חלק ממסמכי התכנית המופקדת ואיננו נדרש להיות. מומלץ כי יערך עדכון של הבדיקה הכלכלית מהטעמים הבאים: הדו"ח הוכן לפני כ-3 שנים, סביר כי מחיר מ"ר בנוי בשכונה עלה, הרח"ק של התכנית המופקדת הינו כ- 3.5 לעומת הרח"ק שנבחן (כ-3.1). לנושא התמורות מבוקש שההסכמות ישמרו (18 מ"ר ליח"ד). מבוקש כי הבדיקה הכלכלית תצביע על רווח יזמי שלא יעלה על 20% (לפני תשלום היטל השבחה) בכדי לקיים תכנית כלכלית בסמכות ו.מקומית עם ציפוף ריאלי.

מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש לעדכן את מסמכי התכנית תוך התאמת הבינוי לעד 15 קומות. אגף הכנסות מבניה יערך עדכון של הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפני הועדה המקומית.

לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ.קדש. 2 מבנים גבוהים (מתוך 6) אינם מהווים בניה נקודתית.

חשוב לשמור על האופי הפרברי של השכונה, ללא גורדי שחקים. בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק.פוזן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ: 3:1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה.

1.9 סתירה לתא/5000: התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (בו נקבע הבינוי עד 8 קומות). דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו.מחוזית לתכנית המתאר.

1.10 סתירה למסמך המדיניות: המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. לא ברורה הקפיצה המקוממת ל21 קומות.

1.11 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 5.3 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרבעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+ק.גג=73 מ'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'.

7. **לסעיף 1.11 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות:** תכנית גוברת על הנחיות המרחביות. גובה קומת הקרקע המסחרית נקבע ע"י הוראת בינוי בתכנית והינו חלק מסמכות הועדה המקומית. ההסבר התכנוני לגובה קומת המסחר מצוי בהפרשי הטופוגרפיה הקיימים לאורך רחוב מבצע קדש (הצד המזרחי גבוה בכ- 5.5 מ' לעומת הצד המערבי) גובה קומת המסחר הינו בין 4.5 - 8.5 מ' (גובה ממוצע של כ- 6.5 מ'), זאת על מנת לקבל גגון במפלס אחיד, מעל קומת המסחר. סך ההפרש עומד על 2.5 מ'. גובה המבנים רבי הקומות ברחוב מבצע קדש יהיה 77 מ' ($2.5 + 6 + 18 \times 3.8$) על מנת לקבל גובה אחיד ורציף בחזית המסחרית. יש לציין כי נספח הבינוי הינו מנחה וייתכנו שינויים במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית, בכפוף להוראות התכנית. רצ"ב חזית רחוב מבצע קדש, המראה את הפרשי הטופוגרפיה ברחוב:



התכנית מאפשרת קומת קרקע למסחר הגבוהה יותר מהמותר בתכנית המתאר, סעיף 62א(א)(5) לחוק מאפשר קביעת הוראת בינוי בשונה מהוראות תכנית המתאר (סעיף 62 א(ד) קובע שניתן להשתמש בסעיף זה אף בחריגה מהוראות תא/5000). סעיף 4.2.2 (ג) קובע כי גובה קומה טיפוסית צריך להיות עד 3.8, אך קומות שאינן טיפוסיות (קומת גג, טכנית, קומה לשימוש ציבורי וכו') יכולות להיות בגובה שונה. בנוסף, בהוראות התכנית המופקדת: סעיף 1.6, קבע כי היחס בין התכנית המופקדת לבין תכנית תא/ג/1 הינו יחס של החלפה בהתאם למותר לפי תא/5000 ועל כן אין כל סתירה לתכנית ג. סעיף 10.ג.1 קבע כי יותרו קומות מיוחדות גבוהות. התכנית הוכנה בהתאם ומכוח תא/5000 שסימנה את המתחם להתחדשות עירונית וכן תואמת את מסמך המדיניות לשכונה, שהציב יעד של ציפוף ותוספת בניה לשכונה וסימן את תחום התכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. לפיכך, הטענות כנגד העומס שייווצר כתוצאה מתוספת הדירות והבנייה המוצעת בתכנית, הינן טענות היוצאות כנגד התכנית הכוללת המאושרת ומסמך המדיניות לשכונה ועל כן דינן להידחות מטעם זה. לגופו של עניין, יודגש, כי הנושא התחבורתי נבחן לעומק. טרם הפקדת התכנית הוכנה בדיקה תחבורתית למרחב שכללה את השטח התחום בין הרחובות: שלונסקי, בני אפרים, פנחס רוזן ומבצע קדש. הבה"ת בחן את התנועה בכל המצבים- מצב קיים, מימוש חלקי ומימוש מלא של תוספת הבינוי המתוכננת בשכונת נאות אפקה לשנת 2030, ובכל מצבים אלו נמצא כי העומסים תקינים, מערכת הדרכים סביב השכונה מתפקדת ברמת שירות טובה, ואין פגיעה ברמת השירות לרכב פרטי בעקבות הפיתוח המוצע במרחב ובתחום התכנית בפרט. לרבות במעגלי התנועה: מבצע קדש/ריגה ומבצע קדש/קייב (על פי תוצאות בדיקת מעגלי תנועה אלה הם ברמת שירות A). בפרויקט פינוי בינוי המבוצעים לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה,

1.12 **כליאה בין 2 שורות מבנים:** מצפון לק. פוזנן- קיים רחוב ק. קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-5 קומות. כך דיירי ק. פוזנן הגרים בבתיים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות (תכנית ק. פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 5 קומות.

מתווספות יח"ד המגדילות את הצפיפות. עם זאת ולאור חשיבותו- הצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה, הותיר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

8. **לסעיף 1.12 כליאה בין 2 שורות מבנים:**
מרחב התכנון הוכרז כמתחם "פינוי בינוי" ומשכך היקפי הבניה בהתאם. המתנגדים גרים כיום במבנים דו קומתיים ולא סביר כי אופי הבינוי בשכונה לא ישתנה עקב מגמות הציפוף הברורות.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

מענה:	התנגדות מס' 2: איריס רפפורט, רחוב קהילת פוזנא 7 תל אביב - יפו 6998909 מייצגת את משפחות לביא, רפפורט, שמרלינג (ק. פוזנא 7) ומשפחות ברק, פולצ'ק (ק. פוזנא 3)
9. לסעיף 2.1 מיקום השב"צ - ראה מענה 1,2 בהתנגדות מס' 1 10. לסעיף 2.2 (כניסה ברמפה לחניון השב"צ): סימון החץ לחיבור לחניון עיתידי – הכוונה הינה שבמידה ובתחום השב"צ יתוכנן חניון הגישה אליו תהיה מתוך החניון של המגורים. לא מק. פוזנא. לעניין הכללת צומת ק. קייב-ק. פוזנא בקו הכחול – הסדרי התנועה בצומת אינם חלק מהתכנית, הסדרי תנועה לשטח החום יפתרו במסגרת תכנית העיצוב שתוכן לו. לעניין הזזת רמפת הגישה למגורים לרחוב ק. ריגה - ראה סעיף 3 במענה להתנגדות מס' 1. מומלץ: לדחות את ההתנגדות	2.1 מיקום השב"צ: ק. פוזנא הינו רחוב ללא מוצא, רחוב משולב תנועת הולכי רגל, שאיננו מתאים לפעילות של מבנה ציבור בשטח 1.5 דונם. בנוסף, התכנית צמצמה את רוחב הרחוב. זאת לעומת ק. קייב-רחוב דו סטרי רחב, ללא בינוי בצד מערב המאפשר העלאת והורדת נוסעים. וכן לעומת ק. ריגה-רח' דו סטרי, עם חניה לאורכו, המאפשר העלאת והורדת נוסעים ללא הפרעה לתנועה. השב"צ מתוכנן בק. פוזנא בסמיכות לק. קייב-רחוב משופע מבני ציבור תוך פגיעה בתנועת הולכי הרגל והפיכת הצומת ללא מוסדר ולא בטיחותי לילדים. מבוקש כי השב"צ יהיה בק. ריגה/קייב כפי שמופיע במצב קיים במסמך המדיניות לשכונה. מיקום השב"צ מתעלם מהנחיות משרד התחבורה, על חשבון התושבים: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים. יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועת, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב..." (הנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך, 10.2019, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים). קיימת חלופה לשב"צ בק. קייב, על שטח מאושר לא ממומש. התכנית מבטלת את הפטיש בק. פוזנא, מצרה אותו, כך שכניסה ויצאה מהרחוב תהיה מפגע בטיחותי. 2.2 כניסה ברמפה לחניון השב"צ: בנספח התנועה מסומן חץ "חיבור לחניון עיתידי" ללא הסבר על חיבור לדרכים הקיימות. זאת בסתירה לס. 6.10. בהוראות: "פתרון החניה יהיה לשטחי הציבור יהיה בתחום מגרש המגורים". מבוקש למחוק את החץ בנספח התנועה, לא לאפשר חניה תת קרקעית בשב"צ ולקבוע כי לא תתאפשר גישת רכב לשימושים השונים בתחום התכנית מרחוב ק. פוזנא. צומת ק. קייב פוזנא הקיים איננו מוסדר ומסוכן. התכנית לא מתייחסת לכך ואף מחמירה את המצב ע"י מיקום רמפת הכניסה לחניון בק. קייב. אנו מבקשים שהצומת ייכלל בקו הכחול, תוסדר הגישה למוסדות הציבור על ק. קייב ממערב לתכנית וכי רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי של תכנית ק. פוזנא תהיה מק. ריגה. 2.3 חריגה מתכנית תא/5000:

11. לסעיף 2.3 חריגה מתכנית תא/5000, סעיף 2.4 תכנון מופרך ביחס לסביבה - ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 12. לסעיף 2.5 (הקצאת שב"צ) - ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 13. לסעיף 2.6 (אי עמידה בתקן הצללה, פגיעה בזכויות שמש וביכולת לייצר חימום באמצעים בני קיימא) - ראה מענה 5	התכנית בסתירה לתכנית המתאר. גובה המבנים צ"ל 8 קומות, כאשר הועדה רשאת לאשר 1 רח"ק מעל כלומר 15 קומות כרח"ק מירבי לבניה נקודתית חריגה מסביבתה. חריגה זו נעשית בחוסר סמכות מאחר וטרם הובהר ע"י המשנה ליועץ המשפטי האם חריגה זו בסמכות הו. מקומית/מחוזית. בנוסף 2 מבנים בני 20 קומות אינם חריגה נקודתית אלא מהותית. נדרש להגדיר את מספר הקומות כסטייה ניכרת. 2.4 תכנון מופרך ביחס לסביבה : התכנית מציגה יחס מופרך של 3:1 בניגוד לתכנית בבני אפרים/מ. קדש שם היחס הינו 1:2.6. אין שקיפות בנתונים הכלכליים לעמידה בתקן 21 בניגוד לכללי המנהל הציבורי. מדובר על שטח תכנית קטן שיצור עומס וצפיפות רבים. להשוואה כיתן גולף-20 דונם, 190 יח"ד ב-2 מבנים בני 17 קומות ו-2 מבנים בני 8 קומות, לצד מסר ומשרדים ופארק בשטח 3 דונם. כלומר מחצית מיח"ד בתכנית זו! בשטח קרקע גדול יותר. 2.5 הקצאת שב"צ: הסביבה רוויה בשב"צים לא מנוצלים. הועדה לא התפנתה לדון בכך. ניתן להקצות את שטח השב"צ בתוך השב"צ הקיים בק. קייב על חשבון חניה עילית קיימת והפיכתה לתת קרקעית, תוך ניצול מיטבי של הקרקע. בדומה לבי"ס תל נורדאו. בע"מ 2528/02 ו. ערר מחוז מרכז נ.פז חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכות הו. המחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד". לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שב"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשב"צ הקיימים. 2.6 אי עמידה בתקן הצללה, פגיעה בזכויות שמש וביכולת לייצר חימום באמצעים בני קיימא : דו"ח ההצללה מצדיק את אי העמידה בקריטריונים באופן מסולף וללא אחיזה במציאות. הדו"ח טוען שבמצב הקיים החזיתות הדרומיות והגגות מוצלים ברובם. מצורפות תמונות מק. פוזנן 5+7 הממחישות שלא כך הדבר. בצד הצפוני של ק. פוזנן יפגעו זכויות השמש והאפשרות להשתמש בדודי שמש. 2.7 ק. פוזנן "עמק" בין 2 רחובות : מצפון לק. פוזנן- קיים רחוב ק. קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-6 קומות. כך דיירי ק. פוזנן
--	--

בהתנגדות מס' 1 14. לסעיף 2.7 (ק.פוזון "עמק" בין 2 רחובות) - ראה מענה 8 בהתנגדות מס' 1	הגרים בבתיים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות (תכנית ק.פוזון-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 6 קומות.
---	--

מענה:	התנגדות מס' 3:
15. סעיף 3.1: לעניין מספר הרמפות: היקף החניות בפרויקט אינה מצריכה יותר מרמפה אחת. רחוב מבצע קדש הינו רחוב מרכזי בשכונה, משכך העדפנו שלא לקטוע את הפעילות העירונית ברח' מ.קדש, והרמפה תוקם ברחוב משני. לעניין מיקום רמפת הגישה למגורים ברחוב ק. ריגה - ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 16. סעיף 3.2: חתך רחוב מבצע קדש אינו בתחום התכנית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 17. סעיף 3.3: לא מובנת הטענה שהכיכר איננה מוסדרת. מעגלי התנועה נבחנו תנועתית ונמצא שרמת השירות בהם גבוהה גם במצב העתידי. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 18. סעיפים 3.4, 3.5: אין סתירה בין רמת שירות גבוהה במעטפת השכונה לבין רצון לשפר את השירות ע"י הוספת שירות בציר חדש. בכל מקרה, ההחלטה על פתיחת/אי פתיחת המעבר לרכב ובכלל תח"צ במבצע קדש אינו חלק מהתכנית, כמו גם תקן החנייה שנקבע בתקנות ארציות ובמדיניות עירונית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 19. סעיפים 3.6, 3.7: ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1. תקן החנייה נקבע בהתאם למדיניות העירונית לתכניות חדשות שאושרה בעירייה לאחרונה. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 20. סעיף 3.8: א. הטבלה שצורפה לדרפט התייחסה לשכונה כולה. ב. כיוון שמרבית יח"ד הקטנות בשכונה מצויות בק.פוזון וק.פאדובה, מתחמים שעוברים התחדשות עירונית חשוב לשמור על כך שהן תהיינה כלולות בתכניות החדשות. מסמך המדיניות לשכונה קבע כי לפחות 20% מיח"ד תהיינה דירות קטנות. התכנית המופקדת מקצה 30% דירות קטנות, על מנת לאפשר תמהיל דירות מגוון, שמטרתו בין היתר הותרת האוכלוסייה הקיימת. התמהיל יתאים למגוון תושבים וייקבע בתע"א.	ברטה שירן, ת.ד. 53237 - קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102 בשם ועד שכונת נאות אפקה א 3.1 ק.קייב רח' עמוס בשל ביה"ס. מבוקש שתהיה רמפה מק.קייב+ק.ריגה מדוע לא למקם רמפה במ.קדש? 3.2 יש להשאיר חניות לאורך מ.קדש לטובת חניה תפעולית ואורחים, כיוון שנוצרת מדרכה רחבה מספיק. אין צורך ב-2 שורות עצים 3.3 לא הוסדרה הכיכר הבעייתית עמוסה ומסוכנת בק.ריגה-מ.קדש שאיננה מתפקדת ככיכר. 3.4 מצד אחד מורידים תקן חניה בטענה שתחב"צ בשולי השכונה מתפקדת כיאית ומצד שני רוצים בעתיד הקרוב לפתוח את מ.קדש למעבר תחב"צ. 3.5 התנועה המוטורית בשכונה מאד נמוכה. פתיחת מ.קדש לתחב"צ, תערער את מיתון התנועה הקיים. את מ.קדש חוצים הולכי רגל רבים בין צידו הצפוני לדרומי וכן לאורכו. הפיכתו מרחוב ממותן תנועה לרחוב עמוס תנועה ותח"צ שיקשר בין בני אפריים לבין פנחס רוזן הוא חסר הגיון וסותר את חזון העיר, להפיכת הפירמידה כך שהולכי הרגל בראש, ואת הקשר בין נאות אפקה א להדר יוסף, כפי שהגדיר מסמך המדיניות לשכונה. תנועה רגלית בטוחה לאורך מ.קדש משמע מע' רמזורים, כך שתחב"צ למעשה לא תוכל לעבור במ.קדש. 3.6 תקן החניה הוקטן ל-0.8:1. 3.7 מבוקש תקן שמשקף את גודל הדירה: לדירות קטנות תקן 0, ליתר 0.8 ולגדולות 1 או 2. ובסה"כ מספר החניות לא יעבור 0.8 לדירה. 3.8 לוועדה דווח על 13 יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר פלדלת, בתוך 378 יח"ד. הדיווח כלל טבלת מצאי גדלי דירות מצב קיים מול רצוי. א. לא ברור למה הטבלה מתייחסת - לשכונה/לתכנית? ב. לפי הטבלה יש עודף דירות גדולות/קטנות וחוסר עצום בבינוניות. לפיכך, לא ברור מדוע הושם דגש על 30% דירות קטנות. 3.9 התכנית מאפשרת בחזית למ.קדש 1000 מ"ר מסחר. מסמך המדיניות לשכונה (למרות התנגדות התושבים) התיר מסחר ומשרדים במינון מצומצם. אנו בהחלט בעד משרדים בק"ק בקרבה לבית. לגבי המסחר - ברור שהחניה בסמיכות תהיה תפוסה, אספקה תעשה ע"י משאיות ב"חניה כפולה", התכנית מאפשרת חניה תפעולית במרתף, חלק מחברי הועדה דרשו

מומלץ: לדחות את ההתנגדות 21. סעיף 3.9: התכנית תואמת לתא/5000 אשר קבעה כשימוש נוסף- משרדים ומסחר. יצוין כי השימוש למסחר תואם גם את מסמך המדיניות לשכונה בו רחוב מבצע קדש הוגדר כרחוב עם עצימות בנייה גבוהה יותר, כרחוב מרכזי בשכונה ותפיסת הפיתוח של הרחוב כשדרה. לכן טבעי שתהיה בו חזית מסחרית/פעילה על מנת לאפשר שרות הליכה לתושבים כגון: שירותים ציבוריים, גני ילדים, משרדים ומסחר. ובכך להמעט בשימוש ברכב הפרטי. מומלץ: לדחות את ההתנגדות 22. סעיף 3.10: ראה מענה 6,7 בהתנגדות מס' 1. 23. סעיף 3.11: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1. 24. סעיף 3.12: בתכנית מוקצים 700 מ"ר למסחר. תקן החנייה הוא 1: 400 (ז"א מקום חניה אחד לרכב תפעולי	חניה תפעולית ברחוב, צוות התכנון הציע טנדרים במפלס הרחוב, אך ברור שחברות האספקה ישננו סחורה במשאיות. עירוב שימושים הוא חשוב, אך חצי מהמסחר לא יושכר. המסחר הקיים בשכונה משרת את צרכיה. נבקש כי למעט בית קפה, שטחי משרדים למקצועות חופשיים יתר שטחי המסחר יבטלו. 3.10 גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 3.5 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרובעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. לפי ההנחיות המרחביות ותכנית ג1 מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+ק.גג= 73 מ' מקס'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'. בנספח הבינוי בצד מזרח- החנויות נמצאות במפלס 24.50 (ולא 23.50). גובה המבנה בן 18 קומות צ"ל: 23.5 (מפלס החנות)+ 5 (גובה החנות)+ 63.00 (18 קומות בגובה 3.5, + 1.5 מעקה)=93.00 לפי נספח הבינוי – 99.75. הפרש של 6.75 מ'! גובה המבנים המרקמיים צ"ל 54.50- אך אין להם גובה בנספח הבינוי. הועד דחף להכנת מסמך מדיניות לשכונה מתוך רצון לקבע כללים לבניה עתידית, בייחוד למתחם זה. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. לאור כך המסמך קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. הועדה מתעקשת לאשר 4 קומות בהקלה, דבר שאינו תואם את הבנתה של הועדה המחוזית לתא/5000. המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. יש הבדל מהותי בין מבנה בין 16 קומות ל21 קומות בהיבט משטר רוחות, הצללות וכו'. 11. פרויקט כלכלי: בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2: 1, לעומת 3: 1 בק.פוזן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ3: 1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 12. התכנית מקצה 2 מקומות לחניה תפעולית, בעוד שטבלת ביקוש החניה מראה שנדרשים 14. צוות התכנון החליט שהאספקה תעשה בטנדרים. אנו דורשים מחברי הועדה לקבל מסמכים מהחברות השונות במשק שמאשרות כי כך תעשה האספקה.
---	---

לכל 400 מ"ר, לא 14, ומכאן שמתקבלת דרישה לשני מקומות חנייה לרכב תפעולי, ו-14 לרכב פרטי. מסחר בשטח ובמיקום כזה צפוי להיות ברמה מקומית ולכן לא צפויים להידרש מקומות חנייה למשאיות גדולות בתכנית. ככל שהעיר תצופף יש להניח כי שית האספקה תשתנה ל-LAST MILE, כלומר הגעה של משאיות למרכזי לוגיסטיקה ומשם הפצה בכלי רכב קטנים יותר. נספח התנועה המנחה מציע 2 חניות תפעוליות בתת הקרקע. בנוסף, החניות התפעוליות אפשריות גם בתחום רחוב מבצע קדש ובכל מקרה הוראות התכנית קובעות כי נושא זה יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 25. סעיף 3.13: ראה מענה 1,6 בהתנגדות מס' 1 26. סעיף 3.14: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1	13. מבקשים נתונים על סוג ומס' יח"ד בשכונה, מס' הרכבים ה"מסתובבים" בשכונה. יועץ התנועה של מסמך המדיניות מעורב בכל הפרויקטים בשכונה, כך שהנתונים בידיו. חשוב לנו שעקרונות מסמך המדיניות יוטמעו בכל פרויקט בשכונה. מבקשים סקר של השב"צים הקיימים בשכונה. השכונה רוויה בהם, לכן אין להפקיע 1.5 דונם נוספים. ביטולו יביא להוספת מבנה בין 8 קומות, תוך הורדתן מגובה המגדלים או ביטול אחד המגדלים. העירייה מקבלת גנים בק"ק של 2 מבנים ודי בכך. מיקום השב"צ מנותק מהשכונה. מטרת העירייה לאסוף מגרשים ולא שטח ציבורי בנוי, גם במחיר של פגיעה תכנונית. 14. הצללות: רוב השנה קומת הקרקע וגן הילדים יהיו בצל. בחלק מהשנה כרבע מגן ברלין יהיה מוצל. בחורף ק.ריגה מצפון לק.קובנה יהיה בצל. לא ברור לאילו חודשים מתייחסת הטבלה (סעיף ה). המסקנה של הדו"ח כי "הגבלת הצל בחורף תביא בהכרח לצמצום אזורי הצל בשאר העונות, באקלים בו הגברת החשיפה אינה נחוצה ואף מסוכנת".
--	---

מענה: 27. סעיפים 4.1, 4.2: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1	התנגדות מס' 4: יואב ליניק, רחוב קהילת פוזנן 5 תל אביב - יפו 6998905 בשם משפחות ליניק ושוורג 4.1 סתירה לתא/5000: התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (בו נקבע הבינוי עד 8 קומות). דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר. 4.2 סתירה למסמך המדיניות: המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. לא ברורה הקפיצה המקוממת
--	---

28. סעיף 4.3: ראה מענה 7 בהתנגדות מס' 1 29. סעיפים 4.5, 4.4: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 30. סעיף 4.6: ראה מענה 2 בהתנגדות מס' 1	215 קומות. 4.3 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 5.3 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרבעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+ק.גג= 73 מ'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'. 4.4 שימוש לשב"צ: עפ"י התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון)- נדרשים 35 מ"ר לכל משק בית* תוספת 252 יח"ד = 8.8 דונם. על העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור הקיימים, בחלקם לא מבונים, תוך ניצול מיטבי של הקרקע והגדלת כמות הקומות, בטרם היא מפקיעה שטח נוסף לשב"צ במקום שצ"פ. העירייה אמורה להחזיק פרוגרמה תכנונית אסטרטגית לעיר המשקפת את החזון לשימושים בקרקע לצרכי ציבור. לא מצאנו מסמך נגיש לציבור בנושא זה. בשיחות עם נציגי העירייה נמסר כי השימוש למבנה יקבע רק לאחר האכלוס. יש תחושה שעל מנת למנוע התנגדויות העירייה פועלת בחוסר שקיפות. באם יוחלט שהשב"צ ישמש לגן ילדים – הוא ישרת את תושבי השכונה החדשים למשך כ-5 שנים ולאחר מכן הוא ישמש ילדים משכונות אחרות, תוך יצירת עומס תנועה. נבקש שהגישה לשב"צ תהיה מק.ריגה, בסמוך לזיקת המעבר לציבור ולא מק.פוזן שהינו רחוב קטן וללא מוצא. 4.5 מיקום שב"צ בק.פוזן: מיקום גן ילדים ברחוב חד סטרי, בעל מדרכה צרה וללא מוצא יגרום לעומס תנועה. השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-115 דונם). אנו מתנגדים כי מתכנית בשטח 14 דונם יופקעו 5 דונם לטובת שב"צ. בשת"צ הוצג שהשטח יועד לשצ"פ. מיקום השב"צ בלב התכנית מנותק מהשכונה והנזק עולה על התועלת. צוות התכנון ציין כי מטרתם לקבל מגרש ולא שטח ציבורי בנוי, לא ברורה שיטת העירייה לאיסוף מגרשים גם במחיר פגיעה תכנונית. אנו מוחים שבפריקט צפוף זה העירייה מפקיעה שטח לשב"צ ויוצרת ציפוף נוסף למגורים, במקום לנצל באופן מיטבי את מלאי השב"צים הקיימים. המשרד להגנה"ס הצביע על חוסר בשטחים פתוחים ועל איכותם הנמוכה ביחס לעולם המערבי. יש כאן הזדמנות להקצות קרקע לשצ"פ. גם ל-1000 התושבים החדשים תהיה תועלת בשצ"פ שלו תרומה פסיכולוגית על מיתון הציפוף, מקום מפלט ורוגע. 4.6 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות החבורה: ייש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועה, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב ועוד. כיום קיים בק.פוזן משפחתון של כ-10 ילדים שגורם לחניות כפולות ועומס רב. לפי משרד התחבורה: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת
---	---

	על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים". החזית המערבית של ק.קייב ורוב החזית הדרומית של מ.קדש (בין בני אפריים לק.ריגה) מיועדות לשב"צים. ראוי למצות את המלאי הקיים בטרם הקמת אשכול גנים. 4.7 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק.קייב: ק.קייב הינו הרח' העמוס ביותר בשכונה, לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזנן, מחצית ק.קובנה, ק.זייטומיר, מחצית ק.פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק.פוזנן. מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק.ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. 4.8 תקן חניה נמוך מהנחוץ כיוון שבשנת 2021 לא תהיינה חלופות תנועה ראויות מהשכונה- אין מנוס מלהחזיק ברכב 1 לפחות. לא סביר שמשפחה תתנייד בתחבורה ציבורית, למי שתהיה חניה בחניון יחנה שם והיתר יסתובבו ללא הרף ברח' בחיפוש אחר חניה. לא סביר להוריד את תקן החנייה, ולצפות ממבוגרים וממשפחות להתנייד בכלי רכב דו גלגלי לסידורים השונים ותחת תנאי אקלים קיצוניים (כאן זה לא הולנד). ברור למדי שתכנית המטרו צפויה להתעכב שנים רבות ואיננו רוצים להימצא בפני שוקת שבורה- מצד אחד תקן מופחת (1: 0.8) ומצד שני חוסר בתחבורה ציבורית ראויה. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק.פוזנן. נדרש תקן ריאלי שלא יצור עומס תנועתי ושמירה על החניות הקיימות ברח'. 4.9 דו"ח הצללה : לפי הדו"ח בעונת החורף המגדלים המתוכננים יצלו על המבנים הקיימים בק.פוזנן. עורך הדו"ח הציג כי כיסוי מוחלט של השכונה בצל הינו לטובת חיי התושבים. הצד הצפוני של ק.פוזנן איננו עומד בקריטריון לזכויות שמש, הדירה שלנו תזכה לשעת שמש אחת ביום. צפויה הרעה של 20% הן על הגג והן בחזית המבנה. כל זאת לעומת המצב הקיים בו המבנה עומד בקריטריון לזכויות שמש. 4.10 היקף מופרך ופוגעני לשכונה : לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ.קדש. 2 מבנים גבוהים (מתוך 6) אינם מהווים בניה נקודתית. חשוב לשמור על האופי הפרברי של השכונה, ללא גורדי שחקים. בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2: 1, לעומת 3: 1 בק.פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ-3: 1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 4.11 כליאה בין 2 שורות מבנים : מצפון לק.פוזנן- קיים רחוב ק.קובנה, במסגרת
31. סעיף 4.7: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1	
32. סעיף 4.8: ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1	
33. סעיף 4.9: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1	
34. סעיף 4.10: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1	

35. סעיף 4.11: ראה מענה 8 בהתנגדות מס' 1	תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-5 קומות. כך דיירי ק.פוזנן הגרים בבתיים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות (תכנית ק.פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 5 קומות.
---	--

מענה:	התנגדות מס' 5: מאיר דן, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
36. סעיף 5.1- בכל פרויקט פינוי בינוי המבוצע לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה, מתווספות דירות שמגדילות את הצפיפות ומעמיסות על התשתיות הקיימות. עם זאת, לאור החשיבות הרבה העומדת בבסיסם- הצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה ושמירה על חיי אדם וביתם, הותר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל. 37. סעיפים 5.2, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8 ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 38. סעיף 5.3 ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1	5.1 אין לתכנית מטרה, מלבד רווח יזמי והשתלטות העירייה על שטחי הדיירים. התכנית קודמה ע"י העירייה והיזם, ללא תמיכת הדיירים/הועד/תושבי השכונה ובניגוד למסמך המדיניות שערכה העירייה. היא תיצור מפלצת שאיננה אסתטית, מפגע תחבורתי ואורבני. 5.2 התכנית נערכה שלא בהסכמת הבעלים. במקום שהעירייה תשמש כבלם לרצון היזם והדיירים ליצור רווח, היא מקדמת ומכשירה תנאים מפליגים. בהשוואה בפרויקט של בקשה להיתר לתמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות המותר לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק.פוזנן. לא ברור מדוע אושר יחס מוגזם זה. 5.3 נטען כי העירייה רוצה להשתלט על שטחי הדיירים ע"י שב"צ שטרם הוגדר ייעודו. נטען כי השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-115 דונם). ראוי שהתכנית תקצה שטח ציבורי פתוח (במקום שב"צ) לרווחת התושבים. 5.4 התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר. 5.5 מסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה אי' שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך המדיניות "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה המקוממת והתמוהה ל-2 מגדלים בני 21 קומות 5.6 מפגע תחבורתי- יציאה יחידה מהתניון איננה

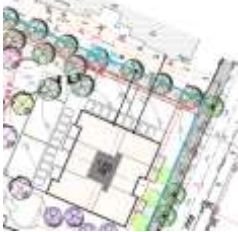
39. סעיף 5.6 : ראה מענה 15,17 בהתנגדות מס' 3	מספקת. מיקום הרמפה בק. קייב שהינו רחוב עמוס מוקדים ציבוריים ועמוס תנועתית יוביל לעומס בכיכר מ. קדש שממילא פקוקה בשעות העומס. יש לפזר מספר יציאות מהחניון לטובת פיזור העומס הצפוי. 5.7 בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין השכונות בחרה העירייה לקדם 2 מגדלים בני 19 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה. הבניה המרקמית הינה חומת ברלין כעורה. 5.8 ראוי לקדם תכנית עם בינוי של עד 8 קומות, כנהוג במקומות אחרים (ק. פאדובה, בני אפרים, מ. קדש). בעבר בחרה העירייה שלא לקדם תכניות לפינוי בינוי במתחם עבור מבנה בודד. השטחים שהעירייה רוצה להשתלט עליהם בטלים ב60 לעומת תת הניצול הקיים בשכונה. מה שמנחה את המתכננים ומקבלי ההחלטות הם שיקולים זרים ולא צורכי הציבור.
---	--

מענה :	התנגדות מס' 6:
40. סעיף 6.1 : ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1 41. סעיף 6.2 : לגבי תקן החנייה – ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1. לגבי תכנון רחוב ק. פוזנן – הרחוב משתנה עקב הקצאת חלק משטח הדרך לטובת מבנה הציבור. החניה נגרעת לטובת שיפור חתך הרחוב ושיפור הבטיחות. להזכיר שהתכנית מספקת חניות לפי תקן למבנים שכיום אין להם פתרונות חנייה כלל. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 42. סעיף 6.3 : ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 43. סעיפים 6.4-6.6 : ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1	נורית מורג שרפשטיין, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923 6.1 רחוב קהילת קייב הינו הרחוב העמוס ביותר בשכונה- לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזנן, מחצית ק. קובנה, ק. זייטומיר, מחצית פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק. פוזנן. עוד נטען כי הרחוב משמש אוכלוסייה צעירה וקשישה. מבוקש להוסיף רמפת כניסה ויציאה נוספת מק. ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. 6.2 כיוון שקווי המטרו אינם צפויים להתממש בקרוב לא סביר להוריד את תקן החנייה, בטרם קיימת חלופה ראויה וזמינה לתחבורה ציבורית. מבוקש לשמור על תקן החניה הקיים עבור מי שגר בעיר ולהפחית אותו עבור מי שמגיע מחוץ לעיר. לא סביר שמשפחה תחזיק פחות מ-2 רכבים. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק. פוזנן 6.3 נטען כי העירייה מסתירה את ייעוד המגרש למבני ציבור שהתכנית מקצה. מיקום המגרש למבני ציבור בקצה רחוב קטן, שקט וחד סטרי ולכן בעייתי. נטען כי השכונה רוויה במגרשים למבני ציבור (בשטח כולל של מעל ל-110 דונם) שהינם בתת ניצול ועל כן אין צורך בהקצאה נוספת. לאור הציפוף הצפוי, מבוקש שהתכנית תקצה שטח ציבורי פתוח במקום שב"צ. 6.4 לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ. קדש. נטען כי 2 מבנים גבוהים אינם מהווים בניה נקודתית. נטען כי בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק. פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק. פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ3:1. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 6.5 התכנית נמצאת במתחם להתחדשות

	עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר. 6.6 מסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א' שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך המדיניות "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה המקוממת והתמוהה ל-2 מגדלים בני 21 קומות
--	--

התנגדות מס' 7:	מענה:
פוגלמן זיוה ואריה, רחוב קהילת פוזנא 9 תל אביב - יפו 6998911	
7.1 מסמך המדיניות מחייב, וסטיות ממנו צריכות להיות מינוריות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה מהמותר עפ"י מסמך המדיניות – 15 ק' כבנייה גבוהה נקודתית (אחת) לשני מגדלים בני 21 ק' כ"א. מדובר בקפיצה חריגה, שרירותית, תמוהה ומקוממת, המעלה חשד שמדובר פה בשת"פ עירייה-יזם שלא כדין. שינוי הבינוי הקיים בשכונה ממבנים בני 1/2/5 קומות למבנים בני 17-19 קומות מהווה הפרה בוטה של מסמך המדיניות לשכונה	44. לסעיפים 7.1, 7.7, 7.8: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1
7.2 בק. קייב ומ. קדש – קיימים מוסדות ציבור רבים: ישיבה, המכללה להנדסה, רשת עמל, ביי"ס ליידי דיוויס ומרכז הדר אפקה. האזור סובל ממחסור במקומות חניה ונוצר מצב בלתי אפשרי עבור התושבים. נטען כי הבניה תסכן את תלמידי ביי"ס ליידי דיוויס	45. סעיף 7.2: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1
7.3 העירייה והיזם השתלטו על שטחים ללא צורך	46. סעיף 7.3: ראה מענה 36 בהתנגדות מס' 5
7.4 המגדלים בין 17-19 קומות יצלו על כל המבנים הקיימים בק. פוזנא ולא ישמרו זכויות שמש עבורם.	47. סעיף 7.4: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1
7.5 מיקום רמפת החניון ברחוב ק. קייב הוא שערורייתי, חסר הגיון ומסוכן. בק. קייב ממוקמים מוסדות ציבור רבים ולכן הולכי רגל רבים נעים לאורכו, כגון: תלמידים, סטודנטים, תלמידי ישיבה ודיירי משען- עבורם מיקום זה שקול לגזר דין מוות.	48. סעיף 7.5: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1
7.6 ברחוב ק. פוזנא קיים מפרץ חנייה המשמש את הדיירים, לרבות אורחים, תלמידי המכללה, מורי ביי"ס, מאות הורי תלמידים באירועים. קיימת מצוקת חניה נוראית, שתחריף עם ביטול מפרץ החניה.	49. סעיף 7.6: ראה מענה 41 בהתנגדות מס' 6
7.7 על פי חוק (תקן 21) רווח יזמי הוא מקסימום 30%. מסתמן כי יש פער עצום בין התקן לבין רווח היזם בתכנית זו וזה לא תקני/חוקי.	
7.8 התכנית מקודמת בניגוד לתא/5000 לפיה מותר לבנות עד 8 קומות וכן ניתן לאשר 1 רח"ק מעל לכך.	

התנגדות מס' 8:	מענה:
קרן יעבץ ורחל טל, רחוב קהילת ריגא 7 תל אביב	

50. לסעיף 8.1: במצב הקיים: המרחק בין המבנה בריגה 7 לבין ריגה 5 הינו כ-17 מ'. המרחק בין ק. ריגה 5 לבין גבול המגרש הינו כ-10 מטרים והמרחק בין ק. ריגה 7 לבין גבול מגרש הינו כ-7 מטרים. התכנית מציעה קו בניין של 5 מ'.  בכנס שיתוף הציבור הוצג מרחק של 22 מ' בין <u>מבנה למבנה</u>, ולא קו בניין כפי שנטען.  הבניין המתוכנן בצד הצפון מזרחי אמנם אינו מתוכנן בקו בניין 5 מ'. עם זאת, התכנון המוצג בנספח הבינוי של התכנית המופקדת הינו מנחה ועשוי להשתנות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את קו הבניין ל-10 מטרים בקומות שמעל קומת הקרקע. עבור קומת הקרקע קו הבניין יישאר 5 מטרים, לטובת השטח הציבורי הבנוי. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את קו הבניין הצפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.	- יפו 6940040 8.1 התכנית משיקה בצד צפון-מזרח לחלקה (ריגה 7) בה קיימת דירה בבעלותנו. עפ"י נספח הבינוי וכן נספח ההצללה קיימים כ-18 מטרים בין המבנה הצפון-מערבי בתכנית לבין החלקה בבעלותנו, בעוד קו הבניין שנקבע הינו 5 מטרים. על אף מרווח של 18 מ' קובע נספח ההצללה שהמבנה שלנו (המתואר בטעות ק. פוזנן 11) יפגע ואיננו עומד בקריטריון 1 לזכויות שמש בגג. בכנס שת"צ (מתאריך 17.2.20) הוצגה במצגת מרווח של 22 מ' בין המבנה הצפון-מזרחי לבין החלקה. אנו טוענות כי נספח הבינוי ודו"ח ההצללה מטעים כיוון שהמרווח המחייב הוא זה הקבוע בתשריט ובהוראות התכנית, כלומר- 5 מ' ולכן לכשיבנה הפרויקט עם מרווח של 5 מ' ההצללה תהיה חמורה אף יותר מזו שהוצגה. אנו דורשות לתקן את קו הבניין ל-18 מ' ולקבוע אותו כסטייה ניכרת. ככל והועדה תקבע קו בניין קטן מכך עבור שטח ציבורי בקומת הקרקע- לא נתנגד לכך. יש לתקן את גובה הבינוי כך שתשמרנה זכויות השמש לק. ריגה 7.
---	---

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ לוועדה לשקול לקבל חלק מההתנגדויות לפרסם הודעות בדבר השינויים לפי סעיף 106ב' לחוק כלהלן:

1. עדכון גובה הבינוי ברחוב מבצע קדש: הורדת קומות ב-2 בניינים מ-19 קומות ל-15 קומות העלאת קומות ב-2 בניינים מ-8 קומות ל-15 קומות.
2. שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.

אגף הכנסות מבניה יערוך עדכון של הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפניה הועדה לאחר פרסום 106ב' לחוק.

ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב' לחוק ע"י משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים כל המגרשים שנמצאים מדרום לקו החול של התוכנית ולמתנגדים ואלה יוכלו למסור את עמדתם לשינויים המוצעים תוך 21 יום מקבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כמפורט לעיל.

מס' החלטה	התוכן
10/03/2021	507-0912105 תא/מק/5011 - מנטיפיורי 9-11
8 - - 21-0006	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:



כתובת: מונטיפיורי 9, 9א, 11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק	29, 28, 27	

שטח התכנית: 1.32 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים

יזם: ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ ובנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ
בעלות:

מיופה כוח, יצחק בן שהם - העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ
מיופה כוח, ארז ללציוק
מיופה כוח, משה מגיד - ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ
מיופה כוח, מוריאל מטלון

מס' החלטה	התוכן
-	507-0912105 תא/מק/5011 - מנטיפיורי 9-11 דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל:

בתאריכים 13/09/18, 17/09/18, 18/09/18, 18-0582, 18-0583, 18-0584 בניה היתרי בניה להקמת בנייה חדשה למגורים בת 5 קומות וקומת גג חלקית מכח תכנית 44 ותמ"א 38. המבנים שהיו קיימים נהרסו והחלה עבודת הבניה בשטח להקמת המבנה החדש. נכון להיום רוב הבניין כבר בנוי.

מדיניות קיימת:

עידוד המלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי האירוח וחיזוק עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים הסמוכים למע"ר ההיסטורי של ת"א.

מצב תכנוני קיים: (ע"פ תוכניות תקפות והיתרי בנייה בתוקף שיצאו במגרשים)

תב"ע תקפה במגרשים: , 44, ג', ע' 1, תמ"א 38/3, 219, 50, 281, 2212

מונטיפיורי 11	מונטיפיורי 9	מונטיפיורי 9א
שטח התכנון המגרש	671 מ"ר	322 מ"ר
יעוד קיים	אזור לתכנון בעתיד (1200), אזור מסחרי 1 (44)	מגורים, משרדים, מסחר, מלונאות ועוד
שימושים מותרים	זכויות עיקרי (ע"פ היתרי בניה שיצאו למגרשים עבור שימוש מגורים)	
44	162.5%	162.5%
תמ"א 38* (הוקנתה בהיתרים מס' 18-0584, 18-0583, 18-0582)	קומה וחצי עבור מבנה ששימש למגורים	קומה וחצי עבור מבנה ששימש למגורים
מס' קומות	5.65	5.5

תא/5000:

אזור התכנון בו התכנית מצויה הינו 502 - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, ברחוב עירוני, עם מרקם בנוי לשימור.

תכנית רובע 5-6 בהכנה

בתחום הכרזת אונסקו, ברחובות מסחריים שאינם אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין מותרת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית רח"ק בסיסי ע"פ תוכניות תקפות, רח"ק מירבי - 3.5.

מצב תכנוני מוצע:

עידוד המלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר והבטחת הפעלתו של המבנה כמלון. חיזוק עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים הסמוכים למרכז עסקים ראשי ההיסטורי של תל אביב כל זאת ע"י:

1. איחוד חלקות בהסכמת בעלים במגרשים שברחוב מונטיפיורי 9, 9א, 11.
2. קביעת יעוד קרקע למלונאות במגרש המאוחד בהתאם לתוכנית 281 וחזית מסחרית, לבניית מלון בן 140 חדרים לפחות
3. התרת והסדרת מימוש זכויות בניה במגרש המאוחד בהתאם לנספח הבינוי ועיצוב המחייב של תכנית זו.
4. קביעת קו בניין קדמי במגרש המאוחד יהיה 3.0 מ'.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב להקמת המלון:
6. מבנה בן 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וכן קומה נוספת בה תותר הקמת בריכה ושירותים נלווים לבריכה בתכנית של 30 אחוז מהקומה, כמפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תוכנית

מס' החלטה	התוכן
-	507-0912105 תא/מק/5011 - מנטיפיורי 9-11 דיון בהפקדה

7. הגובה כולל של המבנה לא יעלה על 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (32.27 אבסולטי)
8. תותר הקמת מצללה מבטון כחלק המשכי למבנה
9. תותר הבלטת מרפסות של 1.6 מ' מעבר לקו בנין קדמי ועד 2.0 מ' מעבר קו בנין אחורי
10. תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 60 אחוז משטח המגרש המאוחד
11. הבלטת קומת המרתף בפינה הצפון מזרחית של המגרש לצורך הנגשת המבנה, הכל כמפורט בנספח הבינוי של תוכנית זו.
12. קביעה ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך רחוב מונטיפיורי בחלק הקדמי שבין קו המגרש לקו בנין הקדמי לטובת הרחבת המדרכה.

להלן פירוט הוראות התוכנית:

ייעוד במגרש המאוחד :

מלונאי עם חזית מסחרית

שימושים :

מרתפים : לפי הוראות ע-1. כולל שטחים נלווים לשימוש מלונאי ושטחים נלווים עקרים לשימושי לתפעול המלון כגון משרדים, מטבח וחדרי ישיבות
 קרקע : מלונאות עם חזית מסחרית. קומת הקרקע כלפי הרחוב תתוכנן כקומה מסחרית מלונאית וכחזית פעילה פתוחה לרחוב מונטיפיורי.
 קומות 1-5 : שימושי מלונאות
 גג עליון : שימושים טכניים, בריכת שחיה, ומתקני עזר-עמדת מציל, מלתחות, ומתקני כושר
 כל שימוש אחר במבנה יהיה סטיה ניכרת לתוכנית זו.

זכויות בניה :

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1322	3925	1100
			1400	5642

מס' חדרי מלון : 140 חדרים

נתונים נפחים :

1. מספר הקומות במבנה יעמוד על 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומה חלקית נוספת בה תותר הקמת בריכה ושירותים נלווים לבריכה בתכסית של 30 אחוז מהקומה, כמפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תוכנית.

2. גובה הקומות :

גובה קומת הקרקע המסחרית וגובה קומה טיפוסית יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0912105 תא/מק/5011 - מנטיפיורי 9-11 דיון בהפקדה

גובה קומת הגג החלקית- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל גובה קומת הגג החלקית עד קצה מעקה הגג העליון הבנוי לא יעבור 4.5 מטרים מרצפת מפלס הכניסה לקומת הגג החלקית.

3. הגובה כולל של המבנה לא יעלה על 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (32.27 אבסולוטי). תותר תוספת בגובה 2 מ' מעל גג עליון עבור מנדפים וארובות משטחי מסחר ומטבח מלון וגנרטור לשעת חרום.

תכסית: תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 60 אחוז משטח המגרש המאוחד

קווי בניין: קו בניין צידי ואחורי יהיה בהתאם לתוכניות תקפות והיתרי הבניה התקפים במגרש קביעת קו בניין קדמי במגרש המאוחד יהיה 3.0 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תוכנית מפורטת זו הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, שמטרתה עידוד מלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי המלון בעיר, עידוד עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים הסמוכים למרכז עסקים ראשי ההיסטורי של תל אביב ועידוד תהליך ההתחדשות העירונית.

התוכנית ממוקמת לאורך רחוב מונטיפיורי מדרום. מצידה המזרחי נמצאת חלקה 26 (מונטיפיורי 13) ומערב חלקה 30 (מונטיפיורי 7) בצידה הצפוני גובלת עם חלקות 19,20,21 (קלישר 42,44,46 בהתאמה)

שטח התוכנית הינו כ-1.23 דונם.

במגרשים נשוא התוכנית ניתנו בספטמבר 2019 היתרי בניה (18-0582, 18-0583, 18-0584) להקמת בנייה חדשה למגורים בת 5 קומות וקומת גג חלקית מכוח תכניות תקפות. היתרים אלו קבעו את נפחי הבניה למגורים אשר במסגרת תוכנית זו מוסבים למלונאות. מכוח היתרים אלו המבנים שהיו קיימים במגרש נהרסו. עבודות הבניה בשטח להקמת המבנה החדש נמצאות בעיצומן.

במסגרת התוכנית נקבעות הוראות לאיחוד החלקות, וקביעת ייעוד מלונאי לצמיתות במגרש עם חזית מסחרית והוראות בינוי ועיצוב להקמת המלון בן כ- 140 חדרים, בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה

במסגרת תוכנית זו מתירים הקמת מבנה בין 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומה נוספת בה תותר הקמת בריכה ושירותים נלווים לבריכה בתכסית של 30 אחוז מהקומה, הכל כמפורט בנספח הבינוי והעיצוב של התוכנית.

שיתוף ציבור

בהתאם לסיכום תת וועדה מצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה ביום 14.2.21 בהשתתפות אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, פרדי בן צור, ליאור שפירא, אורלי אראל ואדי אביטן, לא נדרש הליך שיתוף ציבור עם זאת נקבע כי לא תתאפשר שום תוספת בניה הקשורה לשימוש המלונאי עד שתאושר התכנית.

מס' החלטה	התוכן
507-0912105 תא/מק/5011 - מנטיפיורי 9-11	
-	דיון בהפקדה

טבלת השוואה :

ממצב קיים		ממצב מוצע	
נתונים		מונטיפיורי 9, 9א, 11	
סה"כ זכויות בניה על קרקעי	מ"ר עיקרי	מונטיפיורי 9 תכנית 44 : $534.3 = 162.5\%$ מ"ר תמ"א 38/3 (תוספת קומה לשימוש משרדים) : 142.1 מ"ר מונטיפיורי 9א' תכנית 44 : $523.25 = 162.5\%$ מ"ר תמ"א 38/3 (תוספת קומה לשימוש משרדים) : 160.49 מ"ר מונטיפיורי 11 תכנית 44 : $1090.38 = 162.5\%$ מ"ר תמ"א 38/3 (שלוש קומות עם הרחבות לשימוש מגורים) : 1149 מ"ר	זכויות הבניה במגרש המאוחד יהיו בהתאם לתוכניות התקפות במגרש : ולחלן חישוב : תוכנית $44 + 281 = 3305 = 250\%$ מ"ר ותוספת קומה עפ"י המבנה הקיים $= 620$ מ"ר סה"כ : 3925 מ"ר
	מ"ר שירות	מונטיפיורי 9 תכנית 44, פרוטוקול שטחי שירות : 127.08 מ"ר תקנות הג"א : 28 מ"ר מונטיפיורי 9א תכנית 44, פרוטוקול שטחי שירות : 67.17 מ"ר תקנות הג"א : 36 מ"ר מונטיפיורי 11 תכנית 44, פרוטוקול שטחי שירות : 189.66 מ"ר תקנות הג"א : 72 מ"ר	זכויות הבניה במגרש המאוחד יהיו בהתאם לתוכניות התקפות במגרש ולחלן חישוב : פרוטוקול שטחי שירות 212 ב' ל 44 = 1400 מ"ר לפי תכנון
סה"כ זכויות בניה תת קרקעי		עפ"י תוכנית ע1 התקפה במגרש	
גובה	מ'	22.70	גובה בניה לא יעלה על $= 26.50$ מ'
קווי בניין	מ'	צידי 3.0 מ' קידמי 2.0 מ' אחורי 4.0 מ', 5.0 מ' גבול בין המגרשים 0.0 מ'	צידי ללא שינוי קידמי 3.0 מ' אחורי ללא שינוי
קומות		5ק', 5ק' + קומת גג בנסיגה	+6 קומת גג לבריכה ושטחי עזר
חניה	מס' חניות	בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה למגורים	בהתאם לתקן התקף למלונאות ומסחר

מס' החלטה	התוכן
507-0912105 תא/מק/5011 - מנטיפיורי 9-11	
-	דיון בהפקדה

התוכנית המוצעת מוגשת מכח שימוש בסעיפי הסמכות התקפים בידי הוועדה המקומית במסגרת קיומה של תכנית מתאר כוללנית ובהתאמה לתוכנית המתאר תא/ 5000 .

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

אזור התכנון בו התכנית מצויה הינו 502 - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, ברחוב עירוני, עם מרקם בנוי לשימור. בתחום הכרזת אונסקו מותרת בניה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ 500מ"ר. רח"ק בסיסי ע"פ תוכניות תקפות, רח"ק מירבי – 3.5.

מסמך לבדיקה	תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה +\ -	הערות \ הסבר
תשריט אזורי ייעוד רובע 5	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:	מלונאות	+	סעיף 3.1.1(ו) – בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים (מלונאות הינו שימוש כללי)
	סימונים נוספים בתחום התכנית:	ל.ר	ל.ר	
הוראות התכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	מימוש זכויות בניה מכח תוכניות תקפות במגרש ערב אישורה של תכנית המתאר	+	סעיף 2.4.1 – יחס לתכניות אחרות.
	רח"ק מירבי:	3.5		
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית:	6 קומות + קומת גג לבריכה ושימושים טכנים	+	
	מספר קומות מקסימאלי:			
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	502 (כרם התימנים, נווה צדק, שבזי ומנשיה)		
	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	6 קומות + קומת גג לבריכה ושימושים טכנים	+	
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	אין שינוי ברוחב מדרכות	+	
		אזור העדפת הולכי רגל		

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זהו תוכנית			
מספר תוכנית	שם התוכנית	מגיש התוכנית	עורך התוכנית
507-0878832	תא/מק/5011 מנטיפיורי 9-11	חזית חלומות מנטיפיורי בע"מ שדורכל יזמות ופינוח בע"מ	גדי בר אוריון
זיהוי הרשות והיועץ			
סוג תועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ירגילח" (שעד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תוכנית מתאר כללית
סוג חרשות			
שם חרשות (בה תלה התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כללית בשטח תכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להמליץ את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.			

מס' תוכנית	מס' תוכנית	מס' תוכנית	מס' תוכנית
507-0878832	507-0878832	507-0878832	507-0878832
507-0878832	507-0878832	507-0878832	507-0878832
507-0878832	507-0878832	507-0878832	507-0878832
507-0878832	507-0878832	507-0878832	507-0878832
507-0878832	507-0878832	507-0878832	507-0878832
507-0878832	507-0878832	507-0878832	507-0878832
507-0878832	507-0878832	507-0878832	507-0878832
507-0878832	507-0878832	507-0878832	507-0878832
507-0878832	507-0878832	507-0878832	507-0878832

שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א

תעודת התכנית	
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א
שם כתובת מס' ז"א	שם כתובת מס' ז"א

התעודת התכנית
בניין מס' 241-2726-3
תאריך: 28.2.2021

2862021

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

1. חתימה על כתב שיפוי
2. שימוש למלונאות הינו שימוש לצמיתות.
3. השימוש יהיה בבעלות אחודה
4. תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר שימוש למלונאות לצמיתות ובעניין בעלות אחודה.
5. כל שימוש אחר במבנה יהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.
6. השלמת תיקונים במסמכי התכנית ככל שיידרש.

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 28/02/2021
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/02/2021

מס' החלטה	התוכן
10/03/2021	תא/מק/9115 - מדיניות לפריסת ובניית שירותים ציבוריים ברחבי העיר
9 - 21-0006	דיון באישור מדיניות

מוסד התכנון המוסמך לאשר את מסמך המדיניות: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: תחום העיר תל אביב יפו

שטח התכנית: 54,100 מ"ר

מתכנן: אדר' חן אבגי (אשכנזי) ואדר' עדי הרץ יעקובי-78ARC, היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון העיר – מחלקת תכנון עיר מזרח

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

בעלות: עיריית תל אביב - יפו, רשות מקרקעי ישראל, פרטיים

מדיניות קיימת:

נכון להיום לא קיימת מדיניות מאושרת להקמת מתקני שירותים ציבוריים בעיר.

מצב תכנוני קיים:

תא/4241 – שירותים ציבוריים ומבנים זמניים (קיבלה תוקף בספטמבר 2019)

1. מטרת התכנית – הסדרה סטטוטורית של האפשרות להקים מתקני שירותים ציבוריים במרחב הציבורי הפתוח לשימוש תושבי, מבקרי העיר ומשתמשי השונים.
2. התכנית קבעה זכויות ושימושים להקמת מתקני שירותים ציבוריים ומסחר נלווה בשצ"פים (על פי מדרג גודל השטח), שדרות עירוניות, כיכרות עירוניות, ובנקודות מסוימות לאורך קו החוף.
3. התכנית קבעה תנאי למתן היתרי בניה: הכנת מסמכי מדיניות אזוריים ברחבי העיר לאישור הוועדה המקומית ובהתאמה לנספח אזורי ומתחמי התכנון בתכנית המתאר העירונית תא/5000.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. קביעת כללים למתן אפשרות להקמת מתקני שירותים ציבוריים ברחבי העיר.
2. מתן הנחיות לעניין: מיקום, בינוי והעמדה, עיצוב, חומרים, תכולת מתקנים והנחיות שילוט, ב-3 מרחבים עקרוניים – מבני ציבור, מבנים סחירים, והמרחב הציבורי הפתוח.
3. מתן המלצות לניהול המידע והתכנון של מערך מתקני השירותים הציבוריים בעיר.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:**רקע:**

בעיר תל אביב-יפו קיימים היום כ- 150 מתקני שירותים ציבוריים (כ- 1550 תאי שירותים) שאינם מספקים מענה נדרש. המתקנים מסוגים שונים וכוללים מתקנים עצמאיים במרחב הציבורי (כ- 20 מתקנים), מתקנים בתחומי מבני ציבור, בחופי הרחצה ובקניונים. שעות הפתיחה משתנות בין המתקנים. 103 מהמתקנים בלבד (כ- 210 תאי שירותים) מכלל המתקנים מוגדרים נגשים, בעוד שתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות קבעו כי בכל חלק של מקום ציבורי קיים שאינו בניין, שבו שירותים לשימוש הציבורי, יימצא תא נגיש אחד לפחות. 4 מתוך סך כל המתקנים הינם מתקני שירותים אוטומטיים שהותקנו כפיילוט. (מבוסס על נתוני מאגר חלקי הנכון לתאריך 4.11.19). פריסת מתקני השירותים הציבוריים המוצעת במדיניות מטרתה לספק מענה ברדיוס שירות מרבי של 400 מ' המייצג טווח הליכה של כ- 5 דקות (בכפוף לשיקול דעת לגבי הקטנת/הגדלת הרדיוס).

מיקום מתקני שירותים ציבוריים חדשים:

ככל שניתן רצוי וראוי לשלב את מתקני השירותים במבנים קיימים ו/או מתוכננים באופן שייתנו מענה נגיש ומידי לציבור במרבית שעות היממה (במפלס הרחוב ובזיקה ישירה למרחב הציבורי).

מיקום במבני ציבור:

הרחבת מערך מתקני השירותים הציבוריים מוצעת כלהלן:

1. הרחבת שעות פעילות של מתקנים קיימים במבני ציבור וחינוך, על ידי איוש המבנה או התאמת המבנה לגישה ישירה לשירותים, במבנים הפועלים בשעות פעילות מוגבלות.
2. הגדלת כמות תאי שירותים והנגשת מתקנים קיימים על ידי שיפוץ והתאמת המתקן בהתאם להמלצות מסמך המדיניות.
3. הרחבת מערך המתקנים על בסיס מבני ציבור קיימים ומתאימים מבחינת אופי הפעילות במקום, ומיקום המתקן בתוך המבנה המארח.
4. הטמעת מתקני שירותים ציבוריים במגרשי מבני ציבור בתהליכי תכנון תכנית העיצוב האדריכלי.
5. זכויות הבניה למתקן שירותים ציבורי הינן חלק מזכויות הקיימות על המגרש על פי תכנית צ' או תכניות מאושרות אחרות.
6. מתקני שירותים במבני ציבור חדשים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה.

מיקום במבנים סחירים:

הרחבת מערך מתקני השירותים הציבוריים מוצעת כלהלן:

1. הטמעת מתקני שירותים במבני תעסוקה, בתכניות עתידיות בתהליכי תכנון או במסגרת תכנית העיצוב אדריכלי על בסיס זכויות קיימות.
2. שטחי הבניה למתקני השירותים הציבוריים יהיו חלק מזכויות ההקצאה לשטחי ציבור. מתקנים אלה יהיו בבעלות העיריה.
3. מתקני שירותים ציבוריים במבנים סחירים חדשים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה.

מיקום במרחב ציבורי פתוח:

מיקום מתקני השירותים הציבוריים בשטחים פתוחים יותרו כמפורט מטה, בחלוקה לתחומי התייחסות (רובעי העיר):

* אישור להקמת מתקני שירותים בתחום חוף הים (100 מ') בנפרד לאישור הוועדה המקומית יובא לאישור הולחוף כמסמך מדיניות נפרד לאזור זה.

1. בתחום שצ"פ ששטחו עד 3 דונם – תותר הקמת מבנים בשטח כולל של עד 10 מ"ר ללא שימוש מסחר נלווה.
2. בתחום שצ"פ ששטחו 3-10 דונם – תותר הקמת מבנים בשטח כולל של עד 20 מ"ר, בהם שטחים נלווים למסחר בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המבנה.*

3. בתחום שצ"פ/פארק בשטח של 10 דונם ומעלה – תותר הקמת מבנים בשטח כולל של עד 150 מ"ר לכל 10 דונם, בהם שטחים נלווים למסחר בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המבנה.
4. בתחום כיכרות עירוניות – תותר הקמת מבנה בשטח של עד 10 מ"ר. היקף השטחים הנלווים למסחר יהיה עד 30% משטח המבנה.
5. בתחום שדרות עירוניות שמרחב הולכי הרגל והאופניים בהן גדול מ-10 מ' – תותר הקמת מבנים בשטח של עד 10 מ"ר. עד 3 מבנים לשדרה, ככל הניתן בצמוד לקיוסקים/מבנים קיימים, ללא פגיעה ברציפות מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. היקף השטחים הנלווים למסחר יהיה עד 30% משטח המבנה.

* סעיפים 1-2 כוללים גינות הפתוחות לציבור המוגדרות כגינה בתקנון התכנית אך לא מוגדרות כשצ"פ בייעודי הקרקע.

להלן מיפוי השצ"פים בשטח של 10 דונם ומעלה, כיכרות עירוניות ושדרות עירוניות, בחלוקה לאזורי ומתחמי התכנון לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000:

*המיפוי כולל סימון תחום חוף הים (100 מ') – אישור להקמת מתקני שירותים בתחום זה יובא לאישור הולחוף כמסמך מדיניות נפרד, כאמור בכתוב לעיל.

אזור תכנון

רובע

כיכר

שדרה

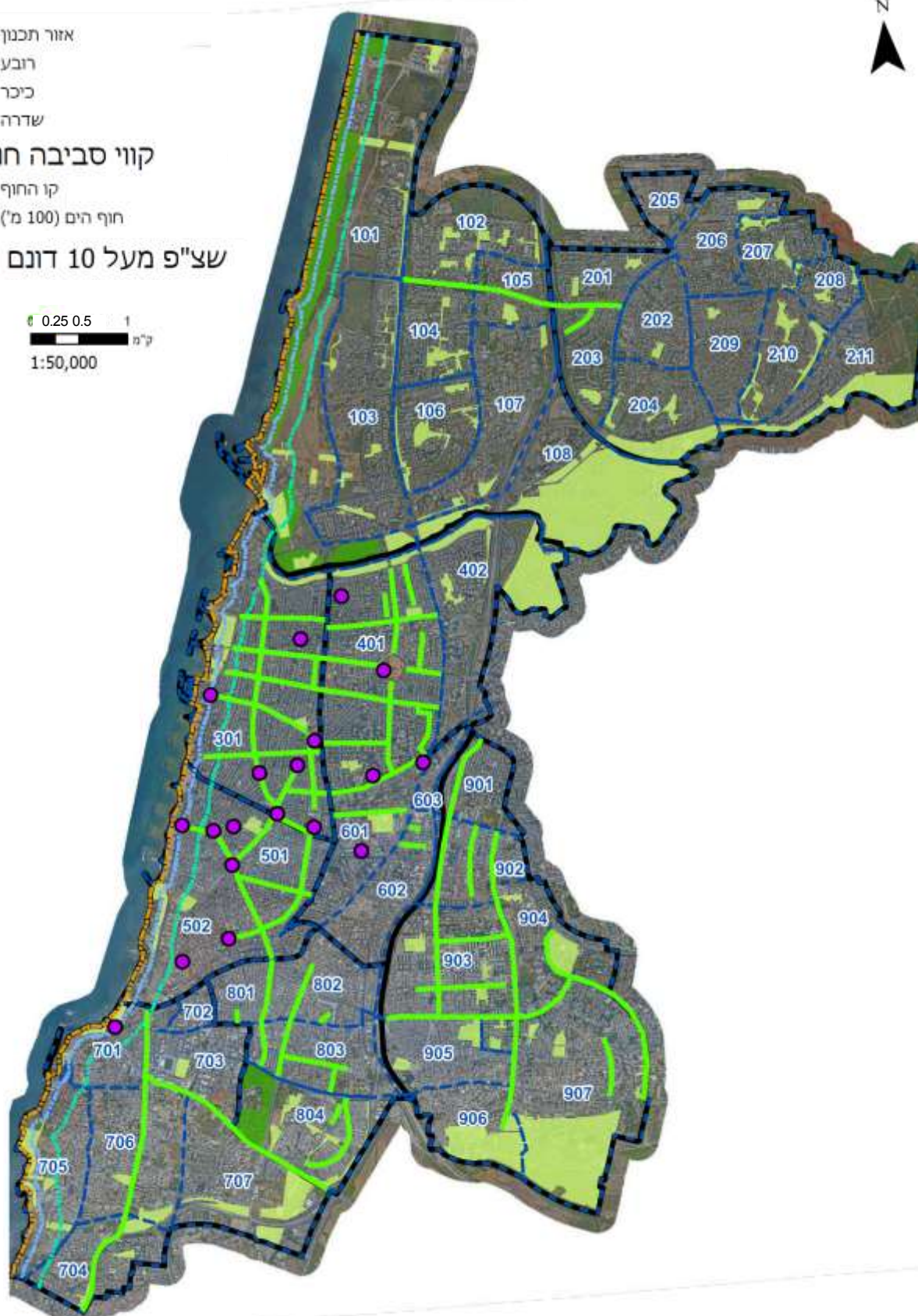
קווי סביבה חופית

קו החוף

חוף הים (100 מ')

שצ"פ מעל 10 דונם

0.25 0.5 1
ק"מ
1:50,000



מפה 1: מיפוי השצ"פים בשטח של 10 דונם ומעלה, כיכרות עירוניות ושדרות עירוניות, בחלוקה לאזורי ומתחמי התכנון לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000.

הערות	שדרות עירוניות ובתנאי שמרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים בהן גדול מ- 10 מ'	כיכרות עירונית	שצ"פ/פארק בשטח של 10 דונם ומעלה	שצ"פ בשטח - 3 10 דונם	שצ"פ בשטח עד 3 דונם	אזורי ומתחמי התכנון לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000	תחום התייחסות – רובעי העיר
101* חוף – תחום חוף הים (100 מ') – יובא לאישור במסגרת מסמך מדיניות נפרד	1	-	38	49	82	101*, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108	1
	1	-	19	39	79	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211	2
301* חוף – תחום חוף הים (100 מ') – יובא לאישור במסגרת מסמך מדיניות נפרד	12	7	3	4	24	*301	3
	7	3	8	13	25	401, 402	4
501* חוף, 502** חוף – תחום חוף הים (100 מ') – יובאו לאישור במסגרת מסמך מדיניות נפרד	3	6	4	2	31	501*, 502**	5
	3	2	1	3	14	601, 602, 603	6
701* חוף, 705** חוף – תחום חוף הים (100 מ') – יובאו לאישור במסגרת מסמך מדיניות נפרד	1	1	13	30	155	701*, 702, 703, 704, 705**, 706, 707	7
	9	-	3	5	31	801, 802, 803, 804	8
	8	-	15	39	89	901, 902, 903, 904, 905, 906	9

						907	
--	--	--	--	--	--	-----	--

שיתופי פעולה עם השוק הפרטי:

חיזוק של מערך מתקני השירותים הציבוריים על ידי תכנית שיתופי פעולה עם עסקים פרטיים והשכרת שטחים מסחריים במפלס הרחוב על ידי העיריה באזורים בעלי הליכתיות רבה, וכאשר קיים פוטנציאל נמוך/ בטווח רחוק לתוספת מתקנים במבני ציבור, מבנים סחירים ובמרחב הציבורי הפתוח. מוצעים מספר אופני יישום:

1. הסכמה של בית עסק פרטי להצטרף למאגר עירוני ולאפשר לציבור הרחב להשתמש במתקן השירותים שבעסק. תמריצים לעידוד ההסכמה יכולים להיות כספיים בדמות תשלום על תחזוקה, פרום העסק במימון עירוני וכדומה.
2. השכרת חללים מסחריים על ידי העיריה לטובת הקמת מתקנים נצפים ונגישים בתחום חזיתות מסחריות.

הנחיות בינוי והעמדה:

במבנה ציבורי או סחיר:

1. במבנה ציבורי או סחיר תועדף כניסה נפרדת למתקן שירותים ציבוריים באופן ששעות ואופי פעילות המתקן לא יושפעו וישפיעו על פעילות המבנה. הכניסה הנפרדת תהיה נצפית, מוארת ונגישה מהמרחב הציבורי הפתוח.
2. מתקן שירותים בחניון ציבורי או פרטי יותקן בסמוך לפירי מעליות ומדרגות, במפלס הקרקע ככל הניתן.

במרחב ציבורי פתוח:

1. מתקן שירותים במרחב הציבורי הפתוח יוקם בסמיכות למדרכה או שבילי הולכי רגל ואופניים, והכניסה אליו תהיה נצפית ומוארת, לטובת נגישות וביטחון המשתמשים.
2. בשצ"פ בשטח עד 10 דונם – המתקנים יבנו במרחק לפחות 1 מ' מגבול המגרש הפונה לדרך. מרחק מגבול מגרש הפונה למגרשים אחרים בשאר היעודים יהיה לפחות 2.5 מ'. מרווחים אלה ישמשו בעיקר לגינון בהיקף המבנה וזאת ככל שאלה אינם פוגעים ברציפות מעבר הולכי רגל ואופניים.
3. בשצ"פ בשטח מעל 10 דונם – המתקנים יבנו במרחק עד 100 מ' ממוקד פעילות בשצ"פ, בסמוך למעברי הולכי רגל ואופניים. הבניה תתאפשר במרחק לפחות 1 מ' מגבול מגרש הפונה לדרך, במרחק לפחות 10 מ' ממגרשים למגורים, ובמרחק לפחות 5 מ' ממגרשים שאינם למגורים או דרך.
4. בשדרה עירונית ובכיכר עירונית – יתאפשר מעבר של לפחות 3 מ' להולכי רגל, ו-3 מ' לרוכבי אופניים. המתקן ימוקם ככל הניתן בצמוד לקיוסקים/מבנים קיימים ותוקם סביבו רצועת גינון ברוחב כ-1 מ', זאת ככל שאלה אינם פוגעים ברציפות מעבר הולכי רגל ואופניים ואינם משנים מהותית רוחב מעברים בסביבת המתקן.
5. תנאי לאישור היתר בניה למתקן שירותים ציבוריים יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי למבנה השירותים וסביבתו במסגרת היתר הבניה. תכנית העיצוב תוגש במסגרת היתר הבניה. התכנית תכלול:
 - א. אישור אגף התכנון ואדריכל העיר למיקום המתקן במרחב הציבורי הפתוח.
 - ב. תכנית פיתוח בהיקף שלא יפחת מ- 25 מ' מהמתקן והתשתיות המוצעות להתחברות, כולל סימון עצים קיימים ורדיוס השמירה עליהם, הצגת מרחק ממדרכות ושבילים סמוכים והתחברות דרך הגישה של המתקן אליהם, השתלבות נופית של סביבת המתקן מבחינת פרטי עיצוב נופי וגינון, הצללה, תאורה, הכוונה ושילוט, וכיוצ"ב.
 - ג. סוג המתקן (מתקן שירותים רגיל או אוטומטי), תכנית שלו, ומרחקים מגבולות מגרש ומבנים סמוכים. כמות וסוג התאים (לדוגמה הפרדה מגדרית, תאי משפחות).
 - ד. גובה המתקן ועקרונות עיצוב – היטמעות בסביבה או בולטות עיצובית (בהדמיה נפחית עקרונית).
 - ה. תשתית קיימת והצורך בעבודות תשתית להתחברות או מגבלות תשתית לתיאום.
 - ו. סקר עצים בתחום של 25 מ' מקונטור המבנה המוצע ומתואי התשתיות המתוכננות, רדיוס שמירה על העצים הנסקרים, ומפרט שימור לעצים.

6. תתאפשר הכנת תכנית עיצוב נושאית עבור מתקני שירותים אוטומטיים דומים. התכנית תכיל את המידע הנדרש בסעיף הקודם לגבי מבנה המתקן עצמו, ובנוסף הנחיות קבועות בנוגע להשתלבות המתקן בסביבה. ככל שבקשה להיתר להקמת מתקן שירותים אוטומטיים תוכל לעמוד בהנחיות אלה, תהווה תכנית העיצוב הנושאית מענה לתנאי לאישור ההיתר. אישור אגף התכנון ואדריכל העיר למיקום המתקן במרחב הציבורי כאמור בסעיף הקודם, תכנית הפיתוח המפורטת, תיאום התשתיות וסקר עצים, יוצגו במסגרת הליך ההיתר. התכנית הנושאית תאחר מיקומים רגישים בהם התכנית לא תחול.
7. שימוש מסחר נלווה – יותר שילוב מסחר נלווה למתקן בהיקף של עד 30% משטח המבנה, מלבד בשצ"פ הקטן משטח 3 דונם. שימוש מסחרי נלווה יהיה "קיוסק" מאויש או מתקן מכירה אוטומטי צמוד למתקן השירותים עצמו. תמהיל המסחר יקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו לעת אישור תכנית העיצוב בהתאם לאופי המרחב הציבורי. התקנת שלטי פרסומת על גבי חזית חיצונית ובתוך מתקן השירותים, במתקנים בהם מותר שימוש מסחרי נלווה, יתבצעו על פי מדיניות והנחיות ועדת השילוט העירונית ובכפוף לאישורה. השטחים הסחירים הנלווים יהיו בבעלות העיריה ויושכרו לגורמים פרטיים.
8. הרכב התאים במתקן:
- א. במרחב הציבורי הפתוח תתאפשר הקמת מתקן שירותים ציבוריים רגיל או אוטומטי. לא תתאפשר הקמת משתנות פתוחות במרחב הציבורי. בחירת סוג המתקן תהיה בהתאם לשיקולים הבאים:
- 1) גודל המרחב הציבורי – מתקן ציבורי אוטומטי הינו קומפקטי יותר בטביעת הרגל שלו ולכן יועדף במקומות צפופים יותר.
 - 2) כמות התאים הנדרשת במתקן – מתקן אוטומטי מתאים לתא שירותים בודד.
 - 3) תחזוקה ושעות פעילות צפויות למתקן – במקומות בהם צפויה פעילות הולכי רגל גם בשעות הלילה, ניקיון המתקן בשעות אלה יכולה להיות קלה יותר בשימוש במתקן בעל מערכת ניקיון אוטומטית, ללא מגע יד אדם.
- ב. במידה ומתקן השירותים כולל תא יחיד, אין צורך בהפרדה מגדרית. במידה ומתקן השירותים כולל יותר מתא אחד, תבחן הפרדה מגדרית בהתאם לאופי אזור התכנון ואפיון האוכלוסייה המשתמשת, ותתוכנן ביחס של 1:2 לטובת תאים לנשים. ככלל, במידה ומוצע מתקן שירותים ציבוריים בהפרדה, מוצע שיכלול תא אחד למשפחות/ תא לא ממוגדר.
- ג. במתקנים אשר שיעור המשתמשים הילדים צפוי להיות בהם גבוה, תבחן אפשרות פיזית לתאי משפחות הכוללים תאים מרווחים ומושבי אסלה מוקטנים בנוסף למושבים הרגילים, אסלות ילדים וכיור ילדים.
- ד. בכל מתקן שירותים ציבוריים יותקן לפחות תא שירותים נגיש אחד לבעלי מוגבלויות ללא מגדר, או שניים - אחד עבור כל מגדר, והכל בהתאם להוראות ת"י 1918 חלק 3.1. תאי נכים יאושרו על ידי יועץ נגישות מתו"ס. מתקני שירותים קיימים שאין בהם תאים נגישים יעברו שיפוץ והתאמה לצרכי נגישות, אלא אם יועץ נגישות מתו"ס הצהיר כי התנאים הקיימים לא מאפשרים הנגשת המתקן והגישה אליו. תאי שירותים נגישים יוגדרו ויותאמו ככל הניתן גם כתאי משפחות.

עיצוב וחומרי גמר:

- הנחיות פסקה זו יחולו על מתקנים במרחב הציבורי, במתקנים שאינם אוטומטיים בלבד. במתקנים אוטומטיים יתואמו חומרי הגמר של המתקן עם אדריכל העיר במסגרת המכרז לאספקתם. על אף המפורט בפסקה זו, יינתן לאדריכל העיר שיקול דעת בהגדרת העיצוב וחומרי הגמר ככל שיראה לנכון.
1. ככלל, עיצוב מבנה המתקן וחומרי הגמר יבחרו מתוך עקרון של היטמעות בסביבה ככל הניתן. בולטות עיצובית תתאפשר בשצ"פים גדולים, כיכרות ושדרות עירוניות.
 2. אדריכל העיר יאשר את חומרי הגמר למתקני השירותים הציבוריים במרחב הציבורי במסגרת היתר הבניה למתקן.
 3. חומרי גמר פנים המתקן והאביזרים יהיו עמידים בפני משחיתנות ובלאי - קלים לניקוי או תיקון/ החלפה נקודתית של קטע מהחומר, שאינם סופגים ומונעים הצטברות ריחות וחידקים.
 4. גמר החוץ לא יגרום לסנוור הסביבה. חומרי הגמר יהיו עמידים בפני פגעי מזג אוויר, משחיתנות, בלאי, ויהיו מתוך סטנדרט אשר יאפשר תיקון/החלפה נקודתית של קטע מהחומר.

5. קירות/ חלוקות הפנים יהיו מחומר פולימרי, או בנויים ומחופים בחיפוי קיר שלא יפחת מגובה 1.80 מ', ובשימוש בפרופילי פינה אשר ימנעו פגיעה.
6. ככל שישולבו מראות, הן תותקנה על גבי חיפוי הקיר באופן שיהיה קל להחלפה ותחזוקה.
7. אסלות תלויות יותקנו יבוטנו ויעוגנו לקירות המבנה כנדרש קונסטרוקטיבית.
8. מתקני ואביזרי נכים יבוטנו לקירות המבנה לשם הגברת בטיחות המשתמשים.
9. במחיצות בנויות, משקופי דלתות התאים יבוטנו לפתחי הבניה.
10. ריצוף פנים יהיה במידות מינימליות של כ- 30/30, ובהתאם לתקן החלקה נדרש.
11. תאורת פנים תא – תאורה חסכונית הנדלקת/נכבית אוטומטית עם חיישן בכל תא בנפרד.
12. תאורת פנים מבואה – תאורה חסכונית שתמוקם מעל משטח כיורים, ברחבי החלל ומעל משטח החתלה. כיבוי והדלקה על פי תכנית קבועה מראש, או באמצעות חיישן.
13. כיורים יהיו שקועים במשטח, עם עדיפות לכיורים אינטגרליים.
14. גובה מבנה מתקן לא יעלה על 3.2 מ' (גובה מעקה גג) מעל פני הקרקע. גובה נטו לתחתית תקרה מונמכת לא יפחת מ- 2.40 מ'. תתאפשר גמישות במתקנים אשר יוחלט לאפשר בהם בולטות עיצובית בסביבה.

תכולת מתקן שירותים ציבוריים:

1. תינתן עדיפות לתכנון מבואה למתקן שירותים אשר תסתיר את הכניסה אל התאים ותאפשר פרטיות למשתמשים. במרחב הציבורי מבואה תוכל להיות לא מקורה.
2. מתקן שירותים ציבוריים יכלול במבואה ו/או בתאי השירותים:
 - א. העדפה לאביזרים בשימוש ללא מגע יד.
 - ב. כיורים וברזים בכמות בהתאם להוראות הל"ת במתקנים שהינם חלק ממבנה, או ביחס של כיור אחד לשני תאי שירותים במתקנים במרחב הציבורי הפתוח.
 - ג. סבוינה לסבון נוזלי מקובעת לקיר ביחס של לפחות 1 לכל 2 כיורים.
 - ד. פח אשפה במתקן מקובע לקיר.
 - ה. עמדת ייבוש ידיים חשמלית או בנייר.
 - ו. מראה המותקנת באופן שלא יאפשר מבט מהכניסה למתקן אל התאים/משתנות. המראה תקובע בפתרון המאפשר החלפה מהירה.
 - ז. עמדות החתלה יותקנו במבואות או בתאים ככל שניתן, הן בשירותי גברים הן בשירותי נשים והן בשירותי משפחה ובעלי מוגבלויות, ובאופן שלא יפגע במרחבי השימוש הקבועים בהוראות למתקני תברואה.
 - ח. ארון נעול לצורכי תחזוקה.
 - ט. לחצן מצוקה במיקום בולט, נצפה ונגיש המחובר למוקד מבצעי הפועל סביב השעון ובכל ימות השנה, ומספק מענה מיידי במצבי חירום ומצוקה.
 - י. בנוסף לאמור לעיל, מתקנים במרחב הציבורי הפתוח יכללו:
 - (1) הכנה להצבת מתקן מי שתיה מחוץ למבנה.
 - (2) מצלמות אבטחה מחוברות לרשת העירונית מותקנות בכניסה למתקן, והכנות לסיב אופטי.
 - (3) תאורה קבועה בכניסה למתקן.
3. תא שירותים יכלול:
 - א. אבזור לתא נכים בהתאם להוראות ת"י 1918 חלק 3.1.
 - ב. אסלה תלויה ומיכל הדחה סמוי.
 - ג. במתקן המופרד מגדרית תתאפשר המרת מחצית מאסלות הגברים למשתנות, אשר ימוקמו באופן שאינו נצפה מהכניסה.
 - ד. מתקן נייר טואלט הכולל שליפה אוטומטית של גלילים מאוחסנים.
 - ה. מתקן לתכשיר חיטוי לניקוי מושב האסלה על ידי המשתמש.
 - ו. מתלה לתיקים/ מעילים על גבי הדלת.
 - ז. פח אשפה במתקן מקובע.
 - ח. מנעול תפוס/פנוי.

4. מתקן השירותים הציבוריים יהיה נגיש לתחזוקה ותפעול על ידי גורמי העיריה.

קיימות:

הנחיות פסקה זו יחולו על מתקנים במרחב הציבורי הפתוח ועל מתקנים בתוך מבני ציבור.

1. יותקנו אמצעים חוסכי מים באסלות ובברזים.
2. יתוכנן ככל הניתן אוורור טבעי בכל שעות היממה על ידי פתחים עליונים, ארובות אוורור, או מחיצות מחוררות. בכל מקרה לא יפגעו פתחי האוורור בפרטיות המשתמשים. במקום שאינו מאפשר אוורור טבעי, יתבצע אוורור מאולץ.
3. תתוכנן ככל הניתן תאורה טבעית להארה במהלך היום במקביל לתאורה מלאכותית, על ידי פתחים עליונים או אמצעים מגבירי תאורה טבעית.
4. במיקומים החשופים לשמש תתאפשר התקנת פנל סולארי על הגג לתמיכה במערכת החשמל של המתקן.
5. ככל שיאושר על ידי משרד הבריאות, יתאפשר שימוש במים נאספים ממי גשם לצורך הדחת האסלות והשקיית רצועת הגינון בהיקף.
6. ככל הניתן, מוצרי הנייר בשימוש במתקנים יהיו מנייר ממוחזר ורך.

שעות פעילות:

1. מתקנים הממוקמים בתוך מבנה ציבורי או סחיר יהיו פתוחים לקהל הרחב בכל שעות הפעילות של המבנה, גם כאשר אין קבלת קהל/ פתיחת חנויות.
2. במתקנים במגרשים למבני ציבור או סחירים אשר הגישה אליהם היא מתוך המרחב הציבורי הפתוח, שעות הפעילות יקבעו לפי אופי המרחב הציבורי הסמוך.
3. מתקנים בכיכרות עירוניות ובשדרות עירוניות יהיו פתוחים למשתמשים 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.
4. מתקנים בשטחים ציבוריים פתוחים יהיו פתוחים למשתמשים בהתאם לאופי המרחב הציבורי.

הנחיות שילוט והכוונה:

1. שילוט ההכוונה למערך מתקני השירותים הציבוריים יהיה בעל עיצוב עירוני אחיד. מיקום שלטי ההכוונה בתיאום ואישור ועדת השילוט העירונית, בהתאם להנחיות מטה.
2. השילוט יכלול איקונוגרפיה ברורה ויהיה בשפות על פי הנדרש בהתאם לתקנות השילוט העירוניות. יעשה שימוש בשפה שוויונית וניטרלית מגדרית.
3. יותקנו שלטים בכניסה לכל מתקן במרחב הציבורי ובכניסה למתקן בתוך מבנים מארחים, וכן במרחק כ-300 מ' וכ-150 מ' מהמתקן/ מבנה מארח.
4. כל השלטים יכילו את מספר המתקן העירוני ושמו, שעות הפתיחה, ותכולתו במיתוג (שירותי נכים, שירותי ילדים, עמדות החתלה וכדומה).
5. שילוט הכוונה מרוחק מהמתקן יכיל גם חץ הכוונה ומרחק הליכה.

המלצות לניהול המידע והתכנון של מערך מתקני השירותים הציבוריים בעיר:

1. אימות, השלמה ועדכון המידע של מתקני השירותים הציבוריים בעיר וכן עדכון וארגון מחדש לצורכי משתמש, תכנון ובקרה:
 - א. לצרכי משתמשים יעודכנו פרטי הכתובת, לצד תיאור המיקום (שם המבנה), יתווסף מידע המתאר האם השימוש בתשלום, וכן האם קיים תא משפחות ועמדת החתלה. כמו כן, יתווסף מידע בנוגע לשיתופי פעולה עם השוק הפרטי, לכשיתממש.
 - ב. לצרכי תכנון פריסת המתקנים תתווסף ל-GIS שכבה של רדיוס 400 מ' מנקודת הציון של המתקן.

- ג. לצרכי בקרה יתווסף מידע לגבי המצב הפיזי של המתקן במרחב הציבורי לצורך תכנון סדרי עדיפויות לשיפוץ.
2. מאגר המידע יוטמע ביישום ייעודי או ביישום קיים של העיר תל אביב, שיאפשר איתור מתקן פתוח קרוב, וניווט אליו, וכן משוב מקוון מיידי למוקד 106.
3. מאגר המידע יעודכן מעת לעת.
4. בהתאמה, יעודכנו ויורחבו הנחיות השילוט וההכוונה :
 - א. שילוט הכוונה בכניסה למתקן/ מבנה מארח יכול גם קוד ויזואלי (כדוגמת קוד QR) לגישה ישירה למתן משוב מקוון במוקד 106.
 - ב. שילוט הכוונה לבית עסק פרטי/ מרכז מסחרי המאפשר לציבור להשתמש במתקן השירותים שלו יכול גם את שם בית העסק, הודעה על חברותו בתכנית שיתוף פעולה, וכן קוד ויזואלי (כדוגמת קוד QR) לגישה ישירה למתן משוב מקוון במוקד 106. יתקיים מספור נפרד למתקנים בבתי עסק. שילוט בכניסה לבית עסק פרטי יודבק על חלון הראווה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח בשיתוף היחידה לתכנון אסטרטגי ויחידת אדריכל העיר)

לאשר את המדיניות בהתאם להמלצת הצוות מקצועי.

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