

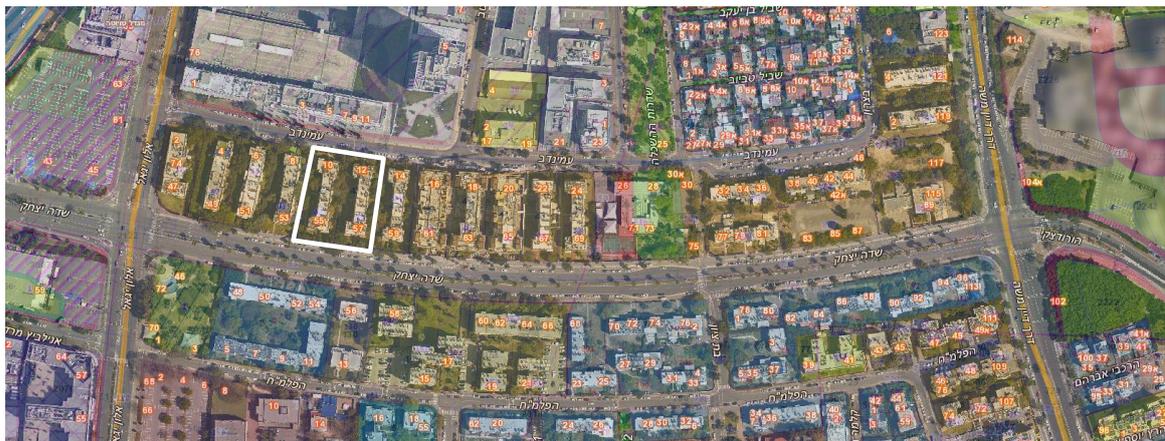
התוכן	מס' החלטה
10-12 - עמינדב 4721/מק/תא - 507-0622985	18/01/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - '23-0001

## 507-0622985 - תא/מק/4721, עמינדב 10-12

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

**מיקום:** שכונת ביצרון/רמת ישראל.

**כתובת:** רחוב עמינדב 10-12 / יצחק שדה 55-57



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק	43, 42	54

**שטח התכנית:** 3.61 ד'

**מתכנן:** אמריו מאיוס אדריכלים ומתכנני ערים

**יזם:** אשר חברה לבנייה בע"מ

**בעלות:** בעלי קרקע, ע"י עו"ד אבן עופר

**מצב השטח בפועל:** 2 מבני מגורים בני 4 ק' (קרקע+3) - 60 יח"ד סה"כ, דרך מאושרת

**מדיניות קיימת:** ע"פ תכנית המתאר העירונית תא/ 5000

### מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: תכנית "קיי"

2393/1 בצרון (דרום), משנת 1989.

יעוד קיים: מגורים 1

שטח התכנון: 3.56 ד' (מתוך סה"כ כ-38 ד' בתכנית)

זכויות בניה: הרחבת יח"ד קיימות – תוספת של כ-20 מ"ר לכל יח"ד קיימת (תוספת של

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
10-12 - עמינדב 4721/מק/תא/507-0622985	18/01/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - '23-0001

כ-31.7% במוצע).  
4 קומות (ק' קרקע + 3 טיפוסיות)

#### מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :  
הריסת המבנים הקיימים והקמת 2 בנייני מגורים בני 10 קומות (ק' קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית) מעל הקרקע ומפלסי חניה תת קרקעיים, ע"פ המותר בתכנית המתאר העירונית תא/5000.  
פירוט יעודים/שימושים : מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת.  
בשטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים יותרו שימושים ציבוריים כגון : צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה, שרותי חירום והצלה, שרותים עירוניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית, בתי אבות, מוסדות סיעודיים, מעונות דיור מוגן לקשישים, מגורים לאנשים עם מוגבלויות, מעונות סטודנטים, דיור ציבורי, דיור שיתופי, דירות מחסה מקלטים ומחסים ציבוריים, מוסדות ממשל, בית משפט, בתי חולים.

#### זכויות בניה :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	סה"כ	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	10,280	289.3	10,280	10,280	5,304	177.3	8732	245.7
מסחר	400	9.8	400	350	50	11.2	100	9.8
ציבורי	365	10.3	365	365	65	2	65	1.5
סה"כ	11,045	309.4	11,045	11,045	5,419	190.5	9,132	257

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

#### רח"ק : 4.62

סה"כ יח"ד :  
צפיפות :  
שטח ממוצע ליח"ד :

136  
38.5 יח"ד/דונם  
88 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד)

#### נתונים נפחיים :

מספר קומות :  
גובה :  
תכסית :  
קווי בניין :  
10 קומות (קומת קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית)  
40 מ'  
54% (כ-45% בקומת הקרקע)  
קו בניין צפוני - 5.0 מ' לרחוב עמינדב  
קו בניין דרומי - 4.5 מ' לכיוון יצחק שדה \*\*  
קו בניין צדי למזרח ומערב (למגרשים שכנים) - 4.2 מ' (נקודת 3 מ').

\*\* לפי סעיף 3.8.2(ד) (3) בתכנית המתאר, הועדה המקומית רשאית להקטין את קו הבניין מ-5 מ' בדרך עורקית עירונית משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית.  
קו הבניין לרחוב יצחק שדה קטן בחצי מטר כדי לשפר את התכנון בין המבנים, להרחיק את קו הבניין מהחזית השקטה של השכונה (עמינדב) ולהביא לחזית נקודת מסחר ברצף הרחוב.

עקרונות ודברי הסבר :  
מבנן בן 2 מבנים תואם להעמדת המבנים הקיימים, הכולל רחבה פנימית משותפת שבה מסומנת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור (בכל שעות היממה ובכל ימות השנה) המהווה קשר בין הרחובות יצחק שדה לעמינדב.  
מבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע של המבנה המזרחי, עם גישה מרחוב עמינדב.  
יצירת חזית מסחרית/פעילה לרחוב יצחק שדה.

תחבורה, תנועה, תשתיות :  
חניון תת קרקעי בתחום המגרש.  
פינוי אשפה מרחוב עמינדב, חדרי אצירת אשפה (לכל כניסה) במרתף.  
אפשרת חיבור רמפת הירידה למרתף שבתחום הפרוייקט המוצע

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
10-12 - עמינדב 4721/מק/תא/507-0622985	18/01/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - '23-0001

לחניון עתידי בחלקה 41 (עמינדב 8) ממערב, באמצעות זיקת הנאה למעבר רכב.  
שביל אופניים בחזית רח' יצחק שדה.

התייחסות לסביבה : הפרויקט ממוקם בין רחובות עמינדב מצפון ורחוב יצחק שדה מדרום המיועד לפיתוח.  
מוצעת חזית מסחרית/פעילה עם גגון לרחוב יצחק שדה והרחבת המדרכה הציבורית המסומנת ע"י זיקת הנאה למעבר הציבור.



**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב מאושר (תב"ע 2393/1)	מצב קיים	נתונים	
309.4	141.9	107.8	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
11,045 עיקרי (10,280 למגורים, 365 לשטח ציבורי, 400 למסחר)	5,052 עיקרי	3,836 עיקרי	מ"ר	
	38.9	29.8	אחוזים	זכויות בניה לקומה טיפוסית
1,380 עיקרי	1,384 עיקרי	1,060 עיקרי	מ"ר	
10 קומות	4 קומות	4 קומות	קומות	גובה
40	15.5	15.5	מטר	
54%	41.7%	32.6%		תכסית
לפי תקן, במגרש – תת-קרקעי	אין פתרון בגבול המגרש	אין פתרון בגבול המגרש		מקומות חניה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
10-12 עמינדב - 4721/מק/תא/507-0622985	18/01/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - '23-0001

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 3.4.2019 התקיים מפגש ציבורי במרכז קהילתי בת ציון. בהשתתפות נציג מוח' תכנון מזרח, יועצת שיתוף ציבור, היזם והמתכנן וכ-50 תושבים (חלקה בעלי דירות וחלקם שכנים). במפגש הוצגה מדיניות התכנון האזורית, תכנית המתאר העירונית. נציג העירייה התייחס לתכניות התחבורה לציר יצחק שדה (מהיר לעיר, אופני-דף) ולמסגרת פריסת המסחר לאורך יצחק שדה. הובהרו לוחות הזמנים במתווים השונים להתחדשות. אדריכל התכנית הציג את התכנון כפי שהוסכם בפורום מה"ע. עלו שאלות בעניין היקפי ועיצוב הבינוי ובנושא קרן תחזוקה. הוסבר כי היקף הבינוי ושטחי הציבור הבנויים נקבע בהתאם להוראות תכנית המתאר, כך גם הוראות הבינוי ותכנון המבנים. הוסבר כי קרן הונית היא הפתרון הנוכחי לקרן תחזוקה.

**זמן ביצוע :** 10 שנים מיום אישור התכנית

### חוו"ד יח' אסטרטגית

עבור תוספת האוכלוסייה המוצעת בתכנית (כ-200 נפשות ב-80 יח"ד המוצעות מעבר לקיימות) נדרשים לפי פרוגרמה כ-1 דונם שצ"פ וכ-0.7 דונם שב"צ.

מכיוון מדובר בתכנית להתחדשות עירונית במסלול של פינוי ובינוי. גודלו של המגרש, הצפיפויות והיקפי הבינוי המוצעים אינם מאפשרים הקצאת הקרקע הנדרשת לצורכי ציבור.

בהתאם לכך :

- **מבני ציבור :** ההמלצה היא להמיר את שטח הקרקע הדרוש בשטחים בנויים בסך של - 400 מ"ר בשטח רציף, עדיף בקומת הקרקע עם אופציה לחצר צמודה. (היקף השטחים חושב לפי סה"כ השטחים הבנויים הדרושים לפי הפרוגרמה עבור צרכים הציבוריים השונים- חינוך, בריאות, תרבות וקהילה, דת. אין סף כניסה לאף שרות ולכן חושבו החלקים היחסיים של השרות הדרושים לאוכלוסיית הפרויקט).
- **שטח פתוח לציבור :** 1 דונם שצ"פ ניתן להקצות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור. יש לבחון הצמדת שטח חצר לשטחים הציבוריים הבנויים בפרויקט.

### חוו"ד אגף התנועה

התכנית תואמה, יש לשנות את נוסח תקני החניה לפי :

1. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
  2. תקן החניה לשטחי ציבור יהיה 1:100 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
  3. תקן החניה למסחר יהיה 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. יש להוסיף את ההוראות האלה לתקנון :
    1. לא תתאפשר כניסה לתת הקרקע מרחוב יצחק שדה.
    2. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבינוי ומעליה יהיה בינוי.
- יש לקבל אישור אגף התנועה לנספח תנועה מעודכן לקראת הפקדה בפועל.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0622985 תא/מק/4721	שם התכנית עמינדב 10-12	מגיש התכנית אשדר חבי לבניה בע"מ	עורך התכנית אמריו מאיוס אדרי
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "יריגלה" (שעור לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלח התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חשפי בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז חשפי בחוק
התוכנית הינה תוכנית עירונית בשטח כולל בגודל 3,560 דונם - התוכנית כוללת חריטת 2 מבני מגורים טוריים וחלוקת 2 מבני מגורים חשימים כולל עיוב שימושים (מגורים ועיבודים)	א.62 (א) חוק הת"ב התש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.12.2016))
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	902 א - עמינדב יחוק שדה לפי נספח עיצוב עירוני - מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לטביבתה	טבלה 5.4 יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. בכפוף להכנת מסמך מדיניות במרקם הכולל בניה גבוהה מסביבתה יותר רחיק 5.
		קיים מסמך מדיניות למרכז רובע 9 מ- 2010 והתכנון המוצא תואם את מסמך המדיניות.

<p>+ מוצע גובה עד 10 קומות.</p>	<p>סעיף 5.3.2 התחדשות עירונית סעיף 5.3.2(ג) בתכנית מתחם התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול החיבטים התכנוניים, המיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. סעיף 5.2.1 מסמכי מדיניות</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור מגורים בבניה עירונית. נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות. מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחזרות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א/ב/ג). אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1(ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>צפיפות: 38.2 יח"ד/דונם</p>	<p>סעיף 3.2.4(1) דירות מגורים סעיף 3.2.4(ג) צפיפות לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעודי: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1(ג) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעודי. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>התכנית כוללת קומות מבונות למבנה ציבור ומסחר בקומת הקרקע.</p>	<p>3.1.1 שימושים כלליים שימושים נוספים: 3.1.1(ז) מסחר 1 עד 25% 3.2.4(4) מסחר 1 בקומת הקרקע</p>	<p>קביעת שימושים נוספים - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים (פרוט מקבצי שימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>התכנית מציעה עד 5 רח"ק</p>	<p>סעיף 3.2.4(ב) רח"ק מירבי 4 סעיף 5.3.2(ג) תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי: אזור לבניה עירונית למגורים הכלול במתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 3.1.4(1) שטחי בניה למרפסות מעבר לרח"ק 3.1.4(ו) בעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד 1 רח"ק נוסף לטובת מצללות או סככות צל.</p>	<p>מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 הנרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעודי.</p>
<p>+</p> <p>לפי תכנית ע'1</p>	<p>סעיף 3.1.5(א) שטחי הבניה בתת הקרקע יחיי בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגובה מביניהם.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מספר קומות מבוססת: 10 קומות</p>	<p>סעיף 5.3.2(ג) סעיף גובה מהתחדשות עירונית 4.2.2(א)-(ג) מספר קומות וגובה בניה</p>	<p>לפי נספח עיצוב עירוני מספר קומות מירבי: 8 קומות. מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.</p>	<p>קביעת גובה הבניה וחזרות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

	לפי נספח אזורי תכנון ונתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.		
	4.2.5 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה  סעיף 4.2.6 (א)(ב) עלייה מעל מספר הקומות בספח העיצוב.		
+	4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש  4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	קיימת חוויית יחידה אסטטיות.  היקף שטחים ציבוריים 365 עקרי ו- 130 שירות.	לפי תשריט אזורי יעוד: איזור מגורים בבניה עירונית	4.1.1 סעיף – קצאה לצרכי ציבור – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח הוראות בדבר קצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	קו בנין קדמי לעמינדב 5 מ'.  סעיף 3.8.2(ד)(3) מאפשר לוועדה המקומית להקטין את קו הבניין האמור בסעיף משקולים, עיצוביים, סביבתיים (אורבניים בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת.	נספח תחבורה	3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8.1 כולל הוראות כלליות (3.8.1) (הוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן הנייה (3.8.7)
	סעיף 4.1.1 (ב) - במתחם הקצאה לצרכי ציבור מפורטת בסעיף 4.2.1 (א) לתקנון והיקפה בהתאם לחוות דעת אסטטיות.		
+	תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות חדרך של דרך עורקית עירונית  סעיף 4.4.3 בניה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחיבות כתנאי לחיתוך	כלל שטח התוכנית	4.4 אכזת סיבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחיבות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	סעיפים: 4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.4 ניקוז 4.6.5 ביוב	כלל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ז)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	מהות הסעיף	סעיף קטן (א)(1)
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)(4)
שינוי קווי בנין	קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(5)
שינוי בדבר הוראות בינוי	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(19)
קביעת הוראות להריסת מבנים וכן קביעת זיקות הנאה	קביעת הוראות לענין חריסת בניינים, לענין זכות מעבר לפי האמור בסעיף.	

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהרן כרמלי, אדרי	025441551		16.5.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברם אוזן, עו"ד	024389769		9.5.2022

ת. ברעם | 2017

העתקים:  
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
10-12 - עמינדב 4721/מק/תא/507-0622985	18/01/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - 0001-23

## חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השפ"פים וזיקות ההנאה בתכנית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
2. שינוי יעוד הקרקע בתשריט ובהוראות מיעוד מעורב ליעוד מגורים, לאור כך שהקומה הציבורית מהווה רק כ- 5% משטחי הבניה הסחירים בתכנית. לפי נוהל מבא"ת יש לשקף שימוש ביעוד רק כאשר הוא מעל 15%.
3. יש להוסיף סעיף בהוראות בהתאמה לסעיף 3.1.4(ו) במתאר, לתוספת 1 רח"ק רק עבור מצללות וסככות ורק בקומת הקרקע.
4. תיקון את הערות אגף התנועה בהוראות ובנספח התנועה ולאשר את הנספח באגף התנועה.
5. תיקון הערה 10 לטבלה 5 – גג טכני ולא קומת גג טכנית.
6. להוסיף בסיפא לסעיף 4.2.2 ז 3 – ובאישור משרד הבריאות. לא יותרו ספסלים ומתקני משחק מעל/ליד חדר השנאים.
7. 4.2.1 סעי' קטן ג'- יש למחוק את המילים "שימושים ציבוריים" מהסעי' הקטן.
8. 4.2.1 סעי' קטן ד'- יש לתקן ולרשום מחדש את המילים "מערכות ניווד וטיפול באשפה ומערכות ביוב" כדלקמן: "מערכות ניווד וטיפול באשפה ו/או בביוב".
9. 4.2.2 סעי' קטן א' 4'- לכתוב "גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו, למעט גובה השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע שלא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו ויקבע סופית בתכנית העיצוב".
10. 4.2.2 סעי' קטן ב' 2' – יש לתקן את הסעי' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרשומו מחדש כדלקמן: "השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע. השטחים הציבוריים יהיו רצופים ורגולריים".
11. 4.2.2 סעי' קטן ב' 7' – יש למחוק מהסעי' הקטן את ההפניה לסעי' קטן 3 (היות השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע בלבד ולא בקומה הראשונה).
12. 4.2.2 סעי' קטן ו' 1- יש לתקן את הסעי' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרשומו מחדש כדלקמן: "בתא שטח 101 ייבנו 430 מטר רבוע (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע".
13. 6.4.1 "תנאים למתן היתרי איכלוס" – יש לחלק את הסעי' לתתי סעיפים למען הנוחות.
14. בטבלה 5 - למחוק הערה 13 להערות ברמת טבלה היות וסוכם כי השטח הציבורי יהיה בקומת הקרקע לרבות החצר שתוצמד לה.
15. יש להוסיף סעיף בתנאי להגשת בקשה להיתר – אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי.
16. יש להוסיף סעיף הקובע כי כל תוספת שתבקש מעבר לנושאים שניתן לבקש כהקלה ובקשו כהקלה בתכנית – יתהווה סטייה ניכרת לתכנית.
17. יש להוסיף סעיף הקובע כי הותרת שטח פנוי מבניה בתת ועל הקרקע בחפיפה הקטן מ-15% תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
18. תיקונים בהתאם להנחיות היועמ"ש ומהנדס העיר.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 10/05/2022  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 09/05/2022

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-222'ב' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : תוכנית להתחדשות עירונית ואיחוד חלוקה ברח' עמינדב מצפון ורח' יצחק שדה מדרום. זהו מרחב שלם שכולו מתחדש, חלקו עדיין בתכנון וחלקו בביצוע, על ידי תמ"א 38 או תוכניות. מרחב זה הוא הגבול בין יד אליהו לשכונת בצרון עם דופן מגוונת של גבהים בין 7 ל-10 קומות בתוכניות ובתמ"א 38.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
10-12 - עמינדב 4721/מק/תא/507-0622985	18/01/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - 0001-23

אלי מאיוס : מציג את התוכנית

מיקי זיידמן : (מציג מצגת) כל החלקים עוברים התחדשות 7.5 קומות ו10 12 מדובר על צורה של חיזוק ועל 38 (2) הריסה ובניה ולכן קבלו תמריץ 10 קומות. מציג את אזור התכנון. החרפת המצב של שטחים בנויים פתוחים במתחם עמינדב ביצרון כולל אזור תעסוקה 902. אתם לוקחים את התשתית הקיימת ומעמיסים עליה בניה בתמ"א 38 (1) אין מה לעשות, בתמ"א 38 (2) אתם מעמיסים הרבה יותר. מוסיפים מאות יח"ד דיוור ובכל אזור עמינדב 2000 יח"ד מבלי לתת מענה בשטחי ציבור. ולא ממש אפשר למעט שטחי ציבור בקומת הקרקע שגם אינם. התחדשות עמינדב בחיזוק 38(1) וגם מרבית התכנית מעמיסה אוכלוסיה פי 3 ויותר וללא תוספת שטחי ציבור. שטחי הציבור הנוספים יכולים לבוא רק מתוך הבינוי החדש בתוך אזור התעסוקה של עזרה ביצרון 902 ב'. זה מחדד את הצורך בניוד זכויות לאזור התעסוקה עזרה ובצרון ולמצער הוספת שטחי ציבור בקומת הקרקע במרחב. בנוסף לנושא הרח"ק לפי תא/5000 אני מבקש להזכיר לוועדה הרח"ק 5000 הוא עד 2 או חלק של תכנית וגובה. ישנו מסמך של היחידה האסטרטגית של חב' חשמל שמציין פער רב בנושא שטחי הציבור.

תמיר קהילה : בדפ"ט יש חו"ד אסטרטגית שליוותה את התוכנית. מדובר במכפיל יחסית קטן, פי 2 ביח"ד ותוספת שטחי הציבור הבנויים של 430 מ' מספקת את התוספת בתוכנית הזו. בעניין הכנסת הרמפה לתכנית המבנה, אנחנו דורשים זאת בכל התוכניות ובמיוחד כשיש תכנית גדולה ויש חשש שלא ישמר חלחול מספיק. כאמור אנחנו לא ממליצים לקבל את הבקשה הזו ואנחנו צריכים לדרוש שבכל תוכנית הרמפה תהיה בתכנית של המבנה ושהשטח יהיה פנוי מבניה בכפיפה מעל ובתת קרקע. אני מבקש להכניס להחלטה בחוות צוות : מקריא את הסעיפים.

דורון ספיר : לאשר להפקדה פה אחד.

זו היתה חו"ד אסטרטגית

### **בישיבתה מספר 0016-22 מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השפ"פים וזיקות ההנאה בתכנית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
2. שינוי יעוד הקרקע בתשריט ובהוראות מיעוד מעורב ליעוד מגורים, לאור כך שהקומה הציבורית מהווה רק כ- 5% משטחי הבניה הסחירים בתכנית. לפי נוהל מבא"ת יש לשקף שימוש ביעוד רק כאשר הוא מעל 15%.
3. יש להוסיף סעיף בהוראות בהתאמה לסעיף 3.1.4(ו) במתאר, לתוספת 1 רח"ק רק עבור מצללות וסככות ורק בקומת הקרקע.
4. תיקון את הערות אגף התנועה בהוראות ובנספח התנועה ולאשר את הנספח באגף התנועה.
5. תיקון הערה 10 לטבלה 5 – גג טכני ולא קומת גג טכנית.
6. להוסיף בסיפא לסעיף 4.2.2 ז 3 – ובאישור משרד הבריאות. לא יותרו ספסלים ומתקני משחק מעל/ליד חדר השנאים.
7. 4.2.1 סעי' קטן ג'- יש למחוק את המילים "שימושים ציבוריים" מהסעי' הקטן.
8. 4.2.1 סעי' קטן ד'- יש לתקן ולרשום מחדש את המילים "מערכות ניווד וטיפול באשפה ומערכות ביוב" כדלקמן : "מערכות ניווד וטיפול באשפה ו/או בביוב".
9. 4.2.2 סעי' קטן א' 4- לכתוב "גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו, למעט גובה השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע שלא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו ויקבע סופית בתכנית העיצוב".
10. 4.2.2 סעי' קטן ב' 2- יש לתקן את הסעי' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרישומם מחדש כדלקמן : "השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע. השטחים הציבוריים יהיו רצופים ורגולריים".
11. 4.2.2 סעי' קטן ב' 7- יש למחוק מהסעי' הקטן את ההפניה לסעי' קטן 3 (היות השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע בלבד ולא בקומה הראשונה).
12. 4.2.2 סעי' קטן ו' 1- יש לתקן את הסעי' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרישומם מחדש כדלקמן : "בתא שטח 101 ייבנו 430 מטר רבוע (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע".
13. 6.4.1 "תנאים למתן היתרי איכלוס" – יש לחלק את הסעי' לתתי סעיפים למען הנוחות.
14. בטבלה 5 - למחוק הערה 13 להערות ברמת טבלה היות וסוכם כי השטח הציבורי יהיה בקומת הקרקע לרבות החצר שתוצמד לה.

התוכן	מס' החלטה
10-12 - עמינדב - 4721/מק/תא/507-0622985 דיון בהתנגדויות	18/01/2023 7 - - '0001-23

15. יש להוסיף סעיף בתנאי להגשת בקשה להיתר – אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי.
16. יש להוסיף סעיף הקובע כי כל תוספת שתבקש מעבר לנושאים שניתן לבקש כהקלה ובקשו כהקלה בתכנית – יתהווה סטייה ניכרת לתכנית.
17. יש להוסיף סעיף הקובע כי הותרת שטח פנוי מבניה בתת ועל הקרקע בחפיפה הקטן מ-15% תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
18. להוסיף הוראה כי "לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שימשו לחניה".
19. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו אישור מסמכי התכנית ע"י אגף נכסי העיריה.
20. יש להוסיף הוראה בדבר זיקת הנאה הדדית בחניון למעבר רכב למגרשים של עמינדב 14. יש להציג בנספח התנועה והבינוי את האפשרות למעבר זה. בתכנון המרתף יש להציג פתח עתידי בקיר הדיפון.
21. במעבר בקומת הקרקע בחזית הצפונית יש לשמור שלושה מטרים מקורים לכוון מזרח ולכוון מערב כך שישאר בקומת הקרקע מעבר צפונה ברוחב של 6 מטרים בנוסף למרווח בין הבניינים בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
22. תיקונים בהתאם להנחיות היועמ"ש ומהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאל  
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

## פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10801 בעמוד 11545 בתאריך 14/09/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב	16/09/2022
מעריב הבוקר	16/09/2022
מקומון ת"א	16/09/2022

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית, התנגדות מהנדס העיר.

### להלן עיקרי ההתנגדות מהנדס העיר:

1. שינוי נוסח להערה 2 להערות לטבלת זכויות והוראות בניה בטבלה 5.
2. שינוי נוסח כותרת סעיף מ"תנאים בהליך רישוי" ל"תנאים להגשת בקשה להיתר".
3. מחיקת הערה ב' בהערות ברמת טבלה 5.
4. הגדלת הצפיפות עבור מענה ל- 20% יח"ד כדיור מכליל ע"פ הנחיית מנהל התכנון.

### סעיפי ההתנגדות:

1. סעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע":

התוכן	מס' החלטה
10-12 - עמינדב 4721/מק/תא/507-0622985 דיון בהתנגדויות	18/01/2023 7 - - 0001-23ב'

הערה (2) להערות לטבלת זכויות הבניה – יש לרשום את הערה מחדש כדלקמן: "שטחי השרות לשטחים הציבוריים בתת הקרקע יהיו עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכיוצא בזאת, הדרושים להפעלתם של השטחים הציבוריים. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה עבור השטח הציבורי הבנוי כמפורט בהערה (8) שלהלן."

2. **סעי' 6.1 "תנאים בהליך רישוי":**  
יש להוסיף בתחילת הסעי' כותרת משנית כדלקמן: "תנאים להגשת בקשה להיתר", ולמחוק את המילים תנאים למתן היתר.

3. **מחיקת הערה ב' בהערות ברמת טבלה 5:**  
ע"פ תקנות חישוב שטחים 2020 הצללות ציבוריות (המוקמות ע"י הרשות העירונית) אינן מחוייבות בזכויות בניה. מכיוון ששטח קרקע זה סחיר, ובכדי למנוע קונפליקט עתידי, יש למחוק הערה זו ולאפשר את ההצללות מכוח התקנות.

4. **מענה ל-20% יח"ד לדיור מכליל:**  
בצדמבר 2021 יצא מסמך הנחיות מנכ"לית מינהל התכנון ויו"ר ועדות מחוזיות מרכז ותל אביב - תכנון בסביבת תחנות מטרו. במסמך הנחייה שבקרה לתחנות המטרו - עד 600 מ' (תכנית זו נמצאת כ-300 מ' מתחנת יצחק שדה), יש לקבוע בתכנית 20% יח"ד כדיור מכליל ו/או דיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית וגם תמהיל דיור מגוון.  
מומלץ לועדה לקבוע כי על התכנית לעמוד בהנחיה זו בכפוף להתאמות.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

בהתייחס לסעיף 4 בהתנגדות מה"ע, לאחר בירור מול הועדה המחוזית, הוחלט למשוך את סעיף 4 בהתנגדות מה"ע.  
מומלץ לועדה לקבל את סעיפים 1-3 בהתנגדות מה"ע ולתת תוקף לתכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-23ב' מיום 18/01/2023 תיאור הדיון:**

תמיר קהילה: מציג את תקציר התוכנית וההתנגדויות שהוגשו.  
דורון ספיר: אם אין הערות נקבל את התנגדות מהנדס העיר וניתן תוקף לתוכנית.

**בישיבתה מספר 0001-23ב' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

למשוך את סעיף 4 בהתנגדות מה"ע, לקבל את סעיפים 1-3 בהתנגדות מה"ע ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן