

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

פרוטוקול מאושר מספר 20-0005
ז' ניסן תש"פ 01/04/2020 11:00 - 14:00

שיבת הועדה התקיימה באמצעות שיחת וידאו מרחוק

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ וסגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה	דורון ספיר, עו"ד אופירה יוחנן וולק שפירא ליאור לדיאנסקי ראובן עו"ד להבי מיטל הראל אסף	השתתפו ה"ה:
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח מנהלת לבינוי ופיתוח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד רות אריאל איל רונן אורית בן אסא אירית לב הר גבאי אלה דוידוף	נכחו ה"ה:
סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה	ציפי ברנד חן אריאלי נורי מאיה זבולון אלחנן	חסרים:
מ. מח' תכנון מרכז רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי	לריסה קופמן, אדר' אירינה זילברמן	
ארגון הקבלנים נציג רשות מקרקעי ישראל משרד האוצר נציג החברה להגנת הטבע	אלי יהל עמי אלמוג מלי פולישוק, עו"ד ניר מסורי	משקיפים

פרוטוקול 20-0005 מיום 1.4.2020 אושר בישיבה 20-0006 מיום 22.4.2020



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול החלטות מספר 20-0005
ז' ניסן תש"פ 01/04/2020 11:00 - 14:00**

שיבת הועדה התקיימה באמצעות שיחת וידאו מרחוק

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 20-0004 מיום 11/03/2020 – מלבד נושא 4 תכנית עיצוב רחוב העבודה, הנושא הזה יאושר בפרוטוקול הבא.			
מתחם לפיד בקשה להארכת מועד למתן החלטה בתביעת פיצויים תכנית מפורטת מס' 1200 ותכנית מתאר מקומית מס' דיון בפיצויים 5000 נמל תל-אביב 10 דיון בנושא הארכת מועד למתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית המתאר של תל-אביב תא/5000 שאושרה למתן		2	2.
תת"ל 70א וו71ג' 5000 תכניות 3616א 3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 הארכת מועד למתן החלטה בתביעות פיצויים לפי 197		3	3.
בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/4130 "התחדשות עירונית ברח בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/4130 "התחדשות עירונית ברח		6	4.
בית גיבור תכנית עיצוב דיון בביטול תכנית עיצוב ארכיטקטוני		15	5.
דרך השלום 87-89 דיון בדיווח על הסרת התנגדות משרד הבטחון	507-0403873	29	6.
מדיניות רחוב נמיר דיון בסעיף 77-78	507-0101011	41	7.
תעא 4695 (1) דיון בעיצוב ארכיטקטוני		45	8.
מכבי יפו מתחם 1 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		66	9.
בית הספר פסטלוצ'י דיון בעיצוב ארכיטקטוני		81	10.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
מתחם לפי בקשה להארכת מועד למתן החלטה בתביעת פיצויים תכנית מפורטת מס' 1200 ותכנית מתאר מקומית מס' דיון בפיצויים	01/04/2020 1 - 20-0005

רקע:

בתאריך 14.12.2019 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית מס' 1200 שאושרה למתן תוקף בתאריך 3.7.1975 וכן בגין תכנית תא/5000 המתאר של תל-אביב שאושרה למתן תוקף בתאריך 22.12.16

התובעים:

תל-אביב ביץ פלאזה (שותפות מוגבלת) ח.פ 550205868 אצל רו"ח בייקר טילי, רח' מנחם בגין 11 רמת-גן.

הנכס: גוש: 7011 חלקה: 47 בשטח רשום של כ-11 דונם.

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

בסמוך לתום 3 שנים להגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית מפורטת מס' 1200 ותכנית מתאר מקומית מס' תא/5000, הוגשה תביעת פיצויים למען הזהירות בלבד, על ידי (שותפות) תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת שהינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 47 בגוש 7011 – מתחם "לפיד", בסך כולל של **265,950,000** ₪ (כולל הפרשי הצמדה וריבית):

- מדובר בתביעה רבת מסמכים, שהוגשה בימים האחרונים לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית 5000, הכוללת חוות דעת שמאית ארוכה ומפורטת;
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית, זאת בשל החומר הרב וריבוי ההליכים שהיו בנכס;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לתביעה;

לאור כל המקובץ, מבוקשת ארכה, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

תרשים סביבה:



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

אילנית לוזון שגב : מפרטת את התביעה ואת הבקשה להארכת מועד לתת חו"ד לעוד 120 יום.
מיטל להבי : לתביעה כזו יכולה להיות השלכות על תוכנית 1200.
אילנית לוזון שגב : ברצף התכנוני חלות בין היתר תכנית 1200 ו A יפו . התובעים טוענים ש A יפו היא המצב התכנוני הקודם שלהם בלי הפחתות של אזור לתכנון בעתיד לפי 1200 .

בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הארכת המועד ב-120 יום.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
01/04/2020	5000 נמל תל-אביב 10
2005-0005 - 2	דיון בנושא הארכת מועד למתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית המתאר של תל-אביב תא/5000 שאושרה למתן

רקע:

בתאריך 19.12.19 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/5000 תכנית המתאר של תל-אביב שאושרה למתן תוקף בתאריך 22.12.16

התובעים: חברת פיתבונדד בע"מ באמצעות עו"ד רמי י. מנוח .

הנכס: נמל ת"א 10 ת"א גוש: 6964 חלקה: 14 בשטח רשום 647 מ"ר.

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב:

בסמוך לתום 3 שנים להגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000, הוגשה תביעת פיצויים, על ידי פיתבונדד בע"מ שהינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 6964 ברחוב הנמל, בסך של 17,176,600 ₪ (לא כולל הפרשי הצמדה וריבית):

- מדובר בתביעה רבת מסמכים, שהוגשה בימים האחרונים לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית 5000, הכוללת חוות דעת שמאית ארוכה ומפורטת;
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית, בין היתר, בשל מורכבות התביעה והחומר הרב;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לתביעה;

לאור כל המקובץ, **מבוקשת ארכה, בת 120 ימים**, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

תרשים סביבה



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

אילנית לוזון: מפרטת את התביעה ומבוקשת הארכת מועד ל120 בכדי לבצע עוד בדיקות.

בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מאושרת הארכת המועד ב 120 יום.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ - תת"ל 70א וו1אג' 5000 תכניות 3616א ו3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 הארכת מועד למתן החלטה בתביעות פיצויים לפי 197	01/04/2020 3 - - '20-0005

1. מסוף חודש דצמבר 2019 ואילך הוגשו 141 תביעות פיצויים לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 70א ("הקו הסגול" מקטע מערבי) וכן עקב אישור תכנית 5000, תכנית 3616א / תכנית 3729א.
2. ביום 23.12.2019 הוגשה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 71א/ג בלבד.
3. בסה"כ היקף הפיצויים הנתבע הוא כדלקמן:

תא/5000	תת"ל 70א	תת"ל 71א/ג	א/3616א	א/3729א
₪ 42,773,700	₪ 163,845,800	₪ 800,000	₪ 53,712,400	₪ 75,500

להלן עיקרי הטענות בתביעות:

4. תכנית 5000 – תכנית מתאר לעיר תל אביב שאושרה למתן תוקף ביום 22.12.2016. התכנית מסמנת את רחוב ארלוזורוב כרחוב בו קומת הקרקע מסחרית ללא מגורים. סקר שווי דירות באזורים סמוכים שבוצע ע"י שמאי התובעים מעלה ששווי מ"ר למגורים מעל קומת מסחר הינו במוצע 34,300 ₪ לעומת 39,000 ₪ כאשר לא קיימת קומת מסחר. לפיכך, נתבעה ירידת ערך של כ- 10% למגורים מעל קומת קרקע המשמשת למסחר לעומת מגורים ללא קומה מסחרית.
5. תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב אושרה למתן תוקף ביום 18.7.2017. התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מערכת תחבורה עתירת נוסעים לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות וכדומה. עיקרי הטענות מתכנית זו:
 - נגישות לבניין – חסימת הנגישות ברכב לחלק מהבניינים מייצרת פגישה באיכות המגורים בנכס, בתחזוקתו השוטפת ובאפשרויות ניצול הפוטנציאל הגלום בו כלומר נטען כי בלתי אפשר לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, הרחבה או שיפוץ בנכס נטול גישה ברכב.
 - חסימת הגישה למקומות חניה – בחלק מהנכסים להם צמודה חניה או לנכסים בבניינים בהם קיימת חניה משותפת והחניה לא ניתנת עוד לשימוש, קיימת ירידת ערך בגין אובדן מרכיב החניה.
 - על פי ממצאי סקר שערך שמאי התובעים נמצא כי שווייה של חניה צמודה בסביבת הנכס כ- 700,000 ₪ ושווייה של חניה משותפת כ- 500,000 ₪.
 - הפקעת חלק מהמגרש לצורך דרך – על פי הוראות תמ"א 38 ניתן להרחיב ב- 25 מ"ר (כולל ממ"ד) כל דירה קיימת בקומה, מותנה במגבלת קווי הבניין.

בחלק מהבניינים ההפקעה מצמצמת את קווי הבניין באופן שפוגע באפשרויות ההרחבה ובכך אובדות זכויות בניה.

בנוסף, זכויות הבניה מתכניות מ' + 1 נפגעות מהפקעה השטחים.

- שינוי תוואי הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב מתת קרקעי לעילי – על פי הוראות תמ"א 23 א' (תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל) ותמ"מ 5 (תכנית מתאר מחוזית של מחוז תל אביב) קו הסעת ההמונים ברחוב ארלוזורוב סומן כתת קרקעי.
- בתת"ל 70/א שונה קו הרכבת הקלה לקו עילי, שינוי שגורם לדעת שמאי הבעלים לירידת ערך הנכסים.

6. **תת"ל 71/ג** – תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב אושרה למתן תוקף ביום 2.10.2017.

התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מערכת תחבורה עתירת נוסעים לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות וכדומה. עיקרי הטענות מתכנית זו:

- פגיעה בפרוטנציאל זכויות הבניה – ייעוד החלקה במצב החדש לדרך מפחיתה את פוטנציאל זכויות הבנייה עפ"י תוכניות תא/5000 המאושרת ותוכניות תא/3561 המופקדת.
- פגיעה בגין אפשרויות חניה בחניון העילי – יעוד חלק מהחלקה לדרך "נוגס" בשטח מקומות החניה המסומנים בחניון העילי ומצמצם את מספר החניות. בהתאם לתחשיב שהוצג בשומת התובעים, 2 מקומות חניה נגרעים.
- פגיעה בשטח אחסנה בקומת המרתף כתוצאה מהפיכת השטחים ליעוד דרך.

7. **תכנית 3616 א' (רובע 3)** - אושרה למתן תוקף ביום 9.1.2018 ותכנית 3729 א' (רובע 4) אושרה למתן תוקף ביום 14.6.2018 – תכניות להתחדשות עירונית החלות על בנייני מגורים בלבד, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות מסחריים. התכניות מטמיעות את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצות את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו. טענות התובעים הינן כי התכניות מגבילות את גובה הבניינים המרבי משני עברי רחוב ארלוזורוב ובכך מקטינות את זכויות הבניה ביחס לתמ"א 38.

חוות דעת השירות המשפטי - עו"ד מיכל דיק

8. בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נת"ע חתמה על כתבי התחיבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל 70/א ותת"ל 71/ג (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").

9. הועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מייד עם התקבלותן במשרדי הועדה המקומית.

10. בהתאם לסעיף 198(א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.

11. המדובר **בתביעות רבות ומורכבות**, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.

12. על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש לקבל **חוות דעת מומחים** בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד.

13. בנוסף, נדרש לערוך **בחינה מקיפה** לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות.

14. חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיב הפיצויים עקב אישור תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א, מאחר שעסקין בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.

15. זאת ועוד: לאור **משבר הקורונה**, הועדה המקומית עובדת בימים אלה במתכונת לשעת חירום שלא ברור מתי תיגמר, ורוב עובדי הוועדה המקומית, לרבות רוב עובדי מחלקת שומה והשבחה, ורוב עורכי הדין בשירות המשפטי, וכן רוב עובדי המנהלה באגפים השונים, מצויים בחופשה כפויה, בהתאם להחלטת הממשלה ביחס לשירות הציבורי.

16. לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של **חצי שנה** למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

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

אילנית לוזון: מפרטת את נושא התביעות ומבוקש הארכת מועד בשל מורכבות הנושא, העובדה שמדובר בשלוש תכניות באותה התביעה, תיאומים מול חברת נת"ע, גורמים נוספים ועוד.

בישיבתה מספר 20-0005 ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הארכת המועד ב120 יום.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל

התוכן	מס' החלטה
בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/4130 "התחדשות עירונית ברח	01/04/2020
בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/4130 "התחדשות עירונית ברח	4 - 20-0005

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי הועדה מישראל אשר והשמאי עודד לוי ב"כ החתום על השיפוי חברת בין השדרות תל-אביב בע"מ, וחוות דעתו של עו"ד ניר בראונשטיין ב"כ הועדה המקומית והינן חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

רקע:

בתאריך 15.12.2019 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/4130 "התחדשות עירונית ברחוב לה גווארדיה "בין השדרות", שפורסמה ביום 15.12.2016.

התובעים:

זהבי יוסף ת.ז. 004829941

זהבי אביבה ת.ז. 4051744

הנכס התובע:

כתובת: רחוב הגיבור האלמוני 46, שכונת "יד אליהו" בתל-אביב.
דירת התובעים: מהווה דירת מגורים בת 3.5 חדרים בקומה השביעית (עליונה) בבניין, בשטח רשום של 88.9 מ"ר, בבניין בן 7 קומות מעל קומת עמודים, הידוע כתת-חלקה 992/54 בגוש 6133.

הנכס הנתבע:

הפגיעה הנטענת הינה פגיעה עקיפה במקרקעין גובלים.

כתובת: תחום תכנית 4130

רחוב לה גווארדיה 65, 67, 69, 71

רחוב עמק איילון 18, 20, 22, 24

גוש: 6133

חלקות בשלמות: 465 - 472

חלק מחלקות: 426, 428, 474, 879, 884

במצב תכנוני קודם

קיימים 4 בנייני מגורים טוריים ישנים בני 3-4 קומות (הבניין הגובל בבניין התובעים בן 4 קומות), הכוללים 106 יח"ד. הדירות אינן כלולות בטיפוסי הרחבות.

במצב תכנוני חדש

תכנית 4130 – במסגרת הליך של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בנייה מרקמית של 7 מבנים ב- 6 מבנים בני 8 קומות כל אחד בבנייה מרקמית ומבנין אחד של 15 קומות. בנייה חדשה של עד 420 יח"ד. המבנים לאורך רחוב לה גווארדיה יוצרים קולונדה וחזית מסחרית.

תנאי להיתר בנייה הינו אישור תכנית בסמכות ועדה מקומית, הכוללת איחוד וחלוקה חדשה.

כתב שיפוי כלפי הוועדה המקומית ת"א:

לתכנית תא/4130 "התחדשות עירונית ברחוב לה גווארדיה "בין השדרות", שפורסמה ביום 15.12.2016 קיים כתב שיפוי החתום ע"י יזמי התכנית חברת בין השדרות תל-אביב בע"מ.

תצלום הבניין התובע :



תרשים הסביבה :



תחום תכנית 4130

מיקום הנכס התובע

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי מר אילון לוי, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית תא/4130 עומדת על סך של 552,069 ₪.

עיקרי טענות התובעים :

במסגרת התביעה לירידת ערך, נטען כי אישור תכנית תא/4130 (להלן "התכנית"), הביא לירידת ערך הנכס הנישום בשיעור 23%, לפי הפירוט

לחלן תחשיב ירידת הערך:

27,000 ₪	שווי מ"ר רשום במצב קודם
88.90	שטח הדירה
2,400,300 ₪	שווי הדירה במצב קודם
	ירידת ערך בגין חסימת נוף 9%
	ירידת ערך בגין אובדן פרטיות 2%
	ירידת ערך בגין הצללה וחסימת אור טבעי 5%
	ירידת ערך בגין גודש תנועה וגידול בצפיפות 3%
	ירידת ערך בגין משטר רוחות (אוויר) 4%
	סה"כ ירידת ערך באחזים 23%
-552,069 ₪	סה"כ ירידת ערך בש"ח
1,848,231 ₪	שווי הדירה במצב חדש

פירוט הפגיעה הנטענת:

תכנית 4130 יוצרת פגיעה בנוף הנשקף לכוון מערב ודרום-מערב, הצפוי להיחסם ע"י התכנית הפוגעת, פגיעה בפרטיות עקב השקפת דיירים על דירת התובעים מהמבנים שייבנו בתחום התכנית הפוגעת, פגיעה עקב הצללה, רעש ותנועה ומרכיבים נוספים.

פירוט ראשי הנזק עפ"י חו"ד שמאי התובעים אילון לוי**חסימת נוף (9%) ואובדן פרטיות (2%)**

מבחינת המצב הקודם לעומת המצב בתכנית הפוגעת, ניתן להסיק כי הנוף העיקרי הנשקף לכיוון מערב ודרום מערב צפוי להיחסם ע"י המתחם בו חלה התכנית הפוגעת. כמו כן, תיווצר פגיעה בפרטיות עקב השקפת הדיירים במבנים שייבנו - על הנכס התובע.

הצללה וחסימת אור טבעי (5%)

הדירה התובעת פונה ברובה לכיוון מערב ונחשפת לשמש ישירה בעיקר מכיוון מערב. בהתחשב במרחק שבין הדירה לבין קווי הבניין המוצעים בתכנית 4130 (כ- 24 מ'), גובה הדירה התובעת (20.32 מ') לעומת גובה המבנים הסמוכים המוצעים בתכנית (34 מ' לבניין הנמוך ו- 56 מ' לגבוה), זווית השמש ביחס לאופק בכיוונים דרום-מערב ומערב, ניתן להסיק כי הבניינים המוצעים עשויים להצליל את הדירה. זמן חשיפת קרני שמש ישירה עתיד להתקצר משמעותית.

חסימת זרימת אוויר מכיוון מערב (4%)

התכנית חוסמת את כיוון האוויר העיקרי של הדירה ולפיכך קיימת סבירות גבוהה שזרימת האוויר מכיוון מערב תפגע באופן משמעותי.

גודש תנועה וגידול בצפיפות (3%)

קטע הדרך כיום הינו חד סיטרי לכוון דרום (דרך לה גוארדיה), הרחבת הכביש מאפשרת הסבת הכביש לדרך דו-סטרי. תוספת כ- 314 יח"ד מהמצב הקודם לתכנית תגרום לגודשי תנועה באזור, ותגרום להפרעה במעבר הרכבים לחלקה "הנפגעת" וביציאה ממנה.

גידול הוצאות (טענות עו"ד)

במהלך הבניה לא יוכלו התובעים כלל לגור בדירתם לאור המפגעים האדירים לרבות רעש אבק ותחבורה במהלך העבודות ויאלצו לעבור לדירה חלופית ולא יוכלו להשכיר את דירתם לאחר, באשר לא יהיה מי שיחפוץ לגור באתר בניה. זאת ועוד, יאלצו המוכרים למכור את דירתם לאחר תחילת הפרויקט. לכל הנ"ל משמעות כלכלית המתבטאת בהוצאות.

התייחסות השמאי מטעם החתום על כתב השיפוי, מר עודד לוי:

לאחר עיון בשומת התובעים ובפסיקות של בתי משפט וועדות ערר, סבור שיש לדחות את התביעה, מהטעמים הבאים:

- על התובע ירידת ערך חל נטל ההוכחה כי אכן ארעה ירידת ערך. למעשה, התובעים לא הצליחו להרים ולו באופן מינימלי - את נטל הראיה המוטל עליהם לשם הוכחת תביעתם.
- בתכנית קיימים אלמנטים משביחים שלא הובאו בחשבון בשומת התובעים. התכנית משפרת את מצב התנועה, מגדילה את המרחק בין דירת התובעים מהבניינים ממערב, מחדשת את הסביבה, מוסיפה חניות לדיירים ולאורחים, קובעת אזורים בזיקת הנאה לציבור, קובעת שטחים לטובת שימושים ציבוריים (בק"ק יוקצו כ- 400 מ"ר + שטחי חצר לשימושים ציבוריים לחינוך, קהילה ותרבות, בהעדפה לגני ילדים) ועוד. ראה בחוה"ד פירוט האלמנטים המשביחים.
- הפרויקט תואם לבנוי בסביבה ולהתפתחות הטבעית של מטרופולין תל אביב. התכנית הוכנה תוך הצמדות לעקרונות מדיניות רובע 9 ונכללת בהתפתחות הטבעית והצפויה של העיר. אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח העיר ייעצר בקצה מגרשו וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב לא ניתן לטעון לפגיעה תכנונית.
- הפרטיות הקיימת בדירת התובעים לא תיפגע.
- בשומת התובעים הוצגו שומות מייעצות, התומכות, לדעת שמאי התובעים, בקביעת ירידת ערך. לאחר עיון בשומות ובנסיבות בגינן הוגשו תביעות לירידת ערך, נמצא כי מדובר במקרים עם מאפיינים שונים מהמקרה הנדון, ולא ניתן להתבסס עליהן לצורך קביעת ירידת ערך בנכס הנדון.
- בשומת התובעים שווי למ"ר במצב הקודם הוערך בסך של 27,000 ₪, ושווי הדירה ב- 2,400,000 ₪. שווי זה אינו נתמך בעסקאות השוואה, וגבוה מכל העסקאות שהוצגו בשומת התובעים.
- עפ"י עסקה שנערכה בתאריך 09/10/2016, לדירה ברח' הגיבור האלמוני 50 קומה 7, בעלת מאפיינים דומים מאד לדירה שבנדון, שווי למ"ר עומד על כ- 22,140 ₪. שווי הדירה שנקבע ע"י שמאי התובעים, במצב הקודם, תיאורטי, אינו סביר ולפיכך תחשיב ירידת הערך שערך השמאי - שגוי. בשומת התובעים לא הוכחה פגיעה ו/או שיעור הפגיעה הנטענים עפ"י עסקאות השוואה.
- תא/5000 פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 28/11/2013, ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016. תא/5000 מהווה תכנית מתארית, באופן שהוראות התכנית שבנדון (תא/4130) נגזרות ממדיניות והוראות תא/5000, אשר ממועד הפקדתה הבהירה כי המצב ששרר ערב הכנתה ישתנה.

מסקנה: יש לדחות את התביעה.**התייחסות שמאי הועדה מר מישל אשור לראשי הנזק בשומת התובעים:****חסימת נוף (9%)**

הנוף הנשקף מהדירה הנישומה לכוון מערב הינו נוף אורבני מלא, המשקיף על גגות בנייני שכונת "ד אליהו".
הנוף העירוני המדובר, הינו גגות ישנים שחלקם מיועדים להריסה, והמוצבים בהם מתקנים טכניים כגון: דודי שמש, אנטנות, סככות וכו', הפונים מערבה לאורך ציר רח' לה גווארדיה.

להלן צילום "הנוף" מדירת התובעים:



מחירי מכירת דירות בסביבה אינם מושפעים מ"הנוף" הנ"ל ואין ביטוי במחירי המקרקעין להפרשים בין הקומות הנמוכות, הפונות לבינוי הקיים לבין הקומות הגבוהות, הפונות ל"נוף".
בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק מהוראות תכנית 4130, הדירה התובעת ממוקמת מול הבניין בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) ובמרחק של כ- 25 מ' ממנו.

הבנייה המוצעת כלולה בשינויים החלים באופן טבעי בעיר דינמית ומתפתחת ולא ניתן להתבסס על ההנחה כי נוף עירוני יישאר סטטי ולא ישתנה במשך השנים.

בנין חדש המרוחק 25 מ', מהווה שיפור משמעותי לנוף הקיים, הכולל בעיקרו, גגות מוזנחים שעליהם דודי שמש ישנים בשכונת יד אליהו.

בעניין זה הרינו להפנות להחלטת ועדת ערר ע"ר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה – תל אביב, בה מציינת, ועדת הערר, בין היתר, כדלקמן:

"לגופו של עניין. שוב לפנינו מקרה בו בעלי זכויות במקרקעין מנסים למנוע מבעלי זכויות במקרקעין סמוכים להם את מימושם ואת פיתוחם ואת מלוא ההנאה מהם, בדיוק כפי שהם עצמם קיבלו ונהנו בזמנו. עמדת ועדת ערר זו בעניין זה ידועה – וראו דברים שאמרה הוועדה לאחרונה בע"ר תא 95065/07, אשר יפים הם גם לכאן. כפי שנפסק, אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, ובתנאי שמדובר בפיתוח התואם את אופי הבינוי ומגמות התכנון באזור.

כך גם במקרה הנדון. מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכוח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההיפך - כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בנייה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. משמעות הפסיקה היא, כי גם אין לייחס משמעות למועדים הכרונולוגיים של אישור התכניות בהקשר זה. מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תכנית חריגה, אינו קונה "זכות ראשונים", מכח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה."

בעניין זה ראוי לציין כי, התובעים הגישו התנגדות לתכנית 4130 בטענה, בין היתר, כי, "הפרויקט יחסום למתנגדים את הנוף הצופה על כל תל אביב יפו, בת-ים וחולון".

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב, בישיבת ועדת משנה ב' מ"מ 1233 בדיון בהתנגדויות לתכנית 4130 מיום 08.08.2016, השיבה כי:

"יישום התכנית אכן ישנה את הנוף העירוני הנשקף מבית המתנגדים, אולם שינוי זה נובע, כאמור לעיל, מהשינויים החלים באופן טבעי בעיר דינמית ומתפתחת, והועדה סבורה כי לא ניתן ולא ראוי להבטיח נוף עירוני סטטי ולא משתנה למשך שנים."

הננו לציין כי לאורך ציר לה גווארדיה אושרו מס' תכניות בניין עיר, התואמות למדיניות הועדה, הכוללות בנייה לגובה וכוללות זכויות בנייה החוסמות את הנוף לכוון מערב, דוגמת תכניות 3944 (לה גוארדיה -21, 13), הכוללת בניינים בגובה של עד 29.5 קומות, תכנית 4123 (לה גוארדיה 36-56 בתים זוגיים ואי זוגיים),

הכוללת בניינים בגובה של עד 8.65 קומות ותכנית 4040 (לה גוארדיה 64-68), הכוללת בניינים בני 8 קומות.

לאור כל האמור, אישור תכנית 4130 והבינוי הכלול בה, הכולל, בין היתר, בינוי במרחק של 25 מ' מדירת התובעים, ביחס למרחק כיום שהינו כ- 23 מ' ובמס' קומות זהה, מהווה, למעשה חלק מפיתוח עירוני התואם את אופי הבינוי ומגמות התכנון באזור, הכוללות, בין היתר, התחדשות שכונת "יד אליהו" וציר רח' לה גוארדיה בפרט.

כמו כן, כפי שפורט בשומה, בהתבסס על מחירי מכירת דירות ונתוני שווי בשומת התובעים, מחירי דירות בסביבה אינם מושפעים מ"הנוף" הנ"ל ואין לו כל תמורה למחירי הדירות בקומות העליונות.

לאור האמור, אנו סבורים כי תכנית 4130 לא פגעה בשווי הדירה התובעת ע"י חסימת נוף.

אובדן פרטיות (2%)

הנכס הנטען כ"נפגע" מהווה דירת מגורים בבנייה רוויה, הממוקמת בסביבה אורבנית בנויה ומתפתחת (ולא בית צמוד קרקע בסביבה ירוקה ופתוחה).

פרטיות מוגדרת כ"תחום של הפרט אשר אינו גלוי לעיני הציבור" (אתר "מילוג") ומאפשרת לאדם "לחיות את חייו ללא חשיפה, התערבות או חדירה לחייו ולשלוט על מידת החשיפה של חייו בהתאם לרצונו" (אתר "ויקיפדיה")

התכנית מרחיבה את רח' הגיבור האלמוני ב- 4 מ' מעבר לקיים כיום, (מ- 12 מ' ל- 16 מ'). המרחק בין דירת התובעים לבניין שייבנה לפי התכנית (בן 8 קומות) יהיה 25 מ'.

מרחק זה מאפשר שמירה על פרטיות.

לאור האמור, אין בבניין חדש במרחק של 25 מ' מדירת התובעים, כדי לפגוע בתחושת הפרטיות של דיירי הדירה התובעת ולפיכך, **אין באישורה של תכנית 4130 כדי לפגוע בפרטיותה של דירת התובעים.**

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד ניר בראונשטיין.

1. **טענה מקדמית – התובעים לא הרימו את הנטל המוטל עליהם להוכיח ירידת הערך הנטענת:** לפי ההלכה

הפסוקה, על התובע מוטל הנטל להוכיח את תביעתו ובכלל זה, את כל פרטי הפגיעה הנטענת וכן את שיעור ירידת הערך הנגזרת ממנה. (ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב כ"ס ואח', פ"ד מ"ו (4) 627, 643). במקרה דנן, הרי שבניגוד לדין, בניגוד למקובל ובניגוד להלכה הפסוקה, שמאי התובעים לא ערך בדיקה של **עסקאות השוואה** לנכסים דומים לפני אישור התכנית תא/4130 ולאחר אישור התכנית, אלא השתמש במקדמים שמאיים כלליים לקביעת ראשי הנזק השונים, כמצויין בסעיף 10ד' בעמוד 28 לשומת מר לוי, כך שעל פניו, אין מדובר בשומה לירידת ערך, אלא מדובר בשומה לשווי למי"ר, שעליו הופעלו מקדמים שונים: ראו למשל, החלטת ועדת הערר מחוז צפון מיום 04/02/2020 בערר 9002/18 לוקשביץ נ' הוועדה המקומית נהריה וכן, החלטת ועדת הערר מחוז מרכז בערר 9020/10 שחר שלמה ו- 23 אח' נ' הוועדה המקומית פ"ת וההפניות שם:

"גם שיעורי ירידת הערך שפורטו בשומה מטעם העוררים, לא בוססו ולא גובו בנתונים כלשהם. אף לא הובאו עסקאות השוואה כלשהן ולא פורטו ערכי שווי במצב התכנוני הקודם והחדש. העדר פירוט וביסוס בשומה כגון אלו, יש בהם אף כדי להביא לדחיית תביעה בשל אי עמידה בנטל הוכחה. עמדנו על כך ברבות מהחלטותינו, ונדמה כי כבר אין צורך להאריך בכך..."

2. שנית, התובעים לא הוכיחו את תביעתם ואת ירידת הערך הנטענת באמצעות חו"ד מומחה כלשהי (ובפרט כך, לענין הפגיעה הנטענת בנושא הצללה וחסימת אור, בנושא חסימת זרימת האור, ובנושא גודש תנועה). די בטעם זה בלבד כדי לדחות את התביעה – שלא הוכחה.

3. שלישית, בניגוד לדין ולהלכה הפסוקה, השמאי מטעם התובעים מר לוי, לא בחן את כלל מרכיבי התכנית, לרבות את האלמנטים המשביחים שבה, שאין להם כל התייחסות בשומת התובעים, ולכן, על פני הדברים, שומת התובעים פגומה וחסרה, ולא ניתן לקבלה, כך שיש לדחות את תביעת התובעים גם מטעם זה, שכן המרכיבים המשביחים בתכנית לא הובאו בחשבון בשומת מר לוי וכלל לא הוערכה על ידו השבחת הנכס (דירת התובעים) עקב אישור התכנית. לענין זה ראו ע"א 600/89 גזעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח'.

4. בהקשר זה התובעים התעלמו מהעובדה שתכנית תא/4130 היא תכנית של התחדשות עירונית, שעולה בקנה אחד עם מגמות התכנון באיזור ובפרט עם מדיניות הוועדה המקומית לפתח את ציר לה גוארדיה, כפי שבא לידי ביטוי במספר תכניות מאושרות, כנזכר לעיל. בהקשר זה, נפסק כי אין זכות קנויה לתובעים כי פיתוח העיר ייעצר בקצה מגרשם וההתפתחות הטבעית של העיר לא תיעצר על מפתן ביתם: ראו ערר 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הועדה המקומית רחובות, ערר 9020/10 שחר שלמה ו – 23 אח' נ' הועדה המקומית פ"ת וכן ערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ראש העין ועת"מ (נצי) 134/01 הרב שיק נ' הועדה המקומית לתו"ב הגליל המזרחי.

5. גם לגוף הדברים ראשי הנזק להם מיוחסת "ירידת הערך" אינם מתקיימים במקרה דנן: ראשית, יצוין כי המרחק בין דירת התובעים לבין הבניין שיבנה לפי תכנית 4130, בן 8 קומות, הינו כ – 25מ' – מרחק המנטרל כמעט לחלוטין כל השפעה של הבניין המתוכנן על דירת התובעים, ועל פניו – זהו גם מרחק גדול יותר מהמרחק בין הבניינים במצב הקודם (כ- 23 מ'). ראו למשל החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95061/13 בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (עמוד 4), שגם שם נדון בנין של תובעים על ירידת ערך, המצוי במרחק של 25 מ' מהבנין שיוקם לפי התכנית החדשה.

א. חסימת נוף ואובדן פרטיות (סעיף 9א' לשומת לוי):

בסוגיית חסימת הנוף נטענה ע"י התובעים טענה כללית בלבד, לפיה הנוף העיקרי הנשקף לכיוון מערב ודרום צפוי להיחסם על ידי המתחם בו חלה התכנית 4130. בהחלטה בערר תא/95007/16 לאה חכמי נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א נקבע כי אין די בטענה כללית בדבר הגדלת היקפי הבינוי בחלקה וכי יש לבסס את הטענה בדבר חסימת נוף, כך שהיא חייבת להשוות את גזרות הנוף האפשריות בשני מצבי התכנון, מה שלא נעשה בשומת התובעים. ראו גם ערר (ת"א) 95061/13 בלומנטל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א. בהתאם, הרי שאין די בפירוט גובה הבניינים שאמורים להיבנות מכוח תכנית תא/4130 להוכחת ראש נזק זה.

כמו כן, הנוף הנשקף מדירת התובעים הינו נוף אורבני של גגות מוזנחים שחלקם מיועדים להריסה, ועליהם מתקנים טכניים ישנים ולכן כלל לא ניתן לדבר על "חסימת נוף" במקרה דנן. ראה החלטת ועדת הערר בערר תא/95193/07 אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א (בעמוד 20) שם נקבע כי לא קיימת

ירידת ערך או פגיעה "כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה". בענייננו - מדובר בבנייה במרחק של 25 מ' מדירת התובעים ובמספר קומות זהה, המהווה חלק מפיתוח עירוני התואם את אופי הבינוי ומגמות התכנון באזור ולכן תכנית 4130 לא פגעה בשווי הדירה התובעת בראש הנזק של חסימת נוף.

חשוב לציין כי כבר בשלב ההתנגדויות לתכנית דן דחתה הועדה המחוזית בישיבת ועדת המשנה בדיון מיום 08/08/2016 את התנגדות התובעים בעניין חסימת הנוף, וכתבה בהחלטתה כי לאור השינויים החלים באופן טבעי בעיר דינמית ומתפתחת לא ניתן ולא ראוי להבטיח נוף עירוני סטטי ולא משתנה למשך שנים.

בסוגיית אובדן פרטיות הרי שכבר נפסק לא פעם כי בליבה של עיר גדולה, לאלמנט של "פגיעה בפרטיות" אין כל משקל שמאי. בנוסף, לענין פגיעה בפרטיות – על התובעים להוכיח באיזו פרטיות דובר מלכתחילה. בהחלטה בערר (ת"א) 95061/13 בלומנטל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א (מיום 09/08/2017) נקבע כי על מנת שתוכר פגיעה בפרטיות, בעיקר בסביבה עירונית מפותחת ומתפתחת, על התובע להצביע על פגיעה משמעותית בפרטיות שממנה נהנה קודם לכן, היוצרת שינוי של ממש בנושא הפרטיות ומביאה את שכניו אל סף ביתו באופן שפוגם ביכולתו ליהנות מביתו באופן סביר. על פניו, אין זה המקרה בענייננו. למעשה, במקרה דנן התובעים מבקשים לנכס לעצמם זכות לפרטיות ולאיסור בניה בגובה השווה לגובה דירתם או עולה עליו, במרחק גדול של 25 מ' מבניינם, בלב מטרופולין ת"א – על פניו, אין לכך בסיס.

ב. הצללה וחסימת אור טבעי וחסימת זרימת אויר מכיוון מערב (סעיפים 9ב'-9ג' לשומת מר לוי): גם בנושאים אלו בשומת התובעים נטענו טענות כלליות בלבד. בערר תא/95007/16 לאה חכמי נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א נקבע כי טענה בדבר חסימת אור ואויר מצריכה תימוכין בחו"ד מומחה מקצועי מתאים. אין די בטענות כלליות. כל אחד מהפרמטרים – מרחק, כיוון, גובה ותנוחת בניין אפשריים יכול להשפיע על זרימת האויר והאור. לפיכך, על מנת לקבוע כי הבינוי המותר בתכנית החדשה חוסם אכן את האור והאויר יותר מהבינוי שהתאפשר במצב הקודם, נדרשת חו"ד מומחה שתנתח את החשיפה לאור ואת זרימת האויר בשני מצבי התכנון, על מכלול מאפייניהם. ראו בהקשר זה גם ערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' הועדה המקומית לתו"ב רמה"ש. חו"ד כאמור לא צורפה לתביעת התובעים ולפיכך התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם בעניינם של ראשי נזק אלה. בנוסף, הבינוי המוצע, בגובה בניין התובעים, יוקם במרחק של 25 מ' וכך שדירת התובעים ממוקמת מול המירווח שבין המבנים החדשים שיוקמו (של 8 קומות ושל 15 קומות), כך שעל פניו, זרימת האויר מכיוון מערב לא תיפגע.

ג. גודש תנועה (סעיף 9ד' לשומת מר לוי): בשומת התובעים נטען כי תוספת 314 יח"ד תגרום לגודשי תנועה באיזור ותגרום להם מטרדים שונים. בערר תא/95007/16 לאה חכמי נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א נקבע כי אין לטעון טענה מסוג זה בעלמא ללא תימוכין מבחינת היקף התנועה או היקף הרעש שמתווספים, לרבות באמצעות חו"ד מומחה תנועתי. אין די בטענה כללית שלפיה הגדלת זכויות הבניה תגדיל את התנועה בסביבה ותפגע בנכס. כל טענה כזו צריכה הייתה לבחון את פוטנציאל התנועה האפשרי במצב החדש, לעומת המצב הקיים. על התובעים היה לנסות ולכמת את תוספת התנועה הצפויה מתוספת הזכויות לפי התכנית, ואולם הם לא עשו כן. לכן, גם הטענה בדבר ירידת ערך בשל גודש תנועה כתוצאה מהתכנית

החדשה, לא הוכחה, במיוחד כאשר תביעה לפי סעיף 197 לחוק מחייבת בחינה השוואתית של מצב התנועה האפשרי על פי המצב הסטטוטורי שקדם לתכנית ועל פי המצב הסטטוטורי לאחריה. (ראו גם ערר (ת"א) 95060/13 **סילבר דניאל נ' הועדה המקומית ת"א**).

בנוסף, לפי חו"ד השמאים מטעם הוועדה המקומית והמשפה, תכנית 4130 משפרת את המצב התנועתי והתחבורתי לעומת המצב הקיים באמצעות הרחבת הרחוב ומתן פתרונות חניה תת קרקעיים (שמאי התובעים לא התייחס לכך). לפיכך, התכנית משפרת את הנגישות לבניין התובעים ואת המצב התנועתי והתחבורתי כיום, בו לא קיימות כלל חניות תת קרקעיות לדיירי הבניינים הקיימים, ובהם גם התובעים.

ד. **הגדלת הצפיפות (סעיף 19' לשומת לוי)**: צפיפות כשלעצמה איננה ראש נזק והיא איננה מהווה פגיעה בתכונות האובייקטיביות של המקרקעין. יש להוכיח כי הצפיפות גרמה לאחד מראשי הנזק המוכרים והתובעים במקרה זה לא הרימו את נטל ההוכחה בהקשר זה, כך שיש לדחות טענה זו על הסף. (ראו למשל ערר (ת"א) 95016/11 **פרופ' טוביה גילת ו- 12 אח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**).

ה. **גידול הוצאות (סעיפים 14-12 לכתב התביעה)**: התובעים טוענים כאילו לא יוכלו להמשיך לגור בדירתם וכאילו ייאלצו לעבור לדירה חלופית וכן כי יאלצו למכור את דירתם לאחר תחילת הפרוייקט לפי התכנית ולשלם מיסים בגין זאת. מדובר בטענה ספקולטיבית ומרחיקת לכת, שלא הוכחה כלל, וממילא אין לקבלה, משום שבכל מקרה, בלב העיר, גם הדירה החלופית שירכשו התובעים בסביבה דומה בת"א, תהיה מול בנייני מגורים בבנייה רווייה. כמו כן, סכומי הוצאות מכירה או רכישה וכן מיסים שישולמו אינם חלק משומת הפגיעה ואינם נכללים בשווי האובייקטיבי של המקרקעין לעניין תביעות לפי סעיף 197.

החלטה: הוועדה מתבקשת לדחות את התביעה על הסף, או לחילופין - לגופה. לשם הזהירות, מתבקשת הועדה לאמץ את שומת שמאי הוועדה ואת שומת שמאי המשפה, לפיהן לא נגרמה כל פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בדירת התובעים.

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

אילנית לוזון: מפרטת את עיקרי התביעה שטוענים לחסימת נוף צפיפות ומשטר רוחות.

בישיבתה מספר 0005-20' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לדחות את התביעה על הסף, או לחילופין - לגופה. לשם הזהירות, הועדה מאמצת את שומת שמאי הוועדה ואת שומת שמאי המשפה, לפיהן לא נגרמה כל פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בדירת התובעים.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3615א(1) - בית גיבור תכנית עיצוב	01/04/2020
דיון בביטול תכנית עיצוב ארכיטקטוני	5 - - 20-0005

מטרת הדיון:

ביטול החלטת ועדה מקומית מתאריך 26.10.2016: "לאשר את תוכנית העיצוב ע"פ המלצת הצוות".

רקע:

בתאריך 25.2.2020 התקבלה פנייה מעו"ד ארז ספיר, ממשרד נשיץ ברנדס (רצ"ב מכתב), בשם נציגות בעלי הזכויות בבניין, שעיקרה הפסקת קידום תכנית העיצוב שאושרה בוועדה המקומית (בתאריך 26.10.2016) וטרם נחתמה.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית

מיקום:

"בית גיבור":

מצפון חלקה מס' 5 בגוש 7003 (ככר השעות היפות)
 ממזרח חלקה מס' 10 בגוש 7003 (בית התעשיינים)
 מדרום חלקה מס' 11 בגוש 7003 (בית שרבט)
 ממערב רחוב קויפמן

כתובת:

רח' קויפמן 6, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7003	מוסדר	חלק	9	*5

*חלק מחלקה 5 גוש 7003. אינה כלולה בתחום התכנית הראשית

שטח התכנית:

2.521 ד' – חלקה 5

3.647 ד' – חלקה 9

מתכננים:

אדריכל תכנית: סטודיו דניאל ליבסקינד, אדרי' יגאל לוי

מתכנן פיתוח ונוף: ברמן ברוט אדריכלי נוף

יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה

ניהול פרויקט: ט.י.ר.ן הנדסה בע"מ

יזם: קבוצת בעלי הזכויות בבית גיבור (בית גאון) תל אביב

בעלות:

גוש: 7003 חלקה: 9	קבוצת בעלי הזכויות ב"בית גיבור" תל אביב
גוש: 7003 חלקה: 5	עיריית תל אביב- יפו
	בחכירה לנכסי דנסטר בע"מ עד 01/07/2030

מצב השטח בפועל:

חלקה 9:

חלקה 9 הינה חלק ממתחם מע"ר מנשיה – התחום בין הרחובות קויפמן-שנקר-המרד, לוי יוסף גונדר, וכולל מגרשי תעסוקה ומסחר (בית שרבט, בית הטקסטיל, מגדל הסחר, מרפאות מכבי, בית התעשיינים ובית גיבור), כיכר השעות היפות (כיכר מוגבהת מעל חניון, ביעוד שצ"פ), בית מלון אינטר קונטיננטל ומלון דן פנרומה.

על חלקה 9 קיים מסד מסחרי במפלס 7.00 (אבסולוטי) המשמש למסחר, ברובו לחנויות אוכל המשרתות את משתמשי מתחם מנשיה בכללותו. המסחר מוגבה מרחוב קויפמן, עם המשך מחובר לטובת מעברי הולכי רגל למתחם בית התעשיינים ממזרח, למתחם שרבט מדרום ולחניון הממוקם מתחת לכיכר השעות היפות. הכניסה למתחם בית גיבור הינה מרחוב קויפמן במדרגות (עד למפלס 7.00 אבסולוטי) ומוביל לחצר פנימית המפצלת את תנועת הולכי הרגל הן למגדל מצפון והן לחיבוריות הולכי רגל לשאר הבניינים. המסד בגובה של 19.08 מ' מעל פני הים, הכולל קומה מסחרית גבוהה ומעליה קומות מסד המשמשות למשרדים ותעסוקה.

בחלקה הצפונית של החלקה בנוי מגדל "בית גיבור" – מגדל בן 17 קומות בסה"כ מעל קומת הכניסה הקובעת בתב"ע (7.00 אבסולוטי).

חלקה 5:

על החלקה קיים חניון בנוי בן 3 קומות (שמתוכם קומה אחת תת קרקעית), ומעליו כיכר ציבורית (בייעוד שצ"פ) הידועה בשם "כיכר השעות היפות". הגישה הקיימת לכיכר סגורה.

מצב תכנוני קיים:

התכנית החלה על המתחם הינה תכנית מס' תא/3615/א, אשר משנה את תכנית מס' 1600 ב' אשר הקנתה את זכויות הבניה למתחם.

תא/3615/א - אושרה ב-13.12.2010 – וייעדה את המתחם לשטח ל"מגורים, תעסוקה ותיירות", השימושים המותרים בתכנית הינם: מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים.

על פי סעיף 4.1.2 ב' ניתן להמיר את שטחי המשרדים לשטחי מלונאות ומגורים, ביחס של לפחות 60% למלונאות ו- 40% לכל היותר למגורים (שטחים עיקריים).

ג, הוראות תכנית ג חלות על תכנית תא/3615/א

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 6.1 בתכנית תא/3615/א.

תכנית 1600, - תכנית תא/3615/א משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1600 ממשיכות לחול.

תכנית 1600 ב', - תכנית תא/3615/א משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1600 ב' ממשיכות לחול.

1ע, הוראות תכנית 1ע תחולנה על תכנית תא/3615/א.

טבלת נתונים - זכויות בניה והוראות בניה:

(על פי תב"ע 3615 א)

נתונים		תכנית 3615 א
שטחים עיקריים (על קרקע)	מלונאות	7813 מ"ר
	מגורים	5209 מ"ר
	מסחר	1566 מ"ר
שטחי שירות (על קרקע)	מלונאות	2735 מ"ר
	מגורים	1823 מ"ר
	מסחר	705 מ"ר
סה"כ שטח מעל הכניסה הקובעת	19851 מ"ר	
סה"כ שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	2377 מ"ר	
מס' יח"ד	130 יחידות דיור (גודל יח"ד - לא יפחת מ 40 מ"ר)	
גובה	קומות	17 מעל לכניסה הקובעת, 1 מתחת לכניסה הקובעת
	מטר	80.1
תכסית		100%

***מספר חדרי המלון ייגזר מתקני משרד התיירות.**

תכנית המתאר תא/5000: (החלטה למתן תוקף)

המתחם נמצא באזור תכנון מס' 502.
ביעוד "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" והינו אזור מוטה מלונאות.
בנספח העיצוב העירוני המתחם מופיע עד 25 קומות – רח"ק 6.

מצב תכנוני מוצע:

על פי התכנית הראשית (תא/3615 א) ניתן לבנות 17 קומות (מעל הכניסה הקובעת).
החתך המוצע כולל שתי חלופות:

- א. ללא תוספת 5 קומות בהקלה למגדל.
- ב. תוספת קומות שיבוקשו במסגרת היתר הבניה כדלהלן:
 1. הקלה לקומות ולגובה על פי המותר בחוק התכנון והבניה – תוספת 5 קומות.
 2. תוספת קומה על פי תמ"א 38.
 - סה"כ 23 קומות, מעל הכניסה הקובעת.

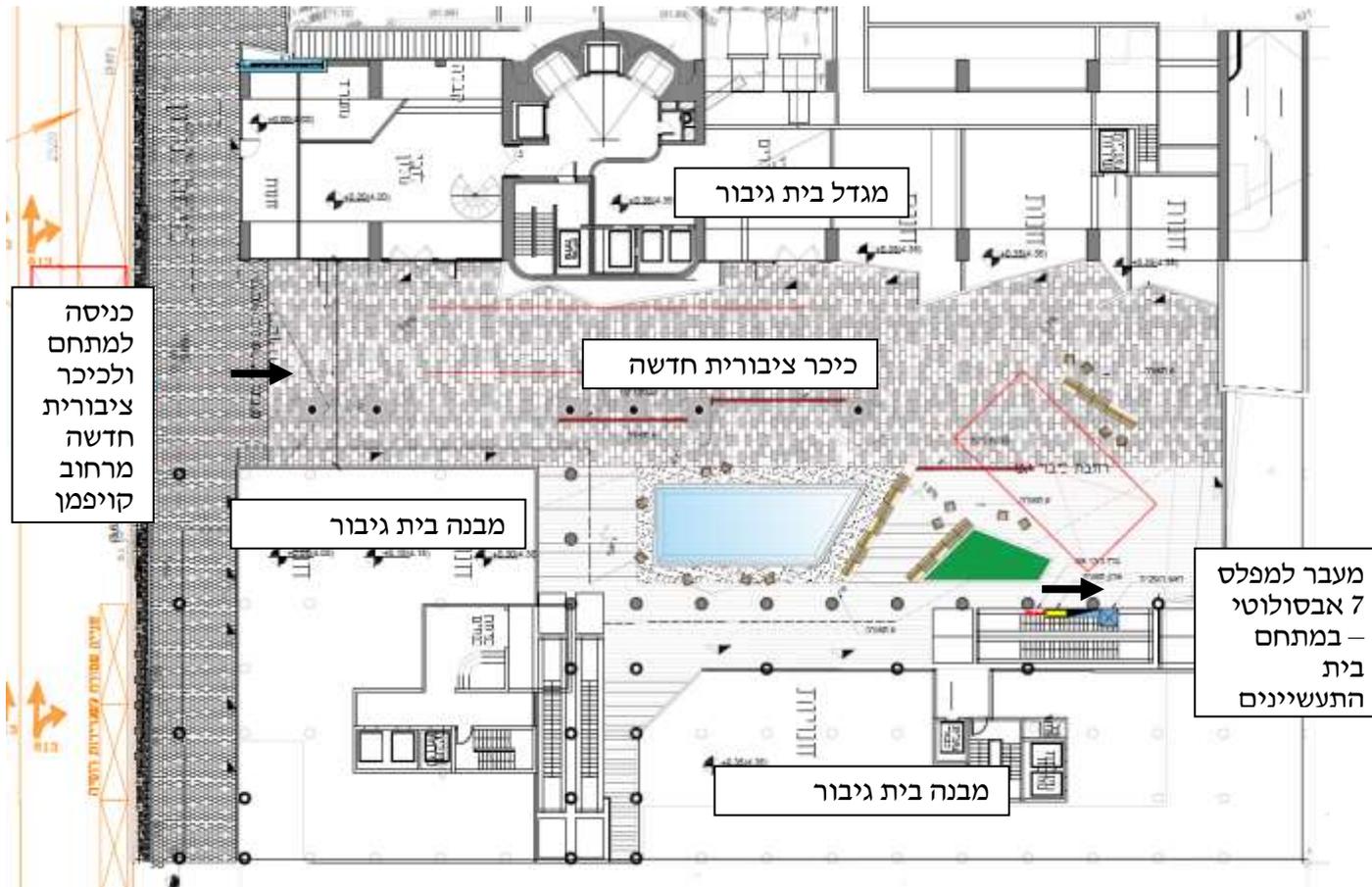
בתכנית העיצוב מוצע: תכנית העיצוב המוצעת באה לשפר את מערך תנועת הולכי הרגל במתחם:

1. הנמכת הפאטיו הפנימי הקיים למפלס המדרכה ברחוב קויפמן ממפלס 7.00 ל-4.00 (אבסולוטי).
2. הנמכת המפלס מאפשרת חיבור איכותי (ללא הפרעה) להולך הרגל מכיוון רחוב קויפמן.
3. פתיחת החזית לרחוב קויפמן ויצירת רחוב עירוני ציבורי איכותי במפלס הרחוב, ופתיחת חזיתות משחריות בכל דפנות הבניין הפתוחות לרחוב (למעט הלוביים), ע"י הריסת "מודל" ממסד הבניין כלפי רחוב קויפמן.
4. פירוק של אלמנטי הבטון בחזיתות מגדל בית גיבור ועיצוב הבניין מחדש כך שיתווספו מרפסות מעוצבות וייתנו לבניין צורה ייחודית, על ידי חזיתות זכוכית, אלומיניום וחומרים קשיחים נוספים שיאושרו מול גורמי העירייה הרלוונטים.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

העיצוב האדריכלי:

אפיון המבנים הקיימים בפרויקט

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- מבנה מסד: בגובה של +27.50 שהוא 31.5 אבסולוטי. (גובה מבנה קיים 23.2 מ') אבסולוטי. גובה קומה טיפוסית קיימת 4.0 מ'. תוספת של 2 קומות על מבנה המסד הקיים. גובה קומה חדשה עד 4.0 מ'
- מגדל בית גיבור: גובה מירבי למגדל +94.00 שהוא 98.00 (אבסולוטי) – 23 קומות. גובה קומה טיפוסית קיימת הינו 3.4 מ'. וגובה קומה חדשה למגורים לא יעלה על 3.40-3.60 מ' ברוטו. גובה קומה טיפוסית למלון לא יעלה על 3.40 מ' ברוטו. (גובה קיים 80.1 מ' ב-17 קומות).

שימושים:

- מס' יח"ד עד 130 יח"ד בגודל מינימאלי של 40 מ"ר – על פי המאושר בתכנית הראשית בטבלה 5.
- מס' יחידות מלונאיות הינו כ-197 חדרי מלון. שטחי המסחר העיקריים הינם 961.4 מ"ר.
- שטחי הציבור שטחי ציבור בנויים לשימוש העירייה בגודל של 500 מ"ר שטח כולל (שטח עיקרי של 483 מ"ר ו-17 מ"ר לשטחי שירות) יתוכנן במפלס 11.00 (אבסולוטי) בחזית הפונה לכיכר הפנימית הנוצרת במפלס 11.00 בין בנייני המשרדים "בית גיבור" – "בית התעשיינים" – "בית

שרבט" – "בית מכבי-טרייד טאוור", בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון האסטרטגי של עיריית תל אביב. השימוש הסופי של שטחי הציבור יקבע לעת הוצאת היתרי הבניה מה"ע או מי מטעמו. שטחי הציבור יתוכננו עם כניסות ויציאות נפרדות ומערכת תשתיות תופרד ממערכת התשתיות הפרטית. שטח הציבורי ירשם על שם העירייה.

והכל לפי עמידה בתנאי התב"ע הראשית ביחס של 60% לפחות למלונאות ו- 40% לכל היותר למגורים (שטחים עיקריים).

חתך המגדל הינו כדלקמן:

קומת הקרקע – מסחר

קומה 1 עד קומה 11 (סה"כ 11 קומות) – מלון.

קומה 12 – קומה טכנית (בגובה קומה טיפוסית) למעברי אינסטלציה ומערכות טכניות למלון ולמגורים

קומה 13 עד קומה 23 – (כולל קומות טכניות) – מגורים

חתך המבנה המרקמי הינו כדלקמן:

קומה 1 – מסחר

קומה 2 - קומה לשטחי ציבור, מפלס: (7.00 + = 11.00)

קומה 3 – עד קומה 7 (סה"כ 5 קומות כולל קומה טכנית) מלון, כולל שטחי תפעול ותמך למלון.

קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/3615/א – "בית גיבור". על פי סעיף 6.1 א' תותר חריגה מקו הבניין עד 1.0 מ' (אך לא מעבר לגבול המגרש) לתוספת מרפסות, הבלטת אלמנטים הנדרשים לחיזוק השלד ו/או מעבר תשתיות. קווי הבניין לתוספת במסד המרקמי – 6 מ' מדרום לכיוון בית שרבט.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – באישור ובתאום עם אדרי' העיר לפני היתר הבניה גמר הבניין ייבנה מטיח, בטון אדריכלי לבן, זכוכית אלומיניום ומתכת. זיגוג המבנה יהיה על ידי זכוכית בידודית, Low E. הרפלקסיטיביות המרבית לזכוכית זו לא תעלה על 14%.

ב. מרפסות -

מרפסות המבנה תהיינה רציפות ועוטפות את המבנה מצפון, דרום ומערב המרפסות תהיינה רציפות בקומות בצורה גלית על פי עקרונות העיצוב המתוארים בנספח העיצוב. מעקות המרפסות יהיו בחלקן זכוכית ובחלקן מאלמנט אטום בעל חיפוי קשיח -אבן בהיר (נטיה ללבן) או טיח.

ג. הצללות וסגירות חורף -

לא תותרנה סגירות חורף בכיכר הציבורית.

ד. שילוט -

לא יותר שילוט על גבי חזיתות המגדל והמבנה המרקמי. שילוט למסחר ולמלון יתוכנן בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

שילוט קבלן יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.

ה. חזית חמישית -

החזית החמישית מעל קומות המסד (ללא מגדל "בית גיבור") תכלול דק וצמחיה, ותשמש בחלקה לבריקה עבור המלון.

בחלק מקומות הגג יתוכננו שירותים נלווים לבריקה כגון בר, בית קפה, מלתחות, שירותים, ספא, חדר כושר, וכו'.

בחזית זו, תותרנה פרגולות (מצללות) מעץ או מתכת, צמחייה וחיפוי דק עץ.

בשארית גג המסד ישמש הגג כגג טכני ומסתור למתקנים טכניים. מערכות הטכניות יוסתרו על ידי אלמנט אדריכלי אשר יפורט לעת הוצאת היתר בניה ויאושר ע"י אדריכל העיר.

במסגרת הקומה הטכנית ימוקמו המערכות הטכניות על גג המגדל. מתקנים אלו יוסתרו על ידי מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר.

בין קומות המסד המרקמי מתוכננים גשרים לחיבור המשכי בין פונקציות המלון במתחם. גובה תחתית הגשרים לא יפחת מ-7 מ' מעל הרחוב העירוני הפתוח במפלס (4.00 אבסולוטי). חומרי הבניה לגשרים יהיו באמצעות בניה קלה כגון פלדה, זכוכית ואלומיניום. רוחב גשרים אלו לא יעלה

על 10 מ' וגובהם 2 קומות. מטרת גשרים אלו הינם לחבר בין פונקציות המלון בשני צידי הרחוב הציבורי – המסד והמגדל.

ו. תאורה אדריכלית -

1. חל איסור שימוש בתאורת הצפה על המגדל.

2. תאורה אדריכלית ככל שתבוקש תאושר בהתאם למדיניות ותוצג בהדמיה תלת מימדית.

קומת הקרקע/קומת הכניסה (רחוב קויפמן) -

קומת הקרקע – במפלס רחוב קויפמן תהיה במפלס הרחוב הקיים (4.00 אבסולוטי) כולל הרחוב העירוני. תותר עליה מתונה בגובה החצר הפנימית של עד 5% שיפוע, לשם התחברות עתידית למפלסי בית התעשיינים ממזרח. גובה קומת הכניסה המסחרית החדשה תהיה בגובה 6 מ' בשינוי לקיים היום – 4 מ'.

א. כניסות המבנים

קומת הקרקע – קומת הקרקע הינה קומה מסחרית פתוחה לרחוב קויפמן ולרחוב הפנימי העירוני, ומשמשת לכניסות לשימושים השונים במתחם, ולשימושים מסחריים. לובי הכניסה למגורים ולמלון מתוכנן מהכיכר הציבורית הפנימית, בקומת הקרקע במפלס 4.00 (אבסולוטי).

הכניסה לחניונים הינה מרחוב קויפמן – הכניסה הינה מהחזית הצפונית של חלקה מס' 5 גוש 7003 - הידוע בכינויה "כיכר השעות היפות".

הכניסה לחניון "כיכר השעות היפות" תטופל על ידי פיתוח נופי, בשדרוג המיסעה הקיימת והמשך פיתוח שפת הרחוב והמשך המדרכה כפי שמתוכננת בחזית של מבנה "בית גיבור". השדרוג יכלול פיתוח בפני חזית החניון והסרת אלמנטים שמהווים מטריד נופי כגון מעבים צינורות וכו'.

ב. שטחים משותפים בנויים :

בקומה התת קרקעית (מרתף עליון), מתחת לרחוב העירוני הפנימי עם זיקת ההנאה, יתוכננו חדרי אופניים, עגלות, מחסנים וחדרים טכניים לשימוש המסחר- הנגישים במעלית, המלונאות והמגורים. שטחים אלו נגישים לדיירי ומבקרי הבניין הן דרך חלקה 5 הצפונית (כיכר השעות היפות) והן דרך גרעיני הבניין. מאגרי מים וחדרי משאבות מתוכננים בקומה תת קרקעית (מרתף עליון), ונגישים מגרעיני הבניין.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות, במגבלות העובדה שמדובר במבנה קיים.

חניה, שטחי פריקה וטעינה -

- מספר מקומות החניה יקבע על פי תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה.
- שטחי פריקה, טעינה וחניה ממוקמים בקומות התת- קרקעיות בחלקה 9. חניה לרכבים פרטיים על פי התקן ממוקמת בחלק מחלקה 5 (כיכר השעות היפות) ע"פ המותר בסעיף 6.6 בתב"ע תא/3615/א. חניות תפעוליות ימוקמו בקומת המרתף בחלקה 9.
- יוקצו חניות לשטח הציבורי הבנוי
- כיום משוייכים 180 מקומות חניה בחניון ל"בית גיבור" בחלק מחלקה 5. הפער יושלם על ידי מתקני חניה,
- עמדות לאוטובוסים מתוכננות בחזית מתחם בית גיבור, על רחוב קויפמן.
- הצגת פתרונות חניה ע"פ התקן לרכב דו גלגלי.

חניית אופניים

חנית אופניים ממוקמת בקומה תת קרקעית ראשונה של מתחם בית גיבור (חלקה 5). הגישה לחנית האופניים הינה דרך מעלית ציבורית היורדת למפלס זה מתוך הרחוב העירוני הפנימי. גישה נוספת לחניית האופניים היא דרך חניון "כיכר השעות היפות" על ידי רמפה למפלס התת קרקעי מתחת למתחם "בית גיבור" (חלקה 9). מספר מקומות חניה לאופנים יהיו על התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

מתקני חשמל באם יידרשו על ידי חברת החשמל, יוטמנו בתת הקרקע (מרתף עליון).
אסור השימוש בשנאי על עמוד, או בחדר שנאים עילי.
תשמר הגישה לחדרים הטכניים לטכנאי חברת חשמל.

ב. מערכות מיזוג אויר –

מערכת מיזוג האויר תמוקם על גג הבניינים, ותוסתר על ידי מעקה מאושר על ידי צוות אדריכל העיר.
במבנים ייעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות, ככל שהדבר יתאפשר במסגרת הבניין הקיים.
לא יותרו פיתחי איוורור (פולטים) למערכות מיזוג אויר במפלסי הפיתוח.

ג. איוורור חניונים ושטחים מסחריים -

ארובות לבתי אוכל יתועלו אל גג המבנה. פירי מנדוף וארובות איוורור ממתבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. פתחי פליטת אויר מחניונים ישולבו בבינוי ולא יותרו בתחום פיתוח השטח בכפוף להנחיית היחידה איכ"ס ובאישור אדריכל העיר במסגרת מסמכי תכנית העיצוב והפיתוח.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

פינוי אשפה על ידי דחסניות אשפה מתוכננים במפלס 2.15 (אבסולוטי) בחלקה מס' 5 (כיכר השעות היפות) ישירות מקומת הכניסה ובאישור אגף התברואה.
מיקום אשפה ומתקני מיחזור לא ימוקמו בחזיתות הפונות לרחוב, ולזיקות ההנאה.
מיקום האשפה מרוכז במיקום אחד, ובו מתקן לריכוז קרטונים ומחזור.
הפרדת האשפה תעשה על פי הנחיות אגף התברואה.
במסגרת מסמכי תכנית העיצוב והפיתוח, באישור אדריכל העיר, יוצגו מיקום חדרי אצירה לאשפת

שטחי

המסחר.

ד. תאורה –

במסגרת היתר הבניה יאושר פתרון תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה בכיכר המרכזית בתאום אדריכל העיר.

ה. כיבוי אש –

ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות בלבד וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
רחבות כיבוי אש ישולבו במפלס הפיתוח של המתחם, בתאום ובאישור עם אדריכל העיר.

ו. בניה בשלבים-

ללא בניה בשלבים.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים/זיקות הנאה

הרחוב העירוני הפנימי, יהיה עד לגבולות הבניינים בזיקת הנאה לציבור. הרחוב העירוני הפנימי יפותח ברצף עם מפלסי הרחוב וללא אמצעי תיחום וגדרות. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי הרגל. זיקת ההנאה תתחיל בממשק ישיר עם הרחוב ובגבול הרחוב. הרחוב העירוני הפנימי יתוחזק על ידי היזם, כולל תאורה, ריהוט רחוב, גינון וכו'. אחזקת השטחים הפתוחים תהייה ע"י חברת הניהול של הבניין. מדרכות בהיקף התכנית:

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה, ברחוב קויפמן, יצטרפו למדרכה הציבורית וירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב יפו בתאום עם אדריכל העיר. שטחים אלה יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

כניסה לתניונים תשולבנה באמצעות אבן עליה לרכב תוך שמירה על רצף המדרכה וזכות קדימה להולכי רגל ובהתחשב במצב הקיים. כל חומרי הגמר בפיתוח יאושרו ע"י אדריכל העיר לפני ביצוע.

פיתוח השטח

ב. הוראות הכוללות:

- קביעת הוראות **מי נגר** - בניין קיים על תכנית מלאה ולכן לא מוצע השהיית מי נגר במפלס הפיתוח. מי הנגר יתועלו אל מחוץ למגרש על ידי תעלת איסוף. נקודות ניקוז ואיסוף מי גשם, מתוכננות כחלק מתכנית הפיתוח ואוספות מים לאורך הרחבה הציבורית. התעלה ממוקמת מתחת לרצפת הפיתוח, ומתעלת את המים עד לגבול המגרש.
- קביעת הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים: תותר שתילת צמחיה/עצים בתוך תאי שתילה מוגבהים, בעלי נפח 24 קוב לפחות, בתאום עם אדריכל העיר במסגרת מסמכי התכנית.

מאפייני בניה ירוקה

על פי סעיף 2א6.1 המעטפת תתוכנן על פי עקרונות הבניה הירוקה. **תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 (2 כוכבים) לבנייה בת קיימא למבנה לשיפוץ והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. מסקנות דו"ח איכות סביבה יופנמו בתקנון בעיצוב האדריכלי.**

א. דו"ח רוחות

יוטמע בתקנון העיצוב האדריכלי.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יוטמע בתקנון העיצוב האדריכלי.

ג. איורור הדירות

הצגת בחינה לנושא האוורור המבנה (פתרונות לאוורור טבעי ואוורור מאולץ) על פי סימולציות ממוחשבות

ד. דרוג אנרגטי B לפי תקן ת"י 5282

המבנים יעמדו בדרוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

משום שמדובר בבניין קיים – יוגש דו"ח ע"פ דרישה או כל הנחיה אחרת מהיחידה לאיכות הסביבה.
חתך הקיר יותאם לעמידה בתקני בידוד טרמי ובהתחשב במצב הקיים.

ו. ריצופים

ריצוף הרחוב העירוני הפנימי יבוצע בריצוף בעל ערכי SRI וואו איזון בין השטחים המרוצפים למגוונים.

ז. שימוש חוזר במי עיבוי

יש להציג פתרון עקרוני לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים.

ח. ייצור חשמל

בחינה לגבי היתכנות לייצור חשמל בגג/חזיתות מפאנלים סולאריים או/אנרגיה מתחדשת מסוג אחר.

גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו
ולא יחייבו אישורה של הועדה המקומית.
אין בתכנית זו לאשר שטחי בניה, הקלות, ובכלל זה זכויות מכוח תמ"א 38.

חוות דעת צוות:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הריסת מפלסי הכניסה הקיימים ויצירת מפלסים חדשים, תוך הפיכת קומות מרתף קיימות לקומות על קרקעיות. מומלץ כי ספירת הקומות יעשה ממפלס הכניסה הקיים לפני ההריסה.
2. חתימה על הסכם עם אגף נכסים כתנאי להוצאת היתר בניה, לנושא שטחי הציבור הבנויים והחניה.
3. התחייבות היזם בכתב על הסכמתו לשינויים עתידיים, במידה וידרשו בחלקה 5, תוך תיאום עם מדיניות ותכנית הפיתוח למע"ר מנשיה. ובכלל זה הסכמת היזם להעברת החניה התפעולית על כל נילוה לתת הקרקע ומתן אפשרות לחיבור עתידי לחניון תת קרקעי בחלקה 5.
4. הוראות תכנית העיצוב יכללו את הנחיות "חוות דעת מכוון רישוי"
5. אישור אגף התנועה, אישור יועץ בטיחות. (שלא מוסיפים פתחי מילוט בעקבות תוספת מקומות חניה), אישור אגף התברואה. הטמעת הנחיות במסמכי תכנית העיצוב.
6. סימון זיקות ההנאה בתכנית הפיתוח.
7. אישור מנהל אגף שפ"ע לתחזוקת שטח זיקת הנאה ע"י היזם.
8. תיאום סופי עם אדריכל העיר ואישורו. ובכלל זה קביעת מפלסי הפיתוח הסופיים תיאום פיתוח קומת הקרקע, עיצוב המגדל, רוחב גשרים, חומרים ועוד. הטמעת הנחיות אדריכל העיר במסמכי תכנית העיצוב והפיתוח.
9. תירשם הערת אזהרה בנוגע לכך שלא תותר הצמדת חניות ליחידות המגורים על השימוש המלונאי. החניות לטובת הפרויקט הינן זמניות.
10. עמידה בתקני משרד התיירות.

בישיבתה מספר 0023-16ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

רבקה פרחי: הציגה את עיקרי התכנית
רגב נמרוד מנהל הפרויקט: הציג את התכנית
אדר' דניאל ליבסקינד: הציג את תכנית העיצוב

עמית עידן: מדוע לא מטפלים בככר השעות היפות?
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש הסבר על סעיף 3 מה זה חלקה 5 ומה עתיד להיות ובסעיף 5,6 מדוע צריך את אישור אגף התברואה?

אורנית מורגנשטיין: הסיכום היה שבנובמבר עם לשכת התכנון של הועדה המחוזית, שיוצג מסמך המדינות למע"ר מנשיה ולכן אנחנו מבקשים לוודא שהכל מתואם ולא יסכל שינוי תכנון. רבקה פרחי: חלקה 5 היא בבעלות עיריית ת"א. סטטוריות היא שצ"פ. ההחנות מתחת לשצ"פ הם בחכירה ארוכת טווח לנכסי דנסטר. פתרונות החניה ופתרונות פריקה וטעינה ניתנים לבית גיבור בחלקה 5 או דרך חלקה 5 במצב הקיים. בתוכנית הראשית קיים סעיף שמפנה גם את הפתרונות העתידיים (לשימושים של מגורים ומלונאות) לחלקה 5 ולכן הערה בסעיף 3. התחלנו לקדם תוכנית מדיניות למע"ר מנשיה שכוללת את החלקות במתחם כולל של המלונאות דן ואינטרקונטיננטל. אנחנו לא רוצים לעכב את קידום התוכנית הנוכחית כך שהערה הזו קובעת שמאשרים את התוכנית כפי שהיא, והיזם לא יתנגד לגבי כל שינוי שיעשה בחלקה 5 וכל שינוי שיעשה לגבי החניות התת קרקעיות וגם לגבי פריקה וטעינה. ראובן לדיאנסקי: בעוד 10 שנים תצטרכי את חלקה 5 מה יהיה החלופה שלהם. רבקה פרחי: יש חלופה שאומר לחכות עד שתהיה מדיניות למע"ר מנשיה ראובן לדיאנסקי: היה צריך להביא לנו פתרון עתידי רבקה פרחי: לכל פתרון עתידי שיהיה, היזם יצטרך להתאים את עצמו ולכן יש כאן את סעיף 3 כדי לאפשר לנו את הגמישות התכנונית ולא לקבע משהו שהוא לא נכון. לגבי ככר השעות מדובר בחלקה נפרדת ומדיניות מע"ר מנשיה תטפל בכך. ראובן לדיאנסקי: אם אין תוכנית עתידית לגבי חלופה לחניות מה יקרה אז. נמרוד: אם העיריה תרצה להשתמש בחלקה 5 החלופה יצטרכו לתת פתרון תת קרקעי שהוא ישים. ההתחייבות היזם הינו בהסכמה. ראובן לדיאנסקי: כלומר כרגע אתה עושה קומת חניה אחת מתחת לפני הקרקע במגרש שלך ואם בעתיד יצטרך עוד קומה יש לך את המגרש שלך ותוכל לחפור מתחתיה. נמרוד: כן.

הועדה החליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב ע"פ המלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, ניר סביליה, נתן אלנתן וראובן לדיאנסקי

מכתב מיום 25.2.20 ממשד נשיץ ברנדס אמיר - בקשה להפסקת קידום הפרויקט.

נְשִׁיץ בְּרַנְדֵס אֲמִיר
NASCHITZ BRANDES AMIR

נְשִׁיץ בְּרַנְדֵס אֲמִיר וְשׁוֹת'. עוֹרְכֵי דִין
רְחוֹב תּוֹבֵל 8, הַל-אֲבִיב 70717
ט.ל. 03-623-5000 מְקַט. 03-623-5005
מְשׁוֹר הַיִּמָּה: שְׂרׁוֹת מַל-יּוֹם 16, הַיִּמָּה 3309523
ט.ל. 04-864-4433 מְקַט. 04-864-4833
WWW.NBLAW.COM

טל' ישיר: 03-6235167
פקס: 03-6235166
esapir@nblaw.com

1/334/ד

25 בפברואר 2020

לכבוד
הגברת רבקה פרחי
רכות תכנון עיר בכירה
מינהל הנדסה אנף תכנון העיר
ג.ג.

- באמצעות דואר אלקטרוני-

הנדון: "בית גיבור" - רחוב קויפמן 6 בתל אביב – הודעה על סיום קידום הפרויקט

נציגות בעלי הזכויות בבניין שבנדון (להלן: "הנציגות"), מילאו ידי לפנות אליך כדלקמן:

1. בחודש מאי 2019 החליטה הנציגות על הפסקת קידום הפרויקט שבכותרת.
2. בסמוך להחלטת הנציגות על עצירת קידום הפרויקט כאמור, הופסקה עבודתו של מנהל הפרויקט מר נמרוד רגב מחברת חברת ט.י.ר. הנדסה בע"מ ואף ניתנה לו הוראה מפורשת לא לפעול בשם הנציגות בשום עניין שנוגע לפרויקט או לנציגות.
3. לאור האמור, הנציגות מבקשת גם שלא לקדם את תוכנית העיצוב שהוגשה לפרויקט.
4. במידה ונדרש, נשמח לענות לכל שאלה או הבהרה בעניין.

בברכה,
ארז ספיר, עו"ד

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

חו"ד צוות:

בהתאם לבקשת נציג בעלי הזכויות במגרש, מומלץ לבטל את החלטת הועדה המקומית לאישור תכנית העיצוב.

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

אורלי אראל: היזמים לא ממשיכים עם תוכנית העיצוב והם בקשו להקפיא ולבטל את תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהתאם לבקשת נציג בעלי הזכויות במגרש, הוחלט לבטל את החלטת הועדה המקומית לאישור תכנית העיצוב.

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

התוכן	מס' החלטה
87-89 - דרך השלום 4513/מק/תא/507-0403873	01/04/2020
דיון בדיווח על הסרת התנגדות משרד הבטחון	6 - 20-0005

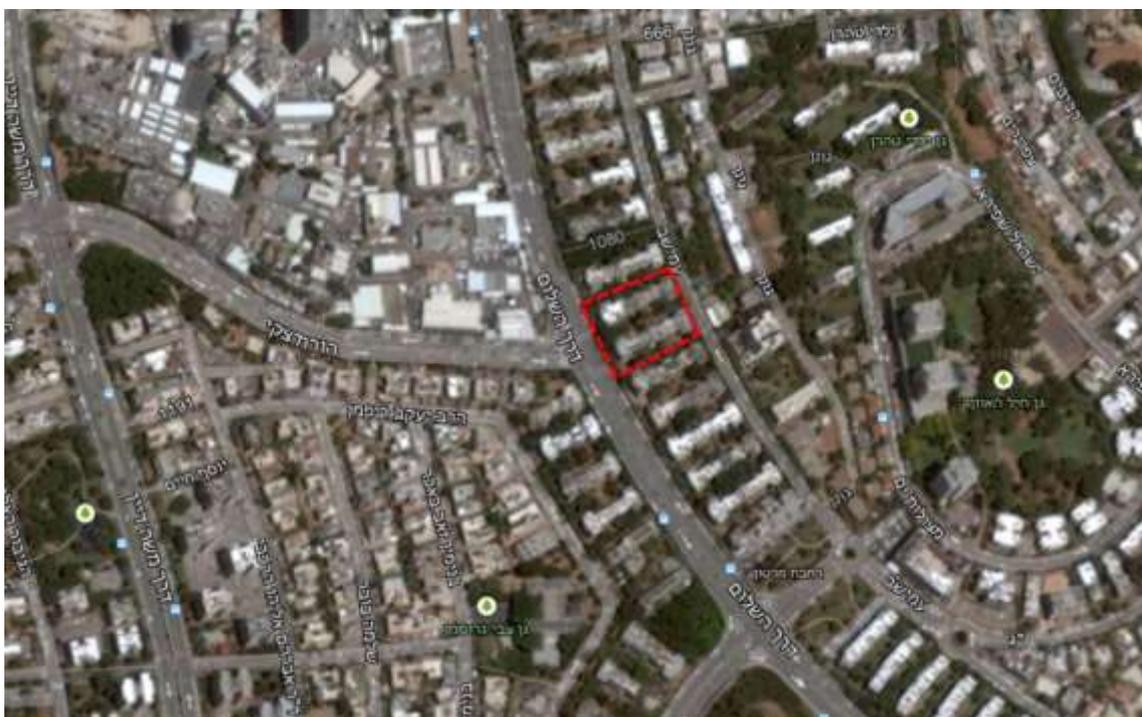
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום: בין דרך השלום לרחוב עמישב

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

גושים וחלקות בתכנית:

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



שטח התכנית: 4.306 דונם

מתכננים:

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

יזם: חברת ארזים (ג.י.א) בע"מ

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

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

מדיניות קיימת:

מצב תכנוני קיים :

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

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

מצב תכנוני מוצע :

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

טבלת השוואה :

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

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

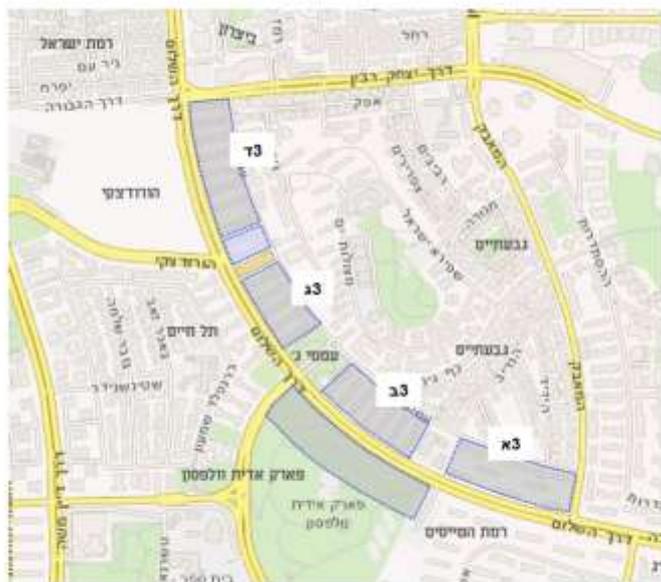
בהתאם להחלטת תת הוועדה להתייעצות עם הציבור מיום 16.04.18, נערך ב-27.01.19 מפגש ציבור רחב שבו הציגו נציגי עת"א את התפישה העירונית להתחדשות דרך השלום. במפגש הני"ל השתתפו יותר מ-200 משתתפים והוצגו בו, בנוסף לתפישה התכנונית הרחבה, כלל היוזמות המקודמות לאורך דרך השלום – לרבות היוזמה המובאת לפניכם בדרך השלום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

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

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



מדיניות דרך השלום – מתחמי תכנון



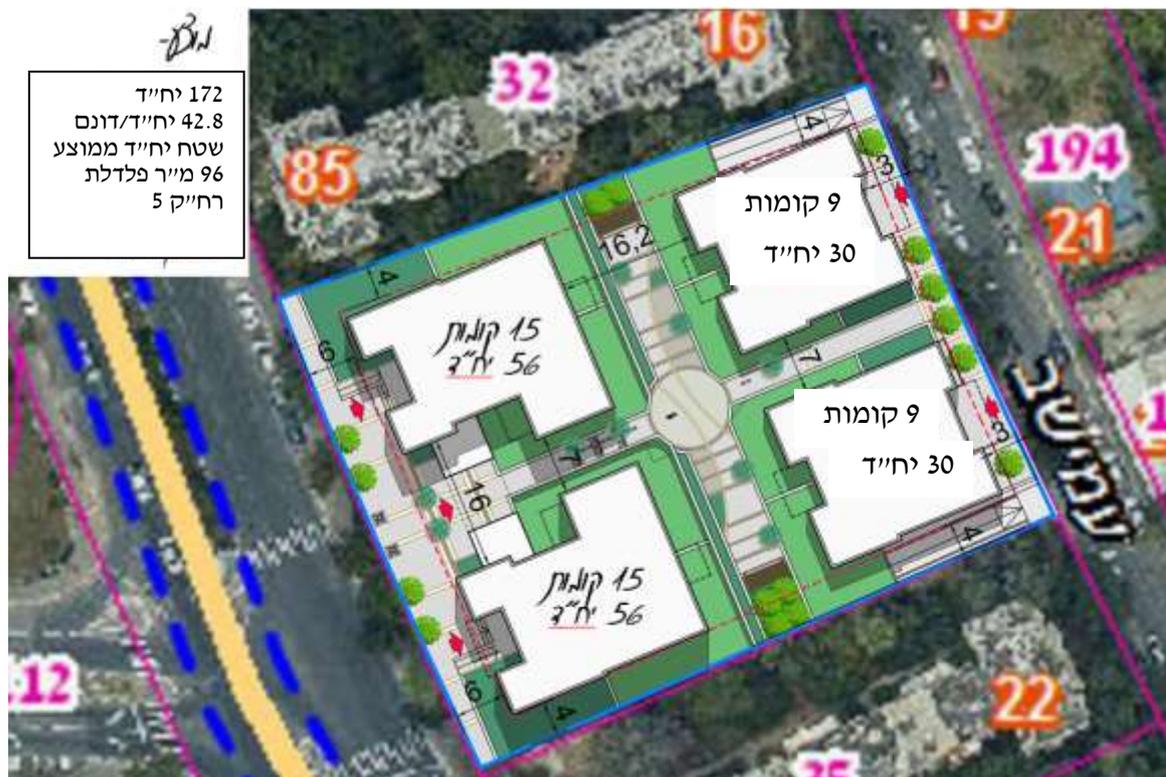
מתחמי תכנון

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

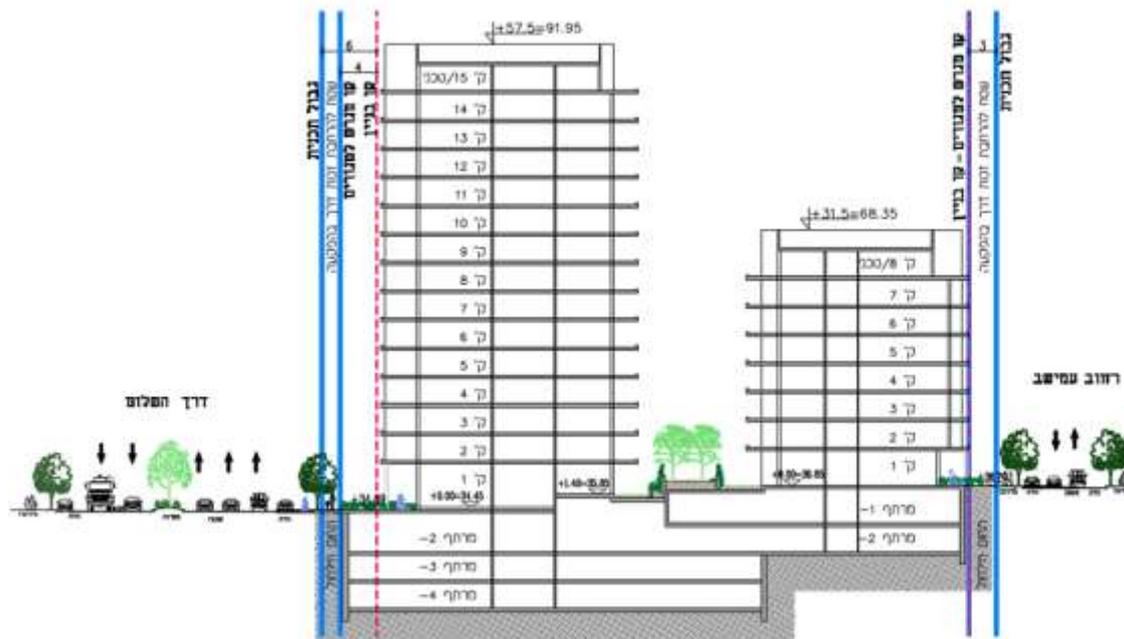
מדיניות דרך השלום



תשריט מצב מוצע



בינוי מוצע



חיתך



הדמיה – מבט מכיוון דרך השלום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0403873	שם התכנית דרך השלום 89-87 תא/4513	מגיש התכנית ארוזים (נ.י.א.) בע"מ	עורך התכנית גיל שנהב – כנען שנהב אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38, מבוקשת תכנית לשינוי בינוי- תוספת קומות עפ"י תא/5000- מקפצה לדרגת גובה נוספת 8 קומות ש תא/5000 נותנת, בגלל מתחם התחדשות עירונית, ל2 בניינים על דרך השלום – 135 קומות ול2 בניינים על רחוב עמישב – 99 קומות.			

תאור כללי של התוכנית המפורטת והמוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק	
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בגובה 4.3 קומות, התוכנית מילנית ויש לה 2 מסגרי מגורים טריים והקמת 4 מפעלי מרחבים חדשים ואחת והקמת 11 לא הסמכת המלומים	62 א' (ג) חוק החריג התכנית	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (במיתחם לחופות תא/5000 ומס' תוכנית 22.12.2016)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהתואמים את תוכנית המתאר בתל אביב תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראות רלבנטיות בתוכנית המתאר	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	904 א' תל חי, דפוס תשי"ס	רחיק מירביי וא' מסמך מדיניות + יחילו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית במס' 5 סעיף 5.3.2	+ בתכנית התחדשות עירונית המוצעת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בנייה נקודתית תרינה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקביע נוספת העיצוב העירוני. (מס' 135 קומות)

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

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

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

<p>שימוש בסעיפי חוק בטיחות מתוכניות המתאר - לפי סעיף 262א(ג) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 262א(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>262א(ג) לפי: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	<p>מהות הסעיף</p>	<p>סעיף קטן (א) לפי: (א) לפי: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p> <p>סעיף קטן (א) לפי: (א) לפי: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח</p>	<p>סעיף קטן (א) לפי: (א) לפי: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
<p>איחוד וחלוקה לאחר הפקעה לסוגת הרחבות דרכים</p>	<p>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף</p>	<p>סעיף קטן (א) לפי: (א) לפי: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
<p>הפקעה לסוגת הרחבות דרכים</p>	<p>קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>	<p>סעיף קטן (א) לפי: (א) לפי: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
<p>שינוי תוראות בדבר בנין או עיצוב ארchiטקטיים</p>	<p>קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולענין הפקעת קרקע. חריסת לצורך ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>	<p>סעיף קטן (א) לפי: (א) לפי: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>

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

ק בוא | 2017

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה הנ"ל החלה את דרכה בטרם אישור תכנית המתאר וביקשה לקדם התחדשות עירונית ע"י הריסת שני מבני שיכון טוריים ובניית ארבע מבנים חדשים תחתם בהתבסס על זכויות בנייה מכח תכניות תקפות ותמ"א 38. בזמנו, ביקשה מחלקת התכנון לשפר את הבינוי והמרחב הציבורי בתחום היוזמה ע"י קידום תכנית. לאחר אישור היוזמה בפורום מה"ע והתיקונים האחרונים לתמ"א 38, תכנית המתאר נכנסה לתוקף. השינויים גרמו ליוזמי התכנית להתעכב עם קידומה. עם חזרתם למחלקת התכנון ובעקבות אישור תכנית המתאר, הוחלט להמשיך ולקדם את היוזמה במתווה שהחל ולהוסיף הקצאה מינימלית של שטחי ציבור בנויים לתכנית.

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

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

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

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

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

מהלך הדיון :

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

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

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

אסף הראל : האם יש לנו מסמך מדיניות למתחם הזה?

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

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

הועדה מחליטה :

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

דיווח אודות הסרת התנגדות לתכנית

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/4513 - דרך השלום 87-89 דיון בהפקדה

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

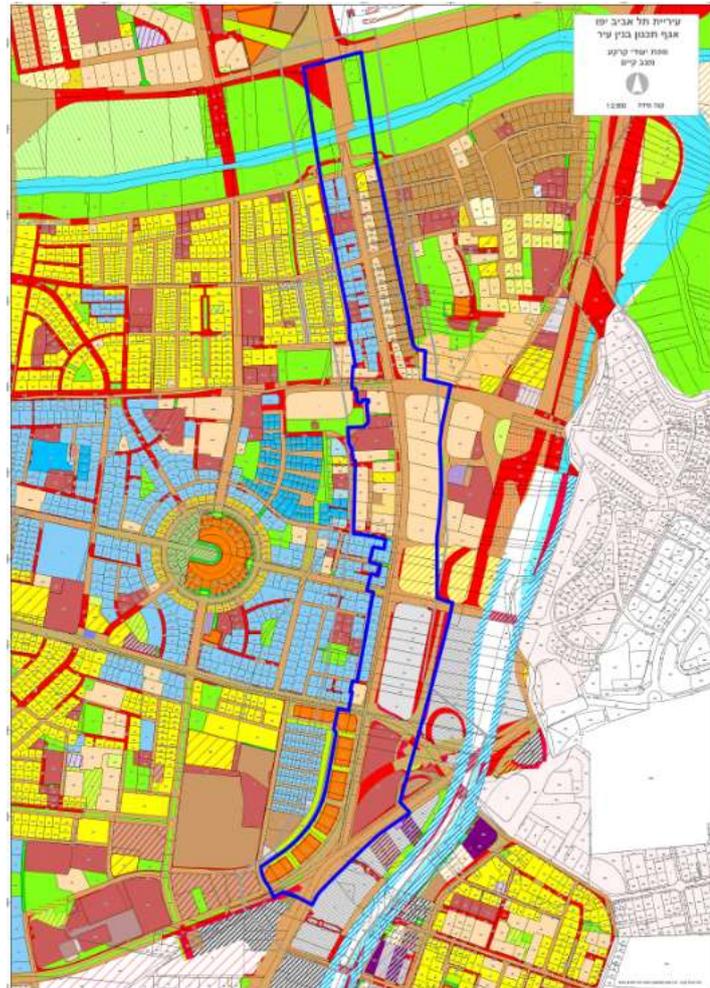
בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

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

התוכן	מס' החלטה
9101/מק/תא/507-0101011 - מדיניות רחוב נמיר	01/04/2020
דיון בסעיף 77-78	7 - - '20-0005

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



גושים וחלקות בתכנית:

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

מתכנן:

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

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב יפו.

בעלות: עיריית ת"א-יפו, רמ"י, פרטיים

מצב השטח בפועל:

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

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

מצב תכנוני קיים:

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

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:

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

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

תיאור מטרת התכנון:

המסמך יתייחס בין היתר:

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

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

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

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

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

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

תחום המדיניות מורכב ה-2 תאי שטח:

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

תנאים לפי סעיף 78:

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

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

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

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

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

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

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

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

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

מלי פולישוק : היום הגן לא שימושי והוא צריך להיות חלק מהתוכנית ויש אפשרות להעביר את הדרך למטה מה שיתן נופך אחר לרחוב ואני בעד להכניס אותו לתוכנית.
גילה גינסבורג : הגן כלול בתוך המדיניות, היום אנחנו רק בקדמון של 77-78 לרח' נמיר.
אסף הראל : לאשר את המדיניות עם התיקונים המבוקשים.
אורלי אראל : מבקשים להוריד את סעיף 3 מההחלטה.
גילה גינסבורג : אנחנו מבקשים כי שכל המרחב הקדמי יתואם מול הצוות ומול אדריכל העיר.
דורון ספיר : לא השתתפתי בהצבעה כי יש לי נכס סמוך לתוכנית.

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

דורון ספיר לא משתתף בהצבעה.

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

- בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר :
1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.

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

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

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/4695(1) - תעא 4695 (1)	01/04/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 20-0005

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

רחוב אינשטיין, תל אביב

כתובת:

רחוב אינשטיין, 11-15 שכונת נופי ים
 רחוב אינשטיין, 1-5 שכונת נופי ים
 רחוב אינשטיין 14-16 שכונת ל' החדשה



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש	
3	16	חלק	מוסדר	6884	מרחב תכנון א' (מגרש 35)
	47-48, 40-41	חלק	מוסדר	6884	מרחב תכנון ב' (מגרש 36א)
	38			6885	
	40-41, 31-32	חלק	מוסדר	6885	מרחב תכנון ג' (מגרש 33)
	161			6896	

שטח התכנית: 45.748 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: דן צור - ליאור וולף אדרי' נוף בע"מ

יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי אדריכלים בע"מ
 יזם: קבוצת חגיגי יעוץ וניהול פרויקטים בע"מ ואחרים
 בעלות: קבוצת חגיגי יעוץ וניהול פרויקטים בע"מ ואחרים, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מגרשים ריקים.

מדיניות קיימת:

ע"פ תא/5000

חיזוק רחוב אינשטיין כציר עירוני- מזרח מערב. זאת ע"י עירוב שימושים, פיתוח מפלס הולכי הרגל, מדרכות רחבות, נתיבי אופנים וכד'.
 השימושים ברחוב יהיו שימושים מעורבים- שטחי מסחר בקומות המסד ומגורים ושטחי ציבור בנויים בקומות מעל. תמהיל המגורים יאפשר דירות בגדלים שונים- קטנות, בינוניות וגדולות.

מצב תכנוני מאושר:

תכניות תקפות:

תת"ל 71 ג'- הקו הירוק של הרכבת הקלה

תא/5000

1111א1 – לוי אשכול – אבן גבירול – הגוש הגדול (חלק)

1ע – מרתפים לעניין הוראות בלבד

תא/4695 מגרשים פינתיים ברחוב אינשטיין (להלן "התכנית הראשית")

תא/4695 קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי

מצב תכנוני מוצע:

פירוט שימושים: מסחר ומגורים, שצ"פ, שב"צ, שפ"פ, דרך.

מספר קומות: בכל מרחב תכנון מגדל בגובה עד 30 קומות ושני מבנים בגובה עד 14 קומות (במרחב תכנון ב' - 3 מבנים בגובה עד 14 קומות). מבני המגורים יהיו מעל ל- 2 קומות מסד בשימוש מסחר.

קווי בניין: קו בניין קדמי לרחוב אינשטיין - 0

1. רקע

התוכנית הראשית קובעת עירוב שימושים בכל אחד ממרחבי התכנון וכוללת קומות מסחר ומבנים למגורים ושטחי ציבור בנויים. התכנית העיצוב קובעת את אופן השתלבותם של השימושים, לרבות הקמת מבנים למגורים מעל קומות מסד של שטחי מסחר. מבני המגורים - בגובה של עד 14 קומות ובנוסף מגדל בגובה עד 30 קומות ממפלס הכניסה הקובעת למגורים. סה"כ יבנו במסגרת התכנית 855 יחידות מגורים. שטח ממוצע ליחידת דיור - 80 מ"א עיקרי.

היבטי תנועה: ברחוב אינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה. תחנה אחת מתוכננת בקצה המערבי של הרחוב.

התכנית מציעה ארבע כניסות לחניונים:

למגרש 35 הכניסה מרחוב 2040.

למגרש 36 כניסה מרחוב אינשטיין וכניסה מרחוב יובל נאמן.

למגרש 33 כניסה מרחוב אינשטיין.

תקן החנייה לרכב ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
תקן חניה לאופנים- מינימום 1.5 מקומות חניה לאופנים ליחידת דיור. או על-פי תקן מעודכן ע"פ מדיניות
אגף התנועה.

1.1 מטרת התכנון

תכנית עיצוב ופיתוח למרחבי תכנון א', ב' ו-ג' לפי תכנית 4695.

1. קביעת שימושים ותכנון השטחים ציבוריים הבנויים- מרכז קהילתי ומרכז טיפולי לגיל הרך וכיתות מעון.
2. יצירת מהלך הולכי רגל ורוכבי אופניים בין מפלסי השכונה (בתכנית 1111 א1, נקבעו הפרשי גובה הנעים בין 5-8 מ' בין מפלס הרחובות הראשיים- 2040, אינשטיין ולוי אשכול לבין מפלס השכונה בפועל).
3. קביעת מעברים ציבוריים המאפשרים תנועה בין המפלסים השונים באופנים שונים: מדרגות, טריבונות, מעליות אופנים, דרגנועים.
4. שיפור וחיזוק המרחב הציבורי באמצעות יצירת רצף שטחים פתוחים חלקם שטחי ציבור וחלקם שפ"פ/או אזורים עם זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופנים.
5. המשך רצף מסחרי לאורך רחוב אינשטיין.
6. תכנון גגות פעילים ונגישים על גבי המבנים הנמוכים.

1.2 טבלת נתונים:

תכנית 4695		נתונים		
30,898 (4)	מ"ר	שטחים עיקריים על קרקעי		מרחב תכנון א' (מגרש 35)
4,500 (4)	מ"ר	שטחים עיקריים תת קרקעי		
10,974 (4)	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי		
29,250 (4) (1)	מ"ר	שטחי שירות תת קרקעי		
3,600	מ"ר	מרפסות		
30 ק' מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (5)	קומות	גובה		
עד 120 מ' מעל פני הים	מטר			
300		יח"ד		
בהתאם לקווי בניין המשתנים בין קומות המסחר לקומות המגורים		תכסית עילית		
כ- 77% משטח מרחב התכנון (2)		תכסית מרתפים		
2,700 (6)	מ"ר	שטח ציבורי בנוי		מרחב תכנון ב' (מגרש 36)
300 (7)	מ"ר			
37,733 (4)	מ"ר	שטחים עיקריים על קרקעי		
3,200 (4)	מ"ר	שטחים עיקריים תת קרקעי		
11,904 (4)	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי		
17,200 (4) (1)	מ"ר	שטחי שרות תת קרקעי		
4,080	מ"ר	מרפסות		
30 ק' מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (5)	קומות	גובה		
עד 120 מ' מעל פני הים	מטר			
340		יח"ד		
בהתאם לקווי בניין המשתנים בין קומות המסחר לקומות המגורים		תכסית עילית		
כ- 70% משטח מרחב התכנון (2)		תכסית מרתפים		
4,050 (6)	מ"ר	שטח למבנה ציבור על קרקעי		מרחב תכנון ג' (מגרש 33)
5,000 (8)	מ"ר	שטח למבנה ציבור תת קרקעי		
22,932 (4)	מ"ר	שטחים עיקריים על קרקעי		
1,800 (4)	מ"ר	שטחים עיקריים תת קרקעי		
7,662 (4)	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי		
20,400 (4) (1)	מ"ר	שטחי שרות תת קרקעי		
2,580	מ"ר	מרפסות		
30 ק' מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (5)	קומות	גובה		
עד 120 מ' מעל פני הים	מטר			
215		יח"ד		
בהתאם לקווי בניין המשתנים בין קומות המסחר לקומות המגורים		תכסית עילית		
כ- 60% משטח מרחב התכנון (2)		תכסית מרתפים		
1,300 (6)	מ"ר	שטח ציבורי בנוי		
<p>1. השטח יותאם בהתאם לשטח שניתן לקבל לצרכי חניה על פי סעיף 3.1.5 (ג) של תכנית תא/5000, בכפוף לתקן החניה שיהא תקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. יותר פתרון החדרה מאולץ או כל פתרון אחר המצמצם או מבטל הצורך בשטח לחילחול טבעי, בכפוף לחו"ד הידרולוגית.</p> <p>3. יותר מבנה שגובהו עולה על 60 מטר באישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט.</p> <p>4. סכום השטחים העיקריים והשרות מעל הקרקע מהווים שטח כולל על פי הרח"ק המותר ביעוד מגורים ומסחר. החלוקה לשטחים עיקריים ושרות בטבלה הינה שיקוף של כ- 35% שטח שרות מהשטח העיקרי עבור המגורים ו-40% שטח שירות עבור המסחר. שטחי השרות הסופיים ייקבעו בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. יקבע בעת הוצאת ההיתר (ללא חריגה ממגבלות הגובה וומס' הקומות המירבי המותר, ללא צורך שינוי לתכנית העיצוב המוצעת).</p> <p>6. שטח כולל (עיקרי + שרות).</p> <p>7. עבור חניות.</p> <p>8. שטח כולל (2,000 עיקרי + 3,000 שרות).</p>				

אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכנית הראשית.

1.3 הדמיות המבנים

מבט לחזית צפונית ברחוב אינשטיין



מבט לחזית דרומית ברחוב אינשטיין



1.4 תכנית פיתוח שטח



2. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2.1 גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

א. מגורים :

- סה"כ הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (מפלס השכונה) :
למגדל המגורים - עד 30 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות. גובה מכס' למגדל עד 120 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- למבנים בבנייה הרוויה- עד 14 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות ובהתאמה למבנים הקיימים ברחוב.
- גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ'.
- בשלוש הקומות האחרונות של כל בניין מגורים, יותר גובה קומה מירבי של 4.5 מ' - בכל מגדל מגורים מתוכננים חללים כפולים בשטח 5% משטח כל בנין, בהתאם להוראות התכנית הראשית. קומה כפולה תחשב לצורך מנין הקומות כ-2 קומות (מבלי לחרוג ממספר הקומות המירבי המותר).
- במסגרת הקומה הטכנית, המערכות הטכניות על גגות מגדלי המגורים יוסתרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר.
- הקומה הטכנית תחולק לעד 3 מפלסי ביניים טכניים שיחושבו כקומה אחת גובה הקומה הטכנית עד 9 מ'.
- גובה מתקן ניקוי במצב מקופל, לא יחרוג מהגובה המירבי המותר.

■ בריכות שחיה :

- בריכות במרפסות הגג (למעט בגג העליון המשותף למערכות טכניות) יבחנו במסגרת תיק מידע ובכפוף למדיניות העירונית.

ב. מסחר :

- מעל מפלס הכניסה הקובעת למסחר, יותרו עד 2 קומות מסחר.
- הקומה הראשונה בגובה עד 8.5 מ', במסגרת גובה זה תותר קומת ביניים ; גובה קומת המסחר השנייה עד 6 מ'. הכל בהתאמה למפלס רחוב איינשטיין ורחובות הסמוכים.
- גג המסחר יתוכנן כחזית חמישית וגג פעיל, שהגישה אליו מונגשת ומקורה.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת למסחר תתאפשר עוד קומת מסחר אחת נוספת.

ג. מרתפים :

- קומת המרתף העליון תהיה בגובה עד 6 מטר נטו. יתר קומות המרתף יהיו בגובה של עד 3.5 מ'.

2.2 קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות התוכנית הראשית.

2.3 מבני ציבורי-

מרחב תכנון א' - מבנה ציבורי עצמאי במגרש הפרטי (מעל קומות מרתף לחניה) בן עד 4 קומות ממפלס השכונה ובסה"כ עד 5 קומות, סה"כ 2700 מ"ר לשימוש מרכז קהילתי. מתוכננות 2 כניסות למבנה, אחת ממפלס השכונה (+15) והשנייה ממפלס ביניים (+12). גג המבנה הציבורי מתוכנן כגג נגיש ופעיל. בקומות החניות 300 מ"ר עבור חניות למבנה הציבור.

מרחב תכנון ב' - מגרש ציבורי עצמאי (מגרש חום) בשטח 1396 מ"ר לתכנון בעתיד בהתאם להוראות תכנית צ' ולהוראות התכנית הראשית.

שינוי שימוש לא יהווה שינוי לתכנית.

מרחב תכנון ג' - מבנה ציבור עצמאי במגרש הפרטי (מעל קומות מרתף לחניה), בן עד 4 קומות ממפלס השכונה ובסה"כ עד 5 קומות סה"כ 1300 מ"ר לשימוש מרכז טיפולי לגיל הרך וארבע כיתות מעון יום. מתוכננות 2 כניסות למבנה, האחת מרחוב לוי אשכול והשנייה ממפלס השכונה, רחוב יובל נאמן.

2.4 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**חומרים:**

המבנים יחופו בחומרי גמר בהירים, בהתאם להנחיות המרחביות הכלל עירוניות. יותר חיפוי אבן בתלייה יבשה (חזית מאווררת) בחיפוי בגוון בהיר ו/או פלטות מתועשות מאלומיניום, ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעת היתר בניה.

יותר שילוב קירות מסך מזכוכית עם חיפוי low e פנימי, זכוכית בידודית, ועם החזר (רפלקטיביות) מקסימלי כלפי חוץ של עד 14% ומעבר אור של לפחות 50%. הזכוכית תהיה עם מקדם חדירת אור טבעי, זכוכית שקופה clear, ללא גוון בגוף הזכוכית, תותר גם התקנת זכוכית עם הצללה פנימית/חיצונית, לפי קביעת אדר' התוכנית ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

2.5 מרפסות:

- המרפסות יהיו חופפות בצורה מלאה, אחת מעל השנייה. לא יותרו מרפסות מדלגות, פרט למקרים יחודיים נקודתיים.
- לא יותרו דירות גן ולא תותר הצמדת שטחים פתוחים לדירות.
- עבור דירות בקומת הכניסה יותרו מרפסות עם מעקה בנוי סביבן ובתכנית הקומה הטיפוסית. המרפסות יהיו בקונטור המרפסות בקומות העליונות, ויחשבו כגוזזטרא לעניין חישובי שטחים.
- שטח של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטח הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין (ניתן לאשר הקמת מרפסות גדולות יותר, אולם שטח, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים המותרים (רח"ק מירבי).
- מעקות המרפסות יהיו בהתאם להנחיות אדר' העיר.

- יותר פתרון תליית כביסה במסתורים או בתחום מרפסות הדירות. פתרון לתליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית. לצורך כך ישולבו במעקה המרפסות חלקים ברמת איטום גבוהה יותר, כחלק מעיצובו הכולל של המעקה. ניתן יהיה לעשות שימוש בחומרים כגון זכוכית מודפסת, מתכת או כל חומר אחר באישור אדריכל העיר.

2.6 שילוט:

- סימון שילוט ופרטים: סימון כיבוי אש, הפניות וכל שילוט אחר בשטח התוכנית יהיה בשילוט ולא בצבע.
- שילוט מסחרי עפ"י הנחיות מחלקת השילוט העירונית ויהיו תנאי להיתר בניה.

2.7 חזית חמישית:

- גמר הגגות של הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג וייתן מענה להשהיית מי נגר.
- שטחי הגגות במבנים הנמוכים, יפותחו כ"גג ירוק" נגיש ופעיל, "גג כחול" (להשהיית מי נגר) או שילוב בין השניים.
- שטחי גג הפנויים, שאינם מגוננים ירוצפו או יכוסו בחצץ בגוון בהיר.
- מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו באופן שימנע מפגע אסתטי. לא תותר הבלטת מערכות מעבר לסף העליון של מעקה הגג.
- על גגות שטחי הציבור יותרו תאים פוטוולטאים ע"פ מדיניות מאושרת.
- כל הגגות יהיו אופקיים. למען הסר ספק, לא תותר בנייה של משטחים משופעים לטובת קולטי שמש ולא יותרו הקמת גגות רעפים באף אחד מגגות הבניינים בתחומי תוכנית זו בכל גובה ולכל פונקציה.
- גג עליון יהיה משותף לשימוש מערכות טכניות.

2.8 תאורה אדריכלית:

- תאורה אדריכלית ככל שתבוקש, תתואם לעת הוצאת היתר בנייה עם אדריכל העיר ומחלקת המאור.
- תאורה החוץ תתוכנן כך שתמנע "זיהום אור".

3. קומת הקרקע/קומת הכניסה

3.1 כניסות המבנים:

- הכניסות יופרדו לפי השימושים השונים: כניסה למגורים ולשימושים הציבוריים במפלס השכונה, למסחר במפלס רחוב אינשטיין.

3.2 כניסה לכלי רכב:

- כניסה ויציאת כלי רכב למרחב תכנון א' תהיה דרך רחוב 2040.

- כניסה ויציאת כלי רכב למרחבי תכנון ב' ו-ג' תהיה דרך רחוב אינשטיין.
- כניסה ויציאת כלי רכב פרטיים למרחב תכנון ב' תתאפשר גם מרחוב יובל נאמן לאחר חיבור החניונים ע"י זיקת ההנאה לרכב.
- עמדות הבידוק ככל וידרשו ימוקמו בתוך שטח החניונים.
- כניסת/יציאת הולכי הרגל של החונים בחניון תעשה דרך מעליות דרגנועים ומדרגות שימוקמו בחניונים. יציאות חירום נוספות יתוכננו ככל שידרשו לפי התקנים התקפים.
- חניית רכב דו גלגלי ואופניים תוסדר בחניון במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- תובטח גישת אופניים למקומות חנייה שאינם במפלס הכניסה הקובעת למגורים באמצעות מעלית או באמצעים אחרים.

3.3 קומת הקרקע- מפלס הכניסה הקובעת למגורים:

- חלקים מהגג מעל המסחר יפותחו כשטח מגוון פתוח לציבור, כולל אפשרות לפינות משחק ונטיעות, מצללות, ספסלים, ואלמנטי פיתוח. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים.
- לא יוצמד שטח לדירות במפלס זה מעבר לקונטור המגדל, תותר מרפסת מתוחמת בתכסית המגדל, כמפורט לעיל.

3.4 נגישות:

על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה ואישור יועץ הנגישות לפתרונות, בשלב הטיפול בהיתרי הבנייה.

4. מערכות

- 4.1 צנרת – לא תותר הרכבת צנרת טכנית על קיר חיצוני של הבניין. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 4.2 מתקנים טכניים והנדסיים- מערכות טכניות יוקמו על גג המבנים, או על מעטפת הבניין, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר. לא יהיו מערכות טכניות בולטות. התקנת מתקנים טכניים תהיה בהתאם לתקנים (חשמל, גז בטיחות וכדומה), ובהתאם לדרישות איכות הסביבה.

בתחום השפ"פים יותר אוורור מבנים הנדסיים כגון חדר שנאים והטמנת צובר גז בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה, כמפורט בחוברת העיצוב.

4.3 **מיזוג אוויר ואיוורור חניונים ושטחים מסחריים** – תוכננו בהתאם להנחיות מהנדס מיזוג אוויר, יועץ איכות הסביבה ואושרו ע"י ד"ר מיכל רוזל מנדלביץ', ממונה איכות אוויר, הרשות לאיכות סביבה וקיימות, עיריית ת"א :

- פתחי פליטת האוויר מהחניונים: תתבצע פליטת אוויר חניונים כלפי שטחים פתוחים תוך שמירת מרחק מינימלי מפתחים בחזית של לפחות 5 מ' ובגובה מינימלי של 2 מ' מעל גובה מפלס הולכי הרגל; או באמצעות פירים על גגות המבנים.
- פליטת אגוזי גנרטור: תתבצע בגגות מבני המגורים בכל מרחב תכנון.
- פליטת אוויר חדרי גנרטורים: תתבצע מעל גובה ראש, תוך שמירת מרחק מהולכי רגל, מאחר והאוויר הנפלט איננו מזוהם. מנדוף המסחר: פתרון פליטת מנדוף בגגות בנייני המגורים אושר. נדרש לבנות פיר ארובה פנימי ומתקנים למנדפים או פתרונות חלופיים עתידיים שיאושרו ע"י היחידה לאיכ"ס, לצורכי מתן מענה לבתי אוכל במבנה המסחר העצמאי במתחם תכנון א'. שינויים לא מהותיים במיקום פירי איוורור החניונים, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.

4.4 **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**

1. יוקם חדר אשפה ומיחזור בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.
2. פינוי אשפה ומערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן יהיו נפרדות.
3. מתוכננים שטחי שירות לפעילות עסקית, המאפשרים לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן, אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים.
4. שינויים לא מהותיים במיקום חדרי האשפה והשירות לפעילות העסקית, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.

4.5 **הנחיות אקוסטיות** - בהתאם לדרישות איכות הסביבה, אשר יקבעו בעת הוצאת היתר הבנייה.

4.6 **כיבוי אש** - רחבות כיבוי אש מתוכננות, בהיקף קומת הכניסה על פי הנחיות כיבוי אש. ניתן לשנות את מיקום הרחבות בהתאמה לשינוי תכנוני לפי דרישות כיבוי אש והתקנות התקפות באותה עת ובאישור כיבוי אש ומהנדס העיר או מי מטעמו.

כל המערכות הטכניות, לרבות ברזי הסניקה ואלמנטי קצה של מערכות טכניות אחרות, גמלי מים, פילרים של חברת החשמל, פילר רמזורים וכו', ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניין ו/או במשולב בבינוי שבמגרש מבלי להוות מטרד פיזי או ויזואליכלפי המרחב הציבורי, ולא ימוקמו במעברים ובזיקות הנאה והכל בכפוף לעמידה בדרישות הגורמים המקצועיים.

4.7 בניה בשלבים:

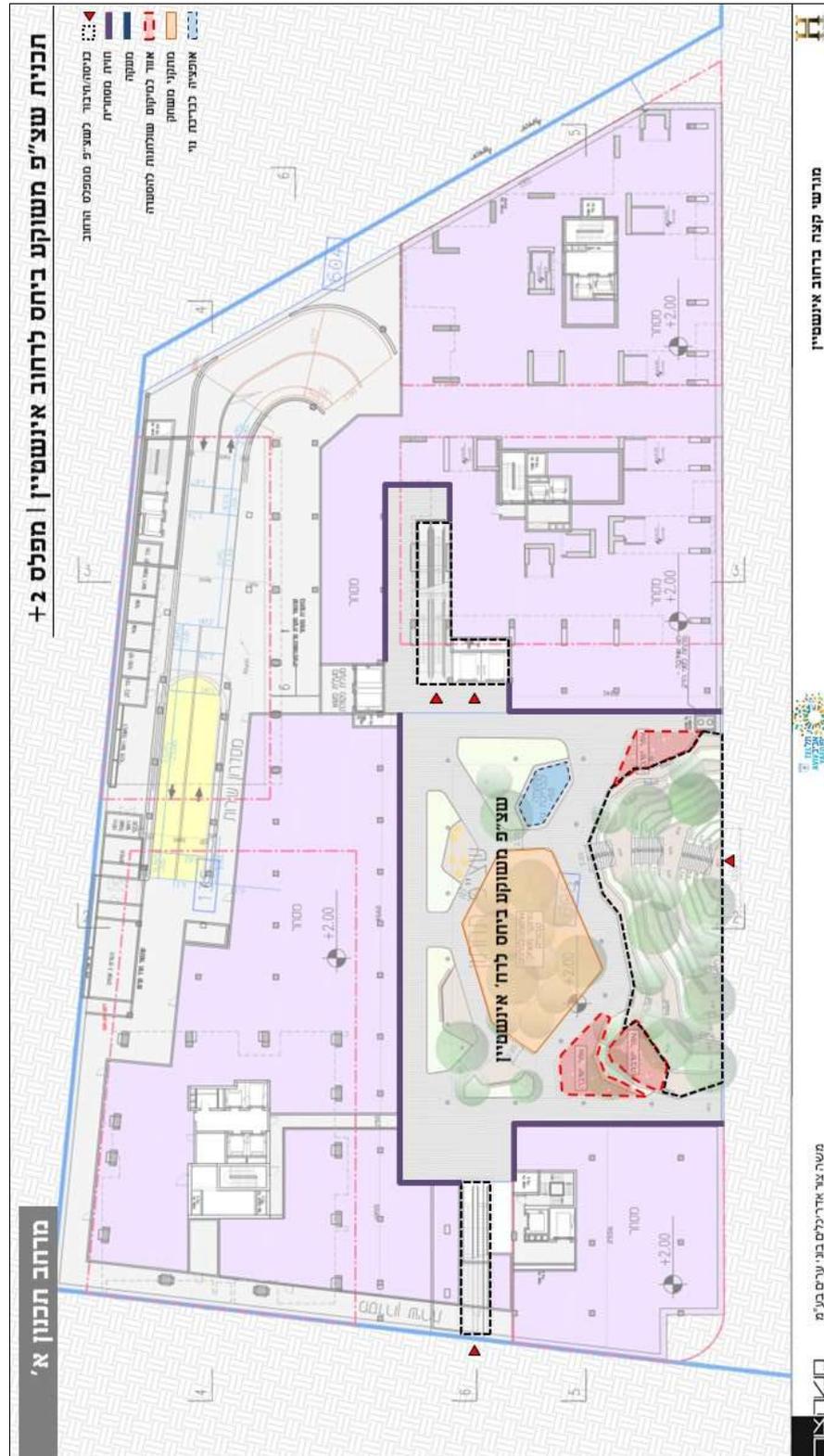
- ניתן יהיה לממש באופן עצמאי ובלתי תלוי כל מרחב תכנון באופן עצמאי, כאשר במרחב תכנון ב' ניתן יהיה לממש את מגרש 136 ואת מגרש 137 באופן עצמאי כל אחד בנפרד. באופן שתהיה המשכיות של מפלס המסחר מבחינת חומרים, אופי, קירוי, מפלסים ותנועה לאורך הרחוב.
- מימוש השלבים השונים יחייב מתן מענה אקוסטי ומענה לנושאי זיהום אויר ליחידות המגורים ולשטחי המסחר.
- פיתוח ומימוש כל מרחב תכנון ע"פ תכנית שלביות המוצגת בתכנית העיצוב האדריכלי. בנייני המגורים בבניה הרוויה (עד 14 קומות) יבנו, ככל הניתן, בו זמנית
- פיצול היתרים (חפירה ודיפון) יותר בכפוף לנהלי אגף רו"פ ולאחר חתימה על תכנית העיצוב האדריכלי.

5. הנחיות הפיתוח הסביבתי**5.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

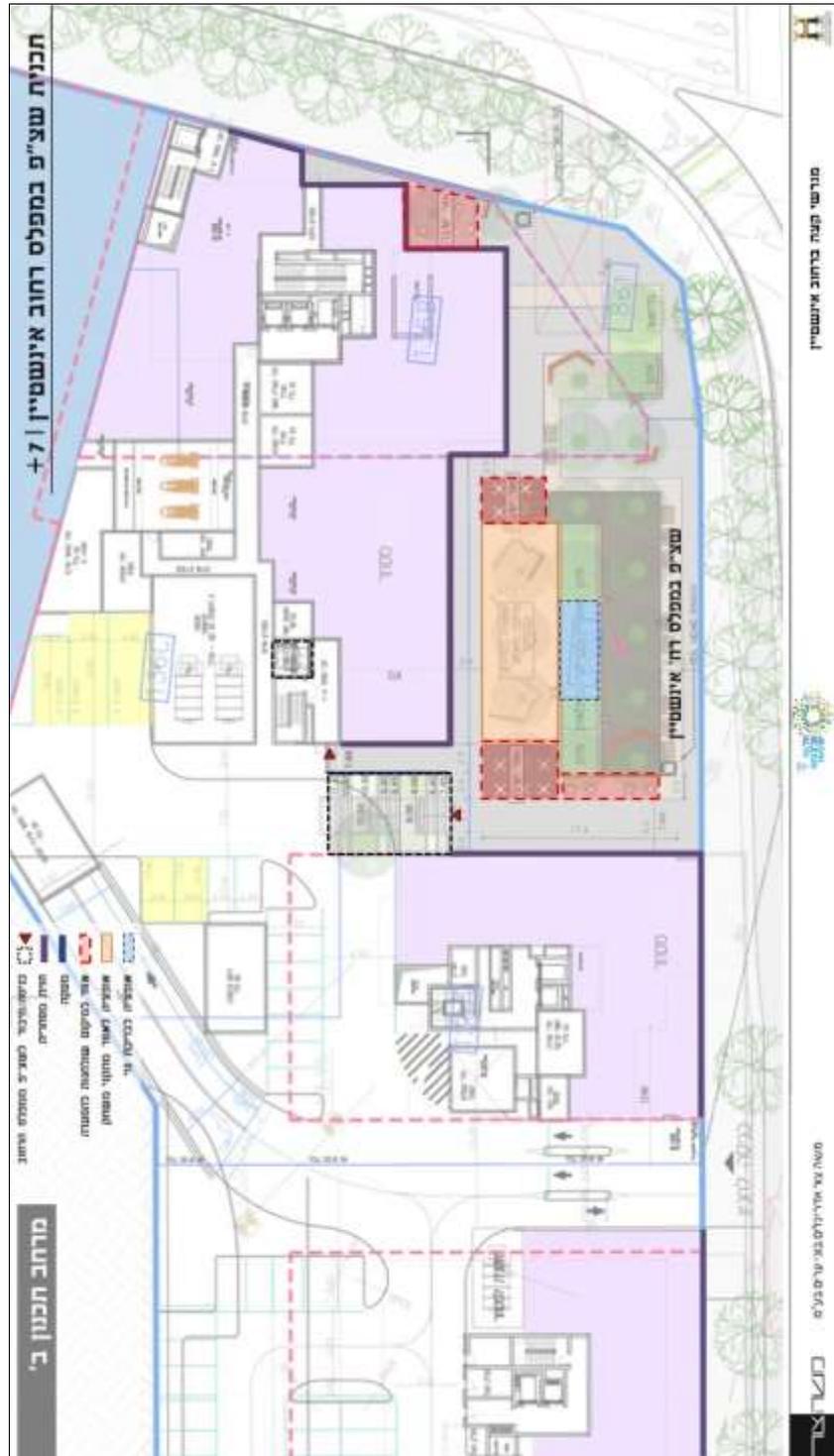
השטחים הפתוחים בתכנית כוללים:

▪ שצ"פ:

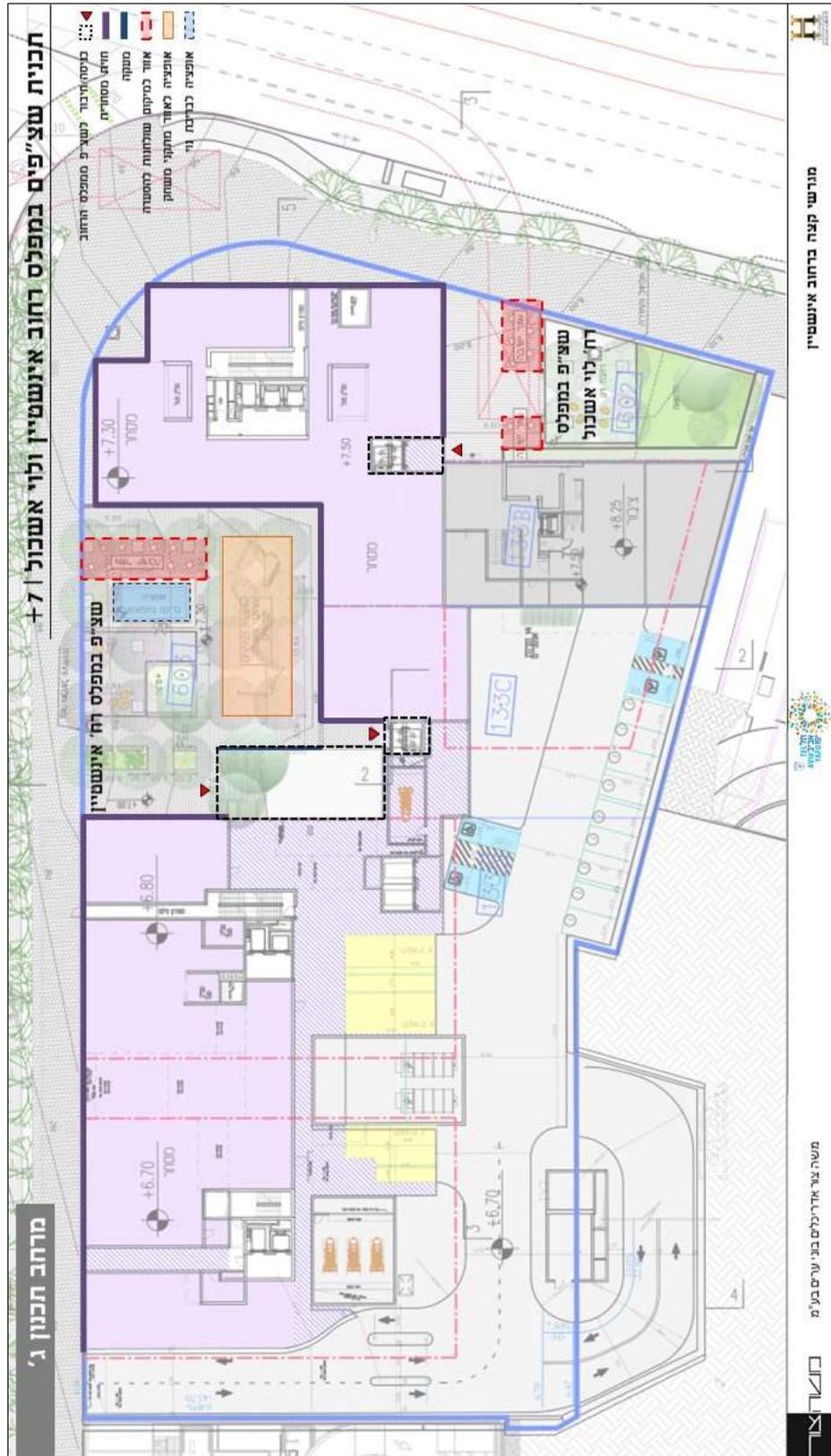
- **במתחם תכנון א'**: שצ"פ משוקע ביחס למפלס רחוב אינשטיין, בשטח של כ- 1800 מ"ר, משלב בתוכו אזורי שהייה, פינות ישיבה, נטיעות וגינון, ואזורי משחק לילדים. הגישה לשצ"פ מונגשת באמצעות דרגנוע ישירות מרחוב 2040, באמצעות מעליות ודרגנוע מהדופן המזרחית, ובאמצעות מדרגות משולבות בטרסות מהדופן הפונה לרחוב אינשטיין.
- אזורים מותרים להעמדת שולחנות וכסאות של בתי העסק הפרטיים, מסומנים בקווקו אדום.



במתחם תכנון ב' : שצ"פ במפלס רחוב אינשטיין, בשטח של כ- 770 מ"ר, משלב בתוכו אזורי שהייה, פינות ישיבה, כמו גם נטיעות וגינון ואזור לילדים. אזורים מותרים להעמדת שולחנות וכסאות של בתי העסק הפרטיים, מסומנים בקווקו אדום.



- במתחם תכנון ג': 2 שצ"פים במפלס הרחוב אינשטיין ולוי אשכול, בשטח כולל של כ- 1,230 מ"ר, המשלבים בתוכם אזורי שהייה, פינוט ישיבה, כמו גם נטיעות וגינון ואזור לילדים.
- אזורים מותרים להעמדת שולחנות וכסאות של בתי העסק הפרטיים, מסומנים בקווקו אדום.



- שפ"פ : יפתחו כשטח מגוון פתוח לציבור כולל נטיעות. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

- שטח פתוח בזיקת הנאה בתחום המגרשים בסחירים: השטח הפתוח בכל מגרש לא יפחת מהשטח המינימאלי הנדרש בסעיף 6.7 להוראות התכנית הראשית. השטחים יפותחו ברצף מפלסי עם שטחי השפ"פ, ללא אמצעי תיחום כמסומן בנספחי תכנית העיצוב.
- כל השטחים הפתוחים בזיקת הנאה יפותחו ללא גדרות, מחסומים ויתאפשר בהם מעבר נגיש ורציף לטובת הציבור, לרבות קישור בין מפלסי התכנון והפיתוח השונים.
- בכל אחד משלושת מרחבי התכנון, יפותח הגג מעל המסחר, כשטח מגונן פתוח לציבור, כולל פינות משחק, נטיעות, מצללות, ספסלים, אזורי ישיבה ואלמנטי פיתוח. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים.
- לא תותר חניה על קרקעית בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים/אופנועים שתוסדר בתחום המגרש כמפורט בנספחי תכנית העיצוב. כניסת רחבי חירום תהיה באזור המוגדר לכך.
- תותר הצבת שולחנות וכסאות בשטחי השצ"פ, באזורים המסומנים בתשריט הפיתוח של השצ"פ בנספחי תכנית העיצוב. בכל מקרה, תכנון השצ"פ כפוף לאישור אגף שפ"ע לעת הוצאת היתר הבנייה.
- על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים, בתחום התוכנית, בתיאום עם אגף שפ"ע בכל היבטי ההקמה, חומרים, תחזוקה.
- השטחים הפרטיים יתוחזקו ע"י בעלי הזכויות באמצעות חברת אחזקה וחברת ניהול-ע"פ הסכמים חתומים.
- השלמת כל התשתיות הנופיות, לכל מרחב תכנון בנפרד בהתאם לשלבויות הבניה, לרבות מערכות ההשקיה, שבילים, תאורה וכד' תהיה תנאי לקבלת טופס גמר למבנה שבאותו המתחם.

5.2 פיתוח השטח

א. שתילת צמחייה ונטיעת עצים:

- בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרוייקט – כולל מצע גידול בנפח מספק לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
- יינטעו עצים לפי מפתח של עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח (לכל הפחות).
- בתי הגידול של העצים בשטחי הפיתוח יהיה לכל הפחות בנפח של 15 מ"ק לעץ, ובעומק מקסימלי של 1.5 מ' ומינימום 1 מ' נטו. יתוכננו בתי גידול רציפים.
- העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- יש להשתמש במגוון עצים המותאמים לאקלים הישראלי ולקרבה לים, לצורך עמידותם. מיני העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו מתוך רשימת עצי הצל המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
- תכניות לנטיעות, השקיה ופרטים יוגשו לאישור אגף שפ"ע לעת הגשת היתר הבניה.

ב. חומרי גמר:

- חומרי הגמר יתואמו במסגרת הוצאת היתרי הבניה עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- יותרו מצללות או סככות צל, בתכסית של עד 40% מהשטח הפתוח, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות ובהתאם להוראות התכנית הראשית ותקנות התכנון והבנייה.
- ראשי מערכת להשקיה - ההשקיה תהיה אוטומטית (טפטוף + המטרה) עם מחשב השקיה

ומערכת דישון (לרבות מתקן אל חוזר). ראשי המערכת יהיו במיקום מוצנע וישולבו בפיתוח באופן שאינו מהווה מפגע ויזואלי או/ו מפגע להולכי רגל.

ג. מי נגר:

- התכנית הראשית קובעת כי נדרש לשמור על תכסית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות, שתחושב מתוך השטח הכולל של מרחבי התכנון א', ב' ו- ג'. כמו כן, ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% של שטח כל מרחב תכנון כשטח חדיר למים, אם יותקנו בתחומי מרחב התכנון מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המתחם בהיקף הנדרש.
- תכנית העיצוב קובעת שמירה על לפחות 15% משטח כל מרחב תכנון כשטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בהתאמה). לא ניתן להפחית שטח זה.
- לא תותר חדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז. גגות יתוכננו באופן שתתאפשר השהיה למי נגר בהתאם להנחיות הידרולוג.
- תכנון וביצוע פתרונות חלחול ע"י היזם ולאישור הגורמים המקצועיים בעירייה.

5.3- רחובות

- מגרש 831, בפינת הרחובות איינשטיין ולוי אשכול יפותח כהמשך רציף של המדרכה ועל פי סטנדרט עירוני ובהתייחסות לשצ"פ הגובל.

6. תכנון בר קיימא –

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

א. ניהול אנרגיה:

- א. דירוג אנרגטי לפי תקן ת"י 5282: המבנים בתחום התכנית יעמדו בדירוג אנרגטי B לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- ב. תנאי לאישור תכנית זו יהיה ביצוע סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר, ויישום מסקנותיו. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.
- ג. יש להיערך לאפשרות עתידית של חיוב התקנת מערכת פוטו וולטאית על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכת האנרגיה של המבנה.
- ד. יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גג המבנה.
- ה. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית (דוגמת צינור בעובי 3 צול) המחברת ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג המבנה ללוח החשמל הראשי שלו.

ב. ניהול מי נגר:

- א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (25 שנה).

- ב. יש להשאיר 15% משטח כל מרחב תכנון נקי מכל תכסית – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
- ג. יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.
- ג. ריצופים: תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

ד. חסכון במים:

- א. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.
- ב. יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתכנית.
- ג. תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון. תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתם להדחת אסלות.

ה. תשתיות:

ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

- א. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
- ב. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.
- ג. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.
- ו. דו"ח רוחות: הוצג ואושר ע"י מחקלת תכנון בר קיימא ואנרגיה עבור מתחמים ב' ו-ג'. עבור מתחם תכנון א': ממתין לבדיקה של רון גובזנסקי לגבי החרגה של פינה חריגה בפינה הצפון מערבית של המתחם.
- ז. דו"ח הצללות והעמדת המבנים: הוצג ואושר ע"י מחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה.

אדריכל העיר או מי מטעמו, יהיה רשאי לפטור משילוב חלק בפרויקט במערכת מיחזור זו, במידה ויתברר כי שילוב חלק זה שבפרויקט איננו בר יישום.

פרק זה כפוף לאישור נספח בניה ירוקה

7. גמישות:

שינויים לא מהותיים בתכנית העיצוב יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

8. תנאים להיתר בניה

תנאים לפתיחת בקשה:

- א. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר בנייה.

ב. קבלת התחייבות היזם לרישום זיקות הנאה למעבר הציבור.

תנאים לקבלת היתר בניה:

- א. חתימה על הסכמים בנוגע שצ"פ (הקמה ואחזקה) מול אגף שפ"ע.
- ב. תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ תקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי המחמיר מהם.

תנאי לתחילת עבודות הבנייה:

- א. אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים לרבות חומרים ופרטי הגמר, נטיעות ושילוב מערכות טכניות.

תנאי לאכלוס מבני המגורים ושטחי המסחר:

- א. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים (שצ"פ ושפ"פ) לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו, בכפוף ובהתאם למנגנון אשר יסוכם מול אגף שפ"ע כמפורט לעיל.
- ב. אישור חומרי הגמר לחיפוי הבניינים ע"י אדריכל העיר, לפני יישומם בפועל.
- ג. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.
- ד. רישום בפועל של השטחים הציבוריים (קרקע) בתחום התכנית בבעלות העיריה.
- ה. מסירת החזקה לידי העיריה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש המגורים והמסחר.

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות צפון ואדר' העיר)

1. סיום תאום לנושא מיקום זיקות הנאה למעבר הציבור כל מתחם תכנון והצגת תחום זיקות הנאה במסמכי התכנית.
2. אישור תכנית שלביות המימוש לאישור מה"ע טרם חתימה על תכנית העיצוב והוצאת היתרי בנייה.
3. סיום תאום לעניין פיתוח השצ"פים עם משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. קביעת מודול לגודל יחידות מסחר על מנת לאפשר מגוון יחידות מסחריות וקבלת ביטוי בעיצוב החזיתות. סידור כניסות למסחר כך שלא יהוו הפרעה לתנועה הולכי רגל בשטחים הפתוחים הגובלים.
5. סיום תאום נושאי תכנון בר קיימא עם משרד אדריכל העיר.

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

אורית ברנדר: מציגה את תוכנית העיצוב במצגת.

מיטל להבי: אני רוצה הבהרה לחיבורים של המגרשים אם הם קוטעים רחובות. אודי כרמלי: מציג את התצ"א.

מיטל להבי : רחוב 2412 נקטע שהוא מגיע לפרויקט?
 אורית ברנדר : לא. העיקרון של תכנון השכונה על פי תכנון 1א1111 שקבלה תוקף, אינו יוצר רצף בין הרחובות שמנית. רחובות במפלס התחתון הם : לוי אשכול איינשטיין ו2040. רחובות במפלס השכונה גבוהים טופוגרפית - למעלה על הגבעה. כלומר הם גבוהים בין 6-8 מ' מהרחובות המקיפים את השכונה מיטל להבי : כלומר כדי להגיע לרח' 2412 צריך לעלות למעלה כי הוא מנותק מאינשטיין, אותו דבר גם רחוב שטרייכמן לא מגיע לאינשטיין. אני מסתכלת על הדופן הצפוני כלומר רחובות פנימיים עם ככרות שתחבורה ציבורית לא יכולה להיכנס שם. כדי לצאת מכיכר מאופנבך זק צריך לטפס למעלה, למה בשטח כזה גדול אנחנו לא יוצרים אצבעות ירוקות וחיבורים, אנחנו מבטלים יציאות של רחובות לרחוב ראשי כדי לאפשר לפרויקט להשתלט על הכל.

אודי כרמלי : איינשטיין יותר נמוך משתי השכונות שהן למעלה. ההיפך הוא הנכון הרעיון של מגרשי הקצה (מצביע בתצ"א) הם לייצר בינוי של 2 קומות שמאפשר את הגישור של דו המפלסיות.

מיטל להבי : אני רוצה שהולכי הרגל יוכלו לעבור במפלס הרחוב.

אודי כרמלי : עובדה קיימת היא שאת אינשטיין אי אפשר להרים ב-8 מ'. כל מגרש בפרויקט, יודע לספק גישור בין שני המפלסים. הולך רגל שילך על אינשטיין במפלס התחתון ירצה לעלות יהיה לו מנגנון עליה. ברור שאנחנו מעדיפים שהכל יהיה במפלס אחד אבל זו הטופוגרפיה של האזור.

מיטל להבי : מה הבעיה לעשות אלכסון של 8 מ'. כלומר כל החניונים וכל מה שיבנו לבנות אתם תכניסו ברחובות הקטנים השכונתיים ולהעלות דרך איזה קניון. אנחנו רוצים רחובות שתי וערב זו המדיניות או שתעשו דרך בשיפוע.

אודי כרמלי : זו הטופוגרפיה. אי אפשר לעשות במרחק הזה שיפוע 8 מ' תהיה פה עליה בשיפוע בלתי סביר. תהיה אפשרות לגישור להולכי רגל.

מיטל : מה רוחב הזיקות הנאה לדרכים בפרויקט? בטח יש זכויות דרך .

אודי כרמלי : במצגת מראים את רעיון התנועה ב3 המתחמים.

אורית ברנדר : מראה את הדרך להולכי הרגל המסומנת במצגת. לא שינינו את מערך הדרכים בחלק הצפוני הדרך היא אלכסונית. התוכנית מנסה לתת מענה לתכנון שנעשה בשנות ה-90 (ממשיכה להסביר בשקפים).

מיטל להבי : אני לא רואה דרך מסומנת, אני לא מאמינה בדרכים שלא מסומנים, האם יש דרך מעבר להולכי רגל ושביל אופניים?

אורית ברנדר : אין דרך, יש מעבר להולכי רגל ולרכבי אופניים- זה מסומן.

מיטל להבי : הוא לא מסומן זה בעיני לא סימון. בכל הרחוב הזה יש תחנת אוטובוס?

אורית ברנדר : ברח' אינשטיין אין כרגע תחנת אוטובוס, במרכז הרחוב עובר הרק"ל ויש תחנה

מיטל להבי : בפרויקט כזה גדול אני רוצה לראות איפה שמתם תחנה להורדה והעלאת נוסעים. בלה

גארדיה העמידו תחנת אוטובוס בחזית הבנין גרוע ביותר. כל הנושא של הנראות צריך להיות יותר ברור. אודי כרמלי : אפשר לראות בחזית הפרויקטים הקיימים את המדרכות שהן בין 6-8 מ', הרצועה מספיק גמישה באופן תב"עי כדי לאפשר כל שינוי עתידי. תחנת אוטובוס מוצבת באופן שכאן ועכשיו ובזכות דרך קיימת. המטרה שלנו שזכות הדרך שהצבה של תחנת אוטובוסים תתאפשר. החתך כאן מאוד רחב ורוחב המדרכה הוא 10 מ'.

מנדי : 10 מ' מקו חזית שהם כוללים שבילי אופניים ורצועת התשתיות והמדרכה מאוד רחבה. יחד עם זאת לא יהיו תחנות אוטובוסים במגרשי קצה כי הם קרובים לצומת.

אודי כרמלי : רוחב הדרך יכול לספק את מה שאנחנו רוצים לעשות, אני מזכיר שתהיה כאן תחנת רק"ל. דורון ספיר : אפשר להצביע על התוכנית בהתאם לחווי"ד צוות.

מיטל להבי : אני מתנגדת לתוכנית הזו עד שתוצג תוכנית ראויה לנושא של הדרכים למגרשי ההקצה.

אודי כרמלי : אני מציע לשבת אתנו לפתוח תוכניות ונראה לך את הדברים, בעייני יש כאן מענה ראוי.

דורון : אין שום בעיה בהצגה היא היתה ממצה וטובה ואין מניעה לאשר את תוכנית העיצוב.

הצבעה:

בעד : דורון ספיר, אסף הראל, ואופירה יוחנן וולק
 נגד : מיטל להבי

בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תוכנית העצוב בהתאם לתנאים המפורטים מטה :

1. סיום תאום לנושא מיקום זיקות הנאה למעבר הציבור כל מתחם תכנון והצגת תחום זיקות ההנאה במסמכי התכנית.

2. אישור תכנית שלביות המימוש לאישור מה"ע טרם חתימה על תכנית העיצוב והוצאת היתרי בנייה.
3. סיום תאום לעניין פיתוח השצ"פים עם משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. קביעת מודול לגודל יחידות מסחר על מנת לאפשר מגוון יחידות מסחריות וקבלת ביטוי בעיצוב החזיתות.
5. סידור כניסות למסחר כך שלא יהוו הפרעה לתנועה הולכי רגל בשטחים הפתוחים הגובלים.
6. סיום תאום נושאי תכנון בר קיימא עם משרד אדריכל העיר.

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

התוכן	מס' החלטה
1 - מכבי יפו מתחם 1	01/04/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - 0005-20' - 9

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

ממזרח: רח' היינריך היינה, מדרום: רח' נחל שורק, מצפון: רח' נס לגויים, ממערב: רח' עזה, רח' באר-שבע וכן שטחים נוספים ממערב לרחובות אלה.

כתובת:

רחובות היינריך היינה, נחל עוז, נחל שורק, נס לגויים, עזה, באר-שבע.



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
8, 15, 56, 68, 70	3-4, 7	חלק	מוסדר	6992
110		חלק	מוסדר	6993
45, 56, 67, 69	41-42, 44, 46-51, 57, 62-63, 68	חלק	מוסדר	7046
1, 10, 21-22, 33, 38, 40, 52, 54, 64	19, 31	חלק	מוסדר	7057
20, 50, 55, 62, 64, 66	12, 16-19, 48-49	חלק	מוסדר	7073
37, 60, 91	36	חלק	מוסדר	7074

שטח התכנית:

כ-160 דונם

מתכונים:

אדריכלי התכנית: מילבאואר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: שריג וקסמן
בנייה ירוקה: יוזמות למען הסביבה
קונסטרוקציה: ישראל דוד
בטיחות: לבטח הנדסה
תנועה: אייל קראוס
תברואה: סיסטמה
חשמל: משה ראובני
תברואה: מיכאל הלמן
אגרונום: ד"ר רקפת גבאי
קרקע: זליו דיאמנדי
הידרולוג: שמעון צוק
מיגון: מרחב מוגן - רמי לוי
נגישות: מלכה איגר
יום: לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, אלעד ישראל מגורים בע"מ וצ.מ.ח המרמן בע"מ
בעלות: מדינת ישראל (רמ"י), עיריית ת"א

מצב השטח בפועל:

בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות, עצים, בחלק מהמגרשים קיימים מבנים תפוסים שיש לפנותם.

מצב תכנוני קיים:

תא/2725 מכבי יפו (להלן: "התכנית הראשית")
בהתאם לתכנית תנאי למותן היתר הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.
תכנית עיצוב זו מתייחסת למתחם א' בלבד ע"פ הגדרתו במכרז רמ"י ת"א/374/2018.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית תא/2725 "מכבי יפו" ממוקמת בין רח' היינריך היינה ממזרח, רח' נחל שורק מדרום, רח' נס לגויים מצפון ורח' עזה, באר שבע וחסידי האומות ממערב. התכנית מאפשרת התחדשות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובניה בשטח התכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ-1,460 יח"ד חדשות, 120 יח"ד לדוור מיוחד וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ומגורים מיוחד.

מתחם א', נשוא תכנית עיצוב זו, כולל 8 מגרשים ביעוד מגורים ד' (105-101, 113, 116 ו-117, כאשר במגרשים 4-103 מוגדרת חזית מסחרית בקומת הקרקע).
בשמונת המגרשים מתוכננים 14 בניינים בני 8-10 קומות, הכוללים סה"כ 527 יחידות דיור לפי תב"ע.

ע"פ מכרז רמ"י: 299 יח"ד מחיר למשתכן, 225 יח"ד שוק חופשי ו-3 יח"ד לדוור ציבורי.

תכנית העיצוב נערכה בהתאם לתב"ע וכן מציגה מצב לאור הקלות שיבוקשו בשלב היתר הבנייה, ביניהן:

1. הגדלת הצפיפות ב-20%.
2. גובה קומות (גובה קומת מסחר עד 7.2 מ' ברוטו במקום 6 בתב"ע, גובה קומה טיפוסית 3.1 מ' במקום 3.3-3.5 מ' לפי תב"ע, גובה קומת גג 3.5 מ' במקום 3.3 מ').
3. הגדלת תכסית גגות עד 65% משטח קומה טיפוסית במקום 50%, כמקובל באזור.
4. הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב בכפוף לפרסום הקלה מהוראות התכנית הראשית לפיהן על המרפסות להיבנות בתחום קווי הבניין.
5. במגרש 117 - 10% הקלה בקו בניין צידי לכיוון מגרש 116 לשם שיפור התכנון.

טבלת נתונים:

	מצב מוצע = תכנית 2725	
מגורים עיקרי	44,795 מ"ר	סה"כ עבור 8 מגרשים
מסחר עיקרי	1,000 מ"ר	סה"כ עבור 8 מגרשים (במגרשים 103-104)
סה"כ שטחים עיקריים	45,795 מ"ר	סה"כ עבור 8 מגרשים
שטחי שרות	20,010 מ"ר	סה"כ עבור 8 מגרשים (כולל תוספת 5 מ"ר ליח"ד במגרשים בגובה 9 קומות ומעלה, לפי מס' יח"ד תב"עיות במגרשים 103,104, 113, 116, 117).
מרפסות	לפי ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד	
גובה	8-10 קומות ברוטו	
	36 מטר סה"כ	גובה כניסה לקומת מגורים עליונה לא יעלה על 29 מ'
תכסית על קרקעית מקסימלית	75%	
תכסית מרתפים מקסימלית	85%	

*אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בהוראות התכנית הראשית.

צפיפות לפי מגרשים:

*התכנית מאפשרת ניוד שטחים ויחידות דיור בין המגרים (סעיף 4.1 ז' ב. להוראות התכנית)

מס' מגרש	צפיפות לפי תב"ע	צפיפות לפי תב"ע ושבס	צפיפות לאחר ניוד*	צפיפות לאחר ניוד ושבס
101	80	96	68	82
102	92	110	87	104
103	43	52	38	46

92	77	103	86	104
56	47	50	42	105
99	83	84	70	113
63	53	50	42	116
89	74	86	72	117
631	527	631	527	סה"כ

		תמהיל - כללי מוצע	
שטח פלדלת (מ"ר)	אחוז בתמהיל	יח"ד	חדרים
>70	0.32	201	2
80-90	0.33	206	3
90-110	0.17	109	4
<110	0.14	87	5
משתנה	0.04	28	גג
כ-52,355	1.00	631	סה"כ
	כ-83 מ"ר	שטח ממוצע לדירה	

עיקרי הוראות התכנית

תב"ע תא/2725 מכבי יפו נועדה לאפשר בניה ופיתוח של המרחב בשטח התכנית, ע"י הגדרת הקמת יח"ד חדשות כולל דיור מיוחד, יצירת שטחי ציבור בנויים ופתוחים, צירים מסחריים ושבילי אופניים. כל אלה יקיימו רצף עירוני וישתלבו בסביבה הקיימת והמתוכננת.

ע"פ המכרז יש להשלים פינויים בהתאם למסמכי המכרז כתנאי למתן היתר בניה (113, 116) ובכפוף לאישור אגף נכסים.

התב"ע מתנה הוצאת היתרים באזור מגורים ד' באישור תכנית עיצוב אדריכלי נופי ע"י הוועדה המקומית. תכנית העיצוב מגדירה פתרונות בינוי ועיצוב הכוללים: עקרונות פיתוח אדריכלי וקביעת עקרונות אדריכליים שיהוו בסיס להיתרי הבניה, עקרונות פיתוח השטחים הפתוחים, התחשבות בעצים בוגרים ונטיעות, פתרון תברואה, פתרונות חלחול, פתרונות חניה, התייחסות לבניה מקיימת, מיקום המבנים, גובהם, עיצובם ותמהיל יח"ד.

במסגרת מכרז רמ"י ועת"א במסלול מחיר למשתכן מספר תא/374/2018 (להלן: "**המכרז**") התכנית חולקה לשלושה מתחמים:

מתחם א' (נשוא תכנית עיצוב זו): מגרשים: 101,102,103,104,105,113,116,117.

מתחם ב': מגרשים 106,107,108,109.

מתחם ג': מגרשים 110,111,112.

השניים האחרונים אינם נכללים במסגרת תכנית עיצוב זו.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי**2.1 אפיון המבנים בפרויקט****ב. תאור כללי:**

התכנית כוללת 8 מגרשים למגורים (101, 102, 103, 104, 105, 113, 116, 117), מתוכם שניים עם חזיתות מסחריות (103-104). לכלל המגרשים עקרונות בינוי זהים המגדירים את אופן העמדת הבניין ביחס לרחובות והתאמה לתכנית האב לפיתוח הרחובות והשצ"פים בשכונה. תכנית העיצוב קובעת עקרונות בינוי מחייבים לכל המגרשים לפי הפרוט הבא.

ג. עקרונות בינוי ועיצוב:**1. העמדה:**

א. העמדת המבנים בקו אפס, או במרווח המינימלי האפשרי מקו המגרש הקדמי לקבלת בינוי מלווה רחוב.

ב. השטח הפתוח בין דופן הבניין לגבול המגרש כלפי רחובות מרוצפים יתוכנן כהמשך רציף למדרכה וירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור וכמסומן בחוברת תכנית העיצוב. במגרש 103, בפינת רחוב נס לגויים ורח' נחל עוז תותר נסיגה של כ-15 מ' מקו הבניין הקדמי לכיוון רחוב נס לגויים ליצירת רחבה עירונית מסחרית בכניסה לשכונה. תותר הקמת מבנה מסחרי עצמאי בן קומה אחת בגבולות המגרש (פביליון מסחרי).

ג. חצרות פנימיות בין הבניינים.

2. הבניינים יתוכננו כתיבה גאומטרית פשוטה, ללא נסיגות בין הקומות (למעט קומת גג חלקית).

3. קומת הגג תתוכנן ברובה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' מחזית הבניין לרחוב.

ד. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

1. 8-10 קומות ברוטו לפי התב"ע.

2. קומה טיפוסית - גובה ברוטו 3.1 מ' (קומה 9 - 3.2 מ') גובה נטו 2.7 מ'.

3. קומת גג - גובה ברוטו 3.5 מ'.

4. קומת קרקע - גובה ברוטו כ-4 מ', מוגבהת כ-50 ס"מ ממפלס הרחוב.

5. קומת מסחר - קומה כפולה - כ-7.2 מ' ברוטו (גובה מבוקש בהקלה). מפלס הכניסה ליחידות המסחר יהיה במפלס המדרכה הגובלת.

ה. קווי בניין: קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/2725 - מכבי יפו.

1. בניה בקו אפס, או בינוי כקו אפס (המדרכה או הגיגון מגיעים עד לבניין).

2. הבניינים ימוקמו בהיקף המגרש כך שתישמר חצר פנימית.

3. מרחק מינימאלי בין הבניינים 8 מ' ורוחב מינימאלי של חצר פנימית 15 מ'.

ו. **תכסית:** תכסית הבניה המירבית בכל מגרש תהיה עד 75% לפי סעיף 4.1.2 ב' בתכנית הראשית. בכל מגרש ישמרו לפחות 15% פנויים מבנייה. בתת הקרקע ועל הקרקע בהתאמה. לא תותר הפחתה בשטח זה.

ז. מרפסות:

1. המרפסות יתוכננו לפי 3 טיפוסים עקרוניים: מרפסות בולטות, מרפסות שקועות (בין 3 קירות) ומרפסות חצי שקועות, והכל במסגרת השטחים המותרים למרפסות.

2. תותר השלמת מרפסות הגג לשם השלמת הנפח הבנוי לתיבה גיאומטרית שלמה.

ח. מרתפים:

1. המרתפים יתוכננו בתכסית מרבית של 85% משטח המגרש.

2. התכנון יכלול שמירה על 15% פנויים מבנייה תת-קרקעית ועל-קרקעית (בחפיפה). לא תותר הפחתה משטח זה.

3. יתאפשר שילוב מתקנים אוטומטיים לאחסנת רכבים בחניוני המרתפים.
4. מרתף חניון תת קרקעי מגרש 105 יתוכנן בשלב הנוכחי עם רמפה חד נתיבית ורמזור לשימוש דיירי המגרש. החניון יתחבר בעתיד עם החניון התת קרקעי של מגרש 106 (שטרם שווק) שבמסגרת בנייתו יושלם הנתיב השני של הרמפה כך שתשמש את חניוני שני המגרשים תוך רישום זיקות הנאה הדדיות.

2.2 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. קומת הקרקע וכניסות למבנים:
 - בניה בקו אפס, או בינוי כקו אפס (המדרכה או הגיזון מגיעים עד לבניין).
 - תתאפשר הפרדת החצרות הפנימיות מהשצ"פ והרחובות באמצעות גדרות ושערים.
 - כניסת הולכי רגל מהרחוב – הגבהת קומת קרקע כ-50 ס"מ מהרחוב. סידורי נגישות יתוכננו בתוך נפח הבניין.
 - חצרות פנימיות - פרופורציות של החצרות כ-15/25 מ'. מעבר לחצר הפנימית מתוך הבניינים.
 - לא יוצמדו חצרות פרטיות לדירות הקרקע. יותרו מרפסת לדירות בקומת הקרקע בקונטור המרפסת שמעל.
 - רמפות כניסה לחניונים - בתוך נפח המבנים (בכל מגרש בהתאם לתיאום כמופיע בתוכנית).
 - אחסנת אופניים תהיה במקומות מוגדרים בפיתוח ובחדרי אופניים בקומת הקרקע. יותרו עד 1/3 מסך תקן החניה לבניין במחסן משותף בקומת המרתף העליונה.
 - מיקום מערכות בנישות במבנים / גדרות (ככל שיאושר על ידי מי אביבים וחברת חשמל) כולל: גמל מים, פילרי חשמל ו/או פילרי תקשורת. איזור חניונים לתוך החצר הפנימית מוצנע בפיתוח. מיקום צוברי גז בתחום הפיתוח.
 - פינוי אשפה - איסוף אשפה בתת הקרקע, ריכוז אשפה בבניין אחד בכל מגרש, שממנו מפנה העירייה, תוך הצנעת הכניסות.
 - תכסית- עד 70%.
 - פיתוח קרקע - מילוי גנני על גבי תקרת החניון, נטיעת עצים כמפורט בסעיף 3 – הנחיות הפיתוח הסביבתי.

2.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים:
 1. חזית אחידה בגמר טיח בגוון בהיר. יותר טיח בגוון בו כמות הפיגמנט לא תעלה על 0.35% מהמוצר הכולל.
 2. פתחים
 - א. פרופורציות אנכיות 1:2
 - ב. תתאפשר הדגשת חלק מהפתחים בבליטה בהתאם לתקנות.
 - ג. זכוכית- רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל-14%. במקרים מיוחדים ניתן יהיה להגדיל את הרפלקטיביות לשם שיפור תרמי של המבנה בהתאם לאישור אדריכל העיר.
 3. חומר הגמר בקומת הגג החלקית יהיה שונה ויתאפשר חיפוי בלוחות וויטרינות גדולות.
 - א. תתאפשר הקמת פרגולות בקומות הגג.
 4. קומת הקרקע תטופל בצורה שונה - כדוגמת טיח מחורץ.
 5. תותר הקמת גוונים מעל קומות הקרקע.
 6. במגרשים עם חזית מסחרית (103-104):
 - א. החזית המסחרית תפנה ברובה לרחוב נס לגויים.
 - ב. קומת המסחר תהיה בגובה כפול.

- ג. החזית המסחרית תעוצב בויטריונות זכוכית בהן ישולבו הכניסות לחנויות.
- ד. תותר בניית גגון מעל הקומה המסחרית.
- ה. במגרש 103 תהיה רחבה לשימוש המסחר.
- יתאפשר להציב בה הצללות, פרגולות, פאביליון מסחרי, מקומות ישיבה, נטיעות ופיתוח נופי.
- ו. במגרש 103 תתאפשר חלופה עיצובית יחודית בתיאום מול משרד אדריכל העיר.
- ב. **הצללות וסגירות חורף בקומות המסחר** : תותר סגירת חורף והצבת שולחנות וכסאות מסחר.
- ג. **שילוט** : שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ד. **מרפסות** :
1. **טיפוסים** :
- א. מרפסות קונזוליות- יבלטו עד 120 ס"מ מקיר הבניין כלפי הרחובות. כלפי החצרות הפנימיות ניתן להבליט עד 160 ס"מ מדופן הבניין .
- ב. מרפסת חצי שקועה
- ג. מרפסת שקועה כחלק מהנפח הבנוי
2. בחזיתות הפונות לרחוב- מרפסת לתליית כביסה (במקום מסתור כביסה). יותר מסתור כביסה בחזית לרחוב בהמשך למישור קיר הבניין ע"פ פרט אחיד המופיע בחוברת תכנית העיצוב.
3. לא תותר הבלטת גזוזטראות בהמשך למרפסת הגג. ניתן לקרות את המרפסות השקועות בקומה העליונה לשם השלמת הנפח הבנוי לתיבה גיאומטרית שלמה.
4. לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
5. יותרו מרפסות עבור הדירות בקומת הקרקע, כחלק מטור מרפסות ובהתאם לקונטור המרפסות מעל.
6. מעקות המרפסות יהיו מעקות ברזל קלים. לא יותרו מעקות זכוכית. מרפסות בקומת הקרקע יוקפו במעקה בנוי. מרפסת הגג תוקף במעקה בנוי.
- ה. **חזית חמישית**
1. התכנית מתירה הקמת קומת גג חלקית בשטח של 50% משטח קומה טיפוסית. תותר הגדלת תכסית הבנייה על הגג עד 65% משטח הקומה מתחתיה (בכפוף לפרסום הקלה).
2. המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
3. המערכות הטכניות לא יבלטו מעל למעקה הגג העליון.
4. גג המסחר יטופל כחזית חמישית ע"י ריצוף וגינון ותתאפשר הצמדת חלקים ממנו כמרפסות פרטיות לדירות בקומת המגורים במפלס זה. תתוכנן רצועת הפרדה מגוננת בין החזית למרפסת הפרטית שתטופל כך שתהווה חלק ממערך קליטת מי הנגר והשהייתם.
5. תותר הקמת מערכת גינון ע"ג הגג העליון ונגות הרמפות באישור קונסטרוקטור, לשם סיוע בהפחתת תופעת אי החום העירוני, לשיפור בידוד הדירה העליונה ולמיתון ספיגת מי הנגר במתחם.
- ו. **תאורה אדריכלית**
- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ותיקבע בשלב היתרי הבניה באישור אדריכל העיר.
- לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.
- ז. **יחס התכניות להנחיות מרחביות** :
1. תותר הפניית חלונות ממ"ד לחזיתות הרחובות. חלונות הממ"ד יקבלו טיפול אסתטי בהתאם לפרופורציות הפתחים של 2/1.
2. יותר קירוי של רמפת הכניסה לחניון בגגון או בפרגולה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

ב. שטחים משותפים בנויים

1. לובאים משותפים, חדרי דיירים, חדרי אופניים/חניית אופניים, עגלות, מחסנים משותפים, מתקנים טכניים נוספים ימוקמו בקומת הקרקע.
2. יתאפשרו חללים לשימושים קהילתיים של דיירי הבניינים על חשבון שטחי שירות.
3. חדרים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).
4. מיקום מערכות יעשה בנישות במסגרת נפח הבניין או ישולב בגדרות במרווח הצדדי (ככל שיאושר על ידי מי אביבים וחברת חשמל).

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה –

- א. החניות התפעוליות עבור המסחר ימוקמו במפלס המרתף העליון ויוגדרו כחניות "טנדר".
- ב. לשטחי המסחר לא יוקצו חניות.
- ג. מיקום רחבות כיבוי אש וכניסות לחניונים כפי שתואם ומופיע בתכנית הפיתוח הכללית.
- ד. המרתפים יכללו חניה וכל שימוש המותר ע"פ התכנית הראשית וע"פ תכנית ע"1.
- ה. חניות אופנועים – ע"פ התקן, בקומות המרתף.
- ו. אחסנת אופניים תהיה במקומות מוגדרים בפיתוח ו/או בחדרי אופניים בקומת הקרקע. עד שליש ממקומות החניה לאופניים יותרו בקומת המרתף העליונה במחסנים משותפים בסמוך לגרעיני הבניינים. בכפוף להצגת פיתרון מיטבי לאופן הגישה לרבות מעלית ומרחק סביר.
- ז. החניונים יתוכננו ויתפקדו כחניון משותף אחד בכל מגרש. מגרשים 103 ו-104 ומגרשים 116 ו-117 יתוכננו ויבוצעו כחניון משותף לכל צמד מגרשים. הכניסות לחניונים יתוכננו בתוך הנפח הבנוי ככל שניתן ובהתאם לתשריטים.
- ח. רמפות הכניסה והיציאה ימוקמו בצמידות זו לזו.
- ט. החניות יספרו לכלל המגרשים החולקים חניון משותף וימוקמו בחניון ללא הגבלה לגבולות המגרש הספציפי, על אף שיוגשו היתרי בניה לבניית השטחים העיליים לכל מגרש בנפרד.

2.6 מערכות**א. מתקנים טכניים והנדסיים**

1. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
2. לא יופנו פתחי איוורור או כניסות לחדרים טכניים לחזיתות הקדמיות.
3. חדרי הטרפו ימוקמו במפלס המרתף העליון ויאוררו לפי הנחיות חח"י במפלס הקרקע בתחום המגרש. אופי הפיתוח מעל חדר השנאים לא יאפשר שהייה של אנשים.
4. חדרי מונים ימוקמו במרתפים ע"פ הנחיות חברת החשמל.

ב. מערכות מיזוג אויר

- יחידות העיבוי של המזגנים יוסתרו וימוקמו במסתורי הכביסה ועל הגג העליון ובאופן מרוכז ככל שניתן (על מנת לאפשר הקמת מערכת PV בעתיד).

ג. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

1. איוורור החניונים יבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנים או בפיתוח ולא יפנו לחזיתות הקדמיות. פתחי שיחרור העשן ימוקמו באופן דומה בפיתוח באישור ותיאום מח' איכות הסביבה, או יעלו לגגות העליונים (כולל פליטת גנרטורים).
- ד. פירי מנדוף וארובות איוורור ממטבחים ומסעדות שיפעלו בקומות המסחר יעלו לגגות המבנים.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור :

1. מערך פינוי האשפה יתבסס על שימוש בשוטי אשפה, המפנים את האשפה בכל בניין לחדרים מרכזיים במרתפים עם מקטיני נפח.
2. במרתפים ימוקמו גם חדרי המחזור.
3. חברת ניהול תדאג לשינוע כל מכלי האצירה (כולל המחזור) באמצעות מעלית משא לחדר פינוי עליון (חדר אחד בקומת הקרקע המשותף למס' בניינים החולקים מרתף משותף).
4. פינוי האשפה של כל מגרש או צמד מגרשים החולקים מרתף משותף, יעשה מחדר פינוי אחד.
5. במגרשים בהם קיים מסחר תהיה הפרדה בין האשפה של המסחר למגורים, וגם היא תורד לחדרי אשפה בקומת הקרקע באמצעות מעלית משא ותרוכז לפינוי בחדר פינוי עליון בקרקע.
6. עקרונות האצירה ופינוי האשפה אושרו ע"י אגף התברואה.

- ו. **הנחיות אקוסטיות :** הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

ז. כיבוי אש :

1. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה או הפיתוח.
2. מיקום רחבות כיבוי אש כמסומן בתשריט, כפי שתואם מול המחלקות בעירייה, ובהתאם לדרישות הכבאות והתנועה לשלב הוצאת היתרי הבניה.
- ח. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים :** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך.

ט. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.7 בניה בשלבים

לאור העובדה כי מבוקשת בניית מרתף חניון משותף למגרש 103 ביחד עם מגרש 104 ומרתף חניון משותף למגרש 116 ביחד עם מגרש 117 ובהתאם להוראות התכנית הראשית סעיף 4.1 (ג) (3), המאפשר חיבור מרתפים בתת הקרקע, תתאפשר בניית 2 החניונים הנ"ל בהינף אחד, גם אם טרם בוצעו כלל הפינויים, וזאת בהתאם לאישור אגף הנכסים בעירייה ומנהל מרחב ת"א ברמ"י, ובכפוף להמצאת ערבות בנקאית מתאימה לרמ"י ולעת"א.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 זיקות הנאה

- א. השטח הפתוח בין דופן הבניין לגבול המגרש כלפי רחובות מרוצפים יתוכנן כהמשך רציף למדרכה וירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור ובהתאם למפורט בחוברת תכנית העיצוב. ניתן לבנות בתת-הקרקע בתחום זה. במידה ומתוכננות נטיעות ע"פ תכנית הפיתוח הכללית- יתאפשר עומק שתילה.
- ב. האזור שבין בנייני מגרש 101 לשב"צ שממערבו, יתוכנן כשביל מעבר להולכי רגל, רציף עם המדרכות הגובלות וללא אמצעי תיחום וירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' וכמסומן בתכנית העיצוב.
- ג. תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי-רכב בין המרתפים של מגרש 117 ומגרש 204 בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ג) (5) להוראות התכנית הראשית.
- ד. תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי-רכב באזור רמפת כניסה לכלי רכב בין מגרשים 105 ו-106.
- ה. רחבה מסחרית במגרש 103: תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברחבה ויתאפשר להציב בה הצללות, פרגולות, פאביליון מסחרי, מקומות ישיבה, נטיעות ופיתוח נופי, הכל בכפוף לאישור הגורמים העירוניים בשלב היתר הבנייה.

3.2 פיתוח השטח

1. מי נגר

- א. ישמרו לפחות 15% משטח המגרש הפנוי מבניה.
- ב. ינתן פתרון לניהול מי נגר בהתאם להנחיות הידרולוג.
- ג. שטחי השהיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג בהתאם להנחיות העירוניות וכמפורט בנספחי תכנית העיצוב.

2. שתילת צמחייה ונטיעת עצים

- א. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים שעומקו 1.5 מ' לפחות, בעל פרטי איטום וניקוז. נפח בית גידול לעץ יהיה 24 קו"ב. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים.
- ב. ינטעו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם, לפי מפתח של עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.

- ג. ימוקמו עצים למיתון רוחות ולהצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ד. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.
- ה. נספח עצים בוגרים מצורף לתוכנית זו. הנספח כולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.
- ו. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ז. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור יבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

3. פיתוח חצרות פנימיות:

- א. צורתן הסופית ומידותיהן המדוייקות של החצרות יקבעו בתוכניות הפיתוח הפרטניות, המהוות תנאי להיתר הבניה.
- ב. שטחי הפיתוח בין הבניינים יהוו "החצרות פנימיות" לטובת הדיירים למגוון צרכיהם.
- ג. "חצר פנימית" תפותח כמרחב מאוחד. גם במקרים בהם ישנם מס' בניינים על המגרש.
- ד. לא יהיו גדרות מפרידות ומחלקות בשטח החצר הפנימית.
- ה. פרטיות הדיירים בקומות הקרקע תשמר בזכות חיץ צמחיה גבוה.
- ו. פתרון מפלסי הפיתוח יעשה על ידי שיפועים בגינות.
- ז. ניתן יהיה לעשות שימוש בחלק מהחצר הפנימית לטובת שטחי המסחר.

4. גדרות:

- א. גדרות בהתאם לתקנון התכנון והבנייה ולפרטי גדר המופיעים בחוברת תכנית העיצוב.
- ב. במסגרת קווי הבניין המותרים ולשם השלמת הבינוי כלפי הרחובות, תותר הקמת חומה בגובה קומת קרקע, בעלת פתחים לחציצה בין שטח מגוון עירוני לחצר פנימית במגרש הפרטי.
- ג. בחזית המגרש כלפי שצ"פ תוקם גדר בגובה של עד 1 מ' כלפי החצר הפנימית.
- ד. בחזית המגרש כלפי הרחוב תתוכנן גדר בגובה של כ- 0.4 מ' בין רצועת גינות בתחום הדרך לרצועת גינות בתחום המגרש ולקבלת מראה המשכי.

5. חומרי הגמר:

- חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לתוכנית הפיתוח הפרטנית ובתיאום עם האדריכל. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

- א. דו"ח רוחות – לא נדרש כיוון שלא מדובר במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות.
- ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - כמופיע בנספח הבניה הירוקה.
- ג. יעילות אנרגטית - המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ובאופן שהדירוג האנרגטי של כל דירה בבניין לא תפחת מדרגה C ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

- ד. **ניהול מי נגר** - התכנית תכלול פתרון להשתיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20%.
- ה. **איזור הדירות** - כמופיע בנספח הבניה הירוקה.
יצויין כי אין מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט.
- ו. **דו"ח תרמי עקרוני** - כמופיע בנספח הבניה הירוקה.
בהתאם לדו"ח, הפרויקט עומד בתקן 1045 ו-5282.
- ז. **ריצופים** - הפחתת אי החום העירוני תעשה ע"י: הצללה (עצים בוגרים ואלמנטים בנויים, כדוגמת פרגולות), שטחים מגוננים וריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל-0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יהוו שינוי מהותי לתכנית העיצוב.

6. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

- אישור אדריכל העיר להתאמת התכנון לעקרונות תכנית העיצוב ולתכנית פיתוח שטח פרטנית לכל מגרש.
- קבלת התחייבות היזם לחתימה על הסכמי הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה למעבר הציבור (במגרשים הרלוונטיים).
- עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- הגשת התחייבות חתומה ע"י היזם לרישום זיקות ההנאה למעבר הציבור בספרי המקרקעין (במגרשים הרלוונטיים).
- קבלת אישור מינהל בת"ש להתאמת התכנון לפיתוח כלל השכונה לעניין גבהים, חיבור למערכות תנועה ותשתית.

7. תנאי לאכלוס:

- חתימה בפועל על הסכמי הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה למעבר הציבור.
- פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים כלפי הרחובות לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
- רישום בפועל של השטחים המסומנים בהיתר כזיקות הנאה למעבר הציבור.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. סיום תאום עם משרד אדריכל העיר לנושא תכנון השטחים הפתוחים ועיצוב נפחי הבנייה וחזיתות הבניינים וחומרי הגמר. כמו כן, סיום תאום לעניין שטחים פתוחים בזיקות הנאה ואופן הפיתוח בהם והצגתם בחוברת תכנית העיצוב.
 2. תאום פרטי גמר וגדרות בתחום התכנית.
 3. סיום תאום לנושא עצים לשמירה מול אדריכל העיר והאגרונום העירוני.
 4. סיום תאום לנושא גובה קומה מסחרית, שלא יחרוג מהנקבע בהוראות התכנית הראשית ובהתאמה להנחיות המרחביות.
 5. סיום תאום עם היחידה לתכנון בר-קיימא במשרד אדריכל העיר.
 6. השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה וקבלת אישור לתכנון המוצע.
 7. סיום תאום עם אגף התנועה לנושא תקני חניה. תקנון תכנית מכבי יפו תא/2725 קובע באופן ספציפי כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן הקבוע בתקנות החניה לעת הוצאת היתר הבניה (ולא בהתאם לתכנית ח').
- לפי כך, המלצת אגף התנועה לנושא תקני החניה למתחם מכבי יפו להלן:
 - תקן החניה למגורים שיחול הינו עפ"י אזור ב' ויהיה 1:1 לכל היותר או על פי תקן תקף בעת הוצאת ההיתר, הנמוך מבין השניים.

- אם היתר הבניה ינתן לאחר הפעלת קו המתע"ן, תקני החניה שיחולו על תכנית זו יהיו עפ"י אזור א' כאשר מדובר ביעוד מגורים ב-0.5 מקומות חניה לדירה.
- עפ"י התקנו הארציות, תקנות החניה למסחר הינם, מקום חניה 1 לכל 30 מ"ר (מספר מרבי), לפי כך, ניתן לרדת לתקן חניה 0, מענה לחניות הנכים למסחר ינתנו בשטח המגרש, בקומות המרתף

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

אלון גולדמן: תוכן התוכנית נערכה על רקע תוכנית אב לשצ"פים שערך מינהל הנדסה ומינהל בינוי ותשתית ומתייחסת למתחם א' בלבד.

אורית מילבאור: מציגה את תוכנית העיצוב במצגת.
מיטל להבי: אני מבקשת את הגריד של המרחב. מדוע 102 לא קבל את אותה התייחסות ורוחב הרחוב מצטמצם בנס לגויים? מדוע הוא לא מקבל חזית מסחרית בנס לגויים בחלקו המערבי? למה היחס של מגרש 102 הוא לפי העקרונות של המגרשים האחרים שפונים לנס לגויים? רחוב מצ'קוביץ אם עושים המשכיות איך היא תהיה ההמשכיות לתוך המגרשים שנמצאים מימין ובחלק מהתוכנית רח' וכטנבורג הופך לרוזנבלט וחלק הוא לא קיים מדוע? ומה תקן החניה?
אסף הראל: מהו הקו המנחה של המסחר נא הבהרות? ומה עם תמהיל הדירות?
אלון גולדמן: תמהיל הדירות מופיע בדרפט.
אורית מילבאור: לגבי החזית המסחרית המגרשים והכבישים – מדובר בתוכנית בינוי ועיצוב והשטח שלנו לא כולל את הרחובות והכבישים ואנחנו לא יכולים לשנות את תוואי הרחובות והמגרשים. המיקום של החזית המסחרית מוגדר בתב"ע בתשריט ואנחנו לא יכולים לעשות חזית מסחרית היכן שלא מוגדר בתב"ע חזית מסחרית. תמהיל הדירות השטח הממוצע 83 מ"ר לדירה, כ-30% הם דירות קטנות מתחת ל70מ' 30% הם בין 80-90מ' ועוד 17% בין 90-110 ופחות מ14% יותר גדולות וזאת ע"פ מכרז של משרד השיכון והבינוי.
אלון גולדמן: התמהיל מפורט בעמ' 24 עם הקלות. תקן חניה 1/1 למעט דירות שיבוקשו במסגרת הקלה, דירות במסגרת הקלה לא יקבלו או יקבלו 0.5. זאת בתיאום עם אגף התנועה מיטל להבי: במסגרת התבע מיצקביץ לא ממשיך ואין מעבר בין וכטנבורג לשלבים?
אורית מילבאור: זה מה שאושר בתב"ע.
אודי כרמלי: יש מעברים בין רח' שלבים למיצקביץ וכטנבורג. אנחנו לא רוצים שהרחובות הללו יגיעו לשלבים כרחובות תנועתיים כי שלבים לא יוכלו לשאת את ההתחברויות בקצב כזה. אבל יש חיבורים שהם שצ"פים סטטוטוריים שמאפשרים את הגישות הללו.
מיטל להבי: החיבורים מנחל עוז ועד שלבים אין מעברים.
אודי כרמלי: נותן הסבר למיטל על המעברים- מצקביץ רוזנבלט וכטנבורג כולם מגיעים לרח' מאסף שמקביל לשלבים וממשיכים לשלבים כמעברי הולכי רגל... ובין רחוב המאסף לשלבים יש את הפסים הירוקים והרעיון כאן שיש חיבורים שהם שצ"פים סטטוטוריים שמאפשרים את הגישות בין רחובות. יש מחשבה מסודרת לגבי הקישוריות.
מיטל להבי: איך אנחנו גורמים לכך שהנושא של השפ"פים שיהיה ברור שיש שביל ולא רק עצים ודשא.
אלון גולדמן: מדובר בשצ"פים שמינהל הנדסה ובינוי ותשתיות אחראים על זה ולא היזמים.
מיטל להבי: בתנאי לאיכלוס מדובר על חתימה בפועל וזיקת מעבר לציבור צריך למחוק את המילה מעבר. ערן מאירסון: יש זיקות מעבר שהם בתוך המגרשים הפרטים שהם בהסכמה והם לא בגדר שפ"פ.
אודי כרמלי: אפשר לראות את החתימה על ההסכם שמחלקת שפע יטפלו בשטחים הללו.
מיטל להבי: צריך לכתוב את זה ברור שהתחזוקה בשטחים הפתוחים האחזקה ע"י שזו זיקת הנאה ולא רק מעבר.
אודי כרמלי: אני מבקש מהצוות לחדד ההחלטה שמדובר בשטחים שמצורפים לשטחים ציבוריים ואחזקה היא על ידי העיריה.
אורית מילבאור: לגבי החניה - יכול להיות שיאפשרו לנו פחות מתקן החניה 1 לדירות השבס ואם יאפשרו יכול להיות שנפחית מ1/1.
מיטל להבי: אני רוצה הסבר סופי לגבי התנועה.
דורון ספיר: חשוב לקדם את התוכנית הזו כמה שיותר מהר.

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

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לתנאים המפורטים מטה :

1. סיום תאום עם משרד אדריכל העיר לנושא תכנון השטחים הפתוחים ועיצוב נפחי הבנייה וחזיתות הבניינים וחומרי הגמר. כמו כן, סיום תאום לעניין שטחים פתוחים בזיקות הנאה לשימוש הציבור ואופן הפיתוח בהם והצגתם בחוברת תכנית העיצוב.
2. תאום פרטי גמר וגדרות בתחום התכנית.
3. סיום תאום לנושא עצים לשמירה מול אדריכל העיר והאגרונום העירוני.
4. סיום תאום לנושא גובה קומה מסחרית, שלא יחרוג מהנקבע בהוראות התכנית הראשית ובהתאמה להנחיות המרחביות.
5. סיום תאום עם היחידה לתכנון בר-קיימא במשרד אדריכל העיר.
6. השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה וקבלת אישור לתכנון המוצע.
7. סיום תאום עם אגף התנועה לנושא תקני חניה. תקנון תכנית מכבי יפו תא/2725 קובע באופן ספציפי כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן הקבוע בתקנות החניה לעת הוצאת היתר הבניה (ולא בהתאם לתכנית ח'). התאום יעשה בשיתוף חברת הוועדה הגב' מיטל להבי. כמו כן, יוצג תכנון התנועה הכולל (דרכים ומעברים להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב) לשכונת מכבי יפו כפי שיאושר ע"י מינהל בינוי ותשתית.
 - לפי כך, המלצת אגף התנועה לנושא תקני החניה למתחם מכבי יפו להלן:
 - תקן החניה למגורים שיחול הינו עפ"י אזור ב' ויהיה 1:1 לכל היותר או על פי תקן תקף בעת הוצאת ההיתר, הנמוך מבין השניים.
 - אם היתר הבניה יינתן לאחר הפעלת קו המתע"ן, תקני החניה שיחולו על תכנית זו יהיו עפ"י אזור א' כאשר מדובר בייעוד מגורים ב-0.5 מקומות חניה לדירה.
 - עפ"י התקנות הארציות, תקנות החניה למסחר הנין, מקום חניה 1 לכל 30 מ"ר (מספר מרבי), לפי כך, ניתן לרדת לתקן חניה 0, מענה לחניות הנכים למסחר ינתנו בשטח המגרש, בקומות המרתף
8. עדכון תנאי לאכלוס (סעיף 7) כך שירשם: "חתימה בפועל על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים (בתחום המגרש הפרטי) בזיקת הנאה לשימוש הציבור.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2570(4) - בית הספר פסטלוצ'י	01/04/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - - 20-0005

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

רקע:

קידום תכנית עיצוב ופיתוח לבניית מבנה חדש עבור בית ספר יסודי ברחוב פסטלוצ'י ביפו, במגרש קיים מבנה היסטורי ששימש בעבר עבור בית ספר, המבנה מיועד להריסה והמבנה החדש יוקם במקומו.

גבולות:

מזרח: מגרשי מגורים
 צפון: רח' ראסין ז'אן, רח' ויקטור הוגו ומגרשי מגורים
 ממערב: סמטת אנה ונציאנוב
 מדרום: רח' ארליך



כתובת רח' פסטלוצ'י 24,26,28,30,31,34 ורח' ארליך 33,35,37 – מגרש ייעוד קרקע 2328

גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7024	מוסדר	חלק	62,63,204,218	64,217

שטח התכנית:

שטח המגרש: 14.568 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: ליואי-דבורינסקי אדריכלים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן אדריכלית גנים ונוף
 יועץ בנייה ירוקה: יפתח הררי אדריכלים בע"מ

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו
בעלות: עירייה

מצב השטח בפועל:

קיימים מבני חינוך/ציבור עם חצרות - גני ילדים, בתי ספר, תנועת נוער, אולם ספורט, מקלט תת קרקעי – חלקם מאוכלסים וחלקם אינם מאוכלסים; גינה קהילתית מגודרת עם עצים רבים; חדר טרפו עילי; מדשאה לא מגודרת נטועה עצים; ומעבר כלי רכב והולכי רגל כהמשך של רח' פסטלוצ'י לכיוון שד' ירושלים.



מצב תכנוני קיים:

1. תכנית מפורטת תא/2570 המגדירה חלקות אלה כאזור לבנייה ציבור (מגרש 2328).
2. תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
3. בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

1. הקמת בית ספר יסודי בן 4 קומות. 18 כיתות לימוד, 3 כיתות חינוך מיוחד, חדרי ספח, ספרייה וחדר פרויקטים. אולם הספורט הקיים והמקלט התת קרקעי הם חלק ממתחם ביה"ס.
2. חצר בית הספר ממוקם בדרום מזרח השב"צ. מגרש הספורט ממוקם ממערב למבנה המוצע. מבנה בית הספר ממוקם בסמוך לרח' פסטלוצ'י.
3. המבנים על רח' ארליך (גני הילדים, המקלט הציבורי ואולם הספורט) וכן הגינה הקהילתית – נותרים ללא שינוי; חלקה 62 בחלק הצפוני של המגרש בייעוד שב"צ מוגדרת כ"שטח לתכנון עתידי"; חלקה 204 – תישאר כאזור למעבר הולכי רגל; בית הספר המוצע יתוכנן על חלקות 63, 218 וחלק קטן מחלקה 64 (צמוד לגדר גני הילדים הקיימת).
4. הסדרי תנועה וחניה –
 - א. רוכבי אופניים והולכי רגל: חלקה 204 תישמר לצורך מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ותאפשר גישה משד' ירושלים במזרח. רחבת כניסה מרוצפת ומגודרת מתוכננת מצפון למבנה ביה"ס ומאפשרת כניסה ואזור חניית אופניים מבוקרים. מתוכננת מדרכה על רח' פסטלוצ'י מצפון. נשמרת מדרכה המשכית על סמטת אנה ונציאנוב ממערב. שערי כניסה נוספים נקבעו בגדר ביה"ס מצפון (רח' פסטלוצ'י וחלקה 204) ומדרום (רח' ארליך) לצורך גישה לחצר ביה"ס.
 - ב. התכנון מוסיף כ-36 מקומות חנייה לאופניים בכניסה לבית הספר (ברחבת הכניסה הראשית המגודרת). שערי ביה"ס מצפון (על רח' פסטלוצ'י) ומדרום (על רח' ארליך) מאפשרים גישה לביה"ס, למגרש הספורט ולאולם הספורט גם לאחר שעות הפעילות עבור הקהילה.

ג. מתוכננת הסדרת התנועה על רח' פסטלוצ'י ע"י סובה, לצורך מעבר רכבי חירום ורכב אשפה. הפתרון מאפשר מספר חניות על הרחוב וכן אזור העלאה והורדת תלמידים, בצמוד לכניסה הראשית לבית הספר.

טבלת נתונים מקסימליים למגרש:

לפי תכנית	נתונים	
	תב"ע 2750	14,568.4 מ"ר
תב"ע תא/צ, 4.1.2.א.1	39,333.6 מ"ר	שטחי הבנייה מעל הקרקע
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ה.3	12,383.1 מ"ר	תכסית בנייה למרתפים
תב"ע 2750, א.3.1.3 קובעת עד 10.5 מ' בבנייני המגורים הגובלים ממזרח. ולכן לפי תב"ע תא/צ, 4.1.2.ב.2 גובה המבנה עד 2 קומות מעל.	6 קומות	גובה
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ב.2	40 מטר	
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ד.3		תכסית המבנים : 8.741 דונם

הדמיה

חזית ראשית לרח' פסטלוצ'י



חזית משנית לחצר ביה"ס



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

א. אופן העמדת המבנים

מרחב תכנון ביה"ס מהווה כ- 6.4 דונם מתוך שטח השב"צ המלא (כ- 14.5 דונם). המתחם מוקם על חלקות 63 ו-218, בצורת ר' סביב גני הילדים והחצר הקהילתית הקיימים. זאת במטרה להשתמש באולם הספורט הקיים עבור ביה"ס וכן לאפשר בניית פונקציות ציבוריות נוספות בחלקו הצפוני של המגרש הציבורי (חלקה 62). תוך שמירה והתייחסות לריכוזי העצים הקיימים במגרש, לקירבה לבנייני המגורים ממזרח ולצורך לאפשר מעבר להולכי הרגל מצפון לגדר ביה"ס המוצע (חלקה 204).

ב. קווי בניין

קווי בניין המקסימליים יהיו ע"פ תוכנית מתאר מקומית מס' תא/צ – מבנים ומוסדות ציבור.

- קו בניין לחזית לכיוון צפון, מערב ודרום – 0 מ'.
- קו בניין צד לכיוון מזרח – 2.5 מ' (עבור קו בניין שגובל במגרש שייעודו מגורים).

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרי גמר

שילוב של קירות מטויחים בגמר שליכט אקרילי ואלמנטים להצללה מפח אלומיניום/HPL בגמר צבע.

ב. מרפסת

בקומה ג' מרפסת גג עם אפשרות לפיתוח כמרפסת שימושית עבור התלמידים. המרפסת תרוצף באריחים ו/או דק במבוק, יובא לאישור אדריכל העיר. מעקות המרפסות יהיו מעקות בנויים ו/או מפרופילי מתכת.

ג. הצללות וגדרות

אלמנטי הצללה מבטון בגמר שליכט אקרילי צבעוני ואלומיניום או HPL ישולבו להצללת החלונות הפונים לכיוון דרום ומזרח.

ההצללות על השטחים הפתוחים:

חצר ביה"ס מוצלת ע"י העצים הרבים לשימור הקיימים בה, העצים חדשים לנטיעה ואלמנטי הצללה, כדוגמת coverit מעל אזורי מתקני משחק, בהתאם לתכניות אדריכלות.

הצורך בהצללת מרפסת הגג תיבדק בהתאם לשימוש הסופי במרפסת בשלב היתר הבנייה ובמידת הצורך תקורה באלמנטי הצללה כדוגמת Coverit.

ד. חזית חמישית

גגות המבנה הפנויים, ישמשו למערכות. הסתרת מתקני המיזוג ומתקנים טכניים נוספים תיעשה על ידי הגבהת מעקה הבניין. ובכל מקרה, לא יבלטו בגובהם ממעקה הגג.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

תכנית פיתוח השטח:

- כניסה ראשית לבית הספר דרך רחבה מרוצפת ברח' פסטלוצ'י.
- עצים: תכנון הפיתוח יכלול שימור, העתקה וכריתה של עצים קיימים בשטח, וכן נטיעות עצים לצורך מתן הצללה על שטח ביה"ס (התכנית המפורטת תאושר ע"י אגף שפ"ע. סקר העצים יאושר ע"י פקיד היערות הארצי).
- עצים לשימור, כריתה והעתקה לפי הנחיות מחלקת שפ"ע ובאישור פקיד היערות הארצי ולפי המסומן בתכנית הפיתוח ובסקר העצים.
- עומק שכבת מצע גנני בהתאם לסוג הצמחייה, עומק מצע גנני לעצים – 1.5 מ' לפחות ונפח שלא יפחת מ 24 מ"ק לעץ בוגר. עומק מצע למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי- 0.5 מ' לפחות.
- ריצוף: במדרכה מצפון למתחם ביה"ס הריצוף ע"פ הסטנדרט העירוני יצור רצף ויזואלי בין הרחוב לכניסה למבנה.

- הכניסות דרך השערים השונים לשטח בית הספר יהיו ברצף מפלסים עם ריצוף חצר ביה"ס ללא מדרגות/או רמפות.

שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

מאפייני בניה ירוקה

הפרויקט יתוכנן לעמידה בתו תקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה ובליויי ואישור האחראי על הנושא בעת"א. הכנות לשילוב תאים פוטו וולטאים בשטחי גג המבנה יהיו בהתאם לדרישות העירוניות.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה.

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. יקודם תיעוד קהילתי תרבותי של מתחם בתי הספר ההיסטוריים.
2. יש לבחון מיקום חלופי לחדר הטרפו ממיקומו המוצע לאורך רחוב ארליך לאישור מה"ע. שינוי מיקום חדר הטרפו לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב.

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

אלעד דמשק: ההתייחסות שלנו בתוכנית היא לצד הדרומי מזרחי של המבנה. אורית בן אסא: מבוקש לאשר תוכנית עיצוב לבי"ס אגיאל ביפו שיהיה בי"ס יסודי חדש לאוכלוסיה הערבית ביפו. היום בי"ס בניהול של ניהאיה הוא ב"ס מאוד מבוקש ואנחנו רוצים להרחיב אותו לבי"ס של 18 כתות באתר בי"ס ויצמן לשעבר.

ניהאיה יחיא חמדאן: יעזור לנו שנעבור לבי"ס יותר רחב בגלל הביקוש הרב לבי"ס. אנחנו מודעים להתנגדויות שיכולות להעלות והם לא ענייניות.

נעה לידור ממשרד דבוריינסקי: מציגה את תוכנית העיצוב להרחבת בי"ס.

אופירה יוחנן וולק: מדובר בתוכנית חשובה מתן הזדמנות לתלמידים באזור לקבל מוסד חינוכי מתקדם ויש לברך על כך. האם העובדה שהמבנה הוא ביפו ויש להם יום לימודים ארוך האם לקחתם בחשבון את השהות הארוכה?

נעה לידור: התכנון מבוסס על בתים שכבתיים. כלומר כל 3 כתות מהוות שכבה וכל 3 כתות יושבות סביב מרחב גדול רב תכליתי מרכזי דבר שמאפשר למידה ופעילות חוץ כיתתית. החינוך המיוחד הוא גם חלק מהמערך והוא לא מנותק. יש חיבור ישיר לחצרות. התכנון מבוסס על מעין בועות שיושבות סביב מרחב ראשי ולמרחב הראשי יש חיבור למרפסות. בקומות ב וג' יש להם חיבור למרפסת או גזוזטרה שמאפשרת גם פעילות אחה"צ.

אסף הראל: לפני שהמבנה היה בי"ס ויצמן הוא היה בית ספר "אל אעמרייה" ואל-זהרא והיה דיון האם לשמר או לא את המבנים וחלק מהמחשבות שאל זהרא ישומר איפשר את ההצעה להרוס את "אל אעמרייה" ויש תושבים ביפו שרואים בהם סמל לזכרון הפלסטיני לזהות הערבית בעיר, ויש להשאיר את "אל זהרא" לשימור בעתיד. האם רק 4 כתות עוברות במסדרון?

נעה לידור: בקומת הכניסה כל האזור הימני הוא אזור מינהלה וספרייה. יש מדרגות ראשיות משמאל עם הכניסה והן פתוחות וחולפות על כל הקומות, מצד שמאל אפשר לראות את הבית שמכיל ממ"מ ושירותים מרכזים של כל הקומה 3 כתות סביב מרחב, יש מסדרון קטן שמחבר.

ניהאיה: זו תוכנית משמעותית עבור הקהילה וזהו משהו היסטורי לקולקטיב הפלסטינאי ביפו ובי"ס אגיאל עובד על הזהות של העם שלנו.

מיטל להבי: בעקבות הרק"ל שד' ירושלים יהיה רק עם קו רכבת והוא יהיה רחוב מנוהל תנועה. רחוב ארליך עומד להיות בעקבות כך רחוב מאד מרכזי לכיוון מזרח מערב ומהסתכלות עליו אין עוד רחובות בקנה מידה של ארליך שיכולים לשרת את הצורך ממזרח למערב. אין מגרשים גדולים בארליך ואני רוצה לראות את חתך לאורכו כיצד יגיעו לבי"ס עם הסעות ו/או אוטובוס מה התייחסות שנתתם לתחום התחבורתי בארליך. מה בנוגע לשנאי שקרוב לגן ילדים האם הוא יכול להיות מפגע שם? דורון ספיר: רח' ארליך נכנס לתכנון של יפת כי זה הרחוב היחידי המהותי שמקשר בין יפת לירושלים ויש עליו תוכנית שנביא את זה לאישור הועדה הוא אחד הרחובות החשובים ביפו ונביא זאת לוועדה עם התייחסות מאד מפורטת כולל הסעות חזית מסחרית, כולל את כל הדברים שציננת. יותם בן יעקב: כתבנו בחוות הדעת שלנו לגבי השנאי זה יהיה חבל לקבוע עובדה ולהציג את חדר טרפו על הרחוב, במיוחד שיש מגרש של 14.5 דונם שאפשר להציע פתרונות אחרים למיקום שלה השנאי ובקשנו שיבואו חלופות. אנחנו אומרים שבמבנים הללו נושא הקהילתי ומבוקש שיערך תיעוד וישים דגש על הפאן הקהילתי.

מיטל להבי: כלומר גם הצוות תומך להזיז את השנאי במיקום הנוכחי הוא יהווה חסם לפיתוח הרחוב. יש שטח של 14 דונם אפשר להכניס את השנאי למקום אחר. השנאי פוגע בתווד הראיה. בנוסף איפה תהיה העלאה והורדה לבית ספר?

נעה לידור: החדר טרפו נמצא ברח' אנה וניציאנו וזהו מעבר רגלי ולא אזור של פניה של רכבים כך שהשנאי לא מהווה חסימה ראייתית. מבחינת המרחק של חדר הטרפו הוא בפניה של גבול המגרש שלנו והוא רחוק מגן הילדים. מיקמנו את חדר הטרפו במיקום שיאפשר לנו לחבר את כל המתחם הזה מבלי שיהיה צורך לעקור עצים. אולם הספורט קיים על ארליך וכך גם המקלט וההנחיה היתה לא לנגוע במתחם. אולי בעתיד יבנו אולם חדשני על ארליך אבל כרגע יש חומה בנויה וגם גני הילדים לאורכו של ארליך הם לא חלק מהתוכנית. הכניסה לבית הספר היא מרח' פסטלוצ'י.

איציק קורן: חשוב להבין החדר הטרפו ההזנה אליו היא במתח גבוה והיציאה היא במתח נמוכה. התשתית היחידה של חברת החשמל היא ברח' ארליך. כלומר שחדר הטרפו חייב להיות קרוב לרח' ארליך, או ליצור תשתיות שתחובר לרח' ארליך. מדובר בתשתיות רחבות עמוקות ולכן החלופות שהוצעו היו בעיה בחפירה כי כדי להיכנס למתחם נצטרך לעקור עצים בתוך החורשה. לכן חיפשנו מקום אחר קרוב לארליך שבו נוכל להסתיר אותו ולהיות קרובים למתח הגבוה ולצאת במתח נמוך ויודע לעבור בתוך שביל אנה וניציאנו ולכן בחרנו ברח' ארליך.

אורלי אראל: מיקום חדר הטרפו בעיני הצוות הוא לא נכון ולכן אנחנו מבקשים מהוועדה לא לקבל החלטה בנוגע לטרפו אלא לבחון עוד חלופות ושינוי חדר הטרפו לא יהווה מכשול לאישור התוכנית העיצוב.

דורון ספיר: זה כתוב בדרפט בסעיף 2 לבחון מקום אחר לחדר טרפו.

ליאור שפירא: הפרויקט נפלא אבל חבל שמערבים כאן פוליטיקה העם שלנו ועוד אמירות כאלו, עיריית ת"א לא מסתכלת לא על עדה ולא על מגזר ועל אחת כמה וכמה לא לומר אמירות בוועדת בנין ערים.

בישיבתה מספר 0005-20' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. יקודם תיעוד קהילתי תרבותי של מתחם בתי הספר ההיסטוריים
2. יש לבחון מיקום חלופי לחדר הטרפו ממיקומו המוצע לאורך רחוב ארליך לאישור מה"ע. שינוי מיקום חדר הטרפו לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב.

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