

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

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0014
כ"ט סיון תשפ"א 09/06/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:28
בנוכחות: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, זבולון אלחנן, גל דמאיו שרעבי

| | | |
|--|--|-------------|
| מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה | ליאור שפירא, עו"ד אסף הראל מיטל להבי ראובן לדיאנסקי, עו"ד חן אריאלי אלחנן זבולון גל שרעבי דמאיו מאיה נורי | השתתפו ה"ה: |
| מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת הועדה המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו | אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל הלל הלמן אלי לוי אילנית לוזון שגב עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' אירינה זילברמן אירית לבהר גבאי אלה דוידוף | נכחו ה"ה: |
| מ"מ וסגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה | אופירה יוחנן וולק ציפי ברנד פרנק | חסרים: |
| ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים | אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד | משקיפים |

פרוטוקול 21-0014 מיום 09-06-2021 אושר בישיבה 21-0015 מיום 21-06-2021



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

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0014
כ"ט סיון תשפ"א 09/06/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:28
בנוכחות: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, זבולון אלחנן, גל דמאיו שרעבי

| מספר סעיף | מספר עמוד | מספר מבא"ת | תוכן סעיף |
|-----------|-----------|-------------|---|
| | | | אישור פרוטוקול 21-0012 מיום 26/05/2021 |
| 1. | 1 | | צ - דוד ילין 9 דיון בפיצויים |
| 2. | 14 | | 3866. רחוב אחד העם מס' 6 / רחוב עין גנים מס' 8 דיון בפיצויים. הארכת מועד |
| 3. | 17 | | 3866. רחוב ראשונים מס' 5 דיון בפיצויים. הארכת מועד |
| 4. | 19 | | דפנה ארלוזורוב מתחם 5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני |
| 5. | 32 | 507-0843813 | שוק האתרוג (מחוז) דיון בהתנגדויות |
| 6. | 66 | 507-0498568 | פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה דיון בדיווח |
| 7. | 83 | 507-0667253 | שדרת קאנטרי גלילות דיון בהפקדה |
| 8. | 97 | | מתחם דבורה הנביאה ב' דיון בעיצוב ארכיטקטוני |
| 9. | 109 | 507-0487439 | העברת זכויות מ- 4 מבנים לשימור למתחם יצחק שדה 4, 6, א דיון שינוי תנאים בהיתר איכלוס |
| 10. | 125 | 507-0361469 | שכונת מנשיה דיון בהפקדה (2) |

בכבוד רב,

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

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| צ - דוד ילין 9 דיון בפיצויים | 09/06/2021 1 - - 0014-21 |

רחוב דוד ילין 9
תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ'

לדרפט מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורונון שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 24/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018 ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002 ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית צ'.

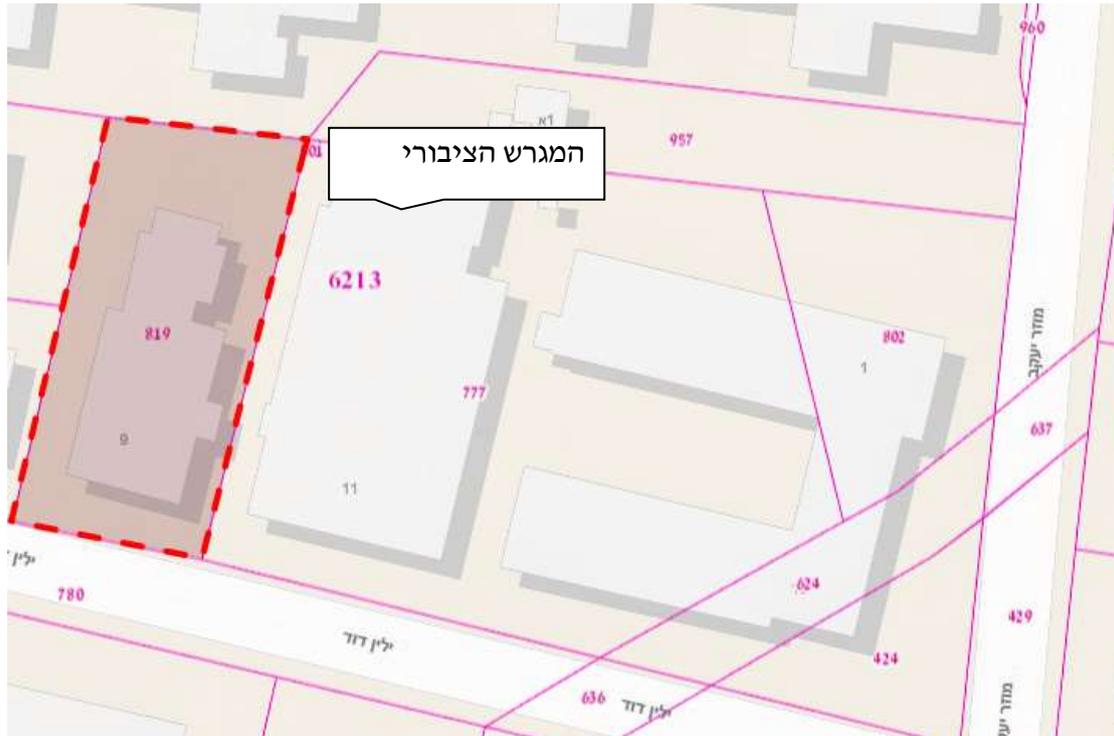
פרטי הנכס התובע:

גוש: 6213 חלקה: 819.

כתובת: רחוב דוד ילין מס' 9.

בעלים: שני בלש נילי, שלומית מנטל, לאה פרוזבול נוסבאום, אביעד גרינבוים, שרה פקטור, ערן קאופמן, נורית זלצמן, ענת אדלר, איתמר אדלר ויצחק גלבוע
בא כוח התובעים: עו"ד רועי בר-יוסף מנחם בגין 52, תל אביב - יפו 6713701

תרשים סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
12,155,000.00 בש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים ארווין אריה אייכנר):

- פגיעה בגין אובדן נוף וחסומת אוויר בשיעור של 4%-10%.
- פגיעה בגין אובדן פרטיות בשיעור של 4%-6%.
- פגיעה בגין הצללה בשיעור של 3%.
- פגיעה בגין שינוי אופי מבני הציבור והגברת אינטנסיביות בשיעור של 8%-12%.
- פגיעה בגין הגדלת נפחי התנועה בסביבה ורעש בשיעור של 3%.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בדירות המגורים של התובעים הנמצאות בבניין שברח' ילין דוד 9, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700) ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורונו שחר:

דחייה על הסף של תביעת הפיצויים ביחס לתת-חלקה 1 במקרקעין בהיעדר היתר בניה כדין

לטענת שמאית התובעים הדירה הרשומה כתת-חלקה 1 הוקמה בהיתר הבניה כשטח שרות ולא כיחידת דיור, ולכן בחישוב הפגיעה הובא בחשבון שווי יחידת הדיור לפי 50% משוויה.

לעמדתנו, אין לקבל את טענת שמאית התובעים בעניין זה. יחידת הדיור הרשומה כתת-חלקה 1 הוקמה ללא היתר ובהתאם לפסיקה אין לפצות את בעלי הנכס על ירידת ערך במקרה בו בוצעה בנכס בניה ללא היתר.

דחייה על הסף של תביעת הפיצויים ביחס לתתי חלקות 3, 6, 9 ו-12 בהיעדר חשיפה למגרש הציבורי

- א. מבחינת התביעה עולה כי התביעה הוגשה ביחס לכלל תתי החלקות במקרקעין בעוד שתתי חלקות 3, 6, 9 ו-12 הינן עורפיות ופונות לכיוון מערב.
- ב. מכאן, שבהיעדר חשיפה של היחידות הנ"ל למגרש הציבורי, הרי שלא קיימת פגיעה כלל אשר מזכה את בעלי הזכויות בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק [ראו: ערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו 31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020)].
- ג. אשר על כן ובהתאם לאמור, יש לדחות את תביעת הפיצויים על הסף ביחס לתתי החלקות הנ"ל.

בינוי בפועל מול בינוי אפשרי לפי מצב סטטוטורי

שמאית התובעים בקביעת ראשי נזק לפגיעה בנוף, בפרטיות ובהצללה, התבססה על המצב הקיים בו לא קיים מבנה גבוה מול דירות התובעים ולא הביאה בחשבון את המצב הסטטוטורי המאושר לפיו מותרת הקמת מבנה בגובה של 22 מ' מול דירות התובעים. בפסיקה נקבע כי יש להתבסס על המצב הסטטוטורי ולא על מצב הבינוי בפועל, ולכן חוות הדעת של שמאית התובעים שגויה.

התייחסות לראש נזק - אובדן נוף וחסימת אויר

שמאית התובעים טוענת לפגיעה בנוף וחסימת אויר בגין אישורה של תכנית צ'.

שמאית התובעים לא הביאה בחשבון כי במצב התכנוני הסטטוטורי הקודם לפי תכנית 50 ניתן היה להקים מבנה בגובה של 22 מ' בעוד שבניין התובעים בנוי בגובה של כ-13 מ', כך שאין כל פגיעה בנוף בגין אישורה של תכנית צ'. כמו כן, ערב אישורה של תכנית צ' ובניית בית הספר מכוחה, הנוף הנשקף מדירות התובעים הפונות לכיוון מזרח (המגרש הציבורי) הינו מבנה השרות הפסיכולוגי ובנייני מגורים ברח' מוזיר, כך שהדירות הפונות לכיוון המגרש הציבורי לא נהנו מנוף פתוח כלל.

יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בפרטיות

שמאית התובעים טוענת לפגיעה בפרטיות בשל בניית בית הספר בסמיכות גבוהה לבניין התובעים ובגובה גבוה מבניין המגורים. שמאית התובעים לא הביאה כי במצב התכנוני הסטטוטורי הקודם מכוח תכנית 50 הותר להקים מבנה בגובה של 22 מ' בעוד שבניין התובעים הינו בנוי בגובה של כ-13 מ'. ומשכך, שלא חלה פגיעה בפרטיות עקב אישורה של תכנית צ'.

בהקשר זה נציין כי שמאית התובעים קבעה ירידת ערך בגין פגיעה בפרטיות לכלל הדירות בבנין התובעים, כאשר הדירות המערביות בבניין כלל אינן פונות למגרש הציבורי ואינן חשופות אליו ומשכך לא ברור כיצד קבעה כי חלה פגיעה בפרטיות בדירות אלו.

עוד נציין כי בדירות הצפוניות בבנין, המרפסות מחדר המגורים (הסלון) פונות לכיוון צפון ולא לכיוון מזרח (המגרש הציבורי), ובדירות המזרחיות בבנין, המרפסת מחדר המגורים (הסלון) פונות לכיוון דרום. ומשכך, אין פגיעה בפרטיות בשטחים אלה.

בנוסף, בפסיקה נקבע כי אין לתובעים זכות מוקנית לפרטיות בלב ליבו של מטרופולין תל אביב.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בגין הצללה

שמאית התובעים קובעת פגיעה בגין הצללה אך אינה מסבירה כיצד קבעה את שיעורה. כמו כן, ככלל טענות בדבר הצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס הקונקרטי שבענייננו. דא עקא, שמאית התובעים אינה מתבססת על חוות דעת, ומכאן הרי שהתובעים לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהם.

מבלי לגרוע מהאמור, במצב התכנוני הסטטוטורי הקודם הותרה הקמת מבנה בגובה של 22

מ' בעוד שבניין התובעים הינו בנוי בגובה של כ-13 מ'. כמו כן, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי אשר אושרה מכוחה של תכנית צ', נערכו בדיקות הצללה שמהן עולה כי הבינוי במגרש הציבורי אינו פוגע בזכויות השמש של בניין התובעים.

התייחסות לראש נזק - שינוי אופי מבנה הציבור והגדלת אינטנסיביות

שמאית התובעים קבעה ראש נזק בגין שינוי אופי מבנה הציבור והגדלת אינטנסיביות. שמאית התובעים לא הביאה בחשבון כי במצב תכנוני קודם של זכויות הבניה הינו 243% (180% שטח עיקרי מכוח תכנית 50 + 63% (35% מהשטח העיקרי) שטחי שירות מכוח החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות) ובמצב התכנוני חדש לפי תכנית "צ" של זכויות הבניה הינו 297%. לעמדתנו, תוספת של כ-22% לזכויות הבניה הקיימות אינה משנה את אופי הבינוי בסביבה.

אין עילה לפגיעה גם בגין הרחבת השימושים לשימושי מסחר, דיור מוגן ומעונות סטודנטים, וזאת מאחר ובמצב קודם לפי תכנית 50 השימושים המותרים במגרש לבנין ציבורי הינם, בין היתר, בית חולים, בית מדרש, בית ספר, תערוכה פומבית ובנק ועוד. השימושים שהותרו במצב הקודם מאופיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה ומשמעותית, בין היתר כדוגמת בית חולים או בית כנסת, מסגד, בנק ועוד הפעילים הן בשעות היום והן בשעות הערב. לכן, ההרחבה של השימושים למטרות ציבוריות נוספות אינה מהווה פגיעה.

בנוסף לכך, כי בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים מותנים בהליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, ומשכך אין לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין שימושים אלו [ראו: ערר 9029/09 שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, 14.2.2010)].

לאור כל האמור, יש לדחות את ראש הנזק של שינוי אופי מבנה הציבור והגדלת אינטנסיביות.

התייחסות לראש נזק – פגיעה בגין הגדלת נפחי התנועה ורעש

שמאית התובעים קובעת פגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה ורעש. ככלל טענות בדבר הגדלת נפחי תנועה ורעש הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס הקונקרטי שבענייננו. דא עקא, שמאית התובעים אינה מסבירה כיצד קבעה את שיעורה וגם לא צירפה חוות דעת מומחה לתמיכה בטענתה לפגיעה לכאורה כאמור. מאחר שלא הוגשה כל חוות דעת מקצועית כזאת, הרי שהתובעים לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהם ויש לדחות על הסף גם את ראש נזק זה. [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.2019)].

בנוסף, בהוראות לתכנית "צ" נקבע כי תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח ועיצוב שתכלול התייחסות למרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת שבסביבת המגרש.

לאור האמור לעיל, שמאית התובעים לא הרימה את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

אלמנטים משביחים בתכנית "צ"

בתכנית "צ" קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב התכנוני הקודם אשר לא הובאו בחשבון בחוות דעת שמאית התובעים:

- במצב חדש לפי תכנית "צ" במגרש ששטחו עולה על 2 דונם כבענייננו תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי.
 - במצב חדש לפי תכנית "צ" תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא, וזאת לעומת המצב התכנוני הקודם בו לא היתה הוראה כזאת.
- בפסיקה נקבע כי בחישוב הפגיעה יש להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים.

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב:

עוד בטרם תינתן התייחסות לטענות התובעים, יצוין כי תביעת הפיצויים לוקה בחסר באופן מהותי ונדרש להשלים מסמכים רלוונטיים לתביעת הפיצויים וכי חוות דעת משפטית זו מותנית וכפופה בהשלמתם, הכל כמפורט להלן:

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית.

- דא עקא, התובעים לא צירפו לתביעה נסח רישום של המקרקעין. יתרה מזו, התובעים לא צירפו והציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

- אשר על כן, התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית במקרקעין.

- מבלי לגרוע מהאמור, בנוסף לכך, יצוין כי לא צורפו יפויי כח ביחס לכל התובעים וכי אותם יפויי כוח שכן צורפו לתביעה הם אינם מאומתים.

- כמו כן, לא צורפו יפויי כח כלל מאת בעלי הזכויות במקרקעין אשר מופיעים בחוות דעת שמאית התובעים ושצויינו שם כבעלי זכויות של תתי חלקות 1, 3, 4 ו-11, ואילו ביחס למי שצויין כבעל זכויות של תת חלקה 9 לא צורף יפויי כח של ספונר-קאופמן מיכל. זאת, אף על פי שצירוף יפויי כוח ערוך כדין הינו תנאי בסיסי להגשת תביעה באמצעות בא כוח.

- בהיעדר יפויי הכח החסרים כאמור, יש לדחות על הסף את תביעת הפיצויים ביחס לתובעים שלגביהם לא צורפו יפויי כח כאמור.

- לפני משורת הדין, ניתנת הזדמנות לתובעים שביחס אליהם צורפו יפויי כח שלא אומתו כדין, לתקן את יפויי הכח ולהשלים את אימות החתימה כנדרש עפ"י הדין. בהיעדר התימוכין הנדרשים כאמור לביסוס תביעת הפיצויים יש לדחות על הסף את התביעה ביחס למי מהתובעים שלגביהם לא הושלמו המסמכים הנ"ל.

דחייה על הסף של תביעת הפיצויים ביחס לתת חלקה 1 במקרקעין בהיעדר היתר בניה כדין

- יש לדחות על הסף את תביעת הפיצויים ביחס לתת חלקה 1 במקרקעין בהיעדר היתר בניה כדין.

- מבחינת התביעה וכעולה מחוות דעת שמאית התובעים, תת חלקה 1 במקרקעין נבנתה כשטח למטרות שירות (בהתאם להיתר בניה מס' 157), אולם בפועל השימוש שנעשה בה הינו למגורים.

- מכאן, שבהיעדר היתר בניה כדין למגורים ביחס לתת חלקה 1 במקרקעין, הרי שלא קמה לבעל הזכויות בה זכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק [ראו בר"מ 3903/07 אברהם ג'יאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (פורסם בנבו, 21.2.2008); ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי, פ"ד מט(1) 469, 463 (1995) (להלן: "עניין ברעלי").

- אשר על כן ובהתאם לאמור, הרי שיש לדחות את תביעת הפיצויים ביחס לתת חלקה 1 במקרקעין.

דחייה על הסף של תביעת הפיצויים ביחס לתתי חלקות 3, 6, 9 ו-12 בהיעדר חשיפה למגרש הציבורי

- כעולה ממסמכי הבית המשותף, תתי חלקות הנ"ל במקרקעין הן זירות עורפיות הפונות לכיוון מערב אשר אינן חשופות ומושפעות מהמגרש הציבורי בענייננו.
- מכאן, בהיעדר חשיפה של יחידת הדיור הנ"ל למגרש הציבורי, הרי שלא קיימת פגיעה אשר מזכה את התובעים בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק [ראו: ערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו 31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020) (להלן: "עניין קסטרו"); בר"מ 9161/11 החקלאי באר יעקב אגודה שיתופית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 4.8.2014)].
- אשר על כן ובהתאם לאמור, יש לדחות על הסף את תביעת הפיצויים ביחס לתתי חלקות 3, 6, 9 ו-12 במקרקעין.

טענת סף – התביעה לרבות חוות דעת שמאית התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643 (1992); ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402 (1993); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח' (פורסם בנבו, 15.3.2004); עניין קסטרו].
- חרף זאת, חוות דעת שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, ומופיעים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כגון בניית חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי, הוספת תנאי למתן היתר בניה שהינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא (וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת).
- בנוסף לכך, שמאית התובעים העריכה את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.
- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ואו שומות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ואו שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18); ערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10)].
- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאית התובעים לא ביצעה ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות אשר הוצגו בשומתה ביחס למאפייני

המקרקעין הנדונים ולא הציגה כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל המחקרים והשומות אשר הובאו על ידי שמאית התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.

- האמור נכון גם לגבי הפסיקות שצוינו בחוות דעת שמאית התובעים. שמאית התובעים לא ביצעה ניתוח, פירוט או יישום הפסיקה שצוינה על ידה ביחס לפגיעות הנטענות, דבר, שלפי הפסיקה, מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית הטענה.
- לו זו אף זו, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")].
- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאית התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים

חסימת נוף ואוויר

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאית התובעים כי קיימת פגיעה בגין חסימת נוף ואוויר עקב אישורה של תכנית צ'.
- בחוות דעת שמאית התובעים נטען לפגיעה בנוף בלשון כללית וללא פירוט, ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד. [ראו ערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל")].
- כמו כן, טענתה של שמאית התובעים ביחס לחסימת אוויר לכאורה, נטענה בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פרוט וללא שנתמכה בחוות דעת המומחה המתאים כמתחייב בפסיקה [ראו עניין פולק; ערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 8.1.2017) (להלן: "עניין הופמן")].
- יתרה מזו, בחוות דעת שמאית התובעים אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בין חסימת נוף לבין רכיב הפגיעה בגין חסימת האוויר, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד שנע בין 4% לבין 10% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע, יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.
- זאת ועוד, יש לדחות מכל וכל את התבססותה של שמאית התובעים על מחקר תיאורטי בנושא השפעת נוף ושומה מייעצת, בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ומהטעמים המפורטים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- לאור האמור, יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין חסימת נוף ואוויר.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, נבחנה הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין חסימת נוף ואוויר עקב אישורה של תכנית צ'.

- מבחינת הבינוי על המקרקעין עולה כי גובהו של בניין המגורים הינו כ-13 מ', בעוד שגובה הבינוי המותר במגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם הינו 22 מ', זאת בהתאם לסעיף 64(ב) להוראות של תכנית 50 הקובע כי הגובה הינו המרחק בין הקיר החיצוני של אותו בנין לבין קו הבנין בצד השני של הרחוב וכמפורט בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית.

- מכאן, הרי שגובה הבינוי הקיים על המקרקעין נמוך באופן משמעותי מגובה הבינוי במגרש הציבורי בהתאם למצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית צ'. כלומר, ערב אישורה של תכנית צ' לא נהנו המקרקעין מנוף פתוח ואוויר פתוח לכיוון המגרש הציבורי בענייננו.

- אשר על כן, אף מן הטעם הזה יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין חסימת נוף ואוויר עקב אישורה של תכנית צ'.

- יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר עניין ברעלי; ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13)].

פגיעה בפרטיות

- יש לדחות את טענת שמאית התובעים כי קיימת פגיעה בגין פרטיות עקב אישורה של תכנית צ'.

- בחוות דעת שמאית התובעים נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו, ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית צ' [ראו עניין בלומנטל].

- כאמור לעיל, מבחינת הבינוי על המקרקעין עולה כי גובהו של בניין המגורים הינו כ-13 מ', בעוד שגובה הבינוי המותר במגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם הינו 22 מ', ומשכך הרי שהמקרקעין לא נהנו מפרטיות ערב אישורה של תכנית צ'.

- לאור האמור, יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין חסימת נוף ואוויר.

- כמו כן, יש לדחות מכל וכל את התבססותה של שמאית התובעים על שומות מייעצות, בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ומהטעמים המפורטים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

- בנוסף לכך, יש לדחות את התבססותה של שמאית התובעים על ערר 239/03 בן הרוש אידה וריצ'רד נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה (פורסם בנבו, 1.12.03) שם המדובר בתכנית להגדלת מספר יח"ד ולתוספת קומות מ-5 קומות וגג ל-8 קומות וגג כאשר נכס העוררים הינו דירת פנטהאוס בקומה השביעית, קרי, בשונה מבענייננו, במצב התכנוני הקודם נכס העוררים היה גבוה יותר.

- **הצללה**
- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאית התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין הצללה עקב אישורה של תכנית צ'.
- כלל ידוע הוא כי טענות בדבר הצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס למקרקעין שבענייננו [ראו ערר 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון רמת גן (פורסם בנבו, 3.9.2015)].
- דא עקא, שמאית התובעים טוענת לפגיעה בגין הצללה בעלמא מבלי לבסס ולהוכיח פגיעה (המוכחשת מכל וכל) ביחס למקרקעין שבענייננו על ידי חוות דעת מומחה מקצועי.
- מכאן, שיש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין הצללה בהיעדר הצגת חוות דעת סביבתית קונקרטית ומסוימת ביחס למקרקעין שבענייננו שכפועל יוצא מכך לא הורם נטל הראיה ע"י התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, נציין כי במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח סביבתי – תא/תעא/4633 – "בית ספר יעקב מוזר" (להלן: "תכנית העיצוב"), אשר נערכה למגרש הציבורי בענייננו, נבחנה השפעת הבינוי שמכוח תכנית צ' במגרש הציבורי בענייננו על זכויות השמש של מבנים סמוכים (בעונת חורף, קיץ ומעבר), ונמצא כי אין פגיעה בזכויות השמש של מבנים סמוכים.
- כמו כן, יש לדחות מכל וכל את התבססותה של שמאית התובעים על שומה מייעצת, ללא אבחון ויישום קונקרטי בענייננו.
- בנוסף לכך, יש לדחות את התבססותה של שמאית התובעים על פסק דין ת"א 46727/04 דויטש דניאלה נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ ת"א (פורסם בנבו, 17.7.2007) (להלן: "עניין דויטש") שם המדובר בתביעה בגין מטרדים לפי פקודת הנזיקין, זאת בשונה מזכות תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה כבענייננו.
- אשר על כן ובהתאם לאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין הצללה עקב אישורה של תכנית צ'.
- **שינוי אופי מבני הציבור, הגברת אינטנסיביות השימושים ורעש במבני ציבור**
- יש לדחות את טענת שמאית התובעים לפגיעה בגין שינוי אופי מבני הציבור הקיימים המגבירים את אינטנסיביות השימוש במגרש הציבורי.
- בפתח הדברים נציין כי המגרש הציבורי ערב אישורה של תכנית צ' היה בייעוד ציבורי עם מיגוון רחב של שימושים ועם היקף זכויות בניה משמעותי, על כל המשתמע מכך, ומשכך אין הבדל בין שני מצבי התכנון כנטען וכמוכחש בחוות דעת שמאית התובעים, כפי שיפורט להלן ויש לדחות מכל וכל את הפגיעה הנטענת בקשר לכך.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נבהיר כי שגתה שמאית התובעים עת קבע כי סל הזכויות במגרש הציבורי במצב תכנוני קודם הינו 60% בלבד.
- בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ערב אישורה של תכנית צ' חלה על המגרש הציבורי בענייננו תכנית 50 והחלטת ועדה לתוספת שטחי שירות כאמור, אשר סל

- הזכויות מכוחן הינו **243% מעל הכניסה הקובעת**, כמפורט להלן:
- **180% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים** (בהתאם להחלטה בערר תא/5678/14 גרוס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל-אביב).
 - **63% משטח המגרש עבור שטחי שירות** (35% מתוך השטח העיקרי כמקובל בבנייני משרדים ו/או ציבוריים ובניינים שאינם למוגרים).
 - לעומת זאת, בהתאם להוראות תכנית צ', סך כל שטחי הבניה במגרש הציבורי בעניינינו הינם **297% מעל הכניסה הקובעת**, כמפורט להלן:
 - **200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים.**
 - **70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.**
 - **10% מסך השטח הכולל המותר לבניה עבור מסחר.**
 - כמפורט בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית, המדובר בתוספת זכויות לא משמעותית של כ-22% מתוך הזכויות הקיימות במצב התכנוני הקודם, אשר בניגוד לנטען על ידי שמאית התובעים, כלל אינה משנה את אופי מבני הציבור ו/או מגבירה את אינטנסיביות השימושים והרעש במבני הציבור.
 - בנוסף לכך, יש לדחות מכל וכל את הטענה לפגיעה בגין הגברת אינטנסיביות השימושים לאור תוספת השימושים למסחר, דיור מוגן ומעונות סטודנטים עקב אישורה של תכנית צ'.
 - נבהיר כי במצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית צ', תכנית 50 התירה שימושים רבים ומגוונים במגרש הציבורי, בין היתר, בית חולים, בית מדרש, בית ספר, תערוכה פומבית ובנק ועוד. השימושים שהותרו במצב הקודם מאופיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה ומשמעותית, בין היתר כדוגמת בית חולים או בית כנסת, מסגד, בנק ועוד הפעילים הן בשעות היום והן בשעות הערב.
 - זאת ועוד, בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותנים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשלא ננקט הליך לאישורן, הרי שאין פגיעה [ראו: ערר 9029/09 שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, 3.5.2011)].
 - לאור כל האמור, יש לדחות מכל וכל את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין שינוי אופי מבני הציבור, הגברת אינטנסיביות השימושים ורעש במבני ציבור.
 - הגברת נפח התנועה ומטרדי רעש בסביבה
 - יש לדחות מכל וכל את טענת שמאית התובעים לפגיעה בגין הגדלת נפחי התנועה ומטרדי רעש בשל הגברת אינטנסיביות השימושים מכוח תכנית צ'.
 - טענה זו של שמאית התובעים, לרבות שיעור הפגיעה הנטענת על ידה, נטענת בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פירוט וללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים.
 - יש להוסיף כי טענה זו נטענת, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף התנועה ו/או היקף הרעש המתווספים לכאורה כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס

את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.2019); ערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018)].

- לפיכך, אף מטעם זה בלבד יש לדחות את טענת שמאית התובעים לפגיעה בגין הגדלת נפחי התנועה והרעש.

- זאת ועוד, יש לדחות את התבססותה של שמאית התובעים על שומה מייעצת, בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, יצוין כי שמאית התובעים טוענת כי אינטנסיביות השימוש במגרש הציבורי יצרה עומס רב ברחוב דוד ילין שטרם אישורה של תכנית צ' היה רחוב שקט, אולם שמאית התובעים לא הביאה בחשבון כי כבר במצב התכנוני הקודם מותרים במגרש הציבורי שימושים רבים ומגוונים עם אינטנסיביות רבה ומשמעותית מכוח תכנית 50 (בין היתר, כגון: בית חולים או בית כנסת, מסגד, תערוכה פומבית, בנק ועוד) וכי מדובר בתוספת זכויות לא משמעותית מכוח תכנית צ' של כ-22% מתוך הזכויות הקיימות במצב התכנוני הקודם.

- אי לכך, הרי שכבר במצב תכנוני קודם, קיימת ציפייה לתנועה מוגברת ורעש באזור המקרקעין, ולפיכך לא ניתן לטעון לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה ורעש.

- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאית התובעים הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין הגדלת נפחי התנועה לבין רכיב הפגיעה בגין רעש, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 3% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

- נוכח כל האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שהינה תאורטית, איננה מבוססת ושבין היתר לוקה בפגמים מהותיים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת שמאית התובעים [ראו עניין חקק].

שגתה שמאית התובעים בהערכת שווי נכסי התובעים

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים הנטענת בחוות דעת שמאית התובעים, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

קרבה למגרש הציבורי

- נבהיר כי עוד במצב התכנוני הקודם, המגרש הציבורי נשוא התביעה היה ביעוד ציבורי עם מגוון מאוד רחב של שימושים וזכויות כמפורט לעיל ובחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית.

- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה.

- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.

- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיטוי במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- **הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לקבל את חוות דעת היועצים המשפטיים וחוות דעת שמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים בחוות הדעת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : דוד ילין 9 קבלנו תביעה בגין אישור תוכנית צ' ע"ס 12,100,000 ₪ אנחנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה מטעמים הבאים :
שמאי התובע טעה בניתוח המצב התכנוני ערב אישור תוכנית צ'. מעבר לזה כל ראשי הנזק שפורטו בתביעה נדחו ע"י השמאי שלנו יחד עם השירות המשפטי כפי שמפורט בדברט ועל כן מבוקש לדחות את התביעה.
ליאור שפירא : אנחנו מקבלים את המלצת הצוות ודוחים את התביעה.

בישיבתה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את חוות דעת היועצים המשפטיים וחוות דעת שמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים בחוות הדעת.

משתתפים : ליאור שפירא, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי

| | |
|---------------|---|
| מס' החלטה | התוכן |
| 09/06/2021 | 3866 - רחוב אחד העם מס' 6 / רחוב עין גנים מס' 8 |
| 2 - 0014 - 21 | דיון בפיצויים. הארכת מועד |

תיקים 2021-02098 ו-2021-02093

דיון בנושא הארכת מועד למתן החלטה בתביעות פיצויים עקב אישור תכנית תא/3866

תפרי נווה צדק צפון - רחוב אחד העם מס' 6 / רחוב עין גנים מס' 8

תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

רקע:

בתאריך 28/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.



פירוט סכום הפיצויים:

חלקה 41: 7,190,000 בש"ח

חלקה 43: 2,795,000 בש"ח

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 תא/3866 (בהתאם להארכת המועד להגשת התביעות מכח תקנות הקורונה), הוגשה תביעת פיצויים ביחס ל-2 חלקות, על ידי פסגות אחד העם בע"מ שהינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 41 ו-43 בגוש 7422 ברחוב עין גנים, בסך כולל של 9,985,00 ₪ (בגין חלקה 41 – 7,190,000 ₪ ובגין חלקה 43 – 2,795,000 ₪):

- מדובר בתביעות רבות מסמכים, שהוגשו בסמוך לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית תא/3866 (בהתאם להארכת המועד להגשת התביעות מכח תקנות הקורונה), הכוללות חוות דעת שמאיות מפורטות ונספחים שונים;

- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית ;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לכל לתביעה ;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, וכן, בעקבות המצב הבטחוני במדינה בשבועות האחרונים, אשר הקשו על עבודה סדירה, נוצר עומס עבודה מצטבר חריג.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון :

שירה קאשי דקלו : מדובר בתוכנית 3866 תפרי נווה צדק צפון מזרח. הוגשו 2 תביעות על 3 נכסים. אנחנו מבקשים הארכת מועד במענה לתביעה ב- 90 ימים נוספים. בעיקר בגלל שהתביעות הוגשו ברגע האחרון והמענה המשפטי שמאי דרוש זמן .
ליאור שפירא : זו פעם ראשונה שאתם מבקשים הארכת זמן .
שירה קאשי דקלו : כן
ליאור שפירא : אנחנו מאשרים הארכת מועד ל90 יום.

בישיבתה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר ארכה, בת 90 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, זבולון אלחנן, גל דמאיו שרעבי, אסף הראל

| | |
|--|-----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 3866 - רחוב ראשונים מס' 5 דיון בפיצויים. הארכת מועד | 09/06/2021 3 - 0014 - 21 |

2021-058290

תיק 2021-02550

דיון בנושא הארכת מועד למתן החלטה בתביעות פיצויים עקב אישור תכנית תא/3866

תפרי נווה צדק צפון - רחוב ראשונים מס' 5

תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

רקע:

בתאריך 14/03/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון



פירוט סכום הפיצויים:

1,770,000.00 בש"ח

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 תא/3866 (בהתאם להארכת המועד להגשת התביעות מכח תקנות הקורונה), הוגשה תביעת פיצויים ביחס לחלקה, על ידי דפנה בוס אילון שהינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 35 תת חלקה 4 בגוש 7422 ברחוב ראשונים, בסך של **1,770,000 ₪**:

- מדובר בתביעות רבות מסמכים, שהוגשו בסמוך לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית תא/3866 (בהתאם להארכת המועד להגשת התביעות מכח תקנות הקורונה), הכוללות חוות דעת שמאית מפורטת ונספחים שונים;
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לכל לתביעה;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, וכן, בעקבות המצב הבטחוני במדינה בשבועות האחרונים, אשר הקשו על עבודה סדירה, נוצר עומס עבודה מצטבר חריג.

לאור כל המקובץ, **מבוקשת ארכה, בת 90 ימים**, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 תיאור הדין :

שירה קאשי דקלו : מדובר בתוכנית 3866 תפרי נווה צדק צפון מזרח. הוגשו 2 תביעות על 3 נכסים. אנחנו מבקשים הארכת מועד במענה לתביעה ב- 90 ימים נוספים. בעיקר בגלל שהתביעות הוגשו ברגע האחרון והמענה המשפטי שמאי דרוש זמן .
ליאור שפירא : זו פעם ראשונה שאתם מבקשים הארכת זמן.
שירה קאשי דקלו : כן
ליאור שפירא : אנחנו מאשרים הארכת מועד ל90 יום.

בישיבתה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר ארכה, בת 90 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, אסף הראל, גל שרעבי דמאיו

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/תעא/5/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 5 | 09/06/2021 |
| דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 4 - - 0014-21 |

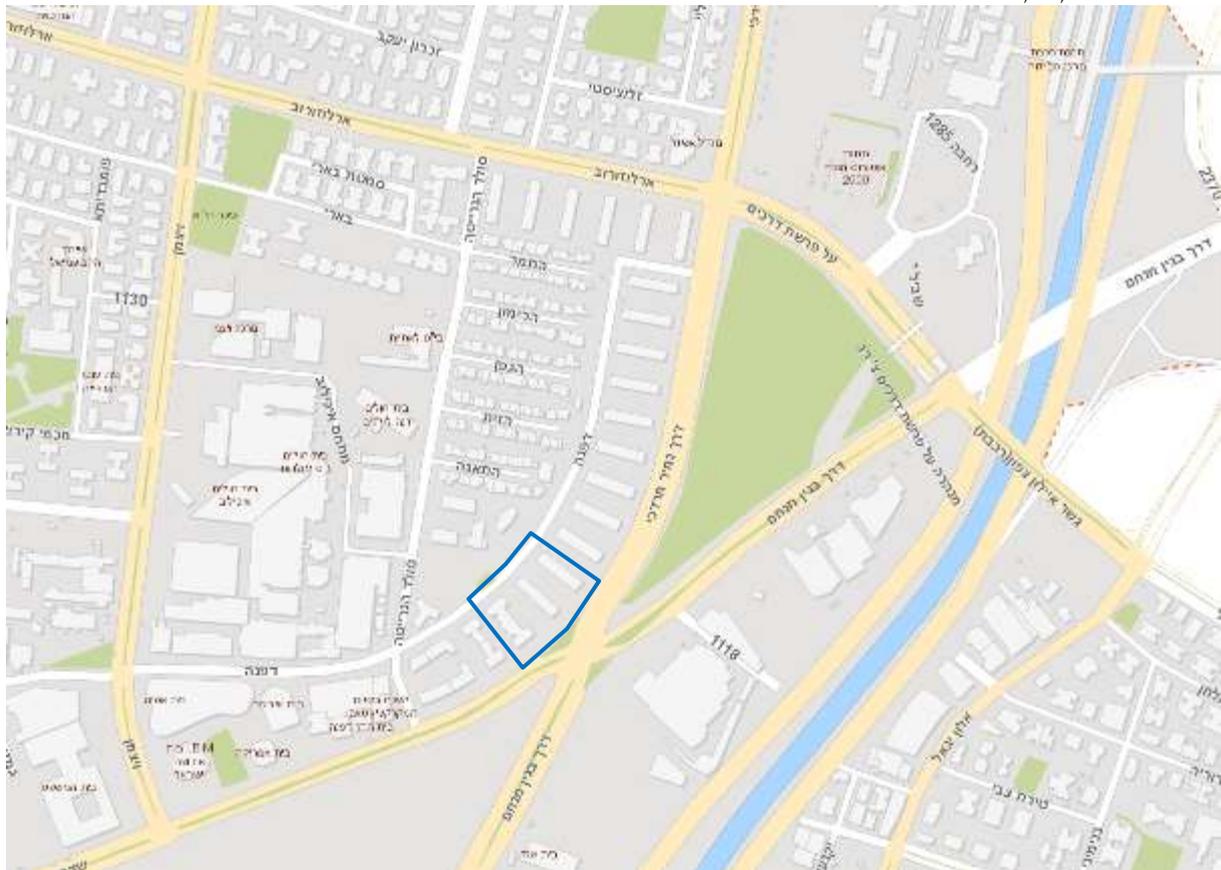
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

התכנית ממוקמת בין הרחובות נמיר ודפנה בתל אביב, במגרש 505 כהגדרתו בתכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית".

כתובת:

רחוב נמיר
מספר בית 7,9,11
רחוב דפנה
מספר בית 18,20,22



גושים וחלקות בתכנית:

| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק/כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|-------------------|---------------------|-------------|---------|----------|
| | 234-236 | חלק מהגוש | מוסדר | 6110 |

שטח התכנית:

4 דונם.

מתכננים:

אדריכל התכנית: י.א. ישראל אדריכלים.
מתכנן פיתוח ונוף: מוריה סקלי נוף ואדריכלות.

יועץ בניה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ.
יועץ תנועה: דגש הנדסה בע"מ
יזם: נוה גד בנין ופתוח בע"מ בשם חוכרים שונים.
בעלות: קק"ל, 76 יח"ד בחכירה לדורות לחוכרים שונים.

מצב השטח בפועל:

במגרש ישנן 76 יחידות דיור ב-3 מבנים טוריים.
 המגרש יפותח ויחודש במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית מוכרזת תא/3885.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית תא/3885.
 יעוד קיים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת.
 שטח התכנון: כ-4 דונם.
 סה"כ יח"ד: 232 יח"ד.

טבלת נתונים - זכויות בניה:

| תכסית (%) משטח תא (השטח) | אחוזי בניה כוללים | שטחי בניה | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תא שטח | ייעוד | |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|-------|---|-----------------------|-----------|-----------|-------|
| | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | שירות | עיקרי | שירות | | | | עיקרי |
| 55 | 1,243 | 49,736 | 16,000 | - | מגורים ומסחר 24,423 מרפסות (מתנד) 8,548 קולונדות סך השטח 360 העיקרי 2,784 שטחי ציבור 105 שטחי ציבור 300 | 4.0 | 505 | מגורים ד' | |

מצב תכנוני מוצע:

תכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית", מציגה בינוי ב-6 מתחמי מגורים הכוללים בניה לגובה ובניה נמוכה מלוות רחוב (מרקמית). לכל מתחם מגורים תכנית עיצוב פרטנית נפרדת, להלן "תכנית עיצוב פרטנית".

מטרות תכנית העיצוב: למתחם כולו הוכנה תכנית עיצוב, להלן "תכנית העיצוב הכללית", שקבעה הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכלל שטח התכנית, ליצירת מתחם בעל עקרונות עיצוב משותפים.

מטרת תכנית העיצוב הפרטנית למגרש 501 היא את הוראות העיצוב של תכנית העיצוב הכללית. תכנית העיצוב הפרטנית כפופה להנחיות תכנית העיצוב הכללית בנושאי עקרוניים כגון העמדת המבנים, שטחים פתוחים, כניסות לחניונים, רצף מדרכות לרבות קולונדות, שבילי אופניים, שצ"פים, חזיתות המבנים, וחומרי הגמר.

שימושים: מגורים, מסחר ומבני ציבור. סה"כ 232 יח"ד.

עיקרי הוראות התכנית
הדמיות המבנים:



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

כללי: תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת למתחם 505 עפ"י תכנית העיצוב והפיתוח הכוללת למתחם תעא/תא3885.

2.1 אפיון המבנים בפרויקט:

א. תיאור כללי:

- תכנית עיצוב זו מתייחסת למגרש 505 הפונה לדרך נמיר ולרחוב דפנה ותחום מצפון ומדרום בשצ"פים 606 ו-608 כהגדרתם בתכנית הראשית. במגרש שתי מסות – מבנה מרקמי בן 7 קומות ומגדל בן 25. ההוראות העיצוביות יוצרות רצף עיצובי בין שתי מסות אלו על ידי בליטות אופקיות בהיקף הקומה, מעקות המרפסות ופתחי וקירות המעטפת. קומת הקרקע כוללת שטחים למבנה ציבור ולמסחר לאורך דרך נמיר וכן מבואות כניסה לדיירי המגדל והמבנה המרקמי. כלפי רחוב דפנה תפותח חצר פנימית מרכזית ושצ"פ אורכי לכל אורך המגרש. המגרש כולל 232 יח"ד, מתוכן 32 יח"ד להשכרה כהגדרתה בתכנית הראשית.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- מניין הקומות הינו מרחוב דפנה. מפלס הכניסה הקובעת למבני המגורים הוא +16.15 מפלס קומת הקרקע הפונה לדרך נמיר משתנה בהתאם למפלסי הפיתוח ברחוב. בשל הפרש המפלסים בין הרחובות נמיר ודפנה הקיים במגרש זה, קיימת במבני המגורים במגרש קומה נוספת בהתאם לסעיף 1.4.1.2 (א4) בהוראות התכנית הראשית. מפלסי הכניסות הסופיים יקבעו בשלב היתר הבניה.
- גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-3.3 מ' ולא יעלה על 3.6.
- גובה קומת הקרקע יהיה כ-6 מ' וייקבע סופית לעת הוצאת היתר בתאום עם מפלסי הרחובות.
- גובה הקומה הטכנית במגדלים לא יעלה על 8 מ'.
- גובה המרתף העליון יאפשר תמרון של משאית אשפה ולא יפחת מ-4.5 מ'.

ג. קווי בניין:

- קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

- חזיתות המבנה המרקמי וחלק המגדל הפונה לרחוב נמיר יחופו בגמר טיח צבוע או חיפוי קשיח בקיבוע יבש. בפתחים תשולב מערכת חלונות רצפה-תקרה עשויה זכוכית בידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית בתוך הזכוכית. בהיקף הקומה יותרו בליטות אופקיות בשיעור של כ-50 ס"מ בגמר בטון מוחלק או טיח+צבע או בציפוי קשיח ויתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- האגף הפונה לרחוב דפנה במגדל יחופה בחיפוי אחיד של מערכת חיפוי מעטפת קשיחים בשילוב חלונות זכוכית במישור אחיד. במערכת זו ישולבו וילונות או כל מערכת הצללה פנימית

אחרת.

הזכוכית תהיה שקופה, בהירה, low e, ועם החזר (רפלקטיביות) מירבי כלפי חוץ של עד 14% .

- חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה ע"י אדריכל העיר.

ב. מרפסות:

- שטחי המרפסות יהיו לפי הקבוע בתכנית הראשית.
- בחלק המגדל הפונה לרחוב דפנה, מעקות המרפסות יהיו מזכוכית רבודה שקופה.
- יתר מעקות המרפסות יהיו מעקות ברזל מסורגים.
- תותר הבלטה אופקית בנויה לאורך המרפסות בהתאם לסעיף א' לעיל ועפ"י פירוט בחוברת התכניות.
- חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה ע"י אדריכל העיר.

ג. הצללות:

- באגפים המרקמיים יותר אלמנט הצללה במרפסות בשיעור שלא יעלה על 25% מאורך המרפסת. אלמנט ההצללה יוצג לאישור אדריכל העיר במסגרת הליך היתר הבניה על מנת להבטיח השתלבות בחזית הבניין ובחינת פרטי העיצוב.

ד. שילוט:

- מיקום השילוט ומאפייניו לרבות בחזית המסחרית, יפורטו לעת הוצאת היתר הבניה במסגרת נספח שילוט אשר יתואם ויאושר ע"י אדריכל העיר ומחלקת השילוט.

ה. חזית חמישית:

- גג מגדל המגורים: יותרו מרפסות גג עבור הדירות בקומות העליונות של המגדל. השטחים הפנויים בגגות יכוסו בחצץ בהיר.
- גג הבניה המרקמית: מתקנים טכניים ימוקמו על הגג באופן שיובטח הסתרתם כמפורט בתכנית עיצוב זו עפ"י פרטים שיאושרו ע"י אדריכל העיר.
- יותרו מרפסות גג עבור הדירות בקומה 6, ובלבד שתישמר נסיגה ממעקה הגג שלא תפחת מ-3 מ'. מיקום מרפסות גג אלו כמפורט בחוברת תכנית העיצוב והפיתוח.
- בשטח הגג אשר אינו מנוצל למתקנים טכניים, יחולו הוראות לחזית חמישית, כמפורט בחוברת תכניות העיצוב והפיתוח..

ו. תאורה אדריכלית:

- תאורת המבנים והפיתוח תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים:

- כניסות הולכי רגל למגדל המגורים ולבניה המרקמית תהיה מרחוב דפנה.
- כניסות נוספות מדרך נמיר עפ"י הנחיות הבטיחות ובשטח המינימלי הנדרש.
- כניסת הולכי רגל נפרדת לשטחי הציבור תהיה מדרך נמיר.
- מיקום הכניסה לחניונים התת קרקעיים יהיה כמפורט בתכנית העיצוב הכללית.

ב. קומת הקרקע:

- שטחי מסחר - קומת הקרקע לאורך דרך נמיר כוללת חזית מסחרית וקולונדה. זיקת הנאה בתשריטת תכנית העיצוב הכללית. פרטי הקולונדה יהיו כמפורט בחוברת תכנית העיצוב. החזית המסחרית תישמר פתוחה ושקופה, ולא תותר הצבת מתקנים טכניים.
- שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת מדרך נמיר ומהשצ"פ הגובל במגרש מדרום.

ג. שטחים משותפים בנויים:

- חדרי אופניים/עגלות ומחסנים יתוכננו במרתפים התת קרקעיים.

2.4 תנועה וחניה

- החניה במתחם המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד.
- כניסה ויציאה מן החניונים התת קרקעיים במתחם המגורים תהיה כפי שנקבע בתכנית העיצוב הכללית, וכמפורט בתכנית עיצוב זו.
- תקן החניה למגורים ולמסחר יהיה לפי התכנית הראשית. תקן חניה לשטחי הציבור יהיה לפי השימוש ולפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה יהיה ע"פ נספח התנועה של תכנית עיצוב זוויקבעו סופית בהיתר הבניה באישור אדריכל העיר
- חניות רכב דו גלגלי ואופניים יהיו כמפורט בתכנית העיצוב הכללית ובתכנית עיצוב זו.
- ובמסגרת גבולות המגרש הפרטי, לפי נספח התנועה של תכנית עיצוב זו. יש לסמן.
- מקומות חניה לאופניים ולאופנועים מזדמנים יותקנו במפלס הפיתוח של קומת הקרקע.
- פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר תותר מהרחובות נמיר וארלוזורוב לפי הסדרי תנועה שייקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.

2.5 נגישות

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

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים:

- כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. חדרי שנאים ימוקמו בתחום הבניין, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים ובתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. אוורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- חדרים טכניים ימוקמו במרתפי החניה התת קרקעיים.
- צובר גז ישולב בשטחי הפיתוח הפרטיים, כחלק מהתכנון הנופי, באישור אדריכל העיר ובגובה המינימלי האפשרי, כמפורט בתכנית עיצוב זו.

- מיקום "גמל מים" ראשי למגרש כמצוין במסמכי תכנית עיצוב זו.
 - במסגרת היתר הבניה יפורט מיקום מתקני תשתיות פרטיים וציבוריים כדוגמת ברזי כיבוי אש, פילרים וכו', ובכל מקרה ישולבו במעטפת המבנים ולא יוצבו במעברים ובמדרכות.
- ב. מערכות מיזוג אוויר:**
- יעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקייה.
 - מעבי מיזוג אוויר עבור השימושים השונים במגרש ימוקמו באופן נסתר, חלקם בחדרים טכניים בקומות וחלקם על גגות מבני המגורים.
- ג. איורור חניונים ושטחים מסחריים:**
- שחרור עשן והוצאת CO ממרתפי החניה יבוצע דרך גגות המבנים. מיקום עקרוני של מערכות אלו מצוין בתכנית עיצוב זו.
 - הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום המגרש, בהתאם למופיע בתכנית עיצוב זו, ובכל מקרה לא באזורים המיועדים למעבר הולכי רגל ואופניים.
- ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:**
- חדר דחסניות האשפה, ימוקם במפלס המרתף העליון. פינוי האשפה יבוצע מתת הקרקע.
 - יתוכננו חדרי אצירת ביניים לאשפה עבור המסחר ומבני הציבור באזורים פנימיים שאינם ממקומים בחזית הפונה לרחוב, כמופיע בתכנית עיצוב זו.
 - תתוכנן מערכת אצירת אשפה מרכזית בתת הקרקע לפינוי מרוכז של כל האשפה במגרש.
 - חדרי האשפה יהיו ממוזגים ומאווררים.
 - פתרון פינוי האשפה יאושר מול אגף התברואה בעיריית ת"א בשלב תכנית עיצוב זו ויתואם סופית לעת הוצאת היתר הבניה.
- ה. הנחיות אקוסטיות:**
- הפרויקט יתוכנן ויבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, לעת הוצאת היתר הבניה.
- ו. מים:**
- פתרון ניהול מי נגר עילי יהיה כמפורט בתכנית העיצוב הכללית.
 - שטחי השחיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג לפי קובץ הנחיות לבניה ירוקה שבתוקף, כמופיע בתכנית עיצוב זו.
- ז. תאורה:**
- תאורת המבנים והפיתוח תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.
- ח. כיבוי אש:**
- רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסמכי תכנית העיצוב הכללית.
 - ברזי סניקה ימוקמו ע"פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי בחזיתות המבנים אשר יאושרו ע"י אדריכל העיר.

2.7 גמישות:

- א. במסגרת הבקשה להיתר בניה יותרו שינויים שאינם מהותיים לתכנית זו ואינם מהווים שינוי לתכנית הראשית, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. שינויים הנובעים מהתאמת תכנית העיצוב להוראות התכנית הראשית ולתקנים חדשים לא יהוו שינוי לתכנית זו ויתואמו עם אדריכל העיר במסגרת היתרי הבניה.
- ג. עיצוב החזיתות, חומרי הגמר הסופיים ופרטי הפיתוח יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה, ע"י אדריכל העיר.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 פיתוח השטח

א. פיתוח חצרות פנימיות:

- במגרש תפותח חצר מרכזית בעלת שטח רציף שלא יפחת מ-700 מ"ר.
 - שטח החצר המרכזית בכל מגרש יפותח ברצף ויזואלי עם השצ"פ לאורך רחוב דפנה. באישור אדריכל העיר, יותר אלמנט תיחום קל לאורך גבול המגרש הפונה לרחוב דפנה אשר יפורט בתכניות הפיתוח להיתר, ובהתאם לפרט הנכלל בתכנית עיצוב זו. כמו כן, תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטח החצר המרכזית.
 - לפחות 60% משטח החצר יובטח כשטח לגינון ונטיעות ויכלול מילוי אדמה גננית בעומק של 1 מ'. באזורים המיועדים לנטיעת עצים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות.
 - בחצר שני שבילי כניסה המובילים לשתי רחבות כניסה, ללובי המגדל וללובי המבנה המרקמי. בין שתי הרחבות שביל מקשר המחלק את החצר הפנימית במרכזה לאזור חזיתי ואזור פנימי. באזור החזיתי מתוכנן גריד נטיעות כמעין 'פרדס', האזור הפנימי יתוכנן כגינת נוי ובה עיצוב טופוגרפי המאפשר גובה כניסת משאיות לחניון שמתחתיו ונפח שתילה מספק לנטיעת עצים.
 - לא תותר הפניית חצרות פרטיות לרחובות ולשצ"פים. הצגתם שאין חצרות פרטיות
- ב. פיתוח שצ"פים ו/או זיקות הנאה בין המגרשים:
- תכנון השצ"פים ושלביות הקמתם יתואמו עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר בהתאם לעקרונות המוצגים בתכניות העיצוב ויפורטו בהיתר הבניה. יש לקבל את אישור אגף שפ"ע להיתר הבניה של המגרש, לרבות התייחסות לשצ"פים הגובלים בו.
 - פיתוח המגרש יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
 - ריצופים - חומרי הגמר בפיתוח יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ובכפוף להסכם אחזקה מול עיריית ת"א. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, יהיה ברצף מפלסי עם פני הפיתוח הסובבים אותו ו על פי חוברת פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א.
 - הפרשי גבהים בשצ"פים הגובלים במגרש יפתרו באופן נגיש ע"י מערכת מדרגות המשולבת ברמפה, בהתאם לעקרונות המופיעים בתכניות העיצוב ויפורטו בהיתר הבניה באישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
 - מערכות ההשקייה יתוכננו ע"פ הנחיות ובאישור אגף שפ"ע.

- מיתון רוחות בשצ"פים הרוחביים (בין רחוב דפנה ודרך נמיר) יהיה בהתאם לדו"ח מיתון רוחות של תכנית עיצוב זו. בהתאם, מומלץ יהיה לבחון שימוש באלמנטים בנויים ועיצוב החזיתות למיתון הרוחות, לשיקול דעת אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

ג. פיתוח שצ"פים ברחוב דפנה -

- רחוב דפנה כולל שצ"פ אורכי ברוחב 6-8.5 מ' ובו ישולבו נטיעות, גינון, תאורה, פינות ישיבה נגישות וחניות אופניים. יקבע רחוב רצועת הליכה מינימלית ברחוב של 4 מטר.
- מתקני משחק ישולבו בהתאם להנחיות שפ"ע.
- התכנית כוללת שינוי למערך החניה הקיים ברחוב:
 1. הדופן המזרחית כוללת חניות מקבילות במקבצים שימוקמו מול החצר המרכזית של המגרש. לא ימוקמו חניות מול השצ"פים שבין המגרשים.
 2. חניות מקבילות בצד השצ"פ, במקבצים, תוך התחשבות במיקום עצים קיימים לשימור לאורך הרחוב.

ד. עצים לשימור:

- הוראות לטיפול בעצים קיימים יתואמו ויאושרו מול אגרונום העירייה, לפי הנחיות תכנית העיצוב הכללית וסקר עצים מעודכן.
- ברחוב דפנה - בדופן המזרחית ישמרו עצים בהתאם לסקר העצים. העצים ישולבו בנטיעות חדשות וימוקמו ברצועה מגוננת המשכית.
- עצים לשימור הממוקמים בדרך נמיר, מחוץ לתוואי רצועת העזר, יתוכננו בהגבהות מקומיות בהתאם לגובהם המקורי, המקבצים יתוחמו עפ"י פרטי פיתוח כמפורט התכנית זו. בין האזורים המוגבהים יתאפשר מעבר נוח ונגיש.

ה. עצים למיתון רוחות:

- עצים למיתון רוחות ימוקמו באזורים הנדרשים לפי תוצאות דו"ח רוחות הנלווה לתכנית העיצוב הכללית ומסומנים ע"ג תכנית הפיתוח. מיקומם יהיה לפי תכנית העיצוב הכללית.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים למיתון רוחות יהיה 24 קוב. העצים יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים ובני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

ו. שלביות הפיתוח:

- ניתן יהיה לבנות ולפתח את המגרש, ללא תלות במגרשים הגובלים בו, בכפוף לביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בכל מגרש.
- פיתוח השצ"פים הגובלים במגרשים יהיה לפי סעיף 6.3 של התכנית הראשית.
- שלביות הקמת השצ"פים הגובלים:
- תנאי לאיכלוס מגרש 505 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 607 וחלק משצ"פים 606 ו-608
- **בניה ירוקה:**

- 4.1 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 והנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- 4.2 **יעילות אנרגטית** – המבנים בתחום המגרש של תכנית עיצוב זו יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.
- 4.3 **ניהול מי נגר** – תכנית עיצוב זו מציגה חישובים, שיפועים ועיצוב פתרונות להשהייה וחלחול מי נגר על מנת לאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).
- 4.4 **חסכון במים** – תכנית עיצוב זו מציגה פתרונות מוצעים לשימוש במי עיבוי מזגנים להשקיית גינון, הדחת אסלות וכד'.
- 4.5 **ייצור אנרגיה מקומי** – תנאי לאישור תכנית עיצוב זו יהיה עריכת בדיקת היתכנות מפורטת לייצור אנרגיה וקביעת הוראות תכנון בנושא התקנת מערכות סולאריות והכנות למרכז אנרגיה אשר יעבוד על גז טבעי. היקף שטח הגגות לייצור אנרגיה סולארית יהיה כמופיע בתכנית עיצוב זו.
- פרק הבניה הירוקה בתכנית עיצוב זו כולל את הפרטים הבאים:
 - א. מיקום אפשרי למתקן קוגנרציה במגרש.
 - ב. נקודת/נקודות חיבור אפשריות לחיבור לתשתית גז במגרש כולל תוואי מעבר צינור הגז במגרש עד למיקום מתקן הקוגנרציה.
 - ג. קביעת מערכת האקלים בבניין למיזוג מיני מרכזי.
- 4.6 **אוויר מופלש** – בתכנית עיצוב זו מוצגת סכמת אוורור דירות ע"פ הנחיות להערכת תפקוד המצורפות לתקן ת"י 5281 "מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו אקלים עירוני".

5. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

- 5.1 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לבינוי ולפיתוח.
- 5.2 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף שפ"ע לפיתוח השצ"פים והרחובות.

דיון נוסף: תיקון הכולל תוספת 3 קומות בבניה המגדלית במסגרת השטחים המותרים

רקע: תכנית דפנה ארלוזורוב קובעת 6 מתחמי מימוש זכויות בניה בהתאם למתחמי המימוש ושיקלול נתוני המצב הנכנס. מתחם מימוש 5 כולל שטחים ומס' יח"ד גבוה ביחס למתחמי המימוש האחרים במצב הנכנס, ולפיכך מס' יח"ד ושטחי הבניה גבוהים יותר במצב המוצע. עם זאת נפחי הבניה שנקבעו

בתכנית הראשית (תא/3885), אשר הוצגו בתכנית העיצוב והפיתוח לכלל המתחם (תעא/3885) קובעים גובה אחיד של 25 קומות. אי לכך לא מתאפשר מיצוי זכויות הבניה המותרות במתחם זה במסגרת נפחי בניה אלה.

עוד קובעת התכנית הראשית כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לכל מתחם ומתחם בהתאמה לתכנית העיצוב הכוללת למתחם תעא/3885 אשר אושרה בוועדה המקומית. תכניות העיצוב המתחמיות מאושרות במסגרת פורום מה"ע.

בהתאם לכך הובאה התכנית לאישור במסגרת פורום מה"ע. לעת הכנת היתר הבניה, התברר כי בשל בעיית מיצוי זכויות הבניה במסגרת נפחי הבניה כאמור, יש צורך בתוספת 3 קומות טיפוסיות במגדל במסגרת השטחים המותרים בתכנית הראשית אשר יחויבו באישור הקלה לעת הוצאת היתר בניה. לפיכך מובא תיקון לתכנית העיצוב למתחם זה לאישור הוועדה המקומית.

להלן נתוני מתחם 5 :

1. מס' יח"ד עפ"י התכנית הראשית גבוה ב-31 יח"ד ביחס ליתר מתחמי המימוש (בשל נתוני מצב קיים).
 2. סה"כ השטח המותר עפ"י תכנית הראשית במגרש גבוה ב-3000 מ"ר ביחס למגרשים לאורך רחוב נמיר (24,000 מ"ר לעומת 21,000 מ"ר בחלקות האחרות).
 3. זכויות בניה אלה אינן ניתנות ליישום במסגרת הגבהים המאושרים בתכנית לפיכך מבוקשת הגבהת המגדל ב-3 קומות נוספות. ימויין כי פריסת השטחים המותרים במבנה המסד הינה מקסימלית וכי המלצת הצוות היא לא לחרוג בגובה מבנה המסד ולאפשר לפיכך את מיצוי השטחים במגדל הכלול במתחם זה.
- יתר הוראות תכנית העיצוב ללא שינוי.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. עמידה בהוראות תכנית העיצוב הכוללת למתחם למעט תוספת הקומות הקבועה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הכוללת למתחם, ייגברו הוראות התכנית הכוללת למתחם למעט מס' הקומות כאמור. חריגה מהוראה זו תהיה באישור מה"ע.
2. תאום סופי של תכנית הפיתוח עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כולל התייחסות לנושא הקמה ואחזקה, טיפול בעצים לשימור, לרבות בדרך נמיר והבטחת מעבר הולכי רגל רציף ומונגש. מיתון רוחות וכו'.
3. אישור אדריכל העיר בכל הנוגע קורות האופקיות המובלטות, אלמנט ההצללה במרפסות, הקולונדה הפונה לרחוב נמיר (מימדים וחומרי גמר), ושילוט בתי העסק יהיה באישור אדריכל העיר כולל הצגת חומרי הגמר וגוונים בחזיתות.
4. הצגת הכניסות למבנים מדרך נמיר ומרחוב דפנה לכל הדירות במבנים (מגדל ומרקמי כאחד).
5. אישור נספח בניה ירוקה והתאמתו לנספח התכנית הכללית כולל התייחסות לנושא מיתון רוחות שלא על ידי עצים בלבד.
6. אישור נספח התנועה כולל התייחסות לחניות אופניים בחדרים משותפים, חניות תפעוליות, חניות עבור השטחים הציבוריים וחתימת מחלקת דרכים על הנספח.

7. תאום עם אגף מבני ציבור לנושא השטחים הציבוריים, צמצום קירות ממ"ד בחזית השטחים הציבוריים, תכנון השצ"פ בקדמת החזיתות, הצגת אופן תפעול השטחים, מיקום חניות ואופן הגעה לשטחים הבנויים, הרחקת מערכות טכניות של המבנים הפרטיים לנושא הגבלות על בניה ושימושים בקרבת מערכות טכניות וכו'.
8. הצגת אופן טיפול בגגות המבנים לרבות פרטי הסתרת התקני הטכניים וקביעת שטחן של מרפסות הגג במבנה המרקמי.
9. פרוט לנושא הקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לשלבי ההיתר.
10. תאום עם אגף התברואה.
11. הצגת מיקום מתקנים טכניים ואופן שילובם בבניה, בפיתוח ואופן אוורורם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון :

גילה גינסברג : תוכנית 3885 מאושרת ואושרה גם תוכנית עיצוב לכלל המתחם. המתחם חולק ל-6 מתחמים כאשר כל 3 מבנים יוצרים תוכנית עיצוב קטנה. בד"כ התוכניות מתאשרות בפורום מה"ע אולם במקרה הנ"ל (מתחם מימוש 5) מבקשים על אותם זכויות להוסיף 3 קומות כי במצב הנכנס במגרשים הללו יש יותר יח"ד ולכן התוכנית חוזרת לוועדה.

אביב אלנבורגן משרד ישר אדריכלים : מציג את תוכנית העיצוב.

ראובן לדיאנסקי : זה בנין של 3 קומות שמשנה את עצמו ויכולה לקום טענה נגד הוספת הקומות הללו. אודי כרמלי : הם יבקשו הקלה כלומר זו הכנה להקלה.

ראובן לדיאנסקי : כלומר זה יצא להקלה בהתנגדויות אסף הראל : לא ידענו את החישוב הזה לפני שנה?

גילה גינסברג : התוכנית במקור היתה עם בינוי גבוה יותר ובמחוז בתוכנית הראשית הם הורידו ל-25 קומות ולא היה מה לעשות אל מול ההחלטה הזו. ידענו שהתוכנית תגיע למימוש במקרה הזה תדרש הקלה ולא היתה אפשרות להפוך את ההחלטה וזו הדרך.

אסף הראל : מה קורה בחלקים האחרים?

גילה גינסברג : במצב נכנס יש יותר יח"ד, יותר שטחים וכך גם במצב היוצא. ביחס לגובה הכולל אין שינוי ביחס למס' הקומות יש שינוי.

הגובה הכולל למגדלים מבקשים תוספת 3 קומות מעל 25 קומות מאושרות, אנחנו מבקשים לאשר זאת. כל הזכויות מוצו במרקמי ואין איפה לשים את הזכויות.

ליאור שפירא : האם כשאשרנו את התוכנית חרגנו מתוכנית המתאר?

אורלי אראל : זה היה לפני המתאר.

אסף הראל : אם מגביהים פה למה לא באחרים ? ואם לא באחרים אולי אפשר לספוג את ה-3 קומות אבל כל המתחם צריך להיות באחידות.

אודי כרמלי : תוכנית העיצוב המקורית דיברה על חזרתיות ואחידות. לנו היה חשוב לייצר את המסות המרקמיות והמופע והקצב של המגדלים מבחינת מסות. אני לא בטוח ששאר הבניינים במתחם יראו כמו הבניין הזה. שלא תחשבו שיהיה כאן מופע זהה שכל הבניינים יהיו להם פרופורציה זהה חיפוי זהה טיח זהה, וזה לא יקרה וטוב שכך. מדוע הצטרפנו להחלטה הזו כי מבחינה אורבנית המגרש הוא נמצא בדיוק בעיקול ויש בזה הגיון. אין מופע של 5 בניינים ואחד קופץ ולכן אומרים לוועדה שיכול להיות שנחזור לתוכנית העיצוב הזו בתוכניות אחרות. אנחנו אומרים להיות אמונים על המכלול.

מלי פולישוק : אמרתם שהמחוזית הורידו את מס' הקומות שאישרו במקומית כי היתה חריגה מהתוכנית. למה המחוזית לא תאשר בסמכותה את ההקלה, למעשה יוצאים כאן נגד החלטה מפורשת של המחוזית.

אודי כרמלי : באופן תאורטי אם התוכנית היתה מאושרת כמו הצעת המקומית כל יום יכל להגיש בקשה של 30 קומות.

מלי פולישוק : מדוע המחוזית לא אישרה את המלצת המקומית.

גילה גינסברג : ההחלטה לא בחנה כל מתחם ומתחם אלא קבעה באופן שרירותי ולכן ידענו שיידרש תיקון.

אודי כרמלי : במקרים המתאימים המחוזית יודעת לתת הוראה שתהיה סטיה ניכרת.

ראובן לדיאנסקי : האם יתכן בהמשך יהיו עוד בקשות להגבהת בניינים?

אודי כרמלי : יכול להיות שיוגשו אבל אנחנו לא נמליץ עליהם. הסיבה שכאן אנחנו ממליצים על ההגבה כי יש כאן מצב יחודי שנכנס עם יותר יח"ד משאר המגרשים והיום התוכנית מאוזנת.

ראובן לדיאנסקי : יכולנו להגיד לא ליזמים אבל אם כבר אנחנו באים לקראת היזמים האם יש משהו שהציבור יכול לקבל?

אודי כרמלי: לא כי אין לזה משמעות והמשמעות שאם היזם לא יקבל את ההקלה הוא יצרה להגדיל את התכסית.
 אביב אלנבורג: בלי ה-3 קומות אני לא יכול למצות בזכויות בניה כי אנחנו מוגבלים בקווי בנין..
 הראלה אברהם אוזן: התוכנית הזו היא דוגמא לתוכנית שאושרה ב-10 שנים האחרונות, יש כאן תוכניות שנותנת זכויות בניה ואומר היזם שאני לא יכול לממש את הזכויות במגבלת הקומות אבל אף אחד לא חשב על זה והתוצאה הינה שנדרש לחרוג ממנה בהקלה
 אורלי אראל: הועדה המקומית המליצה על 30 קומות והועדה המחוזית הורידה את מס' הקומות בלי להפחית את זכויות הבניה.
 אודי כרמלי: זו החלטה שהועדה המחוזית לא יורדת לרזולוציות האלה.
 גילה גינסברג: זו היתה החלטה שרירותית לגמרי.
 ליאור שפירא: ממליצים לקבל את המלצת הצוות פה אחד.

בישיבתה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. עמידה בהוראות תכנית העיצוב הכוללת למתחם למעט תוספת הקומות הקבועה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הכוללת למתחם, ייגברו הוראות התכנית הכוללת למתחם למעט מס' הקומות כאמור. חריגה מהוראה זו תהיה באישור מה"ע.
 2. תאום סופי של תכנית הפיתוח עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כולל התייחסות לנושא הקמה ואחזקה, טיפול בעצים לשימור, לרבות בדרך נמיר והבטחת מעבר הולכי רגל רציף ומונגש. מיתון רוחות וכו'.
 3. אישור אדריכל העיר בכל הנוגע קורות האופקיות המובלטות, אלמנט ההצללה במרפסות, הקולונדה הפונה לרחוב נמיר (מימדים וחומרי גמר), ושילוט בתי העסק יהיה באישור אדריכל העיר כולל הצגת חומרי הגמר וגוונים בחזיתות.
 4. הצגת הכניסות למבנים מדרך נמיר ומרחוב דפנה לכל הדירות במבנים (מגדל ומרקמי כאחד).
 5. אישור נספח בניה ירוקה והתאמתו לנספח התכנית הכללית כולל התייחסות לנושא מיתון רוחות שלא על ידי עצים בלבד.
 6. אישור נספח התנועה כולל התייחסות לחניות אופניים בחדרים משותפים, חניות תפעוליות, חניות עבור השטחים הציבוריים וחתימת מחלקת דרכים על הנספח.
 7. תאום עם אגף מבני ציבור לנושא השטחים הציבוריים, צמצום קירות ממ"ד בחזית השטחים הציבוריים, תכנון השצ"פ בקדמת החזיתות, הצגת אופן תפעול השטחים, מיקום חניות ואופן הגעה לשטחים הבנויים, הרחקת מערכות טכניות של המבנים הפרטיים להנושא הגבלות על בניה ושימושים בקרבת מערכות טכניות וכו'.
 8. הצגת אופן טיפול בגגות המבנים לרבות פרטי הסתרת התקני הטכניים וקביעת שטחן של מרפסות הגג במבנה המרקמי.
 9. פרוט לנושא הקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לשלבי ההיתר.
 10. תאום עם אגף התברואה.
 11. הצגת מיקום מתקנים טכניים ואופן שילובם בבניה, בפיתוח ואופן אוורורם.
- משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, זבולון אלחנן, גל דמאיו שרעבי, אסף הראל, חן אריאל

דראפט זה כולל פירוט ההתנגדויות לתכנית, דברי מענה והמלצות. בנוסף, דראפט זה מכיל דראפטים קודמים הכוללים דיווח לוועדה המקומית על התנגדות מה"ע לתכנית שוק האתרוג, דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית מה 20.07.2020 לאשר להפקדה את תכנית שוק האתרוג, דיון בתכנית בוועדה המקומית, דיון בהתנגדויות ודיווח לוועדה המקומית על ביטול התכנית בוועדת ערר והגשת התכנית לוועדה המחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום: מצפון: רח' האלומה ורח' שטרנהרץ, מדרום: רח' דונלו הרופא, ממזרח: רח' עזאר אדיל, ממערב: רח' בית פלט.



כתובות- דונלו רופא 11-15, בית פלט 5-11, עזאר אדיל 1,2, האלומה 8,10, השיבולת 11,13, שטרנהרץ 4, האתרוג 58.

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 8997 | מוסדר | חלק | 5-10,18,78 | 55,62,79,88 |

שטח התכנית: 6939 מ"ר

מתכנן: אילן פיבקו אדריכלים

יזם: פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ

בעלות: פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: שטח פתוח ללא בנייה, המשמש כחורשה זמנית וחנייה זמנית בלב שכונת עגימי ביפו, בבעלות פרטית, בין רחובות אלומה/שטרנהרץ, בית פלט, דונלו הרופא והאתרוג.

מדיניות קיימת:

תא/5000 - מתאר העיר:

תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה, רח"ק בסיסי 1, רח"ק מרבי 3, צפיפות המגורים לא תפחת מ 12 יח"ד לדונם.

נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 4 קומות, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות עיצוב יפו: הגדרת אופי הבינוי והתאמתו למרקם הייחודי הקיים בסביבתו.

מצב תכנוני קיים:

מגרש : גוש : 8997 חלקי חלקות : 55,62,79,88 חלקות בשלמותן : 5-10,18,78

תב"ע תקפה : תכנית מפורטת מס' 2660 עגימי

יעוד קיים : אזור מסחר ומגורים

שטח התכנון : 6939 מ"ר

זכויות בניה : שטח עיקרי למגורים/משרדים : 4000 מ"ר, שטח עיקרי למסחר : 3000 מ"ר

שטח שירות : 1750 מ"ר (25% מהעיקרי), שטח שירות מתחת לקרקע : לפי תכנית ע'

גובה : עד 10.5 מ, תותר בניה מעל גובה זה, אם שוכנעה הוועדה המקומית כי הבינוי

משתלב באופי הסביבה. בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני, לאורך הרחוב, בשטח

שלא יעלה על 50% וגובה שלא יעלה על 3 מ'.

מס' יח"ד : עד 40 יח"ד. / תכסית : 70%

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון : הקמת מבנים בבנייה רוויה בשכונת עגימי תוך הקמת 131 יחידות דיור, מתוכן 10 יחידות בבעלות העיריה לצורך דיור בר השגה. התכנית קובעת תוספת בנייה לשימוש מגורים ומפחיתה את שטח הבנייה לשימוש מסחרי. כמו כן, התכנית משנה את התוואי הקיים של זיקת ההנאה לציבור בתחומה, תוך שמירה על גודלו. בבינוי בן עד 6 קומות הכולל הגדרת נסיגות בקומות העליונות, כאשר בבניינים המערביים שתי קומות העליונות בנסיגה, ובבניינים המזרחיים קומת הגג בנסיגה. הרח"ק המבוקש הינו 2.12.

התכנית תקודם בהתאם לעקרונות הבאים :

א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ב. קביעת הוראות לבניה בו זמנית של כל המגרשים בתכנית, כולל חניון משותף.

ג. קביעת שטח דירה כולל ממוצע שלא יפחת מ 80 מ' כולל, עיקרי ושירות ללא שטחי מרפסות וללא שטחי שירות משותפים.

ד. הרחבת דרך ברחוב שטרנהרץ-האלומה לפי סעיף 62א(א)(2).

ה. קביעת הוראות תנועה וחניה.

ו. הגדלת מספר יח"ד המותרות לבניה מ - 40 יח"ד ל - 131 יח"ד, מהן 10 יח"ד יועברו לבעלות העירייה לטובת דיור בר השגה עפ"י חוזה שיחתם בין הצדדים.

ז. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5), הכולל קוי בניה לפי סעיף 62א(א)(4), קביעת מס' קומות שלא יעלה על 6 קומות וגובה מבנה של עד 23 מ' לפי סעיף 62א(א)(9) כל חריגה מגובה ומספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ח. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע וקביעתם לפי השימושים השונים.

ט. שינוי ייעוד קיים ממגורים ומסחר למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

פירוט יעדים/שימושים :

זכויות בניה :

| שטח שירות | | שטח עיקרי | | יעוד |
|------------|-----------|------------|-----------|--------|
| מתחת לקרקע | מעל הקרקע | מתחת לקרקע | מעל הקרקע | |
| עפ"י ע1 | 3560 | - | 8900 | מגורים |
| | 250 | - | 1000 | מסחר |

נתונים נפחיים :

מספר קומות :

- עד 6 קומות (כולל ק"ק וק' גג בנסיגה) בחלק המזרחי בצמוד לרח' האתרוג והצפוני בצמוד לרח' שטרנהרץ/האלומה.

- עד 6 קומות (כולל ק"ק ושתי ק' עליונות בנסיגה) בחלק המערבי בצמוד לרח' בית פלט.

גובה : מרבית בתחום התוכנית הינו 23 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לכל בנין. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ'.

קווי בניין : מצפון – לרחוב שטרנהרץ 0-מ'

ממערב – לרחוב בית פלט – 3 מ'

ממזרח – לרחוב עזאל אדיל - 0 מ' ולכיוון הבתים השכנים 3 מ'

מדרום – לדונולו הרופא – 3 מ'

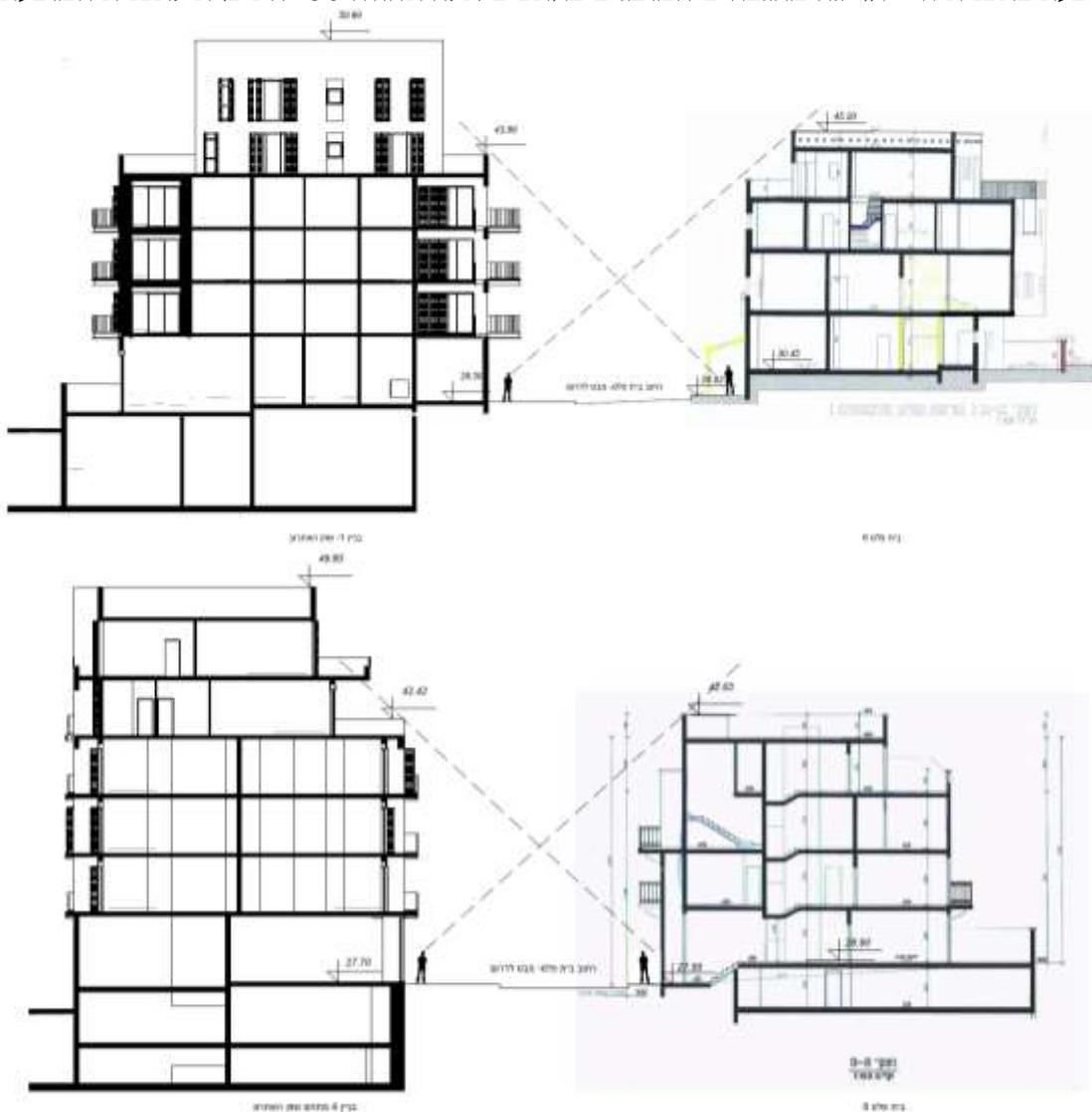
יח"ד : 131 יח"ד בשטח כולל (עיקרי ושירות, לא כולל שטחי גזוזטרות ושטחי שירות משותפים) ממוצע של 80 מ"ר לכל הפחות.

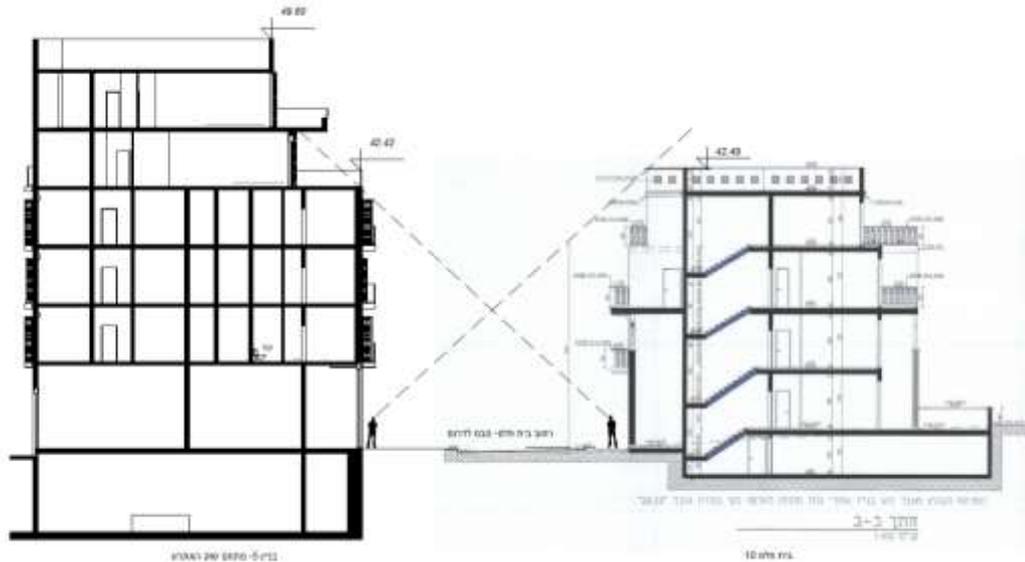
עקרונות התכנון

תכנון פרויקט עבור מגורים ומסחר בקומת הקרקע המייצר דופן מסחרית כלפי רחוב בית פלט וכיכר מסחרית לכיוון השצ"פ הקיים ברחוב בית פלט ודונלו הרופא. הפרויקט מכיל בתוכו מעבר פנימי בזיקת הנאה המחבר את הבלוק מדרום לצפון וממזרח למערב. מסת הבנייה מחולקת ל-7 בניינים אשר הכניסה אליהם מכיוון זיקת ההנאה דרך חצר משותפת. גובה הפרויקט עומד על 6 קומות בסה"כ. שטח זיקת ההנאה עפ"י הוראות התכנית התקפה יהיה לכל הפחות בגודל של 2000 מ"ר ויפותח כמעבר ציבורי המגשר על פערי הטופוגרפיה בין הרחובות בכדי לאפשר מעבר פתוח ומגונן, לא תתאפשר הקמת גדרות ושערים בשטח זיקת ההנאה.

גבהים אבסולוטיים – מצב קיים / מצב מוצע

בחתכים אלה, גבהים אבסולוטיים של הבינוי הקיים, כפי שמופיע בהיתרי הבנייה ושל הבינוי החדש, המוצעת בתכנית זו – חריגה מהגבהים המוצגים בחתכים אלה תהווה סטייה ניכרת לתכנית המוצעת.





תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים בהתכנית המוצעת מבוסס על ביטול רח' האתרוג בהתאם לתכנית התקפה תא/2660. במסגרת התכנון תהיה הרחבת רח' שטרנהרץ/אלומה מ-9 ל-12 מטר. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, רחבות לפריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש ימוקמו על הרחוב. יותר מעבר לרכבי כיבוי והצלה בלבד בשטח זיקת ההנאה. אצירת אשפה ופינוי אשפה באמצעות חדרי אצירת אשפה במפלס הרחוב.

טבלת השוואה :

| מצב מוצע – לאחר המרה ותוספת | מצב קיים | נתונים | |
|--|--|--------|-------------------|
| שטח עיקרי מגורים : 8900 מ"ר שטח עיקרי מסחר : 1000 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע : 3850 מתחת לקרקע שירות : לפי ע"1 | שטח עיקרי מגורים : 4000 מ"ר שטח עיקרי מסחר : 3000 מ"ר שטח שירות : 1750 מתחת לקרקע לפי ע"1 | מ"ר | סה"כ זכויות בניה |
| ל"ר | ל"ר | אחוזים | זכויות בניה לקומה |
| ל"ר | ל"ר | מ"ר | גובה |
| קרקע+ 3 קומות +2 בנסיגה/ קרקע+ 4 קומות+ ק.גג בנסיגה | ל"ר | קומות | |
| 23 מ' מי | 13.5 מ' מי | מטר | |
| ל"ר | 70% | | תכסית |
| לפי התקן | לפי התקן | | מקומות חניה |

חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות יפן)

התכנית המוצעת תואמת את תכנית המתאר תא/5000. תכנית שוק האתרוג הינה תכנית בעלת חשיבות ייחודית במרחב בשל יכולתה ליצור מלאי דירות מגורים בסביבה מבוקשת ובצפיפות נמוכה במרחב. התכנית חריגה לסביבתה מבחינת היקפי הבניה, הזכויות, הגבהים והצפיפות המוצע בה. לפי כך עליה לספק מענה הולם הן לתוספת המוצעת בפרויקט והן לסביבתו. יש לאזן את הפרויקט ע"י יצירת מלאי דירות ברות השגה בבעלות העירייה והגדרת שטחים נאותים בזיקות הנאה לציבור. היות ומדובר במגרש ריק מבינוי בו מוצע בינוי בהיקף של 1000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים ולא מתקיימת הראה בשטחי מסחר קיימים, לכן אין צורך בהתייחסות להוראה מיוחדת מטבלה 5 בתכנית המתאר בנוגע להתייחסות לתעסוקת נשים מסורתיות. יומלץ לאשרה להפקדה בהתאם לסעיפים להלן :

- שטחים לטובת זיקות הנאה לציבור ויחידות דיור ברות השגה לידי העיריה :
בתכנית מוצע כי שטחי הציבור בפרויקט, יוקצו כשטח ציבורי בנוי שישמש במלואו לדב"י
בבעלות עירונית בנוסף שומרת התכנית על 2 דונם רציפים לטובת זיקות הנאה לציבור.
- הוראות בינוי ועיצוב ופיתוח המגרש והשטחים בזיקת הנאה :

- התכנית כוללת נספח בינוי ופיתוח – כתכנית עיצוב, המפרטת את אופי הבינוי וכן מציינת פיתוח השטחים, כולל פיתוח השטחים בזיקת הנאה.
- א. גובה הקומות כולל קומת הקרקע יהיה בהתאם לסטנדרט העירוני ובהתייחס לגובה המבנה כולו ומיקומו בסביבה, גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ'.
 - ב. התכנית כוללת נספח המציג פיתוח גם מעבר לקו הכחול של התכנית, כתכנית צל, פיתוח הרחובות השיבולת ממערב ועאזר אדיל ממזרח בתיאום עם המישלמה ליפו.
 - ג. השטחים בזיקת הנאה יפותחו כגינות ויובטח עומק גנני רציף של 1.5 מ' לטובת נטיעת עצים בוגרים, תוך התאמה לסטנדרט העירוני ולהנחיות אדריכל העיר בעת הוצעת היתר הבניה.
3. יוצע קיום יידוע ציבור בהתאם לנוהל העירוני התקף בשלב הפקדת התכנית להתנגדויות.
 4. סה"כ שטחי השירות למגורים לא יעלו את ה 40% משטחי המגורים העיקריים בתכנית ושטחי השירות למסחר לא יעלו על 25% משטחי המסחר העיקריים בתכנית ויהיו בהתאם בטבלה 5 בתקנון.
 5. יומלץ כי הנסיגות בקומות העליונות לא יעלו על 75% מתכסית הקומה הטיפוסית, במבנים בהם שתי קומות בנסיגה, יהיו שתי הקומות באותה התכסית.
 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון זכויות בניה תת קרקעיות בטבלה 5 בתקנון תכנית זו, בהתאם לחו"ד היועמ"ש.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|---|---|--|--|
| זיהוי התכנית | | | |
| מספר התכנית 507-0462432 | שם התכנית תא/מק/4458 - "שוק האתרונ" | מגיש התכנית פוגלר ואריאל גרופ ביז' בע"מ | עורך התכנית אילן פיבקו אדריכלים בע"מ |
| 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 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 לפרס נוסף 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: | | | |

| | | |
|---|--|---|
| תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
| תכנית בשטח כולל כ- 7 דונם - התוכנית כוללת הקמת 7 מבני מגורים חדשים כולל חוות מסחרית בקומת הקרקע. | 62 א.ג (ג) חוק התרי"ב התשכ"ה | סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016). |
| התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן: | | |
| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר |
| הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימת הוראות לשטח התוכנית בסכנון הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | 705 בנספח אזורי ומתחמי התכנון | יחולו הוראות מרקם בניו לשימור לפי סעיף 4.3.2 (א) סיפא. תינתן התייחסות לתעשוקת נשים מסורתיות |
| קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבני - סגרים חזי | סימון המונחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: מרקם | סעיף 5.3.4 הכנת מסמך מדיניות |
| התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
| <ul style="list-style-type: none"> התכנית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה לנושאים המפורטים בס' 4.3.2 (ג). בהתאם לחייד מהנדס העיר הוצעה לעניין העשוקת נשים מסורתיות לא רלוונטית לתכנית | <ul style="list-style-type: none"> התכנית תואמת תכנית קודמת (תא/2660) אשר | <ul style="list-style-type: none"> התכנית תואמת תכנית קודמת (תא/2660) אשר |

| מס' תיקון | תיאור | מס' תיקון | תיאור | מס' תיקון | תיאור |
|-----------|---|--|---|-----------|--|
| | מונים התחברות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בניו לשימור - הוראות לעיצוב רחובות | בניו לשימור סעיף 4.3.2 | | | התייחסה לנושאים המפורטים בס' 4.3.2 (ג) ✓ |
| | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מטר. | למי תשריט אזורי יעד: • מגורים בבניה עירונית 3.2.3 • מס' 3.5.3 + סי' 1.4.5 כ- 400 מי מסימבול של מגד עירוני ציבורי חדש. | מגורים למי מקבץ שימושים 1.6 • מוסד עירוני ציבורי חדש | | • בהנאם לחייד מהדס העיר לא נדרש מענה לסומבול מוסד עירוני ציבורי חדש בתכנית ✓ |
| | קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהנאם למקבצי השימושים באזור היעד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | למי תשריט אזורי יעד: מגורים בבניה עירונית נמוכה 3.2.3 | שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשוני מגורים הנמסות לא תפחת מ- 12 יחיד לזוג | | • 131 יחיד • צפיפות 19 יחיד לזוג ✓ |
| | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | למי תשריט אזורי יעד: מגורים בבניה עירונית נמוכה 3.2.3 | שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע סי' 3.2.3 (א) (4) | | ✓ |
| | קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 מסיים קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבית. | למי תשריט אזורי יעד: מגורים בבניה עירונית נמוכה 3.2.3 | רחיק מרבי 3 סי' 3.2.3 (ב) עליה מעבר לרחיק המסיים בתחיקם הנאמים הבאים: • התכנית קובעת הקצאת שטחי ציבור בנויים לטובת דירות לשכירות לבעלות היחידה • התכנית מהווה תרומה משמעותית לעיצוב העירוני ולמרחב הציבורי | | ✓ |
| | קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 | בכל שטח העיר | סעיף 3.1.5 | | ✓ |
| | קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסיבות' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנשפת העיצוב, (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) | מספר קומות מרבי: למי נספת העיצוב העירוני 4 קומות | 4 קומות | | • 6 ק', כולל 2 ק' האפשרויות במסגרת הקלת ✓ |
| | קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בון קווי בונין לקווי המטר, נטיחות ועצים | בכל שטח התוכנית | בניה בון קווי בנין לקווי מגרש (4.2.5) הנחיות בדבר נטיחות ועצים (4.2.6) | | • עמיי נספת עיצוב ופיתוח ✓ |
| | הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הגדרת תחילת להפקוד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים ליישד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה לאר למרחב של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה | סי' 4.1.1 | | • דיוור בר השנה 10 יחיד בשטח של 747 מ"ר כולל, ללא שטח נווטירות • תואם הייד היחי האסטרטגית ✓ |
| | קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נגזרות למגון אורים המאגרים תחת ההגדרת 'מרחב עיבורי שטח מרח מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שבועה או מקומי. | נספת עיצוב עירוני | רחוב מקומי סי' 3.6.14 | | ✓ |
| | הוראות למרחבי החברה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) דרכים (3.8.2) הפרידת מסללים (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרחבי החברה מסולקים (3.8.5) העושים ציבוריים (3.8.6) מניחי החברה ציבורית (3.8.8) | נספת החברה | תכני חניה סי' 3.8.7 | | ✓ |
| | שימור - סעיף 6.3 הוראות כלליות (6.3.1) הוראות למרקם בניו לשימור (6.3.2) אתר לשימור (6.3.3) אתר עתיקות (4.3.4) | מרקם בניו לשימור: על פי נספת העיצוב העירוני | הוראות למרקם בניו לשימור (4.3.2) הכנת מסמך מדיניות | | התכנון תואם תכנית קודמת (תמ/2660) אשר התייחסה לנושאים המפורטים בסי' 4.3.2 (ג) ✓ |
| | איכות סביבה - סעיף 4.6 הגדרת תכנית במלת השמפה סביבתית (4.4.1) חות וצט סביבתית (4.4.2) | למי סעיף 4.4.1 | 4.4.1 (ד) - עירוב שימושים ולכן מהווה תכנית בעלת השמפה | | • תיאמת חוייד של הסתלקה לאיכות הסביבה |

| | | | |
|---|--|--------------|---|
| ✓ | סביבתית | | בנייה ודוקה (4.4.1) הנחיות מרחיבות (4.4.4) תנאים להסקה (4.4.5) התמכרות לסטות מהוראות סעיף 4.4 |
| ✓ | הנחיות כלליות להכנת תכנית סי' 4.6.2 ניקוד סי' 4.6.4 ביוב סי' 4.6.5 | לפי סעיף 4.6 | 4.6.6 תשתיות – סעיף 4.6.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד להסתייגות (4.6.1) נחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6) |

| | | |
|-----------------------|---|--|
| | שימוש בטעיפי רזק בטיייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | |
| שימוש בתוכנית המפורטת | תכנית בשמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית מאגור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (נ) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. | |
| | 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה הקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | |
| | סעיף | מהות הסעיף |
| ✓ | סעיף קטן (2)(א) | הרחבת ההארכת דרך בתוואי מאושר בוצתם למפורט בסעיף |
| ✓ | סעיף קטן (4)(א) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית |
| ✓ | סעיף קטן (5)(א) | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים |
| ✓ | סעיף קטן (9)(א) | כל עניין שנתן לבקשו החקלה לפי סעיף 147 (הקלות) |

| תצהיר וחתימות | | | | |
|--|-----------|-------|-----------|--|
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא כסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה. | | | | |
| מועצת הוועדה: | | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ו. | חתימה | תאריך | |
| עודד גבולי אדר | 57809065 | | 30.8.2017 | |
| היועץ המשפטי לוועדה: | | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ו. | חתימה | תאריך | |
| חראלה אנדרה און, עו"ד | 2432976-9 | | 30.8.2017 | |

ת.ח.מ. 2017

התעתיק
גבי אילנה סולמי – ראש עמ' ומחשוב טכניות ועדה מחוזית
צוות תכנון

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/08/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/08/2017

בישיבתה מספר 0019-17ב' מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: התוכנית המובאת כאן הינה תכנית בעלת חשיבות ייחודית במרחב, ביכולתה ליצור מלאי דירות בסביבה מבוקשת. שיוכלו לתת דירות ברות השגה. התוכנית מתפרסת על 7 דונם במגרש ייחודי בסביבתו ממזרח לקו פרשת המים. כיום המגרש ריק. התכנית קובעת שטח בזיקת הנאה בהיקף של כ-2 דונם רציפים המאפשרים מעבר להולכי רגל דרך המגרש וקישור התחברות לצירים קיימים לכיוון הים והרחבת רח' שטרנהרץ-האלומה. התוכנית מסתמכת על תכנית 2660 כמדיניות והיא מוסיפה שטחים של כ-2,900 מ"ר עיקרי. סה"כ התוכנית מציעה 121 יח"ד ועוד 10 יח"ד שיועברו לבעלות העירייה.

אדריכל פיבקו: מציג את התוכנית במצגת.

יהודה המאירי: סעיף 3 כתוב "יוצא ידוע הציבור" לדעתי צריך להוציא את המילה "יוצא" ולהוסיף את המילים "קידום שיתוף הציבור".

ראובן לדיאנסקי: ב6.7.17 היה לנו דיון בלשכתך לגבי השיתוף הציבור ודנו בשאלה האם זה נכון לקדם פרויקט כזה באזור הזה נוכח המגורים שנמצאים שם והייתה התלבטות. אז עדין יש לי את אותם התלבטויות לגבי המהות של הפרויקט באזור המסוים הזה. כיוון שהראו את הפרויקט היפה אבל לא הראו את ההשפעה של הסביבה שעליה הייתה ההתלבטות ועכשיו זה מגיע לפה. ולגבי שיתוף ציבור לא ברור אם נעשה.

מלי: כמה שצ"פ?

פיבקו: המגרש בשטח שכיר למגורים מסחר ומוסדות ציבור עם זיקת הנאה לציבור. מציג במצגת את הקו האדום "זהו ציר המשך" המהווה 2 דונם של שטח ציבורי.

דורון ספיר: התקיימה ישיבה נוספת אצלי והציגו בישיבה אצלנו את כל החתכים והגבהים של הרחוב. ראובן לדיאנסקי: המעטפת של סביב הפרויקט איזה בתים יש מסביב?

אלי דיגא: הבינוי מסביב תואם את החתכים הטיפוסים שמסביב לפרויקט. התב"עות מדברות על עד 4 קומות בכל הבינוי מסביב למתחם הזה וזאת לדוגמא ברח' בית פלט לבנינים קיימים שמימשו את כל ה-4 קומות, חתך הרחוב שהוצג מראה את היחס של הבינוי המוצע לקיים. לגבי שיתוף הציבור, ניידע את הציבור לאחר הפקדת התכנית, באחריות המשלמה ליפו.

אלעד דמשק: מציג תמונה של הבינוי הקיים ברח' בית פלט ואזור המבנים החדשים ברח' שטרנהרץ-האלומה.

אלי לוי: מבקש שההפקדה תהיה לאחר חתימת כתב התחייבות להקמה של היחידות. דורון ספיר: נושא ידוע הציבור יובא לדיון בוועדת ידוע הציבור ברשות יו"ר הועדה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

תנאי להפקדת התכנית בפועל הוא חתימת כתב התחייבות להסכם עם אגף נכסי עיריית ת"א יפו.

ייעשה ידוע הציבור.

ראובן לדיאנסקי נמנע.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7681 בעמוד 4507 בתאריך 23/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:
18/01/2018 הארץ

19/01/2018
25/01/2018

ישראל היום
העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד זוהר שם טוב רחוב החושלים 6 הרצליה 4672406
מיה גרוסמן רחוב בית פלט 8 תל אביב - יפו 6804369

רקע:

- במקום חלה תכנית 2660 – עג'מי אשר אושרה בשנת 2000.
- שטח המתחם כ- 7 דונם והוא שימש בעבר כשוק גבעת עליה. תכנית 2660 ראתה במתחם המשך ישיר לשימושים ההיסטוריים שהיו קיימים בו (שוק העליה) וקבעה שימושים מעורבים למסחר ומגורים בהיקף של 3,000 מ"ר למסחר ו- 4,000 מ"ר למגורים סה"כ 7,000 מ"ר וכן זיקות הנאה לטובת הציבור.
- החלקות הגובלות במתחם הוגדרו בתכנית 2660 כאזור מגורים ג, ד, ז. בחלקות אלו הותרו זכויות בניה בהיקף של 125% - 160% שטח עיקרי. ובבניוי של 3 קומות מעל קומת מרתף (שחלקה גלויה מעל הקרקע) וקומת גג חלקית.
- התכנית המוצעת כיום נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר אשר קבעה את יעוד הקרקע לאזור בבניה עירונית נמוכה. המשלב שימושים של מגורים כשימוש עיקרי ושימושי מסחר בקומת הקרקע כשימוש משני. היקף השימושים המסחריים הוקטן ביחס לתכנית המאושרת ל- 1,000 מ"ר בלבד, הממוקמים בקומת הקרקע בחלק מהבניינים הפונים לרחובות הגובלים. בהיבט התכנוני התכנית המקודמת כיום ממשיכה את תפישת התכנון שנקבעה בתכנית המאושרת, ורואה במתחם זה מתחם ייחודי, ובעל פוטנציאל להתחדשות עירונית בלב שכונת עג'מי.
- היקף הזכויות המכסימלי בתכנית המתאר נקבע לרח"ק 3 כאשר התכנית המוצעת קובעת היקף זכויות העומד על כ- רח"ק 2 קרי 200% שטח כולל.
- הקטנת שטחי המסחר מ- 3,000 מ"ר בתכנית המאושרת ל- 1,000 מ"ר והמרתם לשטחי מגורים, הגדילה את מס' יח"ד האפשרי בהתאם לזכויות המאושרות עד לסך של 60 יח"ד. מכאן שתוספת יח"ד בתכנית המוצעת עומד על 71 יח"ד ובסה"כ 131 יח"ד בתמהיל משתנה הפונה לקהל יעד אטרקטיבי ורחב ככל הניתן לעומת גודל הדירות שעמד על 100 מ"ר שטח עיקרי במצב המאושר.
- התועלת הציבורית שגובשה כחלק מהתכנית המקודמת קבעה הגדלת השטחים הפתוחים לטובת הציבור כזיקת הנאה להולכי רגל במתחם, וקביעת 10 דירות לדיוור בר השגה להשכרה לתושבי יפו בבעלות עיריית ת"א- יפו.
- טרם הפקדת התכנית נערכה בתאריך 27.11.17 פגישת יידוע הציבור בהתאם להחלטת הועדה בדיון להפקדה. יידוע הציבור נערך בשיתוף המשלמה ליפו ובהובלתה. למפגש הגיעו כ- 10 תושבים רובם דיירים המתגוררים ברחובות הגובלים וכן פעילים שכונתיים. התכנית הוצגה לתושבים ע"י צוות התכנון הוסבר היקפי הבניה והשימושים הקיימים בתכנית המאושרת, והשינויים אותם התכנית מבקשת לעשות. ניתן דגש רב לשטחים הציבוריים הפתוחים בזיקת הנאה לכלל הציבור שהתכנית מציעה, התועלת הציבורית בדמות 10 יח"ד להשכרה לתושבי המקום בדירות שיהיו בבעלות עיריית ת"א וכן העובדה כי מדובר במתחם ייחודי במרחב התכנון. נקודות שעלו בדיון ע"י תושבים הגרים בסמיכות לפרויקט:
 - א. היקף יח"ד במתחם יביא להעמסה על התשתיות הקיימות, לרבות תשתיות הביוב, והחניה.
 - ב. שטחי המסחר המוצעים גדולים מידי, ויגרמו לבעיות פינוי אשפה, וגודש תנועתי.
 - ג. הבינוי המוצע חורג מהמרקם הקיים והמתוכנן בשכונה.
- ניתן מענה לנקודות שעלו הן מהתפישת התכנונית והן בהיבטים הסטטוטוריים. ההתנגדויות התקבלו ע"י אותם אנשים שנכחו במפגש.

| מספר התנגדות | טענה | מענה | המלצה |
|---|---|---|----------------|
| 1. עו"ד זוהר שם טוב בשם יעקב פוגל ואיל פוגל, מיה גרסון, מיכל ששון ביב ומיכל ברוק, חלק מבעלי הזכויות ברח' פלט 8 ת"א. | א. התכנית הופקדה בניגוד להוראות תכנית היסוד תא/2660 וכן בניגוד להוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים באזור המוגדר כמרקם בנוי לשימור. | א. תכנית המתאר ת"א/5000 קבעה אזור זה כמרקם לשימור, כאשר יעוד הקרקע שנקבע הינו אזור בבניה עירונית נמוכה. מס' הקומות המותר בהתאם לנספח העיצוב של תכנית המתאר הינו 4 קומות. עם זאת תכנית המתאר מאפשרת תוספת 2 קומות במסגרת ההקלות המותרות בחוק. מגרש זה הינו ייחודי באזור זה מפאת שטחו העומד על כ- 7 דונם והינו פנוי כיום וללא בניה ומהווה הזדמנות למהלכים של התחדשות עירונית בלב השכונה במקום שאופיין בחוסר פיתוח זמן רב. במהלך עבודת התכנון נערכה בדיקה מפורטת לעניין התאמת הבינוי המוצע לסביבתו תוך התייחסות לטופוגרפיה הקיימת במתחם. נערכה בדיקה שכללה את חתכי הרחוב המוצעים ונקבע חתך בנין מדורג ביחס לרחובות הסובבים באופן שגובה הבניין האבסולוטי לרחוב יהיה תואם (במגבלות הטופוגרפיה) את גובה המבנים הגובלים מבחינת קווי מבט וראיה, כאשר 2 הקומות הנוספות הינן חלקיות ובנסיגה כך שהשפעתן על המרחב הסובב והולך הרגל תהיה מינימלית. | לדחות ההתנגדות |
| ב. בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 תנאי להפקדת תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית. | ב. תכנית 2660 התקפה במקום קבעה 40 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר. מס' יח"ד המוצע כולל תוספת של 91 יח"ד(מתוכם 20 יח"ד נגזרות משטחי מסחר שהומרו לשטחי מגורים במסגרת הזכויות המאושרות). בהתאם להוראות תכנית המתאר לא נדרשת חוות דעת תחבורתית. עם זאת לאור הרגישות המאפיינת את האזור נערכה בדיקה תחבורתית מקיפה מול אגף התנועה בה אף נקבע הרחבת רחוב שטרנהרץ-האלומה והתכנית קבלה את אישור אגף התנועה. | ג. תשריט יעודי הקרקע בתכנית תא/5000 קובע מתחם זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, ולא לאזור מגורים בבניה נמוכה. על אזור זה חלות הוראות בהתאם לסעיף 3.2.3 "אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה". הוראות אלו | לדחות ההתנגדות |
| ג. סעיף 3.2.3 בתכנית תא/5000 קובע כי באזור מגורים בבניה נמוכה יותרו בכל תכנית עתידית מקבץ | ג. תשריט יעודי הקרקע בתכנית תא/5000 קובע מתחם זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, ולא לאזור מגורים בבניה נמוכה. על אזור זה חלות הוראות בהתאם לסעיף 3.2.3 "אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה". הוראות אלו | | לדחות ההתנגדות |

| | | | |
|---------------------------|--|---|---------------------------------------|
| <p>לדחות ההתנגדות</p> | <p>מאפשרות בהתאם לסעיף 3.2.3(א) שימושי מגורים וכן מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1. הכוללים בהתאם לסעיף 1.6 בתכנית המתאר : מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם. ואשר לדעת הוועדה משתלבים מבחינת אופיים, תפקודם וכו'.</p> <p>ד. בהתאם למענה לסעיף א.</p> | <p>שימושים עיקרי של "מגורים" והתרת משרדים כחלק מדירות המגורים. בתנאי שלא יהוו מטריד למגורים. התכנית הנ"ל משלבת שימושים של מסחר כאשר אין הגבלה על אופי השימושים המסחריים.</p> <p>ד. אופי הבינוי המוצע אינו תואם את אזור המגורים הכפרי במקום והופך אותו לאזור אורבני. לרבות לנושא גובה הבנייה המוצעת ומס' יח"ד המוצע 131.</p> | |
| <p>לדחות ההתנגדות</p> | <p>א. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), (ב), (ג)</p> <p>ב. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), (ב), (ג)</p> | <p>א. התכנית המוצעת עתידה לפגוע באופן קשה באופי השכונה, ליצור מטריד סביבתי, ליצור בעיה תחבורתית קשה של נגישות אל השכונה וממנה, וליצור בעיית חניה קשה.</p> <p>ב. התכנית נוגדת את הקבוע בתכנית המתאר בשל היקף הבניה המתוכנן, גובה הבניינים, הרחבת שטחי המסחר, היעדר הגבלה על שימושי הקרקע.</p> | <p>2. מיה גרסון רח' בית פלט 8 ת"א</p> |
| <p>לדחות ההתנגדות</p> | <p>ג. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), הבניה המוצעת הינה בניה עירונית מרקמית, גובה הבניה עומד על 4 קומות ביחס לרחובות בדומה לבניינים הגובלים, ו- 2 קומות חלקיות בנסיגה, כך שמידת החסימה של אור השמש הינה מינימלית אם בכלל.</p> | <p>ג. גובה הבניה המוצע של 6 קומות בעוד יתר הבניינים בשכונה מוגבלים ל 4 קומות יהווה חסימה של אור השמש לבניין שלנו.</p> | |
| <p>לדחות ההתנגדות</p> | <p>ד. התכנית עברה תיאום מלא מול כל אגפי העיריה לרבות אגף תנועה לנושאי פריקה וטעינה, אגף תברואה לנושא פינוי אשפה וקבלה את אישורם.</p> | <p>ד. התכנית המוצעת צפויה לגרום לבעיות תשתית חמורות, בעיות של פינוי זבל, ביוב, ופריקה וטעינה.</p> | |

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0009-18' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אלי דיגא : המתחם של שוק האתרוג הוא מתחם יחודי בנוף שכונת עגימי, שטחו כ 7 דונם. תוכנית 2660 המאושרת של שכי עגמי קבעה שימושים מעורבים למסחר בהיקף של 3000 מ"ר ומגורים 4000 מ"ר. התוכנית המקודמת כיום קובעת הוראות בינוי חדשות, שימושי קרקע, ומגדילה את מס' יח"ד המאושרות עד לסך של 131 דיור בתמהיל משתנה, מתוכם 10 יח"ד יהיו בבעלות עיריית ת"א להשכרה. עמית ממשרד פיבוק : סוקר את התוכנית ע"פ מצגת. אלי דיגא : נערך שיתוף ציבור בתאריך 27.11.17.

התנגדויות :

עו"ד שם טוב זוהר : לדעתנו יש בעייתיות בטבלת הזכויות בסעיף 5.2 ניתן יהיה להמיר שטחים ביעוד מגורים לשטח מסחרי, וסעיף 4 תותר המרה בשטחים עיקריים ושטחי שירות באותו שימוש. 1000 מ"ר לשטחי מסחר כמתנגד הנושא לא ברור. מבחינת שטחי הבניה מגיעים כאן 26 אלף שטחי מסחר. לכן לא ברור מה יבנה כאן. האזור הוא במרקם ביעוד לשימור. המסחר צריך להיות בעל אופי משתלב לסביבה, לשימוש לסביבה. לכן בתוכנית 5000 בקשו מסמך מדיניות והשפעות על הסביבה ולא ראינו את המסמך. אזור בית פלט מדובר ברח' חד סטרי יעמיסו שטחי מסחר שמתחילים ב1000 מ"ר. ההתחלה של השטח המסחרי ידוע הסוף לא ידוע. בית פלט נמצא כלוא הבית נמצא ליד ב"ס, מהצד השני מעמידים חזית מסחרית. הציר צר עם רחבת אש היא ממול בית פלט 8. איך על פרויקט כזה לא יהיו חניות כי יש רק 121 חניות. התוכנית לא מתאימה לאזור. בתוכנית 5000 רשמו מעל 100 יח"ד לכן מחויבת הועדה לקבל חו"ד סביבתית. אני מעלה את הקשיים בגלל שעלנו את הנושאים הללו בשיתוף הציבור ולא נעשה דבר. לא הפחיתו את הקומות. בפרוייקט יש בניה בגובה 23 מ' ועוד לא ניתנה כאן הקלה. התוכנית הקודמת היתה יותר ברורה, רק 7000 מ"ר על 7 דונם עם חצר שהשטח המסחרי פונה לבפנים זיקת ההנאה היתה פנימה. לכן כל שילוב הפרוייקט והתאמתו לתוכנית 5000 והחריגה מבחינת הגובה החניות עומס בניה של 7 בנינים הכל חורג מכל הגיון אפשרי. בגלל ניווד המסחרי אני לא חושב שהנושא בסמכות הועדה ולכן הייתי מציע להחזיר את התוכנית שלב אחד אחורה לשיתוף הציבור בצורה יותר יעילה ולחזור לועדה. ראובן לדיאנסקי : 3000 מ"ר מסחר יש התכנות יכול להיות שיגיעו לסדר גודל של 20 חנויות? אלי דיגא : בתוכנית המקורית היו 3000 מ"ר מסחר בתוכנית הנוכחית יש 1000 מ"ר מסחר שמלווה את הרחוב.

מאיה גרסון : אני גרה בבית פלט 8 ביפו הרבה שנים, ובשנתיים האחרונות עברתי לגור בבנין הזה. בשכונה שלי יש בנינים קטנים וכל הבתים הם עד 4 קומות. 7 מגדלים בגובה של 23 מ' בלב ליבה של שכונה שהיא כפרית ואתם בונים קניון בלב השכונה. כל החנויות עומדות להיות מול הדירה והבנין הקטן שאני גרה. החנויות הללו הולכות להיפתח למסחר מול הבתים הקטנים הללו ולהוציא שולחנות החוצה. העיריה והועדה המקומית אמורה לייצג את התושבים. שיתוף הציבור גילנו אותו במקרה ברגע האחרון. לא ראינו שום פליירים כשהגענו לישיבה התוכנית הזו הוצגה בשיתוף ציבור, אבל לא נעשה שום תיקון בלאחר שיתוף הציבור. הועדה הזו צריכה לתת את דעתה על שימור של השכונה ולהגן על התושב ולא לאפשר את הבניה הזו. יש דרך לעשות תוכנים בשיתוף עם התושבים.

אלי דיגא : בדקנו את נושא התאמת הבינוי לסביבה המוגדרת כמרקם לשימור, ומס' הקומות, התב"ע מדברת על 10.5 מ' ל 3 הקומות הראשונות שיהיו מעל קומת מרתף שהיא גבוהה ב 1.2 מ' מעל הקרקע. ומעל זה ניתן לעשות קומת גג חלקית, בבנין של המתנגדים התבקשה הקלה בגובה המותר ובמצטבר מדברים על בנינים של 16 מ'. בבינוי החדש מוצע קומת קרקע מסחרית גבוהה מעל 3 מ' וכן קיימים הפרשי טופוגרפיה לאורך הרחוב. מעל קומת הקרקע 3 קומות למגורים ושתי קומות חלקיות בהקלה שגובהם כ 6-7 מ' נוספים מעבר ל-16 מ'. בתכנית המתאר ניתן לבנות 4 קומות, אך תוכנית המתאר מאפשרת להטמיע בתוכניות כל שניתן לקבל בהקלה ובמקרה זה תוספת של עד 2 קומות בהקלה. בתוכנית החדשה מירב השטחים הם בזיקת הנאה לטובת הציבור, כאשר תכנית הבניה בבניינים המוצעים קטנה, דבר שהביא אותנו לעלות בקומות. תוספת הקומות החלקיות והנסיגות עודכנו בעקבות שיתוף הציבור. חתכי הרחוב נקבעו כך שהגובה האבסולוטי של הבינוי הפונה לרחוב בשכונה דומה לבניינים הקיימים, ואח"כ יש את 2 הקומות בנסיגה. החריגה בגובה היא לא פי שתיים אלא רק באותן 2 קומות שהן בנסיגה.

מענה להתנגדויות

יוני אפרתי מנהל הפרויקט: התוכנית תואמת את תא 5000. התוכנית מפחיתה את שטחי המסחר בצורה ניכרת. מול הבית של מאיה אמור היה להיות קניון והוא הוסר ויהיה מרכז מסחרי של 5, 6 חנויות. אין בעיה שלא תהיה קומה שניה של מסחר. כמו כן עיקר המטרים בתוך התחשיב הם מטרים תת קרקעיים שנועדו לכך שכל פינוי האשפה והתשתיות יהיו בתת הקרקע. לא הוזכרה מטלה שאנחנו נבנה דירות לטובת עיריית ת"א. חטיבת קרקע מאוד גדולה שניתן דגש לפיתוח שלה והמעברים הם לא לטובת המסחר אלא יש מעברים עם גינות ורחבות של מקום לאנשים מתושבי השכונה לשבת עם ילדים ועגלות והפתוח הוא מאוד משמעותי.

עו"ד דורון אריאל: יש כאן תוכנית קיימת. המטרה בתוכנית היא לשנות ולהתאים למרקם העירוני, הותרת התוכנית הקיימת שדיברה על 3000 מ"ר מסחר ושטחי שירות, מפלצת של מסחר שבתוכה מתחם מגורים ענק של דירות של 200 מ"ר, היינו אמורים לקבל מתחם סגור עם דירות ענק עם קומפלקס ענקי. הצוות עם הזימים הגיע להסכמה של יצירת מתחם עם דירות קטנות ולייצר דיור לאוכלוסיה המקומית. התוכנית נותנת רח"ק 2 לעומת רח"ק 3 שמותר, נכון שהוספו 2 קומות אבל הם הוספו בנסיגה כך שביחס לקו הרחוב, כל הבינוי לא נראה מפני הרחוב. המסחר קטן באופן מלא יש חניות גם למסחר במסגרת החניון. יש יותר חניות לא הובאה חו"ד של יועץ תנועה שיאמר שלהכניס עוד 90 רכבים לא מאפשרים מעבר ברח', זו כמות יחסית קטנה, יש חניון תת קרקעי, כל התהליכים של הפריקה והטעינה הם בצורה מסודרת. המתנגדים היו בשיתוף ציבור, שמעתי את החשש, זו תוכנית מחייבת וליזמים אין בעיה להתחייב שלא תהיה תוספת בשטחי המסחר אין כוונה להגדיל את שטחי המסחר..

דורון ספיר: מה בנוגע למרקם לשימור הרח"ק ותוכנית המתאר, נא התייחסותך? עו"ד דורון אריאל: תוכנית המתאר מאפשרת רח"ק 3 וזה לא מתחם לשימור לפי תוכנית המתאר. אלי דיגא: כל האזור הוא ביעוד בניה עירונית וזה לא מרקם כפרי. מרקם כפרי- מתכוונים לבניינים צמודי קרקע. הקפי הזכויות למסחר בטבלה 5 הם 1000 מ"ר לשטחי המסחר ועוד 250 מ"ר שטחי שירות. אנחנו מוכנים לערוך תיקון לתקנון ולהוריד את האפשרות להמרת שטחי המגורים למסחר כך שזה ייקבע את שטחי המסחר להיום ולא תהיה אפשרות להגדלת שטחי המסחר בעתיד. נעשתה בדיקה לנושא של החניה יש כאן הפקעה לטובת הרחבת דרך ברח' שטיינהרץ ב3 מ'. יש כאן הזדמנות להרחיב את הרחובות הקיימים. תוכנית המתאר קובעת שנדרשת חו"ד תנועתית מעל 100 יח"ד ואין כאן תוספת של 100 יח"ד. יש כאן 40 יח"ד קיימות שיכלו לגדול ל-60 יח"ד אם היו ממירים את שטחי המסחר הקיימים למגורים ולכן תוספת יח"ד קטנה מ100 יח"ד ביחס למצב המאושר. עם זאת נערכה חו"ד תנועתית ותיאום מול אגף תנועה שאישר את המוצע.

תגובה של המתנגדים:

עו"ד זוהר שם טוב: בתקנון התוכנית של שכ' עגמי הוא רח"ק 1 לא 3. אלי דיגא: רח"ק הוא מושג של תוכנית המתאר לא בתכנית עגמי משנות ה-90. עו"ד זוהר שם טוב: ביעודי הקרקע והשימושים הקומות מעל הקרקע יותרו שימושי מגורים ו/או התעסוקה. לא נתחיל להתווכח עם הסוחרים מה יהיה שם לגבי התעסוקה, ההגדרות לא ברורות. במשחק של השטחי שירות זה ברור שאפשר להגדיל אותם וקשה להתמודד עם זה, כל שכן שיתחילו להשכיר את המקומות הללו. גם ככה העירייה מרשה להוציא שולחנות וכסאות בתעסוקה. אני לא רואה משהו מצמצם מוספות עוד 10 יח"ד לטובת עיריית ת"א אבל גם בשטח המסחרי שמותר לעשות בקומות הראשונות תעסוקה ואח"כ יהיה אפשר להרחיב את זה קשה להתמודד עם זה. דורון ספיר: אם אתה חושב שזה פסול שעיריית ת"א מקבלת יח"ד לטובת דיור בר השגה אז תגיב. מאיה גרוסמן: אני רוצה להזמין אתכם לסיום ותראו את המרקם הסביבתי אני מציעה שתעשו סיור ותראו את המרקם של הסביבה. גם לגבי התעבורה והולכים להוסיף 130 יח"ד דיור כאשר סביבו יש מעט מאד מגורים ולא הסדירו יציאות לרח' יפת להוסיף 130 משפחות שלא נדבר על שטחי מסחר והחניות והכניסות והיציאות ולכל זה אין חו"ד תחבורתית שלא תלויה ביזם.

שמאל גפן: כמה מקומות חניה?

עו"ד דורון אריאל: 131 מקומות חניה כאשר מראש. יש תוכנית למסחר עם אפשרות להמרה והחניות שנעשו הם לפי התקן. חניה אחת לכל דירה של 50 מ"ר, ועוד 20 חניות לפי התקן. היו כאן מגורים 40 יח"ד עם אפשרות להגדלה. בסופו של דבר יש תוספת מעבר ל-60 עוד 60 יח"ד 10 הם יח"ד הם לעיריית ת"א. שמואל גפן: האם היה לכם חשש שדירות של 200 מ"ר לא תוכלו למכור ולכן אתם באתם עם השינוי הזה? עו"ד דורון אריאל: יש כאלה שחשבו שעדיף לעשות כך זה בדיוק היה ההיפך.

דיון פנימי:

אהרון מדואל: מה הצפיפות לדונם נטו? כמה דירות יהיו בבנין ומה שטחו? אלי דיגא: הנטו והברוטו אותו דבר. יוצא סביב ה-18 לדונם. כל השטחים הם בזיקות הנאה לכלל הציבור. וכמטלה ציבורית העדפנו לעשות הרחבה של דרכים וגם לאפשר הקצאת 10 יח"ד להשכרה.

אהרון מדואל: גודל החלקה הוא 7 דונם הצפיפות סבירה. אלי דיגא: בתכנית המאושרת רוב הדירות הם גדולות מעל 100 מ"ר, וכווננו לאוכלוסיות שיכולות לאפשר לעצמם, בתכנית המוצעת יש תמהיל יח"ד מ- 65 מ"ר ועד 95-90 מ"ר כאן קהל היעד הוא רב גוני. ראובן לדיאנסקי: לפני מס' חודשים הפרויקט הגיע לשיתוף הציבור וכבר אז אמרתי שהתוכנית לא נראית לי. כי תא השטח מאוד קטן לפרויקט מאוד גדול. אלי דיגא: 7 דונם זה לא קטן לשכונת עגימי. ראובן לדיאנסקי: אני מבין את האילוצים התכנוניים, אבל כשצריך למדוד את הפרויקט למקום הוא מוצב לא נכון. לכן אני מציע שנצא לסיור במקום נראה את המתחם נראה את הבניינים מסביב. אלו לא דירות לכאורה שהיזם ניסה להציג שהם דירות עממיות. הם לא דירות עממיות ולא מוזלות. דורון ספיר: אין מקום בת"א שיש דירות מוזלות. ראובן לדיאנסקי: אני התייחסתי לאמירה של דירות לעשירים ואוכלוסייה יותר עניה. אני מעדיף ללכת על מהלך של שינוי תבי"ע. עודד גבולי: התוכנית מדהימה, ויש כאן עבודה מקצועית של הצוות כדי להגיע לאיזון הנכון במצב האורבני הנכון. יש כאן סבירות של סדר גודל של דירות במיוחד במצב השוק, זה לא משנה כמה נבנה זה קשור למצב השוק. אני לא רואה בעיה לא בחתכים החיבורים האורבניים מדברים בעד עצמם. יומיים אחרי שהפרויקט יגמר מחירי הדירות יעלו. אלי דיגא: המגרש הזה הוא ייחודי ומאפשר את הבינוי החרגי. נמצא בין רח' קדם ליפת כאשר הטופוגרפיה יורדת מעבר לקו פרשת המים. דורון ספיר: להוריד את הקומה של הקומה המסחרית דהיינו ל- 4.5 מ' ולשלול חלוקתה. אלי דיגא: להחלטה נכניס הערה כי מבטלים את האפשרות להמרה בין השטחים העיקרים למגורים למסחר. וגם לבטל את התעסוקה בקומות העליונות. אירית סייג: הסיור לא ישנה את העובדה שהמגרש שונה במרחב. זו הזדמנות לגרום לשכונות לא להיות סטריליות. לכן אני מבקשת לבטל את הסיור. ראובן לדיאנסקי: אני חושב שכן צריך סיור.

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור.

הועדה רושמת לפנייה את ההערות הבאות:

1. המסחר יוגבל עד ל 1000 מ"ר עיקרי ללא אפשרות המרה.
2. לא תתאפשר תעסוקה מעל קומת הקרקע.
3. גובה קומה מסחרית עד 4.5 מ'

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר הסיור.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אהרון מדואל

בישיבתה מספר 0017-18'ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

המתנגדים ועו"ד זוהר שם טוב והמבקשים היו בדיון והדיון הוא דיון פנימי ולכן הם לא יכולים להשתתף בדיון.

דורון ספיר: היינו בסיור והוסקו המסקנות.

שלומית זוננשטיין: בחלק הדרומי של התוכנית הבינוי, הסכמה התכנונית הראשונית כללה שני מבנים נפרדים ולא בניה רציפה. אנחנו מציעים להפריד את המבנים ושקווי הבנין בין המבנים יהיו 6 מ'. בענין

חתך המוצע לקבוע שהחתך של כל המבנים יהיה 4 קומות ו 21 קומות חלקיות בנסיגה כאשר הקומה החלקית הראשונה תהיה של 70% ביחס לקומה טיפוסית. וקומת הגג תהיה בתכסית של 70% ביחס לקומה שמתחתיה, הייתי מוסיפה לאפשר גמישות לתכסית שתנוע בין 60-80 אחוז.

דורון ספיר: שהנסיגות יהיו לכיוון המתחם.

שלומית זוננשטיין: היקף הזכויות הצטמצם כ-10%.

דורון ספיר: לגבי גודל החנויות 50-60 מ"ר ולא יהיו בעלי אופי מטרדי.

התייעצות ללא הקלטה לבקשת רוני קינסברונר.

הועדה מחליטה:

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן להפריד את הבניה הרציפה של המבנה לאורך רח' בית פלט לשני מבנים. קווי הבנין בין שני המבנים חדשים יהיו 6 מ'. כל המבנים המתוכננים בתוכנית יהיו בחתך של 4 קומות + 2 קומות בנסיגה שתוצמד לעורף הבנינים. גודל יחידות המסחר לא יעלה על 50-60 מ"ר לערך חנות, יאסר איחוד חנויות. תכנית הקומה הראשונה שבנסיגה לא תעלה על 70% שטח קומה טיפוסית וקומת הגג תהיה בתכנית 70% מהקומה שמתחתיה, תתאפשר לאפשר גמישות בנסיגות של שתי הקומות של 60-80 אחוז לתכנית הקומות אך ממוצע הנסיגה הכללי יהיה 70%. הבניה בקומות הנסיגה תוצמד ככל הניתן לפנים המתחם.
2. במידה ולא יוצא היתר תוך 7 שנים תבטל התוכנית והתוכנית הקודמת תחזור תחתיה.
3. לדחות שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-19' מיום 25/09/2019 תיאור הדין:

אורלי אראל: התוכנית אושרה לאחר דיון בהתנגדויות. המתנגדים הגישו ערר לועדת הערר ולהפתעתנו ועדת הערר ביטלה את התוכנית מ3 טעמים בטענה שזו לא תוכנית בסמכות ועדה מקומית, והם:

1. תנאי להפקדת התוכנית הכנת מסמך מדיניות אנחנו הצגנו לועדה שניתן לראות בתב"ע התקפה מסמך מדיניות. ועדת ערר לא קבלה זו.
2. במסגרת התב"ע הטמענו את ההקלות לגובה כמו שעשינו בתוכניות אחרות מתוקף תוכנית המתאר וועדת ערר לא קבלה זאת.
3. בהקצאת שטחי ציבור טענה ועדת הערר שאין בתכנית הוראות בדבר הקצאה או פיתוח של שטחי ציבור..

לגבי הנושא של הקלות לגובה בתאום עם היועמ"ש אנחנו מגישים בקשה לדיון חוזר ובמקביל בקשה להארכת מועד להגשת עתירה.

לגבי 2 הנושאים האחרים שנאמר שזו לא תוכנית בסמכותנו היזם הגיש את התוכנית לועדה מחוזית ואנחנו ממליצים לועדה על ההליך הזה שילך לועדה המחוזית למעט נושא אחד שהתוכנית נתנה דיון בר השגה דירות מוזלות שיהיו לצמיתות בבעלות עיריית ת"א. אנחנו בשונה מהתוכנית הקודמת נבקש מהועדה המחוזית שהדירות המוזלות יצבעו לשטח חום ויקראו דב"י ואנחנו מבקשים מהועדה להסמיך אותנו ולאפשר ליזם שיגיש את התוכנית ישירות לועדה המחוזית. בשאר הנושאים אין שוני בין התוכנית שאושרה כל התוכנית הולכת למחוז כי התוכנית לא בסמכותנו.

מיטל להבי: אני לא מבינה את נושא תוספת הקומות בהקלה מעבר לתכנית המתאר. הראלה אברהם אוזן: לגבי ההקלה לגובה מדובר בסוגיה משפטית ואנחנו לא מקבלים את עמדת ועדת הערר בעניין. לעמדתנו יש לנו לפי הוראות החוק את הסמכות לאשר תוספת קומות בהקלה מעבר למספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר. השאלה אחרי שעוברים את ענין הסמכות, האם יש מקום להפעיל את הסמכות מובאת לשיקולכם. אנחנו ננהל את התיק על הסמכות.

בישיבתה מספר 0017-19' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה רשמה לפנייה את העידכון.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

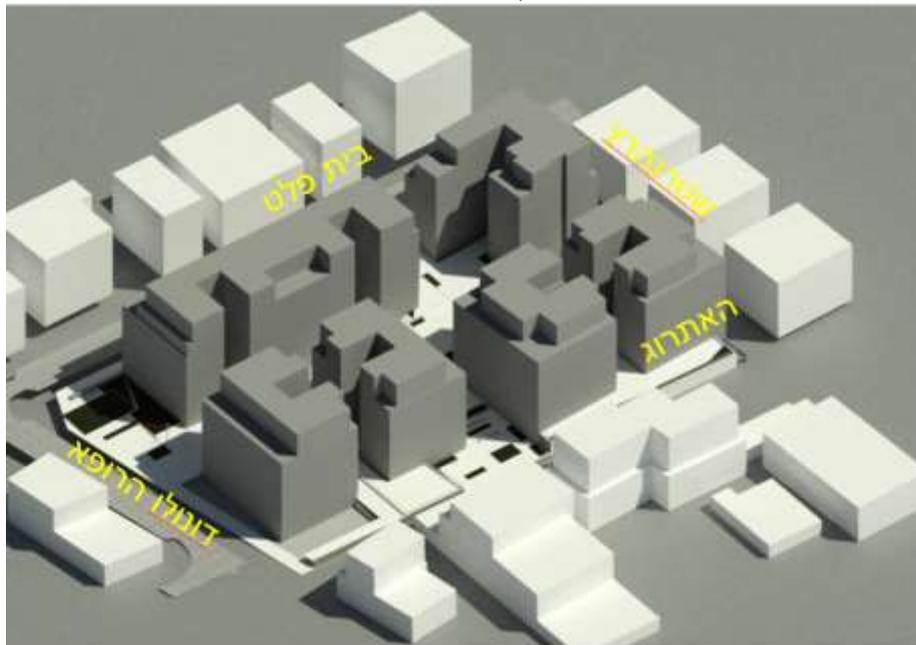
דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 20.07.2020 לאשר את תכנית שוק האתרוג.

רקע:

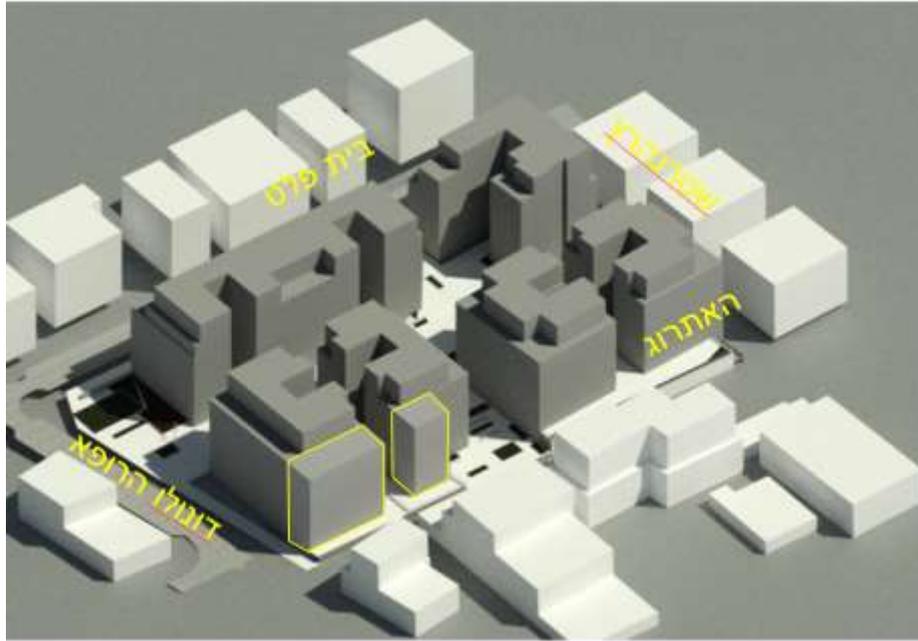
תכנית זו נידונה בוועדה המקומית, אושרה וניתן לה תוקף. התכנית בוטלה בוועדת ערר בטענה שהיא אינה בסמכות הוועדה המקומית כפי שפורט לעיל בדיווח לוועדה מה- 25.09.2019. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ואושרה להפקדה ב 20.07.2020 עם מספר שינויים שיפורטו בדראפט זה.

שינויים בתכנית בין התכנית שאושרה בוועדה המקומית לתכנית שאושרה להפקדה בוועדה המחוזית:

1. בינוי: הרחבת שני מבנים בתכנית בתוך תחום קווי הבניין שאושרו בוועדה המקומית וללא שינוי גובה:
בינוי בתכנית שאושרה בוועדה המקומית:



בינוי בתכנית שאושרה בוועדה המחוזית (נפח שנוסף מודגש):



2. צפיפות בתכנית – נוספו 10 יח"ד :

| תכנית שאושרה להפקדה בוועדה המחוזית | תכנית שאושרה בוועדה המקומית | |
|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 130 | 121 | יח"ד יזם |
| 11 | 10 | יח"ד דב"י בבעלות העירייה |
| 141 | 131 | סה"כ יח"ד |

3. שטחי בניה :

| תכנית שאושרה להפקדה בוועדה המחוזית | תכנית שאושרה בוועדה המקומית |
|---|---|
| שטח עיקרי מגורים : 8885 מ"ר שטח עיקר מסחר : 1000 מ"ר שטח עיקרי ציבורי (דב"י) : 635 מ"ר סה"כ שטח שירות מעל הקרקע : 4295 מ"ר | שטח עיקרי מגורים : 8900 מ"ר שטח עיקרי מסחר : 1000 מ"ר סה"כ שטח שירות מעל הקרקע : 3850 מ"ר |
| סה"כ : 14,815 מ"ר מעל הקרקע | סה"כ : 13,750 מ"ר מעל הקרקע |
| רח"ק 2.3 | רח"ק 2.1 |

*רח"ק מקסי בתכנית המתאר - 3

4. דיור בר השגה : בתכנית שאושרה בוועדה המקומית נקבע ש 10 יח"ד דב"י יועברו לבעלות העירייה במסגרת הסכם עם היזם. יחידות הדב"י נקבעו במגרש למגורים. בתכנית שאושרה להפקדה במחוז נקבעו 11 יח"ד דב"י במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

החלטת הוועדה המחוזית:

הוחלט : להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. תכנית המתאר תא/ 5000 קובעת כי בתחום זה נדרש מסמך מדיניות. מדובר במגרש בשטח של 7 דונם הגובל ברחובות שטרנהרץ , בית פלט, דונולו הרופא והאתרוג, ומהווה מתחם שלם ומוגדר. התכנית תואמת את התפיסה התכנונית העדכנית לשכונת "עגימי", ולפיכך הוועדה סבורה כי ניתן לקדם תכנית זו גם ללא מסמך מדיניות.

2. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומסי יח"ד :

א. מגורים :

1) זכויות בנייה : 8,885 מ"ר שטחים עיקריים. בנוסף, שטח ממוצע למרפסת : 12 מ"ר ליח"ד. צרוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

- 2 (מס' יח"ד : 130 יח"ד .
- 3 (שטח ממוצע ליח"ד 68 מ"ר שטחים עיקריים .
- ב. מסחר : 1,250 מ"ר שטחים עיקריים .
- ג. מבנים ומוסדות ציבור :
- 1 (635 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש דיור בהישג יד כמטרה ציבורית. בנוסף, שטח ממוצע למרפסת : 12 מ"ר ליח"ד. צרוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- 2 (מס' יח"ד : 11 יח"ד .
- 3 (שטח ממוצע ליח"ד 57 מ"ר שטחים עיקריים .
- 4 (85% תכסית בתת הקרקע בשתי קומות מרתף .
- 3 . בינוי :
- א. הגובה המרבי של כל המבנים יהיה עד 23.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, המבנים יתנשאו לגובה של 6 קומות.
- ב. תותר הבלטת גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ- 2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה.
- ג. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס הקרקע.
- 4 . מרחב ציבורי סביבה ותשתיות :
- א. בשטח המגרש תשמר זיקת הנאה לציבור בגודל של 2 דונם לכל הפחות, לצורך יצירת מרחבים פתוחים וקישוריות לרחובות העוטפים. זיקת הנאה תפותח ברצף עם המדרכות.
- ב. הנטיעות בתחום המדרכות ובתחום זיקת הנאה יהיו בהתאם למסמך "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני של הוועדה המחוזית דצמבר - 2015 ."
- ג. תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית.
- ד. יש להציג בנספח עיצוב ופיתוח את היקף התכסית הפנויה לחלחול בהתאמה להוראות.
- ה. ב- 70% מהשטח הפתוח שמעל המרתפים) תחום זיקת הנאה(יוותר עומק אדמה רציף של 1.5 מ' לטובת נטיעות.
- ו. המבנים יעמדו בתקן הישראלי לבנייה ירוקה.
- ז. תנאי להיתר הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית והבטחת התקשרות עם חברת ניהול.
- ח. יוסרו סעיפים הקובעים אחריות לביצוע.
- 5 . תנועה וחניה :
- א. תקן חניה למגורים יהיה 1:1 או התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה הנמוך מביניהם, - ליח"ד דב"י לא יוקצו חניות. -
- ב. תקן החניה למסחר עפ"י התקן התקף, החניות למסחר יהוו חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.
- ג. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ויהיה מינימאלי.
- 6 . תיאומים ואישורים בתוך - 21 יום מקבלת המסמכים :
- א. תנאי להפקדת התכנית אישור פקיד היערות על נספח העצים. -
- ב. תנאי להפקדת התכנית הטבלאות יערכו בהתאם לאופן שיש להציגם לפי התקנות - ויחתמו ע"י כל הבעלים. יבחן ע"י היועמ"ש הצורך בחתימת רמ"י.
- 7 . היתר הבניה לדיפון וחפירה ומרתפים יהיה בשלמותו בכל תחום התכנית. סעיף השלבויות יוסר מהוראות התכנית.
- 8 . כללי :
- א. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית .
- ב. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לתמוך בתכנית.

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

דורון ספיר לא משתתף בדיון .

יותם בן יעקב: התוכנית המקורית אושרה בוועדה המקומית וקבלה תוקף ואז ועדת ערר פסלה אותה בטענה שאיננה בסמכות הוועדה המקומית. היזם הגיש את התוכנית לוועדה המחוזית עם שינויים קטנים. הוועדה המחוזית קבלה החלטה להפקיד את התוכנית. אנחנו מדווחים לכם על ההחלטה ומראים לכם את השינויים מהתוכנית שקבלה תוקף בוועדה המקומית. מציג במצגת את התוכנית ואת השינויים וההבדלים בין המקומית למחוזית.

ליאור שפירא: נכון שריכזו את זכויות של העיריה במקום אחד עם שינוי התוכנית. אסף הראל: זה לא היה בסמכותנו?

אורלי אראל: אישרנו תוכנית שהיעוץ המשפטי חשב שזה בסמכות הוועדה המקומית ואז ועדת ערר החליטה אחרת וביטלה את התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: באזור הזה לפי תוכנית 5000 תוכנית המתאר אתה צריך לעשות מסמך מדיניות. העמדה שלנו שמסמך המדיניות זו התוכנית המאושרת של עגימי כי זו תוכנית מאוד מפורטת ומה שקרה התכנון סטה ממנה במס' קומות. אמרה ועדת ערר אתם לא יכולים להגיד שזה מסמך המדיניות ובאותה נשימה לסטות ממנה. ברגע שזו היתה ההחלטה של ועדת הערר הפקדנו את התוכנית בסמכות מחוזית, והוועדה המחוזית קבלה את התוכנית עם תיקונים מינוריים.

אורלי אראל: הוועדה המחוזית רצו לרכז את דירות הדב"י כי הם היו מפורזות. האדריכלים עשו עבודה ולמעשה זה המגרש החום. למעשה ע"פ תוכנית המתאר לא יכול להיות דב"י אבל בסמכות מחוזית כן יכול להיות דב"י ונקבל מבנה עבור העיריה לדב"י.

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול 2017 היתה שאלה האם כל מה שמעטפת מסביבו של הפרויקט לא נשאר קטן ונמוך לעומת הפרויקט הדיי מסיבי שנרקם עכשיו. השאלה האם הוועדה המחוזית עשתה תיקון שמתייחס להיקפים של הפרויקט ודבר שני דובר על שיתוף ציבור האם יש הנחיה של ועדה מחוזית לגבי שיח עם הציבור?

אורלי אראל: הוועדה המחוזית לא מתייחסת להליכי שיתוף ציבור היות שזה לא חובה סטטוטורית בחוק מבחינתם יש או אין זה אותו דבר ולכן לא התייחסו לכך בתוכנית הזו. הם קבלו את העמדה של הוועדה המקומית שהתוכנית ראויה.

אירית סייג: אני צריכה לבדוק לגבי יידוע הציבור.

ראובן לדיאנסקי: מכיוון שהיתה החלטה בוועדה על ידוע ציבור ואין תשובה לגבי אם היה או לא היה יידוע הציבור אני מפנה את השאלה למהנדס העיר.

אודי כרמלי: הוועדה אישרה את התוכנית גם אם היה שיתוף ציבור או לא היה התוכנית אושרה למתן תוקף ומבחינתנו אמרנו את דברנו כוועדה מקומית וכל ההליך נעשה לאחר אישור התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו נותנים קרדיט לצוותים אבל היתה החלטה אישרנו את התוכנית ואמרנו שיהיה יידוע ציבור.

הראלה אברהם אוזן: אני מפנה אותכם לעמ' 34 כתוב בפרוטוקול טרם הפקדת התוכנית נערכה ב27.11.17 פגישת יידוע ציבור בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בדיון להפקדה. ידוע הציבור נערך בשיתוף המישלמה ביפו ובהובלתה.

יוני אפרתי: התוכנית היתה במצב של מתן תוקף.

ליאור שפירא: קבלנו את דיווח הצוות.

בישיבתה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה מקבלת את הדיווח

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, מיטל להבי

.....

דיווח לוועדה המקומית על התנגדות מה"ע לתכנית

להלן התנגדות מה"ע:

1. בסעיף 6.8 תנאי למתן היתר בניה: תנאי למתן היתר בניה במגרש בייעוד מגורים ג' יהיה הבטחת הקמת יחידות הדב"י במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. בהוראות בינוי של מגרש מגורים ג': רמפת הכניסה למרתף החניה בפרויקט ממוקמת במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תנאי להקמת המבנים במגרש בייעוד מגורים ג' הוא הקמת המבנה במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והבטחת הגישה למרתף החניה.
3. בהוראות בינוי של המגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור: רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם במגרש זה. תנאי להקמת המבנים במגרש בייעוד מגורים ג' הוא הקמת המבנה במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והבטחת הגישה למרתף החניה.
4. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא גובה המבנים, מיקום הכניסה למרתף החניה, מיקום חדרי האשפה, מיקום החזיתות המסחריות, קווי הבניין ושטח זיקת ההנאה. שינויים מינוריים יותרו באישור מה"ע.
5. בנספח הבינוי חלק מחדר האשפה של בניין 7 נמצא במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. יש לתקן כך שחדר האשפה ימוקם כולו במגרש למגורים.
6. בתנאים למתן היתר בניה יכתב: הבינוי במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובמגרש בייעוד מגורים ג' יוגשו במקביל בשני היתרים נפרדים.
7. בשלבי ביצוע יכתב: הבניה במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובמגרש בייעוד מגורים ג' תתבצע במקביל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-21ב' מיום 28/04/2021 תיאור הדיון:

דורון ספיר לא משתתף בדיון

יותם בן יעקב: תכנית שוק האתרוג קבלה תוקף, בוטלה והוגשה מחדש לועדה המחוזית. עיקר ההתנגדויות נועדו לקשור בין הבניה במגרש בייעוד מגורים לבנייה במגרש החום של העיריה. מקריא את סעיפי ההתנגדויות. הועדה המחוזית אישרה את התוכנית להפקדה ויש כמה התנגדויות טכניות. מציג את התוכנית ותקציר של ההתנגדויות. התוכנית לא קבעה במה נספח הבינוי מחייב ואנחנו מבקשים לקבוע כמחייב את גובה המבנים מיקום הכניסה למרתף החניה, מיקום חדרי האשפה חזיתות המסחריות קווי הבניין ושטח זיקת ההנאה ומאפשרים שינויים מינוריים באישור מה"ע. נדרש יש טעות בשרטוט של נספח הבינוי.

אסף הראל: למה אנחנו רוצים שהרמפה תהיה במיקום המוצע?

יותם: מיקום הרמפה נקבע ללא קשר להתנגדות המבוקשת. הסעיף הזה נועד ליצור קשר בתקנון בין הבניה של שני המגרשים.

אסף הראל: המיקום של הרמפה, כלומר אפשר היה לבטל את הסעיף הראשון.

יותם בן יעקב: צריך להדגיש מדוע הבינוי במגרש החום והבינוי במגרש למגורים קשורים אחד לשני. המיקום של הרמפה נקבע כבר בתוכנית.

אסף הראל: בהוראות הבינוי כתוב שרמפת המגרש תמוקם במגרש זה.

יותם בן יעקב: ככה המגרש תוכנן לכל אורך קידום התכנית הסעיף הזה נועד להסביר את הקשר בבינוי המגרשים והתלות ביניהם. האלמנט שקושר ביניהם זה הכניסה למרתף החניה.

יותם בן יעקב: בהתנגדות שלנו יש כמה סעיפים שנועדו לקשור בין השניים. מבחינת המהות התכנונית אין שינוי.

אסף הראל: כלומר אפשר היה לבטל לא ברור לציין את זה בהתנגדות אם זה מופיע ככה

יותם בן יעקב: אי אפשר לבטל את הסעיף מכיוון שחייבים להראות את התלות בין המגרשים והקשרהוא בכניסה למרתף החניה.

מלי פולישוק: למעשה אפשר להקים את החניון והרמפה של המבנה למוסדות ציבור ולא לבנות את הבנין אתם רוצים להדגיש את הקמת המבנה עצמו ולא רק את הרמפה.

יותם בן יעקב: בהתנגדות שלנו אנחנו קושרים בין השניים כמה שניתן, והסעיפים האלו עברו את השירות המשפטי וקשורים לענייני הבניה והאפשרות לבנות במגרש החום. מבחינה המהות התכנונית היא נשארת כפי שהיא.

מלי פולישוק: איך הם הגיעו ל10 יח"ד נוספות על אותו גובה?

יותם בן יעקב: במקרה הזה נוסף אגף הורחב מבנה ובו נוספו 10 יחידות וגם בתהליך שהיה בועדה המחוזית נקבע מגרש חוב יח"ד הדב"י הורחבו שיעברו לעיריה. תכנית המבנים גדלה.

בישיבתה מספר 0009-21' מיום 28/04/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על הגשת התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 891 מיום 20/07/2020 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9434 בעמוד 3680 בתאריך 17/02/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
|------------|-------------|
| 18/02/2021 | הארץ |
| 18/02/2021 | מעריב הבוקר |
| 18/02/2021 | מקומון ת"א |

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. אודי כרמלי תל אביב

| 2. התנגדות עו"ד זוהר שם טוב בשם יעקב פוגל אייל ובעלי עניין נוספים | | | | |
|--|----------------------------|---|-------------------|---|
| סעיף התנגדות | סעיף המענה להתנגדות | מהות ההתנגדות | המלצה | מענה להתנגדות |
| 1. | | לא בוצע פרסום בשפה הערבית למרות שבאזור התכנית תושבים דוברי ערבית. | לדחות את ההתנגדות | בהתאם לסעיף 1א(א)(2) לחוק התכנון והבניה חובת הפרסום בשפה הערבית הינה במרחב תכנון שבו האוכלוסיה הערבית מהווה לפחות 10% מכלל האוכלוסיה, דבר שלא מתקיים במרחב התכנון של תל אביב יפו. |
| 2. | א.6. | מצד אחד של מבני המתנגדים קיים בית ספר ש"חוסם את הפרטיות, השימוש, ואורחות החיים" ומצד שני מתוכננת חזית | לדחות את ההתנגדות | שטחי המסחר מותרים בקומת הקרקע בלבד. שטחי המסחר המוצעים פחותים בהרבה מהמצב |

| | | | | |
|--|--------------------------|--|-----------------|-----------|
| <p>בתב"ע המאושרת. המרקם הבנוי כבר היום אינו בעל "אופי כפרי" אלא מרקם עירוני בבניה נמוכה. כך גם הגדירה את האזור תכנית המתאר.</p> | | <p>מסחרית ומעליה שטחים לשימוש תעסוקה/משרדים אשר יפגעו במתנגדים ובתושבי האזור. הבינוי החדש חורג פי 2 ויותר מגובה המבנים באזור. במצב המוצע תוספת של פי 3 יח"ד. הוספת שטחי המסחר ישנו את אופי האזור שהינו כפרי. תוספת היקפי תעבורה וחניה שישנו את היקף התנועה באזור.</p> | | |
| <p>בהתאם לסעיף 18 לחוק התכנון והבניה חברי מועצת העיר מכהנים כחברים בוועדה המקומית, שהינה ישות משפטית נפרדת. לו סבר המחוקק שישנו ניגוד עניינים אינהרנטי בפעילות הוועדה המקומית עת היא דנה בתכניות הכוללות שטחים של העיריה או המקצות מקרקעין או שטחים בנויים לעיריה, הוא היה קובע הוראה בעניין.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>וועדת המשנה מצויה בניגוד אינטרסים אשר מחייב העברת ההחלטה בתכנית לגורם אובייקטיבי נטול אינטרסים זאת מאחר ובמסגרת התכנית מוקצות 11 יח"ד לבעלות עת"א</p> | <p>א.7-10.</p> | <p>3.</p> |
| <p>בדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית בתכנית אסף זמיר הודיע כי הוא מנוע מלהשתתף בדיונים בשל חשש לניגוד עניינים ויצא מהחדר. כמו כן, בעקבות פניה של אסף זמיר לתקן את פרוטוקול הדיון מיום 23.5.18 הסתבר כי הוא לא נכח בדיון זה אולם נוכח שלושת החודשים שחלפו ממועד אישור הפרוטוקול ועד לפניה, לא ניתן היה לתקן הפרוטוקול בדיעבד. לכן אין כל עילה לפסול את הוועדה המקומית מלדון בתכנית ומלתמוך בתכנית בפני הוועדה המחוזית, תמיכה המבוססת על נימוקים תכנוניים גרידא.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>קידום התכנית לאורך השנים נעשה מבלי להציג בגלוי את הקשר בין מגיש התכנית עודד מרגלית לגיסו אסף זמיר אשר שימש כסגן ראש העירייה בעת הדיון בתכנית ואשר נכח בדיון בהתנגדויות ב 23.05.18 לפי פרוטוקול הדיון. לאור הקשר המשפחתי בין יזם התכנית לבעל סמכות בעירייה המתנגדים סוברים שהוועדה המקומית הייתה צריכה לפסול את עצמה מלדון בתכנית ולא להמשיך לתמוך בתכנית בפני הוועדה המחוזית.</p> | <p>א.11-16.</p> | <p>4.</p> |
| <p>בהתאם להוראות החוק אין כל חובה לערוך הליך של שיתוף ציבור טרם הפקדת תכנית. יחד עם זאת, בתאריך 27.11.2017 התקיים יידוע ציבור טרם ההפקדה של תכנית שוק האתרוג שבוטלה.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>מאחר ולא התקיים הליך שיתוף ציבור הליך התכנון הינו פסול מראשיתו בהיותו VOID.</p> | <p>ב.</p> | <p>5.</p> |
| <p>ועדת הערר קבעה כי התכנית שקידמה ואישרה הוועדה המקומית אינה תואמת את הוראות תכנית תא/5000 ולכן לא בסמכותה. לכן הוועדה</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>למרות שהוועדה המקומית קבלה את הכרעת וועדת הערר מתאריך 8.9.2019, הוועדה המקומית מקדמת מול הוועדה המחוזית תכנית הזחה במהותה לזו שבוטלה ואף מוסיפה עליה עוד</p> | <p>ב.32.</p> | <p>6.</p> |

| | | | | |
|--|-------------------|---|----------|-----|
| שבה ומקדמת התכנית מול הועדה המחוזית המוסמכת לאשר התכנית. | | 10 יח"ד. | | |
| זה לא מה שקבוע בהחלטת ועדת הערר. | לדחות את ההתנגדות | לא ניתן להתייחס להחלטת ועדת הערר שבטלה את התכנית כהחלטה לביטול בשל העדר סמכות בלבד, אלא כהחלטה תכנונית של אנשי תכנון מקצועיים אשר דנו בהיבטים תכנוניים בתכנית. | ג. 43 | 7. |
| כאמור, החלטת ועדת הערר לבטל את אישור התכנית התבססה על כך שהתכנית אינה בסמכות הועדה המקומית, לכן, הועדה המקומית רשאית לקדם תכנית בסמכות הועדה המחוזית ואף לערוך בה תיקונים שהיא סבורה שנוכחיים תכנונית. | לדחות את ההתנגדות | הועדה המקומית קבלה את ההיבט האופרטיבי של החלטת ועדת הערר לבטל את התכנית. לכן, תמיכה בתכנית שהוגשה לוועדה המחוזית שהינה זהה במהותה ואפילו מגדילה את שטחי הבניה מהתכנית שבוטלה עומדת בסתירה להתחייבות הועדה המקומית לוועדת הערר שהינה רשות מוסמכת ומקצועית במעמד היררכי גבוה מהוועדה המקומית. | ג. 45-47 | 8. |
| ועדת הערר קבעה שקיימת אי התאמה לתכנית המתאר במספר נושאים. מאחר ותכנית זו מקודמת בסמכות הועדה המחוזית קיימת הסמכות לאשר תכנית החורגת מתא/5000 | לדחות את ההתנגדות | הועדה המקומית הציגה בפני הגופים השונים מספר גרסאות בנוגע להתאמה/אי התאמה לתא/5000 וזאת על מנת להסוות את היעדר ההתאמה לתא/5000. | ג. 48 | 9. |
| אישור תכנית כוללת אינו שולל מהועדה המחוזית את סמכותה בחוק לאשר תכניות שאינן תואמות את התוכנית הכוללת. | לדחות את ההתנגדות | התכנית המופקדת אינה תואמת את תא/5000. תכנית תא/5000 מהווה חיקוק אשר יצא תחת ידי הועדה המחוזית, ומרגע זה הועדה המחוזית אינה מוסמכת לקבוע או לדון בסוגיות פרשנות החיקוק אלא רק בית משפט, הואיל ונפסק כבר מקדמת דנא כי: בית המשפט הוא לעולם הפרשן המוסמך של דברי חקיקה, ותכניות מתאר בכללותם" | ד. 53-54 | 10. |
| כאמור, הועדה המחוזית אינה כפופה לתכנית תא/5000 והיא מוסמכת להפקיד ולאשר תכנית תא/5000. | לדחות את ההתנגדות | לוועדה המחוזית אין סמכות לפטור מהחובה בהכנת מדיניות שנקבעה בתא/5000. בעצם העובדה שהוועדה המחוזית קיבעה את הפטור ממסמך המדיניות כבר בשלב ההפקדה הרי שהוועדה המחוזית ביצעה מעשה שהנו שלא כדין. | ד. 56-57 | 11. |
| תיאור המתנגדים את הפער בין המצב המאושר למתוכנן אינו מדויק: 23.5 מ' גובה מקס' בתכנית המופקדת זה גובה ברוטו שכולל קומות בנסיגה, מעקות ומתקנים טכניים. 10.5 מ' גובה מקס' שנקבע בתכנית המאושרת אינו כולל קומה בנסיגה | לדחות את ההתנגדות | הצעת התכנית מעגנת בנייה רוויה אשר יש בה לשנות את אופי האזור: התכנית מכפילה את גובה המבנים באזור מ 10.5 מ' ל- 23.5 מ', מוסיפה יותר מפי 3 יח"ד מהמצב המאושר ומעבה את שטחי המסחר באלפי מ"ר. | ו. 68 | 12. |

| | | | | |
|--|--------------------------|--|-------------|------------|
| <p>ומעקה. התכנית המאושרת מתירה עוד 3 מ' לקומה בנסיגה ובפועל קיימים בסביבה מבנים בגובה 13.5 מ' ויותר. לגבי המסחר – בתכנית המאושרת 3000 מ"ר עיקרי ו 750 מ"ר שירות. סה"כ 3750 מ"ר. בתכנית המופקדת שטחי המסחר 1000 מ"ר עיקרי ו 250 מ"ר מעל הקרקע ועוד 250 מ"ר עיקריים מתחת לקרקע. סה"כ 1500 מ"ר. התכנית המופקדת לא רק שאינה מוסיפה שטחי מסחר אלא מפחיתה ביותר מחצי את שטחי המסחר מהמצב המאושר. לבסוף, ברור שהתכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה ומגדילה את הצפיפות. הבינוי המתקבל בן 6 קומות במגרש ייחודי בגודלו בעימי מייצר עירוניות ראויה ונותן מענה לצורכי השכונה ולמצוקת הדיר באזור וכל זאת ברח"ק נמוך מהמקסימום שנקבע בתכנית המתאר.</p> | | | | |
| <p>הגדרת האזור כמגורים בבניה עירונית נמוכה עוגן ואושר במסגרת תכנית המתאר. בנוסף, להשקפתנו שכונת עימי אינה אזור כפרי, אלא שכונה היסטורית בעלת ערכים מרקמיים. גם התכנית המאושרת מאפשרת בינוי שאינו כפרי אלא מרקם עירוני בבניה נמוכה.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>המתנגדים טוענים כי הוועדה המקומית הגדירה את המקום בדיונים שונים כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ויש לדחות טענה זו מאחר שהמקום הוא בעל אופי כפרי.</p> | <p>76.ו</p> | <p>13.</p> |
| <p>התביע המאושרת מאפשרת לבנות בגובה 13.5 מ' כולל קומה בנסיגה, ואכן ישנם מבנים בגובה זה במגרשים השכנים כדוגמת בית פלט 3. ואף בגובה גבוה יותר כמבנה בבית פלט 6 שהוא בגובה של 16.3 מ' ממפלס רחוב בית פלט.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>באזור אין מבנים בגבהים העולים על 10.5 מ' שזה הגובה המקסי' בתכנית המאושרת. קיימים מבנים בני 11.5 מ' אחרי הקלה.</p> | <p>84.ו</p> | <p>14.</p> |
| <p>כאמור, התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המחוזית ולכן החריגה במס' הקומות מהמותר בתכנית המתאר אינה בגדר הקלה.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>התכנית כוללת הקלה בקומות מתכנית המתאר. גישת הפסיקה היא שחריגות תכנוניות הינן בגדר "רע" אשר ממילא אין להתיר אותו אלא בצמצום.</p> | <p>85.ו</p> | <p>15.</p> |
| <p>23.5 מ' הכוללות קומה</p> | <p>לדחות את</p> | <p>הקומות בנסיגה חסרות משמעות</p> | <p>86.ו</p> | <p>16.</p> |

| | | | | | |
|-----|----------|---|--|-------------------|--|
| | | מבחינת נפח הבניה המתקבל ומשמעותן תוספת קומה מלאה שתביא להכפלת הגובה ויותר של המבנים בסביבה. 6 קומות בגובה 23.5 מ' הועדה להסתיר אופי בינוי מסיבי יותר ומסחרי יותר. | | ההתנגדות | מסחרית מעקה גג ומתקנים טכניים זה גובה סביר למבנה בן 6 קומות ואין בו "להסתיר" בינוי מסיבי יותר. בכל מקרה שטחי הבניה נקבעים בתקנון ולא תהיה חריגה מהן. |
| 17. | ז. 87 | הבינוי המוצע הינו בניה רוויה אשר תשווה אופי אורבני לאזור בניגוד לאופי הכפרי באזור עגימי ותכביד על העדר התשתיות באזור, כולל בנושא תחבורה, חניה, מטרדי רעש תברואה וצפיפות. | | לדחות את ההתנגדות | כאמור, לתפיסתנו שכונת עגימי אינה אזור כפרי. התכנית תואמה עם אגף התנועה ונותנת מענה לנושא התחבורתי כנדרש. כמו כן, התכנית תואמה עם אגף התברואה ונותנת מענה לאצירת אשפה ופינויה. |
| 18. | ז. 88-90 | התכנית לא נותנת פתרונות לשימוש הנרחב שעתיד להיות במקרקעין: בתשתיות, בשימושים הציבוריים, בתחבורה ובחניה. התכנית הופקדה תוך אי קיום הוראת סעיף 3.2.1(א)(2) בתכנית המתאר הואיל ובשל העובדה שמבוקשות מעל 100 יח"ד חדשות הפקדת התכנית כפופה לבדיקה תכנונית מוקדמת ומסמך מדיניות בנוגע למלאי יח"ד הקיימות והמאושרות בסביבה. אין לגבי נושא זה כל בדיקה תכנונית מוקדמת. | | לדחות את ההתנגדות | כאמור, תכנית בסמכות הועדה המחוזית אינה כפופה להוראות תכנית תא/5000. למרות זאת, היח' האסטרטגית ערכה בדיקה פרוגרמטית שמסקנתה: "לאור התוספת המועטה של יחידות הדיור בתכנית והשפעתם הזניחה על השכונה ועל הביקוש למוסדות ציבור, ובשל ההיצע המספק של שטחי ציבור בשכונה, אין מניעה להמיר את שטחי הציבור הנדרשים בדיור בהישג יד." |
| 19. | ז. 91 | סעיף 3.2.1(א)(4) בתכנית המתאר קובע כי תכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, מתקני תברואה נדרשים וכדומה. המענה שניתן בדיון בהפקדה אינו עונה לסוגיה באופן מלא – הגם שנעשה ניסיון לבטל את סעיף השלבויות בדיון ההפקדה. | | לדחות את ההתנגדות | כאמור, תכנית בסמכות הועדה המחוזית אינה כפופה להוראות תכנית תא/5000. התשתיות התומכות (תח"צ לרבות מתע"ן, שבילי אופניים וכו') מקודמים בשכונה כמו בכל העיר. התכנית עצמה מספקת פתרונות חניה, אצירת אשפה ופינויה. לא נדרש להתנות מתן היתרי בניה בפיתוח תשתיות נוספות. |
| 20. | ז. 92-98 | סעיף 3.1.3 בתכנית המתאר מכפיף את שיקול הדעת להוספת שטחי בניה על שטח הבניה הבסיסי, בכפוף לתנאים הקבועים באותו סעיף, רק בהתקיים כל התנאים המפורטים בסעיפים קטנים א-ד לאותו סעיף. על פי סעיף 3.1.3(א) על התכנית להקצות שטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה כאמור בסעיף 4.1. | | לדחות את ההתנגדות | כאמור, תכנית בסמכות הועדה המחוזית אינה כפופה להוראות תכנית תא/5000. היח' האסטרטגית ערכה בדיקה פרוגרמטית לאזור וסיכמה: "לאור התוספת המועטה של יחידות הדיור בתכנית והשפעתם הזניחה על השכונה ועל הביקוש למוסדות ציבור, ובשל |

| | | | | |
|---|--------------------------|---|-------------------|------------|
| <p>ההיצע המספק של שטחי ציבור בשכונה, אין מניעה להמיר את שטחי הציבור הנדרשים בדיוור בהישג יד.</p> <p>בנוסף יש לציין שהזכויות בתוכנית המופקדת פחותות מהרח"ק המקסי': 2.3 רח"ק מתוך 3 רח"ק מקסי'.</p> | | <p>תכנית המתאר מגדירה שימושים ציבוריים כ"שימושים למוסדות ציבור, מרחב ציבורי ודרכים ציבוריות".</p> <p>המטלה הציבורית שהוגדרה בתכנית הינה 2 דונם שטח פתוח אשר יירשם בזיקת הנאה לציבור וכן נקבע שיירשמו על שם עת"א 11 יח"ד עבור דיוור בבעלות העירייה.</p> <p>אלא שעוד בהכרעת ועדת הערר מיום 5.9.2019 נקבע כי 2 הדונם בזיקת הנאה נקבעו כבר בתכנית המאושרת (2660 עגימי) ולכן אין לראות בהם הקצאה ציבורית נוספת הנדרשת מתכנית המתאר.</p> <p>באשר לתוספת 11 יח"ד בבעלות עת"א נקבע בהכרעת ועדת הערר כי מנגנון זה אינו מהווה הקצאה לצורכי ציבור.</p> <p>תוספת הדירות בבעלות עת"א אינה פיתוח שימוש ציבורי אלא תוספת היח"ד כשלעצמה מוסיפה צורך בתשתית ציבורית.</p> | | |
| <p>התכנית המופקדת מפחיתה משמעותית את שטחי המסחר מהמצב בתכנית המאושרת.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>התכנית המוצעת מותירה את העומס המסחרי כפונה אל רחוב בית פלט ואל מול בניין חלק מהמתנגדים תוך חיזוק קביעת מסלול ההולכה של הציבור מרחוב שיבולת בצמוד לבניין המגורים</p> | <p>ז. 99-100</p> | <p>21.</p> |
| <p>יש לקבוע שטח מקסי' להמרה באופן שיאפשר גמישות תכנונית אך לא יגדיל את המסחר בצורה משמעותית. מוצע לקבוע שהמרת שטחים ממגורים למסחר תהיה עד תוספת של 10% משטחי המסחר העיקריים, כלומר עד 100 מ"ר נוספים למסחר ע"ח המגורים.</p> | <p>לקבל באופן חלקי</p> | <p>קביעת המרה של שטחים למגורים לשטחי מסחר והמרת שטחים עיקריים ושטחי שירות באותו שימוש מהווה "תרגיל קוסמטי" שבמסגרתו יתווספו שטחי מסחר.</p> | <p>ז. 101</p> | <p>22.</p> |
| <p>המדריך המצוין בהתנגדות הינו מנחה ולא מחייב. בבדיקה שערכה היח' האסטרטגית נמצא: התכנית מקצה: זיקת הנאה לציבור בשטח של כ- 2 דונם. ומגרש ביעוד ציבורי בשטח של 350 מ"ר עליו ניתן לבנות 635 מ"ר (עיקרי) עבור 11 דירות בהישג יד כמטרה ציבורית. נערכה בחינה של שטחי הציבור הדרושים לכלל האוכלוסייה הצפויה בפרויקט: 141 יח"ד, צפי</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>על רשות תכנון להסתמך ולהיעזר ב"מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור" מטעם מנהל התכנון. במדריך נקבע כי כל תוספת אוכלוסייה חדשה דורשת מענה תכנוני לצורכי ציבור שיידרשו עבור תוספת האוכלוסייה. לפי הנחות המוצא של משק בית במדריך, פרויקט הכולל 141 יח"ד הוא שווה ערך לתוספת של 423-705 נפשות לאזור. ולכן ההקצאה הנדרשת היא בין 1.2 ד' ל 14.9 ד' קרקע לצורכי ציבור. התכנית המופקדת אינה מקצה שטחים אלה. בנוסף</p> | <p>ז. 104-107</p> | <p>23.</p> |

| | | | | |
|---|-------------------------------|--|------------------|------------|
| <p>לאוכלוסייה של כ-324 נפשות בהנחה לגודל משק בית 2.3 והרכב גילאים בדומה לצפון רובע 9. מרחב פתוח לציבור: נדרש לפי פרוגרמה 1.6 דונם המקבל מענה במסגרת זיקות ההנאה לציבור המוצעות בתכנית, ובמסגרת השטחים הפתוחים הנרחבים הסמוכים לתחום התכנית - חוף הים ופארק מדרון יפו.</p> <p>שטח למבני ציבור: נדרש לפי פרוגרמה 0.9 דונם שטח קרקע, 594 מ"ר שטח בנוי. במהלך קידום התכנית הוחלט להמיר את השטח הציבורי הנדרש בדיוור בהישג יד הכלול במסגרת המטרות הציבוריות בשטחי ציבור המוגדרות בחוק.</p> <p>לאור התוספת המועטה של יחידות הדיוור בתכנית והשפעתם הזניחה על השכונה ועל הביקוש למוסדות ציבור, ובשל ההיצע המספק של שטחי ציבור בשכונה, אין מניעה להמיר את שטחי הציבור הנדרשים בדיוור בהישג יד.</p> | | <p>ניתן להסיק שאם תכנית עגימי הקצתה 2 דונם עובר 40 יח"ד הרי שבעבור זכויות בניה כפולות יש להקצות לפחות 4 דונם.</p> | | |
| <p>התכנית תואמה עם אגף התנועה והתברואה ונמצא שניתן מענה הולם במסגרת התכנית לפינוי האשפה ולתוספת העתידיה של כלי הרכב. התכנית מציגה רחבות כיבוי אש כנדרש. עם זאת:</p> <p>פריקה וטעינה – נדרשים 3 מקומות חנייה לרכב תפעולי ולא 2 כפי שמצוין בנספח התנועה (לפי תקן 400:1 ולא לפי תקן 500:1). מסומנים בנספח 2 עמדות פריקה וטעינה ברחובות בית פלט ודונולו הרופא. מוצע לבטלן ולסמן פתרונות לרכב תפעול קטן ("טנדר") במרתפים. יש להוסיף סעיף מתאים לפרק תנועה וחנייה בהוראות. כמו כן</p> | <p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p> | <p>התכנית המוצעת תהווה מטרד תחבורתי כולל חניות לפריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש, מטרד תברואתי שאינו הולם את האופי הכפרי של המקום. התכנית תגרום לליקוי תחבורתי עקב היקפי התחבורה המשמעותיים שיידרשו בפרויקט.</p> | <p>108-109.ז</p> | <p>.24</p> |

| | | | | |
|---|--------------------------|---|---------------------|------------|
| <p>יש לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף הוראות מפורטות להסדרת נושאי כיבוי אש, פינוי אשפה ופריקה וטעינה תחת "תנאים להיתר בנייה" כמו כן, חדרי האשפה המתוכננים מופיעים בנספח הבינוי בלבד, נדרש להראותם בנספח התנועה ולקבוע הוראות עבור אצירת האשפה בתקנון.</p> | | | | |
| <p>כאמור, תכנית בסמכות הועדה המחוזית אינה כפופה להוראות תכנית תא/5000. התכנית נותנת את כלל המענים הנדרשים לתנועה וחנייה בשטחה. התכנית מרחיבה את רחוב שטרנהרץ, כמו כן, התכנית מרחיבה באמצעות זיקות הנאה את רחובות בית פלט ודונולו הרופא וכן מאפשרת זיקת הנאה בתחומה. שאר התשתיות התומכות (תח"צ לרבות מתע"ן, שבילי אופניים וכו') מקודמים בשכונה כמו בכל העיר.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>התכנית לא נותנת מענה לשימוש הנרחב שעומד להיות במקרקעין בנושא תחבורה, תעבורה וחניה. כמו כן, אין מענה לסעיף 3.2(4) בתכנית המתאר לכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי הבניה לבין פיתוח תשתיות תומכות.</p> | <p>ז(1)110</p> | <p>25.</p> |
| <p>כאמור התוכנית המופקדת מפחיתה משמעותית את שטחי המסחר מהתכנית המאושרת. התוכנית המופקדת אינה מתירה כלל שימושי מסחר ותעסוקה בקומות העליונות.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>בשטח התכנית צפויה מסה של קהל ציבור שתינתן לו אפשרות שימוש במתקנים הנמצאים בשטח התכנית לרבות משרדים לשימוש ציבורי/תעסוקה בקומות העליונות</p> | <p>ז(1)111</p> | <p>26.</p> |
| <p>כאמור, תכנית בסמכות הועדה המחוזית אינה כפופה להוראות תכנית תא/5000. התוכנית תואמה עם אגף תנועה. התשתיות התומכות (תח"צ לרבות מתע"ן, שבילי אופניים וכו') מקודמים בשכונה כמו בכל העיר.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>סעיף 3.8.1 לתקנון תכנית תא/5000 קובע כי הועדה תחליט על הפקדת תכנית המוסיפה 100 יח"ד רק אם הונחה בפני הועדה חו"ד תחבורתית המתייחסת לאפשרות עידוד תחבורה ציבורית בשטח התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית. לא הונחה בפני הועדה המקומית החו"ד הנדרשת.</p> | <p>ז(1)-113-114</p> | <p>27.</p> |
| <p>המסחר בפרויקט פונה גם לרחוב וגם לזיקת ההנאה. מסחר הפונה לרחוב הינו טיפולוגית בינוי נפוצה שתשרת את כל התושבים בסביבת הפרויקט.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>בתכנית המופקדת הכניסות למבני המגורים הן דרך זיקת ההנאה היחידה לציבור וכאשר החזית המסחרית לבית פלט צפויה לשאת בפועל את מסת האורחים המבקרים בשטח.</p> | <p>ז(1)115</p> | <p>28.</p> |

| | | | | |
|-----|--------------|---|------------------------|--|
| 29. | ז(1)-116-117 | לפרויקט מוקצבים 141 חניות בלבד. 131 למגורים ועוד 10 לייעוד לא ברור. 10 החניות הנוספות יוותרו בידי היזם שיוכל להחליט למי, מתי ואיך לחנות בחניון וכנראה שלא יופנו לטובת הציבור. | לדחות את ההתנגדות | בפרויקט 130 חניות למגורים ועוד 20 חניות עבור המסחר. אין חובה בחניה ציבורית. |
| 30. | ז(1)-118-119 | הנוהל של מנהל התכנון "נהלים והנחיות" נוהל מס' 500-007-2016 "הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה 2016" מדברות בעד הגבלת השכרה או מכירה של חניות בחניון ציבורי. תקנה 5 לתקנות החניה וכן בפרט 4(ג) לחלק ב' בתוספת לתקנות החניה, בו נקבע: "את סדרי החניה בחניון ציבורי תקבע הרשות המקומית ורשאית היא לקבוע הוראות לעניין הסדרי מינויים בחניון כאמור" | לדחות את ההתנגדות | בפרויקט אין חניות ציבוריות כלל. אין חובה בחניה ציבורית. |
| 31. | ז(1)-120 | שטחי הפריקה והטעינה נקבעו מול חזית רחוב בית פלט על חשבון חניות ציבור. מס' החניות הקטן הקיים ברחוב יתפס ע"י האורחים ו/או הצורך בפריקה וטעינה באותה חזית לבית פלט. | לקבל את ההתנגדות | להעביר את החניות לפריקה וטעינה לתת הקרקע בטנדרים. ראו מענה לסעיפי התנגדות ז 108-109 לעיל. |
| 32. | ז(1)-121 | בסעיף 4.8.6 להנחיות מנהל התכנון נקבע מקדם מינימאלי לתקן חניה תפעולית אשר יש להעמיד אותו על פי 2.5 יותר ממה שנקבע בתכנית המופקדת. | לקבל חלקית את ההתנגדות | תקן החנייה לרכב תפעולי צ"ל 400:1 ולא 500:1, ז"א שבמקום 2 חניות תפעוליות ל-1000 מ"ר מסחר נדרשות 3. זה לא פי 2.5, זה פי 1.5. |
| 33. | ז(1)-122-123 | קביעת גודל הדירות בפרויקט נועד להכניס את הדירות להגדרה של "דירה קטנה" בתקנות התכנון והבניה המעמיד את הרף להגדרת דירה קטנה 80 מ"ר. חלק ב' לתוספת קובע כי טווח התקן לגבי דירות שאינן קטנות הוא 2 חניות לכל דירה אלא שמספר החניות קטן בהרבה. | לדחות את ההתנגדות | התקן הוא אינו 2 מ"ח ליח"ד אלא טווח שתחתיתו 1. התקן שנקבע גם כך הוא גבוה במעט מהמדיניות העירונית שקיימת כיום בתכניות חדשות: 1:0.8 |
| 34. | ז(1)-124 | אין בידיעת המתנגדים איך יחולק השימוש בקומות, כאשר הצעת התכנית מתירה המרת שטחים ושימוש תעסוקה שלהם תקן חניה גבוה יותר ממגורים. | לקבל חלקית את ההתנגדות | בתקנון נקבע ששימושי המסחר מותרים בקומת הקרקע בלבד, לכן כל המרה בשטחים ממגורים למסחר נועדה לגמישות תכנונית בלבד ולא תשנה את מהות התכנית לפרויקט שעיקרו מסחר. עם זאת, מומלץ לקבוע רף מקסי' להמרה 10% משטח המסחר הקיים (עד 100 מ"ר עיקרי תוספת לשטחי המסחר ע"ח המגורים) |
| 35. | ז(1)-125 | על פי סעיף 4.9 להנחיות מינהל התכנון, הנורמה המקובלת באזור | לדחות את ההתנגדות | אין חובת התקנת חניות אורחים, ובתל אביב-יפו |

| | | | | |
|--|-------------------------------|--|-------------------------|------------|
| <p>אנו לא מנחים לספק חניות אורחים.</p> | | <p>מגורים רצוי להסדיר מקומות חניה לאורחים בשיעור של עד 30% ממספר יחידות הדיור בסביבה. כמו כן נקבע כי את שיעור מקומות החניה יש לקבוע בהתחשב בין היתר באופי השכונה, קרבה לתחבורה עירונית, מצב החניה הקיימת בסביבה והשפעת העדר חניית אורחים על המתחם. כל השיקולים הללו תקפים לגבי תוכנית זו כשיקולים אשר יש בהם כדי להעמיד את חניית האורחים לבדה על הרף העליון הגבוה ביותר.</p> | | |
| <p>תקן החנייה שנקבע בתכנית תואם את תקנות החנייה הארציות.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>לפי הנוהל של מנהל התכנון תדרש חפיפת חניה בשיעור שלא יפחת מ 150-180% לכל אורך שעות היממה משיעור החנייה בשל עירוב השימושים. אם מסכמים את הצורך בחניה על פי התקנים המחייבים בדין יחייבו הוראות הדין תקן חניה העומד על פי 3 ויותר מתקן החניה הנוכחי.</p> | <p>ז(1)126</p> | <p>.36</p> |
| <p>תקן החנייה שנקבע בתכנית תואם את תקנות החנייה הארציות.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>בהצעת התכנית לא נלקח שום שיקול שנוגע לעניין שיקולי החניה הרחבים הדרושים בנסיבות והאזור הייחודי.</p> | <p>ז(1)128</p> | <p>.37</p> |
| <p>נושא פינוי האשפה, התנועה, חניה ופריקה וטעינה תואם עם הגורמים המוסמכים בעירייה, נבדק וקבל מענה בתכנון.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>בתכנית המופקדת אין פתרון לכלל הנושאים התשתיתיים לרבות תברואה, ביוב, תנועה, תחבורה, פריקה וטעינה וכיו"ב.</p> | <p>ז(1)129</p> | <p>.38</p> |
| <p>שימושי המסחר בתכנית הופחתו בצורה משמעותית מהמצב המאושר. שימוש למסעדה הינו שימוש רצוי שתורם לחיי השכונה והרחוב. התכנית נותנת מענה לנושא המטרדיות, אך בבדיקה נוספת מוצע להוסיף לתקנון הנחיות שיבטיחו מניעת מטרדיות. דרישת הרשות לאיכות הסביבה כאשר מדובר בשטחי מסחר הינה: "לסה"כ שטחי המסחר בפרויקט/מבנה נדרש פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג" יש לאפשר ארובה 2 מ' מעל הגג העליון. כמו כן סעיף 6.3 איכות הסביבה (ב) מדבר על פתרונות ורטיקליים למערכות אוורור הבניינים</p> | <p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p> | <p>בתכנית המופקדת אין הגבלה על אופי השימושים הציבוריים והמסחריים. הפרויקט עתיד להיות עם וודאות מטרדית גבוהה לבניין המתנגדים ולאזור כולו. בסעיף 4.1(ב) בתקנון התכנית המופקדת תחת הכותרת שימושים, מותרים שימושי מסחר ו/או תעסוקה כולל בתי אוכל ללא כל הגבלה. יש למשל מקום למנדף באחד השטחים המסחריים בתכנית אשר פותח פתח למסעדה אשר תציף את האזור בשלל מפגעים תברואתיים.</p> | <p>ז(2)-130 132</p> | <p>.39</p> |

| | | | | |
|--|--------------------------|--|---------------------|------------|
| <p>ובכלל זה אוורור המסעדות. יש להדגיש שנדרש פתרון נידוף לשטחי מסחר/בתי אוכל שכולל פיר וארובה בגובה 2 מ'.</p> | | | | |
| <p>כאמור תכנית בסמכות מחוזית אינה כפופה להוראות תא/5000. עם זאת חשוב לזכור שהתכנית המאושרת מאפשרת שימושי מסחר ומשרדים נרחבים בהרבה. לכן יש לראות בתכנית זו תכנית המפחיתה את המסחר והתעסוקה. למעשה התכנית המאושרת מאפשרת מעבר לשטחי המסחר הנרחבים משרדים בקומות העליונות, בעוד המסחר/תעסוקה בתכנית המופקדת מוגבלים לקומת הקרקע בלבד ובתכנית מבנה המגורים.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>הוראות סעיף 3.2.3 בתכנית המתאר קובעות כי באזור מגורים בבניה נמוכה יותרו בתכנית עתידית שימושים ממקבץ שימושים עיקרי של "מגורים" והתרת משרדים כחלק מדירות המגורים במגבלה: למעט אם קיים חשש בדבר יצירת מטרדים סביבתיים, עומס על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל. בסעיף 3.2.3(א)(3) נקבע כי התרת משרדים בקומת הקרקע תותר רק על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית, וזאת במגבלה כשקיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על התשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.</p> | <p>ז(2)-133-134</p> | <p>40.</p> |
| <p>ראה מענה קודם לסעיפים ז(2)-133-134</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>בסעיף 3.2.3(א)(4) בתכנית המתאר מצוין שניתן לקבוע בתכנית חדשה שימושים בקומת הקרקע מתוך מקבץ שימושים "מסחר 1" למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר של תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל. כלומר, הוועדה המקומית רשאית להגביל שימושים אלה. בתכנית המאושרת לעג'מי מתחם המקרקעין מוגדר בתקנון כאזור מגורים ג' עם בניה נמוכה ושימושי מסחר כאמור בסעיף 3.7 לתכנית עג'מי לצריכה ביתית, מעשה אומנות וכן שירותים אישיים, כל זאת כפוף להגבלת המטרד. עוד יובהר כי בסמכות הוועדה המקומית לפי תקנון תכנית עג'מי להגביל מעת לעת את התכליות המפורטות בתקנון התוכנית ככל שלדעת מהנדס העיר יהיה בשימוש "משום פגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה".</p> | <p>ז(2)-135-137</p> | <p>41.</p> |
| <p>הטענה לא ברורה. מכל המקום, הועדה המחוזית כמוסד התכנון המוסמך לאשר התכנית פועלת על פי הוראות הדין.</p> | <p>לדחות את ההתנגדות</p> | <p>לנוכח העובדה שהועדה המחוזית מהווה רשות הרישוי במקרה זה, שיקול הדעת של הוועדה כפוף ביתר שאת למנגנון האיזונים המנהלי. כינוי הדיור בר השגה בתקנון התכנית מבלי בדיקת המנגנון בפועל ועצם כפיפותו להוראות הדין המחייבות – לא נעשה בתהליך ההגדרה של</p> | <p>ח.138</p> | <p>42.</p> |

| | | | | |
|---|-------------------|---|-----------|-----|
| | | יחידות הדיור ככאלה התואמות את הוראות הדין לכאורה. | | |
| ראה האמור בסעיף א.7-10 לעיל. | לדחות את ההתנגדות | מאחר ובתכנית זו יח"ד עוברות לבעלות העירייה הועדה המקומית מצויה מראש בניגוד אינטרסים המביא לפסילת ההליך מראשיתו. | ח.139 | 43. |
| הדיור בהישג יד להשכרה הינו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה – 2014 ולא בהתאם לתוספת השישית לחוק. | לדחות את ההתנגדות | לפי אתר עיריית ת"א התנאים לדיור בר-השגה אינם עונים לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה שכותרתו "דיור בהישג יד" לפי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה. לפי אתר העירייה התנאים לדיור בר השגה נקבעים אד הוק. לאחרונה מדובר בפרויקט ספציפי לדיור מורים. יתרה מכך, התנאים לדיור בר השגה מתעדכנים תדיר בידי עיריית ת"א ולמשל סך ההון העצמי המותר לשם עמידה בתנאים, שבתחילה נקבע שלא יעלה על 300,000 ₪ בפרויקט אחד, התעדכן באתר העירייה ל 600,000 ₪, אשר ברור כי אינו עונה לתנאים המהותיים של דיור בר השגה. העובדה כי עיריית ת"א מפעילה שיקול דעת עצמאי עתידי באופן יישום הדין בנושא דיור בר השגה, כראות עיניה, תוך קביעת קריטריונים פנימיים שאינם על פניו עומדים בדרישות הדין ובהוראות החוק בנוגע לאופן הקצאת הדיור שיועבר לבעלותה, מעמיד את עיריית ת"א והוועדה המקומית בניגוד אינטרסים מובהק. למרות שמדובר בהחלטה מנהלית של הוועדה הרי שמדובר בהחלטה הכלולה בתוך אישור הליך תכנוני ועל כן הוועדה המחוזית חייבת לדון בהיבט זה של הקצאת המקרקעין בידי הוועדה המקומית/עיריית ת"א על אגפיה. לאור זאת, נדרש מהוועדה לתמוך את החלטתה באישור התכנית לאותן חוות דעת עצמאיות ובלתי תלויות של גורמי מקצוע בתחומים הרלבנטים על פי תקנוני התוכניות החלות בשטח התכנית. | ח.140-142 | 44. |
| ניתן מענה לסעיפי ההתנגדות השונים. ממליצים לדחות סעיף זה בהתנגדות. | לדחות את ההתנגדות | לנוכח כל האמור לעיל עותרים המתנגדים לביטול התכנית. | ח.143 | 45. |

חו"ד צוות יפו:

1. לקבל את התנגדות ז(1)120, לקבל חלקית את התנגדויות ז.101, ז.108-109, ז(1)121, ז(1)124,
ז(2)130-132 ולתקן את סעיפי התכנית בהתאם.
2. לדחות את שאר ההתנגדויות.
3. להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב מציג את התכנית ואת מיקום הבתים של המתנגדים ביחס לתכנית.
ליאור שפירא: עוה"ד של המתנגדים נמצאים? הם לא הגיעו?
אודי כרמלי: הודעתם למתנגדים על הדיון?
משהסתבר כי המתנגדים בחרו לא להשתתף בדיון ממשיד.
יותם בן יעקב: מציג את הנושאים העיקריים בהתנגדות ואת המענה להם, כמפורט בחו"ד הצוות.
ליאור שפירא: מאשרים את המלצת הצוות פה אחד.

**בישיבתה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להמליץ לוועדה המחוזית כמפורט להלן:

1. לקבל את התנגדות ז(1)120, לקבל חלקית את התנגדויות ז.101, ז.108-109, ז(1)121, ז(1)124,
ז(2)130-132 ולתקן את סעיפי התכנית בהתאם.
2. לדחות את שאר ההתנגדויות.
3. לתת תוקף לתכנית בהתאם.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

| | |
|---|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0498568 תא/מק/4488 - פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה | 09/06/2021 |
| דיון בדיווח | 6 - 0014-21 |

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



מיקום:

רמת אביב א', במקביל לדרך נמיר

גבולות:

בצפון – רח' ברזיל
 במזרח- מגרשי מגורים מערביים של רמת אביב
 בדרום- רחוב חיים לבנון
 במערב- דרך נמיר

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6649 | | חלק | | 504 |
| 6768 | | חלק | 23 | |
| 6771 | | חלק | 38 | 49 |

שטח התכנית: כ-26 דונם

מתכנן: סטודיו צורא, מחלקת תכנון צפון אגף תכנון העיר

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

כללי: בניית השכונה החלה בשנות ה-50 של המאה הקודמת במתכונת של שיכון עממי והושלמה באמצע שנות ה-60. כיום בתחום התכנון כ-3,500 יח"ד שבהם גרים כ-8500 דיירים. שכונת רמת אביב א' (הירוקה) כוללת מבנים בגבהים שונים: באגף שממזרח לרח' ברודצקי בעיקר חד ודו-קומתיים ובאגף שממערב לו בעיקר שיכונים תלת וארבע קומתיים. בשכונה משולבים גם מבנים גבוהים עד 12 קומות.

חניה: רמת אביב הוותיקה תוכננה ללא חניות פרטיות. רוב החניות הן ציבוריות בתחום זכות הדרך ברחובות, למעט פרויקטים ספורים מאוחרים בהם קיימות חניות פרטיות במסגרת תחום המגרש. בשכונות קיימת מצוקת חנייה בעיקר בשעות הערב והלילה. סוגיית החניה מעסיקה את תושבי המקום והם נתנו לכך ביטוי בשיתוף הציבור שנערך במסגרת עריכת מסמך המדיניות לשכונה.

מדיניות קיימת:

מדיניות רמת אביב הוותיקה, שאושרה בינואר 2014, הנחתה על אופן ההתחדשות הרצוי בכל מגרש בשכונה. זאת לאחר שתכנית המתאר תא/5000 סימנה את רמת אביב א' כ"מרקם לשימור" וכ"מתחם להתחדשות עירונית". המדיניות זיהתה קונפליקט בין הכוונה לשמר את החצרות הפרטיות הפתוחות, בהן לציבור מתאפשר לנוע בחופשיות ושהינן המאפיין המרכזי של רמת אביב הוותיקה, לבין הצורך הגובר בתוספת מקומות חניה במסגרת ההתחדשות. תוספת חניות ציבוריות לאורך שצ"פ נמיר זוהתה, כמענה למצוקת החניה בחלקה המערבי של השכונה.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: תכנית ל, 406, 408, ע-1. בעקבות המדיניות פורסמו שתי הודעות לפי סעיפים 77,78 לחוק לגבי הכנת תכניות בתחום המדיניות. פרסומים אלה פרטו את המגבלות הבאות בנושא החניה:

- 1) איסור תוספת חניה עילית והגבלה של תכסית מרתף החניה במגרשים הפרטיים.
- 2) בפרויקטים של תמ"א 38:

בעיבוי ביטול הצורך בחניה. בהריסה ובניה מחדש, מגבלה לגבי תכסית מרתף החניה ומתן אפשרות לרמפת ירידה רק בפרויקט משותף לשלושה בניינים ומעלה.

(3) תקן חניה 1:1.

נספח התנועה של מסמך המדיניות מנחה על מערך של חניונים ציבוריים בשכונה, כמענה למחסור קיים וצפוי במקומות חניה ומסמן איתורים מומלצים לתוספת חניונים ציבוריים, ששצ"פ נמיר הוא אחד מהם. חניונים ציבוריים נוספים בתכנון: כ-100 מקומות חניה במסגרת הקמת המרכז הקהילתי החדש ברח' כפר יונה וכן חניון במסגרת תב"ע למעונות בית ברודצקי.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

תוספת מקומות חניה ציבורית על-קרקעית בשצ"פ שלאורך דרך נמיר וקביעת עקרונות לפיתוח השצ"פ.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- א. שינוי יעוד משצ"פ לדרך נופית (ייעוד דרך ו/או טיפול נופי) לטובת תוספת חניות בשצ"פ נמיר
- ב. הגבלת תכסית הדרכים לרכב ל- 25% משטח התכנית.

הכוונה היא לשלב בתחום שצ"פ נמיר מקומות חניה באופן מידתי, תוך שימור הטבע העירוני הקיים. יעוד הקרקע ישונה משצ"פ לדרך נופית (דרך משולבת בשצ"פ) ויתאפשר לסלול עד 25% משטח השצ"פ, ששטחו כ-26 דונם. מספר מקומות החניה יוגבל ל-250.

מפרצי החניה שישולבו בשצ"פ יהיו עיליים.

הגישה לחניה בשצ"פ נמיר תהיה מהרחובות ברזיל נמיר וקרני.

יתאפשר חיבור עתידי לנתיב היציאה מתחנת הדלק לדרך נמיר, בכפוף לאישור משרד התחבורה.

זכויות בניה עבור מבנים לתפעול השצ"פ ולשירותים נילוויים: בהתאם לזכויות לשצ"פ בתכנית ל' התכנית מאפשרת בינוי בשטח כולל 130 מ"ר, כאשר שטח כל מבנה עד 20 מ"ר בגובה קומה אחת.

התכנית מטמיעה את המלצות סקר העצים – התכנית מאפשרת גמישות לשינוי 2% מהעצים לשימור באישור אגרונום העירייה.

בטיחות - במסגרת התכניות לביצוע תידרש חו"ד יועץ בטיחות בדגש על הקרבה בין נתיב תנועת רכב לשהיית הולכי רגל.

התייעצות עם הציבור: התקיים מפגש תושבים ברמת אביב בתאריך 21.2.17. רוב מוחלט של המשתתפים ברכו על התכנית. בעקבות המפגש בוצעו מספר שינויים בתכנית, לדוגמה שונו כיווני תנועת הרכב בנספח הפיתוח.

זמן ביצוע: מיידי

חו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

התב"ע תאפשר הקלה במצוקת החניה בחלק המערבי של שכונת רמת אביב א' (בסביבת המגורים הסמוכה לדרך נמיר).

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בצירוף התנאים הבאים:

1. התכנית תהיה תקפה למשך 10 שנים בלבד מיום פרסומה למתן תוקף.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את תוקף התכנית לכל תקופת זמן שהיא.
3. במידה והועדה המקומית לא קיבלה החלטה להאריך את תוקף התכנית, תכנית זו תבוטל.

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

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום

הועדה מחליטה:

משתתפים: נתן אלנתן, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ליאור שפירא

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הגר צור: ה תוכנית נועדה להוסיף מקומות חניה ברמת אביב, כשהדגש הוא לשמר את איכויות השכונה. מציגה במצגת את פתרונות החניה. שמואל גפן: טענתה היתה שחלק מהבעיה הוא הפינוי בינוי. ערן וקסלר: בפרויקטים עתידיים בשכונה אנחנו מגבילים את החניה במגרשים הפרטיים. בפינוי בינוי מדובר בתקן חניה 1:1 וכבר היום ברור שתידרשנה עוד חניות. עמית גולדשטיין: ההגדרה בתכנית של דרך נופית היא לא ההגדרה אליה התכוונו עורכי תמ"א 3. מלי פולישוק: תגדירו בשם אחר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7777 בעמוד 7234 בתאריך 26/04/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
|------------|------------|
| 03/05/2018 | The Marker |
| 03/05/2018 | ישראל היום |
| 04/05/2018 | העיר |

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

| | |
|---|--------------|
| רחוב קארו יוסף 19 תל אביב - יפו 6701423 | אלכס כץ עו"ד |
| רחוב קארו יוסף 19 תל אביב - יפו 6701423 | אלכס כץ עו"ד |

רחוב יהודה הלוי 23 תל אביב - יפו 6513601
רחוב פריש דניאל 3 תל אביב 6473104
רחוב ברזיל 1 תל אביב - יפו 6946013
רחוב החשמונאים 88 תל אביב - יפו 6200300
רחוב ברזיל 5 תל אביב - יפו 6946015

טלי סלטון ישועה
יוסי קליין
ניצה בן יקר
עופר שטריקר עו"ד
רון וגילה ברטור

| מס"ד | מגיש | בא כוח | טיעון | מענה | המלצה |
|------|----------------------------------|---------------------------------------|--|---|---|
| 1 | אפרים מילוטין ודיירים ברחוב קרני | עו"ד אלכס כ"ץ, משרד כץ, גבע, איצקוביץ | א. רחוב קרני חד סטרי, צר ושקט. בין הרחוב לדרך נמיר גינה ציבורית איכותית המהווה חייץ ירוק. בגינה מקלט ציבורי תת קרקעי המשרת את תושבי השכונה. תנועת מאות רכבים תפגע באיכות החיים ותיצור מטרד בלתי סביר. דרישה לביטול הגישה מרחוב קרני. | דרום שצ"פ נמיר מתוכנן להכיל מספר מוגבל של מקומות חניה ציבוריים שיהיו מבודדים תנועתית מיתר רצועת נמיר. כמופיע בנספח הפיתוח מדובר בכ-50 מקומות חניה בלבד. אין בכך כדי לשנות משמעותית את עומס התנועה ברחוב קרני. מבחינה חוקית (סטטוטורית) ייעודי הקרקע ברחוב קרני מאפשרים כבר היום גישה של רכב לשצ"פ נמיר – וזוהי הגישה היחידה האפשרית באזור תחנת הדלק ודרומה ממנה. רחוב קרני יותר חד-סטרי ורק קטע מצומצם, באורך 10 מ', המחבר לרצועת נמיר, במקטע הכניסה והיציאה, תיתאפשר תנועה דו-סטריית. גינת המשחקים תועתק והמקלט ימשך למלא את תפקידו. | לקבל באופן חלקי את ההתנגדות ולציין שבמתחם החניה הדרומי שבאזור תחנת הדלק יוגבל מספר מקומות החניה ל-50. |
| | | | ב. פגמים בפרסום | התכנית פורסמה כחוק ב- בעתונות ובשילוט חוץ (ברחובות ברודצקי, רדינג, ברזיל, שמעוני, דרך נמיר, גשר מעל נמיר). בנוסף, עיריית ת"א-יפו קיימה מפגש ציבורי להצגת התכנית לציבור בבי"ס אלומות ברמת אביב א' בתאריך 21.2.2017, מפגש בו נכחו מעל 200 תושבים. המסקנות העיקריות מתגובות תושבי השכונה הוטמעו בתכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | | ג. אין בסמכות הועדה המקומית לשנות ייעוד מגרש ציבורי פתוח לייעוד "דרך ו/או טיפול נופי" | ראו לעיל חו"ד מהנדס העיר ויועמ"ש הועדה המקומית מה-28.11.2017, לכך שהתכנית בסמכות מקומית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | | ד. התכנית מאפשרת חיבור אופציונאלי לדרך נמיר תוך חריגה מסמכות הועדה המקומית. | החיבור ליציאת רכבים לדרך נמיר מותנה בתכנית באישור משרד התחבורה שהוא הסמכות לנושא (סעיף 6.2). | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|--------------------|---|---|---|---|--|
| לדחות את ההתנגדות. | התכנית בוצעה תוך רגישות גבוהה לערך הנופי הירוק של רצועת נמיר. בתוך כך, התכנית מגבילה את השטח הסלול ברצועת נמיר וקובעת תכנית מקסימלית של עד 25% (סעיף 4.1.2). לוח הזמנים שמגדירה התביעה לביצוע 10 שנים ממתן התוקף. במידה ולא תבוצע בתקופה זו, יהיה על הועדה המקומית להאריכה, ולא- תבוטל. | ה. התכנית "מעורפלת" ומאפשרת לרשות המקומית חופש רב מדי, עד כדי כך ש "תוכל הועדה המקומית לסלול באספלט את השטח של הגינה הציבורית ולהציב בו מקומות חניה". | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | התכנית מתנה הוצאת היתר בניה לתכנית הפיתוח באישור יועץ בטיחות ובאישור אגף התנועה של עיריית ת"א- יפו. | ו. פגיעה בבטיחות. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | תגבור מצאי החניה בשכונה צפוי לשפר את הרווחה ואת ערך הנכסים. כאמור תוספת הרכבים הנוספים שיחלפו ברחוב קרני כתוצאה מתוספת 50 מקומות חניה אינה משמעותית. | ז. פגיעה קניינית – ירידת ערך לנכסי דיירי הרחוב. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | החניות תהיינה חניות ציבוריות לשירות כלל הציבור כמצופה בשטח ציבורי. כפי שתושבי רח' קרני חונים בכל מקום בעיר, תושבי השכונה והעיר יוכלו לחנות ברחוב בהתאם למדיניות עת"א-יפו. | ח. החניות נועדו לשרת דיירי רחובות אחרים מרחוב קרני. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | התכנית אינה מבטלת את השטח הפתוח אלא מטמיעה בו באופן מבוקר כמות חניות מוגבלת (עד 250 חניות ברצועה שאורכה כ-600 מ') ותוך שילוב דרך ממותנת- תנועה כגישה לחניות. יש לזכור שכיום הרצועה אינה מטופחת ומימוש התכנית ישימש אותה לציבור כפארק ליניארי. המטרה שלשמה קודמה התכנית נוסחה במסמך המדיניות והיא לחסוך את הצורך בפגיעה בחצרות השכונה לטובת פתרונות חניה ולאפשר בשכונה תקן חניה 1:1. | א. חניות עיליות סותרות את מדיניות הועדה המקומית. כל שכן ביטול שטח ציבורי פתוח לטובת מגרשי חניה. | עוד אילנה קורמן, משרד וקסלר ברגמן ושות' | 2 | רותי קולודני, דוד סורקיס, חיים קורן ואחרים דיירי רחוב פיכמן 23, 17, 19, 21 |
| לדחות את ההתנגדות. | ראו לעיל חווי"ד מהנדס העיר ויועמ"ש הועדה המקומית מה-28.11.2017, לכך שהתכנית בסמכות מקומית. | ב. חוסר סמכות. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | דברי ההסבר לתכנית הינם חד משמעיים ותוכן התכנית מממש כוונות תכנוניות אלה. | ג. התכנית עמומה ומעורפלת. מטרתה ביטול השצ"פ והפיכתו לדרך. | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|---|---|--|--|--|
| לדחות את ההתנגדות | החיבור היחיד האופציונלי בתכנית מרצועת נמיר לדרך נמיר הינו מ/לנתיב היוצא מתחנת הדלק ובכפוף לאישור משרד התחבורה. חיבור זה במידה וימומש נועד לחסוך תנועת רכבים דרך השכונה. | ד. יש לאסור כל חיבור לדרך נמיר למניעת תנועה עוברת ברצועת נמיר. | | | |
| לדחות את ההתנגדות | התכנית באה להקל המחסור במקומות חניה בשכונה, שעליו מעידים התושבים ובאופן מידי. לביצוע חניון תת קרקעי אורכני ולתחזוקתו עלויות גבוהות שיש להשיט על הקופה הציבורית מכיוון שחניון כזה איננו כלכלי. | ה. להעביר את החניות לתת הקרקע. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | ביצוע החניון והפיתוח מותנה בתקציב עירוני. | ו. לצמצם את תוקף התכנית לחמש שנים | | | |
| לדחות את הדרישה . | סעיף 7.2 קוצב את תוקף התכנית ל-10 שנים ומתנה את הארכת תוקפה בהחלטה של הועדה המקומית. הפחתת תקופה זו תפגע בכדאיות ההשקעה של כספי ציבור בפיתוח הרצועה, שכן העיריה לא תשקיע בפיתוח המקום עבור פתרון זמני. | ו. דרישה לקבוע את התכנית ואת החניות כזמניות ל-5 שנים. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | לא קיימת סימטריה בין הגדה המזרחית והגדה המערבית של דרך נמיר ואין סיבה לבלום את פיתוח צד אחד בצד השני. | ז. התכנית חלקית. יש לתכננה יחד עם רצועת השצ"פ שממערב לדרך נמיר. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | הטענה לא ברורה. גישת רכב למגרש ברח' פיכמן 17,19,21,23 תבוצע מרחוב פיכמן. מכיוון שהתכנית לא כוללת חיבור בין רחוב פיכמן לרצועת נמיר לא נראית השפעה בין החניות ברצועה לפרויקט העתידי. | ח. תכנון תנועה – התכנית תיצור נפח תנועה משמעותי ברצועת נמיר ולא נבחנו השלכותיה לגבי התחדשות עירונית במגרש שבבעלות המתנגדים. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | התכנית לא משנה את תפיסת רצועת נמיר כשטח פתוח רווי בצמחיה. רוב העצים ברצועה מוגדרים לשימור ובמאזן הכללי התכנית תגרום לתוספת צמחיה ולהחייאת הרצועה שכיום אינה מפותחת. תנועת הרכבים הדלילה והחניה ב"כיס החניה" לא תשנה את אופי הרצועה. | ט. פגיעה בשימוש שצ"פ נמיר כחיץ בין הבניינים לדרך נמיר. | | | |
| לקבל את הדרישה. תתוסף לתקנון | ניתן להוסיף הגדרה כסטייה ניכרת. | י. דרישה להגדיר כסטייה ניכרת כל | | | |

| | | | | | |
|-----------------|--|--|--|--|--|
| הוראה בהתאם. | | חריגה בכמות מקומות החניה מעבר ל-250 או חריגה מתכסית סלילה מעבר ל-25% מהשטח הכולל. | | | |
|-----------------|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|----------|
| <p>לדחות את הדרישה.</p> | <p>התב"ע אינה מפורטת ברמה של תכנית לביצוע, לכן חשוב להשאיר חופש לשלבים הבאים ולא לקבע את הנספחים כמחייבים. יחד עם זאת, סעיף 6.2(ד) מקבע את הגישות האפשריות ל/מהרצועה. תנוחת כל ציר: הטיילת, מסעת הרכב ושביל האופניים, תשמר ככל הניתן בהתאם למתואר בנספחים.</p> | <p>יא. לקבוע נספחי תנועה ופיתוח כמחייבים.</p> | | | |
| <p>לדחות את ההתנגדות, למעט סעיף (112) שמומלץ לקבלו באופן חלקי.</p> | <p>מענה בהתאם למיספור בהתנגדות: (109) החיבור לדרך נמיר, אם וכאשר יאושר ע"י משרד התחבורה, יפחית את השימוש ברצועת נמיר ולא יגביר אותה. (110) התכנית מאפשרת שימוש בעמודונים, כמו גם באמצעים למיתון תנועה. (111) ראו מענה ל(109). (112) ראו מענה לסעיף 1(א) – התנגדות שהתקבלה באופן חלקי. (113) ראו מענה לסעיף (יב). כיווני התנועה בנספח התנועה הם המועדפים אך אין לקבעם כמחייבים. (114) הדרך כפי שמצוין בדברי ההסבר לתכנית תהייה ממותנת תנועה. נושא זה יפורט בתכניות המפורטות. (115) פארק מגוון בשטח 26 דונם מצריך מחסן לצרכי גינון. השטח הבנוי המצומצם יכול לשמש לפי הצורך גם למבנים טכניים (לשירות מי אביבים/חח"י/וכיוב') או לשירותים נלווים כדוגמת קיוסק או מבנה שירותים. נקבעו קווי בניין למבנים לפחות 4.0 מ' מגבולות הרצועה.</p> | <p>יב. למנוע את השימוש כ"דרך עירונית".</p> | | | |
| <p>לדחות את הדרישה.</p> | <p>החניות תהיינה ציבוריות לכל דבר. דיירי רח' פיכמן שייהנו מקרבתן היחסית לבתיהם.</p> | <p>טו. דרישה להקצות את מקומות החניה שבתכנית לבעלי הדירות הסמוכות.</p> | | | |
| <p>לדחות את ההצעה.</p> | <p>נושא ההכבדה התנועתית נבחן על ידי יועצי התנועה של התכנית ונמצא כי אין מניעה תנועתית למימוש התכנית. התנועה תהיה מרחוב שמעוני לרחוב ברזיל. כיוון תנועה זה תוכנן במקור בכיוון ההפוך אך שונה לבקשת הדיירים על מנת למנוע חניה לבאי הקניון. המטרה היא שהתנועה ברצועה, היכן שניתן, תהייה חד כיוונית בין הרחובות.</p> | <p>א. כיום התנועה והחניה ברחוב ברזיל בעייתיים. התכנית תוסיף הכבדה. הצעה לא לחבר את הדרך המשולבת בין קרני לברזיל. אלא שכל רחוב יכנס לדרך ללא</p> | <p>(ההתנגדות נכתבה ללא עזרת איש מקצוע)</p> | <p>נילי וגורא בן פורת רון וגילה ברטור ניצה בן יקר ובעלי זכויות ברחוב ברזיל</p> | <p>3</p> |

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| | | מוצא משלו – משמע, הפרדת הסירקולציה ברזיל ושמעוני כד שכל רחוב "יורחב" בפני עצמו. | | | |
|--|--|---|--|--|--|

| | | | | | |
|----------------------------------|--|---|--|--------------------|---|
| | נספח שמירה על עצים בוגרים מחייב לגבי עתיד העצים בלבד. | ב. שאלה לגבי מה מחייב במסמכים המחייבים. | | | |
| לקבל את הדרישה באופן חלקי כאמור. | לתנאים להיתר בניה תתווסף דרישה לחוות דעת אקוסטית. | ג. דרישה לתוספת בחינה אקוסטית והתייחסות למסלעות הקיימות. | | | |
| לקבל את הדרישה באופן חלקי כאמור. | לגבי המסלעות הקיימות תתווסף הערה בתקנון שכלל הניתן הן ישומרו במסגרת הפיתוח. | ד. בקשה לשימור מסלעות הכורכר הקיימות. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | מסמך המדיניות המליץ על תוספת חניות ברצועת נמיר כמענה לתלונות התושבים על מחסור בחנייה ועל מנת לאפשר הפחתת תקן החניה במגרשים הפרטיים ל-1:1 ולצמצם את תכנית מרתפי החניה בהתאם. בין הרחובות שמעוני וברזיל מתוכננות כ-200 חניות. כמות זו נבחנה על ידי יועצי התנועה של התכנית ונמצאה כברת מימוש גם מבחינת רחוב שמעוני. | א. שיבוש אורח החיים של דיירי רחוב שמעוני כתוצאה מעומס תנועת רכבים וכתוצאה מכך רעש, זיהום אויר ועוד. | עו"ד יוסי קליין, משרד הרט-בורנשטיין-בסון | ליאת ענווה | 4 |
| לדחות את ההתנגדות. | סעיף 6.1 בתקנון התכנית ס"ק 2 וס"ק 3 מתנים היתר בניה לרצועת נמיר בתכנית בטיחות ובאישור אגף התנועה להסדרי התנועה. | ב. פגיעה בבטיחות ברחוב שמעוני. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | שינוי בכיוון התנועה נועד לצמצם שימוש בחניה על ידי באי הקניון שמחפשים חניה ברחוב ברזיל. ההתנגדות לגבי הגברת העומס לא ברורה שכן שינוי הכיוון לא משנה כמות הרכבים ברחוב. | ג. שינוי כיוון התנועה ברזיל-שמעוני לשמעוני-ברזיל העביר את העומס לרחוב שמעוני. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | הגינה המדוברת נמצאת ברובה במגרש בייעוד מגורים שבבעלות חב' עמידר. כך שסטטוטורית איננה מהווה שטח ציבורי ו/או שטח פתוח. חלקה הקטן שבייעוד שצ"פ ישונה במסגרת התכנית לדרך משולבת על מנת לאפשר גישת רכבים לרצועת נמיר. | ד. פגיעה בגינה הירוקה שבין שמעוני 21 לשמעוני 27. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | הכניסה מרחוב אחד ויציאה מרחוב אחר תאפשר תנועה חד סטרית של רכבים ברצועת נמיר, ותאפשר מסעה צרה לרכב. דבר זה יאפשר יותר פיתוח גנני ויותר מרחב להולכי הרגל. | ה. דרישה לבטל גישה מרחוב שמעוני ולהעביר את כל התנועה לרחוב ברזיל. | | | |
| | ההתנגדות תידון למרות מועד הגשתה המאוחר. | א. פרסום – תליית השילוט במקום לא בולט ובאופן | עו"ד עופר שטריקר, ברנר שטריקר ושות' | דיירים ברח' הררי 8 | 5 |

| | | | | | |
|------------------------------------|--|--|--|--|--|
| | | שלא מאפשר קריאת המודעה עיכבה הכנת התנגדות זו. | | | |
| לקבל את ההתנגדות באופן חלקי כאמור. | השינוי בתנוחת החניון נוצר כתוצאה מאילוף של מעבר תוואי האופנידן – אוטוסטרדת האופניים ברצועה. בתקנון יוגדר כי החניון יורחק לפחות 1.0 מ' מגבול המגרש על מנת לאפשר רצועת גינון מפרידה. | ב. בשינוי מהותי ממה שהוצג במפגש הצגת התכנית לציבור, כיס החניה המוצג בנספח התנועה צמוד למגרש הררי 8. איכות החיים של דיירי הבניין תפגע כתוצאה מהעובדה שהסלונים פונים לחניה זו. | | | |

סיכום חוות דעת מחלקת תכנון צפון:

מומלץ לבצע את השינויים הבאים ולתת לתכנית תוקף:

- 1) תתווסף לתקנון התכנית הערה לפיה חריגה בכמות מקומות החניה מעבר ל-250 או חריגה מתכנית סלילה מעבר ל-25% מהשטח הכולל של התכנית, תחשב כסטייה ניכרת.
- 2) מספר מקומות החניה במתחם הדרומי שבאזור תחנת הדלק (באזור רחובות קרני והררי) יוגבל ל-50.
- 3) לתנאים לקבלת היתר בניה תתווסף דרישה לצירוף חוות דעת אקוסטית.
- 4) תתווסף הערה בתקנון לגבי המסלעות הקיימות, שכלל הניתן הן ישומרו במסגרת פיתוח הרצועה.
- 5) בתקנון יוגדר כי כיסי החניה יורחקו לפחות 1.0 מ' מגבול השצ"פ עם המגרשים הפרטיים על מנת לאפשר רצועת גינון מפרידה.

בישיבתה מספר 0003-19ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר לא משתתף בתוכנית לריסה קופמן מ"מ מה"ע

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: מציג את עיקרי התכנית. הגר צור: הציגה את התכנית.

עו"ד אלירן חליבה: חוזרים על כל האמור בהתנגדות שהוגשה. בנוגע למקלט ברח' קרני. החניה המיועדת תגרע את כל השצ"פ שהוא גינה ציבורית. רשות ציבורית לא יכולה לבטל מקלט ציבורי. בנוסף רח' קרני הוא בבניה נמוכה ואין בו מצוקת חניה ובעצם הכניסה והיציאה לחניה דרך הרח' תהפוך אותו לרח' סואן. בהתאם לסעיף 62א לא ניתן לשנות יעוד משצ"פ לדרך אלא ניתן להעריך דרך קיימת והקרקע מוגדרת כשצ"פ ולכן זה לא בסמכות הועדה המקומית לאשר תוכנית כזו אלא בסמכות הועדה המחוזית.

עו"ד טלי סלטון ישועה: מייצגת את בעלי דירות בפיכמן 19-23. ישנם חששות בנוגע לשצ"פ שנושק לבתים. לבעלי הדירות חשש רב לגבי ההשפעה של התנועה שתהיה. המתחם מיועד להתחדשות עירונית ויש לוודא שהנושא תואם את מסמך המדיניות של הועדה. שצ"פ נמיר מיועד לגנים, ספורט ונופש ולא לחניה. העובדה שהשצ"פ לא מגונן היא לא הוכחה שצריך להוסיף חניה אלא שצריך לגנון. לשחוק את הבאפר ולעשות חניה זה לא סביר והליך לא תקין. סעיף הסמכות להרחבת הדרך לא מתאים כי הרי בסופו של דבר לא ירחיבו את דרך נמיר. ת.א 5000 היא גם לא מקור לסמכות הולמת מאחר וסעיף 6.13 מדבר על מגבלות בשינוי יעוד של שטח ציבורי ומחייב שטח ציבורי מקביל באיכות שלו וזה לא נראה פה. בנוסף 5000 מדברת על חניה תת קרקעית אבל בתכנית זו מדובר בחניה עילית ומאות חניות. התוכנית הזו מתירה חיבור לנמיר ויציאה מתחנת הדלק. לדעתנו אם מוצע חיבור לנמיר הדבר צריך להופיע במטרות התוכנית.

הכל צריך להיות כפוף לאישור משרד התחבורה וזהו פגם בתוכנית ואנחנו מתנגדים ליציאה הזו. הבאפר אמור למנוע פגיעה אקוסטית ולא נראה שבדקו זאת. אין התליה בתוכנית לגבי פיתוח השטחים הירוקים וצריך להוסיף זאת. כל מה שנטען בהתנגדות שהוגשה עומד בעינו.

גיאורא בן פורת : אנחנו גרים ברח' ברזיל והיום המצב של התנועה הוא בלתי אפשרי. אתם עומדים להוסיף עוד 190 מקומות חניה, להגביר תנועה ולהוציא את כל כלי הרכב מרח' ברזיל ולכך אנחנו מתנגדים באופן חריף. אפשר להיסתפק בכניסה ויציאה מתחנת הדלק. לא ראינו שהובא סקר תנועה לרחוב ברזיל.

עו"ד עופר שטריקר : אני גר ברח' הררי 8 ורצועת השצ"פ מכילה 23 בנינים שמתוכם 21 מהבניינים בהעמדה מזרח-מערב ושני בנינים קרובים לחניון החמישי הדרומי שההעמדה שלהם היא צפון-לדרום. מדובר בבניין רכבת והמשמעות היא ששני הבנינים הללו משיקים לרצועת השצ"פ מהמימד הארוך שלהם כלומר החניון מול הסלון שלי ושל שכניי. החניון החמישי אמור היה להיות ממוקם בהררי 12 והוא הוסט. יש לשנות את המיקום של שביל האופניים ליד הררי 12 כמו שהוצג בשיתוף ציבור. כמו כן בחלק הצפוני המרחקים בין הבנינים קצרים ומרחב התמרון קשה מאוד ובשונה מכך בחלק הדרומי יש מרווחים יותר גדולים ויותר אפשרות להזזה של פונקציות מה שיקטין את הפגיעה.

ליאור שפירא מקריא את התנגדות עו"ד קליין.

דייר-אפרים : אני אחד הנפגעים הכי קשים בתוכנית הזו. ברח' קרני הרכבים עומדים חצי על הכביש חצי על המדרכה וזה המקום היחידי בכל השכונה שמתוכננת בו כניסה ויציאה לחניון ומעבר צר שיש בו עצים של עשרות שנים. זהו המקום היחידי בכל רמ"א שנכנסים ויוצאים מאותו מקום. זהו רחוב צר והדבר לא הגיוני.

יוסי ישראלי : רח' קרני הוא רחוב אומנתי היסטורי.

מענה להתנגדויות:

ערן וקסלר : נותן מענה מתוך הדרפט.

התוכנית הוגבלה ל-10 שנים ואז החניות יוכלו להיות מבוטלות אם הועדה תחליט על כך. לגבי רח' קרני החניון אינו מצריך את ביטול המקלט. לפי התכנון של כיס החניה הדרומי העצים ישומרו והגבלנו בו את מספר החניות ל-50 - כמות דומה לחניון בינוני במגרש מגורים במרכז העיר.

התייחסות המתנגדים:

עו"ד אליהרן חליבה : אין התייחסות למקלט במצב המוצע והקיים, אין התייחסות למעבר מרח' ברזיל הוא צר.

עו"ד טלי סלטון שועה : כל עוד הנושאים לא מוגדרים בתוכנית צריך להכליל אותם כהגדרות בתוכנית כסטיה ניכרת. ההיבט האקוסטי שיהיה תנאי להיתר בניה לא היה כתוב בתוכנית המופקדת. לכן הוא משמעותי ויש לקבוע שתנאי להיתר בדיקה אקוסטית.

עופר שטריקר עו"ד : לא שמענו הסבר מדוע יש בכלל אילוף של מעבר תוואי האופנידן במיקום הקודם של החניון הדרומי שליד הררי 12 שהושפע מעט מאד מהחניון. מדוע פתאום נוצר אילוף. לא נשמע הסבר איך קורה שאפשר להרוס את המקלט שנמצא 80 ס"מ מעל פני הקרקע וכולו יצוק בטון והאמירה שאפשר בתוכניות עבודה לפתור את הבעיה הזו היא לא נכונה.

החלטה:

לשוב לדיון פנימי לאחר סיום

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בתאריך 8.4.19 התקיים סיום של חברי הועדה לשטח התכנית בהשתתפות : ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מלי פולישוק, אילן רוזנבלום וערן וקסלר מצוות תכנון צפון. הסיור התמקד בסביבת רחוב קרני בליווי דיירים. הוצגו הגישה והעמדת כיס החניה שמערבית לרח' רדינג 8, לצד האילוצים כתוצאה מתוואי האופנידן המתוכנן.

בישיבתה מספר 0007-19/ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :
ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0008-19/ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :
ירד מסדר היום.

בישיבתה מספר 0009-19/ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון דיון פנימי:

ערן וקסלר: התבקשנו על ידי ועד שכונת רמת אביב הירוקה לקיים דיון משותף עם נתיבי איילון טרם הדיון בוועדה. קיים תכנון שלהם לנתיבי "אופנידן" (אוטוסטרדת אופניים) בתוואי שמבטל מספר רב של מקומות חניה. אנחנו מקווים לשנות את התוואי ולהחזיר את אותן חניות, לכן מבוקש לדחות את הדיון עד לאחר ההידברות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר דיון עם נתיבי איילון.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק

דיון בדיווח:

בתאריך 17.12.19 התקיימה פגישה ייעודית של צוות התכנון עם נציגי חב' נתיבי איילון, אשר אחראים לביצוע שבילי ה"אופנידן". בפגישה הועברה להם בקשה להסדת תוואי האופנידן באזור תחנת הדלק רמת אביב, כך שיתאפשר מיקום רחבת חניה מדרום לתחנה. מצד חב' נתיבי איילון קיימת נכונות לביצוע השינוי, אך נדרש לתאם את פרטיו כחלק מהתאומים בין מנהל בת"ש ונתיבי איילון.

מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף, תוך כדי הוספת תנאי, לפיו מקומות החניה בתחום התכנית ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-5.0 מ' מגבול מגרשי המגורים, וזאת על מנת למנוע מטרדיות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20ב' מיום 15/01/2020 תיאור הדיון:

דורון ספיר לא משתתף בדיון אופירה יוחנן וולק מחליפה את יו"ר ערן וקסלר: לאחר הסיור, קיימנו דו-שיח עם נציגי המתנגדים באזור הדרומי של התכנית והגענו לפשרה. הגר צור: מציגה את החלופה לפתרונות החניה

ערן וקסלר: אנחנו רוצים לתאם מול נתיבי איילון שמבצעים את אוטוסטרדת האופניים "האופנודן" הסטה של השביל המתוכנן שלהם על מנת לאפשר ביצוע של כיס החניה הדרומי.

ראובן: כרגע יש 50 מקומות חניה בכיס הדרומי. אפשר לצרף עוד 20?

ערן וקסלר: אחת מהמלצות שלנו בדיון בהתנגדויות היתה להגביל ל-50 מקומות חניה באזור.

ראובן לדיאנסקי: זו דוגמא לשיתוף ציבור יעיל.

ערן וקסלר: מה שמוצג כאן זו תוכנית מנחה.

מלי פולישוק: 5 מ' מרחק מגבול מגרשי המגורים זה לאורך כל הרצועה שמאחורי התחנה?

ערן וקסלר: נכון.

גיא ליפשיץ (נציג ועד השכונה): רוצה לציין את העבודה הטובה של העירייה בשכונה והשדרוג של מבני הציבור. איך אפשר לעבות את מקומות החניה לכיוון ה-70 מקומות החניה.

ראובן לדיאנסקי: אפשר לעשות את החניות בשתי פעימות עכשיו 50 ובעוד שנה להוסיף עוד.

ערן וקסלר: כרגע התב"ע מגבילה ל-50 באזור הדרומי אם תחליטו אחרת אפשר לשנות.

אורלי אראל: לפי התב"ע ע"פ החלטת הועדה יש 50 מקומות חניה אם רוצים להגדיל לא צריך לעשות

פרסום?

ערן וקסלר: בשלב ההתנגדויות ההמלצה שלנו לגבי אחת מההתנגדויות היתה להגביל ל-50 מקומות חניה

אבל לא התקבלה החלטה.

הראלה אברהם אוזן: לא צריך פרסום כי טרם התקבלה החלטה.

ראובן לדיאנסקי: אם במקומות שלא יהיו חניות יישאר מקום לגינון אני בעד להשאיר 50.

ערן וקסלר: נוסיף לתקנון של מרחק 5 מ' מגבולות מגרשי המגורים כל השאר תקף.

בישיבתה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
דורון ספיר לא משתתף בדיון

הועדה מחליטה:

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את בתוכנית בכפוף לביצוע השינויים הבאים:
- 6) תתווסף לתקנון התכנית הערה לפיה חריגה בכמות מקומות החניה מעבר ל-250 או חריגה מתכסית סלילה מעבר ל-25% מהשטח הכולל של התכנית, תחשב כסטייה ניכרת.
 - 7) מספר מקומות החניה במתחם הדרומי שבאזור תחנת הדלק (באזור רחובות קרני והררי) יוגבל ל-50.
 - 8) לתנאים לקבלת היתר בניה תתווסף דרישה לצירוף חוות דעת אקוסטית.
 - 9) תתווסף הערה בתקנון לגבי המסלעות הקיימות, שכלל הניתן הן ישומרו במסגרת פיתוח הרצועה.
 - 10) בתקנון יוגדר כי כיסי החניה יורחקו לפחות 5.0 מ' מגבול השצ"פ עם המגרשים הפרטיים.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

דיווח לגבי החלטת ועדת ערר

הוגש ערר על החלטת הועדה המקומית מיום 15.01.2020 (תיק תא/03220/1048) מטעם בעלי נכסים ברחוב קרני המיוצגים ע"י עו"ד אלכס כ"ץ.
ועדת הערר דנה בתכנית בתאריך 13.04.21 והחליטה שהתכנית אינה בסמכות מקומית ויש לבטלה:
"תכנית ליצירת פתרון חניה במגרשים שיעודם התקף שצ"פ אינה בסמכות הועדה המקומית שהרי עסקינן בשימוש חדש שאינו מותר בשצ"פ על פי המצב התכנוני התקף."

התכנית קודמה במטרה לאפשר 250 מקומות חניה ציבוריים על קרקעיים ברצועה הפתוחה שלאורך דרך נמיר, וזאת כמענה למצוקת החניה בשכונה הוותיקה ובהתאם למדיניות רמת אביב (2014).
מאז שהוחלט על קידומה, השתנתה המדיניות הכללית של הועדה המקומית ועתה המגמה היא לצמצם את מצאי החניה בעיר, בין השאר על ידי הקטנת תקני החניה.

לאור אי ההתאמה כאמור למדיניות העירונית מומלץ לעצור את קידומה של התכנית בשלב זה ולא לקדמה כתכנית בסמכות מחוזית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון:

אורלי אראל: הועדה המקומית אישרה את התוכנית לאחר דיון בהתנגדויות הוגש ערר וועדת ערר שהחליטה שהתוכנית היא לא בסמכותנו והיא ביטלה אותה ואנחנו ממליצים לגנוז את התוכנית.
ליאור שפירא: אנחנו לא יכולים לעשות משהו שהוא כן בסמכותנו?
ראובן לדיאנסקי: התוכנית הזו הגיע לבשלות אחרי הסכמה חבל שהתוכנית נגזת כי הגענו להסכמות עם התושבים וקבלנו את ההמלצות שלהם אני חושב שאם אפשר להגיע לדין ודברים עם המחוז.
ליאור שפירא: כרגע זה דיווח ואנחנו מבקשים לבדוק מול המחוז אולי כן אפשר להציל את התוכנית

בישיבתה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה ערר.
לאור אי ההתאמה כאמור למדיניות העירונית הועדה מחליטה שלא לקדם את התכנית כתכנית בסמכות מחוזית.
משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, אסף הראל, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי

| | |
|---|------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 4787/תא-507-0667253 - שדרת קאנטרי גלילות דיון בהפקדה | 09/06/2021 7 - - '21-0014 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע צפון מערב, מתחם קאנטרי גלילות לשעבר

כתובת: רח' יוניצמן 2, 4, רח' 2379 מס' 11א'.

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|----------------------------|
| 7224 | מוסדר | חלק | 20, 17, 6 | 19, 22, 29, 30, 32, 33, 36 |

שטח התכנית: 31.072 ד'



מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים - שותפות מוגבלת

יזם: חוכרים פרטיים מאוגדים ע"י עו"ד נתן מינקוביץ
- 88% מבעלי הזכויות בחלקה 6 בגוש 7224 חתומים על יפויי כוח בלתי חוזרים.

מגישי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ועו"ד נתן מינקוביץ מטעם בעלי זכויות החכירה בחלקה 6 בגוש 7224.

בעלות: חב' אינברסיונס טוריסטיקס ס.א. וחוכרים פרטיים + עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

| מס' חלקה | שטח (דונם) | בעלות | ייעוד | מה יש בשטח |
|----------|------------|-------------|--------------|---|
| 6 | 13.500 | פרטי | מגרש מיוחד | 72 יחידות צמודות קרקע הבנויות ב- 6 מבנים טוריים + 3 יחידות מסחריות |
| 17 | 0.529 | עירייה | שצ"פ | מסעה |
| 19 | 1.101 | עירייה | שצ"פ | פיתוח שטח, מסעה, מדרכה |
| 20 | 2.450 | עירייה | שב"צ | ללא בניה |
| 22 | 0.443 | עירייה | שצ"פ | ללא בנייה |
| 29 | 12.385 | עירייה | שצ"פ | ללא בנייה. על חלקה המזרחי חלה תכנית תא/מק/4240 "מרכז מסחרי משולב במתחם קאנטרי גלילות ת"א" |
| 30 | 0.048 | עירייה | שצ"פ | שטח בפיתוח (תא/מק/4240) |
| 32 | 0.038 | עירייה+פרטי | מסחר ומשרדים | שטח בפיתוח (תא/מק/4240) |
| 33 | 0.308 | עירייה | שצ"פ | שטח בפיתוח (תא/מק/4240) |
| 36 | 0.270 | עירייה | שצ"פ | שטח בפיתוח (תא/מק/4240) |

מדיניות קיימת:

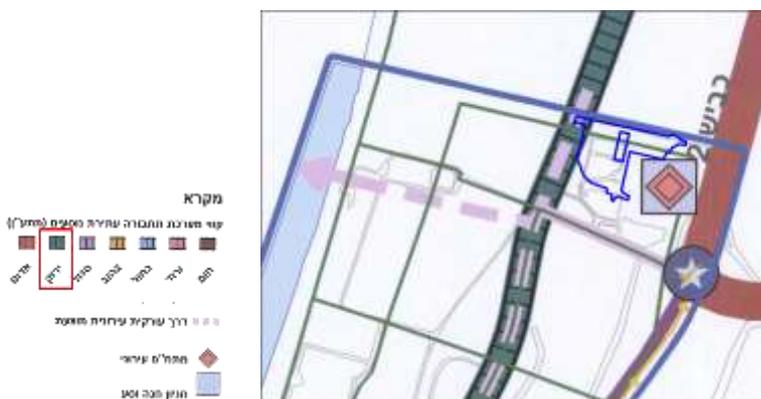
תכנית המתאר תא/5000:



נספח ייעודי קרקע – אזור מגורים בבנייה עירונית. שטח פתוח עירוני בגבול עם הרצליה.



נספח עיצוב עירוני – בנייה עד 15 קומות



נספח תחבורה – בסמוך לקו הירוק המתוכנן של הרק"ל ממערב, ולחניון חנה וסע ומתח"ם עירוני ממזרח. לפי נספח אזורי תכנון - תא שטח 101- ג' מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות: צפון מערב העיר תכנית 3700. רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.0.

שטחים וייעודי קרקע:

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית שבמסגרתו ייקבעו מגרשים למגורים ומגרשים ציבוריים.
התכנון בא להסדיר בשטח קאנטרי גלילות לשעבר בלוק עירוני מוקף כבישים, שבמרכזו שצ"פ ושב"צ, אשר משתלב במרקם המתוכנן של תא/3700. בדופן המערבית של בלוק זה קיים פרויקט המגורים BLUE ובדופן המזרחית (כלפי כביש 2) החלה בניית קמפוס WIX ו- Blue mall למרכז תעסוקה ומסחר.

תא שטח 101 למגורים בשטח של 4.5 ד'
תא שטח 201 למגורים ותעסוקה בשטח של 4.5 ד'
תא שטח 301 למבני ציבור בשטח של 7 ד'
תאי שטח 401, 402 ו-403 לשצ"פ בשטח של 6.208, 0.233 ו-0.422 ד' בהתאמה.
תא שטח 404 לשצ"פ עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח של 2.240 ד'.
תא שטח 701 לדרך בשטח של 5.931 ד'.
תא שטח 702 לדרך בשטח של 0.038 ד'.

תיאור מטרות התכנון:

1. יצירת בלוק עירוני מעורב שימושים, מוקף רחובות, שבמרכזו שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור, ואשר משתלב במרקם המתוכנן של תא/3700.
2. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת ייעודי קרקע למגורים, מגורים ותעסוקה ומגרשים ציבוריים תוך שמירה על מאזן שטחי הציבור והגדלתו.
4. קביעת הוראות בנייה ל-3 מגדלי מגורים ומגדל נוסף לתעסוקה מעל מסד בקומות הקרקע, הכוללים שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור בנויים.
5. קביעת זכויות בנייה למגורים, לתעסוקה ולשטח ציבורי בנייה והגדלת מספר יחידות הדירה.
6. הקצאת שטח של כ-4.5 ד' לטובת הגדלת שב"צ קיים.
7. קביעת זכויות בנייה בשב"צ בהתאם לתכנית תא/מק/צ.
8. קביעת שטח בנייה לטובת צרכי ציבור במסגרת מבני המגורים והתעסוקה.
9. הארכת דרך לטובת שיפור מערך התנועה..
10. שינוי זיקות הנאה בתכנית וקביעת זיקות חדשות.
11. קביעת מבנים להריסה.
12. קביעת 70 יחידות דיור להשכרה לצמיתות מתוכן מחצית עבור דירות בהישג יד, בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.

הבינוי המוצע בתוכנית:



תכנית קומת קרקע



תכנית גנות

- מגרש 101 – 2 מגדלי מגורים בני 39 קומות (קומת קרקע ציבורית/מסחרית + 6 ק' למגורים להשכרה)
- מגרש 201 – מגדל מגורים בן 39 קומות ומגדל תעסוקה בן 44 קומות (קומת קרקע ציבורית ומסחרית + 5 ק' לצרכי ציבור)
- מגרש 301 - שטח למבני ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית צ'.
- מגרשים 401-404 שצ"פ
- מגרשים 701-702 דרך

הבינוי לאורך הדרך והשצ"פ שבגבול עם הרצליה, יחד עם מלון קאנטרי גלילות (שמחוץ לתחום התכנית) מגדיר דופן רחוב רציפה ופעילה על ידיקומות חזית מסחרית וכניסות למבנים השונים.
עם מימוש תכנית הר/2200/א בתחום הרצליה, תושלם הדופן הצפונית ותיווצר במקום שדרה רחבה המובילה לעבר פארק החוף וחוף הים. שדרה זו משתלבת בתפיסה התכנונית של מרחב תכנית 3700, של עיר עם הפנים לים, עם שדרות רוחב המובילות לים.

כלפי שצ"פ "המקפצה" שמדרום לתא שטח 201 תופנה חזית פעילה הכוללת מסחר וכניסות למוסדות הציבור.

בתא שטח 101 יוגדר אזור מיוחד בשטח רצוף שלא יפחת מ-1.0 דונם שייועד לטובת שימושים ציבוריים כדוגמת חצר משחקים הצמודה לגני ילדים. תחום זה יהיה פנוי מבניה על קרקעית.

מגרשי הבנייה בצפון התכנית יחד עם מגרש השב"צ, "בלו" ו-Blue mall מהווים בלוק עירוני המגדיר במרכזו חלל פתוח ביעוד שצ"פ אשר יתפקד כפארק לשימוש תושבי העיר כולה.
הפארק מקושר לרחוב הצפוני במעברים להולכי רגל ממערב וממזרח למגרשי הבנייה, נוחים ומפותחים.

רח"ק כללי: 14.6

יח"ד: 650 בשטח ממוצע 80 מ"ר "פלדלת".
מתוכן 70 יח"ד להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה, שמחציתן (35 יח"ד) דב"י לתקופה של 20 שנה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 מבני מגורים בני עד 39 קומות ומבנה משרדים בן עד 44 קומות (כולל קומות המסד, קומות טכניות, גג וכניסה).
גובה יחסי: מגורים – 140 מ', משרדים – 185 מ'.
תכסית מעל הקרקע: מגרש 201 – 85%, מגרש 101 – 66%.
קווי בניין: משתנים

תועלות ציבוריות:

עבור המגורים – הקצאה נוספת מעבר להקצאה הנורמטיבית לשטחי ציבור בהיקף שיקבע על ידי האגף להכנסות מבניה לאחר בחינה כלכלית.
עבור התעסוקה – בניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט בשטח של 1600 מ"ר מתוך סך שטחי הציבור הבנויים בתכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית גובלת בשני רחובות: בצפון, התכנית מגדירה דרך ברוחב 18.0 מ' (רח' 2379), שמקשרת בין המשכו הצפוני של רח' אבן גבירול לדרך הציבורית שמשמשת גישה למרכז המסחרי (תכנית תא/מק/4240) ובעתיד תמשיך דרומה בשיקוע מתחת לרחוב יוניצימן. בקצה הדרך החדשה המוצעת מתוכננות תחנות אוטובוס וסובה על מנת לאפשר גישה לתחבורה ציבורית לתכנית.
מדרום לתכנית קיים רח' פנימי משולב ללא מוצא (רח' 2380), שמאפשר גישה מרח' יוניצימן לבניינים הדרומיים של פרויקט המגורים "בלו".
בין הדרך הצפונית שלאורך שצ"פ בגבול הרצליה לרחוב המשולב שמוביל לבנייני "בלו", התכנית מגדירה בשצ"פ זיקת הנאה לרכב ברוחב של 12.0 מ', המקשרת צפון-דרום. זיקת הנאה זו תאפשר גישה למגרש למבנים ומוסדות ציבור.
ממזרח לתכנית וממערב ל-Blue mall עובר כביש ממותן תנועה, בזיקת הנאה לרכב בשצ"פ. שבילי אופניים מקשרים את התכנית לרח' אבן גבירול, לפארק המרכזי וצפונה לרצועת השצ"פ שבגבול עם הרצליה.
תחנת רק"ל "קאנטרי קלאב" של הקו הירוק ממוקמת על רח' אבן גבירול בסמיכות לפרוייקט "בלו", ממנה קיימת נגישות הולכי רגל לתחום התכנית.

חניה:

במגרשי המגורים והתעסוקה, החניה מוסדרת בתחומי המגרש ובתת הקרקע בלבד.
לכל מגרש, רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם מהרחוב הצפוני בלבד.
תקני החניה לרכב פרטי הם תקני מקסימום ויהיו כדלקמן:
למגורים 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מביניהם.
לתעסוקה 1:240
למסחר 1:50
לאודיטוריום (אם יוקם) 1:20 למושב
לצורכי ציבור יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימושים הציבוריים שיקבעו. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תקבע בשלב תכנית העיצוב ותבצע בתת הקרקע.
ב-15% ממקומות החניה למגורים תותקן עמדת הטענה לרכב חשמלי. בכל החניות תבוצע תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.

פינוי אשפה:

נספח התנועה מציג פתרון של פינוי אשפה בתת הקרקע.
הפרוייקט יחובר למערכת פינוי אשפה פניאומטית במידה וזו תיפרס בסביבתו. ביצוע ההכנות לחיבור למערכת הפניאומטית מעוגן בהוראות התכנית.

טבלת השוואה:

| נתונים | מצב קיים | מצב מוצע |
|--------|----------|----------|
|--------|----------|----------|

| ממצב מוצע | ממצב קיים | נתונים | |
|--|---------------------------|-------------------|------------------|
| כ-1,200% (לא כולל שטחי ציבור בנויים) | 42% | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| מגורים - 44,200 שטח עיקרי בתוספת 2000 מ"ר שטחי רווחה משותפים בחלוקה: עד 500 מ"ר בכל מגדל מגורים ועד 500 מ"ר למגורים להשכרה. 18,480 מ"ר שטחי שירות ובתוספת שטחי מרפסות ע"פ התקנות. תעסוקה (כולל) - 50,000 מ"ר בתוספת עד 80 מ"ר מרפסת בקומה. מסחר - עיקרי 1,500 מ"ר שירות 500 מ"ר | 5,718 | מ"ר | |
| מגדל תעסוקה - עד 44 קומות מגדלי מגורים - עד 39 קומות * | 2 ק' (קומת קרקע + קומה 1) | קומות | גובה |
| תעסוקה עד 185 מ' מגורים - עד 140 מ' | עד 6 מ' | מטר | |
| 85% | 38% | תכסית | |
| למגורים 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מביניהם. לתעסוקה 1:240 למסחר 1:50 לאודיטוריום (אם יוקם) 1:20 למושב לצורכי ציבור יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימושים הציבוריים שיקבעו. | -- | מקומות חניה | |
| <u>הקצאה לצרכי ציבור:</u> 11,900 מ"ר בהתאם לדרישת היח' לתכנון אסטרטגי. <u>תועלת ציבורית:</u> שטח ציבורי בנוי נוסף שיקבע בתאום עם האגף להכנסות מבניה, ויובא לאישור הועדה המקומית לאחר בחינה כלכלית. | | שטחי ציבור בנויים | |

* הערה: בשלב תכנית העיצוב בסמכות מהנדס העיר לאשר הגבהת מגדלי המגורים לכדי עד 44 קומות בגובה עד 160 מ' לטובת שיפור עיצוב המבנים וזאת כל עוד שטח הקומות יתכנס ככל שעולים. במקרה כזה לא תתאפשר תוספת קומות נוספת לבניינים אלה בהקלה.

חוות דעת תנועתית:

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 25.05.21 ע"י עירד שרייבר המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 26.05.21 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במתחם הצפוני של מרחב גלילות, ממערב לקמפוס "ויקס" אשר נמצא בשלבי ביצוע ובצמוד למגדל "בלו" אשר הומלץ לאישור בועדה המקומית. המגרש גובל ממזרח בדרך חדשה הממוקמת ממערב למתחם "ויקס", וממערב בהמשך רחוב אבן גבירול. מדרום הוא משתלב במתחם מגדלי "בלו" הקיימים הכולל את מערך הפיתוח ושטחי הציבור

ומצפון הוא משורת באמצעות רחוב "2379" התוחם את מרחב גלילות תל אביב עם השטח המוניציפאלי של הרצליה.

הבינוי הנכלל בפרויקט כולל שני מגרשים סמוכים, מגרש 101 ומגרש 102 אשר היקפי הבינוי המוערכים בהם הינם: (שטחים עיקריים)

מגרש 101:

456 יחידות דיור.

750 מ"ר מסחר.

750 מ"ר ציבורי.

מגרש 102:

194 יחידות דיור.

750 מ"ר מסחר.

7,650 מ"ר ציבורי.

37,500 מ"ר תעסוקה.

בסך הכול בשני המגרשים היקף הבינוי הכולל מוערך ב- 650 יח"ד, 1,500 מ"ר מסחר, 11,900 מ"ר ציבורי וכ- 37,500 מ"ר תעסוקה.

2. תקני חניה:

בשל התבססות הפרויקט על מערכי מתע"ן כפי שיפורט בהמשך ובכללם הקו הירוק המקודם בסמיכות למגרש, מערכי שבילי אופניים לרבות ה"אופנידן", והשענות על תחנות אוטובוסים קיימות ומוצעות תקני החניה המוצעים לפרויקט מבוססים על המדיניות העירונית המאושרת למרחב אשר כוללת תקן של עד 0.8 מקומות חניה ליח"ד כתקן מקסימום, 1: 240 עבור ייעודי התעסוקה והשימושים הציבוריים, ועבור שימושי המסחר מוקצה תקן של 1: 50.

תקני החניה הנ"ל תואמים את מדיניות העירייה להגבלת מקומות החניה עבור הפונקציות השונים במרחבים בעלי ערבוב שימושים ומתחמים הסמוכים למערכי מתע"ן.

3. נגישות וחניונים:

מערך הנגישות אל הפרויקט יתבססו על מערך הרחובות ההיקפיים כפי שפורט המקודמים כיום בחלקם הלכה למעשה במסגרת פרויקט "ויקס" המקום כיום בסמוך. הגישה לחניונים יוצעו מרחוב "2379" המשודרג המתוכנן מצפון למגרשים.

מערך התכנון המוצע כולל מענה מלא להסדרי החניה השונים שיידרשו ע"פ התקנים במסגרת המגרשים במרתפים ובכלל זה פתרון תת קרקעי להסדרי התפעול (פריקה / טעינה ואשפה) כמו גם מענה לחניות המערך הדו גלגלי (אופניים / אופנועים) הנדרש.

4. מערך נגישות לאופניים ואופנועים:

במסגרת הפרויקט ניתן מענה להיקפי החניה למערך דו-גלגלי במטרה לעודד את השימוש באמצעי זה:

- עבור מערך האופניים מוצעת נגישות באמצעות מעליות ייעודיות למחסני חניה לאופניים במפלסי החניה וזאת בנוסף למתקני חניה אופניים אשר ישולבו בפיתוח ההיקפי. מחוץ לתחום המגרש הנגישות של רוכבי האופניים הינה בזמינות מידית לציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן ובסמיכות לציר האופנידן המתוכנן לאורך דרך נמיר (כביש החוף).
- עבור מערך האופנועים מוצעת נגישות באמצעות הגישה לחניונים והסדרת חניה במקבצים יעודים.

5. מערך ותחבורה ציבורית:

במסגרת הפרויקט הנדון מוצג שדרוג רחוב "2379" העובר מצפון למגרשים באופן שיתן מענה לכלל המשתמשים במרחב באמצעות הרחבתו והסדרת מדרכות רחבות ושביל אופניים אשר ייתן מענה להולכי הרגל / רוכבי אופניים מהפרויקט, כמו גם מקמפוס "ויקס" להמשך רחוב אבן גבירול ואל תחנת הרכב הקלה (הקו הירוק).

כחלק ממערך שדרוג הרחוב מוצעים גם תחנות אוטובוסים שאינם קיימים כיום וכתוצאה לא מתאפשר מערך שירות נגיש של תחבורה ציבורית לשכונה. תחנות אלה צפויות כמובן לשרת את הפרויקט כמו גם את המרחב הסמוך ובכלל זה את השכונה הקיימת, את קמפוס "ויקס" וכמובן את הפרויקט. הפרויקט נשען בין היתר על ציר האופנידן המתוכנן לעבור לאורך כביש החוף בסמיכות ומאפשר נגישות ישירה ממנו אל הקמפוס וכמו כן על ציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן.

במערך ההיקפי הרחב יותר מערך הנגישות אל הפרויקט ישודרג עם קידום תכנון וביצוע של מחלף גלילות מערב, ע"י חברת נתיבי איילון ובכלל זה תשודרג הנגישות אל הפרויקט מתחנת האוטובוס לאורך כביש החוף (דרך נמיר) והתחנה הקיימת לאורך רחוב יוניצמן כמו גם כפי שצוין הרחבת והסדרת רחוב "2379" אשר כוללת הצעה להסדרת תחנות אוטובוסים זמינים ונגישים בתוך השכונה.

מערך התכנון המוצע של הפרויקט כולל בנוסף גם הצעה להסדרת ציר גישה מכיוון רחוב "2379" לכיוון דרום לשירות מבנה הציבור (בית ספר) המתכונן במטרה לאפשר מערך שירות ונגישות מיטביים לרבות מערכי היסעים ומפרץ להורדת / העלאת תלמידים.

6. סיכום:

התכנית עולה בקנה אחד עם מגמות התכנון של מנהל ההנדסה לרבות אימוץ תקני חניה מופחתים והסדרת מרחבים וצירים הכוללים מדרכות רחבות, מפרצי אוטובוסים, רצועות ירוקות ושבילי אופנים וכל זאת במטרה לעודד שימוש באמצעי תחבורה ציבורית הן באמצעות הנגשת האוטובוסים לשכונה והן באמצעות הסדרת צירים מזמינים ואיכותיים במרחב אל כיוון צירי מתע"נ (הקו הירוק) ואל כיוון שבילי אופנים מערכתיים (אופנידן).

התייעצות עם הציבור:

התכנית הוצגה לתושבי הסביבה במתכונתה הראשונה (עד 15 קומות) בתאריך 6.11.2018 ופעם נוספת במתכונתה הנוכחית ב-25.4.2021. הועדה להתייעצות עם הציבור אישרה את מתווה ההתייעצות בתאריך 03.01.2021.

מפגש עדכון ציבור התקיים ב-25.04.2021 בזום, בהתאם להנחיות משרד הבריאות בשל מגפת הקורונה. במפגש השתתפו כ-60 תושבים משטח התכנית והבניינים הסמוכים (מתחם בלו). מדובר במפגש ציבורי שני, כאשר לאחר שהתכנית הוצגה לתושבים ב-6.11.2018, התקיימו מספר פגישות של נציגי מנהל ההנדסה עם נציגות תושבים ממתחם בלו, ונערכו שינויים בתכנון.

התושבים העלו מספר נושאים –

קידום התכנית - משתתפים העלו כי כיום התשתיות במתחם נמצאות במצב מדורדר. הן בשטחים הציבוריים והן בבניינים הפרטיים. משתתפים בירכו על קידום התכנית וביקשו לקדמה באופן מהיר ויעיל. בנייה ירוקה – משתתפים ביקשו שהתכנית תגדיר התייחסות והנחיות לבנייה ירוקה. מיקום בית הספר – משתתפים העלו כי מיקום בית הספר בסמיכות למתחם בלו, תייצר הפרעה לבניינים הקיימים.

התניות – משתתפים העלו שיש צורך בהתניות בתכנית, כך שביצוע תשתיות (תנועה), יהיה קודם לאכלוס. הסכמות בעלי הזכויות - אחד המשתתפים העלה שהתכנית מקודמת ללא הסכמה של כלל בעלי הזכויות במתחם.

שיתוף התושבים בתכנון - משתתפים ביקשו לקיים שיתוף משמעותי בתכנון.

התקיים מפגש נוסף ב-23/05/2021 לבקשת דיירים בבלו, להבהרות ופירוט.

זמן ביצוע: שוטף

תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית יהיה אישור כל מסמכי התכנית ע"י הגורמים הרלוונטיים בעירייה והשלמת טבלאות ההקצאה.



מבט מכיוון דרום מזרח

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית מסדירה בלוק עירוני מעורב שימושים באזור שבו פעל בעבר קאנטרי קלאב תל-אביב (גלילות). פינוי שדה דב וביטול מגבלות הגובה שנבעו מפעילותו, לצד מיקום אזור התכנון בסמוך לצומת גלילות, שהיא אחת הצמתים המרכזיות בארץ, מאפשרים את העצמת הבינוי מעבר למוצע בתכנית המתאר תא/5000.

בשל מיקומה של התכנית בחטיבת הקרקע שבצפון-מערב העיר ומתוך רצון שאזור הקאנטרי ייתפס כחלק רציף והמשכי לתכנית 3700, התכנון אימץ את העקרונות הבאים :

- א. התוויית שדרות רוחב מזרח-מערב, אשר מחברות את העיר לים. במקרה זה, השדרה תתקבל עם השלמת הבינוי של הדופן הצפונית בתחום הרצליה.
- ב. ערוב שימושים שכולל מגורים/תעסוקה/שטחי ציבור ומסחר כאמצעי להגברת העירוניות, ליצירת רובע מגורים תוסס, פעיל, מגוון ומקיים.
- ג. יצירת מרחב ציבורי היררכי והמשכי, ושילוב מבני הציבור במרחב כחלק ממרקם החיים.
- ד. פיתוח אמצעי גישה מגוונים לתנועה ברגל, בתחבורה ציבורית (רק"ל, אוטובוסים ובעתיד מטרו), באופנים, בדו-גלגלי וברכב פרטי.

מעל מחצית מהשטחים בתחום ה"קו הכחול" בבעלות עירונית ולכן מומלץ כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.

מומלץ להעביר את התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדתה בתנאים הבאים :

1. השטח הציבורי הבנוי כהקצאה לצרכי ציבור בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי הינו 11,900 מ"ר. תכנון השטח הציבורי הבנוי יהיה עפ"י ההנחיות להבטחת איכותם של שטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים.
- בשלב תכנית העיצוב יתאפשר לוועדה המקומית לקבוע את מיקום שטחי הציבור הבנויים, חלוקתם בין תאי שטח 101 ו-201 ואת השימושים בהם.
2. תועלות ציבוריות :
 - א. הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים (מעבר לנורמה) וזאת בהתאם לדרישת היח' לתכנון אסטרטגי.
 - א. היקף השטחים יהיה בהתאם לתחשיב הכלכלי שיערך על ידי האגף להכנסות מבניה.

- ב. איתור השימושים הציבוריים המיטביים והיקפם המדויק ייקבעו על ידי העירייה לעת קידום תכנית העיצוב. בהתאם לשימושים שיקבעו, יקבע גם מיקומם של שטחים אלו לעת הדיון בתכנית העיצוב, כאשר לעירייה תשמר הזכות לנייד זכויות ציבוריות בין המגרש המזרחי (תא שטח 101) למגרש המערבי (תא שטח 201).
- ג. מתוך סך שטחי הציבור לעיל, יוקצו כ-2,000 מ"ר כחלל גבוהה הכולל יותר ממפלס אחד, ואשר יאפשר את הקמתם של שימושים כגון אודיטוריום או אולם ספורט.
- ד. נדרשת בחינת היתכנות להקמת אשכול הגנים מבחינת הפרדות כניסה, חצרות, הורדת היסעים והיקף השטחים הנדרשים לאשכול גנים במגרש המגורים המערבי.
- ה. **היקף תוספת שטחי הציבור (המהווים תועלת לציבור) יוצג בפני הוועדה המקומית לאישורה כתנאי להעברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.**
3. בנוסף לתועלות לעיל, מסך יחידות הדיוור, לכל הפחות 70 יח"ד יוקצו לטובת שכירות ארוכת טווח בבעלות ובניהול אחוד ולצמיתות. מתוך היחידות להשכרה 35 יח"ד ישמשו לדיוור בר השגה לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. תמהיל גודל יח"ד להשכרה ואופי המגורים להשכרה יקבע בתאום עם היח' לתכנון אסטראטי.
4. התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
5. התכנית תבטל את תכנית ג-1 בתחומה. מדובר במגדלים ואין צורך בזכויות הבניה ובהנחיות העיצוב שמגדירה תכנית ג-1 לדירות הגג.
6. התכנית תכלול 0.35 דונם זיקות הנאה במגרשי המגורים לטובת הרחבת מעברים להולכי רגל.
7. ב-15% ממקומות החניה בפרויקט תותקן על ידי היזם עמדת הטענה לרכב חשמלי, ובכל החניות בפרויקט תבוצע הכנת תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.
8. ניהול נגר – יתאפשר ניקוז חלק ממי הנגר מתחום המגורים לתחום השצ"פ באופן שיאפשר שהיית מי הנגר באופן מבוקר בתחום השצ"פ שמדרום, זאת בתאום עם הגורמים המוסמכים מטעם העירייה.
9. כתנאי לאישור היתר בניה למגרשי המגורים תכנית עיצוב אדריכלי מאושרת בסמכות הוועדה המקומית.
10. תנאים להעברת התכנית למחוז:
- א. אישור הוועדה המקומית לשטחי הציבור הבנויים הנוספים כתועלת ציבורית.
- ב. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
- ג. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
- ד. חתימת היזם על כתב שיפוי.
- ה. אישור אגף התנועה להסדרי התנועה שבתכנית, לאחר השלמת בדיקה מטעם העירייה.
- ו. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור גובה המגדלים המבוקש.
- ז. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
- ח. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- ט. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
11. השלמת תאומים נדרשים מול אגף הנכסים כולל שלביות ביצוע פינוי וקבלת חזקה של העירייה בשטחים הציבוריים.
12. לא תתאפשרנה דירות גן או הצמדה של חלקים מהחצר לבעלים פרטי.
13. בהתאם לרמת הציבוריות של היקף הפרויקט ועל מנת לעודד שימוש באופניים, מוצע כי חניות האופניים בפרויקט תהיינה בחלוקה הבאה:
- שליש באולמות בקומות המרתף.
 - שליש באולמות בקומת הקרקע.
 - שליש באופן מאובטח בחוף בתחום המגרש.
14. התכנית תכלול נספח הידרולוגי שבמסגרתו יערך מיפוי של מי התהום ואופי הקרקעות בסביבה ואשר יכלול תכנון לנושאי השפלת מי תהום, ככול שיידרשו בשלב חפירת המרתפים, וכן התייחסות לאפשרות של החדרת מי נגר למי התהום באופן מבוקר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21'ב' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון:

ערן וקסלר : תוכנית אחרונה שמסדירה את מתחם קנטרי גלילות. התוכנית היתה אמורה לעלות ב-2018 שמתאימה את 5000 אבל לאור פינוי שדה דב היא חזרה לשולחן השרטוט ועבר הצפפה משמעותית, נושא תועלות ציבוריות וגם בדיקה תנועתית של אגף התנועה כתנאי להעברה למחוז. מציג את התוכנית אורלי אראל : הדיור להשכרה הוא לצמיתות.

חנה מרום תושבת מתגוררת בבלו : התוכנית מראה מצב תכנוני חלקי והיא לא בשלה לקבלת החלטות. היא לא נכללת ב-3700 הן בהקשר של המגורים והפרוגרמה של שטחי ציבור ולא מקבלת ביטוי הולם גם לשטחי הציבור הפתוחים וגם להשפעה של הבינוי של 3700 על המרחב הזה. הכישלון הזה יהיה בעוכרי התוכנית לאורך כל דרך בביצוע שלה כי לא נלקחו ההיבטים התחבורתיים הכוללניים ולא ההיבטים התשתיות שנוגעים לתשתיות מים.

ליאור שפירא : האם את מודעת שזו תוכנית בסמכות מחוזית חנה מרום : כן אבל בכל זאת עייני התושבים נשואות לועדה הזו המהווה חוד חנית בכל הנוגע לאורבניזם של העיר. תוכניות בעיר מתקדמות בצורה מקוטעת בעיר בלי להתייחס לשיתוף ציבור ולא יכול להיות שהתנהגו כך בתוכנית. זו תוכנית שנמצאת בכניסה לעיר ונמצאת באחד החופים הכי רגישים שיש. נכון שצריך לפתח את העיר אבל למדנו בשנה האחרונה והפקנו לקחים, ושום דבר מהלקחים לא יושמו בתוכנית. מה קורה לגבי הזכויות של התושבים? התושבים מרגישים שלא מקשיבים להם. מציגים תוכניות ואפילו חלופות לא נבדקו. כלל ראשון זה לבדוק חלופות, תשיגו חלופות אנחנו לא מתנגדים לבינוי ופתוח השטח אבל השאלה איך עושים זאת. יש לקחת בחשבון שיש פתוח מסוים שצריך להשתלב בפתוח עתידי של 3700 מכל כיוונו ותוכניות בהרצליה שאין לכם שליטה עליה. כוועדה מקומית את צריכים לשמור על חלקת האלוהים הזו. גם פרטי התוכנית ודובר על ביי"ס דובר לקחת עוד שטח ולהגדיל את שטח שיועד לשב"צ מתוך איזה שטחים לא נאמר, מדוע לא לקחת את שטח בית הספר ולשלב אותו בתוכנית ולאפשר בו מרחב פתוח אחד גדול.

אורי און : תושב המקום ואחד היוזמים התוכנית נמצאת בתכנון כמעט 4 שנים והתהליך ארך זמן כי נבחנו מספר חלופות שונות כולל חלופות גם בהקשר הספר היכן למקם. השטח עליו אמור להיבנות ביי"ס הוא שטח שקיים קיום מול מגדלי בלו והוצגו כמה חלופות לגביו. וזו החלופה שהועדה עיי העיריה עצמה. אנחנו נמצאים במתחם גובל בבניה של פרויקט וויקס מצד שני בלו ונבנה מלון שנבנה שנמצא בועדה מחוזית וכל הריבוע העירוני הזה בבלגן והוא לא מסודר מבחינת התשתיות סבל גדול לתושבים יש בעיות בתחבורה תשתית וגם המבנים נראים נורא וזה אחד הדברים שהתוכנית תסדיר את כל האלמנטים שהוזכרו. אני מטעם התושבים שיוזמים את התוכנית, ועברנו שיתוף ציבור מסודר ונתנו כל ההזדמנויות לכולם לדבר.

ראובן לדיאנסקי : התוכנית הזו עוד דוגמא שיכלה להיות מצומצמת מבחינת בינוי של בנינים ומוגבהת לגובה. התוכנית צפופה מכיוון שיש את מגדל בלו עם בגובה 80 קומות אני חושב שאפשר היה שאחד הבניינים יכל להיות 59 קומות במקום 39 קומות וכך אפשר היה להוציא בנין אחד ולבנות רק 2 בניני מגורים של 60 קומות והנוף לים היה נפתח והיתה אפשרות יותר לשטחים פתוחים. המלון תקוע באמצע כאשר צמוד אליו בניין מגורים. ובהיתן שלא נשים אותו על מגדל העסקים אם היינו מורידים את המגדל האמצעי היה נותן הרבה שטח פתוח. אני מתפלל שזו לא אחת האופציות שמונחות לפנינו. זה לדעתי בהיתן שיש כבר בנין של 80 קומות. בנוסף כיוון שעתידים להיות 650 יח"ד שאומר עוד 2000 תושבים + משרדים ושטחי מסחר ויש מקום למרכז קהילתי מגרש כדורגל בריכה תרבות הפנאי היה צריך להיות שם מרכז קהילתי. אני מבקש תשובה להרמת 2 מגדלים ולא שלושה.

אסף הראל : תמיד אפשר לעלות ל-60 קומות אבל אם תעשה 2 מגדלים גבוהים ופארק פתוח זו שאלה של זמן עד שיבנו עוד בנין. אני לא מכיר בשדה דוב ו-3700 את נושא בריכות השחייה במתחמים הללו כי אין שם זה יכול להיות מקום מאוד נכון להם. החשיבות של בריכות השחייה היא מאוד חשובה. הייתי מצפה שאחד המגדלים יהיה תקן חניה אפס כי המקום הזה הכי מרושת מבחינת רכבת קלה.

מלי פולישוק : אין כאן קישוריות ל-3700. ראובן לדיאנסקי : צריך לזכור שהמתחם הולך להיות עיר גם 3700 ושדה דב ולכן צריך לחשוב על תקן חניה אפס.

מלי פולישוק : בנוגע חניה זה מרחב תת קרקעי ודווקא שזה במרכז העיר חובה לבנות את המרחב הזה, תעשו כמה שיותר מרחבים תת קרקעי זה חיוני.

ערן וקסלר : לשאלת התושבת, נבדקו חלופות לבינוי וגם למגדלים הוצגו בשלב פורום מה"ע 2 מגדלים גבוהים 60 קומות ובסופו נבחה הבחירה שמוצגת בפניכם. התוכנית כולל נספח יש אתגרים מבחינת ניקוז יהיה בנספח מענה לנגר העילי ולמי התהום ותדרש גם השפלה לא כמו שקרה עם וויקס שהמתנים הוצפו. נושא התנועה אגף התנועה יערוך בדיקה משל עצמו לכל הבלוק הזה ואישור שלו יהיה תנאי העברה למחוז. מעבר לחלופה עם 2 מגדלים במקום 4 מבחינת עירוב השימושים שזה מתאפשר לתת מגדל נפרד לתעסוקה ולהפריד אותו מהמגורים זו הסיבה שיש 3 מגדלים ולא 2. כדי להשתלב נכון עם 3700 שנמצאת עם 19 קומות נכון לעשות כזה דירוג. המלון הוא מחוץ לתוכנית והעלנו אותו ל-15 קומות ומה שפונה לשדרה אלו מגורים. מרכז קהילתי - יש כאן 12,000 מ"ר ציבוריים בנויים ולזה יתווסף, יש כאן מקום לקאנטרי אודיטוריום אולם ספורט.

ראובן לדיאנסקי : בשטח ציבורי אני רוצה שהיזם פרטי יעשה את המרכזים הללו. ערן וקסלר : יש אופציה לקאנטרי פרטי וציבורי.

ראובן לדיאנסקי : יש שם 2500 אנשים שגרים שם + אנשים שעובדים שם.

ערן וקסלר: 2000 מ"ר שטחי רווח למגורים אם היזם יחליט הוא יכול לעשות קאנטרי. מעבר לזה הגגות הם גגות ירוקים והם יכולים להיות על גגות המסד. בריכות שחיה ב3700 קיימות בריכה ציבורית. לגבי החניה אפשר לא להצמיד חניות.

תמי כורם: בחו"ד לגבי שטחים ציבוריים לבניני ציבור דובר על מגרש נוסף של 4500 שמתבסס לעמידה של 2500. לגבי השטח הציבורי הבנוי שעשינו המרה כי לא היה ניתן להוסיף שטח ציבורי בקרקע, דובר שיהיה 9800 + 70 יח"ד יצא חו"ד שהכל מסתכם 11,400 מ"ר. מרבית השטחים הבנויים מוצגים בחלק המזרחי של התוכנית דהיינו קרובים לדרך נמיר. ישנה מגבלה לשימושים ציבוריים שקרובים לעורך תחבורה ראשי, ומכיוון שיש לעיריה הרבה שטחים בנויים לכן חשוב שתהיה אפשרות לגמישות בשימושים ציבוריים של חינוך לקשישים מרפאות ועוד.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש הבהרה לגבי 2 המגדלים. אודי כרמלי: אני לא בעד 2 מגדלים אני חושב שצריך לשמור על מופע אורבני. מה שעושים כאן זה לא סוף המטרופולין אלא אמצע המטרופולין וגם הרצליה מתואמת עם התוכנית הזו, והיא רואה מרחב שהיא יכולה לעלות בגובה. אני לא מאמין 60 קומות ייצרו שטח יותר טוב במרחב הציבורי. בכל מקרה את המרחב שנמצא בתחתית המגדלים אנחנו כן מייצרים בינוי מרקמי מסיבי שמרכז בתוכו שירותים ציבוריים קאנטרי אודיטוריום. יש מסה גדולה של שטחים שתגדיר רחוב ולא יהיה מופע של 2 מגדלים תמירים שיש דשא מסביבם אנחנו לא בעד אופי מגורים תל אביב כזה, יותר נכון לשמור על 40 קומות. רון חולדאי ראש העיר: זו לא תוכנית אידיאלית היא נכנסת בתוך כמות של תוכניות שבתהליך התפתחות של העיר ת"א יפו היא לא מחלק של 3700. כמו see&sun סאן נבנה לפני 3700. הדבר השני שקרה הוא ש3700 אחרי שסיימנו אותה הפכה לתוכנית שצריכים לטפל בה אחרי שדה דב התפנה ושינה את היכולות של הכלה של בניה נוספת בתוך 3700, לפני כן היא היתה מאוד מדורגת עם בעייתיות. בעצם פיננסי שדה דב יוצר מציאות שבה אנחנו מטפלים ב3700 כדי להפוך אותה לתוכנית שהיא חלק מהרעיון של לשכפל את נכסיה האורבניים של העיר ת"א יפו להעביר צפונה. רק כך אפשר להסתכל על התוכנית הזו והיא נגמרת כתבע נקודתית. בנושא התחבורתי היא יושבת על הקו הירוק שיעבור מהרצליה וירד דרומה ויחבר את תושביה, שלא נדבר על קו המטרו שבדרך זו או אחרת יהיה הנושק לה. התוכנית משופעת בשטחי ציבוריים ולא חסרה בהם. התוכנית היא לא שכונה בפני עצמה היא חלק מ3700 ו3700 בוחנת ומטפלת בשטח ציבורי. בסופו זוהי תוכנית שתגיע למחוז בהמלצתנו. לכן 2 מגדלים או 3 יש מספיק ליזם מקום להכניס מתקני ספורט והעיריה יש לה מספיק שטחי ציבור להכניס בתי ספר. ליאור שפירא: ממליצים על המלצת הצוות פה אחד. אורלי אראל: נחזור לועדה לגבי התועלות.

בישיבתה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדין להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. השטח הציבורי הבנוי כהקצאה לצרכי ציבור בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי הינו 11,900 מ"ר. תכנון השטח הציבורי הבנוי יהיה עפ"י ההנחיות להבטחת איכותם של שטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים. בשלב תכנית העיצוב יתאפשר לועדה המקומית לקבוע את מיקום שטחי הציבור הבנויים, חלוקתם בין תאי שטח 101 ו-201 ואת השימושים בהם.
2. תועלות ציבוריות:
 - א. הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים (מעבר לנורמה) וזאת בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי.
 - ב. היקף השטחים יהיה בהתאם לתחשיב הכלכלי שיערך על ידי האגף להכנסות מבניה. איתור השימושים הציבוריים המיטביים והיקפם המדויק ייקבעו על ידי העירייה לעת קידום תכנית העיצוב. בהתאם לשימושים שיקבעו, יקבע גם מיקומם של שטחים אלו לעת הדיון בתכנית העיצוב, כאשר לעירייה תשמר הזכות לנייד זכויות ציבוריות בין המגרש המזרחי (תא שטח 101) למגרש המערבי (תא שטח 201).
 - ג. מתוך סך שטחי הציבור לעיל, יוקצו כ-2,000 מ"ר כחלל גבוהה הכולל יותר ממפלס אחד, ואשר יאפשר את הקמתם של שימושים כגון אודיטוריום או אולם ספורט.
 - ד. נדרשת בחינת היתכנות להקמת אשכול הגנים מבחינת הפרדות כניסה, חצרות, הורדת היסעים והיקף השטחים הנדרשים לאשכול גנים במגרש המגורים המערבי.
 - ה. היקף תוספת שטחי הציבור (המהווים תועלת לציבור) יוצג בפני הוועדה המקומית לאישורה כתנאי להעברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית.

3. בנוסף לתועלות לעיל, מסך יחידות הדיור, לכל הפחות 70 יח"ד יוקצו לטובת שכירות ארוכת טווח בבעלות ובניהול אחוד ולצמימות. מתוך היחידות להשכרה 35 יח"ד ישמשו לדיור בר השגה לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. תמהיל גודל יח"ד להשכרה ואופי המגורים להשכרה יקבע בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.
4. התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
5. התכנית תבטל את תכנית ג-1 בתחומה. מדובר במגדלים ואין צורך בזכויות הבניה ובהנחיות העיצוב שמגדירה תכנית ג-1 לדירות הגג.
6. התכנית תכלול 0.35 דונם זיקות הנאה במגרשי המגורים לטובת הרחבת מעברים להולכי רגל.
7. ב-15% ממקומות החניה בפרויקט תותקן על ידי היזם עמדת הטענה לרכב חשמלי, ובכל החניות בפרויקט תבוצע הכנת תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.
8. ניהול נגר – יתאפשר ניקוז חלק ממי הנגר מתחום המגורים לתחום השצ"פ באופן שיאפשר השתיית מי הנגר באופן מבוקר בתחום השצ"פ שמדרום, זאת בתאום עם הגורמים המוסמכים מטעם העירייה.
9. כתנאי לאישור היתר בניה למגרשי המגורים תכנית עיצוב אדריכלי מאושרת בסמכות הועדה המקומית.
10. תנאים להעברת התכנית למחוז:
 - א. אישור הועדה המקומית לשטחי הציבור הבנויים הנוספים כתועלת ציבורית.
 - ב. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
 - ג. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
 - ד. חתימת היזם על כתב שיפוי.
 - ה. אישור אגף התנועה להסדרי התנועה שבתכנית, לאחר השלמת בדיקה מטעם העירייה.
 - ו. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור גובה המגדלים המבוקש.
 - ז. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
 - ח. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
 - ט. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
11. השלמת תאומים נדרשים מול אגף הנכסים כולל שלביות ביצוע פינוי וקבלת חזקה של העירייה בשטחים הציבוריים.
12. לא תתאפשרנה דירות גן או הצמדה של חלקים מהחצר לבעלים פרטי.
13. בהתאם לרמת הציבוריות של היקף הפרויקט ועל מנת לעודד שימוש באופניים, מוצע כי חניות האופניים בפרויקט תהיינה בחלוקה הבאה:
 - שליש באולמות בקומות המרתף.
 - שליש באולמות בקומת הקרקע.
 - שליש באופן מאובטח בחוץ בתחום המגרש.
14. התכנית תכלול נספח הידרולוגי שבמסגרתו יערך מיפוי של מי התהום ואופי הקרקעות בסביבה ואשר יכלול תכנון לנושאי השפלת מי תהום, ככול שיידרשו בשלב חפירת המרתפים, וכן התייחסות לאפשרות של החדרת מי נגר למי התהום באופן מבוקר.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי

| | |
|---|-------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| _____ - תא/תעא/4588(1) - מתחם דבורה הנביאה ב' | 09/06/2021 |
| דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 8 - 0014-21 |

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מהות התכנית – תע"א לתא/4588 – תכנית פינוי-בינוי

מיקום: מתחם התחום בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, בית אל 2 במערב ובתי הספר בדרום



כתובת: בית אל 4, בית אל 8, הצנחנים 10-2



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6882 | מוסדר | חלק | 68, 32-37 | 44 |

שטח התכנית:

7836 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: שלום טל מתכנתת פיתוח ונוף: נוגה אלטר מתכנן תנועה: דני פוכס
 יועצת בנייה ירוקה: נוגה אלטר
 יזם: כנען התחדשות עירונית בע"מ, קים לוסטגמן ייזום ובניה בע"מ, אשלי לי-רון ייזום וביצוע בע"מ

בעלות: פרטית - באמצעות ייפוי כח ע"י הדיירים.

מצב השטח בפועל: 4 מבני שיכון בני 24, 24, 16 ו-16 דירות. סה"כ 80 דירות קיימות

מצב תכנוני קיים:

תבע ראשית: תא/4588

תב"ע תקפה: תא/738; 3/01/9 (תרש"צ – חלוקת הקרקע; תא/2389 (תכנית הרחבות)

יעוד קיים: מגורים, דרך

שטח התכנון: 7836 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים - מבני שיכון בני 4 קומות, עד 92 מ"ר ליח"ד ברכבות אחרי הרחבה. ועד 105 מ"ר ליח"ד בבניין ה-H אחרי הרחבה.

שטחי דירות קיימים: 58 דירות בשטח של כ-60 מ"ר

6 דירות בשטח של 92 מ"ר

16 דירות בשטח של כ-105 מ"ר

ממוצע שטחי יח"ד קיימות: 71 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מאפשרת התחדשות מרחב התכנון למגורים בבניה מרקמית בלבד, סביב שטח ציבורי פתוח, שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע וחזית פעילה מלווה רחוב בה יותרו שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, בתי קפה וכד'. התכנית קובעת בינוי של מתחם עירוני באופיו ומייצרת דופן פעילה לרחוב הצנחנים, אחד מהרחובות המרכזיים בשכונה.

מטרות התכנית:

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה ב' - בפינת הרחובות הצנחנים ורחוב בית אל. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38 מכוח תכנית המתאר תא5000.
2. מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המבנים וקביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
4. יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכד', לאורך רחוב הצנחנים.
5. הרחבת הרחובות הצנחנים ובית אל.
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

טבלת נתונים:

זכויות בניה: בהתאם לתכנית הראשית

עיקרי הוראות התכנית הראשית, תא/מק/4588

קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים פרטיים. וקביעת חזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים.

1. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, סה"כ - 29,186 מ"ר על קרקעי (בהם נכללים שטחי מעברים מקורים בזיקות ההנאה, שטחים עיקריים ושטחי שירות). וקביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
2. קביעת מספר יחידות הדיור ב-4 בניינים חדשים, סה"כ 258 יח"ד.
3. ממוצע שטח הדירות בפרויקט: 100 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
4. קביעת הבינוי לכלל החלקות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים + קומות חניון והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג המבנה.
5. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.

6. קביעת זיקות הנאה לרכב בין המגרשים לשם כניסה לחניונים התת קרקעיים, להולכי רגל דרך מגרשים פרטיים לשם מעבר לשצ"פ, ולהולכי רגל לאורך רחוב הצנחנים המלווה את החזית המסחרית.
7. הרחבת זכות הדרך ברחוב הצנחנים ב-6 מ' וברחוב בית אל ב-2 מ'.
8. קביעת הוראות בנושאים: איחוד וחלוקה, פיתוח נוף ושימור עצים, ותנאים למתן היתרי בניה.
9. קביעת תכנית בנייה של עד 100% משטח המגרש. שטחי החלחול עבור כל המגרשים בתכנית יהיו בתחום השצ"פ בתא שטח 4. תכנית העיצוב תכיל הוראות לנושא השהיית מי נגר בפרק הבניה הירוקה

הדמיות המבנים



מבט מרחוב הצנחנים מכיוון דרום לצפון



מבט מכיוון דרום אל עבר בית אל 4 והשצ"פ

תכנית פיתוח השטח



1. העיצוב האדריכלי**1.2 אפיון המבנים בפרויקט**

- ז. **תיאור כללי** – 4 מבני מגורים הבנויים בגובה 10 קומות מעל קומת קרקע. בחזית רחוב הצנחנים קומת הקרקע תשמש כחזית מסחרית עם קולונדה לאורך הרחוב ברוחב של 3 מטר. בנוסף מתוכננות זיקות הנאה להולכי רגל ולרכבים וכן שטח ציבורי פתוח במרכז מרחב התכנון.
- ח. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:**
 מספר הקומות: קרקע + 10 קומות מגורים + גג למתקנים טכניים מעל קומה 11. סה"כ 12 קומות.
 גובה המבנים: 39.5 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.
 גובה קומות המגורים יהיה 3.3 מטר ברוטו
 גובה המסחר יהיה 4 מטר ברוטו לפחות
 מפלס ה 0.00 של כל בניין יקבע על פי הרחובות הראשיים בהתאם למיקום של כל בניין ובכל מקרה לא יהיו הפרשי מפלסים בין הכניסות בחזית לבין הרחוב
 בית אל 4 : +28.55
 בית אל 6-8 : +29.40
 הצנחנים 2-6 : +30.70
 הצנחנים 8-10 : +31.00
 הכניסה אל הלובי מהרחוב תהיה במפלס המדרכה, מפלסי הכניסות הסופיים ייקבעו בעת הגשת הבקשה להיתר ותתאפשר גמישות במפלס ה 0.00 עד ל 0.5 מטר ובתנאי שלא יהיו הפרשי מפלסים עם הרחוב
- ט. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ התוכנית הראשית תא/מק/4588 - מתחם דבורה הנביאה ב'. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מטר ובתנאי שלא יבלטו מעבר לחזית הבניין ביותר מ 2 מ'.
 תותר בניית מרתפי חניה ב 100% משטח המגרש ומעבר לקו המגרש ומתחת לתאי שטח 1,7,8 בהתאם להסכם עם אגף נכסים בעיריית תל אביב או עם בעל הקרקע וללא אפשרות הצמדה קניינית של החניות.
 ע"פ תכנית תא/4588 בשטחי המגרשים תותר תכנית בנייה של עד 100%. שטחי החלחול עבור כל המגרשים בתכנית יהיו בתחום השצ"פ בתא שטח 4. תכנית העיצוב תכיל הוראות לנושא השהיית מי נגר בפרק הבניה הירוקה

1.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** –
- חומרי הגמר יהיו חומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן בגוון בהיר. יותר שילוב של גוונים אפורים, שחורים, ועץ.
 - הזכוכית תהיה עד לרפלקטיביות מירבית של 14%.
 - החזית המסחרית כלפי הרחוב תהיה מזכוכית שקופה, ללא אפשרות לסגירת החזית ואטימתה על ידי שימושים טכניים / תפעוליים למעט קירות / אטימה המוטפיעה בתכנית זו.
 - חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר במסגרת היתרי הבניה
- ב. **מרפסות** -
- המרפסות תהיינה חזרתיות ללא אפשרות לתכנון מרפסות מדלגות.
 - מרפסות זיז יובלטו עד 1.20 מטר מקו הבניין
- ג. **הצללות וסגירות חורף** -
- יותר תכנון פרגולות במרפסות הגג ובמרפסות של הקומות העליונות בהתאם לתקנות החוק
 - לאורך חזית רחוב הצנחנים תהיה קולונדה המלווה את המסחר

- פרטים וחומרים לסגירות חורף יהיו בהתאם להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
- ד. **שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ה. **חזית המישית**

- תותר התקנת מתקנים טכניים במפלס הגג, המתקנים יוסתרו ולא יבלטו מעבר למעקה הגג העליון.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון
- גוון הגג יהיה בהיר
- תותר הצמדה של חלק מהגגות שאינם מיועדים לשימוש מתקנים טכניים, לדירות שמתחת.
- תותר הקמת בריכות שחיה בגגות ובתנאי שישאר מספיק מקום לדרישות הבניה הירוקה.
- ישולבו בפרויקט גגות כחולים וירוקים וייצור אנרגיה בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא לנושא.

ו. **תאורה אדריכלית**

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

ז. **יחס להנחיות מרחביות:**

- בשל אורך החזיתות של המבנים וכן בשל הפנית המבנים ליותר מחזית אחת, אזי תותר בניית ממ"דים ומסתורי כביסה לחזיתות הרחוב, בהתאם למופיע בתכנית העיצוב.
- תכסית קומת המגורים העליונה תותר מעל 65% בהתאם לנספח הבינוי,
- לדירות בהן אין מסתור כביסה, תותר בניית מסתור כחלק מהמרפסת
- יתר הבינוי יהיה כפוף להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב – אלא אם כן יצויין אחרת במפורש

2.8 **קומת הקרקע/קומת הכניסה**

ד. **כניסות המבנים**

- מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למופיע בתכנית העיצוב
- הכניסה אל הלובי מהרחוב תהיה במפלס המדרכה, מפלסי הכניסות הסופיים ייקבעו בעת הגשת הבקשה להיתר ותתאפשר גמישות במפלס ה 0.00 עד ל 0.5 מטר.
- הכניסה לבניינים שלאורך רחוב הצנחנים תהיה כחלק מהחזית המסחרית כמופיע בתכנית העיצוב.
- תותר יציאה נוספת מהלובי של המבנים אל השצ"פ אך הכניסה הראשית למבנים תהיינה מהרחובות - לובי

ה. **קומת הקרקע**

- בקומת הקרקע יותר פיצול לשני מפלסים, האחד בגישה ישירות מהרחוב והשני במפלס המעליות שבו יוגדר ה 0.00 וזאת על מנת להתגבר על הפרשי הגבהים בין מפלסי החניון, הקרקע והמסחר.
- יותר תכנון דירות במפלס קומת הקרקע, לדירות אלו לא תוצמד גינה/חצר.
- בבניינים שלאורך רחוב הצנחנים קומת הקרקע תבנה בניסגה של 3 מטר מקו הבניין לאורך החזית המסחרית, לטובת תכנון קולונדה. התכנית תכלול הוראות עיצוב לקולונדות לכל המגרשים.
- בבניין בית אל 4 בקומת הקרקע יתוכנן שטח ציבורי בהתאם לדרישות עיריית ת"א.

- בקומת הקרקע יותרו שימושים בהתאם לתכנית תא/מק/4588
- בקומת הקרקע יותר חיבור של שטחי המסחר אל שטחים בקומה 1- בהתאם לתכנית ע/1
- ו. **שטחים משותפים בנויים**
- בקומת הקרקע תתאפשר בניית חדרים לרווחת הדיירים כגון: חדרי אופניים, חדרי עגלות, מועדון דיירים, מחסנים, מתקנים טכניים וכו'
- בכל קומות המבנה תותר בניית מחסנים וחדרים טכניים.
- מחסנים, חדרי אופניים וחדרי עגלות יבנו בקומות המרתף ו/או בקומות הקרקע ובכפוף להתאמה לדרישות אגף התנועה וההנחיות המרחביות.
- השימושים בקומות המרתף יהיו בהתאם לתכנית תא/מק/4588 ולתכנית ע/1

2.9 נגישות

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

2.10 תנועה

- תקן החניה יהיה 1:1 לכל גודל דירה
- תקני החניה למסחר לרבות פריקה וטעינה יהיו בחפיפה עם החניות הציבוריות הקיימות בהיקף התכנית בתוך זכויות הדרך ובהתאם לתכנית תא/מק/4588 –
- פתרון החניה עובר השטח למבנה ציבור בבית אל 4 יהיה בתחום זכויות הדרך ובהתאם לתכנית תא/מק/4588
- ע"פ תכנית תא/4588 בשטחי המגרשים תותר תכנית בנייה של עד 100%. שטחי החלחול עובר כל המגרשים בתכנית יהיו בתחום השצ"פ בתא שטח 4. תכנית העיצוב תכיל הוראות לנושא השהיית מי נגר בפרק הבניה הירוקה
- תותר בניית קומות המרתף מעבר לקו המגרש תחת חלק משטחי הדרך בתאי שטח 1,7,8,11 בהתאם לתכנית תא/מק/4588
- במידה ותסתיים בניית חניון אחד מתוך שניים, בשני תאי שטח סמוכים, יותר פתרון זמני ליציאה וכניסה לחניון באמצעות רמפה חד סטירית עם רמזור בהתאם לתכנית תא/מק/4588.
- תקן חניה לאופניים ודו גלגלי ע"פ התקן התקף וכן עמדות טעינה לרכב חשמלי, מספרן ומיקומן יהיה בתיאום עם אגף התנועה.

2.11 מערכות

- ט. **מתקנים טכניים והנדסיים –**
- חדרי שנאים עבור כל המתחם ייבנו בתא שטח 9
- התקנת צוברי הגז תתאפשר בתא שטח 9 ובתנאי שלא יעקרו עצים עבור מיקומו
- גמל מים לכל מגרש, בהתאם למופיע בתכנית העיצוב. גמל המים עבור בית אל 6-8 יתואם בשלב היתר הבניה. הגמלים יתואמו בהיתר הבניה ויעמדו בדרישות העירוניות בנושא ובפרט שלא יבלטו למרחב הפתוח ויוצבו בהתאם להנחיות המרחביות.
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- תותר התקנת חדרים טכניים בקומת הגג שמעל קומת המגורים העליונה כגון: מאגרי מים, מיזוג אויר, מפוחים, וכל הנידרש לשם תפקוד תקין של המבנים.

י. תאים פוטוולטאים:

- ע"פ התכנון המערכות בגג כוללות מ"א ופאנלים סולאריים לחימום מים. השימוש בחלק הנותר הפנוי ממערכות יתואם עם היחידה לתכנון בר קיימא לניצול מייטבי של הגגות בנושא גגות ירוקים/כחולים וייצור אנרגיה.

יא. מערכות מיזוג אוויר –

- יב. מערכות מיזוג האוויר ימוקמו במסתורי הכביסה.** בדירות כלואות יותקנו מערכות מיזוג האוויר בגגות המבנה. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים –**
- מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר מקומות החניונים בהתאם למופיע בתכנית העיצוב ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.
 - פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה.

יג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

- בכל הבניינים חדרי האשפה ימוקמו בקומת המרתף. בצנחנים 8-10 החדר ימוקם בתת הקרקע כאשר הכניסה אליו תהיה מהחזית הדרומית של המבנה.
- בקומת הקרקע יותרו חדרי אשפה קטנים יותר על מנת לאפשר את פינוי הפחים אל ידי מחלקת התברואה. העברת הפחים מחדרי האשפה בקומות התחתונות אל חדרי האשפה שבקומת הקרקע יבוצע על ידי חברת הניהול של כל מבנה.
- חדר האשפה בצנחנים 8-10 ישמש בנוסף גם עבור פינוי האשפה של מבנה הצנחנים 2-6. העברת הפחים מחדרי האשפה של הצנחנים 2-6 אל חדר האשפה של מבנה 8-10 יבוצע על ידי חברת הניהול של כל מבנה.
- כל זאת מתואם עם אגף התברואה ויקבל אישור לשלב תכנית העיצוב

יד. כיבוי אש –

- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה בהתאם למופיע בתכנית העיצוב.
- מיקום רחבות ההיערכות עבור כיבוי אש יהיה על פי המסומן בתכנית ובתיאום ואישור רשות הכבאות.

טו. פילרים ומתקנים טכניים

- הפילרים עבור מערכות חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות וכו' יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. בכל מגרש, תיאום הסופי של המיקום ואישורו יבוצע על ידי היזם מגיש הבקשה להיתר ומול הגורמים המאשרים.

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

2.7 בניה בשלבים:

ניתן יהיה להוציא היתר בניה לכל תא שטח בנפרד ללא תלות בתאי השטח האחרים הכלולים בתכנית, בהתאם לתכנית תא/מק/4588, פרט לחובת הקמת חדר השנאים וצוברי הגז.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

- ב. בחזית הבניינים שלאורך רחוב הצנחנים תהיה זיקת הנאה בתחום הקולונדה. שטחים אלו יהיו המשכיים לשטחי המדרכות הצמודות.
- ג. בין הצנחנים 2-6 לבית אל 6-8 ובתחום מבנה בית אל 4 תהיה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לשצ"פ בהתאם לתכנית תא/מק/4588
- ד. תא שטח 4 ישמש כשצ"פ ויירשם על שם עיריית תל אביב.
- ה. בין שני תאי שטח סמוכים תהיה זיקת הנאה לכלי רכב לצורך מעבר לחניון בהתאם לתכנית תא/מק/4588

3.2 פיתוח השטח**א. הוראות כלליות:**

- **שטח פנוי מבנייה- ע"פ תכנית תא/4588 בשטחי המגרשים תותר תכנית בנייה של עד 100%.**
שטחי החלחול עבור כל המגרשים בתכנית יהיו בתחום השצ"פ בתא שטח 4. תכנית העיצוב תכיל הוראות לנושא השהיית מי נגר בפרק הבניה הירוקה
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים-** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- עצים חדשים במגרש יתוכננו כל 50 מ"ר ובמרחק של בין 6-8 מטר אחד מהשני ולפי רשימת עצים מומלצים של הנחיות העירייה, למעט בסביבת רחבות ההיערכות לפי דרישת רשות הכבאות.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב . העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- עצים חסכוניים במים בעלי צמיחה איטית שלא דורשת טיפול לעתים קרובות.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח השפ"פ בתא שטח 9 יהיה בהמשך לפיתוח השצ"פ, ללא גידור ובזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור בכל שעות היממה.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בנינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- תותר חניית אופניים בפיתוח השטח בתחום שטחי המגרשים.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
- לא יותר בית גידול לצמחייה העולה על 50 ס"מ מפני הפיתוח.
- השטחים הפתוחים בתחום התכנית יתחזקו על ידי העירייה.
- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים הפתוחים בתחום התכנית

4. מאפייני בניה ירוקה

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

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים:

המתחם לא פוגע בזכויות השמש של המבנים והשטחים הציבוריים הנמצאים בתחום מינפת ההצללה הכוללת שלו.

הפרוייקט נדרש לאלמנטים של הצללה בקיץ מכיוון שהוא חשוף לשמש ישירה, זאת יעשה ע"י הצללה חיצונית או בחירת זיגוג מתאים. בשטחים הציבוריים ההצללה תעשה ע"י פיתוח עצים מתאים.

ב. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי נגר

פתרון מי הנגר לכלל המגרשים בתכנית יהיה בשצ"פ. מי הנגר מהמגרשים יטופלו ע"י הזרמה לשצ"פ וחלחול לקרקע

ד. חסכון במים יושג באמצעות:

- שימוש בכלים סניטריים חסכוניים, ברזים מקלחים ומכלי הדחה כפולים.
- שימוש בצמחייה חסכונית במים
- השקיה במנות באופן חסכוני ליצרית בית שורשים עמוק החוסך במים שפירים בהשקיה.

ה. איורור הדירות

- בחלק מהמבנים מתחת ל-20% מהשטחים מאווררים פסיבית (מפולשים), ע"פ דרישות התקן בנייה ירוקה. עם זאת, מתאפשר חלופת אוויר בכול החדרים ע"י הזיגוג בפרויקט ולא נדרשת מערכת אוויר צח.

5. גמישות:

- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו באישור הועדה המקומית.
- במבנה בית אל 6-8 תותר גמישות בהעמדת המבנה, בעיצוב חזיתות המבנה, מיקום חדרים טכניים, מתקנים טכניים, חדרי אשפה וכו'. תיאום הבינוי במגרש זה יאושרו ע"י אדריכל העיר לעת מתן היתר הבניה ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. אישור אגף שפ"ע לפיתוח השטחים הפתוחים במגרשים ובשצ"פ כולל טיפול במי נגר בשצ"פ.
3. אישור אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים כולל התייחסות לנושא להפנית מי הנגר לשצ"פ.
5. עבור תא שטח 2 : חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של שטחי הציבור.
6. תנאי לתחילת עבודות: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח כולל התייחסות לפתרון חילחול מי הנגר בשצ"פ.

7. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. עבור תא שטח 2 : ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בנפרד.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

ח"ד אדריכל העיר ומחלקת תכנון:

ממליצים לאשר את התכנית כמוצע ובתנאי עמידה בדרישות הבאות:

1. תאום סופי עם אדריכל העיר לנושא הפיתוח, הפיתוח, פיתוח השצ"פ כולל תוספת מעבר צפון דרום, הרחבת המדרכות ברחוב הצנחנים ובית אל ונטיעת עצים, עיצוב המבנים והוראות עיצוב לקולונדות לכל המגרשים.
2. הצגת אישורי הגורמים הבאים: אגרונום העיריה, אגף התנועה (כולל מיקום חניות אופניים בפיתוח), אגף שפ"ע (פיתוח ברחובות, בזיקות ההנאה ובשצ"פ כולל חלחול בשצ"פ), יחידה אסטרטגית ואגף מבני ציבור לנושאי השטחים הציבוריים, יחידה לבניה בת קיימא, אגף התברואה
3. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים כתנאי להיתר בניה
4. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הציבוריים הבנויים כתנאי להיתר בניה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון:

תמיר קהילה: זוהי תוכנית עיצוב לתוכנית שמקבלת תוקף של מתחם דבורה הנביאה ב' (תא/4588). מרחב מגורים שתורם לשכונה שצ"פ הרחבת דרכים, חזית מסחרית ושטח ציבורי בנוי. הייחוד בתוכנית העיצוב שהיא הופכת את התכנית לפרויקט חברתי, בכך השטח הציבורי בקומת הקרקע הוא עבור 3 דירות

לאנשים עם מוגבלויות במטרה לשלבם בקהילה. החזון הוא שיהיה מערך תפעולי שלם של דירות שילוב בקהילה. הכוונה להטמיע זאת בעוד פרויקטים בשכונה ובעיר. מהלך זה הוא פרי שיתוף פעולה עם מנהל השירותים החברתיים, היח' האסטרטגית ומשרד הרווחה.

שלום טל: מציג את התוכנית

אסף הראל: במבט מכוון דרום לעבר בית אל, שמסתכלים על ההדמיה לרוב אין בעיה לעלות בגובה, ובסוף השצ"פ באמצע הוא קטן במקום לעלות לגובה ולפתוח שיהיה יותר מרחב. התכנית לוקחת יותר מקום.

אני אומנם בעד החזית המסחרית, השילובים טובים, אבל עיצובית היה צריך להעמיס יותר קומות ולפנות יותר שטח. כי יחסית זה לא מהקומות המרווחות.

אורלי אראל: חלק מהשיקולים ליצור התחדשות עירונית היום, זה לשלב מבנים בני 9 קומות ולשמור על מחיר סביר לדירות ולתחזוקה שלהן. בסוף אלו דירות יותר זולות וזה חלק ממה שאנחנו רוצים לשמור בעיר.

אסף הראל: אז משבלים כמו שעושים ביתר המקומות מי שרוצה 9 קומות או מגדל פשוט מגוונים. תמיר קהילה: זכויות הבניה ומספר הקומות נקבעו בתב"ע ואנחנו בתוכנית עיצוב, נבחנו בעבר גם חלופות המשלבות מגדלים ובנייה מרקמית.

מלי פולישוק: זה יותר קהילתי בנינים כאלה מאשר מגדלים.

אסף הראל: אני מאמין בשילובים.

ראש העיר רון חודלאי: השכונה כשכונה יש בה יותר מגדלים מאשר כל שכונה אחרת בהתחדשות עירונית. יש פער מחירים ברגע שעולים מעל קומה תשיעית בכל הנשוא של אחזקת המגדל ניהולו וכד'. יש חשיבות בתמהיל. ויש לבחון את התב"ע הזו בהקשר של שכונת נווה שרת ולא רק בפני עצמה. כמה אפשר לצופף

אסור להשפיע על סוג הדיירים כי מבחינה חברתית בסה"כ זו תוכנית ראויה.

אסף הראל: בהמשך למה שנאמר במתחם דפנה אלו חזיתות אחידות?

אודי כרמלי: לא זה לא אחיד.

מלי פולישוק: אני הייתי עושה יותר שוני, אולי גם צבעים אחרים?

ליאור שפירא: (מעלים את ההדמיה) את רואה את הבדל במרפסות? הועדה מחליטה לקבל את המלצת הצוות.

בישיבתה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. תאום סופי עם אדריכל העיר לנושא הפיתוח, פיתוח השצ"פ כולל תוספת מעבר צפון דרום, הרחבת המדרכות ברחוב הצנחנים ובית אל ונטיעת עצים, עיצוב המבנים והוראות עיצוב לקולונדות לכל המגרשים.
2. הצגת אישורי הגורמים הבאים: אגרונום העיריה, אגף התנועה (כולל מיקום חניות אופניים בפיתוח), אגף שפ"ע (פיתוח ברחובות, בזיקות ההנאה ובשצ"פ כולל חלחול בשצ"פ), יחידה אסטרטגית ואגף מבני ציבור לנושאי השטחים הציבוריים, יחידה לבניה בת קיימא, אגף התברואה
3. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים כתנאי להיתר בניה
4. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הציבוריים הבנויים כתנאי להיתר בניה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אסף הראל, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי, מאיה נורי

| | |
|--|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0487439 תא/מק/4620 - העברת זכויות מ- 4 מבנים לשימור למתחם יצחק | 09/06/2021 |
| שדה 4, 6, 6א | 9 - - '21-0014 |
| דיון שינוי תנאים בהיתר איכלוס | |

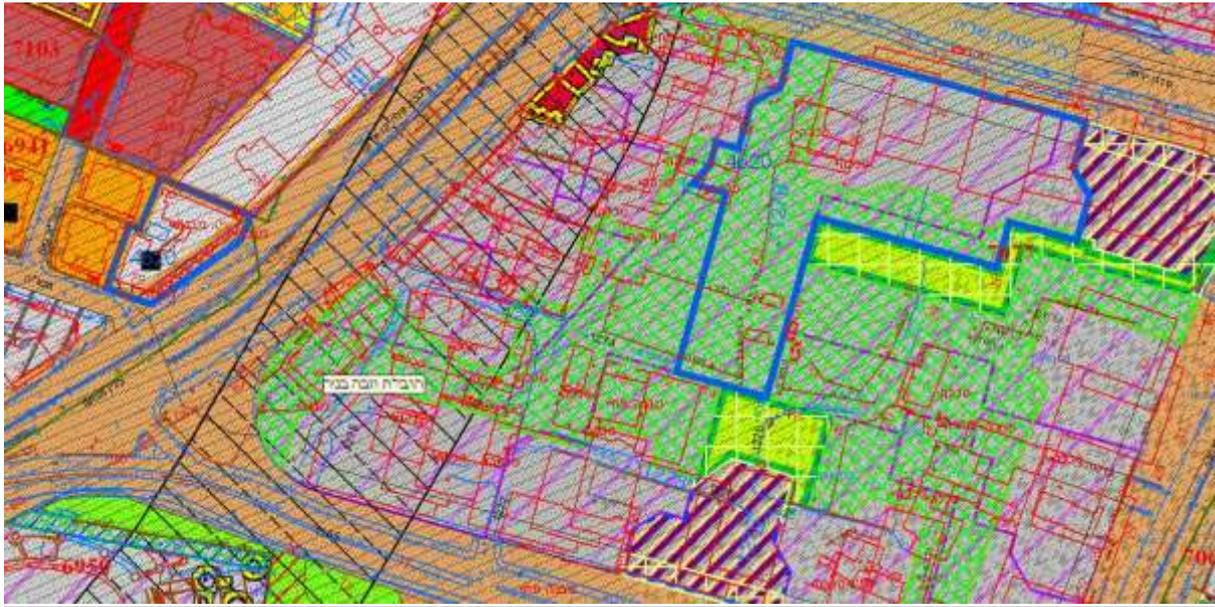
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובות:

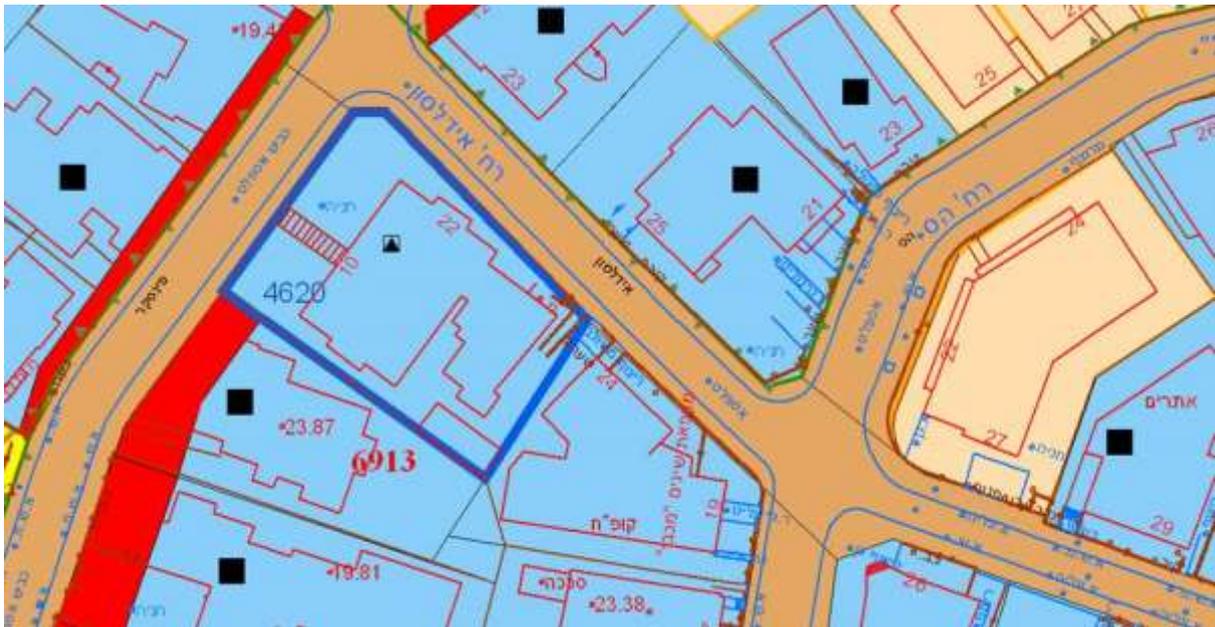
מבנים לשימור בהגבלות מחמירות: פינסקר 10/אידלסון 22, לילינבלום 12, מזא"ה 79/מנחם בגין 35, ברנר 4-6.

מגרש מקבל: יצחק שדה 4,6,6א.

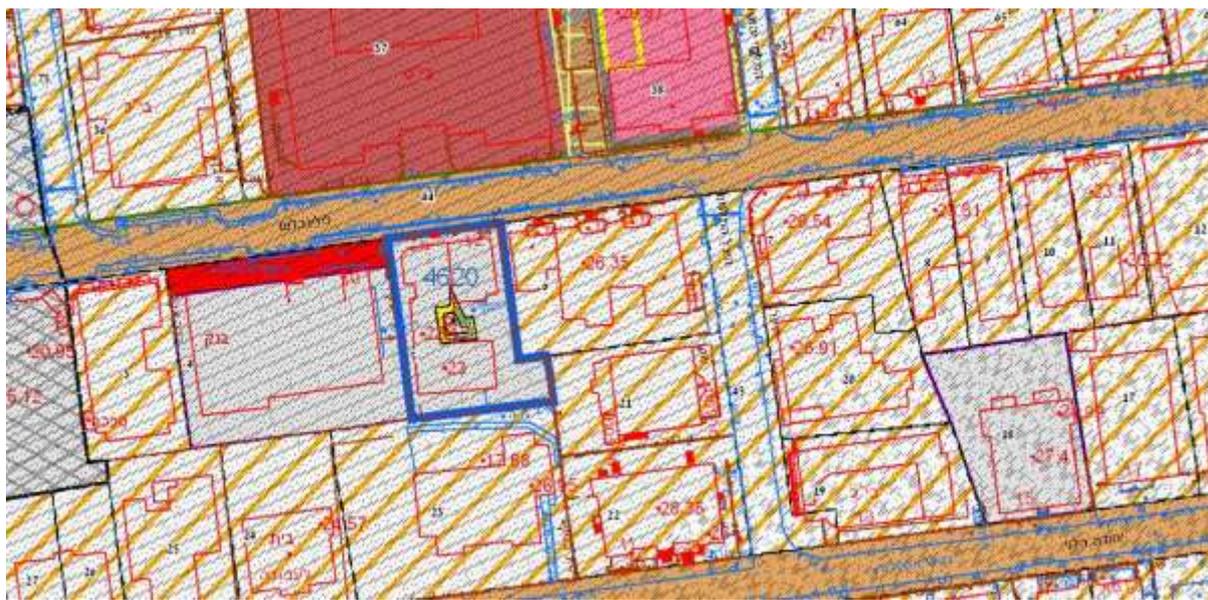
תרשים התמצאות:



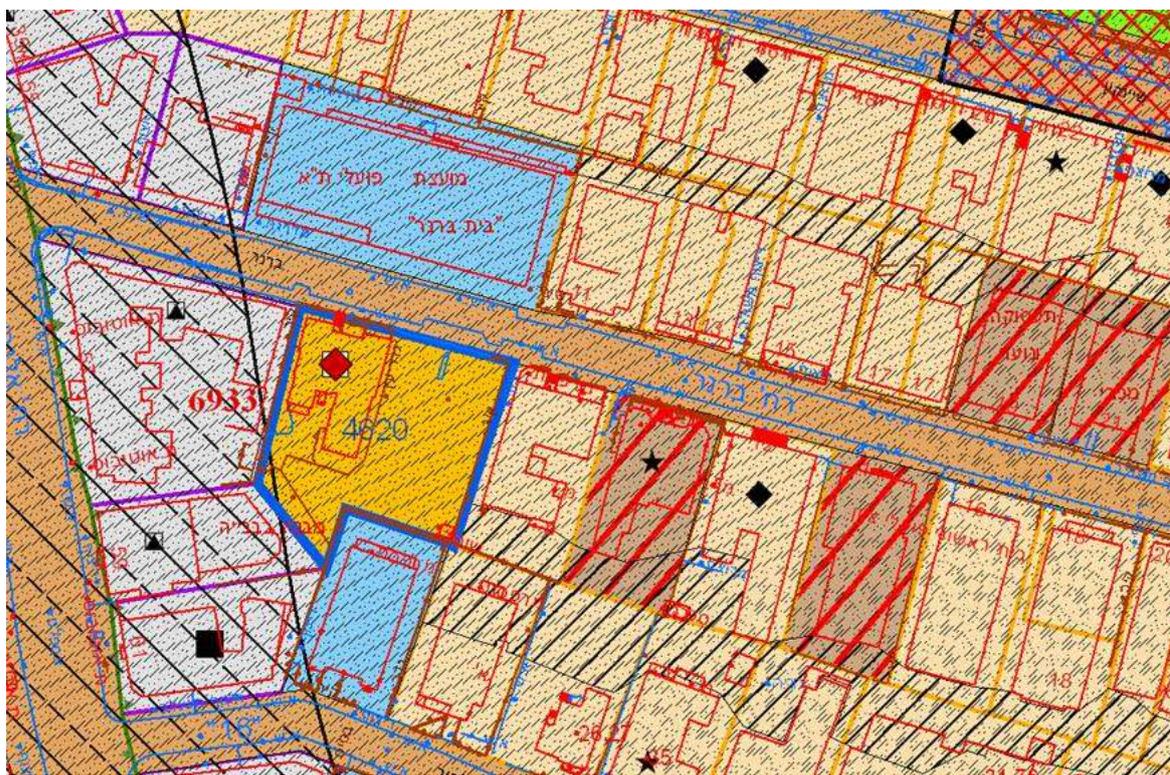
מתחם יצחק שדה- מגרש מקבל ורח' מזא"ה 79/ מנחם בגין 35 – מגרש מוסר



רח' פינסקר 10/ אידלסון 22 – מגרש מוסר



רח' לילינבלום 12 – מגרש מוסר



רח' ברנר 4-6 – מגרש מוסר

מיקום:

כתובות מבנים לשימור בהגבלות מחמירות - מגרשים מוסרים:

רח' פינסקר 10 /אידלסון 22 : גוש 6913, חלקה 1.

(מדרום רח' פינסקר 8, ממזרח רח' אידלסון 24, ממערב רח' פינסקר, מצפון רח' אידלסון)

רח' לילינבלום 12: גוש 6923 חלקה 5.

(מדרום רח' יהודה הלוי 9, ממזרח רח' לילינבלום 14, ממערב רח' לילינבלום 6, מצפון רח' לילינבלום)

רח' מזא"ה 79/דרך מנחם בגין 35: גוש 6941 חלקה 109-110.

(מדרום רח' מזא"ה, ממזרח דרך מנחם בגין, ממערב רח' סעדיה גאון 2-4, מצפון דרך מנחם בגין 37)

רח' ברנר 4-6: גוש 6933 חלקה 88.
(ממערב ברנר 2, ממזרח ברנר 8, מצפון רחוב ברנר, מדרום בלפור 1, 3 ואלנבי 59)

כתובת מגרש מקבל:

רח' יצחק שדה 6,6,4א: גוש 7077 חלקה 45-46.
מדרום חלקות 54,55 בגוש 7077, ממזרח חלקה 47 בגוש 7077, ממערב חלקות 44,49 בגוש 7077, מצפון רחוב יצחק שדה.

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6941 | לא מוסדר | חלק | 109-110 | - |
| 6913 | מוסדר | חלק | 1 | - |
| 6923 | מוסדר | חלק | 5 | - |
| 6933 | מוסדר | חלק | 88 | - |
| 7077 | מוסדר | חלק | 45-46 | - |

שטח התכנית:**כתובות מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:**

רח' פינסקר 10 / אידלסון 22: 995 מ"ר.

רח' לילינבלום 12: 660 מ"ר.

רח' מזא"ה 79 / דרך בגין 35: 1224.4.

רח' ברנר 4-6: 1,158 מ"ר

כתובת מגרש מקבל:

רח' יצחק שדה 6,6,4א: 8,439 מ"ר.

מתכנן: ניצה סמוק אדריכלים

יזם: באוהאוס בע"מ וחברת בניני רובינשטיין בע"מ

בעלות:**מבנים לשימור בהגבלות מחמירות - מגרשים מוסרים:**

| כתובת | בעלי נכס | הבעלים של יתרת הזכויות+התמריצים |
|-----------------------------|---------------------------------|---|
| רח' פינסקר 10 / אידלסון 22 | פרטיים | הבית ברח' פינסקר 10 בע"מ ח.פ. 514187079 |
| רח' לילינבלום 12 | פרטיים | באוהאוס בע"מ ח.פ. 51-1424319 |
| רח' מזא"ה 79 / מנחם בגין 35 | פרטיים | באוהאוס בע"מ ח.פ. 51-1424319 |
| רח' ברנר 4-6 | אליהו ברוך בע"מ ח.פ. 51-1869927 | חברת אלקטרה נדל"ן ח.צ. 510607328 פרויקט אורנים בע"מ ח.פ. 510773740 |

רח' יצחק שדה 6,6,4א- מגרש מקבל:

בעלים: חברת בניני רובינשטיין בע"מ

מצב השטח בפועל:**מבנים לשימור בהגבלות מחמירות - מגרשים מוסרים:**

רח' פינסקר 10 / אידלסון 22:

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן שלוש קומות. המבנה עבר תהליך שימור מקיף אושר טופס 4 ואכלוס בתאריך 25.11.2014. קיים תיק תיעוד מאושר.

רח' לילינבלום 12:

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן שתי קומות המבנה לאחר אישורה של מחלקת השימור עבר תהליך שימור בטרם אישורה של תכנית השימור וקיבל תעודת גמר בתאריך 26.3.2006. קיים תיק תיעוד מאושר.

רח' מזא"ה 79/דרך בגין 35:

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן שלוש קומות. המבנה עבר תהליך שימור בטרם אישור תכנית השימור ובפקוח מחלקת השימור בתחילת שנות ה-2000 במסגרת היתר שיפוץ.

רח' ברנר 4 - 6:

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן 2 קומות. בהתאם להחלטת הו. המקומית ביצוע שימור המבנה הובטח במסגרת תכנית קודמת תא/מק 4353 בסעיף 6.3 "תנאים למתן היתר איכלוס לבנין החדש בברנר 6, סיום בפועל של עבודות השימור בבנין הקיים לשימור שברחוב ברנר 4"

רח' יצחק שדה 6,4א - מגרש מקבל:

מגרש לגביו הוצא היתר בנייה לבניית משרדים והחלו עבודות הבנייה.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. כמו כן, חיזוק איזור התעסוקה המטרופוליני סמוך לציר מתע"ן בהתאם לתכנית מתאר תא/5000.

מצב תכנוני קיים:

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות - מגרשים מוסרים:

רח' פינסקר 10 / אידלסון 22:

תכניות תקפות: 2650ב', מ, ג, ע, 670, 755

יעוד קיים: מגורים ב

שטח המגרש: 995 מ"ר

זכויות בניה: סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 704.5 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 17.7.17, ע"פ הערכת שמאי העיריה מתאריך 16.7.17, לשווי קרקע 22.600 ש"ח למ"ר. לפי הפירוט שלהלן:

• 390.86 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות

• 233.77 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע

• 79.87 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.

מבוקש להעביר סה"כ 704.50 מ"ר

סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + טופס 4 ואכלוס מתאריך 25.11.2014

רח' לילינבלום 12:

תכניות תקפות: 2650ב', מ, ע, 3478

יעוד קיים: אזור מסחרי

שטח המגרש: 660 מ"ר

זכויות בניה: סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 244.98 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 16.7.17, ע"פ הערכת שמאי העיריה מתאריך 27.6.17 לשווי קרקע 22.000 ש"ח למ"ר. לפי הפירוט שלהלן:

• 172.55 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.

• 72.42 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע

מבוקש להעביר סה"כ 244.98 מ"ר

סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר ותעודת גמר מתאריך 26.3.2006

• יתרת שטחי הבנייה ע"פ תכניות תקפות הועברה בתכנית תא/מק/3478. בתכנית זו מועברים התמריצים בלבד לאחר תיקון הוראות תכנית מתאר מקומית תא/2650ב', שפורסם בילקוט הפרסומים 6241 עמ' 4359 בתאריך 25 במאי 2011.

רח' מזא"ה 79 / דרך בגין 35:

תכניות תקפות: 22650ב', מ, ג, ע, 2260, א, 2260, ב, G, 55

יעוד קיים: מסחרי מיוחד

שטח המגרש: 1,224.4 מ"ר

זכויות בניה: סה"כ זכויות הבניה שנותרו להעברה הינם 710,56 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 16.7.17 וע"פ הערכת שמאי העירייה מתאריך 9.7.17, לשווי קרקע של 16,000 ש"ח למ"ר (למגורים). לפי הפירוט שלהלן:

• 571.85 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע

• 138,71 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע

מבוקש להעביר סה"כ 710,56 מ"ר

סטטוס עבודות שימור: שימור המבנה בוצע על בסיס היתר שיפוץ בתחילת שנות ה-2000

- יתרת שטחי הבנייה ע"פ תכניות תקפות הועברה בתכנית מק/תא/2260א. בתכנית זו מועברים התמריצים בלבד לאחר תיקון הוראות תכנית מתאר מקומית תא/2650ב, שפורסם בילקוט הפרסומים 6241 עמ' 4359 בתאריך 25 במאי 2011.

*** בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכסים מהמבנים ברחובות מאז"ה 79, פינסקר 10 ולילינבלום 12 מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 20% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה. הנימוקים לשכנוע הוועדה יוצגו ע"י אדר' התכנית בעת הדיון בוועדה.**

רחוב ברנר 4-6:

תכניות תקפות: 22650ב', תכנית 4353, תכנית 3876, מ, ג, ע

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 1,158 מ"ר

זכויות בניה: סה"כ זכויות הבנייה שנותרו להעברה הינם 589.40 מ"ר ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 16.7.17 וע"פ הערכת שמאי מתאריך 21.6.17 לפי שווי קרקע של 22,000 ש"ח למ"ר למגורים. לפי הפירוט שלהלן:

• 427.10 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות

• 85,42 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.

• 76.88 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה

מבוקש להעביר סה"כ 589.40 מ"ר

סטטוס עבודות שימור: בהתאם להחלטת הו. המקומית ביצוע שימור המבנה הובטח במסגרת תכנית קודמת תא/מק 4353

יצחק שדה 4, 6, 6א - מגרש מקבל:

תכניות תקפות: תמ"מ/5/1, תא/3639, תא/3319, תא/1/3319, תכנית 22650ב'

יעוד קיים: אזור תעסוקה מיוחד, שפ"פ (מגרשים A2 ו-C6 מתכנית 3319)

שטח המגרש: 8,439 מ"ר

זכויות בניה: תא/3319 שטח עיקרי: 37,259 מ"ר

תא/3319 שטח שירות (40% מעיקרי) 14,904 מ"ר

סה"כ: 52,163 מ"ר

(זכויות בניה משותפות למגרש A2 ו-C6ב)

גובה: 100 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

מספר מבנים: 2

מס' קומות: 23 (4 קומות בסיס+19 קומות עליונות)

מצב תכנוני מוצע:**תיאור מטרת התכנון:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחובות פינסקר 10/אידלסון 22, לילינבלום 12, מזא"ה 79/מנחם בגין 35, ברנר 4-6 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. כמו כן, חיזוק איזור התעסוקה המטרופוליני סמוך לציר מתע"ן בהתאם לתכנית מתאר תא/5000.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ כ- 2249.44 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרשים המוסרים. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנים לשימור מתאריכים כמפורט לעיל, ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל על פי הערכת שמאי העיריה מתאריך 6.7.17, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

- 1 מ"ר בייעוד מגורים בפינסקר 10/אידלסון 22 שווים ל- 4.62 מ"ר בייעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר בייעוד מגורים בלילינבלום 12 שווה ל- 4.5 מ"ר בייעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר בייעוד מגורים במזא"ה 79/דרך בגין 35 שווה ל- 3.27 מ"ר בייעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר בייעוד מגורים בברנר 4-6 שווה ל- 4.5 מ"ר בייעוד תעסוקה במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22, לילינבלום 12, מזא"ה 79/מנחם בגין 35 וברנר 4-6 למגרש המקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, א-6.
- 1.1 מחיקת 704,50 (+140.09) מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22.
- 1.2 מחיקת 244.98 (+48.99) מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לילינבלום 12.
- 1.3 מחיקת 710,56 (+142.11) מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מזא"ה 79 / בגין 35.
- 1.4 מחיקת 589.4 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ברנר 4-6.
- 1.5 תוספת 9334.8 מ"ר (או 10,671 מ"ר) עיקרי בייעוד תעסוקה במגרש מקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, א'.
- 1.6 תוספת 3733 מ"ר (או 4268.54 מ"ר) שטחי שרות במגרש מקבל. ברחוב יצחק שדה 4, 6, א'.

(פירוט השטחים בסוגרים הינו במידה והועדה המקומית תחליט על תוספת של 20% למבנים לשימור)

2. הבטחת חובת שימור המבנים ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22, לילינבלום 12 ו- מזא"ה 79/דרך בגין 35 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

3. בהתייחס למגרש המוסר ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22:

- 3.1 קביעת הוראות בינוי להרחבת דירת גג קיימת בהיתר עפ"י סעיף 62 א(א) ס"ק 5.
- 3.2 ניווד שטח עיקרי של 130 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל קומת הגג עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 9.

4. במגרש המקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, א בגוש 7077 בחלקות 45,46

- 4.1 תוספת גובה של 7 קומות מעל 23 קומות מאושרות + מתקנים טכניים בגג, ל-30 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים.
- 4.2 חיבור 2 קומות המסד העליונות בין המגדלים ליצירת קומה בגובה כפול עפ"י סעיף 62 א(א) ס"ק 5.
- 4.3 במגרש המקבל מתן פטור מתקן חניה עבור תוספת הזכויות מכח תכנית זו.

טבלת השוואה :

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|---|--|--------|------------------------------------|
| רח' יצחק שדה 6,4,6א | רח' יצחק שדה 6,4,6א | | |
| ללא שינוי | 8,439 | מ"ר | שטח המגרש |
| עיקרי : 46,593.8 מ"ר שירות : 18,637 מ"ר סה"כ : 65,230.80 מ"ר | עיקרי : 37,259 מ"ר שירות : 14,904 מ"ר סה"כ : 52,163 מ"ר | מ"ר | סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע) |
| ל"ר | ל"ר | | מספר יח"ד |
| ל"ר | ל"ר | מ"ר | גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי) |
| 148 מ' יחסי=169 מ' אבסולוטי | 121.00 מ' אבסולוטי 100 מ' יחסי | מ' | גובה בניין |
| 30 קומות (4 קומות בסיס + 25 קומות עליונות) + 2 קומות מתקנים טכניים מעל 5 קומות מרתף | 23 קומות (4 קומות בסיס + 19 קומות עליונות) + 2 ק' מתקנים טכניים מעל 5 קומות מרתף | קומות | מספר קומות |
| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
| ללא שינוי | קדמי : 4 לקומות בסיס, 8 לקומות עליונות צדדי ואחורי : לפי תשריט | מ' | קווי בניין |
| ללא שינוי | 25,207 מ"ר – מגרש A2 4,531 מ"ר – מגרש C6 | יח' | חניה |

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|-------------------------|--|--------|------------------------------------|
| רח' פינסקר 10 | רח' פינסקר 10 | | |
| ללא שינוי | 995 | מ"ר | שטח המגרש |
| מחיקת 704.50 מ"ר עיקרי. | לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה לפי הערכת שמאי העיריה נכון לתאריך 16.7.17 ולפי תחשיב העיריה מתאריך 17.7.17 | מ"ר | סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע) |
| ללא שינוי | כקיים | | מספר יח"ד |
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | מ"ר | גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי) |
| ללא שינוי | כקיים | מ' | גובה בניין |
| ללא שינוי | כקיים | קומות | מספר קומות |
| ללא שינוי | כקיים | מ' | קווי בניין |
| ללא שינוי | כקיים | יח' | חניה |

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|--------------------------|--|--------|------------------------------|
| רח' לילינבלום 12 | רח' לילינבלום 12 | | |
| ללא שינוי | 660 | מ"ר | שטח המגרש |
| מחיקת -244.98 מ"ר עיקרי. | לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה לפי הערכת שמאי העיריה מתאריך 16.7.17 ולפי תחשיב העיריה מ-27.6.17 | מ"ר | סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע) |
| ללא שינוי | קקיים | | מספר יח"ד |
| ללא שינוי | קקיים | מ"ר | גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי) |
| ללא שינוי | קקיים | מ' | גובה בניין |
| ללא שינוי | קקיים | קומות | מספר קומות |
| ללא שינוי | קקיים | מ' | קווי בניין |
| ללא שינוי | קקיים | יח' | חניה |

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|---------------------------|---|--------|------------------------------|
| דרך בגין 35/ רח' מזא"ה 79 | דרך בגין 35/ רח' מזא"ה 79 | | |
| ללא שינוי | 1224.4 | מ"ר | שטח המגרש |
| מחיקת -710.56 מ"ר עיקרי. | לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ הערכת שמאי העיריה מ-9.7.17 ותחשיב זכויות העיריה מ-16.7.17 | מ"ר | סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע) |
| ללא שינוי | קקיים | | מספר יח"ד |
| ללא שינוי | קקיים | מ"ר | גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי) |
| ללא שינוי | קקיים | מ' | גובה בניין |
| ללא שינוי | קקיים | קומות | מספר קומות |
| ללא שינוי | קקיים | מ' | קווי בניין |
| ללא שינוי | קקיים | יח' | חניה |

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|--------------------------|---|--------|------------------------------|
| רח' ברנר 4 | רח' ברנר 4 | | |
| ללא שינוי | 1158 | מ"ר | שטח המגרש |
| מחיקת -589.40 מ"ר עיקרי. | לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ הערכת שמאי מ-21.6.17 ותחשיב זכויות העיריה מ-18.7.17 | מ"ר | סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע) |
| ללא שינוי | קקיים | | מספר יח"ד |
| ללא שינוי | קקיים | מ"ר | גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי) |
| ללא שינוי | קקיים | מ' | גובה בניין |
| ללא שינוי | קקיים | קומות | מספר קומות |
| ללא שינוי | קקיים | מ' | קווי בניין |
| ללא שינוי | קקיים | יח' | חניה |

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעלי המבנים לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנים ברח' לילנבלום 12 ומזא"ה 79/דרך מנחם בגין 35 ע"פ הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעלי המבנים לשימור.

2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל :

- השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מזא"ה 79 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

3. תנאים למתן טופס איכלוס במגרש המקבל :

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברחוב לילינבלום 12 וברחוב מזא"ה 79 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

4. רישום הערה :

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|---|---|--|--|
| זיהוי התכנית | | | |
| מספר התכנית 507-0487439 | שם התכנית תא/מק/4620- העברת זכויות מ- 4 מבנים לשימור למתחם יצחק שדה 4, 6, א | מגישי התכנית בנייני רובינשטיין בע"מ פרויקט אורנים בע"מ אלקטרה נדל"ן בע"מ באוהאוס בע"מ חבית כרמי פינטק בע"מ | עורך התכנית אדרי' ניצח סמוק |
| זיהוי הרשות והוועדה | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| <input type="checkbox"/> "ירגילה" (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 type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין |
| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מטות הסעיף בחוק | |
|---|--|--|--|
| התכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ ארבעה מבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכת תכנית השימור על ידי העברת זכויותיהם למגרש מקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, א וחיווך מרכז העסקים המטרופוליטלי של ת"א ע"י תוספת שטחי תעסוקה. | א. 62, (3) חוק התרי"ב התשכ"ה | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016). | |
| התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן: | | | |
| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
| הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | אזור תכנון 602-אזור תעסוקה מטרופוליטלי | אין | התכנית הינה תכנית לניוד זכויות בניה בהתאם לתכנית השימור העירונית 22650 |
| קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבלי השימושים באזור הייעוד. | לפי תשריט אזורי הייעוד: (החוק שדה) אזור תעסוקה מטרופוליטלי סמך להטעת המונים (סעיף 3.3.2) | שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי- משרדים, תעסוקה 1 ותעסוקה 2. | תנאים תוספת תוכניות מכת ניוד הזכויות במגרש ברחוב יצחק שדה הינו לשימושי תעסוקה. |

| | | | | |
|--|--|--|---|------------------------------|
| תנאים מזוהר בהעברת זכויות בניה מסבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגיש מקבל בהתאם לתכנית השימור העירונית תכנית 2650ב'. | גודל המגרש: (יצחק שדה - מגרש מעל 1.5 דונם) רח"ק בסיסי: 4.2 רח"י מירבי: 12.8 | לפי תשריט אזורי יעד: (יצחק שדה) אזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך להשטת המונים (סעיף 3.3.2) | קביעת שטחי בניה 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשיטח הבנייה המרבי | גודל בניה |
| תנאים גובה בניה במגרש ברחי יצחק שדה יהיה 29 קומות + 2 קומות טכניות. | בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובספוף לשעיסים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. | מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות | קביעת גובה הבנייה | הוראות גובה ועיצוב |
| תנאים 1. תבטחת ביצוע שימור המבנה לשימור ברחי לילינבלום 12, מאויז 79 בהתאם להחזיות תכנית השימור 2650ב'. 2. העברת זכויות למגיש מקבל בהתאם להחזיות תכנית השימור 2650ב'. | מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור סעיף 2.5.3 (ב) מאפטר לחחיל הוראות תוכנית נושאית קודמת בתכנית המפורטת החדשה | מבנה או אתר לשימור: פינסקר 10, לילינבלום 12, מאויז 79, ברנר 4-6 הינם מבנים הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת או בתכנית מאושרת. | שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3) | הוראות כלליות לתכנית תוכניות |
| תנאים מתן פטור מתקן חניה בגין תוספת הזכויות של הייזר למגיש המקבל ברחי יצחק שדה. ע"פ סעיף 1.5 בנספח חי לתכנית השימור 2650, הועדה המקומית ראית לפטור את המגיש המקבל. | סעיף 3.8.7 - תקן החניה ייקבע בתכנית | לפי תשריט אזורי יעד: (יצחק שדה) אזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך להשטת המונים (סעיף 3.3.2) | הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 תקן חניה (3.8.7) | תחבורה |

| | | |
|---|--|---------------|
| שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
| שימוש בתוכנית המפורטת | תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם תדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. | |
| | 62א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייטורים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית | סעיף |
| 1. במגרש ברחי יצחק שדה: קביעת הוראות בינוי להרחבת 2 קומות המסד העליונות עד לחיבורן לקומות רציפות. | מחות הסעיף | סעיף קטן (א4) |
| 2. במגרש ברחי פינסקר 10: | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים | |

| | | | |
|---|--|-----------------|--|
| קביעת הוראות בנייה להרחבת דירת קיימת על חגב. | | | |
| במגרש ברזל פיננסור 10 העברת שטח ניקוי ממגדלים שנתונים למסלול הבנייה הקובעות את קומת חגב, ברויפק שלא ועל על 130 פייר. | כל עניין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (הקלות) | סעיף קטן (אג"ש) | |

| תצהיר וחתימות | | | |
|--|-------------------|-----------|----------|
| בדקתי את סוגיית הטכנות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטכנות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוקק את המיזוג) כמוסמן בסעיף 18 במוס"ד זה. | | | |
| מזהים חוקרים: | שם ושם משפחה: | מספר ת.ז. | תאריך |
| שודר גבול, אדר | שודר גבול, אדר | 051082013 | 13/7/17 |
| הונפק המשפטי לועדה: | שם ושם משפחה: | מספר ת.ז. | תאריך |
| הראלה אברהם ארון, | הראלה אברהם ארון, | 9-738926 | 3.7.2017 |

הערת
נצי אילנה סולמי - ראש עמי (מחשוב מוכרזות ועדה מחוזית)
צוות חכונ

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור) ממליצים להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

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

בישיבתה מספר 0018-17'ב' מיום 02/08/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נתן אלנתן לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

ניצה סמוק: מציגה את העברת זכויות מ-4 המבנים שמוצגים במצגת.
ארנון גלעדי: האם זה יהיה כלכלי לשמר את לילינבלום אם מניידים את הזכויות.
ניצה סמוק: המבנה בלילינבלום שומר בעבר בטרם אישור תכנית השימור.
ארנון גלעדי: האם נשארו זכויות כדי לשפץ את לילינבלום?
ניצה סמוק: העברת הזכויות זה מקור המימון.
מיטל: כמה מטר מועברים בתכנית?

רות ארבל: סה"כ הזכויות המועברות הם בהיקף של כ- 2000 מ"ר. ניצה סמוק: בנוסף, אנחנו מבקשים את התמריץ של שמירה על שווי הזכויות להעברה על כל שנה שעברה בסה"כ 20% זכויות נוספות ואנחנו מבקשים את זה רק ללינבלום 12 ודרך בגין 35 ופינסקר 10. הסיבות ללינבלום ודרך בגין הן בגלל העובדה שהמבנה ביצע שימור טרום תוכנית השימור והיזם נאלץ לעשות תבע ב-2 פעימות ונדרש לעשות ריענון לכן מגיעים לו התמריצים הללו. עבור פינסקר 10 עשינו עבודת שימור ברמה חריגה במיוחד.

אורלי אראל: לפני כ-3 חודשים לערך המגרש המקבל היה בדיון והועדה אישרה לקדם תוכנית במסכות ועדה מחוזית שתמחוק זכויות ממעונות עובדים א' ברח' מאזה ותוסיף זכויות ותמיר את שטחי התעסוקה ותוסיף עוד שטח ציבורי לטובת בניית בית ספר יסודי. תוכניות אחרות שהיו בחסן ערפה היו במגרשים אחרים שניידו את זכויות המגורים והתעסוקה ויש מבנה בתהליכי הוצאת היתר. התוכנית של חסן ערפה אושרה לפני 15 ונתנה הוראות איך להוציא היתרים, וקבעה להוציא תוכנית עיצוב. ראובן לדיאנסקי: מה ביטוי הנכון של 20% תמריצים? רות ארבל: כתוב בדרפט.

ארנון גלעדי: כל הזמן יש שדרוגים, לא הגיוני שלא מצליחים להגיע להחלטה סופית בפרויקטים ושכל יזם יכנס ויהיה דיון מחדש והוא יקבל שדרוגים. אורלי אראל: הועדה החליטה שאפשר להגדיל זכויות בניה בחסן ערפה. מיטל להבי: התוכנית של חסן עראפה ישנה והרח"ק נמוך האזור הזה יכול לשאת יותר קומות צפיפות ונפח.

אהרון מדואל: על סמך מה את אומרת שאפשר להוסיף יותר צפיפות? מיטל להבי: בהנחה שתוספת השטחים היא רק לתעסוקה ותקן החניה הוא לפי המתן, והכל נלקח בחשבון אנחנו מבקשים הבהרה ל-20% לשימור ובאיזה מקרה זה חל. ראובן לדיאנסקי: הדיון הזה צריך להיות בדיון פנימי מאשר אל מול היזם. יש כאן אמירה תכנונית ברורה ופתאום מגיעים עם עוד חתוך ולא יודעים עד מתי האם יש התחייבות שעוד בחודשיים שלושה ויבקשו עוד 10 קומות כמו בבגין 100.

אורלי אראל: הראנו לכם את התוצאה הסופית שהתוכנית בסמכות ועדת מחוזית. הצגנו לועדה את 2 התוכניות ואת התוצר הסופי כי זו תוכנית בסמכות מחוזית. מיטל להבי: יש X זכויות שעוברים מהבנין לשימור לבנין החדש. ה-X הוא כנגד מכפיל ועל המכפיל יש את ה-20% בגלל שעברו X שנים.

ניצה סמוק: רק ב-3 מבנים (מפרטת את נושא ה-20% מקריאה את הפירוט). מיטל להבי: מה הגבול של כל שנה ועד כמה שנים יש את ה-20%? ניצה סמוק: עד השנה ה-10 מיום אישור התוכנית.

בנוגע לשאלה של ה-20% בלינבלום 12 ובגין 15 הוסבר כי בגלל שהשימור ב-2 פעימות היזם צריך לעשות ריענון ל-2 המבנים. בפינסקר 10 הוא ביטל תביעה בגין השימור טרום מכירת הבנין וכדי להימנע מתביעה ורכש עבור הדיירים חניה בבנין הצמוד. לקחנו בחשבון שתהיה שחיקה ובסופו של דבר צריך למלא אחר מה שתוכנית השימור כתבה אחרי 4 שנים 5% והיא לא התלתה את זה בדבר. המוכר לא מקבל אף פעם 100% משווי הקרקע אולי 85% וזה עוד לפני המיסוי. בסופו של דבר הסכומים שנשארים ביד וחלק מהמקרים הסכומים לא מכסים את כל השימור.

בנוסף בפורום שימור סיכמנו שבמסגרת התב"ע נבנה על אידלסון 22 היינו בטוחים ששני הבנינים האלו שהם בקו אפס יושבים על שתי חלקות והם יושבים על חלקה אחת. כך שההגדרה של הגבלות מחמירות חלות על שניהם ויש סיכום של פורום שימור אפשר בניה על חלק מסויים בגג. על הגג קיימת דירה מקורית שהיתה של הציירת ציונה טאצר ובמסגרת הזו אנחנו מעבירים שטחים מקומות המרתף למעלה ומרחיבים את הדירה שלא נראית כלל ברח' אנחנו רואים את הזווית ואת החוסר אפשרות לראות את הדירה מהרחוב.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית בהתאם לתנאים הקבועים כולל האישור של ה-20% תוספת זכויות למבנים לשימור לפי הבקשה המפורטת בדרפט.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, אסף זמיר.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7681 בעמוד 4508 בתאריך 23/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/01/2018 הארץ

19/01/2018 ישראל היום

18/01/2018 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדות אחת לתוכנית מטעם רשות שדות התעופה.
להלן פירוט עיקרי ההתנגדות :

| המלצה | מענה | טענה | |
|---|-----------------------------------|--|---|
| לקבל את כל הטענות בהתנגדות במלואם ולתקן את הוראות התכנית בהתאם לניסוחים שרשות שדות התעופה העבירה בגוף ההתנגדות. | הוראות התכנית יתוקנו בהתאם לטענה. | אין לחרוג מההגבלות המחמירות של המנגל"ה של נתב"ג. הגובה המותר לצורך הקמת תרנים ואנטנות המותר הינו +165 מעל פני הים. הגובה האבסולוטי במגרש ברח' יצחק שדה 4,6 הינו +168. יש לציין במפורש בהוראות התכנית שלא תותר הקמת תרנים ואנטנות על גג המבנה לרבות אזכור כפיפות לתמא/ 4/2 בסעיף 1.6. | 1 |
| | הוראות התכנית יתוקנו בהתאם לטענה. | סעיף 1.6 בתכנית- יש לציין יחס של כפיפות לתמא/ 2 /4. | 2 |
| | הוראות התכנית יתוקנו בהתאם לטענה. | יש להוסיף בתכנון התכנית תת סעיף חדש תחת סעיף 6 – גובה מבנים/ בטיחות טיסה ולקבוע את כל ההוראות המפורטות בכתב ההתנגדות. | 3 |

חוו"ד הצוות :

ממליצים לקבל את כל הטענות בהתנגדות במלואם ולתקן את הוראות התכנית בהתאם לניסוחים שרשות שדות התעופה העבירה בגוף ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נתן אלנתן לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

רות ארבל : הוגשה התנגדות של רשות שדות התעופה לתוכנית ואנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות ולהנמיך את הגובה.

ניצה סמוק : ישנה חריגה ב3 מ'.

הועדה מחליטה :

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התוכנית ולתת תוקף לתוכנית .

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל

**דיווח להמלצה למתן ערבות בנקאית בגין סיום עבודות שימור למבנה בכתובת מזא"ה
79/מנחם בגין 35 ע"פ בתוכנית מס' תא/מק/4620**

רקע:

בתאריך 25/04/2018 אושרה למתן תוקף תוכנית מס' תא/מק/4620 להעברת זכויות בניה מ-4 מבנים לשימור ברחובות פינסקר 10/אידלסון 22, לילנבלום 12, ברנר 4-6 ומזא"ה 79/מנחם בגין 35 למתחם יצחק שדה 4, 6 ו-6א.

סעיף 6.3 לתקנון קובע "תנאי למתן היתרי איכלוס במגרש המקבל הינו סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ הנחיות מחלקת השימור.
היה ושוכנע הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע ע"י מה"ע או מי מטעמו"

סטטוס מבנה במגרש המקבל:

שני מגדלים בני 34 קומות של תעסוקה (כ-70,000 מ"ר) מעל הכניסה הקובעת בכל מגדל (לרבות קומת מסד משותפת בגובה 4 קומות) ועוד קומה טכנית כפולה, מעל 5 קומות מרתף. מבנים אלו סיימו עבודות הבניה לפי היתרים 19-1033 (2019), 19-0830 (2019), 17-0074 (2017) והיתר 21-0176 (2021) ועומדים לפני קבלת תעודת אכלוס.

סטטוס מבנים במגרשים המוסרים:

פינסקר 10/אידלסון 22 - טופס 4 ואכלוס מתאריך 25.11.2014.
לילנבלום 12 - תעודת גמר מתאריך 26.3.2006.
ברנר 4-6 - ביצוע שימור המבנה הובטח במסגרת תכנית קודמת תא/מק/4353.

מזא"ה 79/מנחם בגין 35 – בוצע שימור מבנה על בסיס היתר שיפוץ בתחילת שנות ה-2000 (טרם אישור תכנית השימור 2650ב).
קעת עומדים בפני סיום עבודות רענון השיפוץ והשימור.

בשל עיכוב בלוחות הזמנים שנבע מריבוי דיירים, (היות ומדובר במבנה גדול עם 3 כניסות וחזית מסחרית), שהיה צורך להגיע להסדר עימם ואף לפצותם על מנת שיאפשרו את המשך עבודות השיפוץ, לא ניתן יהיה לסיים את עבודות השימור במועד שנקבע (6/21) ולפיכך לא יתקבל תעודת גמר/אכלוס במגרש המקבל לכ-70,000 מ"ר לתעסוקה.

לפי בדיקת מפקח עבודות השימור צפי לסיום עבודות השימור שנותרו (תיקוני צבע בחזיתות, צבע אחיד בפתחים, השלמת עבודות הפיתוח, פירוקים של מרכיבים ואלמנטים ארעיים ושאינם תואמים למקור, הבאת החזית המסחרית לאחידות), הינו כחודשיים.

היקף עבודות אלו מוערך ב- 300,000 ₪ להבטחת סיום עבודות השימור.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

נוכח סיום עבודות השימור בשלושת המבנים לשימור בהגבלות מחמירות ולאור הנסיבות בגין התעכב סיום ביצוע עבודות השימור במבנה לשימור במזא"ה 79/מנחם בגין 35, ובהתאם לסעיף 6.3 בתכנית 4620, מומלץ לאפשר מתן ערבות בנקאית להבטחת סיום עבודות השימור בשווי היקף העבודות שנותרו – 300,000 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

מטרת הדיון: דיון להפקדה

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

מיקום: מרחב מנשיה בין משולש הרחובות ממערב רחוב קויפמן, ממזרח רחוב ברנט ומדרום מסילת הרכבת הקלה המתוכננת.

שטח התכנית: 120.493 דונם



גושים וחלקות בתכנית:

| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|----------------------------------|------------------------------|---------------|---------|----------|
| 4, 13, 22 | 6, 9-12, 14, 18 | חלק | מוסדר | 7004 |
| 10-11, 21, 42-44, 47, 54, 57, 67 | 1-9, 22-41, 56, 58-60, 68-69 | חלק | מוסדר | 7011 |
| 28, 42-43, 56, 60-61 | 27, 29-37, 57, 59 | חלק | מוסדר | 7041 |
| 36 | 1-2 | חלק | מוסדר | 7112 |

מתכננים:

דרמן ורבקל אדריכלות - עורכי התכנית
 מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה - תנועה
 ברוידא מעוז - אדריכלות נוף
 טל איל אדריכלות - שימור
 רקפת הר גבאי - אגרונומית
 לשם שפר - איכות סביבה
 י. לבל - תשתיות
 BFKS - רונן רוזנטל - שמאות וכלכלה
 אמת מידה - מדידה

מחלקת תכנון מרכז ומחלקת שימור, אגף תכנון העיר, עיריית תל אביב יפו

יזם ומגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב, פרטיים.



* ראו נספח א', טבלת בעלויות לפי חלקה המצורף בסוף הדראפט.

רקע היסטורי:

הקדמה:

מרחב מנשיה בתכנית המוצעת הינו חלק מרובע מנשיה שנבנה כחלק מהשכונות שנבנו מחוץ לחומות העיר העתיקה של יפו אך היו חלק בלתי נפרד ממנה. הרובע החל להיבנות ככפר דייגים בשם אירשיד שנבנה על החוף אל מול סלע אנדרומדה ואוכלס בידי נתינים מצריים שהגיעו למקום בשלהי המאה ה-19. במשך 70 שנים משנת 1878 ועד 1948 נבנה רובע מנשיה, כחלק מיפו במהירות ובצפיפות והתפרש מפאתי החלק הצפוני של נמל יפו, בסביבות הרחוב הידוע היום בשם זלדה שניאורסון מדרום ועד הרחוב הקרוי היום רבי מאיר שבכרם התימנים מצפון. ממערב גבל הרובע בחול חוף הים וממזרח בנווה צדק. עם הקמת תחנת הרכבת לירושלים בשנת 1892 הואץ פיתוח השכונה שבשיאה הכילה כ- 18,500 תושבים שנחלקו בחמש שכונות שונות: אירשיד, מנשיה, נווה שלום, יפה נוף וחארת' א-תאנק הידועה גם בשם קרטון. לאחר המלחמה, נותרה מרבית השכונה נטושה ועיריית תל אביב החלה בהרס בתי השכונות בשלושה גלים שנמשכו עד שנת 1976 ובה נשלמה הריסת השכונה ופינוי אחרוני המתיישבים שאכלסו את המקום אחרי עצמאות המדינה.

המשיכה להתיישבות במנשיה נבעה מסמיכותה לציר התחבורתי של הרכבת לירושלים, קרבתה לנמל יפו וצמידותה לצומת דרכים אזוריות בכניסה לעיר.

בתחילת ההתיישבות התפתחה מנשיה במקביל בידי יזמים יהודים וערבים. גם הרכב האוכלוסייה היה מעורב יהודים ערבים ולאומים אחרים כפי שמתקבל מסקרי האוכלוסין שנערכו ונוכחותם של הקונסולים ויכולתם לתת הגנה חוקית לנתיניהם הוסיפה לתחושת הביטחון היחסי.

במרחב מנשיה נחתם גבולה הדרומי הראשון של תל אביב (1921) שעבר במרכז רח' זרח ברנט (רחוב האטליזים) וגבולה המערבי עבר ברח' המרד כיום. השטח הבנוי שבין הגדה הדרומית של רח' ברנט לחומה ההיסטורית נותר חלק מיפו.

מבנים לשימור:

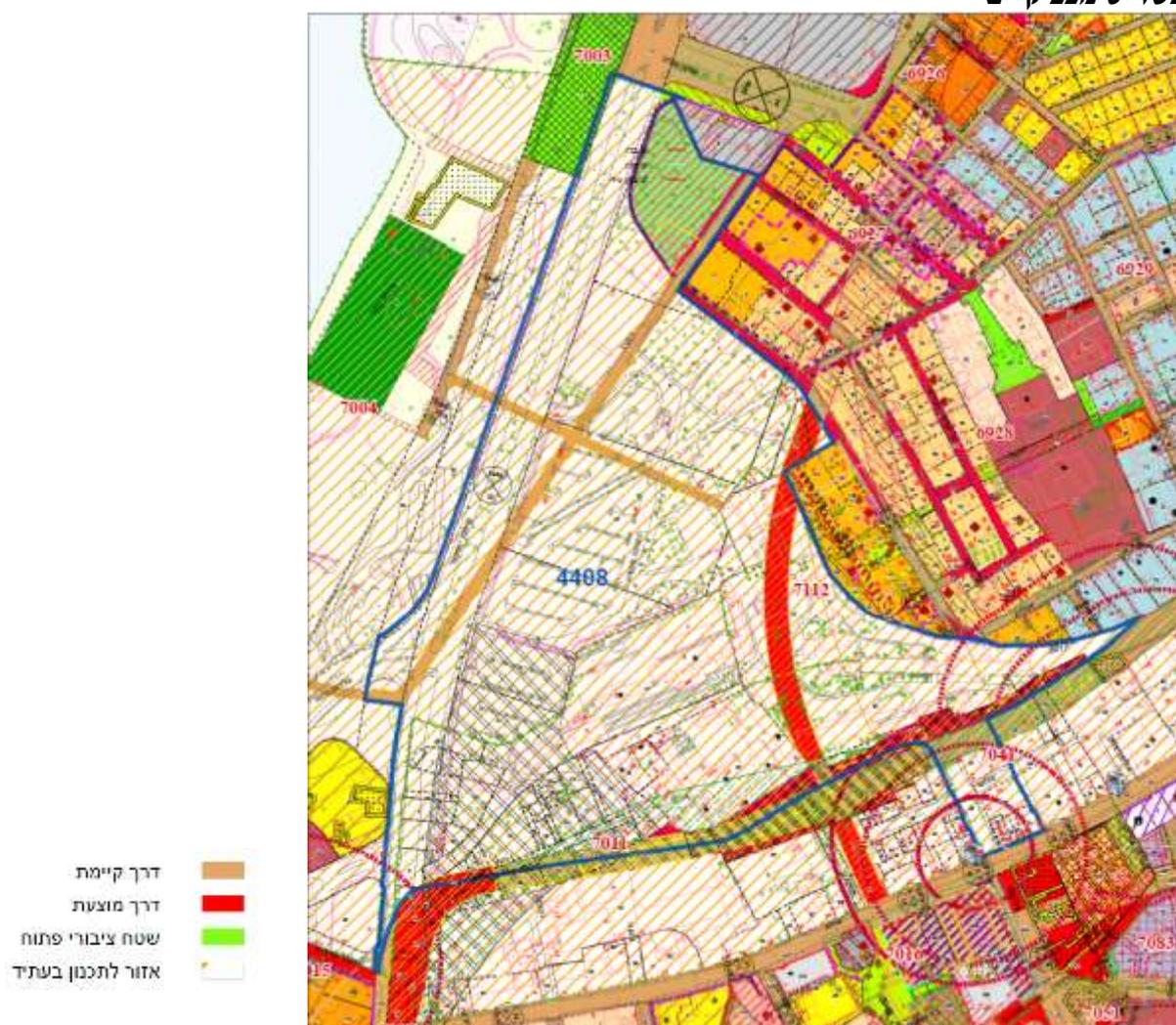
בתחום התכנית מסומנים מבנים לשימור במרחב תחנת הרכבת ההיסטורי - "מתחם התחנה" (חלקם מוכרזים לשימור בתכנית 2650ב') ומבנים ואלמנטים לשימור בתחום מוזיאון בתי האוסף של צה"ל (לשעבר) - מבנים אלה אינם מוגנים סטטוטורית ותכנית זו ממליצה על חלקם לשימור:

מרבית המבנים שימשו כבתי מלאכה בקרבת הרכבת כגון מתחם וילאנד לתעשיית הבניה וחלקם מבנים לתפעול הטכני של עבודת הרכבת כגון מבני מוסך קטרים, מבני מחסנים, אלמנטים מכניים כגון מסילות הרכבת, צלחת סובב הקטרים, גמל ומגדל המים של הרכבת.

את מרחב התחנה (ולאורך מסילת הרכבת) מקיפה חומת אבן כורכר בנויה ומטויחת המפרידה בין הפרשי מפלסים משני צידיה ובה נקבעו פתחים ושערים שחיברו בין התחנה לשכונות הסובבות אותה. במרחב מצוי מקבץ של עצים ותיקים, שהנם חלק חשוב בהגדרת חלקים מהתכנית כאתר שימור.

מצב תכנוני קיים :

תשריט מצב קיים



תכניות מקומיות:

- תא/1200 (1975): שטח התכנון נכלל בתחום תכנית זו ובה מיועד השטח לתכנון בעתיד, דרך מוצעת, דרך קיימת.
- תא/מק/3750 (נובמבר 2008) - "רכבת קלה תחנת אליפלט": התכנית קובעת שטח להרחבת דרך ושטח להקמת תחנה ומתקניה ולפיתוח סביבתי, מטרתה להסיט את תחנת הרכבת הקלה שנקבעה בתמ"מ 1/5 מערבה ולקבוע את מקומה בתחנת אליפלט- הקו האדום. התכנית בחפיפת שטח חלקי בקו כחול בגבול הדרומי של התכנית.
- תא/2650/ב' (2008): התכנית סימנה 16 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ב"מתחם התחנה" (תחנת הרכבת + מחסני תחנה + וילה וילאנד + ביח"ר וילאנד ומחסנים).

תכניות מחוזיות וארציות:

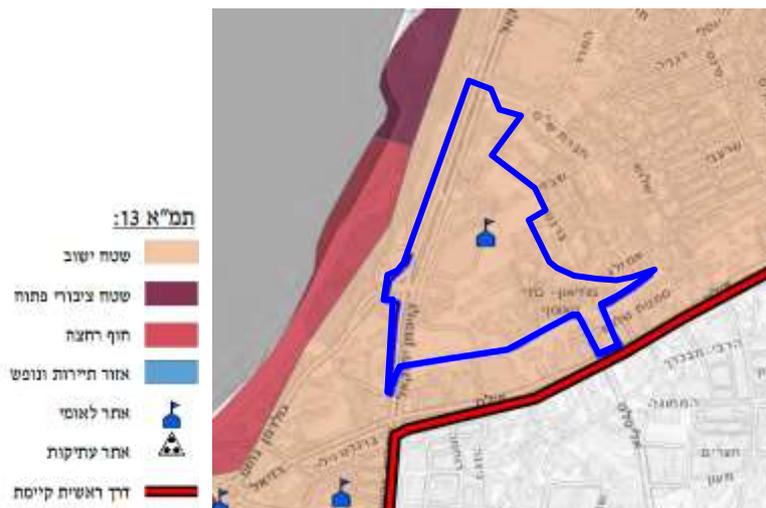
- תמ"מ 5 (15.4.2010) – המתחם מסומן כהמשך של אזור מע"ר, הנמצא בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ולציר מטרופוליני ראשי.
- תמ"מ/1/5 (25.12.2003) – תכנית מתאר מחוזית להקמת תוואי הרק"ל והתחנות. כוללת את סימון רצועה תת קרקעית למטרו עתידי, בתחום התכנית. השטחים במפלס הקרקע נותרים בייעודם הקודם, עפ"י התכניות התקפות החלות בשטח.



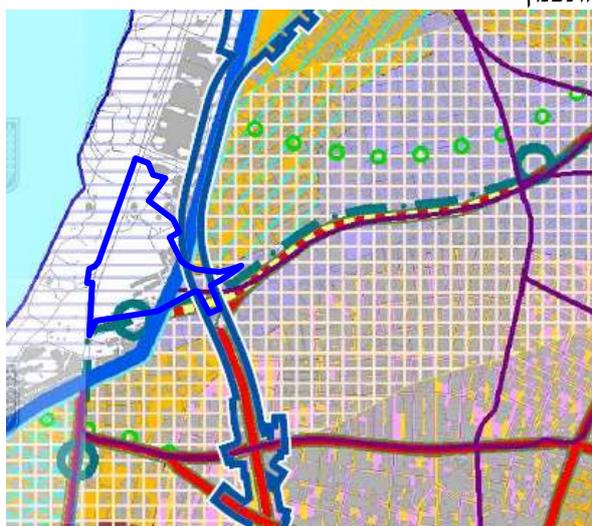
תמא 1 – (פברואר 2020) תשריט התמ"א מסמן את כל שטח התכנית כמרקם עירוני, את חלקה המזרחי של התכנית כאזור רגישות להחדרת מי נגר עילי ואת כל שטח התכנית כשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. בגבולה המערבי של התכנית פארק חוף עירוני תל אביב (שטח התכנית גולש במטרים ספורים לתחום המסומן בתמ"א).



תמא 13 – תשריט התמ"א מסמן את כל שטח התכנית כשטח יישוב. **תמ"א 4/13 –** חוף הים התיכון מחוז תל אביב (19.12.1995) שטח התכנית מצוי בחלקו בתחום עורף החוף וחוצים אותו צירים ירוקים עירוניים משניים.



תת"ל 102 - קו מטרו M2 – פורסם להפקדה 13.10.20
 העברת קו מטרו בהמשך לרחוב שלבים בתת הקרקע לרבות יצירה של תחנות מצפון ומדרום למתחם התכנון



תכנית המתאר תא/ 5000:

- תשריט אזורי ייעוד:
 - ייעוד מגורים מוטה מלונאות (30% לפחות)
 - חזית מסחרית לכיוון רחוב קויפמן והמשך רחוב שבזי
 - ציר ירוק עירוני המחבר בין שלבים לקויפמן, ובין ציר המסילה ואת רחוב קויפמן
 - מוסד ציבורי עירוני



- נספח עיצוב עירוני:
 - מרקם לשימור במרחב התחנה ומוזיאון בתי האוסף
 - גובה בינוי: עד 8 קומות.
 - ציר ירוק
 - המשך רחוב שלבים



- נספח תחבורה:
 - המשך רחוב שלבים כדרך עורקית עירונית מוצעת
 - תוואי הקו האדום של הרק"ל בחלקו הדרומי של מרחב התכנון

טבלת הוראות מיוחדות למתחם תכנון מנשיה 502/ג':

- יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים.
- יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות.
- ייקבעו הוראות שימור למתחם "התחנה".
- תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית, במתחם 502א' בעורף החוף.

מדיניות תמהיל שימושים "פארק התחנה":

בתאריך 10.2.2021 הועדה המקומית אישרה את מדיניות השימושים עבור "פארק התחנה" (מרחב הכולל את שטח התחנה הקיים ושטח מוזיאון בתי האוסף שהתפנה). המדיניות המוצעת תשרת את תושבי העיר ובאיה לאורך כל שעות היום וימות השבוע.

חיבור מוזיאון בתי האוסף והתחנה למרחב אחד : פארק התחנה- יאפשר חיבור של רצף השדרה העירונית מפאתי שדרות רוטשילד, דרך פארק המסילה ועד לרצועת חוף הים.
 חזון המדיניות: פארק עירוני מחובר ופתוח המציע מגוון שימושים ציבוריים, מקיימים ויומיומיים.
העקרונות התכנוניים:

1. מ-מתחמים סגורים ל-מרחב עירוני פתוח ומחובר
 - פיתוח מרחב עירוני חדש לצד אתרים היסטוריים ואתרי שימור, יצירת מוקדי ביקור ועוגנים קהילתיים וציבוריים חדשים בעיר.
 - יצירת רצף עירוני המחבר את מרחב 'פארק התחנה' (תחנת הרכבת ומוזיאון בתי האוסף לשעבר) מתחיל בפאתי שדרות רוטשילד- פארק המסילה, עד לרצועת חוף הים של תל-אביב-יפו.
2. מ-שימושים מסחריים ל-שימושים מעורבים, לטובת תושבי העיר.
 - חיזוק עוגנים יומיומיים בעלי מאפיינים ציבוריים.
 - קידום תמהיל שימושים על בסיס 30% מסחרי ו-70% ציבורי/בעלי אופי ציבורי.
3. שימושים זמניים במבני מוזיאון בתי האוסף - בכדי לייצר שינוי בטווח המידי, ליצור הרגלים חדשים בדינאמיות של המרחב ולמנוע עזובה והזנחה רבת שנים.
 - קידום פרוגרמת מבוססת שימוש זמני.
 - עיבוד "קל" של השטח ללא התערבות גסה, דהיינו השמשה של מבנים ברמת בטיחות ותקינות והתערבות קלה בנוף, כגון שתילת עצים והצללה לרווחת הציבור.
4. גישה ניהולית מאפשרת ופתוחה – שת"פ ציבורי, קהילות עירוניות, קהלים מגוונים, חיבור לעיר ולתושביה.
 ניהול פארק התחנה כאתר פתוח, מחובר וזמין לציבור.
 המדיניות המוצעת הינה לתקופת ביניים עד לביצועה של התכנית המקודמת כיום על כלל השטח, תכנית מנשיה תא/4408.

תכניות סובבות, מדיניות ומתחמי תכנון:

- תא/5000: תכנית המתאר מייעדת את הרצועה מדרום לתכנית שבין רחוב אילת ותוואי מסילת הרכבת הקלה לבניה בגובה עד 40 קומות לשימוש מע"ר סמוך להסעת המונים. בנוסף על פינת רחוב קויפמן מיועדת כיכר עירונית מדרום לתוואי המסילה. תכנית המתאר מפנה למדיניות המסילה. מדיניות המסילה, המאושרת ע"י הועדה המקומית קובעת את מיקום הבניה המגדלית החורגת מסביבתה במתחם וקובעת בניה מרקמית ביתרת השטח. מדרום, בין מסילת הרכבת הקלה ובין רחוב אילת, מסומן מרחב לפיד, לבניה החורגת מסביבתה.
- תא/5016 מרחב לפיד – תכנית בסמכות ועדה מחוזית, בהתאם למדיניות המסילה, המאפשרת תוספת 3 מגדלים בשילוב מסד לשימושים מעורבים של מלונאות (כדוגמת מלון 4 עונות), מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ומסחר. המלצה להפקדה הועדה המקומית בתאריך 24.3.2021
- תא/4599 סמטת שלוש/אליפלט: תכנית בסמכות ועדה מקומית, בהתאם למדיניות המסילה, בין מסילת הרק"ל מצפון, אילת מדרום, רחוב אליפלט ממערב. התכנית מציעה מבנים חדשים לצד מבנים לשימור ומגדל לשימוש מע"רי. לפני דיון להפקדה בועדה המקומית.
- מרחב ולוזין תא/4743 – תכנית מאושרת (מאי 2019) התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה ע"י שימור המרקם הקיים וקביעת בניינים לשימור.
- תא/3501 (מאי 2013): "תפרי נווה צדק דרום" (תכנית מאושרת) מצפון מזרח לתכנית, המשמרת את אופי הבינוי הקיים בשכונה ומגבילה את גובה הבניינים (בחלק הגובל ברחוב ברנט) ל- 2 קומות ועלית גג, בקו אפס לרחוב. לאורך חלקו המערבי של רחוב ברנט. התכנית מגדירה בנוסף צירי מבט על הים וליפו – "ציר יחיאל". בין רחוב קויפמן לרחוב המרד מיועד תא שטח לשימוש ציבורי בנוי ופתוח.
- תא/9032 מדיניות המסילה- אושרה בוועדה המקומית בתאריך 18.11.2020
- המדיניות נחלקת את מרחב התכנון לשני סוגים של מרחבי משנה:
- מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות מדיניות.

מרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות תקפות על פי סעיף 14 בתכנית 1200, וזאת בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.
שצ"פ המסילה - שצ"פ לינארי הממוקם מעל הרכבת הקלה (הקו האדום) בסמוך לתכנית. התכנית מאפשרת את המשך השצ"פ מערבה לים דרך מרחב השימור

מצב השטח בפועל:

- בתחום תכנית מרחב מנשיה קיימים כיום שלושה אזורים עיקריים, המהווים את הבסיס לתכנון:
 - המרחב ההיסטורי לשימור בסביבות התחנה והוא מורכב משני חלקי משנה:
 - מתחם הרכבת ובו בתי מלאכה היסטוריים ומבנה תחנת הרכבת ההיסטורי בקו לירושלים. מרחב זה הידוע בשם "מתחם התחנה" שופץ ונפתח לציבור בשנת 2010 ומשמש למסחר, אירועים ובילוי. הפעילות במתחם נושאת אופי כלל עירוני ומאופיינת בתנוודתיות גבוהה.
 - מוזיאון בתי האוסף לתולדות צה"ל ובו חלקים נוספים ממרחב התחנה ההיסטורי. מרחב זה נשמר ברובו על ידי משרד הביטחון וחלק מן המבנים עברו דרגות שונות של שיפוץ ברבות השנים. מבנים נוספים הוקמו בו מאז קום המדינה לשימוש הצבא, משרד הביטחון. מוזיאון בתי האוסף של תולדות צה"ל התפנה לאחרונה ועובר בימים אלו לניהול חברת אתרים אשר מפתחת אותו בשילוב מתחם התחנה כ"פארק התחנה" ובו שימושים זמניים התואמים את רוח תכנית זו אשר אושרו בדיון ב-10.02.21 בועדה המקומית.
- מתחם התחנה ומוזיאון צה"ל נשענים כיום על חניה ציבורית (זמנית) בתשלום, בניהול אחוזות החוף, הממוקמת ממזרח לרחוב קויפמן ובמגרשי החניה בצ'רלס קלור.
- שטח פתוח לא מבונה: מצוי במבואות המערביים בין מתחם התחנה ועד דרך קויפמן ובו מגרשי חנייה ציבורית, מגרש כדורסל, גינה ציבורית וחורשה צעירה ובה תלוליות עפר שנותרו מההריסות שבוצעו במקום בעבר.

תצ"א משנת 2020



מטרות התכנית :

1. השלמת הרצף העירוני בין שכונת נווה צדק ומבואות יפו הצפוניים באמצעות המשכיות רחובות ומעברים בין שכונות נווה צדק, צפון יפו ודרום העיר ותוספת רחובות חדשים וחיבורם לרשת הרחובות הסובבים, תוספת שטחים לבינוי ברקמה מעורבת הכוללת שימושים למגורים, מלונאות, מסחר ושטחים ציבוריים.
2. שימור מורשת המרחב ההיסטורי מבחינת ערכי נוף וטבע ומורשת בנויה, קביעת אתר לשימור ומבנים לשימור.
3. קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי הסביבה.

עיקרי התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור לתכנון בעתיד ודרכים למגורים ותיירות, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור הכלולים בתחום כיכר עירונית, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטח פרטי פתוח, לדרך משולבת, דרך מאושרת, ולדרך מוצעת.
2. קביעת תחום איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

3. קביעת כיכר עירונית בתחום המרחב לשימור, סימון והוראות שימור מבנים ואלמנטים לשימור הכוללים את תחנת הרכבת העותומאנית, מבנים לשימור הכוללים סדנאות תחזוקה ומלאכה היסטוריים, מסילות הרכבת ואלמנטים נוספים וביניהם החומה העותומאנית משני צידיה, מעגל סובב הקטרים ואלמנטים מכניים היסטוריים נוספים ועצים לשימור.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. התווית המשך ציר ירוק עירוני, בהמשך לפארק המסילה דרך הכיכר העירונית, חיבורו עד רחוב קויפמן לכיוון מרחב הים וקביעת הוראות בנוגע לנטיעות.
6. קביעת הוראות בנייה לייעודי הקרקע ובכלל זה שטחי בנייה על קרקעיים ותת קרקעיים, עירוב שימושים, גובה, מספר קומות והוראות עיצוב ופיתוח.
7. קביעת חזיתות מסחריות מחייבות ברחוב קויפמן, בהמשך רחוב שבזי ומול מרחב השימור.
8. קביעת הוראות להתוויית דרכים.
9. קביעת הוראות להקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום התוכנית.
10. קביעת שלביות למימוש התוכנית.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה

תשריט ייעודי קרקע מוצע





מבט מדרום



1. יעודי קרקע:

התכנית מחולקת לשני מתחמי תכנון עיקריים, האחד מרחב השימור ביעודי קרקע של מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שצ"פ ודרכים. והשני, יעודי קרקע של מגורים ותיירות, מוטה מלונאות לאורך רחוב קויפמן המשלב, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרכים.

מרחב השימור: המרחב מחולק לשני מגרשים – מגרש A ומגרש B אשר נחצים ע"י רחוב המחבר בין רחוב שלבים לקויפמן. המגרשים A ו-B מחולקים לתאי שטח ביעודים של מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ושצ"פ. מגרשים אלו יירשמו על שם העיריה.

מבנים ומוסדות ציבור: תאי שטח A423-A401, B404-B402

תאי שטח אלו כוללים בתוכם את מבני השימור הקיימים במתחם התחנה ומוזיאון צה"ל שהתפנה ואליהם מתווספים מבנים נוספים הדומים בגודלם למבנים הקיימים לשימור אשר משלבים בתוכם שימושי מסחר ושימושים ציבוריים תרבות ופנאי, בהתאם להוראות שלהלן:

1. שימושים: שימושים ציבוריים בדגש על צורכי ציבור לתרבות אומנות ופנאי ושימושים נילווים. בתא שטח A401 הממוקם בקצה המערבי של מתחם השימור יותרו גם שימושי ציבור לצרכי חינוך. שימושי מסחר עד 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעי.
2. המבנה הקיים בתא שטח 401B, ניתן יהיה להריסה חלקית או מלאה בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. הוראות למבנים ואלמנטים לשימור בהתאם למפורט בסעיף בנושא שימור בהמשך דראפט זה.
4. קווי בניין: קו בנין 0 לכיוון הכיכר העירונית. בתא שטח 401A, קו בניין 0 מטר מחייב לכיוון פארק המסילה ולמערב.
5. מספר קומות: בתא שטח 401A תתאפשר עליה לגובה 3 קומות ברוטו. בקומת הגג תישמר נסיגה של 2.0 מטר לפחות מהמרחב לשימור. ביתר תאי התכנית מספר קומות במבנים חדשים יוגבל לקומה אחת.
6. החלטה לגבי הצורך בהסטתם הזזתם או הריסתם של המבנים לשימור המסומנים במספר 17A ו-17 בתא שטח 401A תיקבע בעת תכנון מפורט וכתלות באפשרות להמשך רחוב שלבים במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר ומחלקת שימור.

כיכר עירונית: תאי שטח B603-B602, A610-A604

הכיכר מקיפה את המבנים לשימור ומבנים חדשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וכוללת אלמנטים לשימור, צירים להולכי רגל ואופניים ועצים לשימור. במרחב הכיכר תפותח רחבה עירונית הכוללת שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שבילים להולכי רגל ואופניים, ומתקנים המאפשרים פעילות נלוות, מקומות ישיבה פתוחים בלבד לשירות המבנים בתחום הכיכר, הצללה, מתקנים טכניים, ושטחים לקליטת מי נגר עילי ותיעולם למערכת הניקוז העירונית.

מתקנים טכניים, הנדסיים ומערכות תשתית המשרתים את המבנים בכיכר ימוקמו בתוך המבנים עצמם ובהצנעה בדופן הבניין או מתחת לפני הקרקע ובלבד שלא יובלטו מעל מפלס הפיתוח העליון בתיאום עם מח' השימור.

1. הכיכר העירונית תשאר פתוחה למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע ולא תותר בה הקמת גדרות ושערים.
2. תותר פתיחת פתחים בחומה ההיסטורית במקומות המסומנים בנספח הבינוי לצורך המשך רחוב שלבים, מעבר שבילי הולכי רגל וחיבור בין השכונות והמרחבים הסובבים בתיאום עם מח' השימור.
3. 20% לפחות משטחי הכיכר העירונית הכוללים יאפשרו חלחול טבעי למי תהום.
4. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
5. מפלס הכיכר יהיה המשכי למפלס המרחב הציבורי הסמוך לה.

שצ"פ: תאי שטח A601-A603, B601

במרכז המרחב לשימור עוברת רצועת שצ"פ המחברת בין שצ"פ המסילה והמרחב לשימור לפארק צ'ארלס קלור והים. בתחום שטח זה יותרו שימושי פנאי, שהייה, שבילים למעבר הולכי רגל ואופניים, נטיעות וריצוף.

בהתאם לסימון צירי הולכי רגל בתשריט, ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש לכיוון מזרח- מערב דרך תאי שטח 601A, 602B ויתוכנן בהמשך לפיתוח פארק המסילה. לכיוון צפון- דרום ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש בכיווני דרום-צפון מתחנת הרכבת הקלה ועד רחוב קויפמן מצפון בתאי שטח 601B, 603A.

מגורים ותיירות: תאי שטח 201-208

תאי השטח ביעוד זה מורכבים משתי שורות של מבנים - האחת נמצאת בצמידות למרחב השימור ומקיפה אותו והשניה נמצאת בחזית לרחוב קויפמן.

1. שימושים: מסחר, מגורים ומלונאות. מתוך סך כל השטחים ביעוד זה, 30% מהם מיועדים לשימוש מלונאות ברמה C או D, כשמרבית משטחי המלונאות מופנים לכיוון רחוב קויפמן. בקומת הקרקע של המבנים מסומנת חזית מסחרית מחייבת לכיוון רחוב קויפמן, המשך שבזי ומרחב השימור.

2. מספר קומות:

- א. גובה מרבי כולל קומת קרקע: 7 קומות + קומת גג חלקית.
 - ב. בתאי השטח הפונים אל מרחב השימור (204-207), בתחום הקו המסומן בנספח הבינוי, גובה הבינוי 5 קומות כולל קומת קרקע בתוספת קומת גג חלקית.
 - ג. קומת גג חלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ובלבד שהבינוי בקומה זו יורחק 5 מטר מקו החזית לרחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי והחזית אל מול מתחם השימור.
 - ד. קומת הגג תכלול את המתקנים הטכניים הדרושים לבניין ולא תורשה קומה טכנית או יציאה לחדר מדרגות מעל קומת הגג.
3. תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבנן ובלבד שישמר מרחק מזערי של 6.0 מטר בין המבנים לכל גובהם, מעל הקרקע.
 4. גובה ומפלסי קומות:
 - א. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה. גובה הקומה יהיה עד 5.0 מטר ברוטו ולא יפתח מ-4 מטר ברוטו.
 - ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו. גובה קומה סופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למדינות מה"ע.
- זיקות ההנאה לציבור בתאי השטח המסומנים בתשריט ישמרו פתוחים ומגוננים ברוחב 6.0 מטר וללא בינוי מעליהם. המיקום המדויק של זיקות ההנאה וצורתם ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

5. תכסית הבינוי המרבית תהיה עד 85% מעל ומתחת לקרקע.
6. קווי בניין בהתאם למתואר בנספח הבינוי ובהתאם למפורט:

 - א. בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1- , בחזיתות הפונות לכיוון רחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון המרחב המסומן לשימור: קו בניין מחייב 3.0 מטר. השטח שבין קו הבניין וגבול המגרש יירשם בזיקת הנאה להולכי רגל, יפותח כחלק מן המדרכה העירונית ולא יותרו עמודים קונסטרוקטיביים בשטח זה. בתת הקרקע תותר הנחת ומעבר תשתיות עירוניות.
 - ב. בקומת הקרקע לשאר החזיתות: קו בניין 0 מטר
 - ג. מעל קומת הקרקע בכל החזיתות: קו בניין 0 מטר
 - ד. בתא 204 קו בניין לכיוון החומה ההיסטורית: 4.0 מטר בכל קומות המבנה לרבות קומות המרתף.

7. לא תותר הצמדת שטחי חוף ליחידות דיור בקומת הקרקע. לא תותרנה דירות גן.
8. לא תותר הפנית חלונות מרחב מוגן דירתי לכיוון חזית הרחובות ומתחם השימור בהם מסומן בתשריט חזית מסחרית מחייבת. המקומות הפונים לכיוון החומה ההיסטורית יפותחו כחזית פעילה.
9. גודל יחידות דיור לשטח כולל ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות).

שטח פרטי פתוח: תאי שטח 511-518

- לאורך רחוב קויפמן יפותחו שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לציבור אשר יוצמדו לתאי השטח הצמודים אליהם ביעוד מגורים ותיירות. רצף השטחים הפתוחים לאורך הרחוב מייצר הרחבה של מרחב המדרכה אל מול המסחר במבנים הצמודים.
- תא שטח 511 יוצמד לתא שטח 201.
- תאי שטח 512-513 יוצמדו לתא שטח 202.
- תאי שטח 514 - 516 יוצמדו לתא שטח 203.
- תאי שטח 517-518 יוצמדו לתא שטח 207.
1. שטחים אלו יתוכננו כחלק משטחי השטח הפתוח הציבורי והמדרכות הסמוכים לרחוב קויפמן וכחלק מהמרחב הציבורי ברחוב ותרשם בהם זיקת הנאה לטובת הציבור.
 2. לא תותר הפרדה מפלסית בין מפלס הפיתוח ובין מפלס המדרכות הסובבות. השטח הפרטי הפתוח יישאר פנוי וחופשי בכל שעות היום ולא תותר הקמת גדר, שער או מחסום בין תחום הרחוב ותחום השטח הפרטי הפתוח הגובל בו.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: תא שטח 930 (כולל מגרש ציבורי ביעוד זה שאושר בתכנית 3501 "תפרי נוה צדק דרום" בשטח של 4.6 דונם, סה"כ כ- 11 דונם)

1. שימושים: שימושים ציבוריים כגון חינוך, דת, קהילה, תרבות ספורט וכ"ו, בהתאם לתכנית צ'.
2. קווי בניין:

לכיוון רחוב ברנט קו בניין 5.0 מטר
לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 קו בניין 5.0 מטר

- לכיוון רחוב שבזי קו בניין 15 מטר
3. לשאר החזיתות קו בניין 0 מטר.
 4. בהמשך לרחוב המרד תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים, ברוחב 6.0 מטר לפחות בין רחוב ברנט והמשך רחוב שלבים, כמסומן בתשריט.
 5. מספר קומות: עד גובה 5 קומות כולל קומת קרקע. + קומת גג, כולל מתקנים טכניים בגג.
 6. התכסית המרבית המותרת לבנייה לא תעלה על 50%.
 7. חלק מהשטחים הפתוחים של מגרש זה יפותחו בצמוד לשכונה וישמשו לשטחי חוץ, משחק ופעילות גם מחוץ לשעות הפעילות של מבנה הציבור.
 8. בקומת הקרקע לכיוון רחוב קויפמן והמשך דרך שלבים המסחר יתוכנן כחלק מדופן המבנה ויהיה פתוח לציבור לכיוון הרחוב וללא הפרדה מפלסית.
 9. אוורור החניה הציבורית יהיה לגג המבנים ובכל מקרה פתחי אוורור ליציאת אוויר לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנה.

שצ"פ : תאי שטח 650-655

- סמוך ליעוד המגורים והתיירות, יפותחו מספר גינות ציבוריות עם מתקני ספורט ופעילות, אזורי שהייה, נטיעות והצללות. לרבות שימור חלק מהשטח הפתוח הקיים בצמוד לרחוב שבזי בחלקה המזרחי של התכנית.
- בנוסף לשטחים אלו, יפותחו רצועות שצ"פ המשכיות לרשת הרחובות החדשה לקישור הולכי רגל ממתחם השימור דרך הבינוי אל הים.
1. כלל השטח הציבורי הפתוח יפותח לרווחת הציבור ולא תותר הצבת כל גדר, שער או מחסום למעט גדרות הגנה סביב מגרשי ספורט ומשחק בתא 601.
 2. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
 3. מתחת לתאי שטח 650-651 יפותח חניון ציבורי בתכסית מרבית של 85%.
 4. תקרת החניון מתחת לשטח הציבורי הפתוח תאפשר מעליה מילוי אדמה ופיתוח בעומק של 1.5 מטר לבתי גידול לנטיעות וצמחיה. פני השטח הפתוח יפותחו ללא הגבהה מעל פני הקרקע.
- אוורור החניון הציבורי התת קרקעי יעשה לגגות המבנים בתאי שטח 208,207 ובכל מקרה פתחי אוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנה.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | | | | | מספר קומות | מספר יח"ד | (% מתא שטח) |
|-------------------|-----|---------|-----------|----------------|------------|-----------|----------------|
| מעל הכניסה הקובעת | | | עיקרי | גודל מגרש כללי | | | |
| (3) 7 | 79 | (2) 85 | (1) 16624 | 2794 | | 201 | מגורים ותיירות |
| (3) 7 | 105 | (5) 100 | (1) 17581 | 3182 | | 202 | מגורים ותיירות |

| מעל הכניסה הקובעת | | עיקרי | גודל מגרש כללי | מספר קומות | מספר יח"ד | (% מתא שטח) |
|----------------------|-----|--------|----------------|------------|-----------|-------------|
| (3) 7 | | (2) 85 | (7) 5646 | 941 | | 203 |
| (3) 7 | 77 | (2) 85 | (8) 8588 | 1684 | | 204 |
| (3) 7 | 123 | (2) 85 | (8) 14336 | 2811 | | 205 |
| (3) 7 | 100 | (2) 85 | (8) 10583 | 2075 | | 206 |
| (3) 7 | 90 | (2) 85 | (10) 15499 | 3039 | | 207 |
| (3) 7 | 62 | (2) 85 | (1) 11766 | 2307 | | 208 |
| (13) 2 | | 85 | (12) 3039 | 2026 | מגרש A | A401 |
| | | 100 | (14) | 194 | מגרש A | A402 |
| | | 100 | (14) | 135 | מגרש A | A403 |
| | | 100 | (14) | 251 | מגרש A | A404 |
| | | 100 | (14) | 158 | מגרש A | A405 |
| | | 100 | (14) | 164 | מגרש A | A406 |
| | | 100 | (14) | 102 | מגרש A | A407 |
| | | 100 | (14) | 506 | מגרש A | A408 |
| | | 100 | (14) | 337 | מגרש A | A409 |
| | | 100 | (14) | 313 | מגרש A | A410 |
| | | 100 | (14) | 120 | מגרש A | A411 |
| | | 100 | (14) | 117 | מגרש A | A412 |
| | | 100 | (14) | 505 | מגרש A | A413 |
| 1 | | 100 | 497 | 497 | מגרש A | A414 |
| 1 | | 100 | 137 | 137 | מגרש A | A415 |
| 1 | | 100 | 447 | 447 | מגרש A | A416 |
| | | 100 | (14) | 613 | מגרש A | A417 |
| 1 | | 100 | 136 | 136 | מגרש A | A418 |
| | | 100 | (14) | 229 | מגרש A | A419 |
| | | 100 | (14) | 894 | מגרש A | A420 |
| 1 | | 100 | 824 | 824 | מגרש A | A421 |
| 1 | | 100 | 331 | 331 | מגרש A | A422 |
| | | 100 | (14) | 496 | מגרש A | A423 |
| | | 100 | (14) | 215 | מגרש B | B401 |

| מזעל הכניסה הקובעת | גודל מגרש כללי | עיקרי | מספר קומות | מספר יח"ד | (% מתא שטח) |
|--------------------|------------------------------|------------------------|------------|-----------|-----------------------------------|
| | 493 | (14) | מגרש B | B402 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 1 | 139 | 139 | מגרש B | B403 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 1 | 455 | 455 | מגרש B | B404 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 7 | 11024 | (12) 44096 | | 930 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | | שימוש | | <סך הכל> |
| סה"כ יחידות | שטחי בנייה כוללים על קרקעיים | תמהיל השימושים הסחירים | מלונאות | | |
| 695 | 28,965 | 29% | מגורים | | |
| 640 | 65,500 | 65% | מסחר | | |
| | 7,136 | 6% | מבני ציבור | | |
| | 52,762 | | סה"כ | | |
| | 154,363 | | | | |

הערות ברמת הטבלה:

- א. התוכנית לא קובעת שטחי שירות מעל ומתחת הקרקע, שטחי שירות יקבעו בעת הוצאת היתר. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.
- ב. שטחי המרתפים בתאי השטח בתוכנית יהיו בשטח של עד 50% מהזכויות מעל הקרקע ובהתאם להוראות תכנית המתאר.
- ד. לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
- ה. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, או מרפסות גג מקורות. בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות השטח לא יעלה על 14 מ"ר למרפסת וסך שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות ו-6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.
- ו. בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו הצללות עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.
- ז. תותר המרת שטחים לטובת שימושים נלווים לכל יעוד בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים המותרים.
- ח. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר המרה של 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעיים במתחם לטובת שימושי מסחר ויתאפשר לרכזם במבנים עצמאיים במתחם השימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפחות 45% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
- (2) 15% משטח המבנן יישארו פתוחים וישמשו כשטח לחלול או לפי שטח המסומן כזיקת ההנאה בתשריט, לפי הגדול מביניהם.
- (3) תותר תוספת קומת גג חלקית. לכיוון המרחב לשימור, גובה קומות יוגבל ל-5 קומות + קומת גג חלקית בעומק 20 מ' מקו הבניין בהתאם לנספח הבינוי.
- (4) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1-קו בניין 0 בקומות 2-7.
- (5) שטחי החלחול לתא שטח זה ינתנו בשטח השפ"פ המוצמד לו. בעת הוצאת היתר תינתן גמישות למיקום סופי של שטחים אלו.
- (7) 100% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות למעט מסחר בקומת הקרקע.
- (8) יותר שימוש מגורים ב-100% מהשטחים למעט מסחר בקומת הקרקע.
- (9) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1- קו בניין 0 בקומות 2-7.
- (10) לפחות 35% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
- (11) תותר תוספת קומת גג חלקית.
- (12) בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.
- (13) תותר תוספת קומת גג חלקית.

- (14) שטחי הבניה למבנים קיימים לשימור יהיו בהיקף השטחים הבנויים הקיימים ולא יותרו תוספות בניה או הרחבות למבנים לשימור.
 (15) קו בניין 5 מטר לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 וקו בניין 15 מטרים לכיוון רחוב שבזי.

תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי:

- תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התוכנית ע"י הועדה המקומית. התוכנית תפורט על פי הנחיות מה"ע או מי מטעמו ובנושאים הבאים:
- א. פירוט עיצוב המבנים והוראות מפורטות בדבר טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, קווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה לרבות גובה קומות.
 - ב. תכנון מפלסי המדרכות הסובבות ומפלסי הכניסה, פתחים, כניסות לבניינים.
 - ג. פירוט תמהיל יחידות דיור.
 - ד. קביעת השימושים לכל מבנה כולל מיקום מחייב של מסחר. קביעת אופן שילוב עירוב השימושים עם מגורים בבניין אחד.
 - ה. עיצוב נפחי של הבניין, חומרי גמר, פרטי בנייה מנחים ואופי פתחים.
 - ו. תוכנית פיתוח ובכלל זה לשטחים הפתוחים, זיקות ההנאה וחצרות הבניינים לרבות גינון, נטיעות עצים ואמצעי הצללה.
 - ז. קביעת מיקום כניסות לחניה, מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי וחניה לרוכבי אופניים במרתפי חניה ובמרחב הציבורי בהתאם לתקן התקף ומדיניות העירייה בעת הוצאת היתר בנייה.
 - ח. קביעת פתרונות אשפה, מיקום מתקנים טכניים והנדסיים לניקוז, כיבוי, ביוב ומים ותשתיות חשמל ותקשורת יוצנעו במעטפת הבניין כחלק מהחזית ובקו הבניין ויתוכננו עם מסתור המותאם לחזית המבנה או בקומת המרתף.
 - ט. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חו"ד מהיחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
 - י. הקמת בתי אוכל מחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
 - יא. קביעת פתרונות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית.
 - יב. קביעת פתרונות אקוסטיים בהתאם לבדיקת רעש.
 - יג. פיתוח בהתאם למפורט בסעיף הוראות פיתוח בפרק זה.
 - יד. קביעת שלביות בינוי
 - טו. קביעת פתרונות לנידוף בשטחי המסחר יהיו בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.
 - טז. ביצוע סקר אנרגיה על פי הנחיות מהנדס העיר. תכנית העיצוב תפרט את אופן יישום תוצאות הסקר, כולל התחייבות ליישום אמצעי התייעלות אנרגטית וכן יישום פתרונות לסוגי מתקני ייצור האנרגיה (כגון אנרגיה סולארית וקו-גנרציה), מיקומם ואופן חיבורם לתשתיות הנדרשות.
 - יז. קביעת אחוז ומיקום לעמדות טעינה לרכב חשמלי בכל מגרש.

2. הוראות בייעודים מגורים ותיירות:

- א. בגמר חזיתות המבנים לא יותר שימוש בחיפוי אבן טבעית או חומר דמוי אבן וכן לא יעשה שימוש בחיפוי חומרים שאינם עמידים במליחות של סביבה ימית בשל הקרבה אל הים.

ב. פתחי אוורור המרתפים, מערכות הבניין ופירי המסחר והמלונאות ישולבו בתוך גרעין הבניין ותעלות האוורור יולכו עד גג המבנה. לא יורשה אוורור חניונים אל הרחוב או מרחב השימור בקומת הקרקע.
 ג. קומת הגג הטכני תכלול ארובה בגובה 2 מטר מעל חדר היציאה לגג או מעקה הגג, הגבוה מביניהם.
 ד. פרגולות בקומת הגג יבנו בהתאם להנחיות החוק ובנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מטר מקו החזית לכיוון חזית רחוב קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון מתחם השימור.
 ה. בבניינים עם חזית מגורים בקו 0 יתאפשרו מרפסות מעבר לקו הבניין ומעל תחום הדרך או זיקת ההנאה מגובה קומה שניה ובעומק שלא יעלה על 1.2 מטר מקו הבניין. מיקום המרפסות יקבע במסדרת תוכנית עיצוב אדריכלית.

2. הוראות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: ראה פרק מרחב שימור.

3. מרחב השימור:

4.1 מבנים ואלמנטים לשימור:

- א. המבנים והאלמנטים לשימור מופעים בנספח השימור ובתשריט התכנית.
- ב. כל המבנים והאלמנטים הינם לשימור מחמיר ולא תותר הריסתם למעט תאי שטח שהוגדרו להם הוראות מיוחדות בסעיף 4 בתכנית זו וחלקי מבנה מאוחרים שיוחלט על הריסתם לאחר הכנת תיק התייעוד ובאישור מחלקת השימור.
- ג. שימושים מותרים במבנים לשימור כמפורט מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ד. מפלס כניסה קובעת למבנה לשימור הינו המפלס ההיסטורי ולא יתאפשר שינוי גובה מפלס זה.
- ה. גג המבנה המקורי הינו לשימור ולא ניתן לשנות גובה, שיפוע, רכס, חומרים קונסטרוקציה או כל אלמנט אחר המהווה חלק מהגג.
- ו. הפתחים ההיסטוריים במבנה ישומרו או ישוחזרו בהתאם למצב המקורי של המבנה. לא תתאפשר פתיחת פתחים חדשים או לאיטום פתחים קיימים, שינוי גבהיי פתחים, חומרים וכו'.
- ז. גמר מבנים לשימור יהיה זהה למקור ולטכנולוגיה המקורית של המבנה.
- ח. לא תותר הוספת מרפסות במבנים לשימור
- ט. ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים לשימור בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.
- י. איורור המרתפים יהיה דרך ארובה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.
- יא. מיקום מערכות עבור המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג או בשטח מבנה חדש או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.
- יב. גוונים, תאורה, שילוט, אמצעי ביטחון, גגות, וכו' ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.
- יג. לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות או מתקפלות כגון מרקזה.
- יד. תנאי להוצאת היתר במבנה לשימור הוא תאום ואישור מחלקת השימור.
- טו. תנאי איכלוס המבנה לשימור יהיה גמר שיפוץ המבנה לשימור בפועל.
- טז. תחזוקת מבנים לשימור-בהתאם לנספח ג של תכנית השימור 2650 ב.

4.2 הנחיות מיוחדות עבור אלמנטים לשימור :

- א. חומה ושערים שימור ושיקום החומה והשערים ההיסטוריים ושיחזור חלקי חומה שנהרסו. כחלק מגישה למרחב השימור סומנו בתשריט שערים חדשים לפתיחה בחומה במידה ויבוצעו דרכי הגישה אליהם ומהם. הפתיחה תבוצע לפי הנחיות מהנדס קונסטרוקציה המתמחה במבנים לשימור ומחלקת השימור ותוך הבטחת שלמות החומה.
- ב. גמל המים- שימור ושיקום גמל המים כחלק ממערכות המים הקיימות במרחב.
- ג. מגדל מים במידה וידרש לפנות את מגדל המים ממיקומו ההיסטורי, יתואם מיקומו החדש עם מה"ע או מי מטעמו. מיקומו החדש יהיה בתוך מרחב השימור ובקרבת מיקומו ההיסטורי.
- ד. באר המים ההיסטורית הקבורה בסמוך למתקן מסובב הקטרים ובור מים בסמוך למוסך הקטרים. הבאר והבור מכוסים כיום בריצוף ויש לערוך חפירות גישוש על מנת לחשוף אותה ללא פגע. שיקום ואופן ביצוע בתאום עם מחלקת השימור.
- ה. סובבן- הסובבן הינו מתקן הנדסי היסטורי לסיבוב הקטרים. שילובו במרחב הפתוח יעשה כחלק מתכנון מפורט עבור מרחב התכנון באופן שידגיש את מרכזיותו והאלמנט עצמו ויובא לאישור אדריכל העיר ומחלקת השימור. שיקום המתקן יעשה לפי הנחיות מהנדס המתמחה במתקנים היסטוריים מסוג זה ומחלקת השימור.
- ו. פסי מסילות הרכבת העותמאנית והנוסף לה מתקופת המנדט הבריטי שיקום המסילות יעשה כחלק מתכנון מפורט לפיתוח במרחב התכנון כך שיובטח שימורן ושילובן בתכנון השטח הפתוח באופן שיבלוט לעין אך יאפשר מעבר נגיש בחציית המסילות והליכה נוחה לאורכן.

4.3 בניה חדשה במרחב השימור :

- תתאפשר במיקום המסומן בנספח הבנוי והתכנית המרבית שלו תהיה בהתאם לתכנית זו.
- א. לא תתאפשרנה תוספת מרפסות למבנים אלה
- ב. שטח מרבי כולל על קרקעי במבנה בודד חדש : 500 מ"ר
- ג. קו בניין אפס מחייב בכל החזיתות.
- ד. גובה הבינוי יהיה עד קומה אחת בלבד ובגובה שלא יעלה על 7.0 מטר ממפלס הקרקע ועד רום גג הבניין אשר יהיה דו שיפועי. גובה קירות המבנה בחלקו הנמוך של השיפוע לא יעלה על 4 מ. הגובה הסופי יקבע בתיאום מול מחלקת שימור ובהתחשבות במבנים לשימור בסביבה. חומרי גמר כגון- גמר קירות החוץ, גוונים, גגות, הצללות, תאורה, שילוט של המבנים החדשים ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.
- ה. שטח החוץ של המבנה יפותח במקשה אחת עם תוכנית הפיתוח הכללית של מרחב השימור תוך התאמת הכניסות למפלסי הפיתוח ללא הפרדות מפלסיות.
- ו. מרתפים- ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.
- ז. איזורר המרתפים יהיה דרך ארוכה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.
- ח. מיקום מערכות- מיקום מערכות עבר המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג הנסתר או בשטח מבנה חדש אחר או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.
- ט. הצללות ופרגולות- לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות. כן תתאפשר הצללה מתקפלת כגון מרקזה

מבד .

3.4 הוראות כלליות למרחב לשימור :

- א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.
- ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא .
- ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו' יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש .
- ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.
- ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשר שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.
- ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.
- ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור .
- ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר' העיר ומחלקת השימור .
- ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

נטיעות:

1. נטיעת עצים חדשים

- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות
- ב. יש לייצר בית גידול רציף ללא מחיצות כדי להרחיב את מרחב המחיה של שורשי העץ ככל הניתן.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות. בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף ובנפח של 24 קוב לעץ.
- ד. נטיעת עצים חדשים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח .
2. עצים לשימור :

- א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.
- ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא .
- ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו' יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש .
- ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.

ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשר שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

- ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.
- ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור.
- ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדרי' העיר ומחלקת השימור.
- ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

זיקות הנאה:

בתאי השטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם למפורט בתשריט.

תחום זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ישמר פתוח בכל שעות היממה ולא תורשה בו הקמת גדרות ושערים. חומרי הגמר לפיתוח תחום זה יוצגו בתוכנית העיצוב האדריכלי, כתנאי להוצאת היתר בנייה. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל.

תנועה וחניה:

1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ולא יעלה על 1:0.5 ליח"ד, למסחר 0- חניות ולמלונאות 1:15 ליחידה מלונאית

. סידורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיו על פי תוכנית פיתוח ועיצוב האדריכלי עם מתן העדפה למיקום בתת הקרקע.

3. רצועת נטיעות רציפה תשמר לאורך זכות הדרך כמקור צל להולכי הרגל לאורך הרחוב. יש לשמור על בתי גידול מוגנים בנפח של 8 ק"ב בהידוק קרקע נמוך סביב שוחות העצים על מנת לאפשר להם להתפתח לעצי צל בוגרים

4. תתאפשר חציית הולכי רגל ואופניים וימוקם מעבר חציה ברחוב שלבים בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 601B ומעבר הולכי רגל ואופניים ברחוב המתוכנן בתא שטח 718 בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 650.

5. פיתוח הדרכים בסמוך למבנים ואלמנטים לשימור יעשה בתיאום עם מחלקת שימור, בלווי חוות דעת קונסטרוקטיבית להבטחת יציבות המבנים.

6. רצועת נטיעות תישמר בתוואי זכות הדרך כמפורט בסעיף פיתוח נוף ובהתאם למסומן בנספח הבינוי והפיתוח.

מרתפים:

בתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות:

א. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול רציף לעצים בעומק של 1.5 מ' לפחות למילוי באדמה גננית, נפח בית גידול של 24 קוב לעץ.
ב. מקומות החניה התת קרקעיים המיועדים לשימושי מלונאות לפי התקן לא יוצמדו וישמשו לטובת חניה ציבורית.

בתאי שטח במרחב השימור :

א. תותר הקמת מרתפים בתכסית המבנה לשימור בלבד, לשימוש פונקציה נלווית בקומת הקרקע. לא תותר גישה על קרקעת נפרדת למרתף, חצרות אנגליות או חצרות מונמכות.
ב. תותר הקמת מרתפים בכפוף לתיאום ואישור הנחיות מחלקת שימור בעיריית תל אביב להבטחת הגנה על העצים לשימור ובתי הגידול שלהם וכן הגנה על המבנים והאלמנטים לשימור הפזורים בשטח הכיכר. לא יותרו פתחי אוורור לכיוון הכיכר העירונית וכן לא יותרו חצרות טכניות ואנגליות.

חניון ציבורי מתחת לתאי שטח 207-208, 718 :

כחלק מהנחית תכנית המתאר, יבוצע חניון ציבורי מתחת לתא שטח 718 ו-650 ביחס המרה 0.1 לחניות הקיימות כיום בצ'רלס קלור.
א. מרתפי החניה בתאי השטח הפרטיים 207-208 יפותחו במשותף עם חניון זה ויחלקו את רמפת הכניסה.
ב. זיקת הנאה תירשם למעבר הציבור ברכב וברגל בין החניונים הפרטיים והחניון הציבורי מעל ומתחת לקרקע.
ג. במידה והחניון הציבורי יבנה בשלב מאוחר יותר יובטח מעבר עתידי לחניון הציבורי, כתנאי למתן היתר בנייה.
ד. לא תורשה הקמת מבני יציאה וכניסה לחניון הציבורי מהשטח הפתוח.
ה. פתרונות הכניסה והיציאה להולכי הרגל ישולבו ויאוחדו עם פתרונות הכניסה והיציאה הציבוריים מהחניון הציבורי ויוטמעו בתוך המבנים כך שתינתן כניסה נפרדת להולכי הרגל. זיקת הנאה תירשם לטובת מעבר לציבור וכניסה זו תהיה פתוחה בכל שעות פעילות החניון הציבורי.

איכות סביבה:

במסגרת התכנית נעשה דוח סביבתי המתייחס לסוגיות הבאות :

רעש:

א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א-יפו בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ומפלסי רעש תחבורה בהתייחס לקרבה לרחוק קויפמן וקו הרכבת הקלה.
ב. תנאי למתן היתר בנייה למבנה בייעוד מסחר יהיה בכפוף להנחיות חוות דעת סביבתית לתכנית והכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.

איכות אוויר:

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לאישור היחידה הסביבתית של

עיריית תל אביב-יפו. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם, מיקום פתחי כניסת אוויר צח על גגות המבנים. דרישות היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

מיתון רוחות ואקלים:

א. בשלב אישור תוכנית עיצוב אדריכלית, עם קביעת תצורת הבניינים הסופית, תבוצע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית, ויועברו המלצות, במידת הצורך, לשילוב אמצעים למיתון הרוח. תכנון האמצעים יבוצע ע"י אדריכלי התוכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי יועץ אקלימי ותוך התייחסות למסקנות נספח הסביבה של תכנית זו.

הנחיות לצמצום הפרעה מעירוב שימושים:

הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. תעשה הפרדה מוחלטת 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. בבתי אוכל ומטבחים תינתן עדיפות לפריקה וטעינה של מטענים, חומרי גלם ואשפה בתת קרקע, ככל שלא יתאפשר תובטח גישה נפרדת שלא בחזית הקדמית לרחוב או למתחם השימור, במסגרת קו הבניין. שעות הפריקה והטעינה יהיו בין 07:00 בבוקר לבין 19:00 בערב בלבד בתי אוכל יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שיפלטו באמצעות ארובות בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן. במידה ותהיה כוונה לבצע פעולות של טיגון או צלייה, יחויבו בתי העסק בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שיפלטו בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן.

זיהום קרקע וגזי קרקע:

א. בשלב התכנון המפורט, בשטח המוגדר כאזור המחייב בדיקת קרקע, על פי מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע של מחוז ת"א, ובכפוף לסקר ההיסטורי והנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, ככל שיידרש, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה ב. בשלב התכנון המפורט, בשטח המתחם הלוגיסטי לאחסון ועבודות עץ ומתכת, כמו גם במתחמים הצמודים ללוחי פלסט ומוסך רכבי האספנות יערך סקר קרקע היסטורי ובמידת הצורך יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה.

בניה ירוקה:

פתרונות בנייה ירוקה יינתנו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ובו תוצג התייחסות לנושא בנייה בת קיימא ועמידה בהנחיות ומדיניות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

תנאים להוצאת היתרי בניה: תנאים כלליים לכל ייעודי הקרקע:

4. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית ובפירוט על פי הנחיות מה"ע.
5. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר פתוח בין תאי השטח והרחובות ובשטחים הפרטיים הפתוחים, כמסומן בתשריט. ולרישום הערת אזהרה על שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה רישום השטחים הציבוריים ואת תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל, בתחום התוכנית. לרבות הבטחת הקמת מנגנון תחזוקה כך שתינתן התחייבות מבקש ההיתר המאפשרת לעיריית ת"א-יפו לבצע עבודות בשטחים אלו.
6. תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר אסבסט מוסמך ושהעתק ממנו יועבר לרשות לאיכות הסביבה. פינוי האסבסט יבוצע ע"י קבלן אסבסט מוסמך לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
7. הגשת חוות דעת סביבתית לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו. חוות הדעת תתייחס בין השאר לנושאים הבאים :
 - א. מניעת מטרדים סביבתיים בשלב עבודת הבנייה.
 - ב. חו"ד אקוסטית כולל בדיקה אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.
 - ג. הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים.
 - ד. ביצוע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית שיועבר לאגף פיקוח על הבנייה.
8. קביעת אמצעים אקוסטיים נחוצים בהתאם לממצאי בדיקה עדכנית של מפלסי הרעש החזויים ובדיקת רמת ההנחתה הנדרשת לצורך מיגון דירתי לאישור ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.

בתאי שטח ביעוד מגורים ומלונאות :

1. במידה וקיימים בתא השטח זכויות לשימוש מלונאי. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת מימוש הזכויות המלונאיות.
2. עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12 ורישום הערת אזהרה בדבר שימוש מלונאי. וכן עמידה בהנחיות המרחביות, ככל שייקבעו טרם אישור התוכנית, ואשר יכללו בין היתר הוראות בנושאים הבאים :
 - א. הסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב, לרבות רכב תפעולי.
 - ב. שיפוץ המבנה הקיים.
 - ג. הנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בכל הנוגע למערכות הטכניות.
 - ד. הנחיות בנוגע לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח כי יחידות המלון, השטחים הציבוריים, החניות ומתקני הספורט, ככל שיקבעו כאלה בתוכנית, לא ימכרו בנפרד וישארו בכל עת בבעלות אחודה.
 - ה. הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.

תנאים למתן היתר במרחב השימור :

1. הכנת תיק תיעוד למבנים, אלמנטים ואתרים במרחב השימור, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. אישור הועדה המקומית לפרוגרמת תמהיל שימושים בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ליצירת תמהיל שימושים מאוזן בכל מכלול מרחב השימור.

3. אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, לכל מתחם השימור ההיסטורי ותכנון השתלבות המבנים במרחב הנופי הסובב, לרבות מיקום המבנים החדשים. תכנון החיבורים להולכי רגל לרחובות הסובבים, מעבר הולכי רגל לתחנת הרכבת החדשה, פתחי מעבר בחומה ההיסטורית והקשר לשכונות הסובבות.

4. שלביות התכנית -

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--|
| 1 | כיכר עירונית ומרחב השימור | אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכיכר העירונית ומרחב לשימור הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה מקומית. |
| 2 | היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות | תכנית עיצוב ופיתוח כוללנית הכוללת שלביות ביצוע וחלוקה למתחמי מימוש הכוללים את תאי השטח ביעוד מגורים ותיירות והשטחים הפתוחים ביעוד דרך, זיקות הנאה שפ"פים שצ"פים הגובלים בהם. |
| 3 | מבנים בתאי שטח 208,207 | השלמת בניית החניון הציבורי ותכנון החיבור והמעברים בין החניון הציבורי שיבנה מתחת לשטח הציבורי הפתוח ובין החניון הפרטי בתאי שטח אלו. |
| 4 | מבנים לאורך רחוב קויפמן בתאי שטח 930, 201-203 | הסטת דרך קויפמן והשלמת פיתוח המדרכות. |
| 5 | תא שטח 930 (שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) | אישור תכנית עיצוב ופיתוח הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה המקומית. |
| 6 | תא שטח 652 (שצ"פ) | אישור תכנית עיצוב ופיתוח לתא שטח זה לאישור הועדה המקומית והמשך רחוב וולוז'ין. |
| 7 | גמישות | תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית תיהיה רשאית לשנות שלביות באישור של מה"ע או מי מטעמו. |

סטיה ניכרת:

1. תוספת קומות מעל המותר בתכנית זו.
2. ניווד שטחים עיקריים מן המרתף אל מעל הקרקע.

מימוש תכנית: שוטף.

הוועדה המצמצמת להתייעצות עם הציבור:

בתאריך 27.7.17, התכנית הוצגה לוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור (בהשתתפות: אורלי אראל, לריסה קופמן, רבקה פרחי, דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, אילן רוזנבלום). על פי החלטת הוועדה המצומצמת אין צורך בהליך שיתוף ציבור. לפני הדיון להפקדה בוועדה המקומית, כתכנית בסמכות ועדה מקומית (בעקבות אישור תכנית המתאר) ניידע את הציבור (דרך אגף קהילה) כי התכנית אמורה לעלות לדיון וכי ניתן לעיין בתכנית באתר העירוני.

ועדת השימור:

התכנית הוצגה בוועדת השימור שמספרה 1801, בתאריך 15.4.18. החלטה: חברי הוועדה מאשרים את התכנית המוצעת.

חוות דעת תנועתית מתאריך 2.7.2020:

להלן חוות דעת אגף התנועה לכלל נושאי התנועה בתכנית מרחב מנשיה תא/4408 לפי דרישות תכנית המתאר:

- חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1(ה):
להלן ההנחיה בסעיף:

"הוועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח

1. המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הוועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית אולם הוועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו".
2. התכנית עונה על הקריטריון שבהנחיה ולכן להלן חוות הדעת:
חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1(ה) בהוראות תכנית המתאר תא/5000 לתכנית מרחב מנשיה (תא/4408) מיום 2.7.20, מוגשת ע"י אגף התנועה:

- א. רקע:
תכנית מנשיה הינה תכנית לאזור מוטה מלונאות המערב שימושי מלונאות, מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ומסחר.
התכנית מתווה בתחומה דרכים אשר מחברות בין ציר שלבים לרחוב קויפמן, מקשרות לשכונת נווה צדק ורחובות חדשים לשימוש התכנית.
ב. חיבור כביש שלבים-אליפלט עם קויפמן:
הפתרון התנועתי להמשך כביש שלבים באמצעות כביש חד-סטרי דו-נתיבי המתחבר לרחוב קויפמן. וכביש נוסף חד סטרי דו נתיבי, הגובל בתחנת אליפלט ומלווה את המסילה מצידה הצפוני, ומחבר בין קויפמן לשלבים.
תפקוד המערך התנועתי נבדק בעזרת מודל מיקרוסימולציה בחלופות שונות, לרבות חלופה ללא הפיצול אלא המשך הציר כדו-סטרי בפניה מערבה וחיבור לקויפמן בין צומת קויפמן/אילת).
מסקנות הבדיקה לא מצאו הבדל בתפקוד החלופות השונות מבחינת נפחי התנועה ורמות השירות.
ג. חיבור לשכונת נווה צדק:
התנועה מרחוב שבזי תתאפשר באופן רציף בכיוון יציאה בלבד מנווה צדק דרך המשך רחוב שבזי (דו"ס) עד רחוב קויפמן.
ד. מתע"ן ותחבורה ציבורית:
בתחום התכנית נמצאת תחנת אליפלט של הקו האדום של הרק"ל. כמו כן קו המטרו M2 מתוכנן לעבור בשטחה (אולם ללא תחנות).
תחבורה ציבורית קיימת ברחובות אילת וקויפמן הסמוכים ותתאפשר בהמשך ציר שלבים.

ה. הולכי רגל, אופניים ומיתון תנועה :
 הרחובות בתחום התב"ע מתוכננים בהתאם להנחיות לתכנון רחובות עם נתיב נסיעה אחד לכל כיוון (ברחובות דו-סטריים) או שניים (ברחובות חד-סטריים),
 תוך מתן עדיפות לתנועת ה"ר, רוכבי אופניים ועצים, ע"י תכנון מדרכות רחבות, שבילי אופניים ומעברי חצייה מרובים, כך שלא תהיה אפשרות לתנועה מהירה בשכונה.
 זאת בנוסף לזיקות הנאה לה"ר במגרשים ולצירים ירוקים ובכללם ציר ירוק עירוני המלווה את המשך שלבים, פארק המסילה ורחוב קויפמן עד הים.
 תנועת אופניים תתאפשר בשבילים לאורך חלק מרחוב שלבים, המשך רחוב שבזי ובפארק המסילה, בשאר הרחובות היא תשולב עם התנועה המוטורית ברחובות ממותנים.
 תקן חנייה :
 עקב מיקומה של התכנית בסמיכות למערכות מתע"ן ותעדוף תנועת הו"ר ורוכבי אופניים בשטחה, מוצע להפחית את תקני החנייה :
 מגורים : 0.5 : 1, מסחר : תקן 0, , מלונאות : 1 : 15, תקני החנייה יהיו מקסימליים. במידה והתקן התקף לעת הוצאת היתר יהיה נמוך יותר, הוא יהיה הקובע.

1. הנחיות תכנית המתאר לגבי אזור תכנון 502ג – שכונת מנשיה : להלן ההנחיה : "יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים".
2. ההתייחסות בתכנון :
 התכנון המוצע מציג חיבור של רחוב שלבים לקויפמן בתוואי של רחוב חד-סטרי דו-נתיבי לתנועה צפונה. כמו כן מתוכנן רחוב נוסף ו חד-סטרי דו-נתיבי לתנועה מזרחה ולהמשך דרומה. כיווני התנועה ייבחנו במסגרת תיאום עם נת"ע והסדרי תנועה.
 כמו כן מוצעת חלופה בה הרחובות הללו הם דו-מסלוליים חד-נתיביים כאשר הרחוב שנושק לשכונת נווה צדק הינו רת"צ (רחוב תחבורה ציבורית – לתנועת תחבורה ציבורית בלבד) והרחוב בתוואי מזרח-מערב (מקביל לאילת) הינו דו-סטרי לרכב פרטי.
 מטרת התכנון המוצע היא להגדיל את הנגישות לכלל חלקי התכנית וכן לשמור את העדיפות לתחבורה ציבורית.
 התכנון לפי ההנחיה בסעיף 1 לעיל, אשר היה מאפשר רק המשך רחוב שלבים צפונה לקויפמן ברחוב דו-מסלולי חד-נתיבי, לא היה מאפשר עדיפות לתח"צ משום שלא ניתן היה לספק נתיב לתח"צ בלבד.
 בתכנון המוצע בתכנית תתאפשר הקמת נת"צים/רת"צ וכך התחבורה הציבורית תקבל לעדיפות. לגבי המעבר הרציף ממזרח למערב בתכנית : התכנית קובעת שבילי הליכה בכל תחומה וכן זיקות הנאה לה"ר המאפשרים נגישות מירבית בתחום התכנית ולסביבתה לרבות התכנית. המערך המלא מוצג במילואה בנספח התנועה.

1. הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.3 לגבי קביעת מפרידן ברחוב הדרומי המלווה את תוואי הרכבת :
 להלן ההנחיה :
 "ניתן לקבוע בתכנית מפרידן במקום שאינו מסומן בתשריט תכנית זו, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בדבר הצורך בהפרדה זו לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי או לחניון ציבורי, שיפור איכות המערך של המרחב הציבורי סביב המפרידן או לתועלת מערכת הסעת המונים. –
 בהמלצה על הקמת מפרידן אשר אינו מסומן בתשריט תכנית זו, תתייחס הבדיקה בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות הבאים :
 (א) מזעור הפגיעה באיכות המירקם העירוני ;
 (ב) מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית
 (ג) שמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן"
2. ההתייחסות בתכנון :
 המפרידן המדובר מפריד בין תנועת הרכב והתחבורה הציבורית לתנועת הרכבת הקלה. הוא מיועד בעיקר לתועלת מערכת הסעת המונים ולשיפור תנועת התח"צ והרכב הפרטי.
 ברחוב שבמקביל לו יש מדרכות רחבות ומתוכננות נטיעות בשני צדיו.

• הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.2 לגבי התווית דרכים חדשות מבחינת קישוריות והשלמת רשת הרחובות.

התכנית מתווה רשת רחובות וצירים ירוקים בשטח שהיום נטול רחובות. הרחובות שתוכננו בתחום התכנית (המשך שלבים, המשך שבזי והרחובות הקטנים יותר) תוכננו בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים ומציגים שלד תנועתי לשכונה המאפשר נגישות ומעבר כלי רכב פרטיים ותחבורה ציבורית אל ומהשכונה החדשה ולסביבותיה. בנוסף אליהם קיים בתכנית שלד ירוק של תוואי הליכה ורכיבה בשכונה וכן מערך זיקות נאה לה"ר המאפשר נגישות גבוהה לכל חלקיה. קיימים חסמים מסוימים בשכונה המאלצים את התכנון בנקודות מסוימות (למשל המפרידן והחומה ההיסטורית), קיים פיצוי מסוים ע"י שצ"פים מקבילים לרחובות המגדילים את השטח לה"ר, אך ככלל התכנית מציעה רמת חיבוריות וקישוריות גבוהה."

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה :

- חוות הדעת והערות הרשות לאיכות הסביבה, מתאריך 21.4.2020, שולבו והופנמו במסמכי התכנית.
- יש לקלוט את הנספח הסביבתי המעודכן (משנת 2020) כחלק מנספחי התכנית.
- יש להציג את אישור המשרד להגה"ס לסקר ההיסטורי.

חוו"ד היחידה האסטרטגית, מתאריך 14.6.2020 :

מאזן שטחי הציבור

| שטח נדרש נורמטיבית (דונם) | שטח מוצע בתוכנית (דונם) | פער |
|------------------------------|----------------------------|------|
| 8.4 | 8.4 ¹ | 0 |
| 15.5 | 34.4 | + 20 |
| 23.9 | 42.8 | + 20 |

(1) השטח ביעוד "שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור נכלל כולו במאזן זה במסגרת השטח לבנייני ציבור.

מסקנות והמלצות

1. כלל השטחים הציבוריים המוצעים בתוכנית מנשייה גדולים בהיקפם מהשטחים הנדרשים נורמטיבית בגין תוספת השטחים הסחירים בתחום התוכנית, זאת לנוכח ההיקף הגדול של השטחים הפתוחים לסוגיהם השונים המוצעים בתוכנית.
2. התוכנית מקצה מגרש לבנייני ציבור ששטחו 2 דונם, המתווסף למגרש בשטח 6.25 דונם המיועד לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור. בכך מושג איזון בין שטחי המגרשים לבנייני ציבור המוקצים בתוכנית לבין השטחים הנדרשים ביעוד זה הנובעים מהשטחים הסחירים בתוכנית. לנוכח איזון זה ולנוכח הגדלת השטח הבנוי לבנייני ציבור במסגרת היעוד "מסחר ומבני ציבור" לכ- 7,600 מ"ר (לעומת 2,500 מ"ר בגרסה קודמת של התוכנית), אין מניעה מבחינת היקף הקצאת שטחי הציבור לקדם את התוכנית לאישור. (ההמלצות הבאות זהות להמלצות שניתנו בבדיקה הקודמת מספטמבר 2018)
3. השטח ביעוד "שטחים פתוחים ומוסדות ציבור" (כ- 11 דונם, כולל השטח ביעוד זה המאושר בתוכנית 3501) ישמש להקמת ביה"ס על-יסודי הנדרש עבור אזור מרכז העיר (לא יהיה ביטוי בהוראות התב"ע להנחיה פרוגרמטית זו). בנוסף, יש לשלב במגרש זה פונקציה ציבורית כלל-עירונית, באופן שלא יפגע בתיפקוד הנאות של ביה"ס. נספח הבינוי של התוכנית יציג מיקום אפשרי (לא מחייב) של שטחי החוץ של ביה"ס שישרתו גם את הקהילה הסמוכה.
- 4.4 המבנים הקיימים והמוצעים בתחום היעוד "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" אשר יוקצו לשימושים ציבוריים, ישמשו הן לפונקציות ציבוריות מקומיות והן לפונקציות ציבוריות כלל-עירוניות. יש להוסיף לתכליות המותרות בהוראות התוכנית גם חינוך, השכלה וקהילה.

נושאים להחלטת הועדה המקומית ועמידה בתנאים להכנת תכנית על תא/5000 :

ציר ירוק עירוני – בהתאם להוראות תכנית המתאר (סעיף 3.6.13 ב'2'5'), התכנית מציעה את המשך הציר הירוק העירוני המגיע מכיוון שצ"פ המסילה ממשיך לתוך התכנית דרך מתחם המבנים לשימור ועד לרחוב קויפמן. בנוסף לציר זה התכנית מציעה ציר נוסף המקשר משצ"פ המסילה לקויפמן בחלקו הצפוני. הציר הירוק נשמר ברובו הגדול ברוחב 30 מ' וכולל שילוב בתוכו של אלמנטים לשימור מתחום התחנה ומוזיאון בתי האוסף לשעבר. במפגש של הציר עם שצ"פ המסילה נדרשת הקלה נקודתית ברוחב הציר לטובת חיבור רחוב שלבים ושימור של מבנים קיימים. (המקום הצר ביותר הינו כ- 10.5 מ')

רח"ק מעל 2.7 למבני ציבור – (תכנית מתאר סעיף 3.5.1 ב'1- בדיקה תכנונית מוקדמת ביחס לקביעת רח"ק השונה מ- 2.7) בתא השטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 930) התכנית מציעה זכויות

רוחב מדרכות (תכנית המתאר סעיף 3.6.14 ב' רחוב עירוני מוצע הבטחת רוחב מדרכות) – למרות שרחוב שלבים מוגדר כרחוב עירוני בתכנית המתאר, משום הקרבה שלו למתחם לשימור, לציר הרק"ל ולמבנים הקיימים בנווה צדק, קיים קושי בשמירה של מדרכות רחבות במקומות אלו. למרות זאת, הקרבה של רחוב שלבים למתחם לשימור מייצרת מרחב הולכי רגל עשיר ורחב הכולל את תחום הכיכר והצירים הירוקים המלווים את הדרך. שביל האופניים המגיע משלבים ומשצ"פ המסילה מתחבר אל הציר הירוק עד לחיבורו דרך מתחם השימור אל קויפמן. ברחובות הנוספים בתכנית תוכננו מדרכות הנעות ברוחבן בין 3 ל- 10 מ' וכוללות נטיעות, שבילי אופניים ומדרכות רחבות לצד השימושים המסחריים.

מפרידן – (תכנית מתאר סעיף 3.8.3 א' קביעת מיפרדן בכפוף לבדיקה תכנונית) במסגרת תיאום התכנית מול נת"ע ומתכנני תחנת אליפלט הוחלט על פיתוח מפרידן בחיבורו של הרחוב הדרומי בתכנית מרחוב קויפמן לרחוב שלבים. לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי ומשום שתחנת הרק"ל נמצאת במפלס נמוך מהתכנית, רחוב זה תוכנן לעבור מעל קו המתע"ן עד להשוואת הגבהים ביניהם וחיבורם בצומת קויפמן תוך מזעור הפגיעה באיכות המרקם העירוני, מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית ושמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן כחלק מהכיכר העירונית.

יחס המרה לחניות הציבוריות בצ'רלס קלור – בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא 5000 למתחם מנשיה 502 ג' הוקצאו תאי שטח לטובת חניה ציבורית תת קרקעית (בתאי שטח 650, 207 ו- 208) אשר תחליף חלק מהחניונים העיליים בצ'ארלס קלור ביחס המרה של כ- 1 : 0.1. (בתחום חניון צ'רלס קלור יש כ- 100 חניות עיליות) כמו כן, בתחום מגרשי הבנייה ביעוד מגורים ומלונאות חניות על פי התקן למלונאות לא יוצמדו וישמשו כחניות ציבוריות.

נקודות להתייחסות בתכנית מעל 100 יח"ד (תכנית המתאר סעיף 3.2.1 (א) (2))
תמהיל שימושים – התכנית משלבת שימושים של מלונאות, מגורים ומסחר המשולבים במבנן אחד ומייצרים עירוב שימושים אינטנסיבי בכל שטח התכנית לצד שילוב של תאי שטח לשימושי מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים וצירים ירוקים, בשילוב של מרקם בנוי לשימור ומבנים לשימור מחמיר. גודל יח"ד הדיור הממוצע נקבע ל-80 מ"ר, גודל המאפשר יצירה של מגוון גדלי דירות להתאמה לאוכלוסיות שונות.

נספח א' טבלת בעלויות :

| גוש | חלקה | שטח החלקה בשלמות לפי מדידה | בעלים |
|------|------|----------------------------|-------------------------------|
| 7004 | 6 | 7630 | מדינת ישראל - בשלמות |
| 7004 | 13 | 1841 | מדינת ישראל - בשלמות |
| 7004 | 14 | 664 | עיריית תל אביב - יפו - בשלמות |
| 7004 | 9 | 13180 | מדינת ישראל - בשלמות |
| 7004 | 10 | 12570 | מדינת ישראל - בשלמות |
| 7004 | 11 | 7891 | מדינת ישראל - בשלמות |
| 7004 | 4 | 19666 | לא הוסדר |
| 7004 | 22 | 10507 | עיריית תל אביב - יפו - בשלמות |
| 7004 | 12 | 1869 | מדינת ישראל - בשלמות |

מס' החלטה

| | | | |
|--|-------|----|------|
| עיריית תל אביב - יפו - בשלמות | 423 | 18 | 7004 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 4459 | 54 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 6109 | 39 | 7011 |
| תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת - בשלמות. | 11650 | 47 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 512 | 40 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 220 | 41 | 7011 |
| מדינת ישראל - בשלמות | 662 | 42 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 468 | 43 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 532 | 44 | 7011 |
| עיריית תל אביב - יפו - בשלמות | 977 | 57 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 353 | 11 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 193 | 10 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 523 | 9 | 7011 |
| מדינת ישראל - בשלמות | 9910 | 27 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 294 | 21 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 97 | 22 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 119 | 23 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 1188 | 24 | 7011 |
| עיריית תל אביב - יפו - בשלמות | 595 | 67 | 7011 |
| מדינת ישראל - בשלמות | 62 | 1 | 7011 |
| מדינת ישראל - בשלמות | 223 | 2 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 517 | 3 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 230 | 4 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 1008 | 5 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 172 | 6 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 348 | 7 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 572 | 8 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 146 | 25 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 103 | 26 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 120 | 28 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 124 | 29 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 122 | 30 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 386 | 31 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 327 | 32 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 406 | 33 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 698 | 34 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 465 | 35 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 363 | 36 | 7011 |
| עיריית תל אביב - יפו - בשלמות | 876 | 37 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 144 | 38 | 7011 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 279 | 56 | 7011 |
| עיריית תל אביב - יפו - בשלמות | 114 | 58 | 7011 |
| עיריית תל אביב - יפו - בשלמות | 153 | 59 | 7011 |
| עיריית תל אביב - יפו - בשלמות | 168 | 60 | 7011 |
| עיריית תל אביב - יפו - בשלמות | 812 | 68 | 7011 |
| עיריית תל אביב - יפו - בשלמות | 141 | 69 | 7011 |
| עיריית תל אביב - יפו - בשלמות | 998 | 59 | 7041 |
| רשות הפיתוח - 210/2592 | | | |
| מדינת ישראל - 2382/2592 | 6712 | 57 | 7041 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 536 | 42 | 7041 |

| | | | |
|---|-------|----|------|
| פרטיים (ששון חווה, הלל דליה (מזל), מזרחי (כהן) מרסל, זלוף ליה, תופיק ז'קלין, זלוף מדלין לאה, אשר בלה, אטרקצי' דוד, קצ'י רוני, אטרקצי' ורד, מזרחי מרסל, כהן משה, סלומון רותי, יוספאן לילי, סחייק הילדה, שאול הנרי, סופר סולימן דוד, גורי זונשטרן יפה, גבריאלי דליה, חלבי פלורנס, זלוף מדלין לאה, יוספיאן לילי, אטרקצי' דוד, אטרקצי' רוני, אטרקצי' נעמה, חלבי שמש קלריס, חלבי דיאמנט חוה, חלבי אברהם אמיליה, חלבי עציון כרמלה, חלבי יהודה, כהן נורי, אברהם אמיליה, שמש כלריס, עציון כרמלה, חלבי יהודה, דיאמנט אוה חוה, הלל מיכאל, הלל דן. | 3491 | 43 | 7041 |
| עיריית תל אביב - יפו - בשלמות | 312 | 61 | 7041 |
| רפינקל ביידרמן אסתר, מטרסו רות, אוקסהורן אריאל, מטרסו רות, גורפינקל רחל, גור דוד, גור צביר, גורפינקל אבי אברהם | 1040 | 28 | 7041 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 4149 | 56 | 7041 |
| עיריית תל אביב - יפו - בשלמות | 755 | 60 | 7041 |
| מדינת ישראל - בשלמות | 14496 | 36 | 7112 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 105 | 2 | 7112 |
| רשות הפיתוח - בשלמות | 68 | 1 | 7112 |

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | | |
|---|---|--|--|------------------------------|
| פרטי התכנית מספר תכנית: 4408 תא: 4408 (מספר סב"ת: 057-0341469) | | שם התכנית: מרחב מגשיח | מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו | עורך התכנית: אדרי' אלי דרסון |
| החלטות הוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | | |
| <input type="checkbox"/> יריגילחיי (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 (כח חלק התכנית): סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו | <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית | <input type="checkbox"/> יש | <input type="checkbox"/> אין |
| מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה <input type="checkbox"/> הוועדה הינה בסמכות ועדת 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 ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | | |

| מס' תכנית | שם התכנית | סוג התכנית | מס' תכנית | שם התכנית | סוג התכנית |
|---|--|--|--|--|--|
| 4408 | מרחב מגשיח | עצמאית עם תכנית מתאר כוללת | 4408 | מרחב מגשיח | עצמאית עם תכנית מתאר כוללת |
| החלטות הוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | | | |
| <input type="checkbox"/> יריגילחיי (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 (כח חלק התכנית): סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו | <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית | <input type="checkbox"/> יש | <input type="checkbox"/> אין | |
| מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה <input type="checkbox"/> הוועדה הינה בסמכות ועדת 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 ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | | | |
| תחום התכנית: מרחב מגשיח | תחום התכנית: מרחב מגשיח | תחום התכנית: מרחב מגשיח | תחום התכנית: מרחב מגשיח | תחום התכנית: מרחב מגשיח | תחום התכנית: מרחב מגשיח |
| מס' תכנית: 4408 | מס' תכנית: 4408 | מס' תכנית: 4408 | מס' תכנית: 4408 | מס' תכנית: 4408 | מס' תכנית: 4408 |
| שם התכנית: מרחב מגשיח | שם התכנית: מרחב מגשיח | שם התכנית: מרחב מגשיח | שם התכנית: מרחב מגשיח | שם התכנית: מרחב מגשיח | שם התכנית: מרחב מגשיח |
| סוג התכנית: עצמאית עם תכנית מתאר כוללת | סוג התכנית: עצמאית עם תכנית מתאר כוללת | סוג התכנית: עצמאית עם תכנית מתאר כוללת | סוג התכנית: עצמאית עם תכנית מתאר כוללת | סוג התכנית: עצמאית עם תכנית מתאר כוללת | סוג התכנית: עצמאית עם תכנית מתאר כוללת |
| סוג הרשות: תל אביב יפו | סוג הרשות: תל אביב יפו | סוג הרשות: תל אביב יפו | סוג הרשות: תל אביב יפו | סוג הרשות: תל אביב יפו | סוג הרשות: תל אביב יפו |
| מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה | מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה | מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה | מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה | מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה | מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה |

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p>בתיק ערים 1753/13 שנת 1753/13 המשפחה למען מורה צדק ו הועלה המחוזות וארץ בו סקבע כי לבי הרחובות וליוון וברנט תוכן תכנית מפרדת מתכנית מנשיח</p> <p>+</p> <p>המשך רחוב שלבים הוכן בספת התנועה המנחה עם שני נתיבי נסיעה למיון מורה ברחוב המותר בנכנית המאיר. וניסף נתיב תנועה חדש למיון ההפוך השבו בגובה הדרומי של התכנית, והמאיר בהתאם לרכיב התחבורתיים באזור למי תורת דעת אנף והתנועה המבוססת על בחינת תחבורתית כוללת למרחב מנשיח - המסילת.</p> | <p>רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נשיח לכל מיון ולאוורו יתוכננו מעברים רציפים לתוככי רעל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף חים.</p> | <p>• יוקצה סגרת למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות.</p> <p>• ייקבע חוראות שימור למתחם יהתנה.</p> <p>• תכנית שתאפשר הגיח ציבורית תג קרקעית תסב חוראות שלבית ויהס המרה לחלפת התנויה העילית במתחם 502/א במרחף הרוף.</p> | |
| <p>+</p> <p>התכנית סללת חנין ציבורי תת קרקעי ותנויה ציבורית תת קרקעית במגרשים סהירים. ותנויה עתידות להחליף חלק מתנויה העיליות במתחם 502/א. למשקודם הכנון לשטח המאיר החלפי. יתר התנויה יקודמו במסגרת תכנית מנשיח שתקודם בנפרד</p> | <p>• יוקצה סגרת למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות.</p> <p>• ייקבע חוראות שימור למתחם יהתנה.</p> <p>• תכנית שתאפשר הגיח ציבורית תג קרקעית תסב חוראות שלבית ויהס המרה לחלפת התנויה העילית במתחם 502/א במרחף הרוף.</p> | <p>נשפת עיבוד עירוני: מרקם בני לשימור</p> <p>נשפת אזורי ומתחמי תכנון: מתחם עם חוראות מיוחדות</p> | <p>קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבי: - מרקם בני לשימור</p> |
| <p>+</p> <p>המגרשים בתכנית מרקם בני לשימור מכללים את שטחי התחנה והמנויהאון כך שהתכנית כוללת את כל שטח המרקם הבני לשימור הקבוע במתאר באותו אזור תכנון. מבט כן אין עוד עילה לתכנית מדיניות אשר מסדרת התנויה אופן תכנית תכנית באזור מסוים. במקרה דין שטח המדיניות סילו בכלל בתכנית אחת ולמיכך אין בה צורך והתכנית תכיל ממילא את כל</p> | <p>על מרקם בני לשימור לפי סעיף 5.3.4 יחול סעיף 5.2.1 וסעיף 4.3.2.</p> <p>על מי סעיף 3.2 (א) מסמך מדיניות 1- סעיף 15.2.1 (א)</p> | | |

| | | | | |
|---|----------------------|----------------------|---|---|
| <p>החיובים שהיו נדרשים במדיניות.</p> <p>+ קיים אישור הוצעה לשיפור עירונית 15.4.2018</p> <p>+ התכנית קובעת יעד לכיכר עירונית במתחם לשיפור וכוללת סימון וחוראות שיפור למבנים ואלמנטים לשיפור חבוליים את תחנת הרכבת וועדתמנות מבני מלאכת היסטוריים, משילת הרכבת ואלמנטים נוספים.</p> | <p>סעיף 3.1 (04)</p> | <p>סעיף 3.2 (04)</p> | <p>חוראות חגבלת גיח במרקם תבנו לשיפור</p> |  |
|---|----------------------|----------------------|---|---|

| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>+ קיימת חוות דעת ותחבורתית</p> <p>+ +</p> <p>+ הנווית דרכים חרשות + תכנית כוללת + מספר תנוע</p> <p>+ מתרות למסלל הדרך מתוכננת על פי המימ 5.1 ועל פי תחנת תא/3750 תחנת ומסילת של הרכבת הקלה</p> <p>+ +</p> | <p>3.8.1) שילד אומנים</p> <p>3.8.1) אזור העדמת חולכי רגל</p> <p>3.8.2) דרך ערקית עירונית</p> <p>3.8.2) דרך מקומית</p> <p>3.8.3) אי ו- גי הפרדה מפלסית</p> <p>3.8.4) סימון קווי מועיץ</p> <p>3.8.6) חניון ציבורי (בחמאס לשעיר 3.8.6 א)א(3)</p> <p>3.8.7) תיקי חניה</p> <p>3.8.8) מטיע</p> | <p>נספח תחבורה</p> | <p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות למוטאים תאים: דרכים (3.8.2) חפרות מפלסיות (3.8.3) קווי מועיץ (3.8.4) חנונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) מטיע תחבורה ציבורית (3.8.8)</p> |
| <p>+ במסח חקבוע כמקום בנוי לשימור תחכית לא מוסיפות יותר מ-0.5 רחיק ולפוכ לא נדרש מספר מדיניות.</p> <p>+ תחכית כוללת כבנים המוגדרים לשימור על פי תכנית 2650 ותחכית קובעת את מבנה העיתנה והמוזיאון כאתר לשימור.</p> | <p>סעיף 4.3.1 (א) ועדת השימור העירונית</p> <p>4.3.1) סקר שימור</p> <p>4.3.1) (ד) בריקות מקדמיות</p> <p>4.3.1) (א) תיק תישד מקדים לכל מבנה או תיק תיעוד מקדים או תיק תיעוד מתחמי לאתר כתמאי להפקדה</p> <p>4.3.2) מרקם בנוי לשימור</p> <p>4.3.3) אתר לשימור</p> | <p>מקום בנוי לשימור: על פי מספר העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכללים ברישות השימור העירונית או שנקבעו לבניהם חוראות לשימור בתכנית חמוצת, או בתכנית מאושרת</p> | <p>שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)</p> |
| <p>+ החכית תואמת חרדיי סיבכית.</p> <p>+ +</p> | <p>תכנית בעלת חשמעה סיבכית 4.4.1 חואיל וסוציה על דרך ערקית עירונית</p> <p>בנית ירוקה</p> | <p>בכל שטח התוכנית</p> | <p>איכות סיבכת - סעיף 4.6</p> |
| <p>+ קיימים נספחי מיט, בויב וניקוז</p> | <p>ניקוז 4.6.4 א)א) תכנית פניה למי נגר בויב 4.6.5</p> | <p>בכל שטח התוכנית</p> | <p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל חוראות בנוטאים תאים:</p> |

| שימוש בתוכנית המפורטת | | מרות הסעיף | סעיף |
|--|---|--|----------------|
| <p>התכנית בשטח יעדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית פולקנית לא תסתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לפלוט בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) – הגדלת מספר יחיד, (א16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p> | | | |
| | | מרות הסעיף | סעיף |
| + | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | | סעיף קטן (א1) |
| + | הרחבת הארצות דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף | | סעיף קטן (א2) |
| + | הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור | | סעיף קטן (א3) |
| + | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | | סעיף קטן (א4) |
| + | שינוי חוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים | | סעיף קטן (א5) |
| | קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעת או שינוי של חוראות ל יאתר לשימור לפי המפורט בסעיף | | סעיף קטן (א13) |
| + | זיקות חטא (הפקעות) | קביעת חראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות שמר או זכות להעברת... ולענין חקיקת קרקע חדרות לצרכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | סעיף קטן (א19) |

| דגל התוכנית | | | |
|--|-----------|-------|----------|
| <p>בדיקת את סוגיות חשבוניות של התכנית לעיל, ומבאני כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחסי את המיועדר) כמסומן בסעיף (ב) בטופס זה.</p> | | | |
| שם וטעם משפחה | מספר ת.ד. | חתימה | תאריך |
| אהוד כרמלי, אדרי | 05932776 | | 1.6.2021 |
| שם וטעם משפחה | מספר ת.ד. | חתימה | תאריך |
| הראל אברום אדוו, עירי | 2438976-9 | | 1.6.2021 |

ת.ד. 207

תעתיקים
גב אילנה סולמי – ראש עיר (מחשבו מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ובכלל זה הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף התנועה ומחלקת השימור.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום/תיקון מסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור המשרד להגה"ס לסקר קרקעות היסטורי.
5. אישור אגף התנועה.
6. אישור אגף נכסים.
7. בחינה משפטית להעלאת אחוז המסחר ל- 30% בתחום המבנים ביעוד ציבורי שבמרחב השימור.
8. הוספת הוראות בתכנית לקביעת שלביות במימוש "רחוב המסילה" בהתאם לצרכים התנועתיים, באישור מה"ע.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון :

רבקה פרחי : תוכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם להוראות תוכנית המתאר של כ 120 דונם באזור לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1200. התוכנית בעיקרה היא השלמה של הגריד העירוני וחיבור המקטע לתוך העיר וחיבור בין יפו לת"א ותוספת שטחים מגורים מלונאות ותיירות ושטחים ציבוריים נרחבים מתוך 120 דונם 100 דונם הם לטובת שטחים ציבוריים.

אלי דרמן : מציג את התוכנית למרחב מנשיה אציג בפניכם היום את התכנון למרחב מנשיה ההיסטורית, תכנית שמחברת בין תל אביב ובין יפו. תכנית זו חשובה לקישוריות העירונית בין שני חלקי העיר והיא משלימה חלקי עיר שנהרסו מאז מלחמת העצמאות ועד שנות השבעים.

התכנית מציעה רחובות עירוניים חדשים ושוקקי חיים במרחב שבין נווה צדק ובין צפון יפו ובהם שטחים פתוחים, מבני ציבור, בתי מגורים, מסחר ותיירות.

הבינוי בתכנית מדורג מטה מגובה מירבי של 7.5 קומות כלפי חזית הים, 5 קומות כלפי מרחב השימור ועד קומה אחת כלפי נווה צדק.

שטח התחנה יצטרף למתחם המוזיאון של צה"ל שכבר התפנה ויחד הם יהוו מרחב אחד לשימור בלב התכנית. במקום המתחם המסוגר המוכר כיום, מרחב מנשיה יהפוך למרחב מקושר לכל חלקי העיר הסובבת.

הרחובות החדשים המוצעים במנשיה תוכננו על בסיס רשת הרחובות ההיסטורית של השכונה שנהרסה והם יהיו פתוחים אל הים בליווי מסחר לאורך החזיתות הראשיות.

בשטח התכנית מתוכנן מרחב פתוח וגדול לטובת הציבור לרבות גינות ציבוריות, כיכר עירונית וכן מעברים להולכי רגל ליצירת הקשר העירוני הרציף.

אורלי אראל : התוכנית נעשתה ביוזמה עירונית ומימון של הועדה.

יעל אטקין ותמר טוכלר מהמועצה לשימור אתרים : אנחנו שמחים על רוח הבינוי של התוכנית. האמירה שלא קרה דבר במנשיה היא לא מדויקת כי תחת התואר השכונה מנשיה כולל את יפה נוף ונווה שלום גם ברח' המרד 77 נשאר מבנה. כל המתחם הזה השתנה בתפיסה שלו אבל הכביש נשאר במתכונת הישנה ולא ברור מדוע צריך להמשיך את דרך שלבים לשם, בדרך היא פוצעת את פארק המסילה. האזור מוטה תחבורה ציבורית ואנחנו חושבים שהכביש בממדים שלו יחזק את השכונות. לדעתנו 7 קומות זה קצת גבוה למתחם הזה יש לבדוק לעומק. בתוך מתחם התחנה יש מבנה שנשכח שהוא נמצא במצב הכי טוב. הוא מבנה שקיים בשטח וראוי להכניס אותו, כמו כן יש שם שרידים של בית באר שכיום מכוסים בריצוף בפיתוח האחרון באר היסטורית. יש לזכור הרחוב המבנה קיים והוא חלק מאותו רחוב ראשי שקראו לו השוק היהודי וראוי לתזכורת, מבורך שיש בניה ציבורית.

איתן מורג - נציג עמותת תושבים למען נווה צדק : נשלח אליכם מכתב שאני מקווה שקראתם. בנושא של בתי הספר דובר על שתי התוכניות ודיברו על 9 דונם ו 51 דונם שהיה צריך לאחד כלומר 14 דונם ובפועל עושים 9 דונם לאן נעלמו 5 דונם הם הלכו לדירות שזה כסף אבל אנחנו צריכים את הדונמים הללו. בנושא פארק התחנה לא הוצג מה קיים היום אלא הוצג מה עתיד להיות 11 דונם רציפים לא הראו לכם. התוכנית שהיא 52 דונם לא מראה את המצב כיום של 11 דונם ברצף. עושים שם מסיבות יום הולדת טייצ'י, יוגה, מעיפים עפיפונים וילדים רצים וכל הדברים קיימים כי יש רצף של משחק ובמקום זה

מציעים לנו דברים אחרים. מה זה גינות כיס זה לא שימושי? זה לא יעזור לריצה של הילדים. כיום הילדים רצים שם וחוגגים ויש שיעורי יוגה ועוד כהנה וכהנה צריך לשמור את 11 דונם. אתם מגדילים את התושבים ומקטנים את השטחים הפתוחים. בתוכנית של הרובע הצפוני היה פארק גם של 11 תנו לנו את 11 דונם שלקחתם. נושא הדרכים - הכביש שחוצה את הפארק הוא חוצץ בין השכונה הישנה לשכונה החדשה. אנחנו מציעים לא להעביר את הכביש. התוכניות מראות מסלול אחד לכל כיוון ופתאום אנחנו רואים שמשנים את זה לשני נתיבים לכל כיוון. תחשבו איזה עומס תנועה יהיה שם הדבר הופך למפגע. אתם לוקחים את כל עומס התחבורה ומזרימים משבלים פנימה לשכונה לתוך מרכז העיר שכאשר במקביל העיריה אומרת שאנחנו נגד תחבורה. בנוסף רחוב שבזי גשר השטחים הפתוחים. פארק המסילה גם נספר וזה לא נכון הוא מוגדר דרך והוא יכול להפוך לכביש מבחינה סטטוטורית זה לא דבר שניתן לספירה. ברחוב שבזי הוא רחוב עמוס שהולכים תושבים ותיירים על הכביש אין מדרכות. אני נוסע על הכביש תמיד אני עומד כי יש אנשים שהולכים מולי בכביש. אמרנו למנכ"ל פעם בשבוע אתה סוגר את הכביש זה פילוט נהדר מדוע שלא תהפוך לאט לאט ותסגור את רח' שבזי לגמרי ותהפוך אותו למדרחוב, וזו הצעתנו שבתוכנית הזו תהפכו אותו למדרחוב, אנא שנו את התוכנית.

אסף הראל : העקרונות מאוד נכונים ויש כאן עשייה יפה. פארק המסילה אחד המקומות היפים והפתרון של הסטת הולכי הרגל לשדרה פנימית הוא פתרון יפה. אך העיר לא מסתיימת בקו הכחול. בשביל שהציר התקיים יש כאן ציר שהולך מאלנבי שבו מסתיים הקו הכחול מגיע לכביש ולא ממשיך. בשביל שהדבר הזה יעבוד ויצדיק את עצמו צריך לקבל תשובה ולהבין מה ההקשר העירוני הכללי? לגבי הכבישים לא ברור ההיגיון התחבורתי. נווה צדק השאיפה שלנו להפחית שם את כלי הרכב פחות חניות וכמה שפחות מכוניות. לאן מוביל רח' החומה שמגיע משבלים לאן היא מגיעה? אם היא מגיעה לטיילת מדוע לא לקחת שמאלה עם הרכבת ואח"כ ימינה. לא ברורה מדוע התנועה משבלים זורמת לשכונה. לגבי הכניסה לשבזי לא תמשיך בשבזי תגיע לT ולא ברור למה יש רחוב רחב לאן הוא יוביל מבחינת סכמות התוכנית של המכוניות לא ברורה מי מגיע ולאן הוא נוסע והציר ההליכתי לאן הוא מגיע מחוץ לגבולות קו הכחול?

ראובן לדיאנסקי : גינות כיס זה טוב אבל הם לא במקום שטח פתוח. חייב להיות שטח משמעותי ושתהיה תחושה של פתוח, אבקש לקבל הסבר לגבי הגינה המשמעותית הכי גדולה ורציפה במסגרת התוכנית אם יש דבר כזה? צריך לזכור שגן הכובשים יהיה בחלקו כשטח התארגנות של המטרו, צריך להסתכל על כל הרצף הזה. אנשים שגרים ליד שוק הכרמל ימצאו מזור גם בשטח התחנה. לכן אם יודעים שחלק מגן הכובשים יהפוך לשטח התארגנות של המטרו ויגרע שטח ירוק ציבורי פתוח מהתושבים. צריך לאפשר את התנועות והתזוזה של הציבור ממקום למקום לשטח ירוק פתוח ומשמעותי. אם אנחנו מהללים את פארק המסילה הגיע הזמן להוביל מהלך לשינוי יעוד דרך לשצ"פ, זה לא שטח רק לבאי חוץ אלא גם לתושבי שיגעו ממעוז אביב לדוגמא. אז יהיה אפשר לספור את פארק המסילה כשטח רציף.

מיטל להבי : אמור היה לקום ב"ס במנשיה ולא קם עדיין, וכמו שאיתן ציין יש 5 דונם ועוד 9 דונם ועדיין כתוב בתוכנית המתאר שיש מחסור ברובע 5 שיש להשלים אותו. אי אפשר לגרוע מטר אחד ממה שהתחייבו בתוכניות קודמות או ממה שקיים בפועל. איך הגענו למצב שגורעים שטחים שהוגדרו כשטחים לבתי ספר. תוכנית המתאר קבעה להוסיף שטחים ולא לגרוע ויש להראות לנו את המאזן במצב של לפני ואחרי. סוגיית הירוק הציגו לנו מצב קיים לעומת מצב מוצע בפועל יש את השכונה הולכת רק לגינה שלידם וצריך לקחת בחשבון שלא יהיה גן הכובשים. השטח שיישאר בגן הכובשים נושק לדולפינריום הוא לא נושק לשכונה. הגינה תתרחק מהשכונה למעשה. לכן בכובשים שיכנסו לעבודות הם היפגעו בשטח ירוק מתפקד. אני חושבת שצריך להיצמד בתוכניות שמקומות שמתפקדים ירוק לא להשמיד אותם אלא לקבע אותם בתוכניות. מול מצב קיים ולמצב מאושר את המפה של השטחים הירוקים לא ברמה של גינות כיס צריך לתת. לגבי פארק המסילה תהפכו את הפארק לסטטוטורי. כדי שלא יהפכו את השטח לכביש או חניון תחסלו את הכביש הזה.

ציר שלבים במקום שהוא נמצא עד פלורנטין הוא ציר. במקטע מול פלורנטין צמצמנו את הקיבולת כביש אבל לא האטנו את התנועה. בשביל עוד מעבר חציה במקום הזה נאמר לי שצריך לשנות תוכניות. בכל הכביש הזה יש רק 2 מעברי חציה. באזור של ביי"ס מסרבים לתת לי מעבר חציה כי זה לא בטיחותי בכביש כזה. מדובר בציר מוביל תנועה ומי שהציג את התוכניות שמקויפמן תעבור התנועה לת"א המחשבה להעביר את התנועה דרך הציר הזה. בתוכנית המתאר סוכם על חד סטרי ופה זה לא חד סטרי, צריך להוריד את הקיבולת של הכביש לקיבולת של שכונה. כלומר לא צריך להזרים דרכה תנועה אלא לאפשר דרכה תנועה וצריך לתקן את ציר שלבים מאחר והוא לא יכול לעבור בנפחים הרשומים.

לא ברור היקף החזיתות מסחריות שסימנתם. הרבה חזיתות מסחריות הופכות אזור לתיירותי ולמאיון העליון. לדעת ששמים שטחי ציבור צריך לבדוק את האזור של שטחי הציבור קהילתיים הורים לא יעבירו ילדים לבתי ספר או מוקדים קהילתיים. באזור כזה דרך שטחים מסחריים מאסיביים או למוקדים קהילתיים. צריך להציג את נושא חזית מסחרית ואם לא תעשו תמהיל יותר מדויק תעשו נזק לשכונה להכניס כל כך הרבה מסחר למקום כזה קטן, לגור מעל מסחר זה לא מקום לגור זה הופך להיות מקום של בליינים ומשפחות עוזבות.

עמי אלמוג : אני מברך על התוכנית אנחנו מחכים לתוכנית הרבה זמן. הקרקע בבעלות המדינה בערך 95%. התמונה שמוצגת כאן עושה עוול לכל אלה ששוחרי גינות ומבני ציבור. התוכנית נותנת 84% שטחי ציבור

גם פתוחים וגם הרבה מבני ציבור. תוכנית שתורמת גם לנווה צדק הקיימת ולתל אביב בכלל ומחברת בין הצפון לדרום והחלק המרכזי של ת"א והדרומי שמתחבר ליפו. בסה"כ 16% מהשטחים הם סחירים בלבד. אם יצטרכו להוסיף שטחים ציבוריים פתוחים זה יכול לבוא רק על חשבון שטחי מבני הציבור כאשר את מבני הציבור אפשר להגביה ע"פ תוכנית צ' שימצאו את הפתרון כי אנחנו לא נוותר על השטחים הללו שהם מעטים מאד זה אפילו תקדים כי לא קיים 16% שטחים סחירים. לגבי ציר שלבים שמתחיל רחב ועד רח' אילת מצטמצם עד שהוא יגיע רוב המכוניות הלכו לכיוונים אחרים. אני חושב שהמתכננים מצאו את הפתרון האולטימטיבי. נתנו משקל רב מאוד על נושא התנועת.

ליאור שפירא: מה המשמעות אם לא נקבל החלטה מבחינת המינהל.
אלי לוי: יש לנו הסכמה גדולה יש שם שטח גדול שעמי צודק שהוא אומר שיש בעיה בעובדה שלא רואים נכון את הירוק כי גם השטחים של מתחם התחנה וגם בית האוספים. אנחנו בקשנו את השטח של בית האוספים צחי מרמ"י אמר שעד שלא תאשרו את התוכנית לא תקבלו את בית האוספים.
ראובן לדיאנסקי: לי לא ידוע ע"פ איזה חישוב נעשה שמירת שטחים חומים. גם אני מבקש לממש את השטחים החומים ע"פ צ'. יכול להיות שנממש שטחים חומים ל-9-6 קומות ויכול להיות שנייעד אותם כשצ"פים פעילים גדולים ולא גינות כיס. אני מבקש לקבל הסבר גם לנושא זה. כי זה מפתח משמעותי כמה שטחים חומים השארנו ואיך חישבנו אותם לפי איזה מימוש זכויות לגובה?

אורלי אראל: לגבי השטחים החומים יש מגרש חום אחד בקצה צפון המערבי של השכונה בשטח של למעלה מ-11 דונם. השטח כולל 4 דונם שהיו בתוכנית של תפרי נווה צדק וצרפנו אותם לתוכנית הזו כדי להכיל עליו את תכנית צ'. על כל 11 הדונם הללו תחול תוכנית צ' על כל המשתמע מכך כולל הגובה המותר בתכנית צ'. שאר המבנים בשטחים החומים הם לשימור שיהיו בבעלות ושימוש עירוני. אי אפשר להרוס אותם כי הם מיועדים לשימור מה שאפשר להוסיף יהיה להוסיף בגובה אז נוסיף. אלו מבנים קטנים לשימושי קהילתי ואח' ולכן הם צבועים כמגרש חום. 20% שטח סחיר והשאר שימושי ציבוריים ואין יותר שטחים חומים. בעמ' 148 לדרפט תראו את חו"ד של היחידה לתכנון אסטרגי. אפשר לראות כי ע"פ הפרוגרמה הנדרשת אנחנו מוספים 20 דונם יותר מהפרוגרמה הנדרשת לשטחים ציבוריים פתוחים, והשטח הציבורי גדול יותר ב-20 דונם מהשטח הנדרש.

התוכנית הזו עונה על הדרישות הנורמטיביות של הפרוגרמה לשטחי ציבור. כי בנווה צדק יש פחות שטחי ציבור ובעיקר בפלורנטין וצפון יפו יש פחות שטחי ציבור ממה שהנורמה דורשת והתוכנית הזו אמורה לתת מענה גם למחסור זה. בשטחים הללו לא נכלל פארק המסילה מאחר והשטח שלו הוא מחוץ לתוכנית. הדרך שהפכה להיות שצ"פ בפעול היא מחוץ לחישוב של כל השטחים הללו. התוכנית עצמה נותנת 20 דונם שצ"פ מעבר למה שהיה צריך לתת.

ראובן לדיאנסקי: מה עם שצ"פ גדול רציף?

אורלי אראל: יש לנו 3 גינות- אחת צבועה בתחום בה"ס שטח של 2.5 דונם בו התחייבנו לציבור במסגרת שיתוף הציבור. אומנם צבוע בחום אבל יש הוראות בתוכנית שהשטח הזה הוא פתוח והוא בתחום ב"ס ומיועד לשטח פתוח ומגרשי ספורט וכד' הוא לא יהיה שטח מבונה זו היתה התחייבות שלנו לציבור. מצד השני של שבזי יש שטח רציף 2.5 דונם כגינה ובדרום מערב התוכנית יש עוד שטח גינה של 3 דונם זה מעבר לגינות הכיס הקטנות. כלומר 3 גינות מלבד פארק המסילה שהוא מחוץ לתוכנית. יש המשך של פארק המסילה שהוא בתחום התוכנית 3 דונם שהוא נכנס לתוך התוכנית, יש לנו גינות בסדר גודל של 2.5 עד 3 דונם אין כאלה גינות חדשות במרכז העיר פה אנחנו מייצרים את זה. זאת מעבר לכיכרות והשטחים הפתוחים.

במצב הנכנס, כל האזור הזה הוא אזור תכנון בעתיד ודרך ללא זכויות בניה. כל מה שהתוכנית עושה אלו זכויות חדשות, יעודי קרקע חדשים לשצ"פ, שב"צ, מגורים ותיירות בנוסף ל פארק המסילה. אין בתוכנית שום הפחתה אלא הוספת שטחים ויעודי קרקע.

לגבי המשך במסילה לכיוון הים שהיום הוא מנותק, וקם צוות שבודק את כל השטח שנמצא מערבית להרברט סמואל ובודק את המשך רצף ההליכה זה על שולחן העבודה של מח' מרכז ודרום ביחד.

אסף הראל: אז למה מעכשיו אנחנו בונים עד לשטח הזה כאשר אנחנו לא יודעים מה יהיה שם?
אורלי אראל: אנחנו נבוא עם פתרונות בשנה שנתיים הבאות לציר.

אסף הראל: אם אנחנו מגיעים עם הציר לחב' חשמל אז אנחנו יורים לעצמנו ברגל.

אודי כרמלי: יש היתכנות גבוהה מאוד לפרויקט שאנחנו עובדים עם כמה גורמים כדי להמשיך את הציר הזה עד לים הסיפור מאוד מורכב בין מתקן תשתית של מים למתקן של חשמל אבל זה פתיר.

אסף הראל: מה אתה מצפה מאתנו איך אנחנו יכולים לקבל החלטה מושכלת על הציר הזה כאשר אחת מהקצוות שלו שהם קריטיים לציר הם בסימן שאלה.

אודי כרמלי: אם אנחנו אומרים שלא יהיה המשך לציר מה היה פתרון?

אסף הראל: אם הייתי אומר לאן לצאת מהציר אז את יכול ללכת אחרת

אודי כרמלי: לו הייתי אומר לך שהוא לא התחבר להרצל ולנחלת בנימין היית מוותר עליו

אסף הראל: לא

אודי כרמלי: ועדיין אני אומר תחת האמירה של המשך הציר.

אלי דרמן : הציר הזה הוא ציר היסטורי אנחנו ממשיכים אותו בצורה ישרה אפשר בקלות להעביר ציר ולהגיע עד הים. הציר הוא ציר היסטורי עבר לאורך החומה ההיסטורית גם הציר הזה אלו פיצול הזרועות שנשענים על מנשיה.

אורלי אראל : פארק המסילה והחציה של שלבים לכיוון צפון. גם בפארק יש רחובות שחוצים אותו ועדיין הוא נחשב לפארק וייחצה אותו המשך שלבים. עדיין הולכי הרגל יקבלו את העדיפות על פני הרכב. המשך שלבים נדרש מבחינה תנועתית בדקנו וניסנו לראות אם לאפשר להצר לבטל אבל הבדיקה התנועתית היתה שלא ניתן בגלל התחבורה הציבורית שנוסעת בכביש שלבים ולא ניתן לעשות את המשך שלבים לכיוון הרברט סמואל. הרחוב שלו הוא כמו שנקבע בתוכנית המתאר היה דיון על זה והועדה המקומית החליטה שזה יהיה כביש של 2 מסלולים. המדרכות יהיו רחבות ואם זה יהיה דו סטרי לכיוון זה או אחר זה יהיה במסגרת הסדרי תנועה ע"י מחלקת התנועה. היא דרך כמו כביש עם מעברי חציה והוא נדרש כדי שלא יהיו איים באזור הזה. תושבי נווה צדק לא רצו את הכביש אבל לא מצאנו לנכון לבטל את הכביש הנדרש עבור התחבורה הציבורית.

מסחר – אזורים צריכים להיות מעורבי שימושים וקומת קרקע פעילה אם בשימוש סחיר או ציבורי וזה יוצר רחוב פעיל עם אנשים וגורמת לרחוב פעיל וחי (להבדיל בזמן מה שקרה בקורונה). באזור כזה צריך שתהיה פעילות ברחוב. היום מתחם התחנה הוא אזור מאוד שקט ולא פעיל וזה עצוב.

ראובן לדיאנסקי : מה מונע מאתנו לשנות יעוד את פארק המסילה מדרך לשצ"פ
אורלי אראל : רשמתי לבדוק זאת. קבלנו את המכתב של התושבים בנושא רחוב שבזי ונבדוק אפשרות לקטוע את רח' שבזי שיהפוך לרחוב הולכי רגל, נבדוק את זה אחרי החלטת הועדה. נבדוק את המשמעות של הפיכת רח' שבזי למדרחוב.

איתן : אם סוגרים את שבזי ומסיטים את התחבורה אז למעשה אפשר ליצור חיבור ואפשר להרוויח את השטח של הכביש.

ליאור שפירא : אנחנו מאשרים את הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות.

ראובן לדיאנסקי : ההחלטה לאשר הפקדה ולהוסיף את אותם בדיקות.

אורלי אראל : יש שני נושאים שאנחנו צריכים לבדוק.

ליאור שפירא : אנחנו תמיד מפקידים ואם יש בדיקות אתם חוזרים אלינו

ראובן לדיאנסקי : אנחנו מאשרים להפקדה אבל לפני שזה ילך להפקדה נקבל את התיקונים על מנת שנוכל לעיין בהם.

ההחלטה תהיה על הפקדה ואז תהיה התנגדות מה"ע

אודי כרמלי : אתם מאשרים הפקדת התוכנית כחלק ממה שעשינו אפשר לעשות ישיבה אצל יו"ר הועדה שבה יעלו כל הבדיקות ובמידה ונראה שיש משהו שצריך לשנות בהוראות התוכנית נכניס בהתנגדות מה"ע.

מיטל להבי : במסגרת הישיבה הזו תציגו לנו את סכמות התנועה?

הצבעה :

בעד : ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי, אלחנן זבולון, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי
נגד : מיטל להבי.

בישיבתה מספר 0014-21'ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ובכלל זה הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף התנועה ומחלקת השימור.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום/תיקון מסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור המשרד להגה"ס לסקר קרקעות היסטורי.
5. אישור אגף התנועה.
6. אישור אגף נכסים.
7. בחינה משפטית להעלאת אחוז המסחר ל- 30% בתחום המבנים ביעוד ציבורי שבמרחב השימור.
8. הוספת הוראות בתכנית לקביעת שלביות במימוש "רחוב המסילה" בהתאם לצרכים התנועתיים, באישור מה"ע.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, גל דאמיו שרעבי, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי

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