

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

**פרוטוקול מספר 0020-21
ל' תשרי תשפ"ב 06/10/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:16
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, שלמה מסלאוי

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי ציפי ברנד פרנק מאיה נורי מסלאוי שלמה
מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	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' איל רונן אלון סיגלר אירית לבהר גבאי אלה דוידוף
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 ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	

חסרים:	אלחנן זבולון
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג
	סגן ראש העירייה ארגון הקבלנים והבונינים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל

פרוטוקול 0020-21 מיום 06-10-2021 אושר בישיבה 0022-20 מיום 03/11/2021



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

**פרוטוקול מספר 21-0020
ל' תשרי תשפ"ב 06/10/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:16
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאל, שלמה מסלאוי

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 21-0019 ב מיום 25/08/2021			
חלק מחלקות 1,2,51 בגוש 7022 דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	.1
77-78 -הרצל קיבוץ גלויות דיון בסעיף 78	1 -	3	.2
יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		8	.3
שבט צופי אופק שיכון ל דיון בעיצוב ארכיטקטוני		22	.4
בניין מטה אורט דיון בעיצוב ארכיטקטוני		28	.5
מרכז בריאות - בזק ההגנה דיון בהפקדה	507-0500223	37	.6
מרחב טרה נחלת יצחק דיון בהתנגדויות	507-0157305	46	.7

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/4970 - מעפילי אגוז 64-60
תא/מק/5011 - מונטיפיורי 11-9

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה: אישור הפקעה.

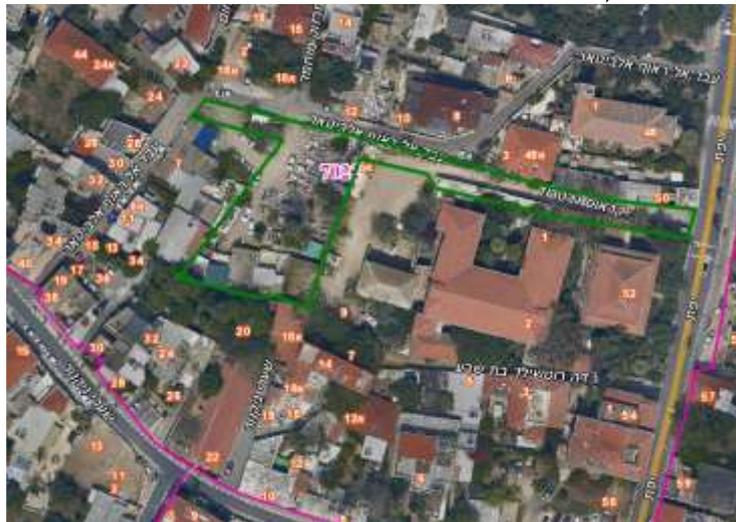
מיקום: שטח ציבורי פתוח ודרך בסמוך למגרש הבית הסקוטי, רח' יפת 52, עגימי יפו

תשריט הפקעה:



שטח ההפקעה

סימון שטח ההפקעה על רקע תצ"א משנת 2021 :



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
דרך, חלק מחצר הבית הסקוטי, חומת אבן	דרך מאושרת	754.00	4954.00	חברה פרטית	1	7022
חלק מחצר הבית הסקוטי	שטח ציבורי פתוח	110.00	207.00	חברה פרטית	2	7022
רחבת כורכר הכוללת מחסנים וסככות המיועדים לפינוי. גרוטאות וחניה לא מוסדרת	שטח ציבורי פתוח דרך	1,481.00	2291.00	מדינת ישראל	51	7022

התוכן	מס' החלטה
- חלק מחלקות 1,2,51 בגוש 7022 דיון בהפקעה - דיון רגיל	06/10/2021 1 - 0020-21

מצב השטח בפועל:

שטח ציבורי המיועד בחלקו לדרך ובחלקו לגינה, השטח כולל בחלקו מחסנים וסככות המיועדים לפינוי בסמוך ממערב ומצפון למגרש הבית הסקוטי ברח' יפת 52, הבית הסקוטי עתיד לעבור שיפוץ ושימור וישמש למלונאות, בחלק האחורי של המגרש יוקם מבנה חדש למגורים בהתאם לתב"ע 2660.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ולשטח ציבורי פתוח עפ"י: תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשוון תשס"ב

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חז"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 1, 2, 51 בגוש 7022 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-21 מיום 06/10/2021 תיאור הדיון:

גילעד טבת: הפקעה בשכונת עגימי ברח' יפת 52, שטח ציבורי פתוח ודרך. יש בשצ"פ רחבת כורכר לא מסודרת – גרוטאות ומבנים שמיועדים לפינוי. אנו נפעל לפינוי השטח ופיתוחו בהתאם לתב"ע. מלי פולישוק: החלק האחורי של המגרש מיועד למגורים זה חלק מההפקעה או זו תוכנית אחרת. גילעד טבת: זה לא חלק מההפקעה זהו חלק ממגרש הבית הסקוטי, לא קשור לשטח ההפקעה שהוא שטח בייעוד ציבורי בלבד. דורון ספיר: הבקשה מאושרת.

בישיבתה מספר 0020-21 מיום 06/10/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקות 1, 2, 51 בגוש 7022 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

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



— תחום התוכנית תחום תוכניות מפורטות ■ מבנים לשמירה

מטרת הדיון: הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית וכן אישור הועדה לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להריסת מבנים והוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

מיקום: רחוב קיבוץ גלויות בין רחוב שוקן לרחוב שלבים. רחוב הרצל בין קיבוץ גלויות לרחוב התחיה.
כתובת: קיבוץ גלויות, שוקן, הרצל, אבולעפיה, אלפסי יצחק, הפטיש, מאור משה, שלבים

גושים חלקות וכתובות בתכנית:

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7052	27-28, 30-42, 90-95, 145-146	26, 116, 126, 128, 144
7053	1-5, 37-39, 80, 86, 92	88
7061	137-138, 196	
7082	46, 48-69, 72, 74-75, 77-95, 102-104	19, 70-71, 73, 76, 96, 101
7087	77	

שטח התכנית: כ – 71.7 דונם

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א, רמ"י.

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית 5 מבני תעשייה ומלאכה משמעותיים לשמירה וכן שטחים המאפשרים מיצוי זכויות בניה מכוח תא/5000 הכוללים מבני מלאכה בגדלים שונים, חניות ושטחים פתוחים.

מדיניות קיימת:

תל אביב 5000 :

אזור א: אזור תעסוקה עירוני המאפשר רח"ק מרבי 7 והמרת עד 25% משטחי הבניה למגורים. גובה עד 15 קומות
אזור ב: אזור מגורים - רח"ק מרבי 4 ומספר קומות מרבי 15
אזור ג: דופן רחוב הרצל מוגדרת כאזור התחדשות עירונית המקנה אפשרות לחריגה - ברח"ק עד לרח"ק 5 וחריגה עד גובה של 25 קומות באזור המגורים.
אזור ה': מוקד תעסוקה חדש בצומת הרחובות שלבים, בן צבי.

מסמך מדיניות למבואות יפו - נמצא בהכנה.
מדיניות שלבים, תא/9078, מאושרת - על חלק משטח התכנית

מצב תכנוני קיים:



יעוד	דונם	%
תעסוקה מיוחד	3873	
מלאכה ותעשייה זעירה	6400	
אזור מלאכה	4741	
מלאכה ב	2100	
תעשייה ומלאכה	9100	
אזור תעשייה	36170	
אזור מסחרי	6000	
חניה	455	

	14000	דרך
--	-------	-----

מצב תכנוני מוצע: הכנת תוכנית מתארית לקביעת מרחבי תכנון מפורט שיכללו מבני תעשייה ומלאכה לשמירה ומרחבים לתכנון מחדש ומיצוי זכויות. תתאפשר גמישות בתחום ובהיקף התוכניות המפורטות בהתאם לצורך ולהיתכנות המימוש.

תיאור מטרות התכנון: חיזוק ושמירה של מוקדי תעשייה ומלאכה המהווים מערכת עסקית כלכלית ותרבותית ורשת מסועפת שמזינה פעילות יצרנית מודרנית ותעשייה עתירת ידע לצד שימושים יצרניים נדחקים שחיוניים לפעילות העירונית.

לשם כך מבוקש לשמור על מבנים בעלי נפח וערכים אדריכליים ותפקודיים גבוהים המחוללים פעילות יצרנית ויצרנית ועוגן ייחודי בעיר לפעילות מלאכה, עיצוב, אמנות וחדשנות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים: המבנים לשמירה כוללים כ-60,000 מ"ר בתפוסה ובפעילות מלאכה. שטחים אלו מהווים את מרכז העצבים של היצרנות העירונית. שמירת המבנים מהווה תנאי להמשך פעילות השימושים הייחודיים המתקיימים בהם ולמערכת הגומלין המתקיימת בניהם לבין הסביבה הקרובה והמרחב העירוני.

הריסת המבנים ושימוש בקרקע לייעודים אחרים תהיה הרסנית לתפקודה של העיר ולערכה האסטרטגי כמוקד תרבות, אמנות, חדשנות, ארצי.



קיבוץ גלויות 32



שוקן 32



קיבוץ גלויות 45



קיבוץ גלויות 53 "השוק הבריטי"



הרצל 156-160

הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77:

הכנת תוכנית מתארית לקביעת מרחבי תכנון מפורט שיכללו מבני תעשייה ומלאכה לשמירה ומרחבים לתכנון מחדש ומיצוי זכויות

הודעה על פי סעיף 78 לחוק:

מבוקש לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים ו תוספות בנייה בלבד, ללא אפשרות הוצאת היתר להריסת המבנים לפרק זמן של 3 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום)

מומלץ לאשר פרסום לפי סעיף 77 78.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-21ב' מיום 06/10/2021 תיאור הדיון:

ערן מאירסון: מבוקש לאשר פרסום של 77-78 הכנת תוכנית בשטח של 70 דונם ברחובות קיבוץ גלויות והרצל. התוכנית כוללת 7 מבני מלאכה ותעשייה גדולים ומשמעותיים באזור. באזורים בהם ניתן לממש זכויות בניה. המטרה לייצר תוכנית מתארית שתבחן איך ניתן להשאיר את המבנים הללו מאחר והם מקיימים פעילות מאוד משמעותית בעיר בכלל ובדרום העיר בפרט ובמבואות יפו. גם לממש זכויות באזורים הפנויים. זו תוכנית שמכוחה יהיה אפשר להוציא 5 תוכניות מפורטות. כאשר התנאים המגבילים (סעיף 78) שהמבנים הללו לא יהרסו במשך 3 שנים הבאות עד להכנת התוכנית.

אסף הראל: מה הסטטוס של המבנים האלה יהיה?

ערן מאירסון: המבנים לא יהיו לשימור אבל צריך להמשיך את הפעילות היחודית שהם עושים. אנחנו רוצים למצות את הזכויות והשאפה להשאיר את המיבנים הללו בשל הפעילות שמתקיימת בתוכם.

אסף הראל: נכון זה מבורך, יש שם מבנים אחרים שצריך לוותר?

ערן: יש מבנים אחרים בנפחים יותר קטנים שהם לא מייצרים פעילות כזו, יש כאן מערכת גומלין בין העסקים עצמם. מעצבים שמשתמשים בבעלי מלאכה ויצרנים ולוגסיטקה שנערכת שם. מבנים קטנים פחות משמעותיים לכך.

אסף הראל: צריך לוודא עם מחלקת שימור שאין מבנים בקו הכחול שרוצים לשמר כי זה ימנע סיכוי לביצוע השימור.

ערן מאירסון: במסגרת יוזמות עבר היינו עם מחלקת שימור בשטח ואין שם מבנים לשימור. דורון ספיר: מאושר פרסום 77-78.

בישיבתה מספר 0020-21ב' מיום 06/10/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה:

לאשר לפרסום הודעה לפי סעיפים 77 הכנת תוכנית 78 לפי חוק התו"ב כלהלן: מבוקש לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים ו תוספות בנייה בלבד, ללא אפשרות הוצאת היתר להריסת המבנים לפרק זמן של 3 שנים. משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא, חן אריאלי, שלמה מסלאוי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 3 - - '21-0020

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדת מקומית לתכנון ובניה

מיקום:
שכונת צפון יפו

כתובת:
יהודה הימית 18, מגן אברהם 21



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7081		חלק	89,86	

שטח התכנית: 2.14 דונם

מתכנן:

אדריכל תכנית ראשי: אדר' עופר סגל
מתכנן פיתוח ונוף: יאן סטדין YSLA
יועץ תנועה: לב ללצ'יק

יזם: קן התור

בעלות: בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל:

במתחם קיים מבנה שיכון בן 4 קומות בצורת ח'. המבנה מאוכלס, בן 5 כניסות ו 11 יח"ד בקומה, סה"כ 44 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. במתחם רחבה פנימית. בקומת המרתף קיימים מקלטים בכל כניסה וכן מחסן מסחרי המשמש לאחסון בדים.

מדיניות קיימת:

מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38: במבני השיכון ביפו ההיסטורית בפרויקט של חיזוק ועיבוי תותר תוספת של 2 קומות + קומה חלקית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 3 - - 0020-21

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/ 2530 – מתחם יהודה מרגוזה
 יעוד קיים : אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית לרח' יהודה הימית.
 שטח התכנון : 2.14 דונם
 זכויות בניה : 190% ועוד 40% כתמריץ לשיפוץ המבנה, בתכסית 60%. עד 4 קומות בגובה מקס' 16 מ'.
 התב"ע כוללת נספח בינוי המגדיר קווי בניין 0 לחזיתות הפונות לרחובות יהודה הימית ומגן אברהם, 4 מ'
 לקו בניין צידי מערבי ו3מ' לקו בניין צידי מזרחי, מרווח פנימי ביו הזרוע הצפונית לדרומית 14 מ'.
 בניה על הגג לפי 1ג, מרתפים ע"פ ע1.
 מרחב התכנון מסומן כאזור להכנת תכנית בינוי ופיתוח. תכנית 2530 מחייבת תכנית בינוי ופיתוח באישור
 הוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.



מצב תכנוני מוצע :

מטרת התכנית : הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לתכנית ההרחבות, תוספת קומות וחיזוק מבנה השיכון
 בהתאם לתמ"א 38. התכנון כולל :

1. קביעת קווי בניין מקסימאליים לבניה בהתאם לנספח הבינוי של תב"ע 2530 וכמפורט בהמשך.
2. הגדלת שטח קומת הקרקע עבור מבואות, מסחר ומגורים.
 הגדלת שטח הקומה הטיפוסית עבור הוספת ממ"דים, הרחבת דירות ומרפסות.
 הוספת שתי קומות בקונטור הקומה הטיפוסית למבנה הקיים והוספת קומה חלקית על הגג מכוח
 תמ"א 38 שה"כ תוספת 2.5 ק' עבור 28 יח"ד חדשות.
3. קביעת תוספת גובה של כ 9 מ' מעל כל המבנה הקיים (מדוד מתחתית מעקה הגג הקיים עד
 תחתית מעקה הגג החדש) ובסה"כ גובה בניין של כ- 24 מ' + מעקה/מסתור של עד 1.6 מ'.
4. הסדרת מקומות חניה : חניה תת קרקעית במתקן, חניית אופניים ואופנועים.
5. הסדרת המרתף על ידי הרחבתו לקונטור ההרחבה במסגרת תכנית ע1, וקביעת שימושים ע"פ
 המותר בתב"ע ובתכנית ע1.
6. הסדרת מיקום ותפעול לחדרים טכניים כגון חשמל, מים, חדרי אצירת אשפה, ופילרים.
7. קביעת הוראות לפיתוח ונוף.
8. קביעת הוראות לעיצוב חזיתות.
9. קביעת שטח של 15% מתחום התכנון עבור חלחול, נטיעות וניהול מי נגר.

נתונים כמותיים:

כל הזכויות והשימושים הם בהתאם לתכניות החלות על המגרש.
תוספת מגורים, הרחבת יחידות דיור קיימות בשטח של עד 25 מ"ר ליחיד והקמת שתיים וחצי קומות
מגורים חדשות מתוקף תמ"א 38. הוספת שטח מסחרי בחזית לרחוב יהודה הימית מתוקף תכנית 2530
ושטחים במרתף על פי תכנית ע1.

הדמית המבנים

מבט מיהודה הימית



מבט לחצר משותפת

תכנית פיתוח השטח



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 3 - - 0020-21

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. כללי

המבנה מצוי במיקום מרכזי בלב יפו בקרבת שדרות ירושלים, נמל יפו ושוק הפשפשים. המבנה מורכב משלושה מבני שיכון הבנויים בצורת תיבה אופיינית לשנות ה-60. הבינוי המוצע שומר את צורת התיבה של המבנים המקוריים.

2. אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – תוספת בינוי ומרפסות למבנה השיכון ללא דירוג תוך שמירה על אופיו וצורתו הכללית של המבנה הקיים. המבנה תוחם רחבה פנימית לשימוש הדיירים. התכנון מציע תוספת של 2.5 קומות, הרחבת לובאי כניסה, תוספת מעליות, תוספת מסחר בקומת הקרקע, וחניה תת-קרקעית.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- המבנה הקיים הינו בגובה של 14.60 מ' (מפלס הכניסה של המבנה מוגבה ב 68 ס"מ ממפלס הרחוב), המבנה המתוכנן לאחר תוספת 2.5 קומות יגיע לגובה של 23.60 מ'.
- במבנה קיים מרתף (בעומק של 4.20 מ' מתחת למפלס ה-0.00) בשטח של כ 600 מ"ר הכולל מקלטים, חדרי מדרגות ושטח לאחסנה. בנוסף על הקיים ייחפרו שתי קומות מרתף חדשות עבור חניה תת-קרקעית, מתקני שירות ומערכות ובנוסף ייתכן חדר טרפו לפי דרישת ח"י. תוספת המרתפים תהינה במפלסים -1, ו -2. גובה כל קומת מרתף הינו 3.1 מ'. מעל מרתפי החניה ישמר מילוי אדמה גננית בעומק שלא ירד מ 1.5 מ'.
- גובה קומה טיפוסית יקבע עפ"י הקיים: כ 3.00 מ'. קומות חדשות יהיו בגובה של הקומות הקיימות ככל הניתן (במידת הצורך גובה הקומה יגדל עד מקסימום של 3.50 מ' עקב רצפת טרנספורמציה ומערכות).
- קומת גג חלקית עפ"י תמ"א 38. גובה קומת הגג המוצע 5.00 מ' כולל מעקה גג עליון בגובה 1.60 מ' ויציאה לגג.

ג. **קווי בניין**: מדיניות תמ"א 38 קובעת שבאזור זה קווי הבניין יהיו לפי התב"ע התקיפה בפרויקט של עיבוי. כמו כן, המדיניות קובעת שמרחק בין מבנים לא יפחת מ 6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול הועדה.

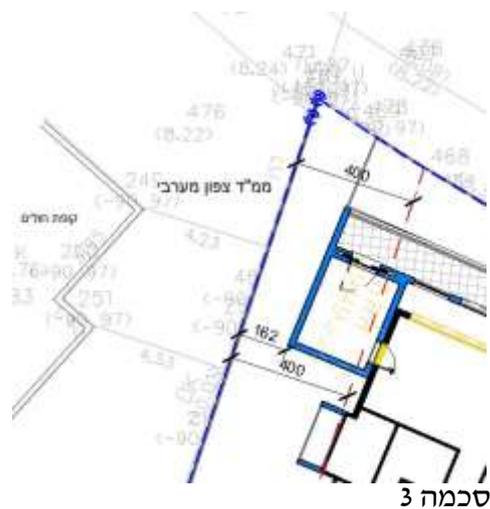
קווי הבניין המותרים בתב"ע 2530 :

1. לרח' יהודה הימית – קו בנין 0.
2. לרח' אברהם מגן – קו בנין 0.
3. לצד מערב 4 מ'.
4. לצד מזרח 3 מ'.

קווי הבניין המוצעים תואמים למדיניות למעט בחזית המערבית שם נדרשות הבלטות נקודתיות לצורך תוספת הממ"דים. אלה החריגות המבוקשות מהמדיניות: ממ"ד דרום מערבי – מרחק 3.8 מהמבנה הקיים (שבנוי על קו 0) חריגה נקודתית של 80 ס"מ מקו הבניין (ראה סכמה 1). ממ"ד מערבי – מרחק בין 5 מ' ל-4 מ' בין הממ"ד לבין קו בניין שכן, שהוא גם קו המבנה הקיים המהווה חריגה של 95 ס"מ מקו בניין מערבי (ראה סכמה 2)

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 3 - - 0020-21

ממ"ד צפון מערבי – מרחק 6 מ' בין הממ"ד לבין המבנה הקיים ו 5.7 מקו בנין שכן (קופת חולים) המהווה חריגה של 2.43 מ' מקו בניין (ראה סכמה 3) כל זאת על מנת לאפשר מיגון יחידות דיור קיימות וחדשות בצורה נאותה. הרחבת המבנים לכל גובהם בשטח עיקרי ומרפסות לכיוון אברהם מגן ויהודה הימית.



- ד. **מרווחים פנימיים** - מרווחים פנימיים ע"פ תכנית ההרחבות 2530. רוחב הרחבה הפנימית תהיה מיני 14 מ'.
- ה. **שלביות** – המבנה ייבנה בשלב אחד.
- ו. **חניה** – החניה מיועדת עבור דירות חדשות בלבד. כל החניה תמוקם בתת הקרקע למעט חניית אופנועים ואופניים. הכניסה לחניון התת קרקעי ממעלית, הגישה למעלית על בסיס זיקת הנאה ביהדה הימית 16.
- יותקנו:
- 29 מקומות חניה במתקן תת קרקעי
- 6 מקומות חניה לאופנועים בקומת הקרקע

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 3 - - 0020-21ב'

31 מקומות חניה לאופניים בקומת הקרקע

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – הבניינים יהיו מחופים בטיח אקרילי בגוון לבן וישלבו אלמנטי עץ או דמוי עץ לחציצה בין מרפסות, למסתורי כביסה ולהצללה. חלונות עם תריסי אלומיניום דמויי עץ. שילוב של פריקסטים בקצוות הצדדיים של שורות המרפסות ומעקה פלדה קל. עמידה בהנחיות המרחביות ותאום סופי עם אדריכל העיר לחומרי הגמר ועיצוב החזיתות יהיה תנאי להוצאת התרי בניה.
- ב. **מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות בהתאמה להנחיות המרחביות של עריית תל אביב:
- אורך המרפסות בין 140-160 ס"מ, רוחב המרפסות בין 670-700 ס"מ. המרפסות מדגישות את האופי האופקי של המבנים.
 - גמר המרפסות בחלקן החיצוני בטיח אקרילי בגוון לבן. עובי החלק הבנוי 45 ס"מ.
 - מעקה פלדה קל.
 - המרפסות מנותקות חלקית מעמודי החיזוק על מנת ליצור מראה אוורירי ולא לחבר אותן לאלמנט אנכי.

ג. הצללות וסגירות חורף

- אופציה לסגירת חורף עפ"י המסומן בתכנית הפיתוח.
- ד. **שילוט** – שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובתאום עם אדריכל השילוט העירוני.
- ה. **חזית חמישית** – לא יבלטו מתקנים טכניים מעל למעקה הגג – יש להציג מיקום מתקנים טכניים ואופן הסתרתם כולל בדיקה אקוסטית כחלק מהיתר הבניה.
- ו. **תאורה אדריכלית** בהתאם להנחיות העירוניות
- ז. **חזית מסחרית**
- החזית המסחרית תהיה בגובה עפ"י הקומה הקיימת.
 - הכניסה אל יח' המסחר תהיה מהרחוב.
 - חזית המסחר תהיה עשויה ויטרינות זכוכית בין עמודים.

קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **כניסות למבנים**
- הכניסות למגורים יהיו מהרחובות ומהצר המרכזית.
 - כניסת רכבים תהיה מרח' יעקוב אבוטבול דרך "זיקת הנאה" המוגדרת בתכנית יהודה הימית 16 אל תוך האזור הפנימי בו תמוקם מעלית לירידה לחניון התת-קרקעי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18	06/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0020-21ב' - 3

- למתקן החניה לא יהיו גגונים מכל סוג שהוא או כל הבלטה אחרת מעל למפלס הפיתוח שישארו קבועים למעט אלמנטים נפתחים בזמן כניסת הרכבים. בעת סגירת המתקן פני הקרקע יישארו פתוחים ופנויים מכל מכשול.

קומת הקרקע

- המבנים תוחמים רחבה שתהיה משותפת לכל דיירי המתחם.
- ב. **שטחים משותפים בנויים**
 - מבואות, חדרי מדרגות, מעליות לחניון, מקלטים, חדרי אשפה ואיסוף נייר, חדרי אופניים ועגלות.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות. מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות יהיה בהתאם לתקנות ולאפשרות הנגשת המבנה הקיים

מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – כל החדרים הטכניים ימוקמו בקומת המרתף. פילרים, גמלי מים, הידרנטים וכו' ימוקמו כחלק מהבניה המבוקשת.
- ב. **מערכות מיזוג אויר**

- המעבים החדשים ימוקמו:
 - במסתורים ויוסרתו ע"י רפפות עץ או דמוי עץ.
 - על גג המבנה ויוסרתו ע"י מעקה גג בנוי.
 - המעבים הקיימים ימוקמו:
 - במסתורים.
 - במסתור מעל המסחר בקומת
 - ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - איוורור החניונים ייעשה במסגרת הבניה ובהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18	06/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0020-21ב' - 3

ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – ימוקמו שני חדרי אצירת אשפה בקומת הקרקע כמסומן בתכנית.

ה. כיבוי אש – הסדרת רחבת כיבוי אש, עמדות כיבוי אש וסידורי כיבוי אש ופינוי עשן יהיו בהתאם לדרישות כבאות וההנחיות המרחביות לפני קבלת היתר בניה.

א. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי-

3.2 פיתוח השטח

א. הרחבה הפנימית תהווה שטח פתוח משותף של דיירי המתחם הכולל מקומות ישיבה, הצללה, גינון, קשירת אופניים.

שטחים פתוחים

- ברחבה המרכזית של המבנה מתוכנן גינון עם צמחייה נמוכה משולב אריחי אבן ודק עץ, עצים יישתלו ברחבה ובשביל המעבר המערבי שיוגדר בזיקת הנאה למעבר הציבור.
- בשטח הפתוח בלב המבן ימוקמו אזורי שהייה בשטחים המשותפים ויינטעו עצים בבתי גידול מעל למרתפים בעומק מינימאלי של 1.5 מ' ובנפח של 24 מ"ק לעץ.

▪ שטח פנוי מבנייה:

לא יפחת מ-15% עבור חלחול וניהול מי נגר.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 3 - 0020-21ב' - 3

- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- פיתוח זיקת ההנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: בשטחים המוגדרים בזיקת הנאה יהיה ש/שימוש בחומרי גמר בסטנדרט עירוני. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
- תתאפשר גישה נגישה מהרחוב אל החצר הפנימית והכניסות לבניינים ברצף מפלסי ללא מדרגות או רמפות.
- יוצבו עמודי חסימה כדי להגביל כניסת נסיעה באופנועים ברחבה הפנימית.
- תאום סופי עם אדריכל העיר לפיתוח ולחומרי הגמר בפיתוח יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- יוגדר שביל מעבר לאורך גבול המגרש המערבי לחיבור בין יהודה הימית לאברהם מגן. ברוחב מינימלי של 2.5 מ' ללא מכשולים והפרעות למעבר. השביל יסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.

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. **תקינה לבנייה ירוקה** - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 בדירוג כוכב אחד או בתקן LEED v4 לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. יעילות אנרגטית

- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. כמו כן, יש לשאוף לכך שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C.
- מעטפת המבנה יעמדו בדרישות תקן 1045 לבידוד תרמי של מבנים.
 - לכל יחידות הדיור תסופק מערכת תרמו סולארית לחימום מים.
 - יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 3 - - '21-0020

- בעתיד תותר הקמת פרגולה של לוחות סולאריים מעל מערכות בגג עליון מבלי שהשטח מתחתיה ייחשב במניין השטחים של הבניין (טבלה 5).
- דירות המגורים יתוכננו לאפשר אוורור טבעי ככל הניתן. בחללים ציבוריים בדירות בהם לא מתקבל אוורור מפולש טבעי יותקנו אמצעי אוורור מאולץ.

ג. ניהול מי נגר

- השהייה וחלחול: יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- תכסית: יושארו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול, ניהול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- חזית חמישית: יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

ד. חסכון במים

- ייושמו אסטרטגיות לחיסכון במים שפירים בתחום הפרויקט כגון שימוש באביזרים סניטריים חסכוניים, שימוש במערכות השקיה חסכוניות, שתילת צמחייה חסכונית במים.
- תכנית הפיתוח תעמוד בתנאי הסף לחיסכון במים שפירים להשקיית גינון בהשוואה לגינת ייחוס כמוגדר בתקן ת"י 5281 באמצעות ראש בקרה חכם, שימוש בטפטפות והתאמת כמויות המים בהתאם לעונות השנה ולהמלצת משרד החקלאות.

ה. ריצופים וחומרי גמר

- תכנית הפיתוח ועיצוב החזיתות יכללו ריצוף וחומרי חיפוי בעלי גוון בהיר, להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סינוור.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18	06/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0020-21

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה מעבר להוראות תמ"א 38 על תיקוניה ומדיניות הוועדה המקומית לנושא זה.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. אישור היחידה לאיכות הסביבה לנושא מיגון אקוסטי וקרקע.
4. תכנית דיגום מפורטת לקרקע וגזי קרקע תוגש למשרד להגנת הסביבה. אישור התכנית יהיה תנאי למתן היתר בניה
5. שימוש עיקרי בתת הקרקע בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגה"ס.
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לתחילת עבודות:

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. התייחסות לשאיפה שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18	06/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0020-21

9. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש, מעבר, ושהיית הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4. התייחסות לשאיפה שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C.
5. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות יפן)

ממליצים לאשר את התכנית. כתנאי לאישור התכנית והבאתה לסבב חתימות יש להשלים את התאומים הבאים ולהחתים את הגורמים על הנספחים המצורפים לתכנית: אדריכל העיר, אגרונום העירייה, אגף תנועה ואגף דרכים, תאום הנדסי, מי אביבים, איכות הסביבה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-21 מיום 06/10/2021 תיאור הדיון:

אירית סייג: יהודה הימית 18 תוכנית עיצוב לפי דרישה של התבע שבתוקף. מבוקש תמ"א 38 עיבוי ותוספת.
 עופר סגל: מציג את תוכנית העיצוב במצגת.
 אסף הראל: לגבי המיקום האוטו שעומד
 עופר סגל: זו יחידת קליטה של המעלית. יש זיקת הנאה לכלי רכב בין יהודה הימית למגן אברהם 17 רכב יכנס לכיוון יחידת הקליטה.
 אסף הראל: החניון ישמש רק את הבנין הזה או גם הבנין השני.
 עופר סגל: יש להם חניות גם על הקרקע וגם מכפילים.
 אסף הראל: אם עושים מתקן חניה שיורד למטה לא עדיף לשחרר עוד שטחים גם בבנין כי יש שם דרך ומעלית אז למה לא לשחרר עוד שטחים מעל הקרקע?
 עופר סגל: אלו פרויקטים שונים שאושרו לאחרונה. בנוסף העמקה של מרתף החניה היא בעייתית כי מגיעים למי תהום.
 אסף הראל: האם לא כדאי להפוך את החצר שעשיתם למשחקים ולא לנוי?
 עופר סגל: הרחבה היא מקום שדרכה יכנסו לכל המבנים ולכן תכננו מערכת של צל ונוי.
 אסף הראל: בחזית של החנויות מוצג חלק אטום.
 עופר סגל: כן זה הכניסה לשני הבנינים. כל הגישה והרחבות נמצאים ברחבה מרכזית איחדנו לקחנו את שתי כניסות ויצרנו רחבה קטנה באמצע וזו כניסה לבנינים ואפשרנו מקסימום מסחר, אין אפשרות להגדיל את המסחר
 אסף הראל: למה הכניסה מהמסחר? למה הכניסה לא יכולה להיות מהחזית?
 יותם בן יעקב: מה שמסומן בתכלת זה מבואות הכניסה, זה פרויקט עיבוי ויש כאן אילוצים של דירות קיימות בקרקע. נעשה מאמץ להוסיף מסחר ביהודה הימית שאינו קיים היום מאחר ויהודה הימית הוא רחוב מסחרי.
 אסף הראל: למה ב10 אין מסחר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 3 - 0020-21

יותם בן יעקב: על מנת להיכנס למבואה שמסומנת בתכלת אתה צריך להשאיר מרווח בין החנויות.
מלי פולישוק: ממתי הבנין?
עופר סגל: 1959.

מלי פולישוק: כמובן בגלל כל מה שקורה עם קריסות הבנינים לאחרונה כמו בכפר סבא למשל.
עופר סגל: יש לנו נסיון רב בתכנון תמ"א 38 וחיזוק הבנין. אנחנו עוטפים את הבנין כולו ביציקת בטון.
אנחנו מחזקים את הבנין הקיים. הבניה התת קרקעית נעשית אחרי שמאבטחים את הבנין הקיים ואח"כ ממשיכים. נושא החיזוק נלקח בחשבון באופן מאד רציני ומהותי.
דורון ספיר: אנו מאשרים את תוכנית העיצוב

בישיבתה מספר 0020-21 מיום 06/10/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית.

כתנאי לאישור התכנית והבאתה לסבב חתימות יש להשלים את התאומים הבאים ולהחתים את הגורמים על הנספחים המצורפים לתכנית: אדריכל העיר, אגרונום העירייה, אגף תנועה ואגף דרכים, תאום הנדסי, מי אביבים, איכות הסביבה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא, חן אריאלי, שלמה מסלאוי, ציפי ברנד

מס' החלטה	התוכן
06/10/2021	תא/תעא/צ/2819(1) - שבט צופי אופק שיכון ל
4 - - 21-0020	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי לשבט צופי אופק, שיכון ל'
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
מיקום: שיכון ל', סמוך לקאנטרי.



כתובת: יהודה בורלא 27, תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7221	מוסדר	חלק	47

שטח התכנית: 2.457 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: תומר הררי, אני ותומר אדריכלים

מתכנת פיתוח ונוף: טל רוסמן

יועצת בנייה ירוקה: תמי הירש

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

ממזרח למערב: מבנה קופת חולים דו-קומתי, מבנה מפעל פיס חד-קומתי (בשימוש צופי אופק), מבנה טרומי חד קומתי (בשימוש צופי אופק), מגרש ספורט המשמש את שבט הצופים.

מצב סטטוטורי קיים:

תא/2819 – "מתחם קאנטרי ל'"

תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

תא/5000 - "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע :

התכנית כוללת הריסת מבנה טרומי חד קומתי והקמת מבנה דו קומתי עם גג פעיל במקומו. בקומת הקרקע: מחסן, שירותים, חלל מפולש, חדר אצירת אשפה, מתקן לבלוני גז בנפרד. בקומה הראשונה: 4 חללי פעילות המחוברים ע"י מסדרון פתוח. מדרגות, מעלית ומסדרונות פתוחים מחברים בין קומות. גג עליון משמש ומשלב תאים פוט-וולטאים.

עקרונות הפיתוח:

שימור כל העצים קיימים במזרח המגרש. בסמוך למבנה, רחבה מרוצפת לשימוש הצופים ומגרש ספורט. ישמר שביל מצפון למגרש עבור פינוי אשפה, הורדת והעלאה.

נתוני נפח:

מספר קומות: 2 קומות קירוי המבנה כולל קירוי מגרש הספורט. גובה: כ- 6 מטר (עד לקומת הגג) תכסית המבנה: כ- 29 % (כ-230.85 מ"ר).

קווי בניין:

קו בניין-מזרחי כלפי ציבורי דרך: 0 מטר
קו בניין-צפוני כלפי מגרש ציבורי שצ"פ: 0 מטר
קו בניין-מערבי כלפי מגרש פרטי מגורים: 3 מטר
קו בניין-דרומי כלפי מגרש ציבורי מוסדות ציבור: 0 מטר

פירוט חלקי המבנה:

בקומת הקרקע: קומת מפולשת למבואת כניסה ופעילות, מחסן, שירותים. בקומה ראשונה: חדרי פעילות.

בקומת הגג: גג פעיל מגודר מהשטחים הטכניים עם הכנה לקירוי המאפשר PV.

טבלת השוואה

תכנית תא/מק/צ	מצב מוצע	נתונים	
270% משטח החלקה	42.37% משטח החלקה	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
6634 מ"ר	כ-1041.15 מ"ר	מ"ר	גובה
10 קומות	2 קומות	קומות	מטר
40 מ' מ'	כ-6 מ' + קירוי ותאים פוטו-וולטאים: כ-10 מ'	מטר	תכסית
60%	29 % (כ-230.85 מ"ר)	מ"ר	

הדמיות המבנה

שלב א' (2 קומות) והכנה להגנה מפני גשם בגג המבנה, כולל פיתוח רחבת מסדרים המשמשת כמגרש ספורט, בשלב ב' – יוקם קירוי למגרש הספורט, כאלמנט בד או משולב PV

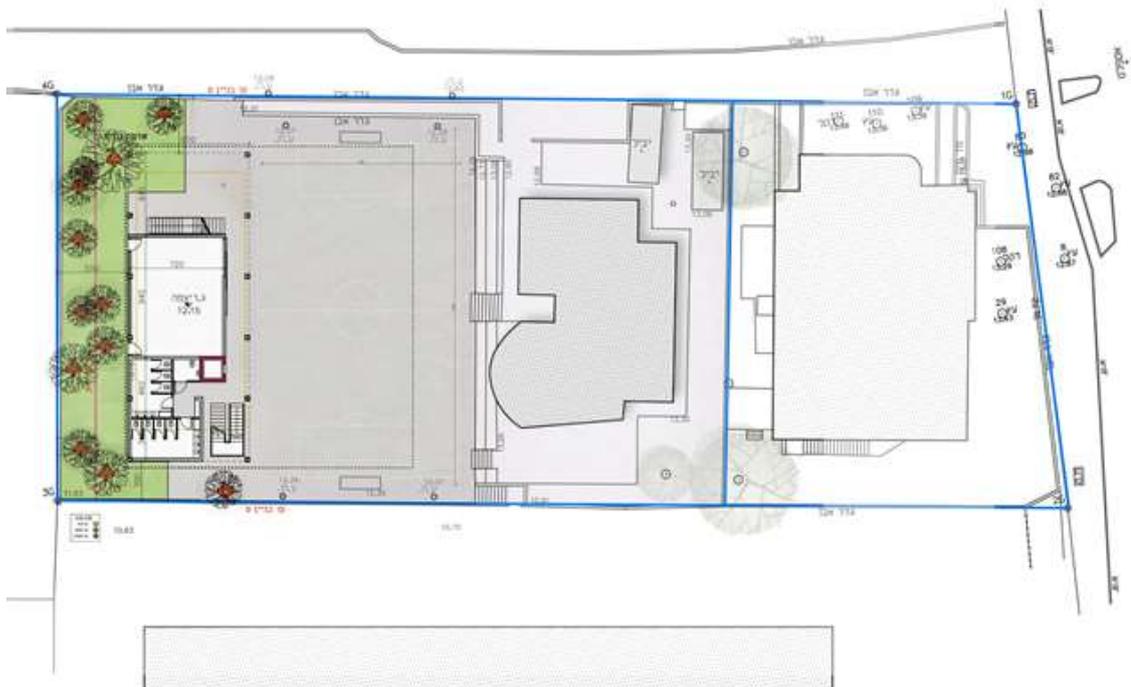


שלב א



שלב ב

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. תיאור כללי – המבנה בן 2 קומות, גג פעיל וקירווי בעל יכולת נשיאת תאים פוטוולטאים.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים: גובה המבנה המתוכנן עד לרצפת הגג כ-6 מ'. גובה קומה כ-3.05 מ'. מפלסי קומות יקבעו בהתאם לחתך המוצע.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

ב. מרפסות – מרפסות המבנה תהיינה מקורות ע"י הקומות שמעליהן.

ד. חזית חמישית

גג פעיל: מתוכנן גג פעיל, שני גרמי המדרגות, הפנימי והחיצוני, מגיעים לקומת הגג.

הגג יחופה בגוון בהיר ע"פ הנחיות בניה ירוקה הכולל הכנה להגנה מפני גשם.

מערכות: מתוכננים מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל. מערכות טכניות לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג. במידה ויהיו מתקנים טכניים על הגג כגון מעבים, תתוכנן הסתרה בשל נראות מבנייני המגורים הסמוכים, הגבוהים ממבנה זה.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות:

▪ הכניסה למתחם הצופים דרך שביל גישה המקשר בין רחוב יהודה בורלא ממזרח לרחוב לוי אשכול ממערב, המתחם כולו מגודר בגדר קיימת ללא שינוי.

▪ קומת הקרקע פתוחה למגרש ומכילה 2 גרמי מדרגות פתוחים לקומות העליונות.

ב. קומת הקרקע:

מתוכננות 2 מבואות כניסה מפולשות נפרדות, האחת למדרגות פנימיות, והשנייה למדרגות חוץ ממתכת.

1.4 אצירת אשפה

▪ נישה לאצירת אשפה קיימת בדופן הצפונית של המגרש פונה לשביל הגישה.

1.5 תנועה וחניה

התנועה והחניה יתבססו על המצב הקיים ללא תוספת מקומות חניה. ממזרח קיימת תחנת אוטובוס כך שתתאפשר גישה בתחבורה ציבורית למשתמשי המבנה. תכנון מיקום חניות אופניים ישולבו לפי הנחיות אגף התנועה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**פיתוח השטח**

א. עצים וצמחיה:

▪ **הוראות לשתילת צמחייה**: צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

▪ **הוראות לנטיעת עצים**: עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

ב. הצללות הפיתוח: מתוכננת הצללה כשלב ב בתכנית

3. מאפייני בניה ירוקה

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

1. **יעילות אנרגטית** המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
2. **ניהול מי נגר** התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש במגרשים מבונים ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- יש להשאיר 20% משטח המגרש נקי מכל תכסית – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
- יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקו.
3. **ריצוף חוץ** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.
4. **נגישות** תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

5. שילוט בתחום המגרש:

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

6. **שלביות**: תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע
שלב א'- הריסת מבנה טרומי להקמת מבנה דו-קומתי הכולל הכנה להגנה בפני גשם גג המבנה ופיתוח רחבת מסדרים של הצופים שתשמש גם כמגרש ספורט.
שלב ב'- בשלב ב – יוקם קירוי למגרש הספורט, יתאפשר כאלמנט בד או משולב PV.

7. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

תכנית העיצוב לשבט הצופים מציגה הריסת מסנה יביל קיים והקמת מבנה קטן לאותו השימוש, התכנית אינה מציגה עמידה ו/או שלביות ניצולת מיטבית לזכויות הבניה במגרש. כל זאת היות והמדובר הוא בפרויקט מידי בקנה מידה קטן ובפיתוח מזערי הנדרש, בעתיד ובתכנית עיצוב נפרדת, תתאפשר הריסתו לטובת בנייה מיטבית הכוללת פיתוח המגרש.

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-21' מיום 06/10/2021 תיאור הדיון:

אדר' אלעד דמשק: במגרש מבנה קיים שאינו מספק עבור השימוש, בתכנית זו נציג הריסתו ובניית מבנה חדש בן שתי קומות לשימוש הצופים באותו המיקום.
אדר' תומר הררי – תומר ואני אדריכלים: מציג את תוכנית העיצוב

אדר' אלעד דמשק: בנוגע לתנועה וחניה, מדובר באזור תקן חניה א הנחשב אזור ב עד להפעלת הקו הירוק של הרכבת הקלה, תקן החניה לפי מדיניות הוועדה המקומית 2016 תקנון החניה האקציות לפי שימוש מועדון שכונתי, הינו תקן מירבי. זאת אומרת שניתן לרדת לתקן אפז. מומלץ תקן אפס לחניית רכב פרטי וזאת מהסיבות הבאות: השבט מיועד לילדי השכונה והשכונות הסמוכות וההגעה אליו רגלית, בנוסף קיים שירות תחבורה ציבורי וכן מיתון תנועה בשכונה.

אסף הראל: האם אין עוד צרכים בשכונה מלבד הצופים? אם כבר בונים האם לא צריך לבנות מעבר לשתי קומות והאם המבנה יוכל להכיל יותר בהמשך.

אדר' אלעד דמשק: המבנה הזה הוא מבנה אד הוק עבור הצופים שיוכלו לתפקד שם במיד. אם בעוד מספר שנים יהיה צורך להוסיף שימוש כגון מרפאה כד', המבנה יהיה להריסה ותקודם תכנית עיצוב נפרדת למבנה המטייב ניצול אחוזי הבניה במקומו.

חן אריאלי: אם אנחנו רוצים לאשר הריסה אז מדוע לאשר הריסה תוך הבנה שיתכן שתוך 3 עד 5 שנים נאשר הריסה נוספת ומבנה של צופים השימוש שלו הוא אחה"צ זה שטח חום שחסרים לנו והוא יכול לשמש במשך שעות היום למשל מועדון קשישים למה לא לנצל את זכויות הבניה במיוחד שמדברים מראש על הריסה נוספת בעוד 5 שנים?

מיטל להבי: בגלל מחסור במקומות לצופים בצפון בעיר אני חושבת שמבנה יביל הוא פתרון יותר שימושי. אם יש תוכנית להרוס ולבנות יהיה לנו מבנה מאוכלס שנצטרך להעתיק את מקומו למקום חלופי. אנחנו עושים מבנה זמני שבעוד 5 שנים נהרוס אותו, ואני חושבת שצריך לעשות כבר עכשיו מבנה קסטה כלומר מתקן שיצטרך לקלוט לתקופת ביניים של שנתיים או שלוש. אני בעד עירוב שימושים אבל צריך לבחון איך עושים זאת.

אדר' אלעד דמשק: נבחנו חלופה, הפרויקט הוא בקידום מינהל קהילה הוחלט על קידום מענה נדרש מיד בשלב זה. בנוגע למיקום חלופי לשבט, המבנה קיים והשימוש קיים גם עכשיו, כאשר יבנו את המבנה החדש יהיה צורך למצוא מבנה חלופי ולמינהל קהילה יש את סל הפתרונות. לאחר הדיונים ומשמעויות כלכליות הוחלט לקדם את המבנה כמבנה שמשפר את התפקוד של הצופים במקומם הנוכחי וכל השיקולים העתידיים, לכשיבואו, תקודם תוכנית מסודרת שתשקול את כל השימושים הנדרשים והמתקנים הנדרשים.

אסף הראל: אין כרגע היום צורך בעוד שימוש על מגרש חום?

אדר' אלעד דמשק: תמיד יש צורך למגרשים חומים, בשל שיקולי לוחות הזמנים עבור הצופים הוחלט לקדם מענה מהיר במבנה מינימלי.

אסף הראל: אני רוצה לדעת למה אין לנו תקציב מה הוחלט על מה אנחנו מוותרים?

אדר' אלעד דמשק: זו שאלה של לוחות זמנים ולא שאלה של תקציב.

אסף הראל: אפשר היה לתכנן מבנה עם 7 קומות ומבחינת עלויות בניה לא היה הרבה הבדל. כי לא נכון לבנות משהו קטן ואח"כ לאשר עוד קומות מדוע להתקדם כך?

אורלי אראל: אין כרגע פרוגרמה של צרכים שצריכים אותם עכשיו.

דורון ספיר: כרגע בונים מבנה מינימלי. יכול להיות שבעוד 10 שנים לא יצטרכו ואם יהיה צורך יבנו עוד קומות. כרגע זה המצב וסתם להשקיע כסף זה לא רלוונטי.

אסף הראל: נמנע בהצבעת התוכנית

בישיבתה מספר 0020-21ב' מיום 06/10/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח ותקן אפס לחניה לרכב פרטי.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי, שלמה מסלאוי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1466(1) - בניין מטה אורט דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 5 - - '21-0020

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

הסבר כללי:

הקמת מבנה עבור מנהל פיתוח הוראה ומשרדי הנהלה בתחום קמפוס אורט סינגלובסקי. המבנה כולל קומות קרקע המשכית לרחוב, ומעליה שלוש קומות וכן 3 קומות מרתף שהעליונה שבהם מתחברת למפלס הרחבה התחתונה בקמפוס הקיים.

מיקום: מרחב המכללות (אזור מוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים), קמפוס אורט סינגלובסקי, אזור הכניסה לקמפוס, בסמוך לדרך הטייסים.



כתובת: דרך הטייסים 28 (מגרש ייעוד קרקע 744)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130	מוסדר	חלק	337	

שטח התכנית: 36 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: איתן קימל, קימל אשכולות אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אודי בנימיני
יועץ בניה ירוקה: לילך רוז, גרינר בניה ירוקה
יועץ תנועה: אילנה קוטלר

יזם התכנית: רשת אורט ישראל

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/466(1) - בניין מטה אורט דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 5 - - '21-0020

בעלות: רשת אורט ישראל

מצב השטח בפועל / מצב סטטוטורי מאושר:

בשטח קיים קמפוס אורט סינגלובסקי הכולל מספר מבנים. אזור העמדת המבנה החדש פנוי מבינוי.

- תכנית 466 – מרכז אזרחי ומסחרי
- תכנית 2664- בניינים ציבוריים בתחום תכנית "K" (תכנית שקבעה יעוד)
- התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- תמ"מ 5 – תכנית המתאר המחוזית – אזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים
- תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

שימושים:

לנושא שימושים מותרים, להלן חו"ד משנה ליועמ"ש מתאריך 28.7.2021:

תכנית 466 משנת 1961 החלה על המגרש הנדון קובעת את יעוד המגרש ל"אזור לבניינים מיוחדים" עם ההוראה הבאה: "המגרש מיועד לבי"ס "אורט" והבניינים ישמשו לבי"ס מקצועי זה בלבד" (להלן: ההוראה).

עיון בהוראות התכנית ובתשריטה מלמד כי התכנית יחדה את המגרש ששיעודו "אזור לבניינים ציבוריים" לבי"ס אורט גם ב"לוח החלוקה לאזורים" (עמ' 11 בתקנון התכנית) וגם בתשריטה.

התכנית קבעה גם "אזור לבניינים ציבוריים" בו ניתן לבנות באזור ציבורי משנה א' בי"ס תיכון ובאזור ציבורי משנה ב' שימושים ציבוריים שונים ובהם בתי ספר.

אורט הינה רשת חינוך משנת 1949 שמשמעות שמה הינה "האגודה למלאכה מקצועית" (עיין הערך בויקיפדיה) אשר פתחה בשנות ה-50 את ביה"ס ע"ש סינגלובסקי כך שבעת אישור תכנית 466 היה קיים במגרש בי"ס של אורט דבר שקיבל ביטוי כאמור בתשריטת התכנית ובתקנונה.

בישיבה שהתקיימה ביום 11.7.2021 עם מה"ע שבנו ובחנו את הוראות התכנית והגענו למסקנה כי ההוראה בתכנית משקפת את העובדה שהמגרש הינו מגרש של רשת אורט עליו בנוי בי"ס מקצועי אותו היא מפעילה ולכן הבניה המותרת במגרש הינה הבניה המשרתת את רשת אורט ולא דווקא בניה של כיתות לימוד עבור ביה"ס.

לכן, במצב דברים בו בנוי ופועל במגרש בי"ס אורט ניתן להקים במגרש בנין, שבין היתר, ירכז את משרדי רשת אורט, שממשיכה גם היום להפעיל בתי ספר.

חו"ד זו מחליפה את חו"ד של עו"ד לירון רותם מיום 25.1.2015 המובאת מטה.

הראלה אברהם-אוזן עו"ד
משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובנייה

מצב תכנוני מוצע:

- המבנה ישמש עבור מנהל פיתוח והוראה וכן כמשרדים עבור רשת 'אורט'. המבנה יוקם בחלקו הצפון מזרחי שלי המגרש, בין שער הכניסה הקיים למבנה חט"ב הקיים.
- המבנה יתחבר אל מפלס הכניסה לקמפוס בקומת הקרקע על ידי הקמה מחדש ושחזור של גשר קיים אשר יחד עם המבנה עצמו ושער כניסה חדש יהווה דופן לרחוב.
- המבנה יתחבר אל רחבת בי"ס התחתונה מקומת המרתף העליונה (חפורה למחצה) ויחזק את הקשר בין המפלסים השונים.
- כניסת תלמידים למבנה ולקמפוס תהיה לא ממונעת.
- תתאפשר כניסה של כלי רכב ממונעים מדרך הטייסים. כניסה זו תאפשר גישה לתניון תת"ק, גישה לרכב חירום, רכב נכים, ותפעול ותקשר לכניסה הנוספת מרחוב צבי נשרי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/466(1) - בניין מטה אורט	06/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - '21-0020

- התכנית מסדירה ומטפלת בחנייה הלא מוסדרת בכלל תחום המגרש. חניית כלי רכב תתאפשר אך ורק בתת-הקרקע המתוכנן במבנה החדש, למעט חניות נכים בהתאם לאישור אגף התנועה.
- התכנון כולל מימוש שביל אופניים פתוח לציבור בתחום מגרש אורט כשביל מופרד המקשר בין דרך הטייסים לרחוב צבי נשרי.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות
 גובה: כ-20.20 מטר
 תכסית: כ-1004.13 מטר
 קווי בניין:
 קו בניין קדמי: 4.5 מטר נסיגה בקומת הקרקע (נטו ללא עמודים), 0 מטר בקומות מעל.
 קו בניין צדי צפוני (כלפי עירוני ט'): 50 מטר למבנה החדש, יתר המבנים ע"פ הקיים
 קו בניין צידי הגובל במגרש ביעוד "בניין בעל אופי ציבורי": 9 מטר למבנה החדש, יתר המבנים ע"פ הקיים
 קו בניין אחורי: ע"פ הקיים

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	65%	12%	77%	400%
גובה	מ"ר	23672	4480	28,152	146544
תכסית במ"ר	קומות	עד 4	4	עד 4	10
	מטר	עד 15.4	20	20	40
		7885	1004	8889	21982

שלביות:

שלב א- בניית מבנה בן 4 קומות + 3 קומות מרתף. פיתוח כל המרחב שבין גדר המגרש למבנה חט"ב בפיתוח נופי אינטנסיבי.

הסדרת תנועה מוטת הולכי רגל בקמפוס וללא כניסת רכב למעט לחניון תת"ק ורכב חירום/נכים. פתרון נופי ותנועתי משער הקמפוס ליצירת רציפות לתנועת הולכי רגל תוך הנגשת גשר הכניסה. וזאת ע"פ מתווה שלביות שסוכם עם משרד אדריכל העיר ומח' תכנון עיר מזרח:

שלב א' – (ירוק)

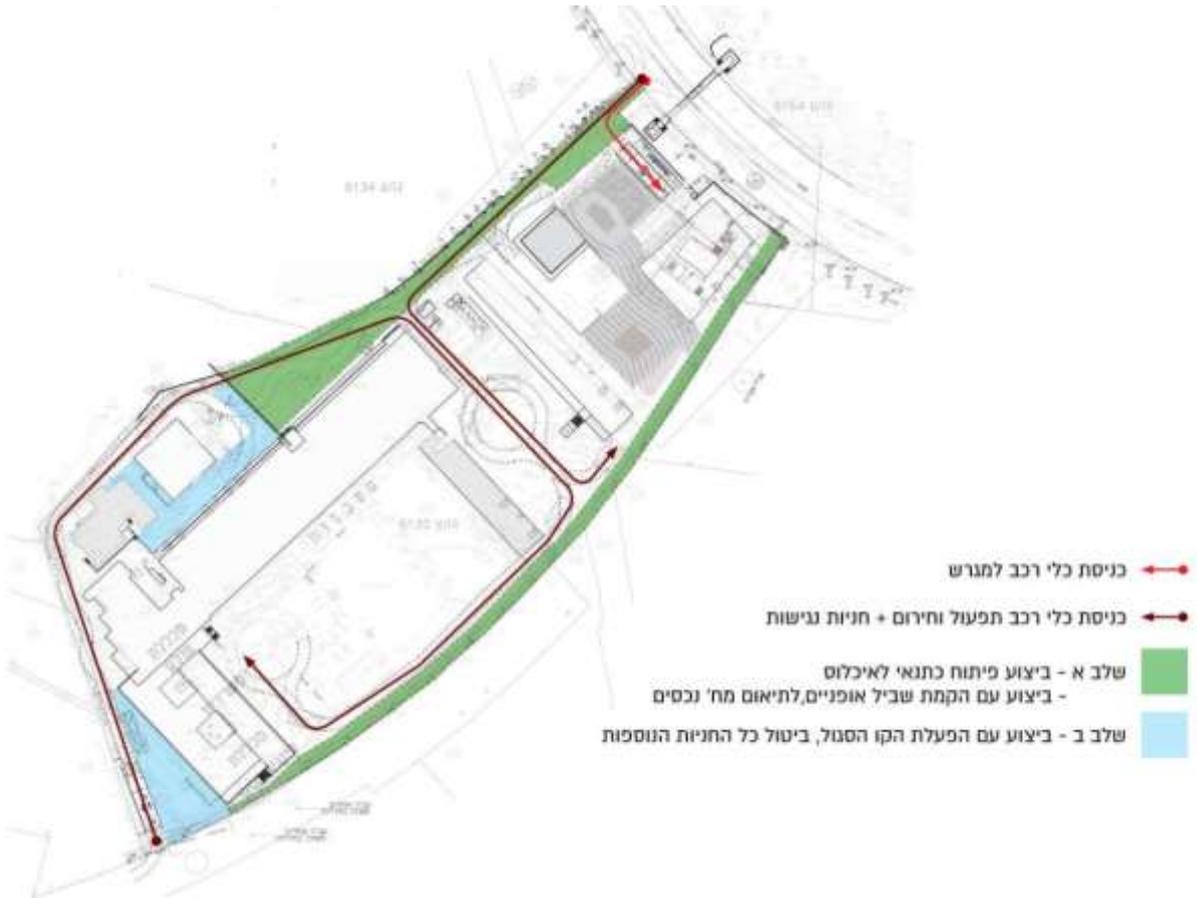
יבוצע עם קבלת היתר הבניה ומימושו בפועל יהווה תנאי לאישור אכלוס המבנה החדש.

- פינוי חניות בכל התחום המסומן בירוק.
- ביטול מעבר כלי רכב בכל הדופן הדרום מזרחית.
- הקמת גדר נוספת בגבול לטובת יצירת שביל האופניים.
- פיתוח אזורי מעבר ושהייה לבאי הקמפוס ויהיה ללא גידור, כולל ריצוף, גינון, נטיעות וכיו"ב

שלב ב' – (תכלת)

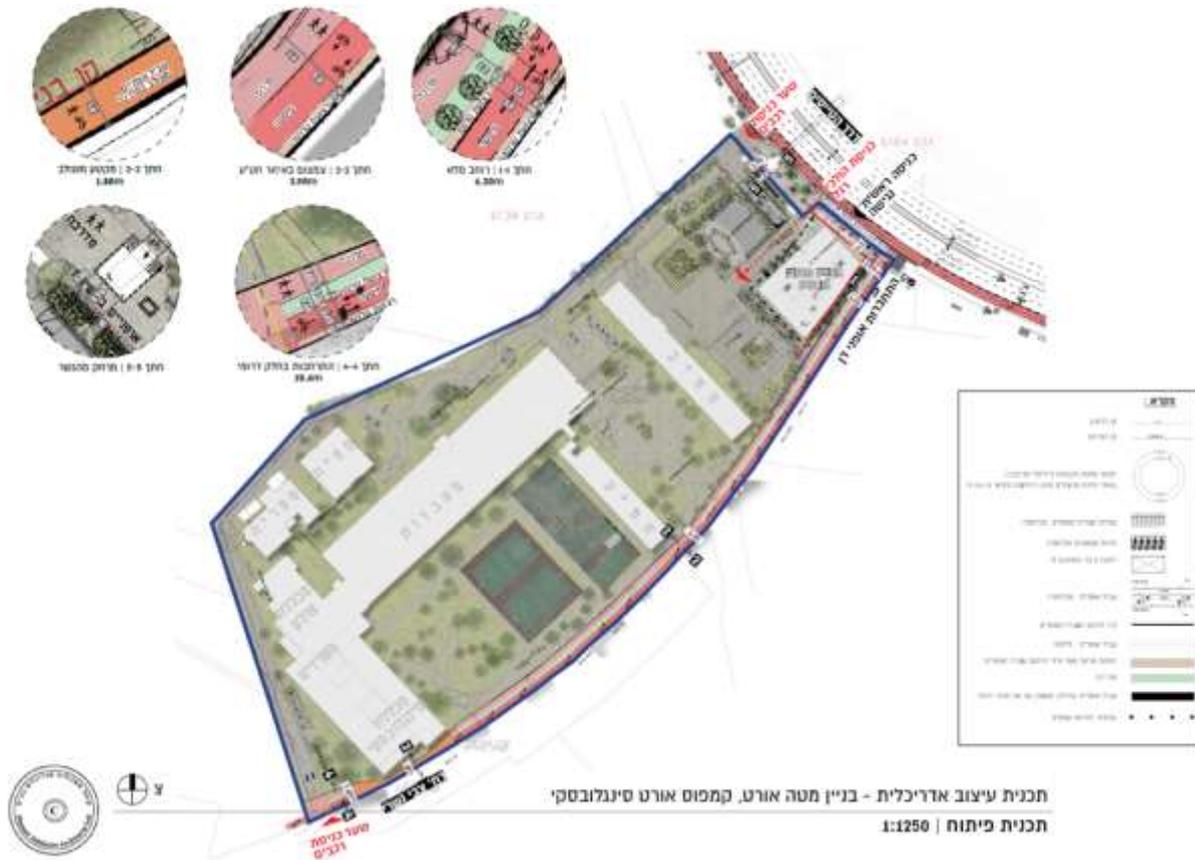
- יבוצע עם הפעלת קו הרק"ל הסגול או כל מערכת הסעת המונים חלופית, הראשון מביניהם.
- ביטול כל החניות הנוספות.
- המשך פיתוח אזורי מעבר ושהייה לבאי הקמפוס ויהיה ללא גידור, כולל ריצוף, גינון, נטיעות וכיו"ב

שיפוץ המבנים בקמפוס יבוצע בכפוף לסיכום מנכ"ל רשת אורט עם מנכ"ל העירייה.



הדמיית המבנים



תכנית פיתוח השטח**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי****1. העיצוב האדריכלי****1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

- ז. **תיאור כללי** – מבנה בן 4 קומות, קומת קרקע בנסיגה יוצרת קירוי מעל הכניסה למבנה ומקרה מדרגות חוץ המקשרות בין מפלס הכניסה למפלס רחבת ביי"ס התחתונה. המדרגות מלוות בקירות מסך ובגרם פנימי היוצר המשכיות בין פנים הבניין לחוץ. שלושת הקומות מעל המסד בעלות חזית כפולה עם אלמנטי הצללה בעלי זווית המשתנה לפי כיווני שמים ובהתאם למודלריות המתאימה לחללי משרדים.
- ח. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – 4 קומות מעל הקרקע, מרתף עליון חפור למחצה ו-2 קומות מרתפי חניה. גובה מקסימלי 20.20 מ'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ח. **חומרים** – זכוכית, קירות מסך, הצללות אלומיניום/זכוכית.
- ט. **מרפסות** – אין מרפסות בפרויקט.
- י. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
- אין מרפסות, קיים אטריום פנימי לגובה המבנה מסיבב לחצר פנימית מקורה.

- מתקנים טכניים ימוקמו על הגג ויוסותרו באמצעות מעקה הגג.
- אין גגות מגוננים בפרויקט.
- תאים פוטו וולטאיים יותקנו על הגג העליון, בשטח כולל של 735 מ"ר, תוך שמירת המרחק הנדרש עבור מערכות מ"א.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה ראשית למבנה תמוקם בחזית הצפונית, מדרך הטייסים, בסמוך לשער הכניסה. הפרויקט כולל טיפול בקיר הכניסה לקמפוס המשמש כשער כניסה, ביתן שמירה וחניות אופניים.
- כניסה נוספת למבנה היא מכיוון רחבת ב"ס התחתונה לקומת מרתף עליונה המתחברת לקומת הקרקע דרך מדרגות הקושרות פנים-חוץ את שני המפלסים.
- כניסה לחניון תת"ק משער הקמפוס ישירות לרמפה.

1.4 אצירת אשפה:

- פתרון אשפה מסתמך על שינוע של שקי האשפה מחדר אשפה בנייני למכולת דחס קיימת בקמפוס, בהתאם להנחיות יועץ אשפה.

1.5 תנועה וחניה:

- המבנה נמצא בסמוך לשער הכניסה ובעל חזית לדרך הטייסים המיועד להולכי רגל וכלי רכב. בתכנון המבנה נעשה תכנון תנועה חדש לכל הקמפוס המסדיר את החניות הקיימות ע"פ מאזן חניה וכולל החניות המבוקשות עבור המבנה החדש בחניון תת"ק בתחום המבנה. ביטול ריכוזי חניה קיימים - לא תתקיימנה חניות וכן גישה לרכב בתחום הקמפוס למעט רכב חירום, הצלה ותפעול.
- חניות אופניים ע"פ תקן משולבות בשער הכניסה, ובחזית הפונה לדרך הטייסים, בתחום המגרש.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- א. עצים וצמחיה:
 - **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
 - **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'.
- ג. הצללות הפיתוח:
 - חזיתות קומת הקרקע יוצללו ע"י נסיגה ביחס לקומות העליונות ויקרו את אזור הכניסה ומדרגות החוץ בסמוך למבנה וינטעו עצים להצללה טבעית. רחבת ב"ס העליונה הקיימת מצילה אף היא על החלק הדרום מזרחי בתכנית.
- ד. ניהול השחיית והחדרת מי נגר:
 - **מי נגר:** שילוב מנגנונים לחלחול/ספיגה, וויסות והחדרת מים. התכנית עומדת במלואה בקריטריון של השארת 15% משטח התכנית לחלחול והעשרת מי תהום.

בשלב התכנון המפורט יתוכננו קידוחי החדרה לתת הקרקע בתיאום עפ תכנית הפיתוח, יחד עם שימוש מאסיבי בקרקע הגננית לצורך ספיגה תוך הפנית מי נגר משבילים, מעברים ומשטחי ספורט אל הגינות.

3. מתקני חשמל בתחום המגרש :

חדרי השנאה יהיו בתת הקרקע בחניון החדש, חדר הטרנספורמציה הקיים במגרש יטופל נופית ואסטטית על מנת לצמצם ההפרעה הויזואלית.

4. שילוט בתחום המגרש :

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

5. מאפייני בניה ירוקה

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

- **תאים פוטו-וולטאים:** על גג המבנה ייושמו תאים פוטו-וולטאיים בשטח כולל של כ-750 מ"ר ובתיאום עם מערכות הגג השונות.
- **יעילות אנרגטית:** המבנה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. בנוסף, למבנה חזית כפולה הכוללת קיר מסך מזוגג ורפפות הצללה אנכיות בזווית שונות המותאמת להפניה של כל אחת מהחזיתות.
- **ריצופים:** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני. בנוסף, בשטחי הפיתוח יוטמעו עצי צל בעלי כיסוי של 30% לפחות.

6. נגישות

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

7. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לאישור אגף התנועה ולהשלמת התיאום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-21' מיום 06/10/2021 תיאור הדיון :

אדר' אלעד דמשק: מדובר במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור גדול בבעלות רשת אורט. בתכנית עיצוב זו, יוצג מבנה חדש שישמש מבנה מטה עבור הרשת. מהבחינה העירונית יש בתכנית השיגים טובים, בשיתוף ובהסכמה עם הרשת יפותח מעבר המחבר את פרק וולפסון, במקביל לרחוב צבי נשרי ואל השכונה. המעבר הרציף כולל שביל הולכי רגל ושביל אופניים על חשבון שטח המגרש הציבורי ויהיה פתוח לציבור ללא גידור או הפרעות. בנוסף המבנה עצמו בקומת הקרקע נסוג מהמדרכה עם חזית שקופה

ופעילה לכיוון דרך הטייסים. הישג נוסף, היום פנים הקמפוס רווי חניות עיליות. רשת אורט מפנה את החניות העל קרקעיות, מרכזת חניות בתת"ק המבנה החדש ומפתחת קמפוס ירוק ופעיל.

אדר' ורד קוניגסברג בנג'ו – משרד קימל אשכולות): מציגה את תוכנית העיצוב.

אסף הראל: אורט סינגלובסקי מה הסטטוס השימורי? זהו מקום מיוחד ואם הוא לא לשימור זו ההזדמנות שלנו לשמר את הקמפוס שהוא מופת של אדריכלות ברוטליסטית שיש מעטים כמוה. היציאה מהחניון היא איפה שהכניסה ממנו? כי אנחנו מנסים שהיציאה וכניסה לא תהיה מדרך ראשית? מיטל להבי: מדוע אין שביל שחוצה את הפרויקט בעורף שלו? האם הקסטה ששמתם לכניסה לחניון מספיקה כדי לא לייצר פקק ברחוב?

מלי פולישוק: אין הנחיה לגבי מספר העצים, כי תמיד אתם אומרים עץ אחד ל-50 מ"ר זה לא כתוב ובהזדמנות זו יש לומר בכלל שהתקן הזה לעצים מאוד נמוך.

חן אריאלי: אין התייחסות לפתרונות הצללה מלאכותיים. כל ההצללה מסתמכת על העצים וזה לא מספיק. מתכננים מקומות ישיבה בקומת הקרקע או שזה רק מעבר? החזיתות השקופות הם מזכוכית כיצד זה משתלב עם עומס החום האם זה לא בזבוז אנרגטי לקירור?

דורון ספיר: הפרויקט מאד מוצלח השבילים ודרכי הגישה והשבילים ההיקפים מוצלחים

אדר' ורד קוניגסברג בנג'ו: התכנון המקורי של שביל האופנים תוכנן בדופן הקובלת בבית הספר וכתוצאה מכך הכניסה לחניון מוקמה בחלק הדרום מזרחי. עם התקדמות התכנון ההתכנות נפסלה בשל אילוצי תנועה, השביל הועתק למיקומו הנוכחי והקצנו יותר שטח מהמגרש והגישה לרכב היא מכיוון דרך הטייסים. נושא הכניסה לחניון נבדק מול אגף תנועה בעיריית תל אביב-יפו ויש לנו אורך תור סביר מבחינת ההכלה של החניון.

אדר' אלעד דמשק: המבנים בעלי חשיבות אדריכלית היסטורית, אך אינם מוגדרים כמבנים לשימור. יש הסכם של רשת אורט עם העירייה לשיקום ושיפוץ המבנים הקיימים בהדרגה, השלבויות תתואם בהסכמים במסלול אחר מקידות תכנית העיצוב.

אסף הראל: אני רוצה שנמנע זאת, שנאשר את הפרויקט הזה ונגיע להסכמות עם אורט שלא בונים ללא שיפוץ המבנים האחרים.

אדר' אלעד דמשק: נבחנה האפשרות לקשור בין הדברים אך נתקבלה החלטה שלא לקשור בין הדברים.

אסף הראל: כוועדה אנחנו כן יכולים ואנחנו לא מעונינים לאשר בניה אחרת לא מוסדרת מכיוון שהיא נמצאת בתוך הקו הכחול.

אורלי אראל: כצוות מקצועי אין ספק שהמבנים ראויים לשימור אולם לא מוגדר שימור בשום תוכנית סטטוטורית. אנחנו מנסים להגיע בהגדרות של השימור בהסכמה עם הבעלים וההסכמות לפעמים הם לא בהגדרות לשימור אלא לטפל ולהתייחס אליהם. הנהלת אורט הגיע להסכמות עם העירייה ובמקרה הזה יש הסכמה שהבניין ראוי וחשוב לשיפוץ אבל הגדרת המבנה כמבנה לשימור לא עלתה על הפרק. אני צריכה תוכנית בשביל להגדיר לשימור.

אדר' איל רונן: יש הסכמה עם רשת אורט על כלל מבני רשת אורט ברחבי העיר הרשת והעירייה התחייבו לשקם ולשפץ חלק מהמבנים שבעלותם.

דורון ספיר: יש כאן הזדמנות לשמר מבנים שאנחנו רוצים לשמר, רשת אורט צריכה לשתף פעולה עמנו. אנחנו נותנים קרקע יקרה מאוד ובניה יקרה בעיר תל אביב-יפו ומטה אורט לא ישרת רק את תל אביב-יפו אלא גם את אורט אשדוד וכד' ולכן יש לעשות הסכם ברור עם העירייה בנושא של השימור.

אורלי אראל: אם זה יכנס כהחלטה של ועדה כהמלצה למה"ע ולמנכ"ל יהיה לנו בסיס לעבודה.

אסף הראל: זה דבר שצריך לעבור ועדת שימור. ועדת השימור צריכה למצוא את הדרך מול אורט.

אדר' אלעד דמשק: לגבי נושאים שקשורים לאנרגיה, המבנה עצמו הוא בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור המבנה כולו. החלונות בקומת הקרקע מוצלים על ידי המבנה עצמו, בקומה מפולשת חלקית כלפי הרחוב. בנוסף, למבנה חזית כפולה הכוללת קיר מסך ממוזג ובקומות העליונות גם רפפות הצללה אנכיות עם זזיות המותאמת לכל אחת מהחזיתות. הבחירה בשקיפות בקומת הקרקע היא מבורכת כי היא יוצרת מבואה שהיא מכילה ומחברת את הרחוב ולא יוצרת חיץ. המבנה לא יקבל היתר ללא אישור נפרד של המחלקה לבניה בת קיימה ואנרגיה מתחדשת, במשרד אדריכל העיר.

אסף הראל: בנוגע לגשר מעל דרך הטייסים, עשיתם ספירות גשר אולי אפשר לבדוק את הנחיצות של הגשר.

אדר' יואב זילברדיק: הגשר הוא הכרחי עבור התלמידים שלומדים שם, הוא ממוקם די רחוק מהצמתים הקרובות המאפשרות חצית הולכי רגל.

אדר' אלעד דמשק: לגבי העצים, במגרש מוצגים עצים קיימים לשימור ועצים חדשים, יש הרבה צל ובתי הגידול שופרו משמעותית. בנוסף בקומת הקרקע של המבנה מתחת לרחבת חטיבת הבניינים ישנם אזורי חצר המוצלים על ידי הרחבה עצמה.

דורון ספיר: יש תוכנית צל?

אדר' אלעד דמשק: נעשו התאומים הנדרשים ותוכנית צל במסגרת תאום הבניה ירוקה.

אדר' יואב זילברדיק: שביל האופניים מוטמע בתוכנית האסטרטגית ובתוכנית האב. השביל הוא מחוץ לגדר אבל בתחום המגרש של רשת אורט. שביל ניצב, אין לו תועלת בקישור. מצפון קיים בית הספר עירוני ט' ומדרום יש בניה בלתי מוסדרת.

אורלי אראל מציגה הצעה לנושא הסכם השימור להחלטה: "הועדה המקומית מנחה את אגף התכנון בתאום רשת אורט להציג לוועדת השימור את התוכנית הרב שנתית לשיקום ושיפוץ חיצוני של הבנים הקיימים בכלל הקמפוס תוך התחייבות ללוחות זמנים". דורון ספיר: שתהיה התחייבות של רשת אורט לנושא.

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף בהתאם לחו"ד צוות ובתנאים הבאים: תנאי להוצאות היתר בניה הינו הסכם חתום בין עיריית תל אביב-יפו לבין רשת אורט לגבי שיקום ושיפוץ חיצוני של המבנים המקיים בכלל הקמפוס הועדה המקומית מנחה את אגף התכנון בתאום רשת אורט להציג לוועדת השימור את התוכנית הרב שנתית לשיקום ושיפוץ חיצוני של הבנים הקיימים בכלל הקמפוס תוך התחייבות ללוחות זמנים

בישיבתה מספר 0020-21' מיום 06/10/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את תכנית העיצוב בכפוף בהתאם לחו"ד צוות ובתנאים הבאים:
1. תנאי להוצאות היתר בניה הינו הסכם חתום בין עיריית ת"א לבין רשת אורט לגבי שיקום ושיפוץ חיצוני של המבנים המקיים בכלל הקמפוס
 2. הועדה המקומית מנחה את אגף התכנון בתאום רשת אורט להציג לוועדת השימור את התוכנית הרב שנתית לשיקום ושיפוץ חיצוני של המבנים הקיימים בכלל הקמפוס תוך התחייבות ללוחות זמנים.
 3. הועדה מאשרת הסדרת החניה הקיימת והחדשה בחניון תת קרקעי במבנה החדש וביטול ריכוזי החניות בשלביות לפי הפירוט שהוצג במצגת במהלך הדיון.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
507-0500223 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה דיון בהפקדה	06/10/2021 6 - - '21-0020

התכנית הוגשה לוועדה ללא תאום עם הצוות המקצועי.
הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י אדריכל התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: יד אליהו, תל-אביב; רובע 9; השטח התחום בין רחוב צבי נשרי בצפון, דרך משה דיין במערב,
דרך ההגנה בדרום ובית ברבור במזרח

כתובת:

דרך ההגנה 131
דרך משה דיין 52, 52א
רחוב צבי נשרי 2

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130	מוסדר	חלק	112, 273, 279	31-32, 62, 363

שטח התכנית: 8.409 דונם

מתכנן: קו-מתאר בע"מ – אדריכל צבי גבאי

יזם: פאי סיאם לינקולן בע"מ

בעלות: מגרש יזם (2045) – פרטי; מגרש ציבורי (2040) ודרכים - עירייה

מצב השטח בפועל:

מגרש יזם – מרכזית בזק לא פעילה
מגרש עירייה – היתר בניה לספריה נגישה – בבניה
זיקת הנאה משותפת לגישת כלי רכב מרחוב צבי נשרי

מדיניות קיימת:

22/12/2010 - מסמך מדיניות 9040 – מרכז רובע 9 – מתחם המכללות

אזור המכללות- למוקד זה יש פוטנציאל להפוך למרכז רובעי ואזורי סביב השימושים האקדמאיים ומסחר בעיקר בצמוד לצומת משה דיין/לה גארדיה. פרט למבני הציבור יש לאפשר כניסת מסחר ומגורים לאזור זה לכדי יצירת תמהיל שימושים מגוון ואזור הפעיל לאורך כל שעות היום במיוחד לאורכם של לה גארדיה ומשה דיין.

בין שני המוקדים מחבר רחוב לה גארדיה שעתידי להיות לב ההתרחשות ברובע.

טיפול מיוחד לרחובות מרכזיים

חיוזוק הצירים הראשיים ע"י אפשרות של בנייה רוויה רבת קומות לאורך הדרכים הראשיות, פיתוח מסחר ושיפור המרחב הציבורי לאורך רחובות.

יתוספת בינוי משמעותית במפגשי הרחובות המרכזיים - תוך דגש על מרחב ציבורי מזמין. ובמיוחד במפגשי הרחובות: משה דיין-יצחק שדה, ההגנה- יגאל אלון, לה גארדיה- משה דיין וכמובן בכניסות מהאילון.

הגדרת מרחבי חיפוש לעיבוי משמעותי/ פינוי בינוי במגרשים בעלי כושר נשיאה לאורך הצירים הראשיים (למרות ההנחייה על שמירה של המרקם ברובו של הרובע). הבינוי החדש ותוספות הבינוי יופנו לרחובות המרכזיים ויגדיר את הרחוב ויעצימו את האינטנסיביות ברחוב, ומגד ישמרו על עורף שכונתי שקט.

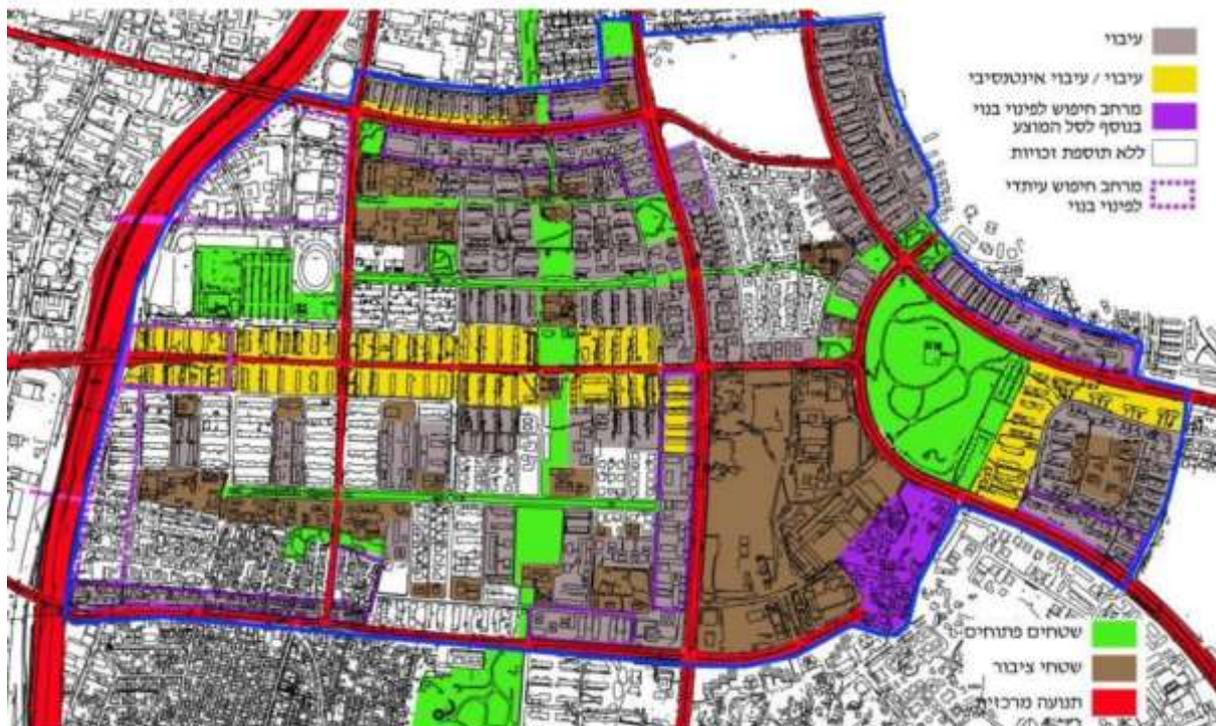
יתוספת שימושים לכדי תמהיל מגוון- ברחובות אלו תהיה עדיפות לתוספת שימושים שאינם מגורים בקומות התחתונות- עירוב שימושי רחוב מסחריים וחברתיים עם מגורים ותנועה. רחובות המפגישים בין מגוון קהלים ומהווים זירת התרחשויות, משלבים שימושים ומושכים מגוון קהלים לשהות ולנוע בהם, לאורך כל שעות היום. הרחבת מרחב הפעילות הציבורית ועידוד התרחשויות עירוניות. עידוד לכניסת מוסדות ציבור לאורך הרחובות.

רח' ההגנה – רחוב זה "שייך" לשכונת התקווה, כך גם אופי הבינוי משני צדדיו. התכנית מאפשרת עיבוי אינטנסיבי, וערוב שימושים לאורך הרחוב. בקטע המערבי של הרחוב ועד האילון מוצע לשקול אפשרות לפינוי בינוי ותוספת בינוי משמעותית תוך התחשבות במרקם סביב. קטע זה של הרחוב הוא גם זה המסחרי (במיוחד ליד היציאה מהשוק). דרך ההגנה תמשיך מזרחה עד המפגש עם דרך הטייסים.

משה דיין - ציר תנועה רחב (המרחק היום בין הבניינים הוא כ-50 מ') אשר בפועל מזרים פחות תנועה מהצירים האחרים. מאפשר לאורכו תוספות בינוי משמעותיות- בעיבוי, תוספת מבנים חדשים ופינוי בינוי.

ימשיך להוות בעיקרו ציר תנועה שלאורכו מגורים (אינו מחוייב בחזית מסחרית). תוך הגדלת האינטנסיביות בצמתים. כדאי לצמצם את המרחק בין הבניינים (לכדי 40 מ'), לבטל או לצמצם את אי התנועה הרחב שבמרכז ולחזק את הציר הירוק בצידו המערבי של הרחוב.

בקטע שבין לה גאורדיה וההגנה מומלץ לאפשר לפחות שלושה מעברים ציבוריים מזרח מערב. מתוכם מעבר הכרחי בהמשך לשדרות החי"ל. בקטע שבין לה גארדיה ויצחק שדה יש לשמור על 2 מעברים לפחות. 2 מקומות הכרחיים- המשך שדרות יד לבנים ובהמשך לרח' קלמר.



התוכן	מס' החלטה
507-0500223 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה דיון בהפקדה	06/10/2021 6 - - '21-0020

מצב תכנוני קיים :

- 15/04/2010 - תמ"מ 5 – אזור למוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים
 - 22/12/2016 – תא/5000 – אזור מוסדות ציבור עירוניים, עד 15 קומות + בניה חריגה לסביבתה = עד 25 קומות; דרך ההגנה – ציר מעורב; רח"ק מירבי 8; מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: שילוב ככר עירונית, שילוב מגורים מיוחדים המיועדים לאוכלוסיות יעד מוגדרות (כגון מגורי סטודנטים)
 - דרך ההגנה – הקו הסגול
 - דרך משה דיין – הקו הצהוב
- מפורט:**
- מגרש עירייה (2040) – 21/10/1993 - תא/1767ב – יעוד: שטח לבנייני ציבור; 18/07/2016 - תא/מק/צ' – 400%; 10 קומות
 - מגרש יזם (2045) – 29/06/1961 - תא/466 – יעוד "אזור מלאכה ב"; זכויות בניה 105%; 3 קומות

מצב תכנוני מוצע :

תכנית זו מקודמת במטרה לאפשר מרכז בריאות באזור הציבורי הממוקם בין הדרכים לה-גווארדיה, משה דיין, ההגנה, והטייסים. במרחב זה, המיועד בהתאם להוראות תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5 ותכנית המתאר העירונית תא/5000, עבור מוסדות עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים, קיימים כיום מוקדי ציבור רבים: מכללת אורט סינגלובסקי, קאנטרי בית ברבור, תיכון עירוני ט' ומתחם דיור מוגן, כמו-כן, צפוי לקלוט את מכללת אפקה.

מיקום המגרש בצומת הדרכים ההגנה - ומשה דיין, בצמוד לתחנות הקו הסגול והקו הצהוב, יאפשר נגישות מירבית לאוכלוסיה מכל רחבי המטרופולין.

בהתאם להוראות תכנית המתאר ל"ציר מעורב" (ההגנה) ובהתאם לשימושים המוצעים למתחם, מתוכננת גם קומת מסחר שתאפשר פיתוח של הרחוב כהמשך ישיר למוקדי הציבור הקיימים והעתידיים ובסמיכות ולתחנות הרק"ל המתוכננות.

התכנית חלה גם על המגרש הציבורי ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" הצמוד מצפון, ומציעה גם "איחוד וחלוקה" וזאת על-מנת לייצר דופן בינוי ציבורית המשכית כלפי בית ברבור, לאפשר כניסה משותפת לחניון לשני המגרשים מרחוב צבי נשרי, ועל-מנת להיטיב עם התכנון הן בשטח הציבורי והן של המרחב הציבורי בכללותו.

הבינוי המוצע הוצב כך שתתאפשר כיכר עירונית בצומת הדרכים דרך ההגנה ורחוב משה דיין, ומעבר ציבורי דרך המגרשים לרחוב צבי נשרי וצפונה.

בנוסף, הבינוי מפנה דופן פעילה כלפי קאנטרי "בית ברבור" אשר תאפשר כניסה מדופן זו, ותספק מענה לצרכי הפיתוח של הקאנטרי.

טבלת השוואה :

מגרש עירייה (תא שטח 2, בתכנית זו): ללא שינוי בזכויות הבניה בין מצב מאושר למצב מוצע

מגרש יזם (תא שטח 1, בתכנית זו):

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
800%	105%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
27,200	3,570	מ"ר	
לי"ר	35%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	1,190	מ"ר	
25	3	קומות	גובה
		מטר	
70%	35%		תכסית
עפ"י טבלה להלן	לא מוגדר; ע"פ 1ע		מקומות חניה

תקן חניה

דרישת חניה				תקן				כמות יחיד/מ"ר עיקרי	שימוש קרקע
אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי	אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי		
3	8	2	15	1:300	1:100	1:400	1:50	720 מ"ר	מסחר
34	100	-	250	1:300	1:100	-	+0.5:1	500 מיטות (מ"ר 10000)	מרכז בריאות לזרזאישות
83	83	-	35	1:100	1:100	-	1:240	8300 מ"ר	משרדים**
120	191	2	300						סה"כ
דרישת חניה				תקן				כמות יחיד/מ"ר עיקרי	שימוש קרקע
אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי	אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי		
7	18	-	15	1:500	1:200	-	1:250	3530 מ"ר	ציבורי
7	18	-	15						סה"כ

תקן חניה מוצע למבוקש על ידי היזם - חלופה ללא מכפילי חניה

דרישת חניה				תקן				כמות יחיד/מ"ר עיקרי	שימוש קרקע
אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי	אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי		
3	8	2	15	1:300	1:100	1:400	1:50	720 מ"ר	מסחר
34	100	-	212	1:300	1:100	-	0.424:1	500 מיטות (מ"ר 10000)	מרכז בריאות להתאוששות
83	83	-	35	1:100	1:100	-	1:240	8300 מ"ר	משרדים**
120	191	2	262						סה"כ
דרישת חניה				תקן				כמות יחיד/מ"ר עיקרי	שימוש קרקע
אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי	אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי		
7	18	-	15	1:500	1:200	-	1:250	3530 מ"ר	ציבורי
7	18	-	15						סה"כ

היצע חניה

אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי		מגרש 2
-	-	-	-	קומת קרקע	
7	18	-	-	קומה (-1)	
-	-	-	15	קומה (-2)	
-	-	-	-	קומה (-3)	
-	-	-	-	קומה (-4)	
-	-	-	-	קומה (-5)	
-	-	-	-	קומה (-6)	
7	18	0	15	סה"כ	

היצע חניה

אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי		מגרש 1
-	-	-	-	קומת קרקע	
-	-	2	-	קומה (-1)	
-	-	-	15	קומה (-2)	
60	-	-	58	קומה (-3)	
60	-	-	58	קומה (-4)	
-	-	-	66	קומה (-5)	
-	-	-	65	קומה (-6)	
191	2	262		סה"כ	

הערות:

1. תוכן לפי יתקני חניה בתל אביב י"פ-2016
2. תוכן ברמת שרیدת
3. יש לאפשר סרווח אנכי חופשי של 2.45 מ' לאורך דרך הגישה ובסקומות החניה של רכב הנכה המסווג
4. יש לאפשר סרווח אנכי חופשי של 4.00 מ' לאורך דרך הגישה ובסקומות החניה של רכב פיני האשפת
5. חובת לפי "תקני חניה בתל אביב", אזור א
6. תניות לאופניים יוקמו בחדרים המיועדים לכך ויאו חלק מהפיתוח עם מתכני קמפוס
7. סקומות החניה עבור סרכי הבריאות להתאוששות תועבו לפי "בית חולים מיוחד"
- * - עמידה בתקן חנייה פאוסר, אפסודי עם מימון במכפילי חנייה והגדלת גובה דאגם קומת סרחף החניה חלופה זו היא ללא מכפילי חנייה
- ** - נסיונות קרקע של מספרים במגרש 1, סועד לשימוש מרכז בריאות והחלטה, כגון שימוש ששרדים דוופאים/רופאים מוסחים/מעבדות וכו'

טבלת נכים

רכב גבוה	רכב פרטי		מגרש 1
3	4	דרישה	
3	4	היצע	
-	-	מאזן	
רכב גבוה	רכב פרטי		מגרש 2
1	1	דרישה	
1	1	היצע	
-	-	מאזן	

מאזן חניה

אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי		מגרש 1
120	191	2	262	דרישה	
120	191	2	262	היצע	
-	-	-	-	עודף/חסר	
אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי		מגרש 2
7	18	-	15	דרישה	
7	18		15	היצע	
-	-	-	-	עודף/חסר	

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה המוצעת טרם נדונה בפורום מה"ע ומסמכי התכנית לא תואמו עם יחידות העירייה השונות, למעט מספר פגישות בעניינה.

בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) לאזור זה, נדרשת בדיקה ביחס לצורך בעריכת מסמך מדיניות ובהתאם, רשאית הועדה לדרוש מסמך שכזה לכל תחום השטח המיועד לאזור מוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים, הקבוע בתמ"מ/5. צפי לדיון לאישור המסמך – מהלך רבעון ראשון בשנת 2022.

יצויין כי על תכניות המקודמות במרחב זה יחולו הוראות מסמך המדיניות האמור אשר טרם אושר. בין היתר, מסמך המדיניות יסייע בקביעת פרוגרמה נדרשת לצרכי ציבור וקביעת תועלות ציבוריות.

התוכן	מס' החלטה
507-0500223 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה דיון בהפקדה	06/10/2021 0020-21 - 6

לפיכך, המלצת מה"ע לוועדה המקומית הינה לדחות את הפקדת התכנית.

באפשרות היזם (כפי שהוצע לאחרונה) למשוך את התכנית ולקדמה בהתאם לנוהל קידום תכניות בסמכות הוועדה המקומית להתאימה למסמך המדיניות שנמצא בעבודה ולקיים דיון בעניינה בפורום מה"ע לאחר אישור מסמך המדיניות בפורום מה"ע, ולקיים דיון להפקדה מיד לאחר אישור מסמך המדיניות האמור בוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-21' מיום 06/10/2021 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : יוזמה מוצעת למרכז בריאות בקרן הרחובות דרך ההגנה ומשה דיין. התוכנית לא עברה פורום מה"ע ומסמכי התוכנית לא תואמו עם יחידות שונות של העיריה, בהתאם לנוהל העירוני. בהתאם להוראות תא/5000 נדרשת בדיקה בהקשר לצורך של עריכת מסמך מדיניות ובהתאם רשאית הוועדה המקומית לדרוש מסמך שכזה לכל תחום השטח המיועד לאזור מוסדות ציבור הקבוע בתמ"מ 5. יודגש כי צפי לאישור המסמך הינו במהלך רבעון שנת 2022. מסמך המדיניות שטרם אושר יחול על התוכניות המקודמות. מסמך המדיניות יקבע את הפרוגרמה של צורכי הציבור ויכלול המלצות לתועלות ציבוריות ולפיכך המלצת מה"ע היא לדחות את התוכנית. הצענו ליזם למשוך את התוכנית ולקדמה בהתאם למסמך המדיניות שנמצא בעבודה. עם אישורו בפורום מה"ע ניתן יהיה לקדם דיון להפקדת התוכנית. איל רונן : בדרפט נרשם שהבעלות פרטית בעוד שנציג רמ"י עמי אלמוג הודיענו לקראת הדיון שישנו הליך משפטי בין מדינת ישראל לחב' פיי-סיאם.

עמי אלמוג : אני מבקש להבהיר – הבעלות רשומה על שם מדינת ישראל. נעשתה מכירה של המבנה בידי בזק שחכרה את המגרש מהמדינה. בזק העבירה בעלות לראליטי וראליטי העבירה בעלות לפאיי סיאם. מדינת ישראל רשומה בטאבו כבעלות. הם ביקשו לקבל בעלות וסורבו ועל זה מתנהל דיון משפטי בימים אלה. זו איננה בעלות פרטית של יזם לצורך העניין. יכול להיות שהיזם רשום כחוכר אבל הבעלות היא כפי שמופיעה בטאבו והבעלות היא של מדינת ישראל. שלמה דהוקי (יזם) אבל יש חכירה ל-98 שנה.

עמי אלמוג : זה לא משנה. הראלה אברהם אוזן : מי מגיש את התוכנית. עמי אלמוג : היזם הפרטי, פאיי סיאם.

הראלה אברהם אוזן : רמ"י הבעלים של הקרקע חתומה על המסמכים ? עמי אלמוג : אנחנו לא נחתום היות ואנחנו בהליכים משפטיים מולם. הראלה אברהם אוזן : אם היינו בוועדה המחוזית הם לא היו קולטים את התכנית לדיון. יש לך בעל קרקע שלא חתום ולכן עם מי מדברים ?

היזם שלמה דהוקי : יש כאן חוזה חכירה מהוון. השאלה לא ברורה. זה חוכר שיש לו את כל הזכויות אז לא צריך את האישור של המדינה.

הראלה אברהם אוזן : אבל המדינה לא אומרת את מה שאתה אומר. עמי אלמוג : חכירה איננה בעלות, אתם יכולים להגיש מסמכים לעירייה.

שלמה דהוקי : חוזה חכירה מהוון 99% הוא כמו בעלות לכל דבר וענין, אנחנו רוצים 100% בעלות בטאבו. במקרה שלנו מדובר בקרקע ביעוד תעשייתי ועל כך מתקיים הדיון בביהמ"ש העליון שביקש מהמדינה להגיע לפשרה.

הראלה אברהם אוזן : תפנה אותי בבקשה לסעיף הרלוונטי, מי יכול להגיש תוכנית ומיהו בעל עניין. עמי אלמוג : אין בעיה מבחינת הגשה של התוכנית והדבר היחידי שיש לציין באופן כללי הוא איך רושמים את הבעלות והבעלות היא מדינת ישראל.

דורון ספיר : תציגו את התוכנית ונבדוק את הנושא.

גל מוברמן מקו מתאר : מציגה את התוכנית

עו"ד רון נבון : לעניין הסמכות של בעל מקרקעין להגשת תוכנית, סעיף 61א' רבתי ב' קובע שבעל מקרקעין העונה על ההגדרה הוא גם חוכר לדורות. היזם מקדם במאמץ רב את הפרויקט קרוב ל-6 שנים. היזם הסכים לעשות שימוש למרכז להחלמה (מרכז בריאות). באוגוסט האחרון, אחרי כל תהליך הקידום ושיתוף הפעולה נדרשנו לעשות מסמך מדיניות שעקרונות הבינוני יוטמעו בתוכנית. למעשה מבקשים מהיזם למשוך את התוכנית ולהתחיל מחדש עם הטמעת מסמך המדיניות. יחד עם זאת לוועדה המקומית יש סמכות להחליט שאין צורך במסמך מדיניות במקרה זה במיוחד נוכח העובדה שהצוות המקצועי מבקש שהעקרונות יוטמעו לאחר אישור מסמך המדיניות. לגבי תיאומים תמיד אפשר להפקיד תוכנית ולהשלים את התיאומים החסרים אבל לא להחזיר את היזם אחורה מדובר על 6 שנים שמנסים לקדם על מגרש חום פרויקט ציבורי.

התוכן	מס' החלטה
507-0500223 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה	06/10/2021
דיון בהפקדה	6 - '21-0020

הראלה אברהם אוזן: זה נכון שחוכר לדורות הוא בעל בקרקע אבל הכוונה היא שזה חוכר לדורות רשום, וזה לא המקרה שלנו. לכן בשלב הזה אם מביאים תוכנית להפקדה בפועל, יש לבחון את מי שמקדם את התוכנית כבעל ענין בקרקע, אם יש חוזה חכירה שטרם נרשם. אבל זאת כפוף לחו"ד יועמ"ש שצריך להיות מונחת בפני הועדה טרם הדיון להפקדה כאשר לא הועבר שום חומר בנושא הזה עם חו"ד משפטית המתייחסת לכך שאתם נכנסים כבעלי ענין בקרקע. זאת, לרבות שהתוכנית עומדת בקריטריונים שבחוק לעניין פגיעה וכדומה. לכן כרגע בפני הועדה לא מונחת חו"ד יועמ"ש שאומרת שהתוכנית עומדת בדרישות של בעל ענין בקרקע ושהיא לא מהווה פגיעה.

גל מוברמן: מסמכי התוכנית הועברו עם ההסכם ועם פס"ד. אני יכולה להעביר את המסמכים כבר עכשיו. שלמה דהוקי: התחלנו את התוכנית בתאום עם העיריה ועשינו את כל מה שהעיריה ביקשה. ויתרנו על מחלוקות משפטיות ויתרנו על יעודים שמופעים בתא/5000 וויתרנו על מעונות סטודנטים, ביקשנו מהעירייה את חו"ד האם מרכז בריאות זה בסדר? אמרו לנו כן. עשינו את כל התיאומים, תיאמנו עם נת"ע, אדריכל העיר וסיימנו הכל. יש סיבה נסתרת שלא קשורה לתכנון וכולם אישרו הכל והבטיחו לנו אנשי הצוות שהכל מוסדר. יש כאן עניינים אחרים אבל סה"כ רוצים לצאת לדרך אחרי 6 שנים. אנחנו מנסים לצאת לדרך ולא מצליחים להגיע למצב של הגשת תוכנית. אנחנו לא יכולים לחכות שנה שיכניסו אותנו לשיבת צוות, משתמע שהם לא רוצים שנבנה. זה אזור מטרופוליטני זה אזור שמיועד ליעודים הללו, אני מבקש מהועדה תתנו לנו המלצה ללכת למחוזית, נסתדר טוב בוועדה המחוזית. 3.5 בזבזנו על מעונות סטודנטים שנתיים בזבזנו על המרכז, כל מה שאנחנו רוצים לבנות גם הצוות יודע ומכיר. אין דבר שלא תואם כאן מא' ועד ת'.

הראלה אברהם אוזן: היית אצלי לפני מספר שנים בסוגיה שקבלה התייחסות לגבי מעונות סטודנטים נוכח ההוראה של התמ"מ שיש כאן שימושים מטרופוליניים. הבאתם חו"ד משלכם ובסופו של דבר קבלתם את חו"ד שלנו אבל זה הכל. בשנתיים שחלפו אח"כ לא הייתי מעורבת ופה נפרדו דרכנו לאחר חו"ד בסוגיה האם אפשר לעשות מעונות סטודנטים כן או לא. אסף הראל: במצב אידאלי לא היינו במצב הזה של צרכים ציבוריים וכדומה. רכשת מגרש חום. שלמה דהוקי: זה לא נכון זה שטח סגול.

איל רונן: זה לא מדויק המגרש הוא לתעשיה ומלאכה שממוקמת עליו מרכזיית בזק. התמ"מ קובע שזה שטח לשימושים ציבוריים מטרופוליטניים. תוכנית המתאר אשר כפופה לתמ"מ וההנחיות שלה מחייבות כל תוכנית חדשה הפועלת על המגרש והופכת את ייעודו לשטח ציבורי. אלו ההוראות וזה המגרש שרכשתם.

אסף הראל: לא ללכת יד ביד עם העיריה זה בעייתי. זה אזור שעובר תהפוכות. כאשר באה העיריה ורוצה לעשות מסמך מדיניות נכון שזה מהווה עיכוב אבל בראיה רחבה עובד לטובת העיר. אני לא בטוח שצריך שם מרכז בריאות. אם תראה לי עבודה שעשיתם שצריך מרכז בריאות כמו ניתוח אסטרטגי של כל העיר ומכל הדברים האפשריים לפי תמ"מ 5 שזה בדיוק מה שצריך - מרכז בריאות - אז אני אוכל לדון בכך. אני רוצה להיות הגורם המקצועי האחראי. על מנת לתמוך בשימוש שאתה רוצה אני צריך דעה תומכת. נכון שעוד שנה זה מתסכל אבל זה הדבר הנכון.

מיטל להבי: כאחת שמגיעה לכנסים ושומעת את התלונות של היזמים על אורך הזמן שלוקח להגיע לוועדה המקומית, התלונות הם כלפי חברי הועדה המקומית. אנחנו מתקשים כשאין המלצת צוות. מדובר במתחם של מבני ציבור ובאים ומוסיפים עוד פונקציה למבני הציבור כאשר הפונקציה הקודמת הייתה מעונות סטודנטים והפונקציה השנייה היא מקום מרפא. השאלה מה מסמך מדיניות יכול לתרום כי במתחם טרה פטרו ממסמך מדיניות בגלל 4 הסכמים עם מחלקת נכסים איחוד וחלוקה. יש כאן מתחם. אם אנחנו רוצים לייחס אותו למסמך המדיניות תוך כמה זמן זה אמור להיות?

דיון פנימי:

אורלי אראל: יש הבדל בין בקשות להיתרי בניה שמגיעות מתוקף תוכניות עיצוב שזה מה שקרה כאן לבין קידום תוכנית. ברור שתוכנית עיצוב והיתרי בניה מתוך תוכניות תקפות אנחנו מקדמים כי זו זכות מוקנית וחשוב לפתח את האזור ולכן דנו היום בתוכנית העיצוב של אורט סינגלובסקי. כשמקדמים תב"ע נמצאים תחת מטריה של תוכנית המתאר ומכאן השינויים.

יואב זילברדיק: הוסבר ליזמים כי נדרש מסמך המדיניות ועורכי התוכנית יודעים לקרוא את תוכנית המתאר לפחות כמונו. תוכנית המתאר המחוזית ובהתאם לה תא/5000 הגדירו את מתחם המכללות המוגדר בהיקף של 240 דונם. התכניות הללו הגדירו אותו כמרחב המשמש עבור מוסדות ציבור כלל עירוניים ומטרופוליטניים שמשרת את סביבתו הקרובה ואמור להיות נגיש לכלל תושבי העיר והמטרופולין. תוכנית המתאר העירונית קובעת ביחס לאזור 904 כי באפשרות הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי לקידומן של תוכניות בנין ערים מפורטות. לא ניתן להקל ראש בחשיבות המרחב והשימושים הציבוריים הציבוריים למטרופולין לעיר ולרובע 9 בפרט, כאשר ניתן לקבוע בו מענה לצרכים נורמטיביים, עירוניים וכלל עירוניים. במקביל, לפעולה זו יכולה להיות תרומה אדירה להעצמת הרובע והשכונות הסמוכות. לאור מספר מהלכים תכנוניים הנבחנים ומקודמים במרחב זה (בכללם התכנית הנדונה), חיונית, לעמדת מהנדס העיר, עריכת מסמך מדיניות תכנונית פרטני לאזור ייחודי וחשוב זה. המסמך שאנחנו מקדמים עוסק בנושאים הבאים: למידה וניתוח המצב הקיים במרחב האמור בדגש על

התוכן	מס' החלטה
507-0500223 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה	06/10/2021
דיון בהפקדה	6 - 0020-21ב'

מוסדות ושימושים קיימים ומצבם הפיזי; למידה וניתוח סביבתו ההיקפית של מרחב "אורות" - איך הוא יכול לשרת בקנה מידה שונים את העיר; באופן פרטני לגבי המוסדות הקיימים שנמצאים שם ויש רבים, חלקם ציבוריים וחלקם פרטיים, אנו רוצים לאתר מה המרחב הזה כולל; ניתוח המצב הסטטוטורי, התכנוני והתשתיתי. יש הנחיות ברורות ורואים בתמ"מ 5 את השימושים העיקריים. חשבון להבין את היקף ואופן פריסת השימושים הסחירים שניתן לשלב כאן בהתאם לתמ"מ; ההתמודדות עם מגרשים בבעלות פרטית המוגדרים תחת ייעוד קרקע ושימושים ציבוריים היא מורכבת. לדוגמה לצד בזק יש את מבנה הדואר ולכן נדרש גיבוש וניסוח של תמונת עתיד וחזון למרחב האמור בראייה כוללת; קביעת השלד הציבורי ביחס לעוגנים הקיימים בתחום המרחב עצמו, לדוגמה השפעתה של מכללת אפקה אשר אמורה לעבור למרחב זה; התייחסות לנכסי טבע עירוני בעלי ערך כגון צמחיה ועצים ותיקים רבים וכד'; תנועה ותחבורה בהיבט הכי נרחב שלה שבילי אופנים, רכבים, הולכי רגל וכד'; פריסת השימושים המתאפשרים וחלוקתם במרחב; ניתוח המימושים והבינוי המומלץ בדפנות כלפי משה דיין לה גווארדיה, דרך הטייסים ודרך ההגנה; איפיון של רחובות גובלים כאשר אני מזכיר שצפויות לעבור כאן תשתיות רק"ל, אופני דן וכד'; גיבוש סט פעולות מידיות במרחב "אורות".

כל אלו הם תכנים שאנחנו מבקשים לבדוק במסגרת מסמך המדיניות וכיום אין לנו תפיסה כוללת לגבי כלל המרחב.

מבחינת לוחות זמנים אז במסגרת העבודה אנחנו בהחלט נביא בחשבון את התיאומים הראשונים שנעשו מול מחלקת התכנון בהקשר של הפרויקט הנדון אבל יש לציין שהתיאום נעשה בהקשר של בינוי ופיתוח המגרש בראיה נקודתית. מטרת מסמך המדיניות הינה לבחון היבטים נוספים, שלא נבחנו או נשקלו כלל במסגרת קידום התכנון הנקודתי במגרש. בנושאים אלה, לא הייתה לגורמי העירייה יכולת להנחות את המתכננים, ללא ראייה כוללת ורחבה של המרחב. העבודה על המסמך החלה ולפני מס' ימים אושר תקצוב נוסף להרחבת העבודה לטובת השלמת המסמך. בהתאם לזאת, צפי להבאת המסמך לדיון ואישור בוועדה המקומית הינו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022.

אורלי אראל: תוכנית המתאר קבעה הרבה אזורים שגדרת מסמכי מדיניות ומסמכים אלו נעשים ע"י אגף התכנון ומימון העירייה וזה מהם וזה לא משהו יוצא דופן.

אסף הראל: למה רק עכשיו מדברים על מסמך המדיניות למה לא לפני שנה למה לנהל איתם דיאלוג כל כך הרבה שנים ואחרי שתוכנית המתאר אושרה. מאיפה הרעיון של מרכז בריאות?

איל רונן: בחירת השימוש נעשה בידי היזם לאחר שהבין מהשירות המשפטי והועדה המחוזית כי התמ"מ גובר ואלו השימושים שהוא יכול לעשות. ולכן זו הבחירה שהובאה לשולחננו. לא היה ברור מדוע היא נעשתה. לגבי עריכת מסמך המדיניות באזור מרחב אורות כרגע יש 7 מסמכים מתוך 9 מסמכים ובמהלך השנה וחצי השנתיים האחרונות מרחב אורות התעורר מחדש לפעילות (ראה אורט סינגלובסקי ומבנה מיון הדואר המרכזי) ולכן זה אחד המסמכים שנכנס לתעדוף. ראינו את מבנה הדואר שהיה דיאלוג עליו וזה אחד המסמכים שמראים על התפתחות הרובע.

מלי פולישוק: יש ענין של הסתמכות המתכננים ובעלי נכסים אשר מסתמכים על מה שהעירייה אומרת. הוא טוען שהוא בדיאלוג מתמשך, השאלה באיזה שלב כן אמרו לו אתה לא יכול להתקדם כי אין מסמך מדיניות.

אורלי אראל: המגרש הזה נקנה לפני 5 שנים לערך. כך ש-10 שנים הוא יכל להסתמך על משהו אבל לא כבעל הנכס. ליום יש אחריות לקרוא את תוכנית המתאר ולהבין מה כתוב מה מותר לו ומה אסור ולהבין את תמ"מ 5. במשך מס' שנים היה ויכוח של השירות המשפטי מה מותר ומה אסור ואז יצאה חו"ד ברורה שלא ניתן לבנות מעונות סטודנטים כי זה סותר את תמ"מ 5.

מלי פולישוק: כלומר שכל ההמתנה היא רק שנתיים.

אורלי אראל: סדר גודל ורק אז התחלנו לדבר על המרכז הרפואי.

יואב זילברדיק: מרגע שעלה נושא השימושים והיזם הציע את נושא המרכז בריאות אז עלה הצורך לערוך מסמך מדיניות. כל הנוגע לבינוי אנחנו מתואמים.

אורלי אראל: ברבעון הראשון של 2022 נביא מסמך המדיניות לאישור.

אסף הראל: לפי מה אתם יודעים נפחי בניה. איך אתם מדברים על המעטפת בלי לדעת את השימוש. יודעים 20 קומות אבל לא של מה?

אורלי אראל: לפי הרשימה של תמ"מ 5 אנחנו נדע מה מותר לעשות. היזם רצה מעונות סטודנטים שאי אפשר לעשות ולכן הוא הלך למשהו כלכלי שהוא מרכז רפואי. לפי תפיסתנו מרכז רפואי הוא רצוי וראוי שיהיה בשטחים חומים השימוש בעל אופי ציבורי ותואם את תמ"מ 5 ומהבחינה הזו ישבנו ובררנו. כאן היזם צודק שישבנו וביררנו עם הגורמים. אבל כמו שיושבים עם יזמים גם פה בקשנו מהיזם לסיים את מסמך המדיניות להגישו לאשרו ואז להגיע עם התוכנית לאישור.

אסף הראל: מה נותן עוד כמה חודשים?

איל רונן: אחד הדברים שעומדים בבסיס הדיון הוא הקצאת השטחים הסחירים במסגרת כל תחום התמ"מ המגדיר את התחום מטרופוליני. בקשת היזם בעייתית ולא ברור עדיין האם לעשות שימושים סחירים מתוך הזכויות מקנה באותו מגרש ולא לפזר אותם או לחלק אותם או לרכז אותם. אחד הנושאים בהם יעסוק מסמך המדיניות הוא שטחים סחירים נלווים לשימוש העיקרי. אם מסתכלים בתשריט

התוכן	מס' החלטה
507-0500223 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה דיון בהפקדה	06/10/2021 0020-21 - 6

התמ"מ, 15% מהשטח הזה יוקצה לשימושיים סחירים נילוויים לשימוש העיקרי ותבוא המלצה בפני הועדה איך לחלק את אותם שטחים.

אסף הראל: מה הוא ביקש מרכז רפואי זה ב15% זה שטח סחיר. אז מה זה משנה?
איל רונן: המעבר בין 100% שימושי רפואה לבין שימושים סחירים לבין מה שמופיע במסמכי התוכנית לא תואם עד הסוף. גם שימושי רפואה.

אורלי: יש לנו יזם ליד שיכול לבוא עם אותה בקשה אי אפשר לעשות איפה ואיפה. אני רוצה לעשות בדיקה אלו משימושי תמ"מ 5 מתאימים ונדרשים.

אסף הראל: את כן יכולה.

הראלה אברהם אוזן: בהתאם לתוכנית 5000 הועדה המקומית חייבת לשקול האם להכין מסמך מדיניות כן או לא. אם יש מחשבה לקדם את התכנית ללא מסמך מדיניות המשמעות היא שאתם חייבים לשקול וגם להסביר למה לא צריך או לא צריך מסמך מדיניות. חייבים לנמק זאת.

אסף הראל: אני שמעתי שהיחידה האסטרטגית צריכה מרכז רפואי.
דורון ספיר: מה שאמרת בהתחלה היה נכון זה צריך לדעת מה ההיקפים.
איל רונן: גם מהי המשמעות של מרכז רפואי.

אסף הראל: למה להתקדם עם היזם ולא אומרים לו רגע נבדוק.

הראלה אברהם אוזן: קובעת התוכנית.. "רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות ותחליט הועדה בדבר הפקדתה של אותה תוכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך המדיניות."

אסף: לא צריך להתנהל כך. היה צריך מראש לבדוק.

אורלי: כשיש יוזמה אנחנו כן נפגשים עם האדריכלים ויזמים. לא כל הידע והחוכמה אצלנו. זה נאמר שיש מסמך מדיניות שצריך להכין וצריכים לחשוב על זה. נכון שזה לא היה בצורה מפורשת. בקשנו לזה תקציב וקבלנו ואמרנו לו תחכה ואז הוא לא הסכים לחכות.

אסף הראל: לא הייתם צריכים להגיד להם שהבינוי מוסכם.

מלי פולישוק: או להוסיף מכתב שיהיה ברור ליזם שאומנם רוצים לפתוח הכל בפניו אבל צריך מסמך מדיניות.

אורלי אראל: זה הופיע בסיכומי הישיבות שהיו איתו.

לאחר שקיימנו התייעצויות אנחנו מקבלים את חו"ד הצוות.
הצבעה:
בעד: אסף אראל, דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי

בישיבתה מספר 0020-21/ב' מיום 06/10/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם למפורט בחו"ד צוות לעיל הועדה מחליטה לדחות את הפקדת התכנית.

באפשרות היזם לקדם את התוכנית בהתאם לנוהל קידום תכניות בסמכות הועדה המקומית להתאימה למסמך המדיניות שנמצא בעבודה ולקיים דיון בעניינה לאחר אישור מסמך המדיניות בפורום מה"ע, כך שיתאפשר לקיים דיון בהפקדה מיד לאחר אישור מסמך המדיניות האמור בוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, שלמה מסלאוי, מאיה נורי

דיון בהתנגדויות לתכנית בוועדה המקומית

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 15 התנגדויות לתכנית, פירוט בהמשך המסמך.

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית:

תכנית מרחב תכנון טרה נדונה בוועדה המקומית בתאריך 14/09/2016 בה הוחלט להעביר את התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדתה. בתאריך 18/04/2019 הושלמו תנאי הסף לקליטת התכנית בלשכת התכנון. בתאריך 25.11.19 נדונה התכנית בוועדה המחוזית.

הועדה המחוזית החליטה על מספר שינויים תכנוניים למסמכי התכנית והורתה על הפקדת התכנית בכפוף למילוי תנאים מטה.

מטרת הדיון ופירוט מקצת התנאים להפקדה:

1. עדכון ודיווח הועדה המקומית על כלל השינויים בתכנית מיום הדיון בוועדה המקומית ועד להפקדת התכנית.
2. הצגת ואישור טבלאות השמאות למתחמי איחוד וחלוקה בתחום התכנית.
3. הצגת ואישור וועדת מקרקעין, וועדת נכסים ומועצת העיר של טבלאות האיחוד והחלוקה.
4. אישור הוועדה המקומית.

עיקרי הדיון:

1. **עדכון הועדה המקומית על שינויים בתכנית המופקדת לאור החלטות הועדה המחוזית ולשכת התכנון:**

א. היבטים תכנוניים:

1. שינוי הבינוי וקווי הבניין בתכנית.
2. שינוי בשטח המגרש הציבורי בתכנית: קביעת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 2,100 מ"ר והיקף זכויות בניה של 13,800 מ"ר שטחים עיקריים 9,200 מ"ר שטחי שירות במבנה בן 7 קומות. זאת בשונה ממגרש בשטח של 500 מ"ר והיקף זכויות של 1724 מ"ר שטחים עיקריים 776 מ"ר שטחי שירות אשר אושרו בוועדה המקומית.
3. שינוי מספר הקומות המירבי המותר לבניה בתא שטח 103. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית שונה מספר הקומות המירבי בתא שטח 103 מ-55 קומות ל-65 קומות.
4. עדכון תקני החניה: "תקן חניה לרכב פרטי יהיה 0.6 למגורים, 1:240 לתעסוקה/מלונאות, 0 למסחר ובהתאם לתקן התקף למבני ציבור. לא תותר הצמדת חניות לשימושים השונים".
5. כניסות ויציאות למתחם: הכניסה והיציאה מרמפה 300 יהיו לרכב תפעולי בלבד. לא תותר כניסה למתחם מרחוב יגאל אלון. הכניסה והיציאה לרכב פרטי תתאפשר מרחוב מוזס (מתחם בן שמן צפון). התכנית תגדיר כניסה זמנית ממתחם מוטורולה.
6. ביטול הוראות לשלבויות מימוש יחידות הדיור.

ב. היבטים סטטוריים/שמאיים:

1. שינוי יעוד הקרקע הסחיר בתכנית – לצורך התאמה לנוהל מבא"ת שונה יעוד הקרקע בתחום התכנית מיעוד "תעסוקה" כפי שאושר בוועדה המקומית ליעודי קרקע מעורבים "מסחר ותעסוקה" ו"מגורים ומסחר ותעסוקה".
2. שינוי בשטחו של מגרש בן שמן דרום (תא שטח 103), לאחר תיאום מול נתיבי איילון לא אושר ביטול ההפקעה לדרך שטרם מומשה.
3. סימון מגבלות בניה בתחום התכנית – בהתאם לתכנית תמא/4/18 לתחנות תדלוק סומנו מגבלות בניה בתחום התכנית המוצעת.
4. מתחמי איחוד וחלוקה – התכנית המופקדת כוללת שלושה מתחמי איחוד וחלוקה. מתחם בהסכמה לאורך רחוב יגאל אלון הכולל את תאי מגרשי טרה, מוטורולה והמגרש הציבורי. מגרש בן שמן דרום (תא שטח 103) מתחם איחוד וחלוקה בהסכמה, ומתחם ללא הסכמת כלל הבעלים במתחם בן שמן צפון (תא שטח 102).
5. תוספת שטחים בגין חלקה 536 בבעלות רמ"י.
6. הסרת הפניות למחלקות העירייה והוראות הקובעות אחריות לביצוע.

בהתאם לסעיף 9.ב בהחלטת הועדה המחוזית מתאריך 25.11.2019 "החלטת מועצת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות לכל טבלה בהסכמה שכוללת מקרקעין של הרשות המקומית כתנאי להפקדה", יש לאשר 2 טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים טרם הפקדת התכנית. יש הציג את הטבלאות בוועדת מקרקעין וועדת נכסים טרם הדיון במועצת העיר.

מטרת הדיון:

5. תיקון החלטה ודיווח:

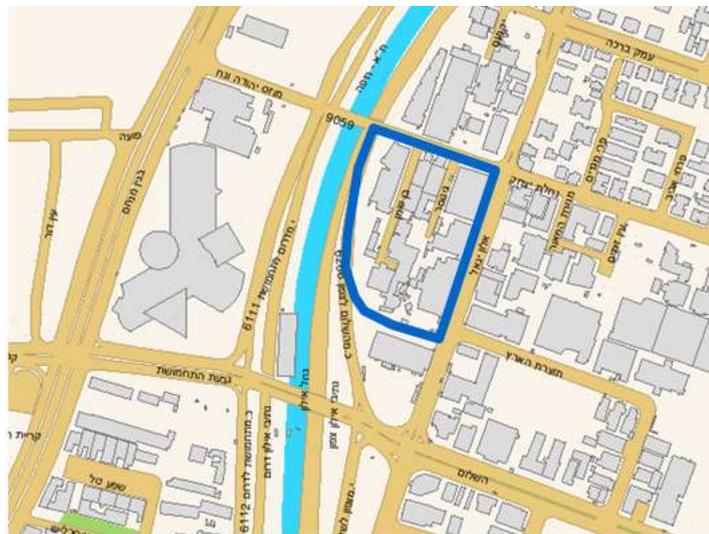
א. נערך הליך לעדכון נוסחי ההסכמים הנלווים לתכנית בנושא הקצאת שטחי הציבור והתועלות הציבוריות באופן התואם את תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף. הסכמים כאמור נחתמו בעבר עם החברה המרכזית למשקאות, הבעלים של מתחם טרה ונציגות בעלי הקרקע מתחם בן שמן צפון.

- ב. העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה תותלה בחתימה על הסכמים בנוסח מועדכן התואם את תא/5000. בתכנית ארבעה מתחמי תכנון. בעלי הקרקע של כל מתחם נדרשים לחתום על הסכמים נפרדים הנוגעים לכל מתחם בנפרד. ככל שלא ייחתמו הסכמים כאמור, הוראות התכנית יגדירו את מתחם התכנית כמתחם אשר חלות עליו הוראות ברמה מתארית ללא הוראות של תכנית המפורטות. ככל שבעלי הקרקע של כל מתחם נפרד יחתמו הסכמים ותערך טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, הוראות התכנית יגדירו את אותו המתחם כמתחם אשר חלות עליו הוראות ברמה מתארית ושל תכנית המפורטת.
6. תיקון החלטת הוועדה המקומית הקודמת כמפורט להלן:
- א. שינוי יעוד הקרקע בתא שטח 400 מיעוד "דרך משולב בשצ"פ" ליעוד תעסוקה". מטרת השינוי לחדד את הגבול בין המרכיבים הציבוריים למרכיבים הפרטיים של הבנייה החדשה במתחם, כאשר מובהר שהבנייה העתידית בתת הקרקע בתחום תא שטח 400 היא פרטית ותירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת המגרשים הגובלים בה בתכנית. יובהר כי במפלס פני הפיתוח תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. בתא השטח ישולבו בתי גידול לעצים עתירי צל ויחולו עליהם אותן הוראות פיתוח כמו ביתר השטחים הפתוחים לציבור במתחם.
- ב. תוספת שטחים בהיקף 4,000 מ"ר מבונה כולל אשר תאפשר הקמת 40 יח"ד נוספות במתחם בן שמון דרום. מטרת תוספת שטחי מגורים אלה היא לתמרץ את סגירת ופינוי של מפעל גורדון גז על מנת להבטיח זמינות של השטחים הנדרשים להקמת מערך התנועה ותפעול התת קרקעי המשותף לארבעת מתחמי התכנון בתכנית. תוספת זו תותלה באמור בסעיף 1. ב' לעיל, משמע חתימת בעלי הקרקע במתחם על הסכמים נלווים לתכנית ועריכת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.
- ג. תיקון טעות במסגרת פירוט מספרי גוש חלקה במתחם בן שמון צפון כמפורט להלן: גוש 7093. חלקות 188, 189, 190, 284, 311, 308 (חלקי חלקה), 536 (חלקי חלקה).

להלן ההחלטות הקודמות של הוועדה המקומית:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

מיקום: מרחב השלום. השטח התחום בין הרחובות מוזס בצפון, יגאל אלון במזרח, נתיבי איילון במערב ומגרש חברת החשמל מדרום.



כתובת:

- רחוב יגאל אלון - 115, 117, 119, 121, 123.
 רחוב מוזס - 18, 20, 22, 24, 26, 28.
 רחוב בן שמון - 1-11.
 רחוב גינוסר - 1-8.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	174-176,186,188-191,193,195,284-289,294,295,310,311,357-359,362,364,365,398	266,196,530,308
7094	מוסדר	חלק	-	1

שטח התכנית : 22.78 דונם.

מתכנן : ישר אדריכלים.

יזם : חברת טרה אגודה חקלאית שיתופית.

בעלות : רוב הקרקעות ביעוד סחיר בבעלות פרטית, בתחום התכנית שטחי דרך בבעלות עירונית. בבעלות העירייה כ-800 מ"ר שטח ביעוד סחיר המוכרים לטרה.

מספר גוש	מספר חלקה	בעלים
7093	174	"טרה"
7093	175	"טרה"
7093	176	"טרה"
7093	186	"טרה"
		גורדון גז וכימיקלים בע"מ
7093	188	מזרחי שלמה
7093	189	תגרי אליעזר, תגרי חיים יונה
7093	190	יוסף שאול
		יוסף יהודית
		גדליהו ארנון
7093	191	גורדון גז בע"מ
7093	193	בן שמן 11 בע"מ
7093	195	עיריית תל אביב-יפו
7093	196	עיריית תל אביב-יפו
7093	266	בנטוב דבורה
		קחטן מאיר
7093	284	מזרחי שלמה
7093	285	חברת גורדון להשקעות תעשיתיות בע"מ
7093	287	עיריית תל אביב-יפו
7093	288	"טרה"
7093	289	עיריית תל אביב-יפו
7093	294	בן שמן 11 בע"מ
7093	295	עיריית תל אביב-יפו
7093	308	בעלויות מרובות
7093	309	עיריית תל אביב-יפו
7093	310	עיריית תל אביב-יפו
7093	311	עיריית תל אביב-יפו
7093	358	עיריית תל אביב-יפו
7093	359	עיריית תל אביב-יפו

בעלויות מרובות	364	7093
אחוזת יוסף אפלויג בע"מ	365	7093
נכסי ישראל אפלויג בע"מ		
דוד אישוני בע"מ		
מדינת ישראל	398	7093
מדינת ישראל	530	7093
עיריית תל אביב- יפו	286	7093
עיריית תל אביב- יפו	363	7093
עיריית תל אביב- יפו	362	7093
עיריית תל אביב- יפו	357	7093
עיריית תל אביב-יפו/ "טרה"	1	7094
עיריית תל אביב-יפו	103	7094
חח"י	2	7094

מצב השטח בפועל: בתחום שטח התוכנית מבנים קיימים בשימוש משרדים, מלאכה ותעשייה ובכלל זאת מחלבות טרה ומפעל גורדון גז. ברח' בן שמן 6-4-2 מבנה תעשייה בן 6 קומות, ופינת הרחובות יגאל אלון ומוזס מבנה משרדים בן 3 קומות ("בניין מוטורולה"). רובם של יתרת המבנים הם בני קומה אחת או שניים. יצוין שמחלבות טרה בהליכי מעבר לאיזור תעסוקה נעם בדרום הארץ. בתוכנית כלולים שטחי רחובות בן שמן וגינזור.

מדיניות קיימת: עיקרי התכנית המוצעת משקפים את עקרונות תכנית המתאר המופקדת תא/5000 ל"איזור תעסוקה מטרופוליני".

מצב תכנוני קיים:

שטח התכנון: כ-22.78 דונם.

תב"ע תקפה (שם ומספר): על מרבית שטח הפרויקט חלה תוכנית 618. תוכנית 1205 (נתיבי איילון) חלה על חלקה המערבי של התוכנית. כמו כן חלות על חלק משטחי התכנית תוכניות 1043 ו-1043א'.
יעוד קיים: תעשייה, דרכים, שצ"פ מלווה דרך ושטח לתכנון בעתיד ע"פ תוכנית 1205. יש לציין כי בשטח התוכנית קיימות הפקעות לדרך, לשצ"פ ולשצ"פ מלווה דרך שלא מומשו מזה עשרות שנים.
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): ע"פ תוכנית 1043א' - 200% שטח עיקרי + 40% שטח שירות לקומה. גובה עד 17 מ' ב- 5 קומות. יצוין כי נהוג לאשר הקלות לגובה והקלות כמותיות בהיקף של עד 16% באזור זה. שימושים מותרים לתעסוקה, בכלל זה משרדים, בהתאם לתוכנית 1043א'.

האזור נמצא בסמיכות לתחנת רכבת השלום ולתחנת הרכ"ל העתידית (קו אדום) מעברו השני של גשר מוזס ומוגדר כ"איזור מוטה תחבורה ציבורית" ע"פ הנחיות תוכנית המתאר המחוזית וכאזור תעסוקה מטרופוליטני ע"פ תמ"מ 5 (תכנית מתארית למחוז תל אביב).

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

מטרת התוכנית הינה לאפשר את פיתוח והתחדשות האיזור ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). במסגרת הוראות התכנית יקבעו הוראות לעניין הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל. כמו כן יוקצו שטחים עבור שימושים ציבוריים.

בהתאם קובעת התוכנית:

- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המתחם כאזור מוטה הולכי הרגל בדגש על זיקה לתחנת רכבת השלום.
- קביעת הוראות מתאריות לשינוי יעוד ותוספת זכויות לכלל שטח התוכנית והוראות מפורטות למתחם טרה (מתחם מס' 1).
- קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת עיצוב אדריכלי.
- קביעת מתחמי תכנון חדשים.

- ה. קביעת יעודי קרקע, הוראות שונות בכלל זה לעניין רישום זיקות הנאה עבור מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור.
- ו. התווית מערך הנגישות לכלי רכב, קביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי והפקעות והפרשות להרחבת דרכים בהיקף הפרוייקט.
- ז. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במתחם טרה.
- ח. קביעת הקף שימושים למגורים בשיעור של 25% מסך השטח העיקרי בכל מגרש כמפורט בטבלאות להלן.
- ט. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים פתוחים
- י. קביעת הוראות לשילוב שטחים לשימושים ציבוריים בבניינים.
- יא. קביעת הוראות לתיאום תשתיות במתחם.
- יב. התווית מערך הנגישות לכלי רכב וקביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי.

פירוט יעדים/שימושים

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו תעסוקה. השימושים המותרים ביעוד זה הינם לתעסוקה מסחר ומלונאות. בנוסף מוצע להתיר שימושים למגורים בהיקף של 25% מסך כל השטחים העיקריים. במסגרת המגרשים ביעוד תעסוקה, מוגדרים שטחים פתוחים עם זיקת הנאה לרווחת כלל הציבור. תחת שטחים אלו תותר הקמת דרכים וחניות תת קרקעיות. כמו כן מוגדרים שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים וכן דרכים תת קרקעיות ומעברי תשתיות.

זכויות בניה מוצעות

במסגרת התכנית מבוקשות זכויות בנייה בשיעור רח"ק שנע בין 12 (במתחם בן שמן צפון) 22 (במתחם טרה). חישוב הזכויות בכל ארבעת מתחמי התכנון נעשה באותו האופן. נעשה חישוב של השטח ביעוד תעשייה לאחר הפקעות ע"פ מצב תכנוני מאושר, ברח"ק המקסימלי לפי תא"ס 5000 תכנית המתאר בהליכי קידום של תל אביב. לאור שיעור ההפקעות וההפרשות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המוצעת הגדול במתחם טרה ומתחם מוטורולה (36% ו-23% בהתאמה), מתקבל במסגרת המצב התכנוני המוצע, שיעור הרח"ק החורג מתקרת הרח"ק שנקבעה במסגרת תא"ס 5000 (רח"ק 16 ו-22 בהתאמה). לאור מיקום התכנית בסמיכות לתחנת רכבת השלום, אישר מה"ע בקשה חריגה זו. במסגרת התכנית המוצעת מבוקש לאפשר מימוש מלוא שיעור המגורים שמתירה תא"ס 5000 – עד 25% מכלל השטחים. שטחים שלא ימומשו בשימוש מגורים, ניתן יהיה לממש בשימוש משרדים. להלן מטה פירוט זכויות הבנייה המוצעות בכל מתחם בנפרד ובסה"כ.

סה"כ בכל שטח התכנית:

בכל שטח התכנית								
שטחי שירות			שטח עיקרי				יעוד/ שימוש	
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹	סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
			115,851		0		115,851	משרדים
			38,617		0		38,617	מגורים
			4,207		0		4,207	ציבורי מבונה
500%	73,500	45%	69,511	154,468	0	1050%	154,468	סה"כ תעסוקה
500%	2,500		776	1,724	0	345%	1,724	שב"צ
	76,000		70,287	156,192	0		156,192	סה"כ תעסוקה ושב"צ

1 - מהשטח העיקרי

2 - משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם טרה								
שטחי שירות			שטח עיקרי				יעוד/ שימוש	
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹	סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
			41,124		0		41,124	משרדים
			13,708		0		13,708	מגורים
			0		0		0	ציבורי מבונה
500%	18,050	45%	24,674	54,832	0	1518%	54,832	סה"כ תעסוקה
500%	2,500	45%	776	1,724	0	345%	1,724	שב"צ

	20,550		25,450	56,556		0		56,556	סה"כ תעסוקה ושב"צ
--	--------	--	--------	--------	--	---	--	--------	----------------------

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם מוטורולה										
שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		תעסוקה	
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				13,582		0		13,582	משרדים	
				4,780		0		4,780	מגורים	
				760		0		760	ציבורי מבונה	
500%	8,650	45%	8,605	19,122		0	1105%	19,122	סה"כ תעסוקה	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם בן שמן צפון										
שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		תעסוקה	
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				25,945		0		25,945	משרדים	
				9,223		0		9,223	מגורים	
				1,724		0		1,724	ציבורי מבונה	
500%	21,500	45%	16,602	36,892		0	860%	36,892	סה"כ תעסוקה	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם בן שמן דרום										
שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		תעסוקה	
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				30,992		0		30,992	משרדים	
				10,906		0		10,906	מגורים	
				1,724		0		1,724	ציבורי מבונה	
500%	25,300	45%	19,630	43,622		0	862%	43,622	סה"כ תעסוקה	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

נתונים נפחיים

מספר קומות: במגדלים - עד 55 קומות, למעט המגדל בפינת הרחובות יגאל אלון ומוזס שגובהו עד 40 קומות. בבניה נמוכה - 6 קומות (כולל קומת קרקע).

גובה: גובה בניה מקסימאלי בתחום התוכנית הינו 255 מ' ממפלס פני הים.

תכנית: על קרקעית - 60% למעל במתחם תכנון טרה שהו תותר תכנית עד 90% משטח המגרש. תת קרקעית - 90%.

קווי בניין: מצפון - רחוב מוזס: 2 מ'.
ממזרח - רחוב יגאל אלון: 4 מ'.
ממערב - נתיבי איילון: 0 ע"פ התשריט.
מדרום - לרמפת הירידה לאיילון: משתנה ע"פ התשריט.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

מתוך כלל השטח לתכנון (כ- 23 דונם), השטח בבעלות חברת טרה יוזמת התוכנית, הינו כ- 5.5 דונם. בהנחיית אגף תכנון עיר, הורחב הקו הכחול של התכנית לכלל חטיבת הקרקע התחומה בין הדרכים הראשיות על מנת לאפשר תכנון כוללני ואחוד לכלל תא השטח. הליך התכנון הכוללני נערך בתיאום עם

הרוב המכריע של בעלי הקרקע בתחום שטח התכנית, לרבות לעניין קביעת התיחום של מתחמי התכנון המוצעים. להלן פירוט החלקות לפי מתחמי האיחוד המוצעים:

חלקה	גוש	שם מתחם התכנון	
1 (חלק)	7094	מתחם טרה	1
174	7039		
175			
176			
186 (חלק)			
288			
530			
365			
364	7093	מוטורולה	2
308	7093	מתחם בן שמן צפון	3
189			
190			
188			
284			
193	7093	מתחם בן שמן דרום	4
294			
266			
186 (חלק)			
191			
285			

התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת. כל זאת למעט מתחם טרה (מתחם מס' 1). תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטת כולל איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

בתחום התוכנית, במתחם טרה, מוצע מגרש למבני ציבור בשטח של כ- 500 מ"ר. מיקום המגרש בדופן רחוב יגאל אלון והכיכר המרכזית. בנוסף, יוקצו בכל מגרש שטחים ציבוריים בנויים, בהיקפים כמפורט בהמשך.

בהתאם להוראות תוכנית המתאר העירונית תא/5000, מבוקש כי 25% מהשטחים העיקריים ישמשו למגורים. מספר הדירות המוצע בתוכנית הינו עד כ-600 דירות. הדירות ימוקמו בקומות העליונות של כל מגדל למעט במתווה אשר במסגרתו תבוצע הצרחה של שטחי מגורים עם שטחי תעסוקה למתחם מוטורולה, בכפוף להסדרים והסכמות בין המגרשים השונים כמו גם מול העירייה. ביחד עם שטח המגורים תבוצע הצרחה של שטחי ציבור, בשיעור שיקבע בהמשך ע"י היחידה לתכנון אסטרגי, על מנת הבטיח מענה הולם לצרכי ציבור.

תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס בעיקרו על מערך הדרכים הקיימות. כל הדרכים במתחם העתידי תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה. רמפות הכניסות לדרכים התת-קרקעיות תהיינה משולבות בבינוי העתידי ולא במערך השטחים הפתוחים. קומת החניונים העליונה תכלול זיקות מעבר הדדיות בין כל מתחמי האיחוד המוצעים וכן ביחס למגרש חח"י הנמצא מדרום לפרויקט מעבר לתוואי לרמפה 300.

במסגרת מערך התנועה העתידי מוצעות 3 כניסות ויציאות למתחם:

1. מרח' מוזס מכיוון צפון. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
2. מרמפה 300 מכיוון דרום. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
3. מרח' יגאל אלון מכיוון מזרח. כניסה זו תשרת רכב פרטי בלבד.

מגרש חח"י : במסגרת מערך הדרכים העתידי, יתאפשר מעבר בזיקת מעבר לרכב תפעולי ורכב פרטי למגרש חברת החשמל ממתחם טרה.

הרחבת זכות דרך : במסגרת התכנית מוצעת הרחבת זכות דרך באמצעות שינוי יעוד לפי מצב מאושר ליעוד דרך וקביעת זיקת הנאה, של דרך ברח' יגאל אלון ורח' מוזס למטרת הוספת נתיב נסיעה ברח' יגאל אלון אשר ישמש כנתיב השתזרות המשרת את הכניסה והיציאה למתחם מכיוון מזרח (ברח' יגאל אלון) וכן מכיוון דרום (מרמפה 300), הוספת נתיב חנייה ברח' מוזס והרחבת מדרכות בשני רחובות אלה אל מנת לאפשר סלילת שבילי אופנים ושיפור הרווחה ורמת השירות של הולכי הרגל.
ברח' יגאל אלון רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ', והרחבת המדרכה באמצעות רישום זיקת הנאה כ- 4 מ'. ברח' מוזס רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ' והרחבת המדרכה באמצעות זיקת הנאה כ- 2 מ'.

להלן חוו"ד אגף התנועה בהתאם לתיאום שנערך עם מנהלת מדור תכנון ארוך טווח באגף התנועה מירב גרידי בתאריך 09/06/2013:

1. אגף התנועה ממליץ לקבוע במסגרת הוראות התכנית תקן חנייה מופחת לפי יחס של 1:130 לשטחים בשימוש תעסוקה. השיקולים לקביעת תקן חנייה זה הם מספר הכניסות המצומצם למרתפי החנייה, שלא יעלה על 3 ועשוי לעמוד על 2 ככל שלא תאושר בסופו של דבר הכניסה מרמפה 300, עומסי התנועה במערכת הדרכים ההיקפית והקירבה לתחנת רכבת השלום ולתחנת שאול המלך של הקו האדום.
2. אגף התנועה מאשר הבאת התכנית לדיון בהפקדה בכפוף לכך שבמסגרת החלטת הועדה יקבע תנאי המחייב השלמת התיאום מול האגף כתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה לעניין הנושאים המפורטים מטה:
 - א. יש לבצע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.
 - ב. יש לבצע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.
 - ג. יש לבצע תיאום של התכנית עם צוות בדיקת ההתכנות לקירוי האיילון.
 - ד. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית.
 - ה. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.
 - ו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלביות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים מרח' יגאל אלון.
 - ז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל-3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.
 - ח. אין להתלות שלביות ביצוע של רמפה 300 באף אחד מהמתחמים לאור מעמדה הבעייתית.
 - ט. יש להרחיב את זכות הדרך ברח' מוזס לטובת סימון נתיב חנייה לכל אורכו. לאור האילוצים התכנוניים והתכנית התנועתית, אין לסמן נתיבי חנייה לאורך רח' יגאל אלון. תפקידו של נתיבי החנייה לאפשר העלאה והורדה של נוסעים.
 - י. יש להציג בפני מירב גרידי את התכנית על רקע התכנון המפורט של פרויקט "הנתיבים המהירים".

תיאום אגף הנכסים :

לאור מרכיב הקרקע בבעלות העירייה בתחום התכנית, נדרש יזם התכנית לחתום על כתב התחייבות מול אגף הנכסים במסגרתו הוגדרו הליכי שיתוף הפעולה בין הצדדים לקידום התוכנית על כל היבטיה.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים)

הבינוי המוצע ומערך השטחים הפתוחים במסגרת התכנית נקבעו לאור ראיית האיזור בו ממוקמת התכנית כאיזור מוטה תחבורה ציבורית, אשר יש להבטיח בתחומו רמת שירות טובה להולכי רגל ומשתמשי התחבורה הציבורית.

היקף שטחי הבנייה ושימושים המוצעים משקפים את יתרונות המיקום בסמיכות מיידיית לתחנת רכבת השלום. נפחי הבנייה כוללים מגדלים אשר גובהם עד כ- 55 קומות, לצד אגפים הצמודים להם למטרת יצירת דופן אשר יגדירו באופן ברור את החללים העירוניים, בכלל זה הרחובות התוחמים את שטח התכנית ואת החללים הציבוריים החדשים שבתחומו. ע"פ תכנית הבינוי תתאפשר בניית ארבע מגדלים, כאשר שניים ממוקמים בדופן כביש נתיבי האיילון ושניים בדופן רחוב יגאל אלון.

התכנית תחייב מימוש שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבנייה החדשה על מנת להבטיח נגישות לשירותי מסחר לאוכלוסיית המועסקים העתידית, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. התכנית תתיר שטחי מסחר בשתי הקומות הראשונות של כל מבנה בתחומה.

התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו את האפשרות העתידית למימוש קירוי כביש נתיבי האיילון הגובל בתכנית. הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללת את האפשרות שיבוצע קירוי של האיילון במקום.

הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללת אשר תאפשר חיבור עתידי של המתחם, דרך מגרש חברת החשמל, לתחנת רכבת השלום על מנת להבטיח נגישות ברמת שירות גבוהה להולכי רגל ורוכבי אופניים מקהל נוסעי הרכבת.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו הוכנה חוות דעת סביבתית לעניין הצללה ורוחות. חוות הדעת הוכנה ע"י יועץ הסביבה של התכנית ד"ר רון לשם ממשרד לשם שפר. הדו"ח טרם הוגש. להלן פירוט ממצאי חוות הדעת בתמצית שהוצגה במסגרת מפגש התושבים. ייתכנו במסגרת ממצאי והמלצות הדו"ח במסגרת הליך התיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

רוחות: משטר הרוחות בסביבת הבניין נבדק במפלס הולכי הרגל (גובה 1.5 מ' מעל פני גובה מפלס הפיתוח). ממצאי הבדיקה מראים על עמידה ביעדי נוחות תנאי הרוח של התכנית. קיימת הסתברות נמוכה של רוחות לא נוחות (פחות מ- 15% מהזמן) או קשות (פחות מ- 3% מהזמן). לצמחייה העתידית בשטחים הפתוחים צפויה תרומה חיובית ליצירת תנאי אקלים רוח נוחים יותר. בהוראות התכנית ישולבו הנחיות להבטחת שיפור אקלים הרוח בשטחים הפתוחים.

הצללות: בדיקת ההצללה מראה שתוספת הצל בגין הבנייה המוצעת הינה מעטה למעט לגבי 6 מבנים, אשר 3 מתוכם הם מבני משרדים. תוספת ההצללה על מבני המגורים נעה בין 1.5-2.75 שעות בחורף בתלות בגובה קומה הנבחרת. בקיץ, תוספת ההצללה הינה שולית. תוספת זו, הינה תוספת סבירה באזורים עם פיתוח אינטנסיבי בהם קיימת ומתוכננת בניה לגובה.

ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר:

טרם הוגש דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 4/34 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.

מטלות ציבוריות ומשימות פיתוח בסביבת הפרוייקט

כאמור לעיל, התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטות. כל זאת למעט לגבי מתחם טרה בהתאם למפורט להלן. תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטות לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח. במסגרת סל משימות הפיתוח יכללו משימות תחבורתיות, פיתוח המרחב הציבורי, כמו גם השתתפות במימון של פרויקט קירוי האיילון לכש וכאשר ביצעו יצא לפועל.

בנוסף לכך, בהתאם לתיאום התכנית עם היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור, במסגרת הבינוי העתידי בכל אחד מארבעת מתחמי התכנון יוקצו שטחים ציבוריים בהיקפים שלא יפחתו מן המפורט להלן:

במתחם בן שמן צפון ומתחם בן שמן דרום יוקצו ויבנו ע"י היזם כ- 2,500 מ"ר שטחי בניה (עיקרי+ שירות) לצרכי ציבור. במתחם מוטורולה יוקצו ויבנו ע"י היזם לרווחת הציבור כ- 1,100 מ"ר שטחי בניה (עיקרי+ שירות). כפי שיוסדר בהסכם משימות הפיתוח. כל זאת בנוסף למגרש ביעוד שב"צ בשטח של כ- 500 מ"ר אשר יוקצה בתחום מתחם טרה היקף הזכויות במגרש זה יהיה רח"ק 5, משמע 500% שטח מבונה כולל.

ההיקף הסופי של שטחי הציבור, במסגרת השב"צ ומבני התעסוקה, יקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי, טרם העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)	אחוזים	200%	860% - 1518%
	מ"ר	33,684 מ"ר	156,192 מ"ר

גובה	קומות	5 קומות	עד 55 קומות
	מטר	17 מ' מפלס הכניסה	255 מ' מפני הים
תכנית		40%	60% - 90%
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה המהווה 1120 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.	1: 130 המהווה 1305 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.	

התכנית במתחם טרה תהיה 100% בגין הפקעות להרחבת זכות דרך. התכנית מכל עבריה בשטחים ביעוד ציבורי (דרך וש"צ).

הליך קידום התכנית עד כה :

בישיבתה מספר 0029-12ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

פאר ויסנר: מתחם טרה מתפנה ב-2016. יש שם מבנים שיכולים לשמש לדברים ציבוריים לחברה צעירים. אפשר להשתמש בהם עד שהמתחם יתפנה.

הועדה מחליטה:

מאשרים פה אחד לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תוכנית ותנאים לפי סעיף 78. אלי לוי יבדוק את האפשרות להשתמש במבנים הקיימים במקום עם פינוי המפעל, לשימושים ציבוריים וידווח לוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל ופאר ויסנר.

הליך שיתוף ציבור:

ב28/05/2013 נערך מפגש לשיתוף ציבור בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבתה מספר 0029-12ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) כמפורט להלן:

- מטרת הליך השיתוף יהיה ידוע במסגרת מפגש בהשתתפות נציגי העירייה, המתכננים, ויזמי התכנית. כל זאת שכן התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 כפי שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית וכן מכיוון שנעשה כבר עיבוד תכנוני מפורט המבוסס על מתחמי האיחוד המוצעים כפי שגובשו עם בעלי הקרקע.
- הזימון למפגש יתבצע באמצעות מעטפות בתיבות הדואר והדבקת מודעות ע"ג לוחות מודעות ברחבי שכונת נחלת יצחק ואיזור התעסוקה נחלת יצחק. הזימון באמצעות מעטפות יעשה באיזור אשר נמצא בקרבה לשטח התכנית ואשר השפעת התכנית עליו צפויה להיות רבה יותר, בתחום האיזור התחום ע"י קו מקווקוו בתרשים הסביבה מטה.
- חברי הועדה יקבלו הודעה על תאריך ומיקום המפגש.
- סיכום המפגש יופץ לחברי הועדה כנספח לדרפט לדין בהפקדה.

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ בחיוב על הפקדת התכנית כאשר העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית תיעשה בכפוף למפורט להלן:

- חתימה על כתב התחייבות והסכמים נלווים מול אגף נכסי העירייה לגבי מתחם טרה בלבד (שכן לגבי התכנית היא ברמה מפורטת).
- תיאום הקו הכחול של התכנית עם חברת נת"א ועדכונו בהתאם לצורך, בכלל זה לבחינת אפשרות לביטול יעוד דרך לשטחים שסומנו להפקעה במסגרת תב"ע 1205 בגבול המזרחי של התכנית וכן לעניין פרויקט הנתיבים המהירים.
- תיאום לעניין החיבוריות לתחנת רכבת השלום והתכנית בהליכי קידום במגרש חברת החשמל והשתתפות במענה לפרוגרמה התפעולית העתידית של תחנת הרכבת, בכלל זה לעניין הקמת חניון חנה וסע לכלי רכב בזיקה לתחנת הרכבת בתחום הפרויקט.
- תיאום ועדכון בעלי הקרקע בתחום התכנית.
- תיאום נוסף עם הצוות לבדיקת התכנות לקירוי האיילון לפי הצורך לרבות לעניין חיוב בניית ארובות לאיורור עבור מנהרות הקירוי והקצאת שטחים לחדרי מכוונות ואנרגיה ככל שידרש במסגרת פרויקט הקירוי.

6. בחינת אפשרות להרחבת הקו הכחול כך שיכלול את השטח מדרום לגשר מוזס, ויאפשר הרחבתו במקום לצורך ביצוע שצ"פ. היקף השטח המוצע לקירוי בהקשר זה יעמוד על כ- 8 דונם או יותר.
7. תיאום רוחב המדרכות מול צוות התכנון מטעם העירייה לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון וצוות התכנון המפורט להרחבת רח' יגאל אלון מטעם נת"א, כמו גם תכנית העיצוב האדריכלי בתחום ידיעות אחרונות, וביצוע עדכונים בנושא זה במסמכי התכנית בהתאם לצורך, לרבות הרחבות נוספות, הן של רוחב זכות הדרך והן של השטח בזיקת הנאה וקו הבניין של רח' יגאל אלון ורח' מוזס.
8. הגשת חוות הדעת הסביבתית לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות מאת הרשות לאיכ"ס התכנית בהתאם לצורך.
9. הגשת דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 34 / 4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.
10. תיאום עם אדריכל העיר ועדכון התכנית בהתאם לצורך בהתאם למפורט להלן:
 - א. תיאום התכנית עם מדיניות הוועדה המקומית לפיתוח רח' יגאל אלון אשר נמצאת בהליכי עריכה לעניין חתכי רחוב יגאל אלון ורח' מוזס ועם צוות התכנון המפורט לרח' יגאל אלון שנערך ע"י חברת נתיבי איילון.
 - ב. הוראות התכנית יכללו התייחסות לעניין שלביות מימוש לגבי גובה מפלס הפיתוח הסופי, הקמת קירות תמך והפרשי מפלס פיתוח סופי בין מתחמי האיחוד השונים בבעלויות שונות אשר הבנייה בהן תבוצע בזמנים שונים.
 - ג. תיאום הוספת סעיף לתקנון התכנית לפיו תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת בתיאום ואישור אדריכל העיר לכל שטח התכנית, כולל ארבעת מתחמי האיחוד ובתיאום למגרש חח"י ותחנת רכבת השלום. גובה מפלסי הכניסה והפיתוח המחייבים יקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח זו.
 - ד. הוראות התכנית יכללו הנחיות לבנייה ירוקה.
11. תיאום נוסף מול אגף התנועה ועדכון מערך התנועה בהתאם לצורך בהתאם למפורט מטה:
 - יא. ביצוע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.
 - יב. ביצוע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.
 - יג. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית לאחר השלמת התיאומים הנדרשים מול נת"א ומול צוות התכנון לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון.
 - יד. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.
 - טו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלבויות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית באופן עצמאי ככל הניתן מן הבנייה במתחמים האחרים. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים בלבד מרח' יגאל אלון.
 - טז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל 3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.

בישיבתה מספר 0012-13ב' מיום 17/07/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- ניר כהן: מציג את הנושא. התוכנית נמצאת באזור המע"ר. אבנר ישר: מציג את התוכנית.
- ניר כהן: במסגרת משימות פיתוח יכלול גם גשר לחיבור המתחם דרומה למגרש חברת החשמל, משם ניתן יהיה לבצע חיבור לתחנת רכבת השלום.
- שמואל: למה כל הבנינים לא באותו גובה?
- אבנר ישר: 3 מתוך 4 בנינים באותו גובה. הפרש הגבהים נובע מכך שמתחמי התכנון מתבססים על הפרצלציה הקיימת. שטחו של מתחם מוטורולה קטן יותר ולכן הוא יהיה נמוך יותר. לכן לכל מתחם נקבעו זכויות בהיקף שונה.

אודי כרמלי: התכנית נערכה בשיתוף והסכמת כל בעלי הקרקע בתחומה, למרות מצב מוצא של ריבוי בעלויות. הדבר הזה התאפשר הודות לכך שמתחמי האיחוד נקבעו כך שהם מתבססים על הפרצלציה הקיימת. כפועל יוצא מכך, היקף הזכויות הוא פועל יוצא של שטח מתחמי האיחוד. למרות זאת, הושגה אחידות רבה ומופע אדריכלי נאות.

דורון ספיר: יש לקבוע במסגרת הוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתרי בנייה מכח התכנית יהיה ביצוע בדיקות קרקע בהתאם למדיניות והחלטות הועדה. בנוסף יש להטמיע בתכנית הוראות בניה ירוקה ודיור בר השגה בהתאם למדיניות דיור בר השגה ומגורים במע"ר. אורלי אראל: יש הנחיות לבניה ירוקה.

דורון ספיר: לאור המיקום וקנה המידה הגדול של התכנית, יש לחייב בנוסף, במסגרת התנאים למימוש התכנית הצגה לוועדה לפחות 2 חלופות של תכנית העיצוב.

אורלי אראל: עפ"י החלטת הועדה בנושא הקצאת דיור בר השגה במע"ר, יש להקצות יח' דיור לדיור בר השגה במספר המבטא 10% מן הפרש המתקבל מהפחתת סה"כ שטח הדירות הגדולות בשטח יח' דיור נדרשת עבור דב"י (65 מ'). התכנית תאפשר בניית עד 600 יח' דיור בשטח של 65 מ' בממוצע. כלומר, יש להקצות כ- 22 יח' דיור להשכרה בהתאם למדיניות של מועצת העיר ל-10 שנים לדיור בר השגה. לאחר 10 שנים מופנים לשוק הפרטי.

כרמלה עוזרי: מבקשת הבהרה לעניין המענה הבטיחותי במקרה שריפה עבור קומות מעל קומה 12. יורי, נציג הרשות לכיבוי אש: חילוץ חיצוני באמצעות סולם אפשרי עד קומה 12. לקומות מעל יש פתרונות אחרים. מציין שמסגרת הצגת התכנית לא הוצגו דרכי גישה ורחבות כיבוי.

אסף זמיר: כל הדרישות של יורי ספציפית לפרוייקט הזה צריכים להיות מובאים במסגרת דיון אחר. דורון ספיר: אין אישור של בנין ללא אישור של כיבוי אש. אם לא יקבל אישור הוא לא יבנה. ניר כהן: מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הנושאים הבאים, בהתאם לתיאומים תכנוניים שנעשו לאחר הפצת הדפוט. (1) בשונה מהמפורט בדרפט, היות ובוצעה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות מאת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון, אין מניעה שהתוכנית תהיה עם הוראות של תכנית מפורטת גם לגבי מתחם זה. (2) בתאום עם היחידה האסטרטגית מומלץ לקבוע תנאי לפיו מימוש מעל 260 יח' דיור יתאפשר בכפוף ליצירת שטח ציבורי חדש בהיקף של 8 כ- דונם מעל איילון.

חדוה פיניש: לגבי שטחי ציבור נבדקו 3 חלופות, אני מציעה שהפירוט הסופי יעשה בהמשך, לפני אישור התוכנית להפקדה. קבענו היקף של שטחי ציבור. איך בדיוק יחולק וכו' נעשה את זה בתאום לפני הפקדה. נושא נוסף הוא נושא דיור בר השגה בד"כ נעשה בדיקת כלכלית מול מטלות אחרות והחלטה הסופית תהיה בהתאם לבדיקות.

דיון פנימי:

דורון ספיר: רוצה להבין את נושא המגורים בשצ"פ ואת ההגבלה המוצעת על מימוש מלוא היקף המגורים.

עודד גבולי: צריך לבדוק אם יש מענה הולם של שטחי ציבור או לא למגורים.

דורון ספיר: כאן מדובר על דרישה להתלות מימוש ביצירת שצ"פ ולא שב"צ.

עודד גבולי: יש לאפשר בדיקה של הנושא לפני העברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית.

שמואל מזרחי: אני רוצה להבין למה אם לא יהיה קירוי לא יהיו מגורים.

דורון ספיר: אם שוקלים את דיור בר השגה.

הועדה מחליטה:

ממליצים להמליץ בחיוב על העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בכפוף לתנאים הבאים, חוות דעת הצוות, חו"ד מהנדס העיר:

1. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה עריכת בדיקות קרקע וטיפול בקרקע בהתאם לנוהל הועדה המקומית.
2. יישום הנחיות בניה ירוקה במסגרת תוכנית העיצוב.
3. הועדה מנחה בהמשך לחו"ד מהנדס העיר לחייב דיור בשכירות ע"פ החלטות מועצת העירייה בפרוייקט בהתאם למדיניות הועדה במע"ר. תנאי להעברת התוכנית לוועדה המחוזית יהיה חתימה על הסכם בענין בין בעלי הקרקע לעירייה.
4. מהנדס העירייה יבדוק טרם הפקדת התוכנית את המענה לשטחי הציבור ואת המלצת הצוות להגביל את הפרוייקט ל-260 דירות בלבד אם לא ימצא מענה ראוי לצרכי הציבור, ולהביא לוועדה לאישור את הנושא לפני הפקדת התוכנית בפועל.
5. הואיל ומדובר בפרוייקט משמעותי בעיר יוצגו לוועדה במסגרת תוכנית העיצוב לפחות 2 חלופות.
6. תנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה השלמת חתימת בעלי הקרקע על כתב שיפוי והסכם משימות פיתוח להנחת דעת מה"ע.

אוסר פה אחד
משתתפים : דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ערן לב, אסף זמיר, שמואל גפן

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. להתנות את העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בחתימת בעלי הקרקע על הסכם עם העירייה לפיו לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוקצו לדיור בר השגה בשכירות ע"פ החלטת מועצת העיר בנושא.
2. תיקון תיאור מצב תכנוני מאושר בשטח התכנית : באותם שטחים בתחום שטח התכנית בהם חלה תא/1205 "נתיבי איילון", שהם ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" אין זכויות בנייה כלל.
3. לאור חתימת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון על כתב שיפוי וכתב התחייבות, להוסיף הוראות של תכנית מפורטת למתחם זה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק.

בישיבתה מספר 0014-13ב' מיום 31/07/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

דורון ספיר : תיקון ההחלטה הקודמת כך שיחידות הדיור בשכירות בהתאם לקריטריונים של מועצת עיריית ת"א-יפו יהיו בשיעור של לפחות 10% מסך יחידות הדיור הקטנות יותר בתכנית המהוות 60 יח"ד בתכנית זו, ובכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטת הועדה הקודמת.
אורלי אראל : בנוסף מבוקש להביא לתשומת לב הועדה שנפלה טעות בתיאור המצב התכנוני המאושר במסגרת הדרפט המצגת בדיון הקודם בוועדה המקומית ב31/07/2013. בניגוד למה שהוצג, השטח הסחיר בתחום תא/1205 (נתיבי איילון) אינו נושא זכויות בנייה כלל.
ניר כהן : בנוסף לכך, מבוקש לקבוע כי התכנית תכלול הוראות של תכנית מפורטת גם בתחום מתחם בן שמן הצפוני שכן בעלי הקרקע חתמו על כתב שיפוי וכתב התחייבות מול העירייה.

הועדה מחליטה :

לקבל את התיקונים כמפורט לעיל, ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לכל התנאים בהחלטת הועדה מיום 17.7.2013.

משתתפים : דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ושמואל גפן.

חו"ד הצוות לדיון ב10/08/2016 : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- להמליץ בחיוב על העברת התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף ולאחר הטמעת השינויים כמפורט לעיל במסגרת פירוט מטרות הדיון ובכפוף לאמור להלן מטה :
1. הטמעת תיקונים בתקנון ומסמכי התכנית בהתאם לשינויים המבוקשים במסגרת דיון זה.
 2. צירוף למסמכי התכנית לוח הקצאות וטבלת איזון בתיאום ואישור מה"ע.

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0021-16' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

ניר דוד כהן: התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית להפקדה בוועדה המחוזית לפני 3 שנים. מציג את עיקרי את התוכנית. התוכנית המוצעת מציעה לעדכן את יעודי הקרקע ואת הזכויות והשימושים בהתאם לתוכנית המתאר החדשה של העיר תל אביב תא/5000. התוכנית חורגת מ תכנית המתאר בעניין היקפי שטחי הבנייה וזאת בגין הקרבה שלה לתחנת רכבת השלום. הרח"ק הוא מעל הרח"ק המרבי שנקבע במסגרת תכנית המתאר – 12.8, התוכנית כוללת הוראות של איחוד וחלוקה בשניים מהמתחמים אחד בהסכמה מתחם 100 והשני ללא הסכמה במתחם 102.

התיקונים:

תיקון 1 – תא השטח שביעוד דרך משולב בשצ"פ, אשר מתחתיו תעבור דרך תת קרקעית שמזינה את מרתפי החנייה של ארבעת המתחמים ישונה ליעוד תעסוקה ע"מ שיוקם וינוהל ע"י בעלי הקרקע ולא יהיה באחריות ותחזוקה עירונית.

תיקון 2 בנוגע למתחם 103 – מציעים לתמרץ את סגירת מפעל גורדון גז באמצעות הקצאת זכויות בנייה נוספות בהיקף של 4,000 מ"ר. קביעת התמריץ נעשתה בתיאום עם כל בעלי הקרקע. קביעת התמריץ תאפשר לקבוע תאריך סגירה ברור וחד משמעי למפעל ותאיץ את מימוש הבניה החדשה בתחום התכנית.

תיקון 3 – לאפשר את העברת מסמכי התוכנית במתחם 102 בכפוף לחתימה על הסכמים ולא בכפוף לאיחוד וחלוקה בהסכמה ובלבד שבעלי הקרקע החתומים על ההסכמים לוקחים על עצמם את כל המחויבות במסגרת ההסכמים, גם בשם בעלי הקרקע שאינם מסכימים לתכנית.

אודי כרמלי: התוכנית שאושרה ע"י הועדה נמצאת על השולחן כבר 3 שנים, דבר שלא צריך לקרות. הדבר קרה בגלל הסיבות שבגינם אנחנו מבקשים את התיקונים המבוקשים. אנחנו רוצים שמימוש התכנית יעשה ע"י בעלים פרטיים עם חלוקה מסודרת ללא תלות במערכת עירונית. ראובן לדיאנסקי: מדוע 40 יחידות גדולות ב4000 מ"ר ולא 60 יחיד קטנות יותר. אודי כרמלי: אין מניעה לאפשר מספר דירות גדול יותר, ללא תוספת שטחים מעבר למוצע.. כל השינויים המוצעים נסמכים על הסכמות עם החלק הארי של בעלי הקרקע. החלק השלישי מדבר על הקלה מתחם 102 שיש שם 60 בעלי קרקע שונים. נתחייב שהתנאי בהתחייבות של 80% שייקחו את המחויבויות של 100%.

ראובן לדיאנסקי: בנוגע לנושא תיאום הדרך האם היא בתאום עם היועץ המשפטי? מדוע הבעלים לקחו את האחריות על הדרך התת קרקעית?

אורלי אראל: יש לראות את הדרך כחלק ממרתפי החנייה התת קרקעיים ולא כדרך שכן היא תשמש כדרך גישה למרתפי החנייה בלבד, ולא למעבר תנועה עוברת. לכן מצאנו לנכון להטיל את הקמתה על הבעלים הפרטיים, ללא מעורבות של העיריה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התיקונים ולהעביר לוועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

תנאי לאישור מועצת העיר לטבלאות האיחוד והחלוקה הינו עדכון ההסכמים שנחתמו עם כל אחד מיזמי התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20ב' מיום 19/08/2020 תיאור הדין :

דורון ספיר : זהו דיווח שכולל שני נושאים : אחד הנושאים הקנייניים שאמור להגיע בעקבותיו עידכון והחלטות של מועצת העיריה. ודיווח על הנושאים התכנוניים שתוקנו על ידי הועדה המחוזית בת אל אונגר : סורקת את התוכנית בקצרה ואת התיקונים של הועדה המחוזית. גלי דולב מרחיבה מיטל להבי : למה עירוב שימושים במגדל הוא לא טוב? האם ישנה איזו תפיסה חדשה שלא לערב שימושים במגדל? גלי דולב : זה לא תפיסה שלא לערב זו ראייה תכנונית אחרת. הגיוון התאפשר פה בגלל ההסכמות. אסף הראל : אם זה כל כך טוב שלכל מבנה יש שימוש אחד אז מדוע מלכתחילה הצוות עירב את השימושים בתוך המגדלים עצמם ואם זה לא טוב מה לא טוב בזה? אורלי אראל : ענין של תפיסה. יכול להיות שעירוב שימושים בתוך בנין מוסיף לגיוון העירוני זו התפיסה של מה"ע והצוות. אולם מודעים לכך שלזימים יוצר הרבה מגבלות עם שינוי של מערכות כפולות. פה בגלל שהתוכנית גדולה והיזמים הגיעו עם הסכמות ויש שני בנינים אז זה בסדר וכתוצאה מזה קבלנו מגרש ציבורי יותר גדול. גלי דולב ובת אל ממשיכות להציג את השינויים אורלי אראל : יש כמה מהחלטות של הועדה המחוזית שאנחנו חושבים שהם לא נכונות. אנחנו נפקיד את התוכנית אבל נבוא אליכם עם הצגה של התנגדות מה"ע שנגיש לתוכנית בעיקר לנושא המגורים. הביטול של ההתניה של המגורים לקירווי איילון לא נראית לנו. אגף הנכסים צריך להביא את טבלאות איזון לאישור ועדת נכסים ואח"כ לאישור מועצת העיר, צריך לעדכן את ההסכמים של העיריה עם היזם. אנחנו מתנים את הדין במועצת העיר בעדכון ההסכמים, היזמים מבקשים לדחות את זה עד למתן תוקף התוכנית. אנחנו לא מסכימים כי הועדה המחוזית לא מכירה בהסכמים כאלה, והיא לא מאשרת שום דחיה בדיונים על הסכמים חתומים או לא מבחינתנו תנאי לאישור במועצת העיר זה עדכון ההסכמים. היזמים טוענים היות והעיריה נכנסת לטבלאות איחוד וחלוקה וזה בהסכמה אנחנו יכולים לא לחתום על הטבלאות ועל התוכנית ובכך לעכב את העברה של המסמכים למתן תוקף. היות שועדה מחוזית לא מוכנים לחכות אנחנו לא מעבירים תוכניות לועדה מחוזית אם אין הסכמים חתומים כמו שצריך, זו עמדת אגף הנכסים והכנסות. מיטל להבי : האם הדרך שבה מתנהלים להפקדה להסכמים של איחוד וחלוקה היא דרך העקרונית או שזה רק נועד לתוכנית הזו? אם האמירה להיבטים הסטטוטוריים השמאים היא אמירה עקרונית לסוג כזה של תוכניות? הראלה אברהם אוזן : אין כאן אמירה עקרונית. יש כאן מצב שהעיריה נכנסת לתוכנית עם קרקע סחירה. העמדה המשפטית של הועדה המחוזית שבהתאם לסעיף 89 לחוק לעמדת העיריות בגלל שמדובר בקרקע סחירה בבעלות העיריה לא די באישור הועדה המקומית אלא צריך גם את אישור מועצת העיר מכיוון שמדובר בקרקע בבעלות העיריה. הסיבה לכך קרתה בגלל שאושרו תוכניות להפקדה במקומות אחרים בארץ דרך ועדות התכנון הכשירו עסקאות בקרקע עירונית שנמצא שהתוכניות לא ראיות. בגלל שזו קרקע בבעלות העיריה האישור חייב להגיע לאישור מועצת העיר. מדובר בקרקע סחירה. ראובן לדיאנסקי : נראה לי הזדמנות לעלות יותר בקומות. לא ראיתי התייחסות למרחב הציבורי. אורלי אראל : הועדה המחוזית מחכה להחלטת מועצת העיר. הועדה המחוזית עשתה כל מיני שינויים. ראובן לדיאנסקי : לא זוכר שדיווחו כאן את השינויים אורלי אראל : השינויים הוצגו, יחד עם זאת אנחנו נציג את ההתנגדויות שאנחנו רוצים להגיש לועדה המחוזית על התוכנית. ראובן לדיאנסקי : במסגרת הדין שהתקיים האם הועדה המחוזית התייחסה לכל הנושאים הסביבתיים הירוקים. עמית גולדשטיין : התוכנית כן מקצה שטחים ירוקים. דורון ספיר : תעבירו לראובן את כל השינויים בנושאים הסביבתיים הירוקים ואת המצגת למיטל. גלי דולב : יש 3 הסכמים חתומים התוכנית לא עברה למחוז בלי שהיו הסכמים חתומים על התועלות הציבוריות שהיתה תועלת לקרן לקירווי איילון. העיריה היום מבקשת לעדכן את ההסכמים החתומים יש הסכם לבניית מטר ציבורי. רוני קינסברונר : מתוך 4 מתחמים 3 מתחמים חתומים אתנו על הסכמי תועלות כשבעצם שהתועלת שנחתמה שם היא לקירווי איילון. למדנו שתועלת שהיא תשלום לקרן היא תועלת שעשויה להיות בעייתית גם לעיריה וגם ליזם גם מהצד המשפטי ולא נוכל לקדם את קירווי איילון. לכן אנחנו נותנים סל של תועלות ציבוריות מעבר לקירווי איילון. אנחנו מבקשים להוסיף תועלת ציבורית נוספת של תוספת שטחי ציבור נוסף על ההקצאות כך אנחנו נוהגים. הבקשה שלנו היא לעדכן את ההסכם כך שיופיע נוסף על תשלום הקרן גם אפשרות של בקשת הוספת שטחי ציבור והכל לפי שיקול דעת הועדה המקומית. גלי : אין ליזמים התנגדות לשינוי אבל בגלל שיש דד ליין עד אוקטובר להפקדה. אין לנו מניעה לחתום על השינוי אבל כדי לעשות זאת אחרי שתהיה החלטה בועדה אחרי ההתנגדויות ותהיה ודאות ולא לעשות

שינוי פעמיים. כרגע ההסכם מתעדכן כתוב לפי התוכנית שתהיה בתוקף אז היזמים מוכנים לחתום שלא יהיה אישור לתוקף בלי שיהיה הסכם חתום ויתן לנו קצת יותר זמן .
רוני קינסברונר : אם היזמים ישתפו פעולה אפשר לעבוד על כך בלוח זמנים קצר ולכן לא הייתי ממליץ להיענות לבקשה הזו.
דורון ספיר : כרגע לא נשנה את ההחלטה ואם תהיה בעיה תחזרו אלינו לועדה.

בישיבתה מספר 0015-20ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה רשמה את הדיווח

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

תכנית תא/4068 'מתחם טרה בנחלת יצחק' – דיון בדיווח הגשת התנגדות מה"ע

מספר מבא"ת 507-0157305

תאריך הפקדת התכנית: 13.04.2021 | מועד אחרון להגשת התנגדויות: 23.6.2021

להלן תמצית ופירוט התנגדות מהנדס העיר (המשלבת הערות מינהל הנדסה ואגף נכסים), לתכנית שבנדון:

תמצית ההתנגדות:

- 1. תא שטח ציבורי 200:** הוספת שימושים בתת הקרקע והגדרת גובה קומות מרתף עליונות (על מנת לאפשר שימושים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, ע"ב פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), הצמדת חצרות לשימושים ציבוריים, תיקון מספר קומות ומגבלת גובה לטובת ניצול מיטבי, איפשור המרת שטחי שירות לשטחיים עיקריים ולהיפך בשטח הציבורי מעל הקרקע ובתת הקרקע, החרגת השטח הציבורי מהנחיות לניהול מי נגר עלי, תיקונים טכניים לשימושים הציבוריים.
- 2. שטחי מגורים:** המרת שטחי מגורים מתוך סך שטחי המגורים בתכנית לשימוש דב"י/ דיור מיוחד להשכרה לצמיתות ובתקן חניה 0, קביעת 20% יחידות דיור קטנות כמינימום.
- 3. שטחי תעסוקה:** תוספת שימושים בשטחי התעסוקה בהתאמה לשימושים במתאר תא/5000, הוספת שימושים בתת הקרקע והגדרת גובה קומות מרתף עליונות על מנת לאפשר שימושים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (ע"ב פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), תוספת מתקני שירותים ציבוריים בקומת הקרקע של מגדלי משרדים.
- 4. שטחי ציבור בנויים:** תוספת שטחי ציבור המשקפת את ההסכמים שנחתמו בין היזמים הבעלים והעירייה ועל מנת שניתן יהיה לממש את ההסכמים הללו, הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, תוספת הוראות גנריות.
- 5. שטח ציבורי פתוח:** מחיקת שימושים שאינם מתאימים לשטח בייעוד שצ"פ כגון מעבר לרכב חירום, קירות תומכים, מעקות; הוספת שטח השצ"פ לאיחוד והחלוקה.
- 6. תנאים למתן היתר בנייה:** בנוגע להריסה ובנייה, רישום והקמת שטחים ציבוריים, רישום זיקת הנאה, תיקון טכני להוראות התכנית.
- 7. קביעת חזיתות מסחריות לרחובות ראשיים:** תיקוני ניסוח וסימון.
- 8. חניה ותנועה:** תקן חניה לתעסוקה 1:350 בהתאם למדיניות העירונית, חניון ציבורי יהיה בבעלות העירייה, הסדרת הנגישות לחניון הציבורי במסגרת היתרי הבנייה לתאי השטח 101-100, נספח תנועה – תיקון חוסר התאמה בין מסמכים.
- 9. זיקות הנאה:** הכלת זיקות הנאה על כלל קומות המרתף, תיקון טכני למספור הסעיפים בכדי שהגדרת זיקות ההנאה תהיה כללית ולא בתוך סעיף נקודתי אחר, נפח בתי גידול לעצים.
- 10. הריסות ופינויים:** תיקון ניסוח.
- 11. רישום שטחים ציבוריים:** תוספת סעיפים וניסוח.
- 12. תנאים למתן היתרי אכלוס:** תוספת סעיף תנאים למתן היתרי אכלוס – רישום בפועל של השטחים הציבוריים, זיקות ההנאה, ומסירת השטחים הציבוריים הבנויים לעירייה.
- 13. הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל הרחבת גשרים וקירוי האיילון.**

14. **איחוד וחלוקה:** תיקון תשריט מצב מוצע כך שכל השטחים יכללו באיחוד וחלוקה, ריכוז זכויות העירייה במגדל התעסוקה בתא שטח 100, תיקון לוחות ההקצאה בהתאמה לשינויים.

פירוט הסעיפים, להלן:

מס'	הבקשה ומשמעות השינוי במסמכי התכנית	נימוק
1	שטח למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח ציבורי 200	
1.1	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ולוגיסטיקה עירוניים (בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף ולתקן את סעיף 4.3.1. (מבנים ומוסדות ציבור – "שימושים") ס"ק ב' הנוגע לתא השטח הציבורי 200 – "מתחת למפלס הקרקע: חניונים תת קרקעיים לשימושים ציבוריים, שימושי לוגיסטיקה, תפעול עירוני, תשתיות עירוניות, תשתיות תחבורה ואחסנה".	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 200), שימושים לשטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (הכנת תשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור).
1.2	מבוקש להוסיף בסעיף 4.3.2 א' (מבנים ומוסדות ציבור – "הוראות בינוי") – ס"ק כלהלן: - גובה שתי קומות המרתף העליונות בתא שטח 200 לא יפחת מ- 4.5 מ' וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. - תותר הצמדת חצרות לשימושים ציבוריים בדופן הפנימית של מבנה הציבור.	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים.
1.3	יש לתקן את סעיף 4.3 ("מבנים ומוסדות ציבור"), כדלקמן: - יש לבטל את סעיף 4.3.1 ג' (תוכן הסעיף אינו רלוונטי וכולל איסור על שימושים שבכל מקרה לא אפשרי לקיים, לדוג': בית כלא), ובמקומו יש לציין כי השימושים במקום בפועל יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. - יש לתקן את סעיף 4.3.2 ג' - ולמחוק את המילים "לשימושי תעסוקה". המדובר במגרש חום ציבורי, כאשר כלל השימושים והחניות במקום יהיו למטרות ציבוריות בלבד. המעברים ייקבעו בתכנית העיצוב בכפוף לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור, בהתאם להסדר שייקבע ויסוכם עם עיריית תל אביב-יפו.	תיקון טכני – שטחי ציבור.
1.4	יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן: - לתא שטח 200 (ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור"), יש להגדיל את מספר הקומות המותרות לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ב-5 קומות נוספות (סה"כ 15 קומות), היות ולא ניתן לנצל את זכויות הבניה העיליות המוקנות בתכנית בתא שטח זה (18,000 מ"ר עיקרי + שרות עילי), לאור מגבלות תכנית וקווי בניין. עם הגדלת מספר הקומות המותרות לבניה בתא שטח 200, יש להגדיל בהתאם גם את הגובה הניתן לבניה. הגדלת מספר הקומות הניתנות לבניה משמעותית מאוד לצורך גמישות ובינוי מיטבי של השטחים הציבוריים. - תוספת הערה לטבלה: "תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך, מעל הקרקע ובתת הקרקע, לשימושים כמפורט בתכנית, בתא שטח 200 המיועד למבנים ומוסדות ציבור".	תיקון מספר קומות ומגבלת גובה התא השטח הציבורי על מנת לאפשר את ניצול זכויות הבנייה באופן מיטבי, ולאור מגבלות תכנית וקווי בניין. איפשר המרת שטחים לטובת ניצול מיטבי של השטחים בתא השטח הציבורי.
1.5	יש לתקן את סעיף 6.8 ס"ק 3 "הוראות פיתוח" ולרשמו כדלקמן: "... לצורך ניהול מי נגר למעט מגרש 200".	
2	שטחי מגורים	
2.1	מבוקש המרת שטחי מגורים בהיקף של לפחות 11,115 מ"ר מסך השטחים בשימוש מגורים, לשימוש דב"י ודיר מיוחד להשכרה לצמיתות שיוגדר כלהלן, בחלוקה של 5,558 מ"ר לדב"י לפי הגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ו-5,557 מ"ר לדיר מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל גדלי היחידות יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. בהתאמה מבוקש להוסיף את הגדרת מונח 'דיר מיוחד' בסעיף 1.9 כלהלן: דיר מיוחד המבוסס על מודל קהילתי שיתופי חלקי. המודל יבוסס על העקרונות הבאים:	בהוראות התכנית שנקלטו במחוז לאחר תנאי סף נכתב כי תנאי למימוש יותר מ-300 יח"ד בתחום התכנית הינו הבטחת קירוי האיילון או לחליפין במידה ולא תתאפשר חלופת הקירוי – הבטחת הקצאת שטחים ציבוריים נוספים בתחום התכנית וסביבתה בתיאום עם מהנדס העיר. בנוסף נכתב כי 10% מסך היח"ד יהיו דירות דב"י. בהוראות התכנית

<p>המופקדת כעת נוספו יח"ד ללא הבטחת הקצאות השטחים הציבוריים הנדרשים וללא דב"י.</p> <p>התכנית משנה את תכנית המתאר תא/5000 בהיקף המגורים המותר בשטחי אזור תעסוקה מטרופוליני (שימושים נוספים בהיקף של עד 25%). בתכנית 79,420 מ"ר עילי למגורים, שמהווים כ- 29% מסך השטחים העלילים בשימושים סחירים.</p> <p>לכן, מבוקש לכל הפחות להמיר את הפער (כ-4%) מיחידות דיור "רגילות" ליחידות דב"י לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ויחידות דיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל היחידות לדיור מיוחד ודב"י יהיה לשיקול הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. בעלות וניהול על ידי בעלות אחודה, ללא אפשרות למכירה בנפרד של יחידות המגורים. 2. יחידות הדיור יושכרו בשכירות חופשית לתקופות ארוכות וקצרות. 3. לפחות 50% משטחי הדיור המיוחד ישמשו ליחידות דיור קטנות (עד 50 מ"ר מירבי). 4. שירותים שונים יינתנו באופן משותף ("מרחבים משותפים"). הוספת סעיף תחת 6.4 "הוראות בינוי" כלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. דיור מיוחד ישמש להשכרה בלבד ויהיה בבעלות אחודה. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות/ השטחים המשותפים/ מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, בנוגע להוראות התכנית בעניין "דיור מיוחד", לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור המכירה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב'דיור מיוחד' שלא בהתאם לסעיף ב' לעיל. 4. דיור מיוחד כולל "מרחבים קהילתיים משותפים" לכלל דיירי המתחם: <ul style="list-style-type: none"> - המרחבים הקהילתיים המשותפים לא יקטנו מ-10% מהשטח הכולל לשימוש 'דיור מיוחד'. - המרחבים הקהילתיים המשותפים יכללו שטחים ציבוריים תומכים, הכוללים את כל השירותים הנלווים הנדרשים לצורך דיירי הפרויקט (לרבות מועדון, חדר כושר, מטבח, חדר אוכל, חדר כביסה, ומרחבים לצרכי חינוך דת ותרבות וקהילה). - המרחבים הקהילתיים המשותפים ימוקמו בקומות המגדל הראשונות ומעל לקומות המסד ככל שניתן, על מנת לאפשר שימוש בגגות ירוקים/מגוננים ופעילים עבור הדיירים. 5. בשימוש דיור מיוחד תותר הקמת ממ"ק בלבד (ולא ממ"ד). שטחי הממ"ק ירשמו כשטחים משותפים וייעדו לצרכי הדיירים בכפוף להוראות פיקוד העורף. 6. תקן החניה לדיור מיוחד יהיה תקן 0. תקן חניות האופניים יהיה לפחות 2 מקומות עבור כל יחידת מגורים. 7. השימוש לדיור מיוחד או דב"י יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. 8. הוראות סעיף זה הינן מחייבות. כל סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית. 	
<p>במרחב האמור רצוי לעודד מגוון יח"ד ותמהיל המעדיף יח"ד קטנות. לפיכך מוצע לקבוע מינימום 20% דירות קטנות. מוצע לקבוע תמהיל יחידות דיור מגוון הכולל בנוסף התייחסות למאפייני יחידות הדיור (דב"י/ דיור מיוחד בהשכרה לצמיתות), לשיקול דעת הוועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p>מבוקש לתקן סעיף 4.2.2.א. תמהיל יחידות הדיור ס"ק 2.א. לפחות 20% יחידות דיור קטנות.</p>	2.2
3 שטחי תעסוקה		
<p>פירוט שימושים בשטחי תעסוקה לפי מקבצי השימושים בהוראות תכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.1. (מסחר ותעסוקה – "שימושים") – "על הקרקע" אחרי ס"ק ו' – סעיפי שימושים נוספים: "מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, שירותי תוכנה." "תת הקרקע" – תוספת שימושים: "לוגיסטיקה ותשתיות עירוניות, כולל תשתיות תחבורה ואחסנה." להוסיף בסעיף 4.2.1 (מגורים מסחר ותעסוקה – "שימושים") – כנ"ל.</p>	3.1
<p>על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, כתשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם</p>	<p>על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (על בסיס פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.2.א' (מסחר ותעסוקה – הוראות בינוי – גובה שתי קומות המרתף העליונות לא יפחת מ- 4.5 מ' וכפי שייקבע</p>	3.2

<p>גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור.</p>	<p>במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
<p>מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.</p>	<p>מבוקש להוסיף בסעיפים 4.1.1 (מסחר ותעסוקה – הוראות) ו- 4.2.1 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות), סעיף נוסף – "מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה", הכולל הוראות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל מגדל תעסוקה יוקצה שטח בקומת הכניסה למתקן שירותים ציבוריים, הכולל כניסה נפרדת – נצפית, מוארת ונגישה מהמרחב הציבורי הפתוח, כך ששעות ואופי פעילות המתקן לא יושפעו וישפיעו על פעילות מבנה התעסוקה. 2. שטח השירותים הציבוריים יהווה חלק מזכויות ההקצאה לשטחי ציבור ויהיה בבעלות העירייה. 3. מתקני השירותים הציבוריים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני לנושא זה, לרבות הנחיות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה. 	<p>3.3</p>
<p>4 שטחי ציבור בנויים</p>		<p>4</p>
<p>בהתאם להסכמי תועלות שנחתמו עם בעלי הקרקע בתאי שטח 100 (מגרש טרה), 101 (מגרש מוטורולה), 102 (מגרש בן שמן צפון) ו-103 (מגרש בן שמן דרום), ועל מנת שניתן יהיה לממש את ההסכמים הללו, נדרשת תוספת זכויות לשטחי הציבור כפי שיומלץ על ידי מוסדות התכנון. תוספת הסעיפים נועדה לאפשר המרה לתועלת ציבורית חלופית (דוגמת השתתפות בעלות קירוי האיילון ו/או הרחבת גשר השלום/ גשר מוזס) ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>התוספת משקפת את ההסכמים שנחתמו בין היזמים הבעלים והעירייה.</p>	<p>מבוקש תוספת זכויות לשטחי הציבור כלהלן:</p> <p>מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.1.2 (מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות":</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 100:</p> <p>יוקצו 2,446 מ"ר (עיקרי + שירות) על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי, שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר ביטול של עד 2,446 מ"ר על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.2.2 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות":</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 101:</p> <p>יוקצו 1,970 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 770 מ"ר על קרקעי ל-1,540 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 770 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 102:</p> <p>יוקצו 4,223 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,423 מ"ר על קרקעי ל-2,847 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,423 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 103:</p> <p>יוקצו 4,265 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,465 מ"ר על קרקעי ל-2,931 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,465 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>מבוקש בהתאם לתקן את טבלה 5 בהתאמה לפירוט לעיל.</p> <p>כמו כן להוסיף הערות לטבלה 5: שטחי ציבור בנויים על פי הסעיף הרלוונטי "שטחי ציבור".</p>	<p>4.1</p>
<p>הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.</p>	<p>יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן:</p> <p>בהתאם להערה (1), יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח 101 - 103, שטחי שרות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים. זכויות הבניה הציבוריות בתת הקרקע, יהיו בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.</p>	<p>4.2</p>
<p>הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכניות.</p>	<p>יש להוסיף ולתקן את סעיף 4.2 ("מגורים מסחר ותעסוקה"), כדלקמן:</p> <p>לסעיף 4.2.2, יש להוסיף את כל הוראות הבינוי הגנריות ביחס</p>	<p>4.3</p>

	<p>לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף אחד - סעיף 4.2.2 ב' "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים":</p> <p>4. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>5. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.</p> <p>6. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>7. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>8. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>9. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.</p> <p>10. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>11. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/גוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</p> <p>12. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>13. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>14. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>15. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.</p> <p>16. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).</p>	
	שטחים ציבוריים פתוחים	5
תיקון טכני – שצ"פ.	<p>יש לתקן את סעיף 4.4 ("שטח ציבורי פתוח"), כדלקמן:</p> <p>– יש להתאים את השימושים שבסעיף 4.4.1 לשימושים המאפיינים שטח ביעוד שצ"פ, ולמחוק שימושים כגון: מעבר לרכב חירום, קירות תומכים, מעקות.</p> <p>– שטח השצ"פ (תא שטח 500) לא מסומן בשטח לאיחוד וחלוקה, יש לסמנו ולהוסיפו ללוח ההקצאות או לתא שטח 101 או 102.</p>	5.1
	תנאים למתן היתר בנייה	6
	<p>יש לתקן את סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה", כדלקמן:</p> <p>– יש לתקן את סעיף קטן ג' 3, ולרשמו כדלקמן "… ובשטחים הציבוריים הסמוכים לו, כולל הריסה ופינוי המבנים בשטחי חלקות המקור שבעלות מבקש ההיתר".</p>	6.1

	<p>– יש למחוק את סעיף קטן ד' 3, ובמקומו יש לרשום 3 סעיפים נוספים, כדלהלן:</p> <p>(1) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה (הכוונה לתאי השטח ביעודים ציבוריים: שצ"פ, מב"צ, דרכים וכיוצ"ב).</p> <p>(2) הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, והבטחת רישומם בבעלות העירייה.</p> <p>(3) הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>	
6.2	מבוקש לתקן סעיף 6.3 ס"ק ח' – להוריד "...ובתיאום עם משרד התחבורה".	<p>תיקון תכני, ככל דרישה לתיאום – קביעת מיקומו הסופי של המעבר למגרש הממוקם מדרום לתחום התכנית (חברת החשמל) ו/או לתחנות מטרו עתידיות – בסעיף 6.1 תנאים למתן היתר בנייה מחויב תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין קו המטרו ותחנת המטרו לרבות תיאום תשתיות.</p>
7	קביעת חזיתות מסחריות לרחובות ראשיים	
7.1	מבוקש להוסיף בסעיף 6.4. ס"ק י' – "תחוייב חזית מסחרית... לאורך 70% לפחות מהבינוי בכל תא שטח וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי...".	<p>קביעת חובת חזית פעילה לכיוון הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות כלפי הכיכר המרכזית.</p>
8	חניה ותנועה	
8.1	מבוקש לתקן בסעיף 6.6.א.2 תקן חניה לרכב פרטי "לתעסוקה/מלונאות יהיה תקן מקסימלי 1:350 חניה למ"ר."	<p>מדיניות החנייה העירונית לאזור זה אשר נהנה כיום מרמת שירות אשר תשתפר עוד יותר בעתיד הינה – 1:350 תקן מקסימלי.</p>
8.2	יש לתקן את סעיף 6.6 ו' "חניה", ולרשמו כדלקמן: "... ינוהלו כחניון ציבורי, בבעלות העירייה, לרווחת הציבור הרחב. הנגישות לחניון הציבורי תוסדר במסגרת התנאים בהיתר הבנייה לתאי השטח 100 - 101, ובכפוף לסעיף 4.3.2 ג'."	
8.3	יש לתקן את נספח התנועה, כדלקמן: ישנה אי התאמה בשטחים העיקריים המצויינים בנספח התנועה אל מול השטחים העיקריים הרשומים בתקנון התכנית, בשל אי התאמה זו הקצאת מקומות החניה בנספח התנועה איננה מדויקת ויש לתקנה.	<p>תיקון טכני, אי התאמה בין מסמכים.</p>
9	זיקות הנאה	
9.1	מבוקש לתקן ולהוסיף לסעיף 6.9 ("זיקת הנאה") החלפת ס"ק 5 – "תסומן זיקת הנאה בכלל קומות המרתף במגרשים השונים בתכנית שתבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים".	<p>יש לעגן את זיקות ההנאה בהוראות התכנית ולא בתכנית העיצוב האדריכלי. זיקת ההנאה נדרשת בכלל קומות המרתף ולא רק בקומה העליונה. הסעיף הנוסף נוגע לכלל זיקות ההנאה ולכן לא צריך להיות חלק מסעיף 5 כפי שמופיע כיום.</p>
9.2	מבוקש להוסיף לסעיף 6.8 ס"ק 7 – "לצורך נטיעת עצי צל במרחב הציבורי יובטח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו ומינימום נפח בתי גידול רציפים לעצים של 22 מ"ק ובהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות, מעל גגות החניונים, ומפלסי חוץ מגוננים במגדלים."	<p>בהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות.</p>
10	הריסות ופינויים	
10.1	יש לתקן את סעיף 6.12.1 "הריסות ופינויים", ולרשמו כדלהלן: "הריסת המבנים המיועדים להריסה, תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה בתחום תא שטח נשוא ההיתר ובתחום השטחים הציבוריים הכלולים בלוח ההקצאות של אותו תא שטח".	
11	רישום שטחים ציבוריים	
11.1	יש לתקן את כותרת סעיף 6.13 "חלוקה ו/או רישום" ולרשמה מחדש - "רישום שטחים ציבוריים", כמו כן יש לתקן תוכן הסעיף כדלקמן:	

	<p>- יש להוסיף סעיף נוסף, כדלהלן: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינני גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא".</p> <p>- יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "העירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".</p> <p>- יש למחוק את תוכן סעיף קטן ג', ובמקומו יירשם סעיף כדלהלן: "רישום השטחים בבית משותף, ייקבע במסגרת הסכמים שיערכו בין עיריית תל אביב-יפו לבין יזמי התכנית".</p> <p>- יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית". רישום בית משותף הינו רישום קנייני המתבצע מספר רב של שנים לאחר אכלוס המבנה, כמו כן ישנם מקרים בהם כלל לא נרשם בית משותף. לכן, היות והתכנית הינה לאיחוד וחלוקה, יש לוודא רישום של כלל השטחים הציבוריים, בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית.</p>	
12	תנאים למתן היתרי אכלוס	
	<p>12.1 יש להוסיף סעיף נוסף - "תנאים למתן היתרי איכלוס", ולרשום כדלקמן:-</p> <p>- "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה".</p> <p>- "רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור".</p> <p>- "רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102 ו-103".</p>	
13	הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל הרחבת גשרים וקירוי האיילון	
<p>תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.</p>	<p>13.1 מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום "הנחיות מיוחדות" כלהלן:</p> <p>- שימושים:</p> <p>- במפלס הקרקע:</p> <p>1. מרחב ציבורי פתוח הכולל שבילי הליכה, שביל אופניים, טיילת, גינון, מתקני הצללה, מתקני משחקים, ריהוט רחוב וכל הנדרש לפיתוח אטרקטיבי של מרחב הציבורי.</p> <p>2. אמצעי התחברות למפלסי הקירוי והגישור, וכל הנדרש להבטחת הקירוי והגישור ולהסדרת היבטים סביבתיים, כולל יציאות מילוט, פירים וכדומה.</p> <p>- בתת הקרקע:</p> <p>1. תשתיות ומבנים הנדסיים הדרושים לביסוס הקירוי והגישור, תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך הקירוי והגישור.</p> <p>- לא יותרו בתחום ההנחיות המיוחדות שימושים פרט לשימושים המפורטים לעיל.</p> <p>- בתחום המגרש הגובל ברצועת האיילון תובטח אפשרות השענה של הרחבה קונזולית של המרחב הציבורי מעל לאיילון ברוחב של 5 מטרים.</p> <p>- הוראות בנייה:</p> <p>- בתחום "הנחיות מיוחדות" במפלס הקרקע תהיה טיילת, שביל לרוכבי אופניים ושדרת עצים כפולה, כולל התנאים להבטחת נטיעתם ושגשוגם של עצים בוגרים.</p> <p>- הטיילת ושביל האופניים יהיו רציפים לכל אורך תחום ההנחיות המיוחדות, כולל הבטחת חיבורם ושמירת רציפותם עם טיילות ושבילי אופניים במגרשים הגובלים.</p> <p>- הוראות – תנאים למתן היתר בניה:</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> - תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום של זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע, וזיקת הנאה המאפשרת ביצוע עבודות תשתית וביסוס בתת הקרקע כולל גישה לתחזוקת השטח ולתחזוקת התשתיות בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע ובתת הקרקע. - אופן הקמתם, רישומן ואחזקתם של התשתיות והמתקנים הנדסיים שיוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, יקבעו בהסכם מול עיריית תל אביב יפו. - הנחיות לניהול מי נגר עלי: - תחום ההנחיות המיוחדות לא יחושב במסגרת השטח הנדרש להבטחת החדרה, חלחול והשהיית מי הנגר העלי. 	
<p>תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.</p>	<p>מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום המגרש שאינו כלול בתחום הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל קירוי האיילון כלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוראות – קוי בנין: - קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון במפלס הקרקע ועד לגובה 9 מטר ממפלס הכניסה הקובע, יהיו 5 מ' מקו תחום הנחיות מיוחדות וסך הכל במרחק שלא יפחת מ-12 מ'. - כל קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון בתת הקרקע ובגובה שמעל 9 מטר ממפלס הכניסה הקובעת, יהיו במרחק שלא יפחת מ-7 מטר. - הוראות בינוי: - חזית הבנין בקומת הקרקע הפונה לכיוון טיילת האיילון תיועד לשימושים פעילים ותבטיח את האפשרות לדופן פעילה כחלק מפיתוח טיילת האיילון ו/או קירוי האיילון. - לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כניסות לחניות ולשירותים ודרכי שרות בחזית הפונה אל האיילון. - מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יהיה בהתאמה למפלס הקירוי העתידי לעת הקמת הקירוי, באופן שייצור חיבור ומרחב ציבורי רציף עם הגישור ו/או מרחב הקירוי. - הוראות – תנאים למתן היתר בניה: - לא יינתן היתר בניה אלא אם כן תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בחזית הפונה לדופן האיילון במפלס קומת הקרקע. 	13.2
איחוד וחלוקה		14
<p>תיקון טכני – בכדי לאפשר לתקן את לוחות ההקצאה בהתאם למפורט בהמשך.</p>	<p>יש לתקן את תשריט "המצב מוצע" של התכנית, כדלקמן: יש לסמן את כלל השטחים הציבוריים בתחום לאיחוד וחלוקה.</p>	14.1
<p>אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה "במצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. + תיקון טכני.</p>	<p>יש לתקן את לוח ההקצאות לתאי שטח: 100 - 101, כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בהתאם לזכויות העירייה הסחירות, בחלקות: 289 ו-363 בגוש 7093 ביעוד "תעשייה", וחלקה 1 בגוש 7094 ביעוד ל"שטח לתכנון בעתיד", ומיקומן הפיזי ב"מצב הנכנס" בתא שטח 100 (בחלקה 1 ישנה זכות חכירה לטובת חברת טרה), הוקצו לעירייה ב"מצב היוצא" זכויות הן במגרש 100 והן במגרש 101. אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה "במצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. - בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים ביחס לתאי שטח 100 - 101 ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה. 	14.2
<p>תיקון טכני.</p>	<p>יש לתקן את לוחות ההקצאה לתאי שטח 102 ו-103, כדלקמן: בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים, ביחס לתאי שטח 102, 103, ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.</p>	27

חו"ד (צוות מזרח):
ממליצים על העברת התנגדות מהנדס העיר לוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 896 מיום 21/12/2020 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9544 בעמוד 4996 בתאריך 18/04/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

23/04/2021	מעריב הבוקר
22/04/2021	מעריב
23/04/2021	מקומו ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דויד פרידר רחוב בן שמן 4 תל אביב - יפו 6744228

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 תיאור הדיון:

עומר וולף: מציג את התנגדות מה"ע לתוכנית מתחם טרה.
אודי כרמלי: זה מגרש ציבורי שכלוא בתוך רצף בינוי פרטי. כדי לייצר בינוי ציבורי במקום לקבל שטח מבונה גזרנו קוביה מהמסד שתהיה קרקע עירונית, הסיטואציה היא ייחודית.
ראובן לדיאנסקי: בהסתכלות הכוללת סביב הקו הכחול יש 15% חלחול? האם האזור שמסירים ממנות את החובה ל-15% פנויים זהו אזור גבוה או נמוך?
עומר וולף: תעלת האיילון מצויה במערב התכנית כאשר המגרש הציבורי נמצא בצד השני, במזרח התכנית.
אודי כרמלי: השטח הציבורי המקורי היה כ-500 מ"ר. בדיונים במחוז אחרי שהוצעו שטחים מבונים כחלף הקצאה בקרקע, הבנו שאנחנו מעדיפים פחות את האפשרות הזו ומעדיפים את האפשרות של שטח עירוני בנוי כחלק מרצף בנוי לאורך רחוב יגאל אלון. העדיפות שלנו היא לקרקע ציבורית כחלק מבינוי המסד. לא מצפים לראות אשכול גני ילדים עם חצרות אלא בינוי רציף. נפטרים מכל הסיפור של הסכמים ותועלות ומייצרים משהו גמיש לעירייה.

ראובן לדיאנסקי: איפה נשארים שטחים יותר ירוקים מלי פולישוק: אמצעי חלחול נמצאים בתכנית 100.

עומר וולף ממשיך בהצגת ההתנגדות

5,558 מ"ר לדב"י ו-5,557 מ"ר לדיון מיוחד להשכרה לצמיתות ובתקן חניה 0. מספר יח"ד מדויק ייקבע בשלב מאוחר יותר ותלוי בתמהיל.

איל רונן: התכנית הופקדה כשכוללת 300 יח"ד, עם תנאי מלווה לתוספת יח"ד מעבר לזה. התנאי לתוספת יחידות הדיון היה מימוש קירווי איילון. הוועדה המחוזית ביקשה לנתק את אותו קשר מתכנית שעוד לא אושרה. הנושא של יצירת שטחים פתוחים לציבור קשור לשאלתך הקודמת, לנושא השיקולים הציבוריים לציבור בכלל התוכנית, שחלק מהם זה החלחול.

עומר וולף: בנוסף, לנושא איחוד וחלוקה, אגף נכסים מבקש לכלול סעיף נוסף להתנגדות מחוץ למה שרשום בפרוטוקול. מבוקש לכלול בתחום לאיחוד וחלוקה חלק מחלקה 2 בגוש 7094 ולהכניס אותו ללוחות ההקצאה של התכנית. היום חלק זה בתחום האיחוד והחלוקה אבל לא נכלל בלוחות הקצאה ונדרש להכיל אותו. אנחנו מבקשים להכניס סעיף זה להתנגדות.

ראובן לדיאנסקי: מהי חלקה 2 האם זה השטח העירוני?

דור אגף הנכסים: חלקה שתיים היא השפיץ. מסומנת באיחוד וחלוקה, פחות ממחצית בתחום האיחוד וחלוקה, אבל שמאי התכנית לא הכניס אותה ללוחות הקצאה. החלקה בבעלות של העירייה עם חכירה של חברת חשמל.

ראובן: החלקה תופרד בשני חלקים? מה מכניסים לקו הכחול?

דור : רק מה שנכנס לתחום האיחוד וחלוקה ולפי ייעודי הקרקע שבתחום הקו הכחול. היום השטח מוכר לחברת חשמל, חצי מהשטח מסווג שטח לתכנון בעתיד וחלק ממנו שצ"פ כלול בדרך, ומבוקש שיכנס ללוחות ההקצאה בהתאמה לאיחוד והחלוקה ולתשריט התכנית. ראובן לדיאנסקי : זה יהפוך לשצ"פ?

דור אגף הנכסים : היום במצב המאושר זה שטח שצריך להיכנס לאיחוד וחלוקה. מעוניין לחדד סעיף נוסף בהתנגדות שלנו. במצב היוצא קיבלנו את זכויות העירייה גם במגרש 101 וגם במגרש 100. אנחנו מבקשים לרכז את כל זכויות העירייה במגרש 100, מגרש התעסוקה.

נורי מאיה : לגבי הנושא של מודל דיור בשכירות לצמיתות, אני ביקשתי את החוזה בין מי שמקיים את החוזה לשכירות ואנחנו כוועדה צריכים להכיר ולהבין אותו.

אורלי אראל : מדובר בהתנגדות מה"ע ואנחנו מקווים שהועדה תקבל אותה. היום אין בתכנית עדיין את נושא הדב"י שבקשנו להכניס לתכנית ואת נושא הדיור להשכרה לצמיתות. בקשנו שכל הדירות בהשכרה לצמיתות יהיו בבעלות אחודה, מה שיבטיח שיש לזה בעלות אחת וניהול אחד. נקווה שהועדה המחוזית תקבל את ההתנגדות ואז נצטרך לתת הנחיות מפורטות על הדירות הללו. מאיה נורי : יש בהן דב"י?

אורלי אראל : מחצית דב"י ומחצית דירות להשכרה במחירי שוק. מאיה נורי : אני ביקשתי את החוזים.

אודי כרמלי : החוזה לא אצלנו כי אנחנו לא ערכנו אותו אבל בקשתי מהיזם והוא יעביר לנו עיקרי חוזה. אולי כדאי לחשוב ברמה של מדיניות מה זה אומר השכירות לצמיתות ואיך שומרים על האינטרסים של העירייה.

דורון ספיר : נרשמה התנגדות מה"ע

בישיבתה מספר 0015-21ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על הגשת התנגדות מה"ע לתכנית

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית

במהלך תקופת ההפקדה הוגשו 15 התנגדויות כמפורט להלן :

מתנגד	פירוט
1 עו"ד אורנה ורכובסקי	בשם החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ (תאי שטח 100 ו-101)
2 עו"ד יגאל סבג	בשם חב' אפלווג בע"מ ואישוני (תאי שטח 100 ו-101)
3 עו"ד ארז ספיר ומרטין סטרוגו	בשם חב' א.ח.ק (תא שטח 101)
4 עו"ד מדלן אונגיל	בשם משה וישראל דיטלצויג (תא שטח 102)
5 אלכס פרידר ואח'	(תא שטח 102)
6 עו"ד יצחק נרקיס	בשם קנדל ואח' (תא שטח 102)
7 עו"ד מיטל טויסטר	בשם גורדון להשקעות תעשיות ואח' (תא שטח 103)
8 אדרי יונתן גרוסוסר	התנגדות מתכנן התכנית ישר אדריכלים
9 ועד שכונת נחלת יצחק	התנגדות וועד השכונה
10 אדרי רוני קדמון	התנגדות חב' נתיבי איילון
11 אינג' קובי ברטוב	התנגדות חב' נתיבי ישראל
12 לימור ויינשטיין	התנגדות חב' נת"ע
13 עמי אלמוג	התנגדות רשות מקרקעי ישראל
14 אינג' שני משיח	התנגדות משרד התחבורה
15 אדרי אהוד כרמלי	התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ (תאי שטח 100 ו-101) ע"י עו"ד אורנה ורכובסקי	<p>1. שינוי שם יזמת התכנית בדברי ההסבר. (ראו סי' ב.1 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>2. הנמכת המבנה הציבורי ל-7 קומות. (ראו סי' 17-24 בגוף ההתנגדות במקור) לחלופין – לקבוע כי תישמר נסיגה של 8 מטרים ב-3 הקומות העליונות שנוספו הן לכיוון רחוב יגאל אלון והן לכיוון המגדלים בתא שטח 100-101. (ראו סי' 25 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>3. מבוקש לקבוע שהשטח הציבורי שיבנה בתוך המגדלים יוקם בפאות הבניינים המשותפות עם המבנה הציבורי והגישה לשטחים אלה תהיה מתוך הבניין הציבורי</p>	<p>תיקון טכני.</p> <p>טענות המתנגד להקמת מבנה ציבורי עם זכויות בניה בסך 24,000 מ"ר (עיקרי + שרות) אינן נכונות, היות והתכנית הופקדה כאשר זכויות העירייה בתא שטח 200 כוללות 18,000 מ"ר עילי (עיקרי + שרות) בלבד, בהתאם לסעיף ד'1 למסמך החלטות הועדה המחוזית מיום 21/12/2020. קביעת גובה המבנה הציבורי ל-10 קומות הינה ע"מ לאפשר הכנסת זכויות הבניה (10,800 מ"ר עיקרי + 7,200 מ"ר שרות) במסגרת מגבלות קווי בנין, קומות, ותכנית קומה. חשוב לציין כי גם במגבלת גובה זו לא ניתן עדיין לממש את זכויות הבניה של המבנה הציבורי, ולכן לטענה כי יש להפחית את גובה המבנה הציבורי אין ממש.</p> <p>על המגרש הציבורי יש להבטיח אפשרות לגמישות תכנונית שתיצור בניין ציבורי איכותי (כיוני אוויר ואור), שיוכל לשמש למגוון שרותי ציבור. על כן יש לאפשר במסגרת הוראות התכנית אפשרות למבנה רציף או עצמאי עם אפשרות לנסיגה בקומות העליונות.</p> <p>יש לשמור על גמישות בשימוש ולכן אין להגביל במסגרת הוראות התכנית את השטחים הציבוריים המבונים – מיקומם ואופיים יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לצרכי הרשות המקומית.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות.</p> <p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>לדחות את ההתנגדות.</p>

		ולא מלובי או חזית המבנים הסחירים. (ראו ס' 26 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	היות והבינוי בתאי שטח 100 - 101, הינו בקיר משותף יחד עם תא שטח 200, אין יכולת פיזית והצדקה לא לפנות את המבנים המסומנים להריסה המשותפים הן לתא שטח 100, 101 ע"י מבקש היתר הבניה.	4. מבוקש לחייב הריסת מבנים בתחום הבקשה להיתר בלבד ולא גם בשטחים הציבוריים הסמוכים לו. (ראו ס' ב.3 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	אין אפשרות לקבוע חלקות השלמה עפ"י המוגדר בסעיף 70 לחוק. חלקות השלמה מיועדות להשלים מגרשי תכנון שמוחוץ לקו הכחול של התכנית.	5. מבוקש לקבוע חלקות השלמה ב.4. א. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	ראה התייחסות לבקשה לקביעת חלקות השלמה במענה לסעיף 5 בהתנגדות זו.	6. מבוקש לאפשר הגשת טבלאות הקצאה מתוקנות במתחם יגאל אלון. (ראו ס' ב.4. ב. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	א. דיור מוגן - 1. מתאפשר בתכנית המופקדת במסגרת שטחי המגורים והדיור המכליל. 2. תא שטח 101 נמצא ברובו בתחום מגבלת המרחק של 80 מ' מתחנת הדלק ואינו מאפשר דיור מוגן ברדיוס זה עפ"י תמ"א 18/4 סעיף 15.1 3. בנוסף עפ"י ניטור אור שנעשה לא ניתן למקם שימושים רגישים בגובה הנמוך מ-20 מ' ממפלס הרחוב. ב. התכנית כוללת שימושים עיקריים בתת הקרקע - להוסיף להוראות - בקומת המרתף העליונה עם תנאי אורור ואור טבעיים ובכפוף לאישור הרשות לאיכ"ס. ג. על מנת לייצר תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות בינוניות וגדולות יש לציין לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר במקום עד.	7. שימושים מותרים - א. מבוקש להוסיף שימושים לדיור מוגן ו/או כל שימוש שהוועדה תראה לנכון לרשימת היעודים. (ראו ס' 47-50.1 בגוף ההתנגדות במקור). ב. מבוקש לאפשר בתת הקרקע את כל השימושים המותרים מעל לקרקע, למעט מגורים. (ראו ס' 50.2 בגוף ההתנגדות במקור). ג. מבוקש להסיר החיוב לבנות עד 20% יח"ד קטנות, כך שיקבע שממוצע יח"ד יהיה עד 80 מ"ר עיקרי (כך ניתן להקים גם יח"ד קטנות יותר). (ראו ס' 51 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מגבלת 20 מ' נקבעה ע"י המשרד להגנת הסביבה בכפוף לתוצאות הניטור שנערך במקום ועל פיו נקבע כי שימושים רגישים במגדלים המזרחיים יותרו מגובה 20 מ' לכל הפחות ממפלס הרחוב. יש להותיר דרישה זו ולהוסיף: ככל שישתנו התנאים לעת הכנת תכנית העיצוב, ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה ובדיקות סביבתיות שיידרשו (יש להוסיף סעיף בפרק 6.3 עיצוב פיתוח ובינוי). על היזם להביא בחשבון במסגרת החלטתו את נושא לוחות הזמנים הנדרשים לצורך ביצוע הבדיקות שתידרשנה (יש לקבל מכתב התחייבות לכך מהיזם בעניין)	8. מבוקש לבטל הדרישה לשימושי מגורים החל מגובה 20 מ'. למצער - לקבוע כי מגבלה זו תעמוד בתוקפה רק ככל שימצא כי קיימת מגבלה סביבתית וכי ניתן יהיה לבטל דרישה זו בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה. (ראו ס' 52 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	א. התכנית כוללת זכויות בניה נרחבות מאד, החורגות מהיקפי הבינוי הנהוגים בעיר ובסביבה (רח"ק 20 המחושב ממרבית שטחי מגרש המקור עם הקצאות מינימליות ולא מספקות לצורכי ציבור). מומלץ לחייב מרפסות בשטחי התעסוקה מתוך שטחי התעסוקה העיקריים המותרים בתכנית המופקדת - לפחות 50 מ"ר לכל קומת תעסוקה (כנ"ל לגבי מרפסות עבור מלונאות במידה ויוקם השימוש - יחויבו מתוך סך	9. הערות לטבלת הזכויות - א. מבוקשת תוספת שטחים למרפסות בשטחי תעסוקה בנוסף לשטח העיקרי ובהיקף של כ-50 מ"ר לקומה. לחלופין - מבוקש לאפשר המרה של שטחי שירות לתעסוקה למרפסות ובלבד שלא יפחת מ-25% שטחי שירות. לצד זאת, מבוקש להסיר הערה (5) לטבלה שקובעת כי שטחי מרפסות		

<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>לקבל את הדחות את ההתנגדות.</p> <p>לקבל את הדחות את ההתנגדות.</p>	<p>השטחים העיקריים בתכנית ולא מעבר).</p> <p>ב. אין לאפשר תוספת שטחי מגורים עיקריים מעבר לקבוע בתכנית המופקדת. התכנית כוללת מס' יחידות רב והיקף גבוה מאד של זכויות בניה לשימושים סחירים ולמגורים, ואחוז זכויות למגורים מעבר לקבוע במתאר לאזור מע"ר (כ-29% לעומת עד 25% לשימושים נלווים בתכנית המתאר תא/5000).</p> <p>הוראות התכנית המופקדת קובעות שטח ממוצע של עד 80 מ"ר עיקרי. בפועל מתקבל שטח ממוצע בכלל התכנית של 65 מ"ר עיקרי ליח"ד העומד בהוראות התכנית.</p> <p>מומלץ לתקן את הוראות התכנית כך שיאפשרו גמישות במס' יחידות הדיור בין 530 (80 מ"ר עיקרי) לבין 660 יח"ד (65 מ"ר עיקרי).</p> <p>ג. קיים בהוראות התכנית – יש להבטיח את איכותם ולאפשר רק באישור איכות סביבה.</p> <p>ד. התכנית עתירת זכויות ואין מקום לתוספת שטחים עיקרי או שרות מעבר לתכנית המופקדת וכן לא לאפשר הסבת שטחי שרות לעיקרי.</p> <p>ה. מקובל בהתאם למדיניות הוועדה.</p> <p>ו. התכנית עתירת זכויות ואין מקום לתוספת שטחים עיקרי או שרות מעבר לתכנית המופקדת וכן לא לאפשר הסבת שטחי שרות לעיקרי.</p>	<p>ביעוד תעסוקה יהיו מתוך סך השימושים העיקריים. (ראו ס' ב.6.א. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ב. תיקון טעות אריתמטית בזכויות המגורים בתא שטח 101 – כדי לקיים 25% מגורים בתא שטח 101 יש להוסיף זכויות חסרות – כ-4,350 מ"ר עיקרי. (ראו ס' ב.6.ב. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ג. מבוקש להתיר ניווד זכויות בניה מעל הקרקע לתת הקרקע. (ראו ס' 63.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ד. להסיר ההוראה האוסרת על הסבת שטחי מגורים לא ממומשים לשימושים מותרים אחרים. (ראו ס' 63.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ה. מבוקש להתיר הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטח עיקרי (שטחי חניה שיתברר כי אינם נדרשים עוד). (ראו ס' 63.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ו. ככל שתאושר תוספת זכויות במגרשים אחרים בהתאם להתנגדויות שיוגשו – מבוקש להתיר תוספת זכויות ביחס מתאים בכלל מגרשי התכנית. (ראו ס' ב.6.ד. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הסוגיה נדונה בדיון בוועדה ולאור עמדת נת"ע נקבע שלא לאפשר זאת.</p>	<p>10. מבוקש לאפשר בניה זיזית בתא שטח 100 לאור המטרו החל מגובה שיקבע ע"י הוועדה. לכל הפחות – מבוקש לאפשר זאת בכפוף לאישורה של נת"ע להיתר שיוגש. (ראו ס' ב.7. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>א-ג - בהתייחס לבקשה להקים חניות פרטיות בתא שטח 200 – לא ניתן ולא נכון להתיר חניות פרטיות במגרש ביעוד חום למבני ציבור. נושא זה כבר נדון ע"י הוועדה המחוזית והיא קבעה בהחלטותיה מיום 21.12.2020 בסעיף 1.ג.2, כי בתא שטח 200 החניה תהיה ציבורית בלבד (תוך מתן זכות מעבר).</p> <p>ד - יש גישה ממגרש 100 לתת הקרקע וככל שגישה זו קיימת, תתוכנן ותוקם, יש להבטיח שהיא תסדיר גישה גם למרתף המגרש הציבורי (מגרש 200).</p> <p>ה - עוד נוסף, כי התכנית הנ"ל איננה תכנית תלת ממדית ותא שטח 200 יירשם בבעלות מלאה ויחידה של העירייה, וכמובן ללא רישום של זכויות אחרות/פרטיות (הצמדת חניות) בתא שטח זה. לאור היקף הבינוי במתחם ולאור סיווגו של תא שטח 200 ביעוד ציבורי, יש להשמיש תא שטח זה על כלל שימושיו (כולל השימוש לחניה) המותרים לטובת הציבור בלבד.</p>	<p>11. ניהול מערך חניונים משותף –</p> <p>א. הוספת שימושי חניה בכלל יעודי הקרקע בתכנית. (ראו ס' 77.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ב. תיקון סעיף 1.4.3.2. הקובע שבתא שטח 200 יוקמו חניות ציבוריות בלבד ולאפשר הקמת מקומות חנייה פרטיים בתא שטח זה. (ראו ס' 77.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ג. השמטת סיפא סעיף 1.4.3.1 ב. הקובע כי החניונים בתת הקרקע של המבנים ומוסדות הציבור יהיו "לשימושים ציבוריים". (ראו ס' 77.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ד. הסרת סעיף 1.6.6 מההוראות הקובע כי "מקומות החניה בתא שטח 200 ינוהלו כחניון ציבורי לרווחת הציבור הרחב וכי הנגישות לחניון זה תוסדר במסגרת התנאים בהיתר הבניה לתא שטח 100". (ראו ס' 77.4 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ה. בנוסף לכך, מבוקש לאפשר רישום</p>	

		<p>תלת מימד, בכפוף להסדרה קניינית בין בעלי הזכויות בשטחי התכנית, באופן שיאפשר לבעלי הזכויות בתכנית להגיע להסכמה בעניין ניהול מערך חניונים משותף, לרבות האפשרות להקים מקומות חניה פרטיים בתא שטח 200 ולהפך. (ראו ס' 78 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	יש להבטיח אוורור המרתפים למקום בו לא יהווה מטרד. במידה וכל השטחים הסובבים מיועדים לטובת הציבור ניתן לאוורר לגג המבנה.	<p>ו. מבוקש להחריג את תאי השטח 100-101 מסעיף 6.7 שמונע אוורור מרתפים כלפי הרחובות והשטחים הפתוחים.</p> <p>לחלופין – להוסיף לסיפא הסעיף "למעט לכיוון רמפת הגישה לנתיבי איילון – רמפת 300 שמדרום לשטח התכנית" שיאפשר לתא שטח 100 לאוורר את מרתפו לכיוון רמפה 300. (ראו ס' 9.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	אין מקום לאפשר גישת רכב פרטי מכיוון הכניסה הדרומית למגרש שמוגדרת בהוראות התכנית ככניסה תפעולית בלבד. יש מקום לאפשר גישה נפרדת לרכבים תפעוליים, יתרה מזאת תת הקרקע מאפשר שימושי לוגיסטיקה ותיפעול עירוניים שונים שיכול וידרשו כניסה נפרדת תפעולית כמעין זו ללא הפרעה של רכבים פרטיים.	<p>ז. מבוקש לאפשר כניסה למתחמי התכנית מדרום על ידי תיקון סעיף 6.5.3.ב אשר קובע כי הכניסה מכיוון רמפה 300 תשמש ככניסה תפעולית בלבד, באופן שייקבע כי רמפה זו תשמש למעבר רכב פרטי, תפעולי ורכב פינוי אשפה. (ראו ס' 10.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	ניהול מי נגר אינו מצוי באחריות מגרש אחד אלא כלל תחום התכנית ולכן התיקון אינו מקובל.	<p>ח. שטחי תלחול והשהיה – מבוקש לתקן סעיף 6.1.11 כך שיקבע כי "הנפח... בשטח התכנית בכללותה... יעמוד לפחות על 75%... כאשר שטחי השהיה... יקבעו בתאי השטח 102 ו-103 בלבד". (ראו ס' 11.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	מרחב התכנית מעורב השימושים עמוס בשטחי תעסוקה ויידרשו בו שאטלים מסוגים שונים (אוטובוסים, מיניבוסים וכולו) כחלק ממערך תחבורה מקיימת כוללני והסעת המונים. ובכל מקרה הנ"ל ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בניסוח הקיים.	<p>ט. שאטלים – מבוקש לקבוע כי "ניתן להקצות" במקום "יש להקצות". (ראו ס' 12.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	תיקון טכני.	<p>י. תיקון טכני – הסרת סעיפים הנוגעים לחלקה 2108 בגוש 7094 שאינה רשומה. (ראו ס' 13.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	תואם חלקית את ס' 11.1 להתנגדות מה"ע – מבוקש כי כלל התכנית תהיה לאיחוד וחלוקה. ראו פירוט בס' 11.1 להתנגדות מה"ע.	<p>יא. תיקון טכני - הוספת סעיף הפקעה בנוגע לשטחי ציבור. (ראו ס' 14.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	הוראות התכנית אינן נוגעות בקניין פרטי.	<p>יב. תיקון טכני – הוספת סעיף לעניין נשיאה בהוצאות עריכת וביצוע התכנית. על מנת לוודא את ההוצאה לפועל של סעיף זה, מבוקש כי תשלום הוצאות עריכת התכנית למגישת התכנית יערך כתנאי להוצאתו של היתר בניה ראשון בכל מגרש. (ראו ס' 15.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<u>ראו מענה למתנגד מס' 6.</u>	ההתנגדות תואמת את התנגדות מס' 6 של מתכנן התכנית אזי המענה הינו בהתאמה.	<p>יג. המתנגדת מצטרפת ותומכת בכלל סעיפי ההתנגדות שהוגשה מטעם עורכי התכנית. (ראו ס' 16.ב בגוף ההתנגדות במקור).</p>		

		ההתנגדות במקור).		
2	חב' אפלוג בע"מ ואישוני (תאי שטח 100 ו-101) ע"י ע"ד יגאל סבג	<p>1. בתא שטח 200 קיים בניין המושכר למשרד הבריאות ומשמש מקור פרנסה יחיד לחברות – לכן מבוקש להתנות הבניה בתא שטח 200 והריסת הבניין הקיים בהוצאת היתר בניה באחד לפחות מתאי השטח 100/101. (ראו ס' 4.1-4.6 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>2. מטעמי זהירות מובהר שאין לשנות את חלוקת הזכויות בתאי השטח 100 ו-101 משום שנגשתה בהתאם להסכמות הצדדים. (ראו ס' 4.7 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>3. בכפוף לאמור לעיל – מצטרפים להתנגדות החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ. (ראו ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
	לדחות את ההתנגדות.	גישת הוועדה המקומית כי תנאי למתן היתר בניה למגרשים 100 - 101 הינו הריסת המבנה הקיים בשטח מגרש 200.		
	ראו מענה למתנגד מס' 1.	ההתנגדות תואמת את התנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ אזי המענה הינו בהתאמה.		
3	חב' א.ח.ק (תא שטח 101) ע"י עו"ד ארז ספיר ומרטין סטרוגו	<p>1. <u>התנגדות לתוספת קומות למבנה הציבורי</u> (תא שטח 200) – שינוי גובה הבניין הציבורי בתא שטח 200 ל- 7 קומות. לחלופין - מבוקש להוסיף קומות תעסוקה בהתאם לתוספת הקומות למבנה הציבורי וזכויות בניה לתא שטח 101 בהתאם, כך שקומות המגורים תחלנה מעל הבניין הציבורי. (ראו ס' 16-36.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>2. מבוקש לקבוע שהשטח הציבורי בתוך המגדל בתא שטח 101 יהיה בצמוד לתא שטח 200 והגישה לשטחים אלה תהיה מתוך הבניין הציבורי ולא מלובי או חזית המגדל. (ראו ס' 36.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>3. תוספת זכויות –</p> <p>א. <u>תיקון טעות אריתמטית</u> – כדי לקיים 25% מגורים יש להוסיף זכויות חסרות – 4,350 מ"ר עיקרי ולהוסיף 5 קומות. (ראו ס' 37-38 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
	לדחות את ההתנגדות.	היקף שטח מגרש 200 לא השתנה. זכויות הבניה בתא השטח הציבורי הופחתו מסך של 24,000 מ"ר לסך של 18,000 מ"ר, ולכן אין תוספת זכויות למגרש זה לקראת ההפקדה אלא הפחתה בזכויות. קביעת גובה מבנה הציבור והוספת קומות מ-7 ל-10 נבעו בשל היקף הזכויות ובכדי לאפשר מימושן תחת מגבלות הפקעות המטרו, קווי בניין, קומות ותכנית, אינן "שרירותיות וללא הצדקה", ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית במסמך החלטותיה מיום 22.12.2020. שטחי הציבור אינם על חשבון המתנגד אלא הקצאה לצרכי ציבור. הטענה כי השטחים יישארו ריקים הינה השערה ריקה וחסרת כל ביסוס. חשוב לציין כי גם במגבלת גובה זו לא ניתן עדיין לממש את זכויות הבניה של המבנה הציבורי, ולכן לטענה כי יש להפחית את גובה המבנה הציבורי אין ממש.		
	לדחות את ההתנגדות.	יש לשמור על גמישות בשימוש ולכן אין להגביל במסגרת הוראות התכנית את השטחים הציבוריים המבונים – מיקומם ואופיים יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לצרכי הרשות המקומית.		
	לדחות את ההתנגדות.	תכנית טרה כוללת נפחי בנייה העולים באופן משמעותי על מסגרת תכנית המתאר העירונית. התכנית כוללת מרכיב מגורים משמעותי, גבוה באופן ניכר מזה שהומלץ על ידי הוועדה המקומית (ללא שלביות). לפיכך, ובהתחשב במערך שטחי הציבור המצומצם המוקצה במסגרת תכנית זו, לא מומלצת תוספת של שטחי מגורים מכל סוג שהוא. טענת המתנגד לפיה התכנית קובעת שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר אינה מדויקת, התכנית קובעת ששטח הממוצע של יחידות הדיור לא יעלה על 80 מ"ר. ואכן בסעיף נוסף מנחה כי השטח הממוצע יהיה 65 מ"ר. אין סתירה בין השניים. לפיכך, <u>לא מומלץ להוסיף שטחי בנייה למגורים</u> . לחילופין, עומדת בפני המתכנן האפשרות והגמישות להקטין את מספר יחידות הדיור הכולל ולהעלות את שטח הממוצע של יחידות הדיור עד ל 80 מ"ר.		

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>נקודת ההנחה היא שזכויות הבניה הסחירות אינן מוקנות אלא מותנות בעמידה של היזם בכך שהציבור ייצא נשכר דה פקטו מהתכנית. משום כך אין להכיר בשווי מרכיב הקרקע. לא יועברו זכויות סחירות אל מגרש למבנים ומוסדות ציבור שניתן כהקצאה לצרכי ציבור.</p>	<p>ב. תוספת זכויות בניה וקומות במגדל (בכלל ולכל הפחות - לתעסוקה) בשל <u>הסכם התועלות</u> שנחתם עם העירייה. (ראו סי' 39-43 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ג. בהקשר לעיל, ניוד שטחי הציבור הבנויים במגדל בתא שטח 101 לתוך הבניין הציבורי בתא שטח 200. (ראו סי' 44-45 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>דיור מוגן-</p> <p>1. מתאפשר בתכנית המופקדת במסגרת שטחי המגורים והדיור המכליל.</p> <p>2. תא שטח 101 נמצא ברובו בתחום מגבלת המרחק של 80 מ' מתחנת הדלק ואינו מאפשר דיור מוגן ברדיוס זה עפ"י תמ"א 18/4 סעיף 15.1</p> <p>3. בנוסף עפ"י ניטור אור שנעשה לא ניתן למקם שימושים רגישים בגובה הנמוך מ-20 מ' ממפלס הרחוב.</p>	<p>4. שימושים מותרים – מבוקש להוסיף שימוש לדיור מוגן ו/או כל שימוש שהוועדה תראה לנכון לרשימת היעודים. (ראו סי' 50.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>תואם חלקית את ההתנגדות מה"ע סי' 3.1. התכנית כוללת שימושים עיקריים בתת הקרקע. יש להוסיף להוראות – בקומת המרתף העליונה עם תנאי אוורור ואור טבעיים ובכפוף לאישור הרשות לאיכ"ס.</p>	<p>5. מבוקש לאפשר בתת הקרקע את כל השימושים המותרים על הקרקע, למעט מגורים וכן לאפשר שימושי לוגיסטיקה, שירותי רכב, מסחר, שירותים אישיים, בילוי ופנאי, שירותים לרווחת דיירי המגורים, המלונאות והתעסוקה". (ראו סי' 50.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>על מנת לייצר תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות בינוניות וגדולות יש לציין לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר במקום עד.</p>	<p>6. מבוקש לבטל את תמהיל יח"ד (הקובע עד 20% יח"ד קטנות) כך שיקבע שממוצע יח"ד יהיה עד 80 מ"ר עיקרי (כך ניתן להקים גם יח"ד קטנות יותר). (ראו סי' 50.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>ראו מענה קודם בסעיף 8 בהתנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.</p>	<p>7. מבוקש לבטל הדרישה לשימושי מגורים החל מגובה 20 מ'. למצער – לקבוע כי מגבלה זו תהיה ככל שתמצא מגבלת איכות סביבה ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה. (ראו סי' 50.4 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>תואם את בקשת העירייה בהתנגדות מה"ע להקצות ולרכז את זכויות העירייה בגין השטחים הסחירים במגרש 100 בלבד. לא יועברו זכויות סחירות אל מגרש למבנים ומוסדות ציבור שניתן כהקצאה לצרכי ציבור.</p>	<p>8. מבוקש לרכז את זכויות העירייה והמדינה במצב היוצא אך ורק בתא שטח 100. (ראו סי' 51-53 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>9. לחלופין – מבוקש לרכז בתא שטח 200 כאמור לעיל. (ראו סי' 54 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>תואם את בקשת העירייה בהתנגדות מה"ע להקצות ולרכז את זכויות העירייה בגין השטחים הסחירים במגרש 100 בלבד. מותנה בהסכמת כלל הבעלים בלוח ההקצאות.</p>	<p>10. מבוקש לבצע עדכון והתאמות לטבלת ההקצאות בהתאם להסכמות בין בעלי הזכויות. (ראו סי' 55 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ראו מענה קודם לסעיף 11 בכללותו בהתנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.</p>	<p>11. חניה בתא שטח 200 - (ראו סי' 5.ג. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>א. מבוקש לקבוע שהחניון בתא שטח 200 ישרת גם את המגדלים בתאי השטח 100 ו-101. מוצע שחניה ציבורית בתא שטח 200 תוחקר</p>	

		<p>לטובת מגדלים אלה.</p> <p>ב. מבוקש לקבוע כי בהסכמה שבין העירייה לבין המגדלים בתא שטח 100 ו-101 ניתן יהיה למלא חלק מתקן החניה למגדלים מתחת למגרש הציבורי תא שטח 200.</p>		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	בהתאם למדיניות העירונית לאזור זה ולאור תקן החנייה המופחת למגורים, הוחלט לא להצמיד את החניות ע"מ לייעל את השימוש במשאב החנייה.	12. מבוקש לאפשר הצמדת חניות למגורים. (ראו ס' 60 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את חלקית את ההתנגדות.</u>	<p>א. קיים בהוראות התכנית – יש להבטיח את איכותם ולאפשר רק באישור איכות סביבה.</p> <p>ב. התכנית עתירת זכויות ואין מקום לתוספת שטחים עיקרי או שרות מעבר לתכנית המופקדת וכן לא לאפשר הסבת שטחי שרות לעיקרי.</p> <p>ג. ראה מענה לסעיף לעיל.</p> <p>ד. מקובל בהתאם לעמדת הוועדה המקומית.</p>	<p>13. השגות לטבלה 5 –</p> <p>א. להסיר את הערה 5 לטבלה ולקבוע כי יותר ניווד זכויות מעל הקרקע אל תת הקרקע. (ראו ס' 63.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ב. הערה ג' – מבוקש לאפשר הסבת שטחי שירות לעיקרי ומעיקרי לשירות ובלבד שסך שטחי השירות לא יפחת מ-25%. (ראו ס' 63.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ג. הערה ה' – מבוקש להסיר הסעיף ולאפשר הסבת שטחי מגורים לא ממומשים לשימושים מותרים אחרים. (ראו ס' 63.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ד. מבוקש לאפשר הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטח עיקרי ככל שלא ידרשו לצרכי חניה. (ראו ס' 63.4 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	סעיף 3.2 להוראות התכנית אינו מבטא את השטחים המדויקים של התכנית. השטחים הסופיים נקבעים במדידה אנליטית בעת רישום האיחוד והחלוקה בטאבו.	14. כללי –		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	לאור השינויים שעברה התכנית בנפחי הבינוי והשפעות תכנית המטרו מעל הקרקע, ניתן לקבל תיקון זה.	<p>א. קיים פער של כ-794.15 מ"ר בהיקף שטח התכנית בין מצב מוצע למאושר. (ראו ס' 62.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ב. סעיף 4.2.2(א)1 – מבוקש למחוק את המילה "מחייבת" (בניה מגדירת דופן). (ראו ס' 62.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	אין מניעה לכך.	<p>ג. סעיף 6.1(א)3 – מבוקש לקבוע שהשימושים הקיימים יהיו שימוש חורג עד להוצאת היתר בניה ראשון בכל תא שטח. (ראו ס' 62.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	הקמת הרמפה נועדה לאפשר מימוש הפרויקט.	<p>ד. סעיף 6.1(ג)4 – מבוקש למחוק הסעיף שקובע את הקמת הרמפה הזמנית במגרש 101 כתנאי להיתר בניה ראשון. (ראו ס' 62.4 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	ראו מענה קודם לסעיף 11. ח' להתנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.	ה. סעיף 6.1.11 – שטחי נגר וחלחול – מבוקש לקבוע שאלה יהיו ממגרשים 102 ו-103 בלבד. (ראו ס' 62.5 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	יש לקבוע בתכנית נתונים בסיסיים כגון היקף שימושים, גובה ועוד.	ו. סעיף 6.14(1) – מבוקש לבטל סעיף סטייה ניכרת ביחס לגובה המגדל ולקבוע זאת במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית. (ראו ס' 62.6 בגוף ההתנגדות במקור).		

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה קודם לסעיף 11.11 ו' בהתנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.</p>	<p>ז. סעיף 6.7 – מבוקש להחריג את תאי השטח 100-101 כדי לאפשר להם לאוורר את המרתפים. (ראו ס' 62.7 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הבקשה לפתיחת חלונות ומרפסות מעל חלקה 200 (תא שטח ציבורי) תביא לפגישה בתפקוד של השטח הציבורי ולפיכך אינה מקובלת.</p>	<p>ח. מבוקש להטמיע הוראות המאפשרות פתיחת חלונות ומרפסות בחלק שמעל תא שטח 200 באגף הדרומי. (ראו ס' 62.8 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>תיקון טכני.</p>	<p>15. עדכון וסנכרון בין כלל מסמכי התכנית – בינוי, קומות, מקרא, שטח התכנית וכו'. (ראו ס' 64 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>טבלת ההקצאות נערכה בהתבסס על נסחי רישום 3.3.2020, כך שהטבלה תואמת את נסח הרישום למועד עריכתה. השינויים באחזקות בוצעו לאחר מועד עריכת הטבלה. יצוין כי אין התנגדות לתקן הבעלויות העדכניות.</p>	<p>1. שינוי חוות דעת שמאי הוועדה : א. עדכון שמות הבעלים והחלק בבעלות בהתאם לנסח רישום עדכני. (ראו ס' 9.1 ו-10.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	<p>4 משה וישראל דיטלצויג (תא שטח 102) ע"י אונגיל</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>החלק היחסי באחוזים מתייחס אך ורק לזכויות הבניה המוקנות לבעלים במצב החדש. החלק היחסי בשבר מיועד לצורך הקצאת החלקים בעת רישום הבית המשותף. ראה לענין זה הערה בסוף טבלת ההקצאות "החלק הרישום במגרש 102 על שם עיריית תל אביב-יפו מתייחס אך ורק לשטחי הציבור המבונים". טענת השמאית (נחמה בוגין) איננה מקובלת לגבי אי רישום בעלות העירייה בחלקים בשטח המגרש הסחיר. העירייה חייבת להירשם כחלק מהבעלים במגרש 102, בשל חלקה היחסי במגרש ובזכויות הבניה המוקצות לתא שטח זה כשטח ציבורי. בפועל אין אפשרות לא לרשום את בעלות העירייה בחלקים, בשטח שמתחת לקו, היות ואין המדובר בתכנית תלת-ממדית ואין לעירייה יכולת להפקיע ולתפוס חזקה בשטח הציבורי בתחום המגרש הסחיר. אי רישום הזכויות בנסח הרישום/בלוח ההקצאות משמע שאין יכולת פיזית לעירייה להחזיק במקרקעין הציבורי כבעלים. רישום העירייה כבעלים "במצב היוצא" בלוח ההקצאות מהווה דבר שבשגרה בכלל התכניות הכוללות הקצאת שטח ציבורי בנוי. רישום שיעור זכויות העירייה בחלקים בלוח ההקצאות, כפי המצוין בנסח המופקד, צריך להיות בדיוק לפי שיעור הזכויות לטובת הציבור מסך כלל הזכויות במגרש סחיר זה (בהתאם לסעיף 5 לתקנון התכנית), כל זאת לטובת הרישום בעתיד במסמכי הבית המשותף. לוחות ההקצאה של התכנית הופקדו באישור שמאי הוועדה המחוזית, ומפרטים במדויק את זכויות העירייה במגרש זה, ואין מקום לשינוי כזה או אחר ברישום הזכויות. הטענה כי חלקם היחסי של בעלי הזכויות נפגע דינה להידחות על הסף, היות והתכנית הנ"ל מקנה סל זכויות רחב היקף ומשביחה לאין ערוך את מצבם של הבעלים בשטח התכנית, ובגין וכחלק מהשבחה זו ישנה הפרשה מקובלת/נדרשת לצורכי ציבור, הבאה לידי ביטוי ברישום בלוח ההקצאות ובהמשך בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף.</p>	<p>ב. תיקון חוסר התאמה בחלק היחסי של הבעלים במגרש במצב היוצא בין העמודה הרשומה בשברים לבין העמודה הרשומה באחוזים. פתרון על ידי תיקון טבלת ההקצאות מבלי להביא בחשבון את חלקם של העירייה בשטח למבני ציבור. לחילופין קביעת שווי לזכויות הבניה למבני ציבור בתחום מגרש 102 ובהתאם לשווי קביעת החלק היחסי של העירייה במגרש כך שהחלק היחסי של שאר בעלי הזכויות לא ייפגע. (ראו ס' 9.2 ו-10.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את</p>	<p>תרומת המחוברים למ"ר בנוי שהובאה בחשבון</p>	<p>ג. תרומת המחוברים - חישוב לפי</p>	

<p>ההתנגדות.</p>	<p>בטבלת ההקצאות הובאה בחשבון בעקרונות השומה. לצורך קביעת תרומת המחוברים בעת עריכת הטבלה ביקרו שמאי התכנית בנכסים ובחנו את רמת הגמר, נכון למועד הביקורים. אין מקום לעדכן את תרומת המחוברים בגין שיפוץ שנערך לאחר מועדי הביקור בנכסים. יצוין כי את רמת הגמר של הנכסים בבנין בחלקה 308 ניתן לראות בטבלה בסעיף 5.2.6 למסמך העקרונות, ובסעיף 7.11 מפורטת תרומת המחוברים. לסיכום: תרומת המחוברים שניתנה לת"ח 1-2 תואמת את מצבן הפיזי נכון למועד הביקורים שבוצעו בנכסים נשוא הטבלה. גובה התוספת שניתנה ליחידות משופצות הינה ראויה.</p>	<p>מבנה משופץ. בחוות הדעת לא פורט מה עלות המחוברים שהובאה בחשבון לכל ת"ח. תרומת המחוברים לת"ח 1+2 הוערכה בחסר, וזאת מאחר ובמהלך החצי השנה האחרונה נערך שיפוץ מקיף בנכס והוא הושכר כחנות. מבוקש להעריך את ת"ח 1+2 כמשופצות ולבחון את גובה התוספת שהובאה בחשבון ליחידות משופצות. (ראו ס' 9.3 ו-10.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>לדעת שמאי התכנית, תוספת השווי של 50% בגין קומת הקרקע ותוספת הפינתיות הינן ראויות. התוספת בגין פינתיות משקפת את החשיפה לרחוב נח מוזס.</p>	<p>ד. שינוי מקדמי התאמה לנשוא השומה - חישוב מקדם שווי בגין קומת הקרקע- תוספת שווי בשעור של 50% בגין קומת הקרקע אינה מספקת. יש להביא בחשבון מעבר לתוספת בגין קומת קרקע ופינתיות, תוספת בגין חשיפה לרחוב נח מוזס בשעור של 30% לכל הפחות. (ראו ס' 9.4 ו-10.4 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>לטענת שמאי התכנית, אין מחלוקת לגבי העובדות התכנוניות בגין חלקה 536 אשר ייעודה דרך, ערב תכנית 1205 אשר שינתה את ייעודה לשטח לתכנון בעתיד. שמאי התכנית מציין כי לאחר דיון עם השמאי היועץ של הועדה המחוזית, נקבע כי לא ניתן להתעלם מיעוד הקרקע לשטח לתכנון בעתיד. לפיכך, הוצבה החלקה בטבלת האיזון "מעל לקו" ובשווי התואם יעוד לדרך, דהיינו שווי של 10% משווי של הקרקע בבנין התעשייה הממוקם בחלקה 308.</p>	<p>ה. לא להקצות שטחים סחירים בגין חלקה 552 בגוש 7093 וכלילה בטבלת האיזון מתחת לקו - לחלקה 536 בשטח 552 מ"ר (כנראה שבהתנגדות נרשם בטעות חלקה 552) בגוש 7093 המסווגת ביעוד דרך הוקצו זכויות בניה במצב היוצא. החלקה בבעלות מדינת ישראל ורשומה ביעוד דרך הייתה צריכה להיות מתחת לקו. (ראו ס' 9.5 ו-10.5 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>א. הסככה הממוקמת בחצר המשויכת לת"ח 1 בשטח של 56.12 מ"ר הובאה בחשבון בתרומת המחוברים (ראה מסמך העקרונות עמוד 26). לענין שווי המחוברים בגין הסככה נקבע שווי של 1,500 ש"ח/מ"ר שהוא לדעת שמאי התכנית בהחלט ראוי ונכון.</p> <p>ב. בעת עריכת טבלת ההקצאות ניתן ע"י שמאי התכנית שווי אבסולוטי גבוה יותר לאולמות שבקומת הקרקע לעומת האולמות בקומות שבקומות העליונות. לענין הטענה כי השווי הראוי לאולמות בקומת הקרקע צריך להיות במקדם 2:1, הרי שבטבלת ההקצאות המופקדת נקבע מקדם שווי באולמות בקומת הקרקע של 1.5:1, המבטא אכן את מכלול המאפיינים של אולמות בקומת הקרקע, ובהם גובה המבנה.</p> <p>ג. טבלת ההקצאות נערכה בהתאם לתקן 15 המתייחס לנכסים בנויים באופן שבו נישום מרכיב הקרקע לצורך אומדן השווי היחסי, ובצידו שווי המחוברים באופן נומינלי. ולכן הטענה בענין שווי השוק אינה רלוונטית.</p> <p>ד. לדעת שמאי התכנית תרומת המחוברים שנקבעה בטבלת ההקצאות לפי 2,500 - 3,500 ש"ח/מ"ר תואמת את מצבם הפיזי.</p> <p>ה. לדעת שמאי התכנית שווי הקרקע היחסי</p>	<p>1. חלקה 308 – הערות לטבלת האיזון וההקצאה:</p> <p>א. יש להוסיף את עלות המחוברים (סככות) בשטח החצר הצמודה לתת חלקה 1 שנבנו בהיתר. (ראו ס' 9.7.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ב. יש לתת מקדם גבוה יותר לאולמות בעלי שווי שוק גבוה יותר (האולמות בקומת הקרקע). השווי הראוי צריך להיות לפחות במקדם 2:1. (ראו ס' 9.7.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ג. אין התאמה בין השווי המתקבל בטבלת האיזון ובין השווי של הנכס לו היה נמכר היום בשוק החופשי. יש לאמוד את השווי היחסי של האולמות בהתאם לשווי השוק שלהם - שווי השוק של האולמות שנרשמו כתת חלקה 3 גבוה פי 2 לפחות מהשווי שנקבע בטבלאות האיחוד והחלוקה. (ראו ס' 9.7.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ד. השווי שניתן למחוברים נמוך מאוד - יש לקבוע שווי של 5,000 ש"ח לקומת קרקע ושווי של 4,500</p>	<p>5</p> <p>אלכס פרידר ואח' (תא שטח 102)</p>

	של הצמדת החצרות בקומת הקרקע נקבע לפי 25% משווי מ"ר מבונה. מה שמשקף שווי שמאי הולם.	שה לקומות העליונות. (ראו ס' 9.7.4-9.7.5 בגוף ההתנגדות במקור). ה. השווי שנקבע להצמדת החצרות לאולמות נמוך מאוד – שווי החצרות הינו 5% משווי מ"ר מבונה לתעשיה. (ראו ס' 9.7.6 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	ניתן לקבל את הבקשה משיקולים עיצוביים וטכניים של תכנון המגדל.	1. תוספת קומות – מבוקש לאפשר 55 קומות במסגרת מגבלת הגובה המותרת כדי לאפשר גמישות תכנונית ועיצובית. (ראו ס' א.1 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).	קנדל ואח' (תא שטח 102) ע"ד יצחק נרקיס	6
לדחות את ההתנגדות	לטענת שמאי התכנית, אין מחלוקת לגבי העובדות התכנוניות בגין חלקה 536 אשר ייעודה דרך, ערב תכנית 1205 אשר שינתה את ייעודה לשטח לתכנון בעתיד. שמאי התכנית מצייין כי לאחר דיון עם השמאי היועץ של הועדה המחוזית, נקבע כי לא ניתן להתעלם מיעוד הקרקע לשטח לתכנון בעתיד. לפיכך, הוצבה החלקה בטבלת האיזון "מעל לקו" ובשווי התואם יעוד לדרך, דהיינו שווי של 10% משווי של הקרקע בבנין התעשיה הממוקם בחלקה 308.	2. חלקה 536 – נמצאת בתכנית תא/1205 ביעוד "דרך" ואף משמשת ככזו גם אם לא הופקעה על ידי העירייה ולכן יש לסווגה כ-"דרך" ולא "שטח לתכנון בעתיד" ולהציבה מתחת לקו ולא להקנות לבעליה זכויות בתא שטח 102 לחלופין – להוסיף לתא שטח 102 610 מ"ר זכויות בניה בדומה ליתר המתחמים (ראו ס' א.2 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור כולל החישוב).		
לדחות את ההתנגדות.	התכנית הני"ל איננה תכנית תלת-ממדית, אין להקים מרתפים בשטח הציבורי המסומן להנחיות מיוחדות: לדוג' תא שטח 310.	3. סעיף 6.16.1 קובע שלא תותר הקמת מרתפים בשטח "הנחיות מיוחדות" ואילו סעיף 6.16.2 ד. קובע ההפך לעניין מרתפי חניה. מבוקש – למחוק את האיסור הקבוע הסעיף 6.1.6.1. (ראו ס' א.3 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	המתנגד אינו מנמק כיצד/ באיזה אופן שינוי אורך החזית הלא אטומה ל-65% יטיב עם התכנון. הכוונה בחזית מסחרית היא חזית פעילה לדופן רחוב כפי שמפורט בסעיף 7.1 בהתנגדות מה"ע ולובאים אינם מספקים זאת.	4. חזית לא אטומה (סעיף 6.4 י"א) – א. מבוקש לקבוע שזו כוללת לובאים בנוסף לשימושי מסחר. ב. מבוקש לקבוע כי במגרש 102 אורך החזית הלא אטומה יהיה 65% מאורך החזית על מנת לאפשר תכנון חזיתות מיטבי. (ראו ס' א.4 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה קודם לסעיפים 3.3-ג בהתנגדות מס' 3 של חברת א.ח.ק.	5. התוספת להסכם התועלות – מבקש לקבוע אחת מהחלופות הבאות: (1) שהתוספת תהיה בנוסף ולא על חשבון שטחים סחירים; (2) לערוך תחשיב חדש לשטח הציבורי הנוסף שלוקח בחשבון את זכויות הבניה שיגרעו מתא שטח 102 (כלומר ששטח המבנה הציבורי הנוסף יכלול הן את מרכיב הקרקע והן את מרכיב עלות הבניה). (ראו ס' א.5 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	יש לדייק באילו שימושים/ תעסוקות מדובר, וניתן להטמיע סעיף בהוראות התכנית שכלל שמדובר בשימושי תעסוקה 2: קביעת השימושים תעשה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה, קיום תשתיות נדרשות, וביצוע בדיקות	6. המשך שימושים חורגים גם לאחר היתר בניה ראשון – להוסיף לסעיף 3.א.6.1 את הסיפא "למעט שימושים שחוות דעת סביבתית שתוגש תאפשר את המשך		

	סביבתיות כשלב מקדמי.	קיומם". (ראו ס' א.6 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	אחריות ניהול מי נגר הינה של כלל תחום התכנית ונדרש מכל מגרש לשמור תכסית פנויה מבניה.	7. ניהול נגר עילי – מבוקש להבהיר כי החובה לשמור תכסית פנויה של 15% הינה מכל מגרש ומגרש. (ראו ס' א.7 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני.	8. תיקונים טכניים : א. נספח נוף – מבוקש למחוק את המלל "קו בניין בקומת קרקע" משום שמדובר בקו בניין כללי. כמו כן, מבוקש להבהיר את הסימון הגרפי בחזית מגרש 102 הפונה לרחוב מוזס. (ראו ס' 30.1 בגוף ההתנגדות במקור). ב. נספח מים וביוב – במגרש 102 מסומנים קווי תשתית שלא מופיעים במקרא. מבוקש להוסיף את מהותם למקרא ולסמנם לביטול/העתקה. (ראו ס' 30.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	באופן עקרוני אין מניעה לחידוד ולהבהרה כי יותרו השימושים האפשריים במסגרת מקבצי השימושים בתכנית המתאר תא/5000. עם זאת, נדרש להבהיר כי השימושים הללו אינם באותו סל. מסחר 1 ותעסוקה 1 – אפשר להעתיק את השימושים המותרים ממקבץ השימושים. מסחר 2 נכלל במסגרת השימושים הנוספים (עד 25%). ראו סעיפים 3.1 ו-3.2 בהתנגדות מה"ע.	1. מבוקש להבהיר כי בשימושים ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" יותרו שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1 ותעסוקה 2 כפי שנקבעו בתא/5000 הגם שהמפורט בהם כלול מטבעו בשימושי מסחר ותעסוקה. (ראו ס' 1ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).	גורדון להשקעות תעשיות ואח' (תא שטח 103) ע"י עו"ד מיטל טויסטר	7
לדחות את ההתנגדות	בהתאם למדיניות העירונית לאזור זה ולאור תקן החנייה המופחת למגורים, הוחלט לא להצמיד את החניות ע"מ לייעל את השימוש במשאב החנייה.	2. מבוקש לבטל ההוראה האוסרת על הצמדת חניות למגורים . (ראו ס' 2ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	תיקון לטובת הבהרה.	3. מבוקש להבהיר כי סעיף 7.1 עוסק בהתניות לביצוע ולא בשלביות ביצוע. (ראו ס' 3ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	לא ניתן להתנגד להתנגדות אלא במסגרת פרסום נוסף להתנגדויות (לפי סעיף 106ב) או בכל דרך אחרת המתאפשרת. עם זאת, מכיוון שהועלו טענות במסמך ההתנגדות, נתייחס לגופן : הטענה מלינה על כך שבמגרש 103 מרכיב המגורים חורג רק במעט מהנחיית המתאר לעד 25% ולכן אין להטיל על המגרש גם דרישת דב"י/ד"יור מיוחד. אבל לא כך המצב : במגרש 103 הוקצו אומנם למגורים כ 27% אך הם מחושבים מרח"ק 17.3, לא מרח"ק מירבי 12.8 כפי שנקוב בתכנית המתאר. לפיכך, מן ההיגיון שמרכיב הדיור המיוחד יחול על כל מרכיב המגורים שמעל 25% מתוך 12.8. המלצה (לכל שטח התכנית ולא רק למגרש 103): על כל שטחי המגורים שמהווים את הדלתא שבין 25% מרח"ק 12.8 לפי תכנית המתאר ועד מקסימום שטחי המגורים המותרים בתכנית יחולו ההוראות הבאות: - מחצית השטחים ייקבעו כדירות דב"י על פי תיקון 120 לחוק, בהנחה מקסימאלית על פי החוק ולתקופה שלא תפחת מ-20 שנה. - המחצית השנייה של השטחים ייקבעו לדיור להשכרה לצמיתות (במחירי שוק) בבעלות ובניהול אחודים.	4. התייחסות להתנגדות מה"ע – מגורים מיוחדים (ראו ס' 38-40 בגוף ההתנגדות במקור).		

				8
	*שטח ממוצע עיקרי + שרות ליחידות אלו הדב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של יחידות הדיור הרגילות.			
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני. לעניין בניה מגדירת דופן, לאור השינויים בתכנית ובתוצר המרחבי, ניתן לקבל תיקון זה.	1. טכני – א. מבוקש להוסיף את תא/5000 ביחס של שינוי. (ראו ס' 1 בגוף ההתנגדות במקור). ב. מבוקש כי מסמכי רקע כגון נספח תלת מימדי ועקרונות התכנון יוסרו מרשימת מסמכי התכנית. (ראו ס' 2 בגוף ההתנגדות במקור) ג. מבוקש למחוק את ההגדרה של "בניה מגדירת דופן" וכן כל התייחסות לכך במסמכי התכנית. (ראו ס' 3 בגוף ההתנגדות במקור)	מתכנן התכנית ישר אדריכלים	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	לא ברורה הכוונה בניסוח זה. מוצע להגדיר עד 65 מ"ר שטח דירה עיקרי (עם פתרון מיגון חוץ דירת) או שטח עיקרי+ממ"ד.	2. <u>דיוור מכליל</u> – מבוקש לתקן כך ששטח יח"ד יהיה עד 65 מ"ר שטח דירת. (ראו ס' 3* בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	אין מניעה, בכפוף לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה במקרה של שימושים מטרדיים ובכפוף לתמ"מ 5.	3. מבוקש <u>להתאים השימושים להגדרות הקבועות בתא/5000</u> וכן להתיר בתת הקרקע שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 כהגדרתם בתא/5000. (ראו ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	לא מומלץ לאפשר באופן גורף את כלל השימושים מלבד מלונאות ומגורים. ניתן להוסיף סעיף המנחה להתאים את השימושים המבוקשים בתת הקרקע לתנאים המתאימים מבחינת אוורור, אור טבעי וכיוצ"ב, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.	4. מבוקש להוסיף לשימושים התת קרקעיים במגרשים הסחירים את השימושים המותרים על הקרקע למעט יח"ד וחדרי מלון. (ראו ס' 4* בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה קודם לסעיף 3.א' בהתנגדות מס' 3 של חברת א.ח.ק.	5. תיקון סתירה בין הצפיפות הקבועה בתכנית, מספר יח"ד ושטח עיקרי למגורים – מבוקש להוסיף שטחים עיקריים למגורים לתאי השטח 101-103 שהשטחים העיקריים בהם למגורים חושבו לפי שטח ממוצע עיקרי ליח"ד של 65 מ"ר ולא לפי 80 מ"ר (טבלה מפורטת בהתנגדות). (ראו ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	אין לאפשר העברת תשתיות מתחת לשצ"פ. שטח השצ"פ שנקבע בתכנית מצומצם מאוד. יש להבטיח את תפקידו כמרחב נטיעה, ניהול והשהיית מי נגר.	6. מבוקש למחוק סעיף 2.א.4.4.2 ולהותיר תשתיות תת קרקעיות בתחום השצ"פ. (ראו ס' 6 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	יש לקבוע בתכנית נתונים בסיסיים כגון היקף שימושים, גובה ועוד.	7. מבוקש להסיר את הנחיות <u>ומגבלות הגובה</u> לכל התכנית. גובה הבינוי לא יעלה על מגבלות רת"א. כמו כן מבוקש למחוק את סעיף 6.14.1 הקובע כי סטיה מהגובה שבטבלה 5 תהווה סטיה ניכרת. (ראו ס' 7 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	בהתייחס לבקשה להקים חניות פרטיות בתא שטח 200 – לא ניתן ולא נכון להתיר חניות פרטיות במגרש ביעוד חום למבני ציבור. נושא זה כבר נדון ע"י הועדה המחוזית והיא קבעה בהחלטותיה מיום 21.12.2020 בסעיף 1.ג.2, כי בתא שטח 200 החניה תהיה ציבורית בלבד (תוך מתן זכות מעבר). יש גישה ממגרש 100 לתת הקרקע וככל שגישה זו קיימת, תתוכנן ותוקם, יש להבטיח שהיא תסדיר גישה גם למרתף המגרש הציבורי (מגרש 200).	8. לאפשר בהסכמת בעלים להקים <u>מערך חניונים משותף</u> ללא תלות בתאי השטח ולכן מבוקש להוסיף שימושי חניה לכלל היעודים ולמחוק את תחילת סעיף 4.3.2.ג(ב) לפיו תאפשר הקמת חניות ציבוריות בלבד בתחום המגרש הציבורי. (ראו ס' 8 בגוף ההתנגדות במקור).		

	<p>עוד נוסף, כי התכנית הנ"ל איננה תכנית תלת ממדית ותא שטח 200 יירשם בבעלות מלאה ויחידה של העירייה, וכמובן ללא רישום של זכויות אחרות/פרטיות (הצמדת חניות) בתא שטח זה.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הפחתת גובה המבנה הציבורי במגרש 200 לבינוי ב-7 קומות, תגרום דה פקטו לכך שלא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המוקנות לתא שטח זה תחת מגבלות קווי הבניין, קומה והתכסית. הפחתת מספר הקומות למעשה מרוקנת מתוכן את ההקצאה של המגרש החום/הציבורי. בדיון הקודם בתכנית הופחתו זכויות השטחים למבנה הציבור מ- 24,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שרות), לסך של 18,000 מ"ר. גובה הבנייה המותרת במגרש הציבורי, מאפייני הבינוי והתאמתו לרחוב ולבינוי הגובל תיבדק במסגרת תכנית העיצוב ולא מומלץ לצמצמו. יתרה מכן הפחתת גובה המבנה הציבורי במגרש 200 לבינוי ב-7 קומות, תוביל דה פקטו לכך שלא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המוקנות לתא שטח זה תחת מגבלות קווי הבניין, קומה והתכסית. במידה ותהיה המלצה על נסיגה בקומות עליונות מוצע לשקול בחיוב שנסיגה זו תחול גם על מגדלי התעסוקה שלצד המבנה הציבורי.</p>	<p>9. הנמכת המבנה הציבורי ל-7 קומות. לחלופין – להורות על שמירת נסיגת של 8 מ' בשלוש הקומות העליונות הן לרחוב יגאל אלון והן למגדלים הצמודים. (ראו סי' 9 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>תכנית טרה כוללת היקף נרחב של זכויות ונפחי בנייה. בבסיס התכנון עמדו השטחים העיקריים הצפויים לאכלס משתמשים רבים ומגוונים. שטחי השרות שנקבעו בתכנית נועדו לשרת ולתמוך בשטחים העיקריים כפי שנקבעו (וראו לציון שהרבה מעבר לנהוג במרחב וביחס לתכנית המתאר). לפיכך, הבקשה להפוך, ללא הגבלה, שטחי שרות לשטחים עיקריים תביא לסטייה משמעותית מאופייה ומכוונותיה המקוריות של התכנית. לפיכך:</p> <p>א. אין להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים.</p> <p>ב. מרפסות לשטחי התעסוקה: הערה 5 לטבלה 5 בהוראות התכנית מתירה הקמת מרפסות לשטחי התעסוקה מתוך סך השטחים העיקריים. אנו רואים בחיוב הקמת מרפסות בהיקף המבוקש בהתנגדות ואנו ממליצים שהשטחים יוקצו בהתאם להוראות התכנית מסך השטחים העיקריים. בנושא המרפסות, ובהתייחס להערה 5 לטבלה 5 בהוראות התכנית, מוצע להבהיר כי 6 מ"ר מרפסת לכל יחידה מלונאית הם חלק מסך השטחים העיקריים ולא יתווספו לשטחי הבנייה.</p> <p>ג. לא מומלץ לאשר את הבקשה להגדלת שטחי המרפסות ליחידות המגורים. שטחי המרפסות בתכנית ניתנו כבר עתה מעבר לסך השטחים העיקריים ונותנים מענה ראוי ביחס לשטח הדירות ולהיקף יחידות הדירור.</p> <p>ד. הסעיף המבוקש מקבל להבנתנו מענה בהערה 6 לטבלה 5 בהוראות התכנית לגבי יתרת השטחים במקרה של הקמת ממ"ק.</p> <p>ה. שטחי החלחול יהיו מכל תא שטח בנפרד, וללא שטחי דרכים ושצ"פים.</p>	<p>10. טבלת הזכויות –</p> <p>א. שינוי הערה ג' – מבוקש לאפשר המרת שטחי שירות לעיקרי ולהפך בתנאי שסך שטחי השירות לא יפחת מ-25% והסך הכללי יוותר ללא שינוי. בהתאמה – מבוקש למחוק את סעיף הסטייה הניכרת בהקשר זה (סעיף 6.14.3).</p> <p>ב. מבוקשת תוספת עבור מרפסות לתעסוקה בהיקף של כ-50 מ"ר לקומת תעסוקה. לחלופין – אפשרות להמיר שטחי שירות לתעסוקה עבור שטחי מרפסות (ובלבד שלא יפחת מ-25% שירות).</p> <p>ג. מבוקש לאפשר הגדלת שטחי מרפסות למגורים ע"י המרת שטחי שירות למגורים לשטחים עיקריים למרפסות למגורים בלבד (ובלבד שלא יפחת מ-25% שירות).</p> <p>ד. מבוקש להוסיף הערה שלפיה שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליחיד עבור מינון. ככל שפתרון המינון יהיה קומתי – ניתן יהיה להמיר שטחים אלה לעיקריים ולהתאים את שטח יחיד הממוצע.</p> <p>ה. הערה ז' – מבוקש לקבוע ששטחי החלחול יהיו מכלל שטח התכנית ללא שטחי דרכים ושצ"פים. (ראו סי' 10 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>	

<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>ניתן לקבל קביעה של מספר קומות המרתף בתכנית העיצוב ובהתאם לשימושים שייקבעו בתת הקרקע.</p>	<p>11. מבוקש להוסיף הערה לטבלת הזכויות/או לסעיף 6.7 כי <u>מספר קומות המרתף</u> לכל אחד מתאי השטח יקבע בתכנית העיצוב. (ראו ס' 20 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הוראת תכנית מופיעה בסעיף 6.7 בהוראות התכנית. קווי הבניין מבטאים את הקו המקסימאלי המותר לבניוי.</p>	<p>12. מבוקש לקבוע כי <u>התכנית העל קרקעית</u> המרבית בכל מגרש היא בהתאם לקווי הבניין בכל תא שטח. (ראו ס' 11 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>רמפה זו נדרשת לטובת ההקמה בפועל של הפרויקט.</p>	<p>13. מבוקש למחוק הסעיף המחייב את ביצוע <u>הרמפה הזמנית מרחוב מוזס</u> כתנאי להיתר בניה ראשון (סעיף 4.ג.6.1) אשר אינו מנוסח ברור ולאפשר את השלביות בביצוע והקמת כל מגרש ללא תלות במגרשים אחרים: לקבוע במקומו כי תותר כניסה לרכב פרטי מהרמפה התפעולית מדרום עד לביצוע הרמפה בתא שטח 102 וכן כי עד לביצוע מגרש 102 תא שטח 500 יאפשר גישה לחניון לתא שטח 101. (ראו ס' 12 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>אין מבחינתנו התנגדות לנוסח המוצע ולהוסיף: עד הוצאת היתר בנייה עלי ראשון, בהתאם לחו"ד סביבתית ו<u>אישור הרשות לאיכות הסביבה</u>.</p>	<p>14. סעיף 3.א.6.1 – לתקן הסעיף כך שיקבע כי שימושים שלא תואמים את השימושים המותרים בתכנית יותרו בשימושים חורגים עד להוצאת היתר בניה עילי ראשון בתחום התכנית ובהתאם לחוות דעת סביבתית. (ראו ס' 13 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>		<p>15. סעיף 3.ד.6.1 - לחדד כי <u>כתבי התחייבות</u> יהיו עבור כל תא שטח. (ראו ס' 14 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>בזכות דרך רכבי חירום מתנהלים בחופשיות. שימוש לרחבת כיבוי אש איננה תואמת מאפיינים של שצ"פ.</p>	<p>16. מבוקש להוסיף ליעוד "דרך" ו- "שצ"פ" <u>רחבות כיבוי אש</u>. (ראו ס' 15 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>תותר המרת שטחים עיקריים בלבד ממגורים לתעסוקה (ולא להיפך). לא תותר המרת שטחי שירות בין שימושים שונים.</p>	<p>17. מבוקש לאפשר <u>המרת שטחי מגורים שלא ינוצלו</u> לשטחי תעסוקה או מסחר. (ראו ס' 16 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>מדיניות העירייה לאזור זה היא לאי הצמדת חניות ע"מ ליעל את השימוש במשאב זה. ניתן לבצע הכנות לרכבים חשמליים בכל חנייה ללא תלות בנושא הצמדת החניות.</p>	<p>18. מבוקש לאפשר <u>הצמדת חניות</u> למגורים לטובת עידוד השימוש במכוניות חשמליות. (ראו ס' 17 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>הבהרה טכנית.</p>	<p>19. סעיף 7 – מבוקש לחדד שמדובר <u>בהתניות ביצוע</u> ולא בשלביות ביצוע. (ראו ס' 18 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>ניתן למחוק מכיוון שמופיעה בהמשך ההוראות כתנאים למתן היתר בניה.</p>	<p>20. סעיף 5.ד.6.1 – אישור רת"א – מבוקש למחוק הסעיף בשל חזרתיות. (ראו ס' 19 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>ניתן לקבל את התיקון.</p>	<p>21. סעיף 1.ג.6 – מבוקש למחוק את המלל "לכל אחד משני שלבי הביצוע" - התכנית לא מציעה שלביות. (ראו ס' 21 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית</p>	<p>תואם חלקית את ס' 11.1 להתנגדות מה"ע –</p>	<p>22. מבוקש להוסיף סעיף הפקעה לפיו</p>	

את ההתנגדות.	מבוקש כי כלל התכנית תהיה לאיחוד וחלוקה. ראו פירוט בס' 11.1 להתנגדות מה"ע.	"השטחים בתכנית המיועדים למבנה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין". (ראו ס' 22 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	התכנית אושרה בוועדה המקומית בחודש יולי 2013 והיקף שטחי התעסוקה אשר אושרו בוועדה עמדו על 156,192 מ"ר. השטח 15,000 מ"ר הנטען בהתנגדות נובע מטעות סופר שנפלה בשקף ספציפי במצגת שהוצגה בכנס שיתוף ציבור. חשוב לומר כי במצגת צוין במפורש שהתכנית נמצאת בהליכי תכנון ומכאן עשויים להיות גם שינויים בנתונים. התכנית מוסיפה שטחי ציבור לשכונה ושטחים פתוחים בזיקת הנאה ובכך תקדם את רווחתם.	1. <u>הקטנת גובה המגדלים והקטנת היקף זכויות הבניה העצומים</u> בשל הפרת רווחת התושבים ובעיית כניסה ויציאה של אנשים לשכונה (לשם השוואה, במצגת שהוצגה במפגש תושבים נחלת יצחק ביום 23.5.18 צוינו שטחי תעסוקה בתכנית בשטח של 15,000 מ"ר בלבד) (ראו ס' 1 בגוף ההתנגדות במקור).	וועד שכונת נחלת יצחק (11 חברי הוועד)	9
לדחות את ההתנגדות.	נבחנו בהליך התכנון חלופות שונות להעמדה כאשר החלופה בתכנית נבחרה כמיטבית. החלופה תואמת את רכיב הבעלויות במתחם וכן את מדיניות העירייה לפיתוח דופן רחוב יגאל אלון.	2. מבקשים <u>תשיבה מחודשת להעמדת המגדלים בדופן של רחוב יגאל אלון</u> - מתוכנן באופן שכמעט אוטם את הרחוב וללא שטח ירוק (הגינה כלאה בין המבנים) (ראו ס' 2 ו-2.א. בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מגדילה את היקף שטחי הציבור בשכונה ומטיבה עם התושבים. התכנית מוסיפה כ- 24,800 מ"ר שטחי ציבור סה"כ במגרש למבנים ומוסדות ציבור ובמגדלים.	3. <u>הגדלת שטחי הציבור</u> – השכונה שעוברת תהליך של "הצערה" דלה בשטחים למבני ציבור, השירותים בסיסיים מאוד. במפגש תושבים מיום 23.5.18 הוצג מאזן המעיד על מחסור בשטחי ציבור בשכונה ובכל זאת היקף השטחים שצוין שם היה יותר מזה שהתכנית מציעה (4,200 מ"ר). (ראו ס' 2.ב. בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	ניתן לחייב היקף שטח מינימלי עבור פיתוח גנני ונטיעות עצים מסך השטחים במפלס הקרקע המסומנים בזיקת הנאה.	4. <u>תוספת שטחים פתוחים וירוקים</u> – השכונה דלה בגינות ובשטחים פתוחים לציבור. במפגש תושבים מיום 23.5.18 הוצג מחסור. יש להוסיף שטחים כאמור בדגש על זיקת הנאה לציבור ומנגנוני הגנה בתכנית העיצוב האדריכלי שימנעו את סגירת השטחים מתושבי השכונה. בנוסף, חשוב ששטחים אלה יפנו גם לכיוון השכונה והיו חלק מתכנית הנוף ולא יסגרו בין המגדלים וישמשו כשטחי נוי בלבד כגון בריכות נוי, מזרקות וכד' (מבקשים שטחים ירוקים לרביצה, התכנסות, פעילויות תושבים ועוד). (ראו ס' 2.ג. בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	סעיף 6.9 להוראות התכנית קובע כי כל השטחים בין קירות המבנים בתחום התכנית יישארו פתוחים ונגישים לרווחת הציבור ותירשם לגביהם זיקת הנאה לרווחת הציבור. עוד קובעת התכנית כי פיתוח השטחים בהתאם לצרכי השכונה והתכנית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובתיאום עם העירייה.	5. <u>זיקת הנאה ושצ"פ</u> – מבקשים לוודא שרישום זיקת הנאה כפי שנקבע בתכנית בכל השטחים הפתוחים תכלול מעבר ושהייה 24/7 וששטחים אלה יוגדרו כשצ"פ ולא כשצ"פ ועליהם לא יבנו בעתיד מבנים. (ראו ס' 2.ד. בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מקודמת באזור רווי בפתרונות תחבורה ובראשם מתע"ן לסוגיו – במצב הקיים : תחנת רכבת ישראל ושירותי אוטובוסים אינטנסיבי, בעתיד הקרוב : קו רק"ל, ציר "מהיר לעיר", ובעתיד הרחוק : שני קווי מטרו. כמו כן, קיימים	6. <u>תנועה</u> – השכונה סובלת כבר כיום מבעיות תחבורה ותנועה קשות. מימוש התכנית יהפוך את השכונה לדרך נסיעה ראשית, לכן -		

	<p>במרחב פתרונות לתחבורת אופניים, הרחבת מדרכות, וגשר עמק ברכה (בעתיד הקרוב) למע"ר צפון לרכב, אופניים והולכי רגל. סקר תשתיות, תנועה ותחבורה שבוצע במרחב ביצרון הסמוך הראה כי אין מקום לפיתוח תשתיות נוספות לרכב הפרטי במרחבים אינטנסיביים שכאלה אלא רק לפיתוח מתע"ן ותחבורה ציבורית כפי שקורה בפועל. רווחת התושבים ואפשרויות ההתניידות שלהם באמצעים חליפיים לרכב הפרטי טובים כבר היום וילכו וישתפרו בעתיד. יש לציין גם כי התכנית, בשל מיקומה באזור המע"ר ומעבר לרח' יגאל אלון, אינה צפויה להשפיע על התנועה בתוך שכונת המגורים.</p>	<p>מבקשים סקר תשתיות תנועה ותחבורה מקיף לשכונה ולדרכים, הכולל תכנית זו והתכניות העתידיות. בנוסף, מבקשים חשיבה מחודשת בכל הנוגע לשיפור התשתיות הקיימות, ריכוז התנועה בצירי השכונה ופתרונות משמעותיים להשלכות התכנון על רווחת התושבים. (ראו ס' 3 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>סעיף 6.1 (12) בתקנון "תנאים למתן היתר בניה" עוסק בנושא הפחתת מטרדי אבק וזיהום אויר בזמן העבודות. גם בנספח אקוסטי שלב ההיתר נדרשת התייחסות למניעת מטרדי רעש בזמן העבודות. למרות האמור יש לדרוש בנוסף תכנית לניהול אתר לשלב היתר הבנייה שתתייחס לנושאים הסביבתיים ותהווה כלי למעקב רציף לכל אורך שלבי הבנייה באתר.</p>	<p>7. הפחתת מטרדים בזמן ההקמה – מבוקש להבטיח תקנונית הפחתה של מטרדי רעש, אבק ותנועה באמצעות איסור עבודות בלילה או מוקדם בבוקר והכנת תכנית הסדרי תנועה לזמן ההקמה. (ראו ס' * בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הליך שיתוף הציבור נקבע לכל תכנית באופן פרטני ובהתאם להחלטת הועדה לשיתוף ציבור. השימושים במבני הציבור ייקבעו תוך התחשבות בצרכי תושבי השכונה ובהתאם להגדרת צרכי הציבור ע"י העירייה.</p>	<p>8. שקיפות – מבקשים תדירות גבוהה יותר של מפגש שיתוף תושבים. הועד מבקש להיות חלק פעיל בקבלת החלטות/הגדרת צרכים של התושבים בכלל ובפרט בנושאים שעלו בהתנגדות. (ראו ס' * בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>יש להשלים תיאום עם כלל הגורמים בהתאם להחלטת הועדה המחוזית.</p>	<p>1. התכנית הופקדה בלא שמולאו תנאי ההפקדה – <u>השלמת תאום עם נתיבי איילון</u>. (ראו ס' 1 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	<p>חב' נתיבי איילון</p>	<p>10</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הכניסה מכיוון רמפה 300 הינה הכניסה המיטבית מבחינת שיקולים תכנוניים, עירוניים, סביבתיים ומכל היבט אחר. ההתנגדות הגורפת לחיבור הכניסה לרמפה בהסתמך על מדיניות כלל מטרופולינית או ארצית חוטאת לסיטואציה הייחודית של התכנית ותוביל לפגיעה דרמטית ברחוב עירוני (יגאל אלון או מוזס) וברמת השרות להולכי הרגל, לרוכבי האופניים ולתחבורה הציבורית. לכן מוצע שכניסה מכיוון רמפה 300 תוסדר ככניסה קבועה למרחב התכנית לשימושי לוגיסטיקה ותפעול עירוניים וכן לשימושי לוגיסטיקה ותפעול של המתחם. לחילופין, מוצע שכל הכניסה התפעולית לפרויקט טרה תתבצע ישירות מנתיבי איילון ובכך תחסך תנועת כלי רכב פרטיים ותפעוליים ברחובות העיר.</p>	<p>2. מבוקש להסיר מכל מסמכי התכנית את חיבור רמפת 300 המתוכננת לשטח התכנית (דרך הכניסה התפעולית) – מייצר מפגש בטיחותי ונוגד את כללי משרד התחבורה. יובהר כי ההתנגדות היא להסדרת כניסה/יציאה זמנית במיקום זה גם בטרם ביצוע רמפה 300. (ראו ס' 2-4.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>בתחום זה מבנה להריסה על כן יש לכלול חלקה זו לטובת קביעת הוראות להריסת המבנים.</p>	<p>3. מבוקש לגרוע מהקו הכחול את השטחים שנקבעו בתכנית תא/1205 ביעוד "שצ"פ כלול בדרך" על מנת שלא לגרוע מהתחום המאושר לדרך ארצית – כביש 20 - ולשטח המהווה חלק בלתי נפרד מהדרך והרחבתה. (ראו ס' 2.4.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>קווי בניין בהתאם להגדרות בתכנית ותוך הבטחת אפשרות הביסוס של קירווי האיילון והרחבת הגשרים (תת"ל 132).</p>	<p>4. התנגדות להקמת מרתפי חניה בקו בניין "0" מנתיבי איילון. יש לשמור על קו בניין בקרקע ובתת הקרקע של לפחות 10 מ' מרמפת</p>		

		הירידה לכביש 20 ומזכות הדרך של כביש זה. לחלופין – מבוקש להבטיח הקמת רמפה 300 על ידי קביעת שלביות ביצוע שלפיה תנאי להיתר בניה ראשון במתחם יהיה ביצוע בפועל של רמפה 300. (ראו סי' 3 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	הרקע התנועתי לנספח התנועה והחתיכים המוצגים בנספח יעודכנו למצב בשטח ולתכניות המאושרות.	5. יש לסמן נת"צ בנספח התנועה ברחוב יגאל אלון כמתכונן בפרויקט "מהיר לעיר" ולעדכן את החתיכים המוצגים בנספח זה בהתאם. (ראו סי' 4 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	מקובל.	6. כללי – א. סעיף 4.5.2 – יש לקבוע שלא תותר עבודה או החדרת עוגנים בשטח רצועת הדרך בכביש 20. (ראו סי' 5.1 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	לא נכון ברמת תכנון לקבוע דרישה לתיאום עם חברה ספציפית ולא באופן גורף על ייעוד דרך בכללותו. ניתן לקבוע דרישת תיאום לעבודות בתחום כביש 20 ובסמוך לו.	ב. סעיף 4.7.2 – יש לקבוע שעבודות ביעוד "דרך" ו/או טיפול נופי" יהיו בתיאום עם חברת נתיבי איילון. (ראו סי' 5.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	לא נכון ברמת תכנון לקבוע דרישה לתיאום עם חברה ספציפית ולא באופן גורף על שטח התכנית.	ג. סעיף 6.1 סעיף קטן א.1- יש לקבוע שתנאי להיתר יהיה תאום תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית מול נתיבי איילון. (ראו סי' 5.3 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	מובנת הדרישה לתיאום המגרשים הגובלים עם נתיבי איילון.	ד. סעיף 6.2 – יש לקבוע שתנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים לכביש 20 ולתאי שטח 307-308 יהיה תאום עם חברת נתיבי איילון. (ראו סי' 5.4 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	לא ידוע על גישות כאלה במסמכי התכנית שהופקדו. הגישה התפעולית מדרום אינה עונה להגדרה זו והנה גישה חשובה למרחב.	ה. סעיף 6.5 – יש לקבוע שלא יותרו גישות ישירות מכביש 20 לתחום התכנית. (ראו סי' 5.5 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	עמדת חברת נתיבי איילון מוכלת בתכנית ולא נכון לאפשר להוסיף מגבלות מעבר לכך לאחר אישורה.	ו. סעיף 6.16 – יש לתקן סעיף קטן ג. ר-4.1.2. כך שהיתר בניה... "יהיו באישור חברת נתיבי איילון". (ראו סי' 5.6 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	הניקוז בתכנית אינו מופנה אל כביש 20.	ז. סעיף 6.17 – יש לקבוע שלא יותרו פתרונות ניקוז המופנים לכביש 20 (שלא מסוגל לקלוט תוספת מי נגר). פתרון לכיוון מערב יתאפשר רק דרך מוצא חדש ישירות לתעלת האיילון. (ראו סי' 5.7 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	דופן התכנית לכביש האיילון הינה תחת "הנחיות מיוחדות" להבטחת אפשרות הביסוס של קירוי האיילון והרחבת הגשרים (תת"ל 132).	ח. תשריט מצב מוצע – יש לסמן את קו הבניין של כביש 20. (ראו סי' 6.1 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	בהתאם לסבירות המימוש ולפיתוח המרחב לאורך זמן.	ט. נספח התנועה – יש להציג שלב א' ללא רמפת איילון. (ראו סי' 6.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	לתכנית המופקדת אין ממשק עם תת"ל 33.	1. תיאום והתאמה למסילה הרביעית באיילון ולתחנת הרכבת	חב' נתיבי ישראל	11

		<p>– תת"ל 33 - בהתייחסות שהעביר משרד התחבורה מיום 24.11.19 נדרש להשלים תאום עם חברת נתיבי ישראל. תאום כאמור לא בוצע בכל הנוגע לממשק עם תת"ל 33 שפורסמה למתן תוקף ביום 29.7.18. לכן - מבוקש -</p> <p>א. להרחיב הקו הכחול ולכלול חיבור לתחנת הרכבת המוצעת.</p> <p>ב. לקבוע שכל התאומים יעשו מול משרד התחבורה ורשות התמרור הרלוונטית.</p> <p>ג. לכלול התייחסות בהתאם גם בסעיף שלביות ביצוע. (ראו ס' 1-2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
לדחות את ההתנגדות.	לא ניתן להתייחס לתכנית אשר טרם נדונה בוועדות התכנון ונמצאת בשלבים כה מוקדמים. מודגש כי לא פורסמה הודעה על הכנת תכנית ומגבלות בניה לפי ס' 77-78 לחוק התו"ב.	<p>2. <u>תיאום והתאמה למסילות 5 ו-6 באיילון – תת"ל 133 – ביום 28.1.21 קבעה דלית זילבר כי מוקדם לפרסם 77-78, אך ניתן להתריע על מתחמים ספציפיים שמחייבים התייחסות – החברה מתריעה שקיים ממשק בין התכנית לתת"ל 133 ולכן יש לבחון את השפעות הבינוי על הקמת המסילות בתחומה. (ראו ס' 3 בגוף ההתנגדות במקור).</u></p>		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	במידה ונדרש תיאום עם סמכויות תכנון ארציות כמפורט, ובמידה וישנה רלוונטיות לכך, יש להשלימו.	<p>3. <u>התאמה לתמ"א 42 –</u></p> <p>א. התכנית קובעת שלאורך האיילון תהיה מסילה מרובעת כאשר שימושים מעל למסילה במנהור יותרו בכפוף לכך שהוכח להנחת דעת משרד התחבורה על בסיס בדיקה גיאוטכנית שהשימוש לא יפגע ביציבות וכיוצ"ב – לכן <u>מבוקש לערוך ולהעביר בדיקה גיאוטכנית. (ראו ס' 4.1 בגוף ההתנגדות במקור)</u></p> <p>ב. ביום 3.3.20 החליטה המועצה הארצית על המלצת התכנית בפני הממשלה בכפוף לתיקון שלפיו לא ניתן יהיה לאפשר שימושים העלולים לפגוע בתשתית התחבורה הארצית באם תקבל חוות דעת שלילית של משרד התחבורה אלא לאחר קבלת אישור המועצה הארצית – לכן <u>מבוקש לקבל את התייחסות משרד התחבורה ביחס לממשק התכנית עם תכניות תת"ל 33 ותת"ל 133 ובמידת הצורך לפנות למועצה הארצית. (ראו ס' 4.2 בגוף ההתנגדות במקור).</u></p>		
לדחות את ההתנגדות	מוצע שלא לקבוע מספר קומות בתת הקרקע ע"מ לאפשר גמישות תכנונית לשלב תכנית העיצוב ולאור תיאומים עתידיים מול מערכות תחבורה עירוניות בסמוך.	<p>4. <u>כללי:</u></p> <p>א. טבלה 5 לא קובעת <u>מספר קומות בתת הקרקע</u> – מבוקש להשלים בהוראות התכנית. (ראו ס' 5.1.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
לקבל את ההתנגדות	יש להבטיח היתכנות עתידית להקמת מסילות ברזל בתת הקרקע.	<p>ב. להוסיף הערה לטבלת 5 שלפיה <u>יוגבל עומק היסודות ל-15 מ' מתחת למפלס התחתון של</u></p>		

		המרתפים (כדי להימנע מפגיעה במסילות הברזל שבתת הקרקע). (ראו ס' 5.1.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות	שימושים זמניים לטובת אתרי התארגנות לפרויקטים בתחום תת"ל 33, תת"ל 133 ו- תת"ל 132.	ג. סעיף 6.1 - תנאים למתן היתר – יש להוסיף שלצד השימושים הקיימים יותרו גם שימושים זמניים לטובת אתרי התארגנות לפרויקטים בתחום תת"ל 33 ותת"ל 133. (ראו ס' 5.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות	יש מקום לתיאום מעין זה.	ד. סעיף 6.1 - תנאים למתן היתר – יש לקבוע תאום עם חברת נתיבי ישראל בהתאם לתכניות תת"ל 33 ותת"ל 133, לרבות תאום תשתיות בניה והריסה. (ראו ס' 5.3 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות	מתבצע במסגרת תיאום הנדסי בעירייה.	ה. סעיף 6.11 – תשתיות – יש להוסיף כי קווי התשתיות, לרבות קווי התשתיות העירונית, לתואמו עם חברת נתיבי ישראל בהתאם לתכניות תת"ל 33 ותת"ל 133. (ראו ס' 5.4 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות	ניתן לקבוע דבר כזה ע"מ לאפשר התממשקות עם תת"ל 133.	ו. יש לקבוע כי חיבור בין התכנית המופקדת לתת"ל 133 לא יהווה שינוי לתכנית זו ויתואם מול משרד התחבורה ונת"י. (ראו ס' 5.5 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה קודם לסעיף 2 בהתנגדות זו.	5. נספח בינוי – מבוקש להגביל את עומק היסודות ל-15 מטר מתחת למפלס של המרתפים בכדי להימנע מפגיעה במסילות הברזל שיעברו בתת הקרקע. (ראו ס' 6 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	במידה ולא הוטמעו הוראות תת"ל 101ב' במלואן – יש להשלים את הסימון בהתאם.	1. תשריט מצב מוצע – תא שטח 100 ותא שטח 200 בחלקו חודרים לתא שטח 17 בתת"ל 101ב' שביעוד "תחנה ציבורית ורצועת מתע"ן תת קרקעית" (תחנת השלום). מבוקש לסמן יעוד זה בתשריט כתחנת תחבורה ציבורית או בסימון הנחיות מיוחדות. (ראו ס' 11 "תשריט מצב מוצע" בגוף ההתנגדות במקור).	חב' נתיבי תחבורה עירוניים	12
לקבל את ההתנגדות.	במידה ולא הוטמעו הוראות תת"ל 101ב' במלואן – יש להשלים את הסימון בהתאם.	2. נספח בינוי ותנועה – יש לסמן את גבול תת"ל 101ב' ואת גבול יעוד התחנה בתשריט (ראו התרשים המצורף להתנגדות) עם דגש על קווי הבניין. (ראו ס' 11 "תשריט תכנית נספח בינוי ונספח תנועה" בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מוצע להגדיר חובת תיאום עם הגוף האמון על תכנון וביצוע המטרו כך שכל וישתנו ההגדרות ההנדסיות המענה יתאים לידע הקיים.	3. הוראות: בתאי השטח 101, 102 – ביעוד החופף לרצועת המתע"ן – יש להוסיף שיחולו מגבלות בניה לתוואי המטרו בהתאם לתת"ל 101ב'. יובהר – לא ניתן להקים כל אלמנט בתת הקרקע מעבר ל-10 מ' עומק בתת הקרקע, בכפוף להערכה הנדסית בתוואי מנהרות		

		המטרו. (ראו ס' 11 "הוראות" ס"ק א' בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מוצע להגדיר חובת תיאום עם הגוף האמון על תכנון וביצוע המטרו.	4. סעיף 4.6 – מבוקש להוסיף לסעיף כי לא תותר גישה תת קרקעית ברחוב יגאל אלון במקומות בהם יש מבנים ומתקנים של תחנת המטרו. גישה תת קרקעית למגרש חח"י נמצאת בתחום התת"ל ולכן נדרש לתאם עם נת"ע. יודגש – גישה לחניונים תת קרקעיים מדרך יגאל אלון יחסמו לפי הצורך בעת בניית התחנה. (ראו ס' 11 "הוראות" ס"ק ב' בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מוצע לקבוע כי עריכת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תעשה בתיאום עם נת"ע.	5. סעיף 6.1 – להוסיף תנאים למתן היתר כדלקמן: א. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתרי בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע וקבלת אישורה ביחס למטרו. ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו אלא בתאום עם חברת נת"ע. ג. יש לתאם ולאשר עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום במידה ומתבצעת בפרויקט ובמהלך ביצוע מקביל של שני פרויקטים. ד. הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים, פולימריים, פריקים בלבד. לא יותרו עוגנים לתחום תחנת התחבורה הציבורית. (ראו ס' 11 ב. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	מקובל.	6. מרתפים – מבוקש להוסיף את התנאי הבא: יש לתאם שלביות הבניה והביצוע עם חברת נת"ע. (ראו ס' 11 ג. בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	כל תיאום עם נת"ע להיקף הפרויקט ייעשה ברמה העירונית במסגרת התיאום ההנדסי.	7. תשתיות – יש לקבוע כי קווי התשתית העירונית בהיקף הפרויקט או לאורך רחובות יגאל אלון ומוזס יתואמו ויאושרו ע"י נת"ע וכן כי כל פיתוח או הקמה של תשתיות בתחום ובממשק לקו המטרו יתואם עם נת"ע. (ראו ס' 11 * ס"ק א-ב בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	בסעיף 5.7 במסמך הסקירה השישית והאחרון של שמאי הועדה המחוזית, מקבל את המקדמים לפיו שווי החלקה הינו 0.1 ומוצא את המקדמים של טבלת ההקצאות שבנדון סבירים לגופם. יובהר כי טבלאות ההקצאה של יתר המתחמים בתכנית הינן בהסכמה וללא ביאור למקדמים.	1. חלקה 536 – מבקשים להשוות בין מקדם היעוד שנקבע לחלקה 308 – "שטח לתכנון בעתיד" - במתחם 103 (0.6) לבין זה שנקבע לחלקה 536 – שגם היא "שטח לתכנון בעתיד" - במתחם 102 (0.1)	רשות מקרקעי ישראל	13
לדחות את ההתנגדות.	לא מקובל.	1. נדרש לסנכרן בין מימוש התעסוקה בתכנית לבין מימוש הפרויקטים התחבורתיים באזור	משרד התחבורה	14

		(המטרו), המסילה הרביעית, תכניות למסילות 5-6 לרכבות מהירות). בנוסף, נדרשים מעברים נוספים מעבר לכניסה הראשית במגרש של תחנת הרכבת כדי לאפשר נגישות טובה יותר. לכן – יש לוודא שהתכנית תכלול <u>סעיף המתנה את ההיתרים לפרויקט מתחם טרה בהפעלת מסילה רביעית באיילון ותכנון מפורט של חיבור להולכי הרגל מהמתחם לכניסה צפונית חדשה לתחנת הרכבת. (ראו ס' 1 בגוף ההתנגדות במקור).</u>		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	ראו מענה קודם בסעיף 2 בהתנגדות מס' 10 של חברת נתיבי איילון.	2. עפ"י הנחיות ומדיניות משרד התחבורה לא ניתן לאפשר חיבור מגרש פרטי לרמפת איילון כמתוכנן. (ראו ס' 2 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 200), שימושים לשטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (הכנת תשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור).	1. שטח למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח ציבורי 200 1.1. על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף ולתקן את סעיף 4.3.1. (מבנים ומוסדות ציבור – "שימושים") ס"ק ב' הנוגע לתא השטח הציבורי 200 – "מתחת למפלס הקרקע: חניונים תת קרקעיים לשימושים ציבוריים, שימושי לוגיסטיקה, תפעול עירוני, תשתיות עירוניות, תשתיות תחבורה ואחסנה".	מהנדס העיר תל אביב יפו	15
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים.	1.2. מבוקש להוסיף בסעיף 4.3.2. א' (מבנים ומוסדות ציבור – "הוראות בנייה") – ס"ק כלהלן: - גובה שתי קומות המרתף העליונות בתא שטח 200 לא יפחת מ- 4.5 מ' וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. - תותר הצמדת חצרות לשימושים ציבוריים בדופן הפנימית של מבנה הציבור.		
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	תיקון טכני – שטחי ציבור.	1.3. יש לתקן את סעיף 4.3 (מבנים ומוסדות ציבור), כדלקמן: - יש לבטל את סעיף 4.3.1 ג' (תוכן הסעיף אינו רלוונטי וכולל איסור על שימושים שבכל מקרה לא אפשרי לקיים, לדוג': בית כלא), ובמקומו יש לציין כי השימושים במקום בפועל יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. - יש לתקן את סעיף 4.3.2 ג' - ולמחוק את המילים "לשימושי תעסוקה". המדובר במגרש חום ציבורי, כאשר כלל השימושים והחניות במקום יהיו למטרות ציבוריות בלבד. המעברים ייקבעו בתכנית העיצוב בכפוף לרישום		

		<p>זיקות הנאה לטובת הציבור, בהתאם להסדר שייקבע ויסוכם עם עיריית תל אביב-יפו.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תיקון מספר קומות ומגבלת גובה התא השטח הציבורי על מנת לאפשר את ניצול זכויות הבנייה באופן מיטבי, ולאור מגבלות תכסית וקווי בניין. איפשר המרת שטחים לטובת ניצול מיטבי של השטחים בתא השטח הציבורי.</p>	<p>1.4 יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן: – לתא שטח 200 (ביעוד "מבנים ומוסדות ציבורי"), יש להגדיל את מספר הקומות המותרות לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ב-5 קומות נוספות (סה"כ 15 קומות), היות ולא ניתן לנצל את זכויות הבניה העיליות המוקנות בתכנית בתא שטח זה (18,000 מ"ר עיקרי + שרות עילי), לאור מגבלות תכסית וקווי בניין. עם הגדלת מספר הקומות המותרות לבניה בתא שטח 200, יש להגדיל בהתאם גם את הגובה הניתן לבניה. הגדלת מספר הקומות הניתנות לבניה משמעותית מאוד לצורך גמישות ובינוי מיטבי של השטחים הציבוריים.</p> <p>– תוספת הערה לטבלה: "תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך, מעל הקרקע ובתת הקרקע, לשימושים כמפורט בתכנית, בתא שטח 200 המיועד למבנים ומוסדות ציבור".</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>		<p>1.5 יש לתקן את סעיף 6.8 ס"ק 3 "הוראות פיתוח" ולרשמו כדלקמן: "... לצורך ניהול מי נגר למעט מגרש 200".</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>בהוראות התכנית שנקלטו במחוז לאחר תנאי סף נכתב כי תנאי למימוש יותר מ-300 יח"ד בתחום התכנית הינו הבטחת קירוי האיילון או לחליפין במידה ולא תתאפשר חלופת הקירוי – הבטחת הקצאת שטחים ציבוריים נוספים בתחום התכנית וסביבתה בתיאום עם מהנדס העיר. בנוסף נכתב כי 10% מסך היח"ד יהיו דירות דב"י. בהוראות התכנית המופקדת כעת נוספו יח"ד ללא הבטחת הקצאות השטחים הציבוריים הנדרשים וללא דב"י. התכנית משנה את תכנית המתאר תא/5000 בהיקף המגורים המותר בשטחי אזור תעסוקה מטרופוליני (שימושים נוספים בהיקף של עד 25%). בתכנית 79,420 מ"ר עילי למגורים, שמהווים כ-29% מסך השטחים העליים בשימושים סחירים. לכן, מבוקש לכל הפחות להמיר את הפער (כ-4%) מיחידות דיור "רגילות" ליחידות דב"י לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ויחידות דיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל היחידות לדיור מיוחד ודב"י יהיה לשיקול הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p>	<p>2. שטחי מגורים</p> <p>2.1 מבוקש המרת שטחי מגורים בהיקף של לפחות 11,115 מ"ר מסך השטחים בשימוש מגורים, לשימוש דב"י ודיור מיוחד להשכרה לצמיתות שיוגדר כלהלן, בחלוקה של 5,558 מ"ר לדב"י לפי הגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ו-5,557 מ"ר לדיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל גדלי היחידות יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>בהתאמה מבוקש להוסיף את הגדרת מונח 'דיור מיוחד' בסעיף 1.9 כלהלן: דיור מיוחד המבוסס על מודל קהילתי שיתופי חלקי. המודל יבוסס על העקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעלות וניהול על ידי בעלות אחודה, ללא אפשרות למכירה בנפרד של יחידות המגורים. 2. יחידות הדיור יושכרו בשכירות חופשית לתקופות ארוכות וקצרות. 3. לפחות 50% משטחי הדיור המיוחד ישמשו ליחידות דיור קטנות (עד 50 מ"ר מירבי). 4. שירותים שונים יינתנו באופן משותף ("מרחבים משותפים"). 	

		<p>הוספת סעיף תחת 6.4 "הוראות בינוי" כלהלן: הוראות לשימוש 'דיור מיוחד'</p> <p>1. דיור מיוחד ישמש להשכרה בלבד ויהיה בבעלות אחדות. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות/ השטחים המשותפים/ מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, בנוגע להוראות התכנית בעניין "דיור מיוחד", לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור המכירה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב'דיור מיוחד' שלא בהתאם לסעיף ב' לעיל.</p> <p>4. דיור מיוחד כולל "מרחבים קהילתיים משותפים" לכלל דיירי המתחם:</p> <p>– המרחבים הקהילתיים המשותפים לא יקטנו מ-10% מהשטח הכולל לשימוש 'דיור מיוחד'.</p> <p>– המרחבים הקהילתיים המשותפים יכללו שטחים ציבוריים תומכים, הכוללים את כל השירותים הנלווים הנדרשים לצורך דיירי הפרויקט (לרבות מועדון, חדר כושר, מטבח, חדר אוכל, חדר כביסה, ומרחבים לצרכי חינוך דת תרבות וקהילה).</p> <p>– המרחבים הקהילתיים המשותפים ימוקמו בקומות המגדל הראשונות ומעל לקומות המסד ככל שניתן, על מנת לאפשר שימוש בגגות ירוקים/מגווננים ופעילים עבור הדיירים.</p> <p>5. בשימוש דיור מיוחד תותר הקמת ממ"ק בלבד (ולא ממ"ד). שטחי הממ"ק ירשמו כשטחים משותפים וייעדו לצרכי הדיירים בכפוף להוראות פיקוד העורף.</p> <p>6. תקן החניה לדיור מיוחד יהיה תקן 0. תקן חניות האופניים יהיה לפחות 2 מקומות עבור כל יחידת מגורים.</p> <p>7. השימוש לדיור מיוחד או דב"י יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>8. הוראות סעיף זה הינן מחייבות. כל סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>במרחב האמור רצוי לעודד מגוון יח"ד ותמהיל המעדיף יח"ד קטנות. לפיכך מוצע לקבוע מינימום 20% דירות קטנות.</p>	<p>2.2. מבוקש לתקן סעיף 4.2.2. תמהיל יחידות הדיור ס"ק 2. א. לפחות 20% יחידות דיור קטנות.</p>		

	מוצע לקבוע תמהיל יחידות דיור מגוון הכולל בנוסף התייחסות למאפייני יחידות הדיור (דב"י/ דיור מיוחד בהשכרה לצמיתות), לשיקול דעת הוועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.		
לקבל את ההתנגדות	פירוט שימושים בשטחי תעסוקה לפי מקבצי השימושים בהוראות תכנית המתאר תא/5000.	<p>3. שטחי תעסוקה</p> <p>3.1. מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.1. (מסחר ותעסוקה – "שימושים") – "על הקרקע" אחרי ס"ק ו' – סעיפי שימושים נוספים: "מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, שירותי תוכנה." "תת הקרקע" – תוספת שימושים: "לוגיסטיקה ותשתיות עירוניות, כולל תשתיות תחבורה ואחסנה." להוסיף בסעיף 4.2.1 (מגורים מסחר ותעסוקה – "שימושים") – כנ"ל.</p>	
לקבל את ההתנגדות	על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, כתשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור.	<p>3.2. על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (על בסיס פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.2. א' (מסחר ותעסוקה – הוראות בינוי – גובה שתי קומות המרתף העליונות לא יפחת מ- 4.5 מ' וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
לקבל את ההתנגדות	מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.	<p>3.3. מבוקש להוסיף בסעיפים 4.1.1 (מסחר ותעסוקה – הוראות ו- 4.2.1 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות), סעיף נוסף – "מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה", הכולל הוראות כדקלמן:</p> <p>1. בכל מגדל תעסוקה יוקצה שטח בקומת הכניסה למתקן שירותים ציבוריים, הכולל כניסה נפרדת – נצפית, מוארת ונגישה מהמרחב הציבורי הפתוח, כך ששעות ואופי פעילות המתקן לא יושפעו וישפיעו על פעילות מבנה התעסוקה.</p> <p>2. שטח השירותים הציבוריים יהווה חלק מזכויות ההקצאה לשטחי ציבור ויהיה בבעלות העירייה.</p> <p>3. מתקני השירותים הציבוריים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני לנושא זה, לרבות הנחיות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה.</p>	
לקבל את ההתנגדות	בהתאם להסכמי תועלות שנחתמו עם בעלי הקרקע בתאי שטח 100 (מגרש טרה), 101 (מגרש מוטורולה), 102 (מגרש בן שמן צפון) ו-103 (מגרש בן שמן דרום), ועל מנת שניתן יהיה לממש את ההסכמים הללו, נדרשת תוספת זכויות לשטחי הציבור כפי שיומלץ על ידי מוסדות התכנון. תוספת הסעיפים נועדה לאפשר המרה לתועלת ציבורית חלופית (דוגמת השתתפות בעלות קירו האיילון, קירו חלקי	<p>4. שטחי ציבור בנויים</p> <p>4.1. מבוקש תוספת זכויות לשטחי הציבור כלהלן: מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.1.2 (מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות":</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 100: יוקצו 2,446 מ"ר (עיקרי + שירות) על קרקעי או 4,892 מ"ר תת</p>	

	<p>מקומי או מלא ו/או הרחבת גשר השלום/ גשר מוזס) ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית. התוספת משקפת את ההסכמים שנחתמו בין היזמים הבעלים והעירייה.</p>	<p>קרקעי, שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר ביטול של עד 2,446 מ"ר על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.2.2 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות":</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 101: יוקצו 1,970 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 770 מ"ר על קרקעי ל-1,540 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 770 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 102: יוקצו 4,223 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,423 מ"ר על קרקעי ל-2,847 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,423 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 103: יוקצו 4,265 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,465 מ"ר על קרקעי ל-2,931 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,465 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>מבוקש בהתאם לתקן את טבלה 5 בהתאמה לפירוט לעיל. כמו כן להוסיף הערות לטבלה 5: שטחי ציבור בנויים על פי הסעיף הרלוונטי "שטחי ציבור".</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.</p>	<p>4.2. יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן: בהתאם להערה (1), יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח 101 - 103, שטחי שרות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים. זכויות הבניה הציבוריות בתת הקרקע, יהיו בהתאמה לשיעור זכויות</p>	

		<p>הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכניות.</p>	<p>4.3 יש להוסיף ולתקן את סעיף 4.2 ("מגורים מסחר ותעסוקה"), כדלקמן: לסעיף 4.2.2, יש להוסיף את כל הוראות הבינוי הגנריות ביחס לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף אחד - סעיף 4.2.2 ב' "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים":</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחנייות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר. 2. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים. 3. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. 4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב. 5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובלט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. 6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. 7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. 8. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. 9. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע 	

		<p>העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>11. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>12. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.</p> <p>13. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תיקון טכני – שצ"פ.</p>	<p>5. שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>5.1. יש לתקן את סעיף 4.4 ("שטח ציבורי פתוח"), כדלקמן:</p> <p>– יש להתאים את השימושים שבסעיף 4.4.1 לשימושים המאפיינים שטח ביעוד שצ"פ, ולמחוק שימושים כגון: מעבר לרכב חירום, קירות תומכים, מעקות.</p> <p>– שטח השצ"פ (תא שטח 500) לא מסומן בשטח לאיחוד וחלוקה, יש לסמנו ולהוסיפו ללוח ההקצאות או לתא שטח 101 או 102.</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות</p>		<p>6. תנאים למתן היתר בנייה</p> <p>6.1. יש לתקן את סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה", כדלקמן:</p> <p>– יש לתקן את סעיף קטן ג' 3, ולרשמו כדלקמן " ... ובשטחים הציבוריים הסמוכים לו, כולל הריסה ופינוי המבנים בשטחי חלקות המקור שבבעלות מבקש ההיתר".</p> <p>– יש למחוק את סעיף קטן ד' 3, ובמקומו יש לרשום 3 סעיפים נוספים, כדלהלן:</p> <p>(1) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה (הכוונה לתאי השטח ביעודים ציבוריים: שצ"פ, מב"צ, דרכים וכיוצ"ב).</p> <p>(2) הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, והבטחת</p>		

		<p>רישומם בבעלות העירייה.</p> <p>3) הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>תיקון תכני, כפל דרישה לתיאום – קביעת מיקומו הסופי של המעבר למגרש הממוקם מדרום לתחום התכנית (חברת החשמל) ו/או לתחנות מטרו עתידיות – בסעיף 6.1 תנאים למתן היתר בנייה מחויב תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין קו המטרו ותחנת המטרו לרבות תיאום תשתיות.</p>	<p>6.2. מבוקש לתקן סעיף 6.3 ס"ק ח' – להוריד "...ובתיאום עם משרד התחבורה".</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>קביעת חובת חזית פעילה לכיוון הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות כלפי הכיכר המרכזית.</p>	<p>7. קביעת חזיתות מסחריות לרחובות ראשיים</p> <p>7.1. מבוקש להוסיף בסעיף 6.4. ס"ק י' – "תחוייב חזית מסחרית... לאורך 70% לפחות מהבינוי בכל תא שטח וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. ..."</p> <p>יש להשלים בתשריט מצב מוצע, בהתאם לסעיף זה, סימון בתשריט של חזיתות מסחריות פעילות לאורך הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות לכיכר המרכזית.</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>מדיניות החנייה העירונית לאזור זה אשר נהנה כיום מרמת שירות אשר תשתפר עוד יותר בעתיד הינה – 1:350 תקן מקסימלי.</p>	<p>8. חניה ותנועה</p> <p>8.1. מבוקש לתקן בסעיף 6.6.א.2 תקן חניה לרכב פרטי</p> <p>"לתעסוקה/מלונאות יהיה תקן מקסימלי 1:350 חניה למ"ר."</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>8.2. יש לתקן את סעיף 6.6 ו' "חניה", ולרשמו כדלקמן: "... ינוהלו כחניון ציבורי, בבעלות העירייה, לרווחת הציבור הרחב. הנגישות לחניון הציבורי תוסדר במסגרת התנאים בהיתר הבנייה לתאי השטח 100 - 101, ובכפוף לסעיף 4.3.2 ג'."</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>תיקון תכני, אי התאמה בין מסמכים.</p>	<p>8.3. יש לתקן את נספח התנועה, כדלקמן:</p> <p>ישנה אי התאמה בשטחים העיקריים המצוינים בנספח התנועה אל מול השטחים העיקריים הרשומים בתקנון התכנית, בשל אי התאמה זו הקצאת מקומות החניה בנספח התנועה איננה מדויקת ויש לתקנה.</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>יש לעגן את זיקות ההנאה בהוראות התכנית ולא בתכנית העיצוב האדריכלי. זיקת ההנאה נדרשת בכלל קומות המרתף ולא רק בקומה העליונה. הסעיף הנוסף נוגע לכלל זיקות ההנאה ולכן לא צריך להיות חלק מסעיף 5 כפי שמופיע כיום.</p>	<p>9. זיקות הנאה</p> <p>9.1. מבוקש לתקן ולהוסיף לסעיף 6.9 ("זיקת הנאה")</p> <p>החלפת ס"ק 5 – "תסומן זיקת הנאה בכלל קומות המרתף במגרשים השונים בתכנית שתבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים."</p> <p>ס"ק נוסף – "שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ללא הגבלה ויסומנו כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולרוכבי אופניים. תירשם הערת אזהרה בדבר זיקת ההנאה."</p>		

<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>בהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות.</p>	<p>9.2. מבוקש להוסיף לסעיף 6.8 ס"ק 7 – "לצורך נטיעת עצי צל במרחב הציבורי יובטח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו ומינימום נפח בתי גידול רציפים לעצים של 22 מ"ק ובהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות, מעל גגות החניונים, ומפלסי חוץ מגוננים במגדלים."</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>		<p>10. הריסות ופינויים 10.1. יש לתקן את סעיף 6.12.1 "הריסות ופינויים", ולרשמו כדלהלן: "הריסת המבנים המיועדים להריסה, תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה בתחום תא שטח נשוא ההיתר ובתחום השטחים הציבוריים הכלולים בלוח ההקצאות של אותו תא שטח".</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>		<p>11. רישום שטחים ציבוריים 11.1. יש לתקן את כותרת סעיף 6.13 "חלוקה ו/או רישום" ולרשמה מחדש - "רישום שטחים ציבוריים", כמו כן יש לתקן תוכן הסעיף כדלקמן: – יש להוסיף סעיף נוסף, כדלהלן: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא". – יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "העירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית". – יש למחוק את תוכן סעיף קטן ג', ובמקומו יירשם סעיף כדלהלן: "רישום השטחים בבית משותף, ייקבע במסגרת הסכמים שיערכו בין עיריית תל אביב-יפו לבין יזמי התכנית". – יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית". רישום בית משותף הינו רישום קנייני המתבצע מספר רב של שנים לאחר אכלוס המבנה, כמו כן ישנם מקרים בהם כלל לא נרשם בית משותף. לכן, היות והתכנית הינה לאיחוד וחלוקה, יש לוודא רישום של כלל השטחים הציבוריים, בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של</p>	

<p>לקבל את ההתנגדות</p>		<p>התכנית.</p> <p>12. תנאים למתן היתרי אכלוס</p> <p>12.1 יש להוסיף סעיף נוסף - "תנאים למתן היתרי אכלוס", ולרשום כדלקמן :-</p> <p>- "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה".</p> <p>- "רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור".</p> <p>- "רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102 ו-103".</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.</p>	<p>13. הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל הרחבת גשרים וקירוי האיילון</p> <p>13.1 מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום "הנחיות מיוחדות" כלהלן:</p> <p>- שימושים:</p> <p>- במפלס הקרקע:</p> <p>1. מרחב ציבורי פתוח הכולל שבילי הליכה, שביל אופניים, טיילת, גינון, מתקני הצללה, מתקני משחקים, ריהוט רחוב וכל הנדרש לפיתוח אטרקטיבי של מרחב הציבורי.</p> <p>2. אמצעי התחברות למפלסי הקירוי והגישור, וכל הנדרש להבטחת הקירוי והגישור ולהסדרת היבטים סביבתיים, כולל יציאות מילוט, פירים וכדומה.</p> <p>- בתת הקרקע:</p> <p>1. תשתיות ומבנים הנדסיים הדרושים לביסוס הקירוי והגישור, תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך הקירוי והגישור.</p> <p>- לא יותרו בתחום ההנחיות המיוחדות שימושים פרט לשימושים המפורטים לעיל.</p> <p>- בתחום המגרש הגובל ברצועת האיילון תובטח אפשרות השענה של הרחבה קונזולית של המרחב הציבורי מעל לאיילון ברוחב של 5 מטרים.</p> <p>- הוראות בינוי:</p> <p>- בתחום "הנחיות מיוחדות" במפלס הקרקע תהיה טיילת, שביל לרוכבי אופניים ושדרת עצים כפולה, כולל התנאים להבטחת נטיעתם ושגשוגם של עצים בוגרים.</p> <p>- הטיילת ושביל האופניים יהיו רציפים לכל אורך תחום ההנחיות המיוחדות, כולל</p>	

		<p>הבטחת חיבורם ושמירת רציפותם עם טיילות ושבילי אופניים במגרשים הגובלים.</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוראות – תנאים למתן היתר בניה: - תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום של זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע, וזיקת הנאה המאפשרת ביצוע עבודות תשתית וביסוס בתת הקרקע כולל גישה לתחזוקת השטח ולתחזוקת התשתיות בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע ובתת הקרקע. - אופן הקמתם, רישומן ואחזקתם של התשתיות והמתקנים ההנדסיים שיוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, יקבעו בהסכם מול עיריית תל אביב יפו. - הנחיות לניהול מי נגר עלי: - תחום ההנחיות המיוחדות לא יחושב במסגרת השטח הנדרש להבטחת החדרה, חלחול והשהיית מי הנגר העלי. 	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירווי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.</p>	<p>13.2. מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום המגרש שאינו כלול בתחום הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל קירווי האיילון כלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוראות – קוי בנין: - קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון במפלס הקרקע ועד לגובה 9 מטר ממפלס הכניסה הקובע, יהיו 5 מ' מקו תחום הנחיות מיוחדות וסך הכל במרחק שלא יפחת מ-12 מ'. - כל קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון בתת הקרקע ובגובה שמעל 9 מטר ממפלס הכניסה הקובעת, יהיו במרחק שלא יפחת מ-7 מטר. - הוראות בינוי: - חזית הבנין בקומת הקרקע הפונה לכיוון טיילת האיילון תיועד לשימושים פעילים ותבטיח את האפשרות לדופן פעילה כחלק מפיתוח טיילת האיילון ו/או קירווי האיילון. - לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כניסות לחניות ולשירותים ודרכי שרות בחזית הפונה אל האיילון. - מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יהיה בהתאמה למפלס הקירווי העתידי לעת הקמת הקירווי, באופן שייצור חיבור ומרחב ציבורי רציף עם הגישור ו/או מרחב הקירווי. 	

		<p>- הוראות – תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>- לא יינתן היתר בניה אלא אם כן תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בחזית הפונה לדופן האיילון במפלס קומת הקרקע.</p>		
לקבל את ההתנגדות	תיקון טכני – בכדי לאפשר לתקן את לוחות ההקצאה בהתאם למפורט בהמשך.	<p>14. איחוד וחלוקה</p> <p>14.1. יש לתקן את תשריט "המצב מוצע" של התכנית, כדלקמן: יש לסמן את כלל השטחים הציבוריים בתחום לאיחוד וחלוקה.</p>		
לקבל את ההתנגדות	אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה ב"מצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. + תיקון טכני.	<p>14.2. יש לתקן את לוח ההקצאות לתאי שטח: 100 - 101, כדלקמן:</p> <p>– בהתאם לזכויות העירייה הסחירות, בחלקות: 289 ו-363 בגוש 7093 ביעוד "תעשייה", וחלקה 1 בגוש 7094 ביעוד "ל"שטח לתכנון בעתיד", ומיקומן הפיזי ב"מצב הנכנס" בתא שטח 100 (בחלקה 1 ישנה זכות חכירה לטובת חברת טרה), הוקצו לעירייה ב"מצב היוצא" זכויות הן במגרש 100 והן במגרש 101. אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה ב"מצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות.</p> <p>– בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים ביחס לתאי שטח 100 - 101 ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.</p>		
לקבל את ההתנגדות	תיקון טכני.	<p>14.3. יש לתקן את לוחות ההקצאה לתאי שטח 102 ו-103, כדלקמן:</p> <p>בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים, ביחס לתאי שטח 102, 103, ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.</p>		
לקבל את ההתנגדות	חלק מחלקה 2 בגוש 7094 (כ- 115 מ"ר לפי מדידה גראפית בפורטל ה-GIS העירוני) ממוקמת בתחום לאיחוד וחלוקה בתכנית זו, מסווג ביעודים: שטח לתכנון בעתיד ושצ"פ כלול בדרך.	<p>14.4. מבוקש שכל השטח הכלול בתחום לאיחוד וחלוקה לגבי חלק מחלקה 2 בגוש 7094 ייכנס ללוחות ההקצאה של התכנית.</p>		
לקבל את ההתנגדות	לוחות ההקצאה של התכנית הביאו בחשבון רק 6 מ"ר ביעוד שצ"פ כלול בדרך, בלוח ההקצאה של מגרשים 100 – 101. יתרת השטח של חלקה 2 לא קיבל כל ביטוי בלוחות ההקצאה.			

לגבי טבלה 5 מבוקש להוסיף שטחים למרפסות עבור שטחי התעסוקה. השנתיים האחרונות לימדו אותנו שגם במקומות עבודה צריך לאפשר שטח פתוח. לכן אנחנו רוצים להוסיף לטבלת הזכויות בנוסף לשטח העיקרי 50 מ' לכל קומת תעסוקה לצורך מרפסת או לאפשר את המרת שטחי השירות לתעסוקה למרפסות עם התניה ששטחי השירות לתעסוקה הנותרים לא יפחתו מ-25% מסך השטחים העיקריים. כמו כן להסיר את הערה 5 מטבלת הזכויות האומרת ששטחי המרפסות יהיו מתוך השטחים העיקריים. מבוקש לאפשר בניה זיזית בתא שטח 100. נקבע עם נת"ע שלא תהיה כל בניה זיזית מעל הרצועה שצפויה לשרת את נת"ע. לאפשר בניה זיזית מגובה מסוים. לגבי החניונים והכניסות אנחנו מבקשים שהכניסה הדרומית תהיה כניסה קבועה לרכב פרטי. כיום יש רק כניסה אחת לכל ארבעת המתחמים. אנחנו סבורים שנכון יהיה לאפשר לתא שטח 100 ו-103, שני תאי שטח הדרומיים, גישה ולהתפתח באופן עצמאי וכניסה מצד דרום. איננו מוותרים על אף אחד מהסעיפים שהוגשו בהתנגדות.

עו"ד יגאל סבג : למרשיי יש זכויות במגרשים 100 ו-101. נקודה מרכזית, יש 4 מגדלים והעירייה מקבלת מתחם מאוד גדול במתנה שכולו מיועד לצרכי ציבור ולעניינים ציבוריים. מדוע אתם דורשים בכל אחד מהמגרשים דרישות ציבוריות שמטילות מעמסה כלכלית ותכנונית וביצועית מאוד גבוהה כאשר הכל יכול להיות מרוכז במגרש 200. הוא מגרש מאוד גדול ויכול לכסות את התועלות הללו, למה לעשות ערוב יעודים. לדוגמא: שירותים ציבוריים בקומת הקרקע בשביל מה צריך זאת, אין הגיון תכנוני לדרישה הזו. צריך לעשות שינוי מחשבה, יש לכם בנין ציבורי מאוד גדול. קבלתם את השטחים גם מבעלי המגרשים 100 ו-101 וגם לקחת מעמסות ציבוריות כבדות. קומות מרתף עליונות 4.5 מטר בגלל דרישות ציבוריות למה? עלויות מטרופות יש לכם את המגרש שלכם, תרדו מהדרישות האחרות. מה זה פרוגרמה מתחם גבעת התחמושת?

עו"ד ארז ספיר עו"ד שמוליק לכנר : אנחנו מצטרפים להתנגדויות של מתחם 100 וישר אדריכלים. יש לתקן את טבלאות ההקצאה לאור העובדה שהעירייה תומכת בדרישה להעביר את הקרקעות שהועברו למגרש 101 ולרכז את כל קרקעות העירייה הסחירות למגרש 101. ולהעביר לשם את זכויות המינהל שפוצלו בין מגרש 100 למגרש 101. אני מזכיר לחברי הוועדה אלו שלא היו כאן, ב-12 שנה התכנית עברה אבולוציה. עוד ב-2013 כאשר ביקשו דיור בהישג יד ודיור להשכרה במסגרת הדיונים בוועדה המקומית. היא המליצה ב-2013 על הפקדת התוכנית בפני הוועדה המחוזית. ב-2016 הסבירו שהתכנית מעוכבת 3 שנים כדי להגיע להסכמות עם בעלי הקרקע הפרטיים. היום ב-2021 אנחנו מבקשים לא לפתוח את ההסכמות שאליהם הגיעה הוועדה במסגרת של הסכמים למטלות ציבוריות ובמסגרת התקנון של התכנית. כי נכון להיום רואים בדרפט במענה להתנגדויות שיש שני נושאים שהוועדה מנסה לסטות מההסכמות הקודמות. אחד הדיור להשכרה התמהיל של הדירות כולל ממוצע של 80 מ"ר (הגשנו בקשה להוסיף לנו זכויות כדי לתקן בין ממוצע הדירות לבין סך השטחים המגורים שאושרו להפקדה). נקבע שעד 20% מהדירות יהיו דירות קטנות מתחת ל-65 מ"ר. זה מה שסוכם ועל יסוד ההסכמות עם העירייה לגבי המטלות הציבוריות והשטחים המבונים אצלנו במגרש והקרן לקירוי איילון כל אלו העירייה קיבלה. בהתנגדות מה"ע העירייה מבקשת תוספת בתוך שטח 101 שנובעת מהסכם המטלות הציבוריות אליו הגענו. עכשיו מבקשים מהמחוזית להמיר את שטחי המגורים להפוך אותם לדיור בהישג יד ודיור להשכרה שזה מהווה מטלה שירותית ופותח את ההסכמות אליהם הגענו עם הוועדה המקומית ואנחנו מתנגדים לכך. לא ברורה ההנמקה בתשובה להתנגדויותינו שניתנה בדרפט בנושא הזה כי יש טענה שסך הזכויות למגורים עולה על 25% זה לא נכון אנחנו בתא שטח טרה מוטורולה קיבלנו 21% למגורים מתוך סך השטחים הסחירים אנחנו מתנגדים לכך בתוקף. גם הנימוק ש4% צריך לתת לדב"י היא לא נכונה מדובר בסטייה בדברים שסיכמנו. אותה תפנית ראינו גם בנושא של המגרש הציבורי. בהתחלה דובר על מגרש ציבורי של 500 מ' לקראת הפקדת התוכנית המגרש קיבל אינפלציה מ-500 מ"ר הוא עלה ל-2 דונם. הסכמנו בתא שטח 101 על 300 מ"ר, ובמסגרת ההגדלה גדל גם נפח הבניה מ-1700 מ"ר בגלל טעות בדרפט. הוועדה המקומית בקשה מהוועדה המחוזית להעלות עד ל-24,000 מ"ר ומהבנייה המרקמית של 7 קומות בסופו של דבר הופקדה תכנית ב-10 קומות, שיעור של הפרשה למגש ציבורי עם היקפי זכויות לא הגיונית. במקום שיהיו שני מגדלים יהיו כאן 3 מגדלים. אם מייצרים כאן מגרש של 10 קומות ועכשיו הוועדה המקומית רוצה להעלות ל-15 קומות, זה בלתי מתקבל על הדעת. תא שטח של יגאל אלון לא יכול לשאת 3 מגדלים ועוד בקו אפס, ועם הגבלה של שימוש למגורים עם דופן אטומה שמהווה פגיעה מאד קשה בניגוד להסכמות שהגענו עם העירייה. אנחנו מבקשים לשקול ולחזור למגדל של 7 קומות לטובת העירייה וללא פגיעה בתאי שטח של 100 ו-101. כל השטחים הציבוריים רוכזו על שטחים של טרה ומוטורולה. 7 קומות זה מה שצריך להיות.

ביקשנו בקומות העליות שתתאפשר פתיחה של חלונות בחזית הדרומית זה חשוב לנו מאד. כדי שאפשר יהיה לייצר מגדל מגורים מודרני. הצמדת חניות למגורים – קיבלנו על עצמנו את התקן המופחת בשל תחנת הסעת המונים אבל אין הגיון למנוע הצמדה של חניות לדירות מגורים, זה מפריע בשיווק של מגדל 101.

שמי מויאל-שמאי בשם דיטלצוויג : ההתנגדות שלנו היא לגבי טבלת האו"ח. חלק מההתנגדויות הן נקודות טכניות. יש טעות סופר בשמות כפי שנרשמו בטבלאות או"ח ונדרש לעדכן בהתאם לנסחים העדכניים. יש 2 טורים סופיים בטבלה ואין התאמה בין השווי היחסי באחוזים לבין שווי יחסי בשבר. זה נובע מהסיבה שבשווי יחסי באחוזים לא הכניסו את השטחים הציבוריים של עיריית ת"א ובחלק יחסי בשברים כן הכניסו אותם. נתנו 2 חלופות לפתרון. או שלא יכלילו את עיריית ת"א וירשמו כהערה שעיריית ת"א תקבל את השטחים שלה בעת היתר הבניה, או שיתנו לזה שווי ויכניסו את זה. כרגע הטבלה לא

מותאמת. אני מייצגת את נקודה 1 ו-2. רחוב בן שמן הוא ללא מוצא ויש את הרחוב המרכזי. היחידה משופצת ברמה גבוהה, השמאים נתנו תוספת בגין שיפוץ ולחלק לא נתנו. זה לא ברור מהשומה, צריך לנתח זאת, אבל מהניתוח שלנו לא הביאו בחשבון שיפוץ. יש תמונה בהתנגדות שלנו על רמת הגמר והשיפוץ ברמה גבוהה, אנחנו מבקשים לתקן זאת. מההבנה שלנו נתנו תוספת רק 1000 ₪ לשיפוץ אי אפשר לבנות היום שיפוץ ב-1000 ₪, וגם לבחון את עניין התמורה ליחידות המשופצות. לנושא המיקום, מדובר על רחוב אחד שהוא מרכזי ותנועה מאוד גדולה של עוברים ושבים ומצד שני הרחוב הוא ללא מוצא ולא ניתנה התייחסות ליחידה שלנו, היא בקומת קרקע ולא ניתנה לכך התייחסות. לכן אנחנו חושבים שהשמאי צריך לקחת זאת בחשבון בצורה משמעותית יותר. חלקה 502 בגוש 9093 ביעוד דרך ובבעלות המדינה שצריכה להיות מתחת לקו והשאלה ע"ש מי היא אמורה להירשם הזכויות ואם זה צריך להיות מתחת לקו או מעל?

עו"ד ברק קינן ועו"ד צחי נרקיס : ההתנגדות היא לגבי תא שטח 102 – לעניין מס' הקומות בבניין. יש סתירה בין תקנון התכנית לנספח הבינוי. במקום אחד כתוב 50 קומות במקום אחר 52 קומות. אנחנו מבקשים שיהיו 55 קומות. חלקה 536 חלקה בבעלות מדינת ישראל, מהניתוח שערכנו בסופו של דבר זו חלקת דרך והיא בשימוש הרבה שנים כחלקת דרך וע"פ השמאות היא צריכה לשמש מתחת לקו ולא מעל הקו. אם לא תגיעו למסקנה שזה נכון מבוקש שתוסיפו לנו 610 מ' של זכויות בניה לתא שטח 102. יתר המתחמים קבלו את התוספת הזו ורק אנחנו לא. המרתפים- זה עניין טכני. החזית האטומה –אנחנו מבקשים שהחזית הלא אטומה תהיה 65% מאורך החזית כמו כן שיכללו לובאים בנוסף לשימוש המסחר מה שיאפשר שיפור תכנוני.

הסכם המטלות – הוספת שטחי ציבור. יש דרישה להוספת שטח ציבורי נוסף בתחום תא שטח 102 שיבנה על חשבון הזכויות המוקנות לנו. אנחנו מבקשים בהתאמה שיתווספו לנו זכויות בניה ושלא יבוא על חשבון הזכויות המוקנות שלנו בתא שטח 102. במסגרת ההסכמות עם העירייה והתוספת עם הסכמות אלו, שיבנה מבנה ציבור גדול יותר, זכויות ציבוריות גדולות יותר, אבל לא על חשבון זכויות הבניה המוקנות לנו. אנחנו מבקשים שתכנסו לתחשיב שעשינו. בנושא התיקונים הטכניים - הם כתובים בהתנגדות. אין הצדקה להוסיף את נושא הדב"י. הגשנו תגובה להתנגדות מה"ע.

לנושא הוספת שימושים בתת הקרקע בתא שטח 200 ללוגיסטיקה ותפעול עירוני. אנחנו מבקשים להוסיף הוראה ששימושים אלו לא יהיו מטרד או פגיעה במתחם, מאחר שיש שימושים שמזהמים ומהווים מטרד לדיירים ולמסחר. הוספת דב"י בחלק משטחי המגורים בתא שטח 102 - אין לכך הצדקה, זו פגיעה חמורה ואנחנו תואמים תא/5000. הקמת הממ"ד ולא ממ"ק - הנושא צריך להיות נדון בתכנית העיצוב. מבוקש גמישות תכנונית בעניין. הוספת מתקנים עבור שירותים ציבוריים בקומת הקרקע - מבוקש לדחות בקשה זו.

סימון זיקות הנאה בקומות המרתף - זו הגבלה בתכנון ואפשר להשאיר זאת לשלב תכנית העיצוב. אותו דבר גם לבתי גידול רציפים לעצים. סעיפים 15, 17 - מבוקש מאדריכל קובי יסקי להרחיב. **קובי יסקי :** הנקודה העיקרית היא שאין שום סיבה להכניס דברים שמקבעים נושאים תכנוניים שקשורים בתכנון מפורט. יש נושא של קירוי איילון שניתן שטח ברוחב 12 מ' כדי לרדת מהקירוי לתוך הפיתוח של השטח. אין סיבה לא מסתדרים בתוך ה-12 מ'. מצד אחד רוצים כמה שיותר מסחר אבל מצד שני באים ואומרים שרוצים את השטח מתחת לקומות ולכן יש לקבוע בתכנית העיצוב. מפלס הפיתוח נקבע לפי המפלס של הרחובות הגובלים מוזס ויגאל אלון וצריך לראות איך מגשרים כשיש פער של 3 מ'. **אבי שהיו שמאי אלכס פריד :** נקודות חשובות בהתנגדות: חלוקת ההקצאה בין הבעלים הרשומים - החלוקה נעשתה לא בצורה מאוזנת. לאולמות בקומת הקרקע מגיעה הקצאה יותר גדולה מאשר לקומות העליונות אין ספק שהשווי שלהם גבוה יותר. נעשה עיוות כי רואים אותם יחידות שיש להם גם אלמנט מסחרי וגם כניסה הן מהרחוב בן שמן והן מהחלק העורפי של המבנה, ההקצאה נעשתה בחסר. התמורה שניתנה עבור המבנים נמוכה מאוד, ערכים של 2500 ₪ למבנה. מדובר על מבנים מושקעים ולכן יש עיוות כי בעלי המבנים ניזוקים ולא מקבלים את מה שמגיע להם. יש עניין של הצמדת חצר עם מבנה שגם פה מבקשים התייחסות להקצאה כי היא נעשתה בחסר כי גם פה יש פגיעה בבעלים. לגבי הנושאים התכנוניים הנושא כבר נדון. התכנית הוכנה לפני מס' שנים לכן יש לבחון שוב את נושא התמורות והחלוקה בין הקומות בשביל לשמור על הזכויות של הבעלים בבנין הבנוי המבנה שמקבל זכויות במגרש 102 חלקה 308 בגוש 7093.

עו"ד לוטם אזולאי בשם גורדון גארד : (משתפת מצגת) בקשתנו להעביר את סוגיית השימושים המותרים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, ביקשנו שיותרו המקבצים שנמצאים בתא/5000 מסחר 1 מסחר 2 ותעסוקה 1. המלצת הצוות הייתה לקבל את ההתנגדות בחלקה אנחנו מבקשים לאשר את המלצת הצוות בנושא הזה.

לבטל את האיסור על הצמדת חניות למגורים. סעיף 6.6 ג' אוסר על הצמדת חניות לכלל השימושים השונים וביקשנו להחריג בנושא המגורים. מלבד הפגיעה הכלכלית בנושא הזה זה מהווה תמריץ שלילי כי אנשים ירכשו רכבים שמזהמים את הסביבה ולא ישתמשו בחלופה אחרת כמו רכבים חשמליים, כי רכבים חשמליים דורשים חניות מוצמדות שיוכלו להטעין בהן את הרכב לפרק זמן ממושך. עמדות הטענה ציבוריות לא נותנות מענה לדרישה הזו, כי הטענה נעשית בלילה. לכן בקשתנו שהועדה תשקול שוב את ביטול האיסור על הצמדת חניות למגורים.

סעיף 7.1 לתכנית - יש חוסר בהירות גם בכותרת של הסעיף וגם המספור שישנו לאורך השלבים השונים. האופן שהסעיף מנוסח ניתן לטעות ולחשוב יש תלות בין המתחמים השונים או סדר לחשיבות של השלבים

ולא כך הדבר. הסדר הוא אקראי ואין תלות במימוש המתחמים השונים. אנחנו מבקשת לאשר את המלצת הצוות.

בסעיף 11.1 העירייה ביקשה להפקיע ולתפוס חזקה בשטחים הציבוריים עם אישור התכנית. אנחנו מבקשים שיוחרג תא שטח 307, ביקשנו מהמודד של התכנית לערוך קומפילציה ורואים שהדרך המוצעת של תא שטח 307 מגיעה עד לקו אפס ומגיעה לחלקה 186. לא רק שהיא עוברת את הגדר ומגיע לקו אפס של הבנין, פה יש מיכלים, והגדר הזו היא קיר תמך בגלל הפרשי גובה בקרקע. אנחנו מבקשים שהתפיסה תהיה רק עם הוצאת היתר בניה כדי לאפשר לנו להמשיך את השימושים החורגים. במידה והדרך נדרשת, לפחות את המשולש שחורג לתחום מפעל גורדון הגז, שהתפיסה שלו תעשה עם הוצאת היתר הבניה כדי לאפשר את השימושים החורגים וגם בסיכום עם העירייה שהיא תיתן לנו שהות. בנוסף שהתפיסה תעשה בתיאום מראש עם החברה בשל הבטיחות ובשל פעולות שיש לעשות טרם תפיסה החזקה כמו ריקון מיכלים וכד'. בקשנו גם לעשות שינויים טכניים בטבלאות האו"ח - ביקשנו שהסיכום עם אגף הנכסים שבהתאם אליו נחתמה הטבלה עם העירייה יישמר.

ישר אדריכלים יוני גורסואסר : התכנית שמקדמים התחילה כתכנית שקידמה חברת טרה עם עיריית ת"א. נקבע כי השטח כולו יתוכנן ויוכנסו כל הבעלים והם יחולקו ל-4 מתחמים גדולים 101 100 ו-102 ו-103. טרה ומוטורולה מגרש 100 ו-101 במסגרת התכנון נקבעו כמגרש לתעסוקה וכל זכויות המגורים ינוצלו בתא שטח 101 ובאמצע יש בניה מרקמית. תא שטח שהוגדל במסגרת הדיון בוועדה המחוזית במרכז התכנית למבנה ציבור 2.1 דונם היה במקור בגובה 5 קומות וחשבנו שהגובה הראוי הוא עד 7-8 קומות ובמסגרת הדיון נקבע כ-10 קומות וכך הופקדה התכנית. החתך המרקמי לאורך יגאל אלון ראוי שיהיה 8 קומות וזכויות הבניה יקבעו בהתאם לנפח המלא של הגובה הזה. (מציג את חתך הבניה המרקמי במצגת). זהו אותו מבנה ציבור, בתכנית כל כך עתירת זכויות זה ייצר חומה. במסגרת התכנון התכנית שיצאה מהוועדה המקומית למחוזית הייתה שונה במעט. קבעה בינוי מסוג חומה לכיוון איילון כאשר בוועדה המחוזית צומצמה ל-4 מבנים שיש בהם פתיחה כדי לחזק את הקשר בין שתי הגדות של איילון. במסגרת הגבהים יש לבטל את מגבלת הגובה - הגובה צריך להיות בהתאם לתכנון המפורט במסגרת סקר אווירונאוטי אין מגבלות גובה ואפשר לעשות חשיבה עם צוות התכנון. יש סתירה במסגרת התב"ע עם המסמכים של התכנית שנקבע ששטח דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר. המספרים מדברים על כמות היחידות כפול 65 מ"ר עיקרי. לדעתנו ברור שהשטח העיקרי בתוכנית יהיה מס' היחידות כפול 80 מ"ר עיקרי כאשר 20% מהיחידות או המספר שיקבע יהיו יחידות קטנות של 65 מ"ר ומטה. יש מס' תיקונים טכניים וכתבנו על כך.

אנחנו ממליצים שיתאפשרו כל השימושים שיש במתאר בעל ובתת הקרקע ובלבד שהם עונים לדרישות הרשות לאיכות הסביבה. במיוחד שהמרחב התת קרקעי אמור לחבר את תחנות המטרו שעובר צמוד לאתר הזה.

מרתפי החניה - מבוקש שתותר הקמה משותפת של מרתפי החניה לכל השימושים בכל תאי השטח, וכך יהיו יוזמות משותפות ליעל את הקמת מערכות החניונים. התכנית צריכה להתייחס לנפח הבניה, ולכן שטחי שירות שלא ימומשו כשטחי שירות יהיה ניתן להקים בהם שימוש למרפסות שהם מאד חשובות במגדלי משרדים. המרת שטחי מ"ד לשטח עיקרי במידה ומשתמשים בממ"ק. יש חשיבות להתרת רכב כיבוי אש לעבור בתחום השצ"פ ותחום המגרשים הפנימי זהו ניצול נכון של השטח הזה. נושא של המשך שימושים חורגים גם לאחר היתר בניה ראשון - חלק מהשטח הם עסקים קיימים וחלקם עם שימושים רגישים, והשימושים הקיימים שאינם מגבילים יש לאפשר את המשך פעילותם. סעיף שאומר שאם לא ינצלו את כל שטחי המגורים אפשר להשתמש בהם לתעסוקה ועל התכנית לאפשר זאת. התכנית היא איחוד וחלוקה בהסכמה וזה משמעותי כי בעצם כל החלקות הם בהסכמה מלבד מגרש בן שמן צפון, הדבר מאוד מורכב ושבירר. אנחנו מבקשים ביחוד בשביל אותה חלקת משולש שנמצאת בדרום התכנית במקום רמפת כניסה מאיילון שיתאפשר סעיף הפקעה שיש בו שימוש מצומצם בשביל אותן חלקות שהן בעייתיות בחלק הדרומי של התכנית.

רון אלפסי עו"ד בשם ועד נחלת יצחק : מטרתנו להבטיח תועלת הפרויקט והסביבה לתושבים מהשכונה. בניתם חומה לאורך יגאל אלון שגם אם יש מעבר בתוך השטחים הירוקים זה למעשה סוג של מתחם סגור. מבוקש הקטנה של גובה המגדלים. מדובר על 65 קומות עם 270 מ' והקטנה של היקפי זכויות הבניה שנתנו מגורים 630 יח"ד ותעסוקה 63 מטר. ב-2018 היה מפגש עם התושבים וכבר אז הגשנו התנגדות והעלנו את טענות כלפי התכנית ולצערנו הגדילו את השטחים. לא רק זאת טענו שיש 15,000 מ"ר של שטחי תעסוקה היום אנחנו ב 60,000 מ"ר שזה פי 4 ממה שהיה. אנחנו ממבקשים חשיבה מחודשת לגבי העמדת המגדלים בשטח הנתון ביחס לשכונה. למעשה חסמתם את הנגישות לתושבים מהשכונה. אנחנו מבקשים הגדלה של השטחים הציבוריים בנויים ופתוחים וזיקות הנאה. המגרש הציבורי של תא שטח 200 צופה לשכונה והרמתם שם חומה. תמיד תיארו לנו בשיחות עם העירייה כיצד הפרויקט יתקשר עם השכונה, אך זה פרויקט שלא מתקשר אלא רק עם עצמו. מבני ציבור - השכונה דלה בהם והתכנון לא מתייחס לכך ולא ניתן פתרון ראוי. כל הבניה שבונים מחמירה עם הבעיה של מחסור בשטחי ציבור. מבנה הציבור הוצג בפרויקט עם 4200 מ"ר והיום הוא 3400 מ"ר. במפגש הוצג לנו המאזן בין השטחים הנדרשים לקיימים והיה מחסור 8 דונם היום יהיה מחסור של 2 דונם. יש צורך בעוד שטחים פתוחים עם דגש על זיקת הנאה לציבור שימנעו את סגירת השטחים מתושבי השכונה וכל זאת יש להבטיח בתכנית העיצוב האדריכלית. חשוב שהשטחים הללו יפנו לשכונה לרחי יגאל אלון והיו חלק מהמתחם. בצורה כזו או אחרת סוגרים לנו את הגישה והעירייה לא אוכפת למרות שזה לא חוקי. חוץ מהגינה הכלואה היא לא עונה על צרכי

התושבים חלק מהשטחים הירוקים נמצא בסמיכות למגדלים מה שהפוך לשטחי נוי. החלק המרכזי הוא בריכת נוי מזרקה ואין בו התייחסות ממשית המאפשרת התכנסות וכו'. יש לקחת בחשבון את צרכי תושבי השכונה כדבר בלתי נפרד עם גינה נעימה ופונקציונלית. אנחנו מבקשים לוודא שזיקת הנאה תהיה פתוחה לציבור 24/7 וכן שיוגדר כשצ"פ ולא כשפ"פ ולא יבנו עליהם מבנים בעתיד.

התכנית נמצאת בלב המע"ר המרכזי ולכן אנחנו מבקשים סקר תשתיות תנועה ותחבורה כולל תכנית זו ותכניות עתידיות. חשיבה מחודשת לכל נושא התחבורה ומציאת פתרונות מהותיים לרווחת התושבים. יש עומס היום של תנועה ופקקים בשכונה תוספת של מגורים רבים ותעסוקה יגרום לעומס שאי אפשר יהיה להכיל אותו. אנחנו דורשים הפחתת המטרדים בזמן ההקמה מבחינה תכנונית אבק רעש ואיסור עבודה בלילה ומוקדם בבוקר. מבוקשת שקיפות מול התושבים ושת"פ מול הועד. זאת ע"י מפגש ושיתוף פעולה עם התושבים וקבלת מענה לרווחת התושבים. האדריכל ישר הגיב לגבי הטענות בהתנגדויות ואנו מגיבים על כך - לגבי הגבהים כתושבים אנחנו מתייחסים למה שהוצג בעבר ולמה שיש עכשיו. טענת רווחת התושבים עולה בכל התכנית. לגבי תוספת שטחים ירוקים - זיקת הנאה לרווחת הציבור מבורכת אולם תיחום השטחים הירוקים אינה נכונה לשלב זה. תושבי השכונה האחרים לא יהנו מהשטחים הירוקים כי הגינה כלואה. אנחנו רוצים להיות שותפים לתכנית העיצוב והפיתוח שהיא הקובעת. מבוקש הסבר מפורט לזיקת הנאה והשצ"פ. הכניסה והיציאה תשפיע על השכונה ולכן מבוקש סקר. מענה האדריכל לא עונה לדרישות התושבים אלא לדרישות היזמים.

יוליה בשם נתיבי איילון: חיבור המתחם לרמפה 300 - הדבר מנוגד לכל המדיניות של נתיבי איילון ושל משרד התחבורה. יש כאן סיכון בטיחותי. במסמכי התכנית כתוב שהוא חיבור תפעולי בלבד. הדבר פוגע בתפקוד של הרמפה ואינטרס הציבור לירידה מהירה ללא בעיית השתזרות ואנחנו עומדים על כך בתוקף. התכנית מצמצמת זכויות דרך שכבר אושרו בתכנית מאושרת לכביש 20 ולרמפה. התכנית המאושרת תא/1205 קבעה זכות דרך בייעוד דרך וגם בייעוד של שצ"פ לטובת הרחבת הדרך. התכנית משנה את הייעוד והתשובות של היזם לא מקובלות עלינו. הייעוד נשאר לטובת הרמפה ולא לטובת מגורים. הטענות על הרחבת הדרך לא נכונות. הייעוד גולש לתחום הדרך של כביש איילון.

תכנית רמפה 300 לא לוותה בנספח תנועה ולכן אנחנו לא יכולים לוותר על שום דבר מזכות הדרך ולתמוך בשינוי יעוד מדרך לטובת יעודים אחרים. הקלה בקו בנין - הרמפות גם החיבורים וגם מרתפי החניה והתשתיות לתת הקרקע הם מבקשים בקו אפס לאיילון אנחנו מבקשים קו בנין 10 מ' תת קרקעי מכביש 20. תשובת המתכננים לא מדויקת, הנחיות מיוחדות לא מסומנות בדופן לרמפה ולכן כן יש בפועל בתכנון קו בנין אפס. בנוסף בכל מקום שיש סימון של הנחיות מיוחדות עדיין רואים זיקת הנאה לתשתיות וקו בנין אפס. הנושא יוצר בעיות בביצוע וככל שהעמדה לא אפשרית בגלל צרכים אנחנו מבקשים להבינוי של כל החניונים יבנה אך ורק אחרי ביצוע הרמפה בפועל ונתיבי איילון יבנו במתכונת הסופית וידעו את מקומם הסופי אחרת כל סטייה בבינוי יוצרת בעיות קשות. קו הבנין בתת הקרקע נועד במהות לאפשר את הביצוע בצורה נוחה. מבוקש תיקונים במסמכי התכנית כגון נספח התנועה עדכון של החתכים של הנת"צים. כרגע נספח התנועה לא מעודכן בהתאם לתכניות המאושרות. מבוקש בהוראות התכנית ליישם את הדברים שנאמרו ולוודא הוספת סעיף שלא תותר שום עבודה הכוללת החדרת עוגנים בתחום הדרך או בשצ"פ של הדרך. כל העבודות יהיו בתיאום עם נתיבי איילון. תנאי להוצאת היתרי בניה של תכנית העיצוב יהיה תיאום עם נתיבי איילון.

יש התניות בניה להיתרים ספציפיים למגרשים ואנחנו מבקשים שכל המגרשים שגובלים עם כביש 20 תאי שטח 307 ו-308 יהיה תיאום עם נתיבי איילון וכמובן להוסיף בהוראות שלא תהיה גישה ישירה לכביש 20 מהתכנית. בנוסף מבוקש להוסיף שכל בניה בתחום ההנחיות המיוחדות והדופן של איילון תהיה כרוכה באישור של נתיבי איילון והוספת סעיף שכל הטיפול במי הנגר יהיה תוך מתן פתרונות שלא קשורים בהפניה לניקוז שלנו ושל מי הנגר לאיילון.
נתיבי ישראל :

לימור ויינשטיין בשם נת"ע: תחנת המטרו היא העמוסה ביותר שיש לנו ואנחנו מעוניינים שישמרו זכויות הבניה. קיבלנו מענה מישר אדריכלים סעיפים 4,5,6 ו-7 מקובלים עלינו. בסעיף מתן היתר בניה סעיף 6.1 סעיף 8 שמדבר על תיאום עם נת"ע אנחנו רוצים שהוא יישאר ולא ימחק. החלטה של הועדה המחוזית שאומרת שהמסמכים יתוקנו בהתאם למגבלות של תת"ל 101/ב. שתחום התת"ל יסומן בתשריט. באזור שמיועד לתחנה ייושמו כל הוראות הבניה מעל ומתחת לקרקע. ביקשנו שתא שטח 100 ותא שטח 200 שחלקם חודרים לתא שטח 17 ותת"ל 101/ב שביעוד תחנת תחבורה ציבורית יסומן ביעוד תחבורה ציבורית או סימון של הנחיות מיוחדות.

אורלי אראל: המלצנו לקבל את ההתנגדות שלכם.

לימור ויינשטיין: ממליצה שיסומן בהנחיות מיוחדות

אורלי אראל: כן

לימור ויינשטיין: יש תיקונים טכניים שיש ליישם. בנספח הבינוי תחום התחנה לא מסומן ואנחנו רוצים שיראו אותם בתשריטים. כל מה שקשור לתא השטח שרשום בהוראות המיוחדות שירשם שכל בינוי שם יהיה בכפוף לתת"ל 101/ב או תכנית המטרו. קו בנין שהוא אדום הוא גולש צריך לסדר זאת.

גלי דולב: אנחנו נבדוק זאת

לימור ויינשטיין: תחנת השלום תחנה חשובה ולא יתאפשר בינוי עילי.

עמי אלמוג: ההתנגדות שלנו היא פניה לשמאי הועדה לשקול חלקה 563 דרך בתכנון בעתיד. שהמילה דרך לא תופיע.

עומר וולף : מציג את התנגדות משרד התחבורה.

מציג את התנגדות מה"ע

מציג התנגדות נתיבי ישראל

דורון ספיר : מענים של היזם- ושהיזם יענה על המענים שלא מקובלים על הצוות המקצועי גלי דולב : נושא שטחי הציבור והבנין המסיבי על יגאל אלון שגדל מחצי דונם ל-2 דונם ומהחלטה להחלטה יש ביננו מחלוקת. בנוסף או"ח וריכוז זכויות בתא שטח 100. הייתה עבודת מחשבת באו"ח שמייצר הבנה בין כל המתחמים והבקשה מערערת את כל ההסכמות של כולם.

דורון ספיר : הצוות המקצועי יענה והיכן שיש מחלוקת יענו היזמים.

עומר וולף : נותן מענה להתנגדויות מקריא מתוך הדרפט.

דני ארצי : אבקש מהשמאי לענות להתנגדויות 4, 5-1.

שאל רוזנברג שמאי : התנגדויות 4, 5 – תת חלקות 1, 2-1. לגבי אי התאמה לשמות הבעלים אנחנו מסכימים לתקן את עדכון השמות. ככל שיש עדכון לגבי אי התאמה באחוזים בין השבר הרגיל לשבר העשורני מאחר ובתוך הבנין ישנו שטח שמיועד לעיריית ת"א יפו והתכנית היא לא תלת מימדית, צריך לרשום גם את החלקים של עיריית ת"א יפו. מאידך הזכויות של עיריית ת"א יפו הן נפרדות ומופיעות בטבלה 5 באופן נפרד. בזכויות הפרטיים לתעסוקה ומגורים מופיעות בנפרד. לכן החלק היחסי לצורך חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים הוא החלק באחוזים לעומת זאת החלק בשבר הרגיל הוא לצורך רשם המקרקעין שיבוא לרשום את המקרקעין לפני הבית המשותף. בכדי לוודא שגם עיריית ת"א תהיה בעלים בחלק המשותף עשינו את הדבר הזה. לגבי תרומת המחוברים נאמר שאין תחשיב מחוברים. יש תחשיב מחוברים מאוד מפורט בעמודים 25-26 למסמך העקרונות שבו מפורטים שווי תרומת המחוברים. לגבי השיפוף של שווי המחוברים אומרים המתנגדים שבחצי שנה האחרונה הם שיפצו. טבלת ההקצאות לא רודפת אחרי הבעלים. כאשר אנחנו באנו לפני שנה בזמן הכנת הטבלה היה מצב מסוים של שווי מחוברים וקבענו את שווי המחוברים וכך יישמנו בתכנית. לגבי מקדם שווי קרקע טענתם ששווי קרקע של 50% אינה מספקת לא מדובר בבנין שיש שימושים מסחריים זהו אזור תעשייה עם קומת קרקע וגם בקשו בפינתיות וחזית ברח' נוח מוזס לקבל תוספת של עוד 30% מעבר ל-50%. אנחנו עדיין סבורים שהתוספת הנורמטיבית של 50% בקומת הקרקע היא תוספת נורמטיבית. תוספת הפיניות היא של 5% ואין צורך ביותר. לגבי חלקה 536

אני עונה -מדובר בחלקת דרך שהיתה דרך קיימת בתחילת שנות ה-70 וב-71 התכנית האחרונה שסימנה אותה כדרך תכנית 618 שסימנה אותה כדרך ואחרי תכנית 1205 תכנית שהיתה תכנון בעתיד. התכנית קבעה בהוראות לעתיד בסעיף 25,26 מדובר על כך שהתכניות הקודמות תישארנה. אם זה היה נשאר דרך, כדרך היה יורד מתחת לקו. בנושא זה היה דיון שהשמאי היועץ אמר אי אפשר להתעלם מהיעוד בעתיד ולכן כתוצאה מכך העלנו את שטח הדרך מעל הקו והשטח כדרך הוא זה נשאר מעל הקו. התנגדות מס' 5 תת חלקות 3,4 הוספת תוספת המחוברים בשטח ההצמדה תת חלקה 1 כנראה שנפלה שגגה מטעם המתנגדים בסופו של דבר הוא קיבל תמורת מחוברים לסככה שצמודה לתת חלקה 1. אי הבאה בחשבון של שווי קומת קרקע של 1 ל-2 אנחנו סבורים שתוספת שווי של 50% קרי 1 ל-1.5 היא נכונה ומופיעה בטבלאות אחרות. לגבי הטענה שצריך לקבוע את החלק היחסי לפי שוק אנחנו קובעים לפי תקן 15 ולא קובעים לפי שוק אלא קובעים את מרכיב הקרקע בנפרד והוא קובע את השווי היחסי והנושא של המחוברים מובא בחשבון כתרומת מחוברים נומינלי. לגבי שווי המחוברים נטען ששווי המחוברים שניתן לחילופין שהוא נמוך, אנחנו סבורים שתרומת המבנים בין 2,500 ל-3000 ש"ח הם סבירים. לגבי שווי החצרות נטען קבענו שווי של 25% שווי הולם

עומר וולף : ממשיך להקריא את המענה לשאר ההתנגדויות כמפורט בדראפט.

תגובת המתנגדים :

גלי דולב : גם מטעם עורך התכנית ויזם התכנית לא קיבלנו את המענה של העירייה, ויש כאן פערים מאד גדולים שמראים על חוסר דיוק והבנה של התכנית. אנחנו מבקשים להעביר התייחסות מסודרת למענה של העירייה ולא קיבלנו אותו לתגובה.

אורלי אראל : זה חלק מהדרפט שהופץ לפני שבוע

גלי דולב : אני מבקשת זמן. בוועדה המחוזית הדיון יהיה בדצמבר

דורון ספיר : אנחנו נקבל את החלטות שלנו ובמידה ויהיו השגות והצוות יראה לנכון להחזיר את הדיון

לוועדה המקומית הוא יחזיר את הדיון לפני בוועדה המחוזית.

מתנגד 1 – אורנה וורכובסקי –מתוך עמדת הוועדה יש תחושה שבכל מקום שאפשר להרחיב זכויות לעירייה זה נעשה ברוחב לב, לעומת זאת שמדובר על המגרשים הפרטיים מצמצמים את כמות הזכויות. הדוגמא היא שטחי החלחול. ביקשנו להחריג בחזית יגאל אלון את שטחי החלחול התגובה של הוועדה הייתה בשום אופן החלחול היה צריך להיות על כל מגרשי התוכנית זה לא המגרש היחיד. אבל בהתנגדות מה"ע היה רק על מגרש 200 כי שם יש הצדקה על מגרש בודד. יש ניהול שההתייחסות לבקשות שמביאים ולמצוקות שמביאים בעלי המגרשים הפרטיים אם אפשר לדרוס אז דורסים. אם אפשר לשאת את המרפסות דורון ספיר : אני מפסיק את הישיבה ונחדש במועד אחר.

בישיבתה מספר 0020-21ב' מיום 06/10/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמשיך ולדון מהנקודה בה הדין הסתיים.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, חן אריאלי, שלמה מסלאוי