

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

פרוטוקול החלטות מספר 23-0008
י"ט אייר תשפ"ג 10/05/2023 10:30 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:32
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי רועי אלקבץ מאיה נורי חיים גורן	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי שירה קאשי דקלו הילה אשכנזי תמיר קהילה עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל חדוה מזרחי אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' רבקה פרחי אירית לבהר גבאי אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים מנהל מחלקת התחדשות עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון צפון רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אסף הראל מיטל להבי אלחנן זבולון מסלאוי שלמה ערן מאירסון אורית בן אסא אירינה זילברמן	חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה מ. מח' תכנון מזרח מנהלת לבינוי ופיתוח מתכנתת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הוועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה

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

**פרוטוקול החלטות מספר 23-0008
י"ט אייר תשפ"ג 10/05/2023 10:30 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:32
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1		רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000, תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים
2.	16		רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000, תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים
3.	31		רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000, תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים
4.	46	507-0442426	נחלת בנימין 28 דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז
5.	55	507-0391482	ציר עתידים עדכון הוועדה בפרסום לפי סעיף 106ב'
6.	68	507-0774752	תכנית המחוגה דיון בהתנגדויות
7.	90	507-0915108	רובע שדה דב- מרכז הרובע דיון בהפקדה (2)
8.	150	507-0973057	רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)
9.	205		מגרש 106 אשכול דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	231		תעא/תמ"ל 3001/מגרש 103 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	255		מגרש 107 אשכול דיון בעיצוב ארכיטקטוני
12.	279		מגרש 105 אשכול דיון בעיצוב ארכיטקטוני
13.	300		יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
14.	300		מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 1 - 223-0008	רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000, תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

רחוב ארלוזורוב מס' 36 – תיק 13662-2019 – תת חלקה 12

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 12/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תתל 70א/תא 5000/תא 3616א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעת הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גוי"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6954 חלקה: 131 תת חלקה: 12

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 36

תובע: בירק עמית מרדכי

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 423,600 ₪.

תת"ל 70 א' – 465,300 ₪.

תא/3616א' – 410,400 ₪.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
1 - 0008-23	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובע):

תא/5000 - התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תת"ל 70א – חסימת הגישה למקומות חניה, הפקעת חלק מהמגרש לצורך דרך, נגישות לבנין ושינוי תוואי הרכבת הקלה מעילי לתת קרקעי.
תא/3616א – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/חיתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החיתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר דורון חבקין ומר יוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל:

תכנית 5000

- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתרת הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע בערכם של המקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.
- מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובע הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- טענה זו כאמור אינה נכונה. יובהר כי תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע, אלא קובעת כי לא יותר שימוש למגורים.
- התכנית מאפשרת בנוסף לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
1 - 23-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

- החלקות ביעוד "ציר מעורב". לפיכך, התכנית לא גרמה לכל נזק למקרקעין שבנדון וכי גם מסיבה זו בלבד יש לדחות את טענת שמאי התובע.
- שמאי התובע מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובע בענין זה. ראשית, שמאי התובע אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/ 5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014 2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/ 5000.
- משכך יש לדחות את טענת התובע לירידת ערך המקרקעין והדירה התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70א'

- רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
- הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
- במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החוזי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון אינו חורג מקריטריון הרעש המותר ואף נמוך ממנו.
- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.
- מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
1 - 23-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

- בעניין טענת התובע בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.
 - כעולה מחוות דעת שמאי התובע היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 1,530 מ"ר. שמאי התובע טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תוכנית מ' - 1,372 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ-94 מ"ר לכדי 1,278 מ"ר.
 - טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר עולה על השטח אותו ניתן לבנות מכוח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובע כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70א עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה גם לעמדת שמאי התובע סל הזכויות במקרקעין עולה משמעותית על סל הזכויות מכוח תכניות מאושרות ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.
 - מבלי לגרוע מהאמור, תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 70 א' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.
 - מטרת תכנית 4658 הינה מניעה, ככל הניתן של פגיעה בזכויות בניה בבניינים אשר מבוצעת בהם הפקעה על מנת לשמור את המצב הקיים לפני התכנית, באמצעות הוראות המאפשרות שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למקרקעין ונגזרות משטח החלקה, ערב אישורן של תכניות המתע"ן, וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
 - מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.
 - בהתאם לפסיקה ולדין הקיים היום, עמדת הוועדה המקומית הינה שיש להתייחס לתכנית תת"ל 70א' ולתכנית תא/מק/4658 - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב יפו, כאל מהלך תכנוני אחד.
 - לעניין טענת התובע בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.
 - למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
 - מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון האמירו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.
- לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 70א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.**

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכנית 5000,
1 - - 23-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

תכנית 3616א'

- עמדת הוועדה המקומית - כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית על פי הדין ופסיקות בתי המשפט, כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי במקרקעין הינו הבינוי הקיים. הדבר אף נקבע ע"י שמאים מכריעים רבים כאמור בסעיף 1.1.13 לשומה זו.
לאור זאת מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן:
קומה נוספת: התכנית מקנה זכויות לתוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת.
תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. לאור זאת מתאפשרת בניה בקומת הגג בשיעור של 65%.
- הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל.
- יש להביא בחשבון כי חיזוק המבנה תורם לשווי. סימוכין לכך ניתן למצוא בהכרעות.
- הובא בחשבון כי זכויות הבנייה הנוספות בהתאם לתכנית 3616 א מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
- זאת ועוד, שמאי התובע מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616א'.
- כעולה מניתוח עסקאות ברח' ארלוזורוב לאורך השנים, השווי עלה ולא ירד.
- לאור כל האמור לעיל תכנית 3616א' הינה תכנית משביחה ולא תכנית פוגעת.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף

חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכנית 5000,
1 - 0008-23	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- **הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- **לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- **יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבעניינו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.**
- **חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:**
- **תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.**
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.**
- **משכך, טענת התובע ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובע לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.**
- **שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.**
- **תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף ב.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.**
- **בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה**

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכנית 5000,
1 - - 223-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א, אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א, ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבעניינו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

• נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א, המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.

• לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.

- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובע עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובע טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובע, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בעניינו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובע לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

- שמאי התובע הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א, הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובע בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בעניינו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
1 - 23-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א
	דיון בפיצויים

70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה בדירה התובעת בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.
- תכנית כוללנית תא/5000
- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאשרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.
- משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכנית 5000,
1 - 2023-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.

• **משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות במקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכה של הדירה התובעת במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.**

• **לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובע לירידת ערך בדירה התובעת במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.**

• מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובע הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).

• משכך יש לדחות את טענת התובע לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

• יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובע בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.

• בעניין של השומות המכריות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.

• יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.

• מהמקובץ לעיל עולה, כי **מאחר ותכונות הדירה התובעת במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכו.**

• על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.

• זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.

• כן נבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.

• יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובע, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירה התובעת על פי חלקה היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.

• לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

• לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

• בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובע, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא (ואף מעבר לכך) זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכנית 5000,
1 - 0008-23	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של הדירה התובעת במקרקעין.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובע נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של הדירה התובעת בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 56 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 3.5 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובע בחוות דעת שמאי התובע כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחה של תכנית מ' ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובע, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' (ואף מעבר לכך). משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי בשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכנית 5000,
1 - 0008-23	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן כאמור. זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות לקווי מתע"ן; קביעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכנית שיחולו על מגרשים אלה; וקביעת הוראות ספציפיות בנוגע למגרשים שקיימים בהם בניינים לשימור והכלולים בתכנית השימור, ששונה ייעודו של חלק מהם לצרכי המתע"ן.

- כמו כן, נפנה לסעיף 2.1 להוראות תכנית 4658 – "מטרת התכנית":

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

- זאת ועוד, התובע לא שינה את מצבו לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובע לפגיעה בערכה של הדירה התובעת כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.
- שינוי מפלס קו המתע"ן
- במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- יש לדחות את טענותיו של התובע מכל וכל.
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטיית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובע, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
1 - 23-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

רח' דרך נמיר.

• יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

• לכן, תת"ל 70א, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.

• לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובע.

• מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

• יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.

• מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירה התובעת בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

• אובדן מקומות חניה

• במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 3.5 מקומות חניה.

• כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חניה תחת המבנה הקיים.

• מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובע בדבר ירידה בערכה של הדירה התובעת בגין אובדן מקומות חניה.

• מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של הדירה התובעת במקרקעין.

תא/3616א'

• לטענת התובע, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.

• בהתאם, נטען בחוות דעת שמאי התובע, כי שווי המקרקעין (והדירה התובעת בהתאמה, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.

• על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע למסקנה, כי אישורה של תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.

• בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
1 - 23-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה (ואף מעבר לכך) ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.

• בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדיון וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

• נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגיןן.

• כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.

• משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א להידחות.

• מהותה של טענת התובע השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.

• יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 במסגרתם נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.

• בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

• מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

• הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינו של התובע ועל כן "גרעיה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

• זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירה התובעת.

• דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.

• לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

• משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

• לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות הדירה התובעת במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכנית 5000,
1 - 23-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגרעיה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובע לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של הדירה התובעת במקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירה התובעת במקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 23-0008 מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 12) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
1 - - 1 - 0008-23	תת"ל70 א ותכנית 3616א
	דיון בפיצויים

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
223-0008 - 2	תת"ל 70א ותכנית 3616א
	דיון בפיצויים

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

רחוב ארלוזורוב מס' 36 – תיק 13664-2019 – תת חלקה 8

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 18/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תתל 70א/תא 5000/תא 3616א. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעת הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גוי"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6954 חלקה: 131 תת חלקה: 8

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 36

תובעת: אתי ברכה צ'רניצקי

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 423,600 ₪.

תת"ל 70 א' – 465,300 ₪.

תא/3616א – 410,400 ₪.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
2008-0008 - 2	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעת):

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תת"ל 70א' – חסימת הגישה למקומות חניה, הפקעת חלק מהמגרש לצורך דרך, נגישות לבנין ושינוי תוואי הרכבת הקלה מעילי לתת קרקעי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/ חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר דורון חבקין ומר יוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל:

תכנית 5000

- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתרת הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע בערכם של המקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.
- מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעת הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- טענה זו כאמור אינה נכונה. יובהר כי תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע, אלא קובעת כי לא יותר שימוש למגורים.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
2023-0008 - 2	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

- התכנית מאפשרת בנוסף לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה.
- החלקות ביעוד "ציר מעורב". לפיכך, התכנית לא גרמה לכל נזק למקרקעין שבנדון וכי גם מסיבה זו בלבד יש לדחות את טענת שמאי התובעת.
- שמאי התובעת מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובעת בעניין זה. ראשית, שמאי התובעת אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/ 5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014 2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/ 5000.
- משכך יש לדחות את טענת התובעת לירידת ערך המקרקעין והדירה התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70א'

- רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדیزל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
- הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
- במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החוזי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון אינו חורג מקריטריון הרעש המותר ואף נמוך ממנו.
- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.
- מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
223-0008 - - 2	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

הערך הנטענת (והמוכחשת).

- בעניין טענת התובעת בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.
- כעולה מחוות דעת שמאי התובעת היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 1,530 מ"ר. שמאי התובעת טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תוכנית מ' - 1,372 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ-94 מ"ר לכדי 1,278 מ"ר.
- טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר עולה על השטח אותו ניתן לבנות מכוח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובעת כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה גם לעמדת שמאי התובעת סל הזכויות במקרקעין עולה משמעותית על סל הזכויות מכוח תכניות מאושרות ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.
- מבלי לגרוע מהאמור, תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 70 א' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.
- מטרת תכנית 4658 הינה מניעה, ככל הניתן של פגיעה בזכויות בניה בבניינים אשר מבוצעת בהם הפקעה על מנת לשמור את המצב הקיים לפני התכנית, באמצעות הוראות המאפשרות שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למקרקעין ונגזרות משטח החלקה, ערב אישורן של תכניות המתע"ן, וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.
- בהתאם לפסיקה ולדין הקיים היום, עמדת הוועדה המקומית הינה שיש להתייחס לתכנית תת"ל 70א' ולתכנית תא/מק/4658 - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב יפו, כאל מהלך תכנוני אחד.
- לעניין טענת התובעת בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.
- למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון האמירו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
2008-0008 - 2	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 70א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

תכנית 3616א'

- עמדת הוועדה המקומית - כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית על פי הדין ופסיקות בתי המשפט, כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעת ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי במקרקעין הינו הבינוי הקיים. הדבר אף נקבע ע"י שמאים מכריעים רבים כאמור בסעיף 1.1.13 לשומה זו.
לאור זאת מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן:
קומה נוספת: התכנית מקנה זכויות לתוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת.
תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ - 3 מ' מקווי החזית הקדמית. לאור זאת מתאפשרת בנייה בקומת הגג בשיעור של 65%.
- הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל.
- יש להביא בחשבון כי חיזוק המבנה תורם לשווי. סימוכין לכך ניתן למצוא בהכרעות.
- הובא בחשבון כי זכויות הבנייה הנוספות בהתאם לתכנית 3616 א מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
- זאת ועוד, שמאי התובעת מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616א'.
- כעולה מניתוח עסקאות ברח' ארלוזורוב לאורך השנים, השווי עלה ולא ירד.
- לאור כל האמור לעיל תכנית 3616א' הינה תכנית משביחה ולא תכנית פוגעת.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף

חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלות

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
2 - - 23-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

• הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**

• לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

• יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

• כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.

• במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.**

• חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:

• **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.**

• **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.**

• משכך, טענת התובעת ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעת לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.

• שמאי התובעת הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותו התכנונית.

• **תכנית 4658** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

• בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

• תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א',

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
2 - - 223-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א, ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיותו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א, המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחרי אישורה של התכנית, על מלוא משמעותיותו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעת עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובעת טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעת, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעת לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

- שמאי התובעת הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעת בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות,

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
2008-0008'23 - 2	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה בדירה התובעת בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.
- תכנית כוללנית תא/5000
- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.
- משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
2 - 2008-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכה של הדירה התובעת במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברר פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.

- **לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעת לירידת ערך בדירה התובעת במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.**
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעת הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעת לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעת בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניין של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות הדירה התובעת במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכו.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעת, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירה התובעת על פי חלקה היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעת ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיפק הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעת, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא (ואף מעבר לכך) זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של הדירה התובעת במקרקעין.**

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
2 - 2008-0000	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של הדירה התובעת בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 56 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 3.5 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעת בחוות דעת שמאי התובעת כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחה של תכנית מ' ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעת, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' (ואף מעבר לכך). משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר אינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי כשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן כאמור. זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות לקווי מתע"ן; קביעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכסית שיחולו על מגרשים אלה; וקביעת הוראות ספציפיות בנוגע למגרשים שקיימים בהם בניינים לשימור והכלולים בתכנית השימור, ששונה ייעודו של חלק מהם לצרכי המתע"ן.

- כמו כן, נפנה לסעיף 2.1 להוראות תכנית 4658 – "מטרת התכנית":

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
23-0008 - 2	תת"ל 70א ותכנית 3616א
	דיון בפיצויים

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

- זאת ועוד, התובעת לא שינתה את מצבה לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- **אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעת לפגיעה בערכה של הדירה התובעת כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.**
- שינוי מפלס קו המתע"ן
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיה של התובעת מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעת, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- **יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.**
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
2008-0008 - 2	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

• לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעת.

• מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התוואי שבילי אופניים וכן התוואי מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגה בחוות דעת שמאי התובעת אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

• יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.

• מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירה התובעת בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

• אובדן מקומות חניה

• במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 3.5 מקומות חניה.

• כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.

• מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעת בדבר ירידה בערכה של הדירה התובעת בגין אובדן מקומות חניה.

• מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של הדירה התובעת במקרקעין.

תא/3616א'

• לטענת התובעת, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.

• בהתאם, נטען בחוות דעת שמאי התובעת, כי שווי המקרקעין (והדירה התובעת בהתאמה, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.

• על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת למסקנה, כי אישורה של תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.

• בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה (ואף מעבר לכך) ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.

• בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעת ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
2008-0008'2 -	תת"ל70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

ברחבי המדינה).

• נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגין.

• כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.

• משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א להידחות.

• מהותה של טענת התובעת השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.

• יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 במסגרתם נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.

• בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

• מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

• הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעת ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

• זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירה התובעת.

• דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.

• לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

• משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

• לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות הדירה התובעת במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א.

• לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 8) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
2008-0008 - 2	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעת וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעת לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של הדירה התובעת במקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירה התובעת במקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 2008-0008' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
0008-223' - 3	תת"ל70 ותכנית 3616א דיון בפיצויים

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

רחוב ארלוזורוב מס' 36 – תיק 03219-2020 – תת חלקה 3

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 02/01/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תתל 70א/תא 5000/תא 3616א. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-221' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעת הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גוי"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6954 חלקה: 131 תת חלקה: 3

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 36

תובעים: חיימוב נתן אורי, הראל-חיימוב יורם, הראל אבינועם וריקי הראל.

בא כוח התובעים: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 353,000 ₪.

תת"ל 70 א' – 387,700 ₪.

תא/3616א' – 342,000 ₪.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
3 - - 0008-23	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים):

תא/5000 - התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תת"ל 70א – חסימת הגישה למקומות חניה, הפקעת חלק מהמגרש לצורך דרך, נגישות לבנין ושינוי תוואי הרכבת הקלה מעילי לתת קרקעי.
תא/3616א – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/חיתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החיתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר דורון חבקין ומר יוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל:

תכנית 5000

- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתרת הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע בערכם של המקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.
- מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- טענה זו כאמור אינה נכונה. יובהר כי תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע, אלא קובעת כי לא יותר שימוש למגורים.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
3 - - 2023-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

- התכנית מאפשרת בנוסף לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה.
- החלקות ביעוד "ציר מעורב". לפיכך, התכנית לא גרמה לכל נזק למקרקעין שבנדון וכי גם מסיבה זו בלבד יש לדחות את טענת שמאי התובעים.
- שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובעים בענין זה. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/ 5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014 2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/ 5000.
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירה התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70א'

- רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנוץ או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
- הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
- במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החוזי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון אינו חורג מקריטריון הרעש המותר ואף נמוך ממנו.
- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.
- מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר,

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
3 - - 2023-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.
- כעולה מחוות דעת שמאי התובעים היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 1,530 מ"ר. שמאי התובעים טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תוכנית מ' - 1,372 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ-94 מ"ר לכדי 1,278 מ"ר.
- טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר עולה על השטח אותו ניתן לבנות מכוח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובעים כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70א עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה גם לעמדת שמאי התובעים סל הזכויות במקרקעין עולה משמעותית על סל הזכויות מכוח תכניות מאושרות ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.
- מבלי לגרוע מהאמור, תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 70 א' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.
- מטרת תכנית 4658 הינה מניעה, ככל הניתן של פגיעה בזכויות בניה בבניינים אשר מבוצעת בהם הפקעה על מנת לשמור את המצב הקיים לפני התכנית, באמצעות הוראות המאפשרות שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למקרקעין ונגזרות משטח החלקה, ערב אישורן של תכניות המתע"ן, וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.
- מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעלית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.
- בהתאם לפסיקה ולדין הקיים היום, עמדת הוועדה המקומית הינה שיש להתייחס לתכנית תת"ל 70א' ולתכנית תא/מק/4658 - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב יפו, כאל מהלך תכנוני אחד.
- לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.
- למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית על 1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית על 1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון האמירו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
3 - - 23-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 70א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

תכנית 3616א'

- עמדת הוועדה המקומית - כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית על פי הדין ופסיקות בתי המשפט, כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי במקרקעין הינו הבינוי הקיים. הדבר אף נקבע ע"י שמאים מכריעים רבים כאמור בסעיף 1.1.13 לשומה זו.
לאור זאת מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן:
קומה נוספת: התכנית מקנה זכויות לתוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת.
תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ - 3 מ' מקווי החזית הקדמית. לאור זאת מתאפשרת בנייה בקומת הגג בשיעור של 65%.
- הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל.
- יש להביא בחשבון כי חיזוק המבנה תורם לשווי. סימוכין לכך ניתן למצוא בהכרעות .
- הובא בחשבון כי זכויות הבנייה הנוספות בהתאם לתכנית 3616 א מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
- זאת ועוד, שמאי התובעים מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616א'.
- כעולה מניתוח עסקאות ברח' ארלוזורוב לאורך השנים, השווי עלה ולא ירד.
- לאור כל האמור לעיל תכנית 3616א' הינה תכנית משביחה ולא תכנית פוגעת.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלות

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
3 - - 2008-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

• הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**

• לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

• יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

• כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.

• במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.

• חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:

• **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.**

• כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.

• משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.

• שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותו התכנונית.

• **תכנית 4658** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

• בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש,

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
3 - 2008-0023	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א, אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א, ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבעניינו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א, המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחרי אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א במצב התכנוני החדש.

- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א, הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א, למעשה מתאינת כליל.

- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א.

שגה שמאי התובעים עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בעניינו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א, הרי שכלל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א, אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א, נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בעניינו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
2023-0008 - 3	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

• כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

• נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

• משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

• מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

• מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיח כל פגיעה בדירה התובעת בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

תכנית כוללנית תא/5000

• יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.

• תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.

• התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.

• בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

• לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.

• משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.

• יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

• על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.

• בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.

• משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

• בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.

• ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.

• בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
3 - 2008-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

- רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות במקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכה של הדירה התובעת במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
 - לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירה התובעת במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
 - מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
 - משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
 - יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
 - בעניינן של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.
 - יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
 - מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות הדירה התובעת במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכו.
 - על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
 - זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
 - כן נבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
 - יציין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירה התובעת על פי חלקה היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
 - לעומת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
 - לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
 - בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא (ואף מעבר לכך) זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
 - מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
3 - 0008-223	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של הדירה התובעת במקרקעין.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של הדירה התובעת בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 56 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 3.5 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחה של תכנית מ' ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' (ואף מעבר לכך). משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחריה איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינו התובעים את מצבם לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי כשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן כאמור. זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות לקווי מתע"ן; קביעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכסית שיחולו על מגרשים אלה; וקביעת הוראות ספציפיות בנוגע למגרשים שקיימים בהם בניינים לשימור והכלולים בתכנית השימור, ששונה ייעודו של חלק מהם לצרכי המתע"ן.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
3 - 223-0008	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

- כמו כן, נפנה לסעיף 2.1 להוראות תכנית 4658 – "מטרת התכנית":

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- **אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכה של הדירה התובעת כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.**
- שינוי מפלס קו המתע"ן
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושנוו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- **יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.**
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
3 - 0008-23	תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.

- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובע.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.

מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירה התובעת בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

אובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 3.5 מקומות חניה.

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.

- מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

- לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכה של הדירה התובעת בגין אובדן מקומות חניה.

מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של הדירה התובעת במקרקעין.

תא/3616א'

- לטענת התובע, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של **תמ"א 38 על תיקוניה**.

- בהתאם, נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (והדירה התובעת בהתאמה, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.

- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישורה של תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.

- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה (ואף מעבר לכך) ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.

- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של**

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000,
3 - 23-0008	תת"ל70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

"זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגין.
- כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 במסגרתם נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירה התובעת.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות הדירה התובעת במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 23-0008 - 3	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 (תת חלקה 3) מענה לתביעה בגין אישור תכניות 5000, תת"ל 70א ותכנית 3616א דיון בפיצויים

תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.

- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של הדירה התובעת במקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירה התובעת במקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 23-0008 מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	4628/תא/מק - נחלת בנימין 28
4 - 2008-23ב'	דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: נחלת בנימין 28



כתובת:

תל אביב - יפו
נחלת בנימין 28

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק מהגוש	5	

שטח התכנית: 0.456

מתכנן: אדריכל יואב מסר

יזם: נאדוויה חברה להשקעות בע"מ

בעלות: אליהו חורי מימון והשקעות
חברת חשמל בע"מ

מצב השטח בפועל: על המגרש קיים מבנה בן חמש קומות וקומה חלקית המשמש למלון בשימוש חורג.

מדיניות קיימת:

עידוד המלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי אירוח וחיזוק עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים מסחריים.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0442426 תא/מק/4628 - נחלת בנימין 28
4 - - 2008-0008	דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז

מצב תכנוני קיים: תא/5000, תא/982, תנאים מגבילים 77-78 לרובע 5-6

יעוד קיים: מגרש מיוחד
שטח התכנון: 0.456
זכויות בניה: בהתאם לתכניות תקפות ולפי היתר מקורי מס' 504/64/23 משנת 1964
מס' חדרים: 44

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: שינויי ייעוד המגרש לייעוד עירוני מעורב ותוספת שימוש מלונאי לתב"ע קיימת

פירוט יעדים/שימושים:

מלונאות ומסחר

זכויות בניה:

שטח עיקרי				שטחי שירות				יעוד
מ"ר		%		מ"ר		%		
מ"ר		%		מ"ר		%		
מ"ר		%		מ"ר		%		
1600				325				מלונאות
325				325				
				1925				
				325				
				350				

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות מרתף, 6 קומות מעל הקרקע חמש + חלקית
גובה: 17.8 לא כולל קומת הגג
תכסית: 228.54 קומת קרקע, 207.58 קומה טיפוסית
קווי בניין: צידי-ימני 0, צידי-שמאלי 3, אחורי 5, קדמי 0

עקרונות ודברי הסבר נוספים: התכנית משנה את ייעוד המגרש מאזור מסחרי לייעוד עירוני מעורב, מוסיפה שימוש מלונאי וקובעת חזית מסחרית.

תחבורה: התכנית אינה מוסיפה חניות או משנה את המדרכות בהיקף התכנית ולכן אין לתכנית השפעות תנועתיות.

התייחסות לסביבה: התכנית אינה מוסיפה או משנה את התכנית שאושרה ע"י הרשות לאיכות הסביבה במסגרת
הבקשה לשימוש חורג ב- 2015 ולכן אינה נדרשת לנספח סביבתי.
כמו כן המלון אושר במסגרת הליך רישוי עסקים בשנת 2018.
על המלון לעמוד בכל התנאים שאושרו במסגרת חו"ד אקוסטית להיתר של א.ויקס מיום 23.5.2015 שאושרה ובתנאים לרישיון עסק.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט: ל"ר

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	1610.58	1610.58
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר	ל"ר

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0442426 תא/מק/4628 - נחלת בנימין 28
4 - 0008-223	דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז

מ"ר		
קומות	5	5
מטר		
תכנית	ל"ר	ל"ר
מקומות חניה	ל"ר	ל"ר

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחום התוכנית המוצעת :	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	+
	סימונים נוספים בתחום התוכנית :	רחוב עירוני (נחלת בנימין)	+
הוראות התוכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי :	4.2	+
	רח"ק מקסימאלי :	12.8	
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית :		
	מספר קומות מקסימאלי :	עד 8 קומות מרקם בנוי לשימור	6 קומות על קרקעיות 1 קומות תת קרקעיות
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון :	מתחם 502	+
הוראות התוכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון :	לא רלוונטי	+
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה :	אזור העדפת הולכי רגל	+

זמן ביצוע : שוטף

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0442426 תא/מק/4628 - נחלת בנימין 28
4 - 0008-23ב'	דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0442426	4628 נחלת בנימין 28 תל אביב	נדאויח חברה להשקעות בע"מ	אדריכל: יואב מסר מודד: רם בן חיים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית כוללת תוספת לשימוש מכלול לתב"ע קיימת. סבב קיום טאונשן: בניין משרדים אשר נבנה ע"ס ויתר 982 מ"ר ודוכסב למסלול ע"ס ויתר לשימוש חורג למלונאות, מספר ויתר: 1131-13. מאז שנת 2018 חבניק חקיקה משמש ומתפקד כמסלול.	ס"א (ג) חוק התרי"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחייא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
החוראות בתוכנית המוצעת	החוראות בתוכנית המוצעת	החוראות בתוכנית המוצעת
חוראות מיוחדות – סבבה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בסבבת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מספר אזור תכנון = 502	1. מרקם בנוי לשימוש עד 8 קומות יחילו חוראות מרקם לשימוש לפי סעיף 534 בתחום ההכרזה מגרשים הקטנים מ-500 מטר עד 6 קומות. 2. איזור מערב לתעסוקה ומגורים רחיק מירבי 3.5 יותר במקור למגבלת הנובה בוספס העיצוב העירוני ובחוראות מרקם בנוי לשימוש תמחיל השימושים ייקבע בגמר.
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימוש	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מערב לתעסוקה ומגורים נשפה עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימוש	מרקם בנוי לשימוש 5.3.4 בהתאם לסעיף 4.3.2 ובתאם לסעיף 4.3.2 מסמך מדיניות תואיל ותוכנית אינה מוסיפה זכויות בינה
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים	סעיף 3.1.1 (א) סעיף 3.1.1 (ב) שימושים כללים: מלונאות
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי היעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים	3.1.1 (א) לא רלוונטי. התכנית מוסיפה שימוש מלונאי
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים כללים	סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כללים

מס' החלטה 10/05/2023 4 - 23-0008	התוכן 28 507-0442426 תא/מק/4628 - נחלת בנימין דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז

הוראות ניהול	קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב למגורים ותעסוקה	רחיק בסיסי לפי סעיף 3.4.1(1) על פי תוכניות מאושרות	התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה המאושרות על פי תוכניות תקפות
הוראות ניהול	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת ובלבד שלא תתא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכנית המרבי המותר במגרש.	לא רלוונטי
הוראות ניהול	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי	לא רלוונטי. התכנית אינה מוסיפה זכויות.
הוראות ניהול	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטביעתה' ועלויה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי מסמך העיצוב העירוני	בהתאם למסמך העיצוב העירוני עד 8 קומות ובהתאם לטבלה 5.4 עד 6 קומות ובהתאם לאזור ההכרזה.	התכנית אינה משנה את מספר הקומות על פי המאושר וכוללת 6 קומות מעל הכניסה הקבועה.
הוראות ניהול	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי הסגירה, נטיית ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי הסגירה (4.2.3) הנחיות בדבר נטיית ועצים (4.2.4)	ללא שינוי
הוראות ניהול	הקצאה לצדדי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה לאזורים פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעד: (לדוגמה: אזור מגורים בבניה עירונית).	מחוז התקצאה לצדדי ציבור והקצאה לייקבע על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	ללא שינוי
הוראות ניהול	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין שטח מוסד ציבורי עירוני חדש או בין שטח של ימותחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת	בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי וימותחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד	סעיף 3.5 - מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	לא רלוונטי
הוראות ניהול	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1-3.6.18 תהליך נוגעת למגוון אזורי המאגדים תחת תהליך 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שכונות טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמון, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, במסמך העיצוב העירוני ו/או במסמך התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	לא רלוונטי
הוראות ניהול	הוראות למרחב הציבורי - סעיף 3.8 מולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשימושים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתח (3.8.4) מרחב תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תפן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספה תחבורה	אזור העדפת חולכי רגל לפי תא/5000	אזור העדפת חולכי רגל לפי תא/5000 לא רלוונטי תקן חניה = 0 עיט חיתר קיים.
הוראות ניהול	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרחב בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מרחם בנוי לשימור: על פי מסמך העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכוללים בשימור השימור העירוני או שנקבע לנביחם הוראות לשימור בתכנית	מרחם בנוי לשימור, מבנים עד 8 קומות לא נדרש מסמך מדיניות. התכנית אינה מוסיפה זכויות	מרחם בנוי לשימור, מבנים עד 8 קומות לא נדרש מסמך מדיניות. התכנית אינה מוסיפה זכויות

המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות			
לא רלוונטי		בכל שטח התוכנית	4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חווית דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
לא רלוונטי		אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח המיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מוקומי: שעקב בתכנית או בשימוש חסימור והעירונית.	4.5 הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
לא רלוונטי		בכל שטח התוכנית	4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חמויעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בניית אנדרה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	4628-0442426 תא/מק/4628 - נחלת בנימין 28
4 - 23-0008	דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז

שימוש בסעיף 4628 (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקוטר, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים ושונים, (א8) - תגדלת מספר היחיד, (א16) - תיססת שטחי בנייה ברשות עירונית, למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו- (א17) שבו.	
שימוש בתוכנית המפורטת	מחוז הסעיף
שינוי קטן (50%)	שינוי הוראות בדבר מינוי או עיבוד אדריכליים

תצהיר יחידות			
בדקתי את סוגיית הסכמות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, (מחקר את חפיות) כמסומן בסעיף 50 בסדפי דח.			
שם גוש משפחה	מספר ת.ו.	תחומה	תאריך
אורי כרמלי, אדרי	025332735		19-07-2022
חתימה חשבונית לועדה			
שם גוש משפחה	מספר ת.ו.	תחומה	תאריך
חראלה אברהם אורי,	2438976-9		14.6.2022

ד' תשפ"ב | 2022

הצהרות
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב סוכירות ועדה מחוזית)
גוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
תיאום סופי של מסמכי התכנית עם השירות המשפטי.
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:
אדי אביטן: נחלת בנימין 28 תוכנית בודדת משנה יעוד לעירוני מעורב ומוסיפה שימוש מלונאי על תב"ע קיימת מלון שעובד.
יואב מסר: מציג את התוכנית.
ליאור שפירא: מאשרת הפקדת התוכנית.
בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 27) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. תיאום סופי של מסמכי התכנית עם השירות המשפטי.
 2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0442426 תא/מק/4628 - נחלת בנימין 28
0008-23ב' - 4	דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז

מטרת הדיון – דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז

בתאריך 20.11.22 התקבלו הערות מתכנן המחוז כלדקמן :

התוכנית הנ"ל לא נקבעה כטעונה את אישור השר.
להלן הערות טכניות לתוכנית :

1. אין מקום להפנות לתוכניות קודמות (ראו סעי' 7 לעיקרי נוהל מבא"ת) , ניתן וצריך לרשום את השימושים המבוקשים : מלונאות , תעסוקה ומסחר.
2. יש חוסר התאמה ביעוד במצב המאושר בין המופיע בסעיף 3.2 לתשריט מצב מאושר.
3. צריך למלא את טבלה 5.

התקנון תוקן בהתאם להערות.

- עודכנה טבלה 5
- תוקן סעיף 3.2
- סעיף 1.6
- וסעיף 4

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את התיקונים ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0008-23ב' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את התיקונים ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0391482 תדמ"ת/4530 - ציר עתידים
5 - 2008-223ב'	עדכון הוועדה בפרסום לפי סעיף 106ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית (תכנית דרך)

מטרת הדיון: עדכון הוועדה בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית

----- **דיון קודם (מספר 15-0023ב' מיום 30/12/2015)** -----

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית (תכנית דרך)
מטרת הדיון: אישור ועדה מקומית לקידום התוכנית במסלול תדמ"ת.

זאת ע"פ סעיף 119 ב הקובע כי צריכה להיות החלטה של הוועדה המקומית שרואה בציר המתוכנן בתכנית כ"עורק תחבורה ראשי" ושניתן לראות בה כתכנית דרך כהגדרת המונח בחוק התו"ב.
 זאת בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית תל אביב.

מיקום:

אזור: קריית עתידים ולאורך דרך מס' 4.

תאור גבולות: ממזרח- כביש 4 ודיפו הקו הצהוב, מצפון – גבול שיפוט עיריית תל אביב, ממערב-שכונת נווה שרת, קריית עתידים ואזור תעסוקה רמת החייל, מדרום – גבול שיפוט עיריית תל אביב, בנחל הירקון.



מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

כתובת: ל"ר גושים וחלקות בתכנית:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
	6338	30,79,103,52,54,61,123,125,122,56,126,127,	34,4,11,85,124,128,120,
	6339		1,2,3,4,5,6,12,14
	6638	282	283,262,254,283
	6639		92,55,53,51,49,38,37,36,35,34,33,32,31,30,48,29,72,86,106,105,61,63,65,68,10,50,11,12,13,14,15,16,17,18
	6882		2,5

שטח התכנית: כ-185.098 ד'.

מתכננים:

עורך התכנית: אלוניס גורביץ' אדריכלים בוני ערים- אדר' עדו אלונים.
ניהול הפרויקט: וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ - אדר' גלי דולב.
תכנון תנועה: מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ- אינג' גבי שויער.
תכנון נוף: ד.מרגלית אד' נוף בע"מ- אדר' דורית מרגלית.
תכנון כבישים: חלו"א- אינג' סרג'יו גפני.
איכות הסביבה: לשם שפר איכות הסביבה - דר' רון לשם.
הידרולוגיה ניהול מי נגר: ת.ה.ל.- אלכס אברבובך.
מודד: דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות- רוני נשר.
תשתיות: ח.ג.מ
חשמל ותקשורת: טיקטין.
יזם: משרד התחבורה באמצעות חברת נתיבי איילון בע"מ .

בעלות: עירייה, מדינה ועוד.

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית כולל חלקים מרחובות ראול ולנברג, דבורה הנביאה, הברזל והארד בתחום קריית עתידים ורמת החייל וכן שטחים פתוחים המשמשים בעיקר לגידולים חקלאיים במרחב שבין קריית עתידים לכביש מס' 4.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000 מסמנת דרך חדשה לאורך כביש מס' 4 - להלן "דרך התעשיות" - שתחבר בין אזור מחלף אם המושבות לבין אזור מחלף מורשה, ותשפר את הנגישות של תושבי תל אביב והמועסקים במשרדים בצפון מזרח העיר למערכת הדרכים הארצית, כביש 4 וכביש 5.
 בנוסף, תכנית המתאר העירונית מסמנת את המשך הרחובות ראול ולנברג והברזל עד חיבורם עם "דרך התעשיות". חיבור זה יצור נגישות תחבורתית חדשה בין אזור קריית עתידים לבין כביש התעשיות ויקל על מערך התנועה המקומי.

מצב תכנוני קיים:

תכניות מתאר ארציות:

תמ"א 35- תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור.
 תשריט המרקמים מגדיר את רוב שטח התכנית כ-"מרקם עירוני" ואת החלק הדרומי של התכנית כ-"מרקם שמור משולב".

תמ"א 34/3/3 - תכנית מתאר משולבת למשק המים.
 נחל הירקון מסומן כעורק ניקוז ראשי בעל רצועת השפעה של 100 מ' מכל צד. פשט ההצפה של נחל הירקון

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמ"א/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

מסומן בחלק הדרומי של התכנית, עד קו המשך חיבור רחוב הארד לציר התעשיות. קידום התכנית מחייב קבלת חוות דעת של רשות הניקוז.

תמ"א 4/ב/34 - תכנית מתאר ארצית למשק המים – איגום, החדרה והידרולוגיה

חלק התכנית שבתחום קריית עתידים מוגדר כאזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום

תמ"א 4/א/23 - מערכת תחבורה עתירת נוסעים בגוש דן.

התמ"א מסמנת רצועה לתכנון קו מתע"ן (הקו הצהוב והקו הירוק) ברחוב ולנברג. כמו כן התמ"א מסמנת

אזור תחזוקה ותפעול מוצע (דפו קרית עתידים) בין תוואי הציר המוצע לכביש 4.

תמ"א 1/ג/10 – מעבר קווי חשמל עיליים ראשיים מרוטנברג לתחמ"ג פ"ת

בתשריט התמ"א מסומנת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ברוחב של 150 מ' העוברת בדרום שטח

התכנון. תוואי קיים ניתן לשינוי עד 100 מ'.

תמ"א 5/ג/10 - תכנית מתאר ארצית (חלקית) – תמ"א 10 לתחנות כוח ולרשת חשמל ראשית.

התמ"א הנקודתית מסמנת תחנת מיתוג הגובלת ברחוב הארד.

תת"ל/19, מת"א/19 - תכניות גובלות

תכניות מתאר מחוזיות:

תמ"מ 5 - תכנית מתאר מחוזית- מחוז תל אביב –

מסמנת חיבור רח' ולנברג לכביש רצועת הנופש כדרך עורקית מטרופוליטית מתוכננת. כמו כן מסומן

תוואי רכבת קלה על רחוב זה.

תמ"מ 2/5 - תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון, מחוז תל אביב.

התמ"מ מייצגת את רוב השטח התחום בין כביש 4 לרמת החייל כשטח לפיתוח בעתיד. רצועה לאורך תוואי

נחל הפרדסים (צפון-דרום) מסומנים כשטח לשימור משאבי טבע ונוף.

תא/5000 - תכנית מתאר ת"א יפו

תשריט ייעודי הקרקע של תכנית המתאר מסמן את רוב השטח בין כביש 4 לבין אזור התעסוקה ברמת

החייל כאזור לתכנון בעתיד (נווה שרת מזרח). תוכנית המתאר כוללת ציר ירוק מטרופוליני – בתוואי נחל

פרדסים..

בנספח התנועה מוצגת דרך התעשיות והמשך רחובות הברזל וולנברג עד חיבורם עם דרך התעשיות

כדרכים עירוניות.

בנוסף, בתכנית מופיע סימון של קוי המתע"ן עפ"י תוואי תמ"א 4/א/23

תכניות מפורטות עיקריות: תא/299, תא/738, תא/2658 ב', תא/2658 ד', תא/2576, תא/3677, תא/3843,

תא/2389.

יעוד קיים: דרכים, אזור תעשייה מיוחד, שצ"פ, קרקע חקלאית, תכנון בעתיד.

זכויות בניה: (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): התוכנית הינה תוכנית דרך ולפיכך אינה כוללת זכויות

בניה.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. השלמת מערכת הדרכים בצפון מזרח ת"א-יפו ויצירת חיבור חדש למערכת הדרכים הארצית

לכביש 4 וכביש 5 לשם הגברת הנגישות התחבורתית לאזור והקלה על מערך התנועה המקומי

באמצעים הבאים:

- קביעת דרך חדשה 'דרך התעשיות' שתקשר בין סביבת מחלף מורשה לסביבת מחלף אם המושבות ולכביש 4.
- זכות הדרך המוצעת של ציר התעשיות תכלול נתיב תח"צ ותאפשר שילוב קו רק"ל לאורך הציר, ככל שיוחלט להעביר לאורכו את הקו הצהוב.
- המשך רחובות ראול ולנברג, דבורה הנביאה והארד עד חיבורם עם 'דרך התעשיות'. התווית שלושת רחובות אלה תאפשר פיזור מאוזן של התנועה המגיעה לעיר מכיוון מזרח בצפון-מזרח העיר. כמו כן, הרחובות שצוינו יאפשרו נגישות לאזור 'נווה שרת מזרח' העתידי.
- הפחתת התנועה העוברת ברחובות השכונות של צפון מזרח העיר בעשרות אחוזים.
- יצירת נגישות חדשה לאזור רמת החייל

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמ"א/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

2. קביעת הוראות לניקוז ולניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 35 ולתמ"א 4/ב/34, באזורים בהם הדרכים המוצעות יחצו נחלים ורצועות נוף
3. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה/מבני דרך והוראות בנושאי פיתוח ותשתיות.
4. קביעת הוראות להפקעות ורישום שטחים ציבוריים.
5. קביעת שלביות ביצוע.

טבלת השוואה :

התכנית אינה מוסיפה שטחי בנייה, למעט זכויות הנדרשות למבנה דרך.

פירוט נושאי התכנון העיקריים:

דרך התעשיות:

הדרך נמצאת בתחום המוניציפאלי של תל-אביב יפו.
הדרך נקבעה בצמידות המרבית לתוואי דרך מס' 4 עפ"י תת"ל/19 ובצמידות מירבית לתחום דיפו הקו הצהוב לפי תמ"א/23/א/4.
דרך התעשיות מתחברת לבני ברק ולמחלף אם המושבות באמצעות גשר מעל נחל הירקון. בהתאם להוראות תמ"מ/2/5, הגשר יהיה צמוד במידת האפשר לגשר הקיים על כביש 4 בנקודת החצייה מעל הירקון.
רוחב זכות הדרך של ציר התעשיות יהיה 45 מ' ויכלול שבילי אופניים, נתיבי נסיעה ומדרכות רחבות להולכי רגל ורצועת גינון. כאמור, זכות הדרך המוצעת של ציר התעשיות תכלול נתיב תח"צ ותאפשר שילוב קו רק"ל לאורך הציר, ככל שיוחלט להעביר לאורכו את הקו הצהוב.

רחוב ראול ולנברג:

התכנית מציעה להמשיך את רחוב ולנברג עד חיבורו עם ציר התעשיות. רוחב זכות הדרך המוצעת היא 42.5 מ' ותכלול מיסעות, שבילי אופניים, מדרכות להולכי רגל, רצועת עצים, חניות ותוואי רק"ל.
התוכנית קובעת אמצעים להעדפת נסיעה דרך ציר התעשיות על פני רחוב ולנברג. החלק המוצע של רח' ולנברג חוצה את ציר נחל פרדסים.
בצומת הרחובות ולנברג ודבורה הנביאה יהיו הסדרי תנועה בתיאום עם מתכנני קו הרק"ל הירוק בצומת.

רחוב דבורה הנביאה:

בהיותו רחוב ראשי והמשכי ברובע צפון מזרח, סבור צוות התכנון שנון ליצור לרחוב דבורה הנביאה המשכיות לכיוון ציר התעשיות ולהעדיפו על פני המשך רח' הברזל, שהוא רחוב חד סטרי, מינורי יותר מרחוב ולנברג ומשלים אותו כחלק פנימי בשלד התפקודי של רמת החיל. רחובו המוצע של רחוב דבורה הנביאה הוא 31 מ'.
תוואי הדרך חוצה את נחל הפרדסים.

רחוב הארד:

המשכו של רחוב הארד ישמש גבול דרומי לפיתוח - ייעוד הקרקע מדרום הוא שצ"פ לפי תמ"מ 5/2 והוא מסומן כפשט ההצפה של נחל הירקון, ומהווה חלק מפארק הירקון. במצב הקיים והמאושר, קיימת "קפיצה" בהמשכיות רחוב הארד בהצטלבות על רח' הברזל. לאור התפקיד המשמעותי שיינתן לרח' הארד כמוביל תנועה מציר התעשיות אל רמת החיל, מציעה התכנית "ליישר" את הצומת הקיימת. פעולה הנדסית זו תחייב שטחים ב"יעוד "אזור תעסוקה מיוחד (חברת החשמל) שנקבע בתכנית מתאר תא/738. התוואי המוצע לרח' הארד משיק לתחמ"ג חברת החשמל, שאושר בתמ"א/10 ג 5/ אך אינו גורע ממנו.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

תוכן חוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

לא רלוונטי.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

שיתוף ציבור:

כנס יידוע הציבור 23.12.15.

זמן ביצוע:

ל"ר

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך.
תנאי להפקדה בפועל: כתב שיפוי ממשרד התחבורה/ נתיבי איילון

בישיבתה מספר 0023-15' מיום 30/12/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית ברנדר: מטרת הישיבה אישור הוועדה המקומית לקידום תוכנית "ציר עתידים" כתוכנית דרך. יזם את התכנית: משרד התחבורה והיא מקודמת ע"י חב' נתיבי איילון.
גלי דולב: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.
יהודה מאירי: האם קיימים שבילי אופניים?
גלי דולב: ישנה הטויה של שבילי אפנים בתוכנית.
שמואל גפן: איך יוצאים לדרך אם המושבות?
גלי דולב: מגשר הרליון.

ראובן לדיאנסקי: בתכניות תחבורתיות כאלה יש איזושהי סכנה של צוואר בקבוק. האם יש פוטנציאל ליצירת של צוואר בקבוק באזורים בת"א, והאם יש פוטנציאל סיכון? בנוסף לגבי שימור הגדות. הנחל אורכו 3 ק"מ, ישנה 3 גשרים יוצבו מעל הנחל באיזה מרחקים אחד מהשני. בנוסף איך דואגים שבזמן העבודות לא יחרבו את נחל פרדסים?
שמואל גפן: לגבי תעלת המים אמרת שבמקום תעלת המים יהיה צינור.
גלי דולב: אמרתי הפוך - במקום התעלה הקיימת היום התכנית תתיחס לחידוש הנחל. לגבי אורך הנחל הקיים, הוא לא 3 ק"מ כי אם כ-800 מטר. החלק שהיום נכנס לתעלה הפתוחה יוסדר ויפותח כנחל שירד דרומה לנחל הירקון. במידה ויפגעו חלק מהגדות יהיו הוראות לשיקומן.
ראובן לדיאנסקי: האם יש חו"ד בהקשר לשיקום הגדות, האם אפשר להסדיר ולשקם את הגדות. מכון שהערוץ נשפך לירקון האם לא צריך להיעשות תיאום?
גלי דולב: נעשה תיאום ראשוני והיה המשך. לתיאום.
מיטל להבי: זו תוכנית שנחוצה למזרח העיר. 1. רח' הברזל מדוע הוא לא נכנס לתוכנית?
2 כנס ידוע הציבור באיזה פורמט זה נעשה?

3. בכנס שהיה בעיר עלה חשש של התושבים מהפרויקט הזה בשל כביש הנופש שיזרים תנועה רבה לעיר? מלי פולישוק: דובר בזמנו על הרחבה של כביש 4 האם התוכניות הללו לא מונעות את הפיתוח? שנית לא ראיתי שימוש של תת קרקע לדרכים. מדוע אתם לא מתכננים כבישים בתת קרקע?
עידן עמית: האם יש חיבור לשביל האופניים גם צפונה לפארק הנופש וגם דרומה. בהקשר לנחל הירקון אבקש פירוט בהיבט של מרקם משולב לפי תמ"א 35. מה היחס של התוכנית לציר הירוק המטרופוליטני וכמה שומרים מרחק מהגדות של הפרדסים לכביש שהולך צפון דרום. אבקש לקבל הבהרה לגבי זרימת מעלה הנחל. דו"ח השפעה על הסביבה האם הוא נעשה בנוגע לשימור הגדות? לגבי המעברים מעל נחל פרדסים-מה הגובה של הכבישים מעבר למפתח של הולכי הרגל?

יו"ר ועד רמת החייל משגב אחיקם פיוזטנברג: יש השלכות של פתיחת ציר הנופש. פתיחת הציר תגרום לתושבי רמת השרון לעבור ברחוב ולנברג במקום לנסוע לכיוון פי גלגליות וכל התושבים של רמת החייל יקבלו אלפי רכבים. בכביש הנופש אמורים להבנות דירות מטעם רמה"ש וישבו בקצה 1500 דירות שהם בערך 3000 רכבים שיגלשו לציר של ראוול ולנברג. אנחנו מבקשים לבדוק אפשרות שתשאר כניסה מצומת מורשה לכביש ההעשיות, שימצא פתרון שיעקוף את ראוול ולנברג.
איתן מרמת חייל: ראיתי את החתך של 42.5 מ' מהמדידות שאני ראיתי זה אומר ששביל האופניים שנמצא בעורף הגולן מול הערד ימחק לא ראיתי את השביל בתוכניות. חייב לציין שכיום ברמת החייל בשעות אחה"צ אי אפשר לצאת מהשכונה ומדוע לא להזרים לאזור התעסוקה מציר אחר.
גילה אליראן: על הגדה של נחל פרדסים נבנתה גדר ולא תקנו את נושא הגדות, וחייבים לדאוג לנחל שלא יהרס ותהיה בכיות לדורות.

התוכן 507-0391482 תדמ"מ/ת 4530 - ציר עתידיים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית	מס' החלטה -

גלי דולב : אנחנו כאן בתיאום מלא עם רשות ניקוז נחל הירקון. הדיון כאן הוא לשם קביעת והכרזה לתוכנית דרך. התוכנית בתחילת הדרך עוד אין תסקיר אנחנו רק בשלב המקדים. נחל פרדסים לא מוגדר בתמ"א 34 ולמרות זאת הוא טופל בחלקו הצפוני בפארק הנופש עבור מינהל מקרקעי ישראל בתאום עם הגופים הירוקים והחברה להגנת הטבע. **(מציגה את נחל פרדסים במעלה ובמורד שלו)**. התכנון הנופי יעשה במסגרת תכנית נווה שרת מזרח. התמ"מ הגדיר את החיבור הישיר של הנחל לירקון. התוכנית תחזק ותנגיש את נחל פרדסים לסביבה. הפיכתו של נחל פרדסים לפארק עירוני תושלם כאשר יעשו את התוכנית של נווה שרת מזרח, ויחברו אותו לשכונה ממזרח. מאחר והדופן המזרחית יותר פנויה. תכנית הדרך תתייחס לכל ההוראות הנדרשות לגישור מעל הנחל וגדותיו.

רח' הברזל – הרח' מטופל בתוכנית 3561 (מציגה על המפה את התוואי). בעת בדיקת החלופות, נעשתה בחינה לגבי תפקיד רחוב הברזל ודבורה הנביאה- האם רח' הברזל הוא הראשי או דבורה הנביאה והתוצאה היתה שרחוב הברזל לא מספיק רחב כמו רח' דבורה הנביאה ולא יוכל להכיל את התנועה העוברת. ברח' הברזל כניסות לחניונים. הוא מתוכנן להמשיך עד דבורה הנביאה- ע"פ תכנית 3561. לגבי שיתוף הציבור- התקיים מפגש עם נציגי הוועדים. הצגנו את התוכנית והמשוב שקבלנו מחלק גדול מהמשתתפים שהתוכנית מבורכת חלקם לא תמכו בתכנית.

בנושא דרכים בתת קרקע – כשיש נחל ורוצים לעבור מתחתיו, היינו צריכים לחפור עמוק מאוד מתחת לנחל והיו נדרשים פורטלים ארוכים דבר שהיה יוצר חוויה עירונית לא נעימה.

כביש 4 – התוכנית להרחבתו נקראת תת"ל 19 היא מקודמת ואנחנו בתיאום על הגבול שלה. לענין התנועה - הפיתוח שנעשה בתחום רמת השרון, ע"י המדינה הוא המניע את התכנון מחדש של מחלף מורשה, מציגה במפה את התנועה והנגישות.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לקבל תסקיר מיועץ סביבתי לגבי שיקום הגדות, גאולוג ועוד חו"ד של אנשי מקצוע.

גלי דולב : העבודה בתחילתה ותכלול תסקיר השפעה על הסביבה ועבודה של מומחים בכל התחומים שידרשו לנושאי סביבה, נוף, נחלים וכד'.

מיטל להבי : למה רח' הברזל לא מגיע עד לכביש הנופש.

גלי דולב : הוא לא יכול להגיע, הוא לא יכול לעבור בתחום קריית עתידים ולכן אמור לפנות מזרחה, מעבר זה מתקיים ע"י המושך רחוב דבורה הנביאה.

עידן עמית : אנחנו מבקשים להיות נוכחים בשיתוף הציבור. בנוגע להגדלת הזרמת מים למעלה הנחל.

גלי דולב : אני לא מזרימה לנחל משהו שהוא לא דרך הטבע. אבל ברגע שאנחנו נסדיר את מעלה הנהר בדרך ידידותית לטבע יהיה רצף הידרולוגי מהמעלה למורד.

אחיקם ועד רמת החיל : הנחל יפה וטוב אבל אם הקטע (מצביע על קטע במפה) יחובר ויהיה מעבר מצומת מורשה דרך וולנברג לתל אביב וגם רמת השרון יהיה עומס לא יתואר, ולכן אנחנו מבקשים שהקטע לא יחובר לוולנברג.

גלי דולב : ע"פ תוכנית המתאר של תל-אבחיב-יפו וע"פ תמ"מ 5 ראול ולנברג מתחבר לציר הנופש. ברמה

העניינית לא לחבר את ראול ולנברג לא יהיה נכון לסגור את הצומת כי גם אתם התושבים לא תוכלו להשתמש ולצאת מהבתים שלכם. יש הדדיות של תנועה. הכוונה היא לתעדף את כיווני התנועה באמצעות הסדרי תנועה.

דורון ספיר : במידה ותיווצר בעיה בתנועה נוכל להסדיר בהסדרי תנועה את הנושא של ראול ולנברג.

אורלי אראל : אני מבקשת לתקן בחוות דעת הצוות את הדרישה לכתב שיפוי, אנחנו לא נוהגים לקחת כתב השיפוי ממשרד התחבורה ונתיבי איילון.

הועדה החליטה :

לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך. וביטול התנאי של כתב שיפוי ממשרד התחבורה/ נתיבי איילון. הדו"ח הסביבתי בדגש על הנחל יוכן ויוצג לחבר הועדה ראובן לדיאנסקי

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, מיטל להבי, שמואל גפן, אהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך)	
-	דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית (תכנית דרך)

מטרת הדיון: חוות דעת ועדה מקומית כחלק מהליך אישור תכנית דרך ע"פ סעיף 119 ב' (7) כתנאי לדיון בוועדה המחוזית והפקדה.

תחום התכנית - קו כחול



מצב תכנוני מוצע:

תוכנית זו, ביוזמת עיריית תל אביב יפו וחב' נתיבי איילון, נועדה ליצור בסיס תכנוני למערכת הדרכים בצפון מזרח ת"א-יפו בדגש על תחבורה ציבורית, ויצירת חיבור חדש למערכת הדרכים הארצית דרך כביש הנופש לכביש 4 וכביש 5, לחניון "חנה וסע" מתוכנן במחלף מורשה ולמתח"ם מאושר בגבול רמת השרון ותל אביב. כל זאת לשם שיפור הנגישות התחבורתית לאזור והקלה על מערך התנועה המקומי. התכנית משפרת את מערך התחבורה הציבורית עבור שכונות עבר הירקון ע"י קביעת מסוף אוטובוסים בתחומה. זכות הדרך תאפשר נתיבי תחבורה ציבורית כמפורט בנספח התנועה המנחה, ובנוסף רצועת שצ"פ שמלווה את ציר עתידים, כעתודה לרצועת מתע"ן ככל שיוחלט על כך.

ברקע התכנית, מגמות הפיתוח בצפון-מזרח העיר כוללות: התחדשות שכונת נוה שרת עד 7,500 יח"ד (בהתאם למדיניות מאושרת), תכניות במרחב אזור התעסוקה רמת החייל- תכנית הפניקס (מאושרת), שכוללת 46,500 מ"ר לתעסוקה ו-244 יחידות דיור, תכנית מרחב הארד (בתכנון) שכוללת שטחי תעסוקה רבים ומאות יחידות דיור ותכנית נווה שרת מזרח (בתכנון) עבור שכונת מגורים מעורבת שימושי מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור.

תכנית "ציר עתידים" מחברת את המשך רחובות ראול ולנברג ודבורה הנביאה עם "ציר עתידים". חיבורם של רחובות אלה תאפשר פיזור התנועה המגיעה לעיר מכיוון צפון-מזרח לאזור התעסוקה ושכונת

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמ"מ/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

נווה שרת המתחדשת. בנוסף, התכנית קובעת הוראות לשמירת רצועת נוף ונחלים בהתאם להוראות תמ"מ 5/2- מרחב נחל הירקון.

מטרת התכנית:

1. חיבור מערכת הדרכים המקומית אל מערכת הדרכים האזורית בדגש על חיבור למסופי תחבורה ציבורית וחניון "חנה וסע" מטרופוליני.
2. שיפור מערך התחבורה הציבורית ע"י קביעת מסוף אוטובוסים בתחומה ונתיבים לתחבורה ציבורית כהשלמה למערכת האזורית.
3. התאמת מערך התנועה המקומית למגמות התכנון באזור כמפורט לעיל.

מהות השינויים שבוצעו בתכנית:

- השינויים שעברה התכנית מאז אישור הוועדה המקומית לקידומה ב- 30.12.2015, הינם:
- א. עריכה ואישור תסקיר השפעה על הסביבה, וכן בחירת חלופה תכנונית לאורו.
 - ב. הוספת מסוף תחבורה ציבורית עבור 95 אוטובוסים.
 - ג. צמצום הקו הכחול ע"י הוצאת המשך רח' הארד עד לציר עתידים. תכנון המשך רחוב הארד יתבצע במסגרת תכנית נווה שרת מזרח המקודמת.
 - ד. הטמעת הוראות תת"ל 71/ג המאושרת (קו ירוק) ותת"ל 103 (מטרו) שבהכנה.
 - ה. התאמת תחום רצועת נחל פרדסים שנקבעה בתמ"מ 5/2 לשינוי מגרש התחמ"ג (תמ"א 5/ג/10), במסגרת הגמישות המותרת בתמ"מ.
 - ו. החלת הוראות סטטוטוריות להטמנת תשתיות, לרבות הסטת קווי מתח עליון מזרחית לתוואי נחל פרדסים, בהתאם לתמ"א 41 אשר בשלב העברה להערוך הרשויות המקומיות.

זכויות והוראות בניה:

התכנית מגדירה כ-1,100 מ"ר (עיקרי, כולל) זכויות בניה ביעוד מרכז תחבורה עבור מסוף האוטובוסים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

הוכן תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואושר על ידו בליווי מספר הערות:

- מקבלים את החלופה הנבחרת ללא רחבת התמרון ברחוב הארד.
- חלופת הגשר מתחת לדבורה הנביאה- מעדיפים שיפוע מגוון ולא קירות בשני הצדדים.
- לא מקבלים את חלופת ה"בוקס" בראול ולנברג.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

חו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

ככלל, ההנחיות סביבתיות תהיינה כפופות לחו"ד המשרד להגנת הסביבה ולתסקיר השפעה על הסביבה סימוכין: ID 3008151214500671 סימוכין תכנון: 21-102 מיום 21.2.2021, תיק: ציר עתידים. בנוסף:

1. איכות סביבה:
זיהום קרקע: אזור חובת בדיקות קרקע, אזור חובת בדיקת גזי קרקע ואזור רגיש להחדרת נגר עילי – נדרש סקר היסטורי. **רעש ואקוסטיקה:** יש להשוות את מפלסי הרעש עפ"י החיזוי עם מדידות רעש קיים ולוודא שלא ייגרם שינוי ביחס למבנים קיימים ומתוכננים ובעיקר בהתייחס לשימושים רגילים. יש להכין נספח אקוסטי לשלב ההקמה המפרט את מפלסי הרעש והרעידות הצפויים מהעבודות והאמצעים להפחתתם למבנים הסמוכים כולל תכנית ניטור לרעש. **איכות אוויר:** בוצע מודל פיזור מזהמים, התקבלו הנחיות הכוללות גם התייחסות למסוף אוטובוסים מתוכנן.
2. **זיהום אוויר:** יש למנוע זיהום אוויר מתאורות הכביש לעבר הנחל ופגיעה במערכות האקולוגיות.
3. **אקולוגיה:** התכנית כוללת התאמת תוואי נחל פרדסים ביחס לתמ"מ 5/2 ולמערך הרחובות המתוכנן: הסטה חלקית של תוואי נחל פרדסים והחזרתו לתוואי ההיסטורי, כך שיתנקז בחלקו הדרומי לנחל הירקון והסדרה של הגדות ופיתוח נופי באזורי. שיחזור של נחל פרדסים ההיסטורי מבורך משיקולים אקולוגיים והידרולוגיים והמטרה הינה חיזוק המערכת האקולוגית וגם כאמצעי להשתייך נגר ובשל היותו של נחל פרדסים חוליה חשובה לחיבור בין פארק גני יהושע מדרום והפארק המטרופוליטני העתידי המתוכנן – פארק רצועת הנופש, בשל כך, קיימת חשיבות רבה לשימור מופעי טבע ייחודיים הקיימים בנחל והימנעות מפגיעה בהם בכל שלב של תכנון וביצוע.
4. בהתייחס לחלופות התכנון לחציית נחל פרדסים, יש לקדם את חלופות הגשר ולא חלופת הבוקס במקטע ראול ולנברג על מנת לאפשר מעבר אקולוגי איכותי למגוון ביולוגי, להולכי רגל לאורך מסדרון הנחל ולמערכת הנגר. למרות שחלופת הבוקס מקודמת ע"י נת"ע אנו סבורים כי היא אינה מהווה את הפתרון הנכון. חלופה זו פוגעת בקישוריות האקולוגית של הנחל מההיבטים האקולוגיים, הידרולוגיים ונופיים.

תנועה ותחבורה:

התכנית תואמה מול אגף התנועה, המחלקה לתכנון ארוך טווח, והועברו הערות לנושא נספח התנועה, חתכי הרחובות ודרכי הבטחת הקמת מסוף האוטובוסים. התבצע תאום מול הרשות העירונית לתחבורה וחניה.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

שיתוף ציבור:

בוצע כנס יידוע הציבור בתאריך 09.06.21. המפגש היה משותף לתושבי השכונות ולאזורי התעסוקה. עיקר הנושאים שהועלו:

- הצגת תכנון תנועתי ברמה המטרופוליטית (ציר הנופש) ומקומה של תכנית ציר עתידים בראיה תחבורתית מטרופוליטית. התכנית מניחה תשתית סטטוטורית לחיבור צפון מזרח העיר לכבישים לפתרונות תחבורתיים מטרופוליטיים (חיבור לחניון "חנה וסע" ברמה"ש ומתח"ם רמה"ש, שיצמצמו את תנועת יוממים דרך שכונות המגורים של צפון-מזרח העיר.
- קביעת מסוף אוטובוסים בקצה רחוב ראוול ולנברג לשיבור מערך התחבורה הציבורית בצפון מזרח העיר (ובמקום מסוף זמני קיים הפרוש לאורך רח' דבורה הנביאה).
- הנחת תשתית סטטוטורית לתכנון ושיקום נחל פרדסים, בעל ערכי טבע עירוני, המשמש את תושבי השכונות הגובלות לשימושי נופש ופנאי.

חוו"ד צוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

ממליצים לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך לדיון בוועדה המחוזית ובכפוף להמלצות הבאות:

- תנאי להפקדת התכנית: כתב שיפוי ממושרד התחבורה/נתיבי איילון לנושא תביעות בהתאם להוראות סעיף 119ד' לחוק התכנון והבנייה.
- ביטול המשך ציר עתידים דרומית לרח' דבורה הנביאה המתוכנן. בתחום זה יחולו הוראות להטמנת תשתיות בלבד.
- שינוי תוואי נחל פרדסים ורצועת 100 מ לאורכו בהתאם לתמ"מ 5/2, ע"י הצמדתם למגרש התחמ"ג ובמסגרת הגמישות המותרת בתמ"מ 5/2.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: מביאים את התכנית לעדכון המלצה לאור שינויים בתכנון שנעשו מאז הומלץ ע"י הוועדה לקדם את התכנית כתכנית דרך. השינויים כוללים: שינויים בקו הכחול וצמצום דרכים, תוספת מסוף אוטובוסים ונתיבי תחבורה ציבורית והנחת תשתית סטטוטורית לשיקום נחל פרדסים. גלי דולב, מנהלת הפרויקט: מציגה את התוכנית ואת השינויים שנעשו מאז ההחלטה ב-2015. אסף הראל: מה המרחק מהתחנה הקיימת לתחנה של הקו הירוק. גלי דולב: מצביעה על המפה. אלון סיגלר, אגף תנועה: התוכנית מציעה מסוף עתידי גדול זה בסדר אבל צריך להבטיח כי יוקם המסוף הקבוע לפני שמבצעים בפועל את המשך דבורה הנביאה ובמקום המסוף הזמני הקיים בפועל. התכנית צריכה להבטיח שקודם מקימים מסוף חדש ואח"כ הורסים את המסוף הזמני הקיים. גלי דולב: בסדר גמור המסוף הקיים הוא על הכביש. דורון ספיר: צודק צריך להבטיח את המסוף. גלי דולב: עודכנתי שבשלב הסופי יהיו 7000 מקומות חניה ובשלב הראשון 4800 מקומות חניה במסגרת חניון הנתיב המהיר במחלף מורשה. הדרכים המתוכננות מוטות תחבורה ציבורית, הולכי רגל, שבילי אופניים ומדרכות רחבות. דורון ספיר: נאשר את המלצת הצוות.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמ"ת/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- ממליצים לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך לדיון בוועדה המחוזית ובכפוף להמלצות הבאות:
1. תנאי להפקדת התכנית: כתב שיפוי ממשרד התחבורה/נתיבי איילון לנושא תביעות בהתאם להוראות סעיף 119ד' לחוק התכנון והבניה.
2. ביטול המשך ציר עתידים דרומית לרח' דבורה הנביאה המתוכנן. בתחום זה יחולו הוראות להטמנת תשתיות בלבד.
3. שינוי תוואי נחל פרדסים ורצועת 100 מ לאורכו בהתאם לתמ"מ 5/2, ע"י הצמדתם למגרש התחמ"ג ובמסגרת הגמישות המותרת בתמ"מ 5/2.
4. תנאי לביצוע המשך רח' דבורה הנביאה וביטול מסוף זמני - הפעל בפועל של מסוף האוטובוסים בתחום התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור שפירא, אסף הראל

דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית 26/10/2022

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב בישיבתה מספר 910 שהתקיימה בתאריך 20.12.2021 החליטה על הפקדת התכנית והתכנית פורסמה לעיון הציבור בתאריך 26.8.22.

תכנית תא/מק/4530 "ציר עתידים", נועדה לאפשר את השלמת מערכת הדרכים בצפון-מזרח העיר תל אביב-יפו, יצירת חיבור חדש למערכת הדרכים הארצית, דרך כביש הנופש לכביש 4 ו-5, לשם שיפור הנגישות התחבורתית לאזור, בדגש על תחבורה ציבורית, ולהקל על מערך התנועה המקומי.

להלן התנגדות מהנדס העיר:

1. **מהות ההתנגדות:** תיקון שימושים מותרים ביעוד "נחל" - סעיף 4.4.1 קובע שימושים ביעוד "נחל" וביניהם הקמת גשרים לכלי רכב. אולם, התכנית מאפשרת גשר מעל נחל פרדסים עבור מעבר כלי רכב במסגרת תא שטח 204 ביעוד "דרך" (עם הוראות מפורטות עבור הגשר) ועל כן אין כל צורך לאפשר גשרים נוספים למעבר רכב בתחום ייעוד "נחל". כן יש להתיר הקמת גשרים להולכי רגל ורכבי אופניים.
2. **פרוט:** תיקון סעיף 4.4.1(3): "גשרים לרכבי אופניים והולכי רגל בלבד".
3. **מהות ההתנגדות:** מתן אפשרות לקירוי מסוף אוטובוסים בפאנלים סולאריים מעבר לשטחי הבניה המותרים למסוף ומתקניו.
4. **פרוט:** תיקון הערה (1) בטבלה 5: "יותר קירוי מרכז תחבורה בפאנלים סולאריים מעבר לשטחי הבניה המותרים".
5. **מהות ההתנגדות:** קביעת הוראות הפקעה לטובת הרשות המקומית, תיקון סעיף 6.5 בהוראות התכנית - "הפקעות ו/או רישום".
6. **פרוט:** תיקון סעיף 6.5: "השטחים ביעוד "דרך" ובייעוד "דרך ו/או טיפול נופי" יופקעו על פי כל דין וירשמו על שם הרשות המקומית, כשהם פנויים פינוי גמור מכל מבנה, חפץ, חזקה ואדם ופנויים משיעבוד כלשהו. השטח ביעוד "מרכז תחבורה" יופקע על פי כל דין וירשם על שם מדינת ישראל".
7. **מהות ההתנגדות:** אבטחת הקמת מסוף אוטובוסים כשלב ראשון ושמירה על מהות התכנית - קידום תחבורה ציבורית, ע"י תיקון שלבי ביצוע התכנית.
8. **פרוט ההתנגדות:** תיקון סעיף 7.1 שלבי ביצוע, באופן הבא:

שלב מספר	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מסוף אוטובוסים בתא שטח 810 "מרכז תחבורה"	
2	ביצוע דרך עתידים, תאי שטח 206, 200	א. הקמת מסוף אוטובוסים בתא שטח 810 "מרכז תחבורה"

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמ/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

3	השלמת ביצוע דרך עתידים	ב. הסטה בפועל של נחל פרדסים בחלקו הדרומי בתחום התכנית עד לירקון
4	הארכת רחוב דבורה הנביאה (תא שטח 204) וביטול מסוף קיים	הפעלת המסוף אוטובוסים בתא שטח 810

חו"ד צוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)
ממליצים לאשר את ההתנגדויות המפורטות לעיל ולהעבירן ללשכת התכנון המחוזית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון :

אלון גולדמן : מדווח על התנגדות מה"ע לתוכנית.

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חן קראוס, חן אריאלי, אלחנן זבולון

דיון נוסף: עדכון הוועדה בהחלטה למתן תוקף בכפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב')

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (ועדת משנה ב' להתנגדויות) בישיבתה מספר 1391 מיום 13/03/2023 דנה בתכנית והחליטה כדלקמן :

רקע:

- הועדה בישיבתה מס' 1387 מיום 9.1.23 החליטה על מתן תוקף לתכנית בכפוף לתנאים.
- לגבי קו המתח העליון, התכנית מאפשרת להסיטו ממקומו הנוכחי, נקבע בסעיף 3א במענה להתנגדויות ש"תסומן רצועת מגבלות בנייה לטובת קו מתח עליון מוטמן לאורך ציר עתידים ומסדרון התשתיות שמדרום (תאי שטח 200,850 ו-996). גבולות הרצועה יהיו בהתאם לגבולות זכות הדרך והדרך/טיפול נופי (רוחב הרצועה המורכבת מתאי שטח 200 ו-850). יצוין בהוראות התכנית, כי לאחר הקמת הקו תצומצם רצועת המגבלות בהתאם לתוצאות הבדיקה הסביבתית שתיערך טרם היתר/הרשאה.

החלטה :

- לצורך סיוע לקידום הטמנת קו המתח העליון מחליטה הוועדה כי בתאי שטח 200, 850, 996, 810, 206 ו-103 בקצהו המזרחי (במקטע הדרך המאושרת) יסומנו מגבלות בניה. רוחב רצועת המגבלות תהיה כרוחב זכות הדרך והדרך/טיפול נופי, ובמרכז התחבורה (תא שטח 810) רצועת מגבלות ברוחב של 20 מ' משני צידי הקו, בהתאם למסומן בנספח התשתיות. ניתן יהיה לצמצם רת רצועת המגבלות על בסיס בדיקה סביבתית לטווח ההשפעה של הקו בתכנית הבינוי או ההיתר, בסמכות הוועדה המקומית.
- החלטה זו תפורסם להתנגדויות לפי סעיף 106(ב) לחוק לתקופה של 15 יום, במהלכם ניתן יהיה להגיש התנגדות לוועדה. הפרסום יהיה בדומה להפקדה, למעט פרסום ברשומות ובשלט.

הפרסום האחרון בעיתונים התבצע בתאריך 31.3.2023, ולא התקבלו התנגדויות.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה קבלה דיווח על אישור התוכנית ע"י הוועדה המחוזית לאחר ביצוע פרסום 106ב' והעדר התנגדויות לפרסום.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0774752 תא/מק/4484 - תכנית המחוגה
6 - 0008-23ב'	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מרחב המחוגה המוקף ברחובות: אליפלט, המחוגה, הרבי מבכרך וקומפרט

כתובת: המחוגה 9-3, קומפרט 16-12, הרבי מבכרך 11-5



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083		חלק	167-168, 20-29	149

שטח התכנית: כ-8.8 דונם

מתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים

יעל בר מאור – אדריכלות נוף

אלבר אנדריא - הנדסת תנועה

קמיל טרשנסקי רפאל-שמאות מקרקעין

יזם: חברת פרשקובסקי בע"מ חברה לבנייה

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל:

התכנית מצויה במערב פלורנטין – אזור מלאכות ותעשייה זעירה המתחדש ומשנה את ייעודו למגורים ותעסוקה. מרבית מרחב התכנון מבונה בבניינים בני קומה המשמשים תעשייה, מלאכה ומוסכים. בפינת הרבי מבכרך מצוי בניין בן 5 קומות המושכר כ-20 שנה למשרד הבריאות ומשמש את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש יפו והדרום. בסמיכות לפרויקט מצויים ב"ס דרויאנוב (מדרום), מבני מגורים ותעסוקה בבנייה מרקמית, וגינת אליפלט מצדו השני של רחוב אליפלט המתחדש.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

702א' – אזור מעורב מערב פלורנטין:

- נספח ייעודיקרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. שימושים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.
- נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות
- נספח תחבורה: המרחב מצוי באזור העדפת הולכי רגל המצוי בתחום של 300 מ"ר מציר הקו רק"ל האדום. ציר שלבים/אליפלט מוגדר כדרך עורקית עירונית בו עתיד להבנות קו מטרו M2, ושביל אופניים.

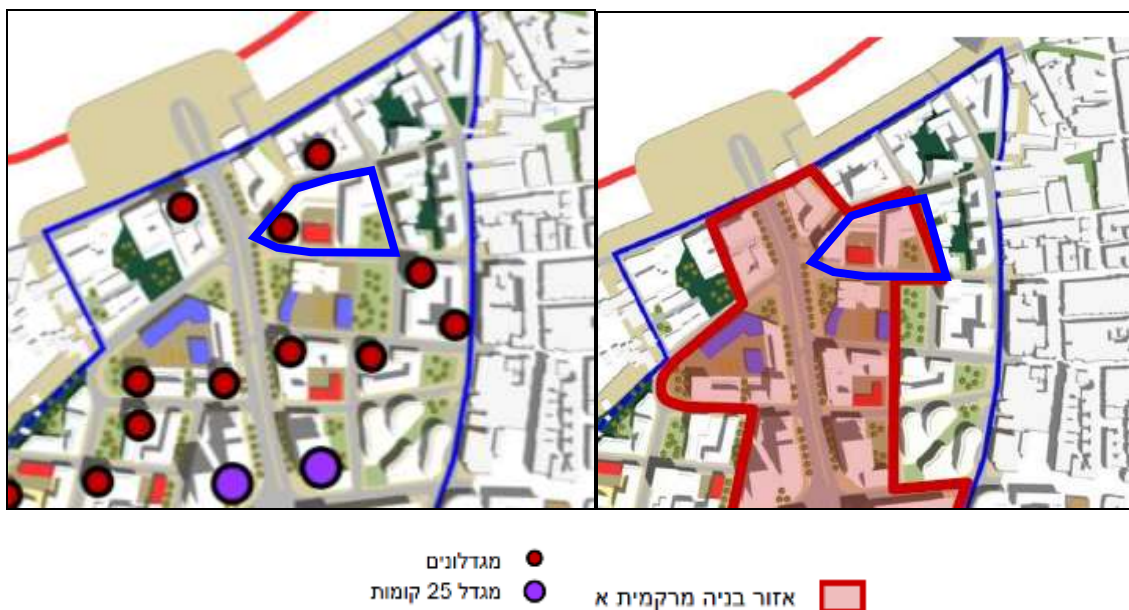
- יקבע מגרש לשטח ציבורי פתוח בסמיכות לבי"ס דרויאנוב.
- במגרשים הגובלים ברחוב שלבים יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 בהיקף של עד 25% משטחי הבניה.

ר-72 – ציר שלבים/ רחוב אליפלט :

- הרח"ק לאורך חזית רחוב אליפלט, פרט למוקדי התעסוקה, יהיה עד 6.
- גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה

מדיניות "שלבים" תא/9078 (אושרה ב-2019)

מדיניות עירונית המגדירה הנחיות לקדום תכניות חדשות לאורך ציר שלבים. הגדרת הקצאת קרקע לשטחי ציבור בהיקף 35% משטח התכנית. קביעת אופן חלוקת שטחי הבניה בהתאם לתמהיל השימושים המומלץ 80% למגורים ו-20% לתעסוקה. מתן הנחיות בינוי ופיתוח: גובה הבנייה המרקמית 9 קומות, בדופן אליפלט 15 קומות. שטח דירה ממוצעת 115 מ"ר ברוטו (רח"ק).



מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה: 2459 א' – שינוי לתכנית 397 בתחום מבנן הרבי מבכרך-המחוגה-קומפרט (אושרה ב-1992)

יעוד קיים: אזור תעשייה ומלאכה א'

שטח התכנון: כ-10.36 דונם

זכויות בניה:

1. אחוזי בניה הכוללים – 200%. 50% תכנית מקסימאלית לקומה
2. מספר קומות מקסימלי – 5 קומות (כולל קומת קרקע)
3. גובה בניינים – לא יעלה על 18 מ', לא כולל מעקה ומתקנים הנדסיים על הגג.
4. 2 קומות מרתפים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית "ע".
5. קוי בנייה – לחזית: 0 מ', לאחור: 6.0 מ', לצדדים: 3.5 מ' או 0 מ' עפ"י המסומן בתשריט

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית ושינוי ייעוד מ"תעשייה ומלאכה" ל"מגורים, תעסוקה ומסחר" ושטחי ציבור בהתאם למדיניות שלבים המאושרת.
2. הקצאת שטח ציבורי רציף בשטח של כ-2.5 ד' אשר ייצר רצף עם שטחי הציבור הסמוכים: בי"ס דרויאנוב, שצ"פ קומפרט, והגינה קהילתית הסמוכה. שטחי הציבור כוללים שב"צ (מגרש המרכז הקהילתי לבריאות הנפש) בשטח 1.2 ד' ושצ"פ בשטח של כ-1.3 ד'.
3. שמירה על רצף תפקודי של המרכז הקהילתי לבריאות הנפש במשכנו הנוכחי, על ידי העברת המבנה לבעלות עירונית כתועלת ציבורית.
4. שמירה על אופיו התפקודי של המרחב כמרחב יצרני, על ידי הגדרת חללים בקומת הקרקע לשימושים יצרניים שישמשו אמנים, אומנים, בעלי מלאכה, ושימושים יצרניים דומים.
5. יצירת בינוי מעורב שימושים, המחולק לשלושה מבנים סביב שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור/שצ"פ המאפשר את רצף שטחים הפתוחים עם השצ"פ ועם שטחים פתוחים סמוכים בסביבת מרחב התכנון.

פירוט יעודים/שימושים:

שטחי ציבור: כ-1.2 ד' למבני ציבור וכ-1.3 לשטחי ציבור פתוחים, יחד השטחים מהווים 35% משטח המבני. במגרש למבני ציבור ניתן יהיה להגיע להיקפי בנייה של עד 400%. שני מגרשים ביעוד "מגורים, תעסוקה ומסחר" ושפ"פ בשטח כולל של כ-4.6 ד'. שטחי הבנייה במגרשים אלה זה מחולקים באופן הבא: 80% למגורים ו-20% מסחר ותעסוקה. שפ"פ 31 הינו חלק ממגרש מס' 1 (הכולל בניינים A ו-B).

יח"ד: 187

צפיפות: 38 יח"ד לדונם (נטו, ביחס למגרשים ביעוד מגורים, תעסוקה ומסחר)
שטח ממוצע ליח"ד: 115 מ"ר ברוטו (כ-93 מ"ר פלדלת)

נתונים נפחיים:

3 מבנים סביב שצ"פ ושפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור : 2 מבנים בבינוי מרקמי לאורך רחובות המחוגה והרבי מבכרך ומבנה אחד בבינוי מגדלי במערב המרחב.
 מספר קומות: 10 (קרקע+8+קומת גג חלקית), 8 (קרקע+6+קומת גג חלקית) בבנייה מרקמית ו-16 קומות במגדלון במערב המרחב.
 תכסית: מגרש 1- 80%. מגרש 2- 70%. התכסית העל-קרקעית בכל המגרשים הסחירים היא כ-60%. בכל אחד מהמגרשים הסחירים ישמר 15% שטחי חלחול פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.



עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- במרחב התכנון ממוקם מרכז קהילתי לבריאות הנפש יפו. המרכז שוכן במקום בשכירות משנת 1998, ומספק את שירותיו מטעם משרד הבריאות. ישנה חשיבות כי המרכז לבריאות הנפש יישאר במבנה הנוכחי כדי שימשיך להיות כתובת נגישה עבור תושבי שכונות יפו ודרום תל אביב. לכן, מבנה המרכז יועבר לרשות העירייה כתועלת ציבורית, כדי שזו תבטיח את המשך פעילותו.
- בעלי חלקות 20-22 לא הביעו הסכמתם לקידום התכנית, לכן התכנית מחולקת לשני מגרשים נפרדים לאיחוד וחלוקה ולמימוש, כך שהבעלים לא תלויים אלה באלה. עקרונות התכנון לעניין ההקצאות והתועלות הציבוריות חלות על שני המגרשים. במגרש 1, בדופן אליפלט ניתן להגיע עד רח"ק 6, ובמגרש 2, בדופן רחוב הרבי מבכרך ניתן להגיע לרח"ק 5.
- שימושים יצרניים: כדי לשמור על אופיו היצרני של מרחב מערב פלורנטין, כפי שהיה מאז היווסדו, ובמטרה לאפשר מקום לשימושים אלה בתחום העיר תל אביב-יפו בבינוי משולבים חללים שנועדו לשמש פעילויות בעלות אופי יצרני, דוגמת סדנאות אמנים, אומנים, בעלי מלאכה, ושימושים יצרניים דומים.
- שטחים פתוחים: שכונת פלורנטין סובלת ממחסור בשטחים פתוחים. התכנית מציעה מגוון שטחים פתוחים נגישים שיתנו מענה למחסור בשטחים פתוחים, יחברו בין שטחים ציבוריים סמוכים, יטיבו את הקישוריות וההליכתיות, ויצרו תוספת שטחי חלחול. זאת ע"י הבטחת שטחים ירוקים, מגוונים ומוצללים לטובת מעבר ושהיית הציבור.
- שטחים פרטיים פתוחים: במרכז המבנן ולצד השצ"פ יתוכנן שפ"פ אשר יהיה חלק ממערך השטחים הפתוחים בתכנית ויהווה המשך רציף לשטחי הציבור הפתוחים. השטח הפרטי הפתוח מיועד לגינון

ופיתוח נופי לטובת ולשימוש הציבור. בכל שטח השפ"פ תיקבע זיקת הנאה לטובת הציבור. בדפנות השטחים הפתוחים מתוכננים שטחי מסחר, ושימושים יצרניים אשר ייצרו דופן פעילה למרחב.

- **שטחים ציבוריים פתוחים:** יקבע שצ"פ (תא שטח 22) בסמיכות לבי"ס דרויאנוב, וישתלב ברצף של שטחים ציבוריים עם הבית ספר, הגינה הקהילתית והמרכז הקהילתי לבריאות הנפש. מדיניות שלבים מנחה על קביעת שצ"פ מדרום לשצ"פ זה, מזרחית לבי"ס דרויאנוב – לחיזוק רצף השטחים הירוקים. בתת הקרקע של השצ"פ הצפוני (תא שטח 21) תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לשטחי החנייה של השימושים בעלי אופי ציבורי ולמגורים. לא תותר חנייה בתחום זיקת ההנאה.
- התכנית מביאה לשיפור הרצף העירוני להולכי רגל בחיבוריות שהיא מייצרת עם השטחים הפתוחים בסביבתה: גינה קהילתית, שצ"פ פבריגט, שצ"פ החרש אמן ועוד.

- **ניהול מי נגר:** 15% מכל מגרש תכנון סחיר יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. בתכנית העיצוב ניתן יהיה לנייד את שטחי החלחול ממגרש תכנוני 2 למגרש תכנוני 1 באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לפחות 12% משטחי החלחול של מגרש 1 ירוכזו בצמידות לשצ"פ 22 להשלמת חטיבת חלחול גדולה אחת.

- **תמהיל מגורים:** בהתאם למדיניות שלבים, ולאור הצורך לייצר מצאי יח"ד גדולות בסביבה של יח"ד קטנות, נקבע כי שטחה של דירה ממוצעת יעמוד על כ-93 מ"ר. לצד זאת, הוגדר תמהיל מגורים שיבטיח היצע מגוון של יח"ד המתאים לסוגי משקי בית מגוונים:
 - א. לפחות 20% דירות קטנות- בשטח של 40-65 מ"ר
 - ב. לפחות 20% דירות בינוניות- בשטח של 66-90 מ"ר
 - ג. לפחות 30% דירות בינוניות גדולות- בשטח של 91-120 מ"ר
 - ד. השטחים המצוינים לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות פנים דירתים.
 תמהיל סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. בחישוב התועלות הציבוריות, נמצא כי לא ניתן לבקש יח"ד דב"י נוספות על התועלת הציבורית המתקבלת מהעברת המרכז הקהילתי לבריאות הנפש.

- **חזיתות מסחריות – בחזית הבניינים הפונה כלפי הרחובות המקיפים, מתוכננת חזית מסחרית באורך שלא יפחת מ-70% מאורך החזית. בחזיתות הפונות כלפי פנים המבנן מתוכננות חזיתות של חללי השימושים היצרניים.**

- **שלביות:**

מספר שלב	תיאור שלב	פירוט השלב
1	פיתוח מגרש 1	1. היתר בניה למגרש 1 יכלול את שפ"פ 31 ויהיה כפוף להיתר הריסה ופיתוח בשצ"פ 22. 2. אכלוס מגרש 1
2	פיתוח מגרש 2	היתר בניה למגרש 2 יהיה כפוף להיתר הריסה ופיתוח בשצ"פ 21. אכלוס מגרש 2 מותנה בפיתוח שצ"פ 21
3	הבטחת רצף תפקודי של המרכז הקהילתי לבריאות הנפש	עם אישור התכנית מגרש 11 - המרכז הקהילתי לבריאות הנפש יירשם על שם עיריית תל אביב - יפו



חו"ד תחבורתית:

1. המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
 - א. במקביל לרחוב אילת ובמרחק של פחות מ-300 מ' קיימת תחנת אליפלט של הקו האדום.
 - ב. ברחוב אילת צפונית למתחם ובמרחק 50 מ' בלבד קיים ציר העדפה לתח"צ.
 - ג. בצמוד למתחם (מרחק אפס) מתוכנן תוואי המטרו M2, המרחק מתחנת המטרו הוא כ-350 מ'.
 - ד. דרומית למתחם ובמרחק פחות מ-300 מ' קיים ציר העדפה לתח"צ לאורך ציר סלמה

2. תקני חניה לרכב פרטי

2. תקן החניה שנקבע לתוכנית שבנדון מותאם להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב כלהלן:
 - תקני החנייה לרכב פרטי הינם מקסימליים.
 - מגורים כ- 187 יח"ד לפי תקן 0.8:1.
 - משרדים כ- 3367 מ"ר עיקרי לפי תקן 1:350.
 - מסחר - תקן 0.
- סך מקומות החניה נדרשות בפרויקט כולל נכים לא יעלה על 163 חניות ובנוסף חניה תפעולית(טנדרים) במרתף.

3. הולכי רגל

- 3.1 רוחב המדרכות ברחובות הסובבים של המתחם רחב כלהלן
 - ברחוב הרב' מברכך 5.5 מ'.
 - ברחוב קומפרט 5 מ'.
 - ברחוב המחוגה בחזית של המתחם 5 מ'.
- 3.2 בנוסף לנ"ל מתוכננות זיקת הנאה להולכי רגל בתוך המתחם במפלס הקרקע המחברת בין צומת המחוגה /קומפקט בצד הדרום מזרח לרחוב הרב' מברכך בצד הצפון מערבי, שטח זיקת הנאה במגרשים 21, 22 (שצ"פים) ו 31,32 (שפ"פ) הינו כ- 2229 מ"ר (רוחב משתנה).

4. רכב דו גלגלי

- 4.1 בפרויקט תוכננו 205 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 66 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפים.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 87 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

5. תחבורה ציבורית

מערך התח"צ העתידי כפי שהוזכר כולל מגוון רחב מאוד של אמצעי תחבורה ציבורית ותחנות של מתע"נים בקרבת הפרויקט.
הקו האדום במרחק עד 300 מ' (אזור א) בצד הצפוני של הפרויקט, קו המטרו M2 בצד המערבי בצמוד למתחם וצירי העדפה לתח"צ לאורך המערך התחבורתי ההיקפי ברחוב שלבים סלמה, אילת ועוד.

6. נגישות וחניונים

- 6.1 מערך הנגישות לשלושת החניונים משותף.
למגרשים הסחירים מתוכננת כניסה באמצעות רמפה משותפת (הראשון שיחל בבניה יבנה את הרמפה).
במגרש 11 שבו קיים מרכז לבריאות הנפש והמיועד לצרכי ציבור קיימת חניה תת קרקעית נפרדת.
לשלושת המגרשים 1,2,11 מתוך חמשת המגרשים שבתוך הקו הכחול.
6.2 הכניסה לחניה מתוכננת מרחוב הרב' מברכ בצד הצפון מערבי של הפרויקט.
בנוסף מתוכננת אופציה נוספת לרמפה חלופית ממגרש 2 מרחוב הרב מברכ.
6.3 עבור כמות החניות המצעות נדרשת גישה אחת דרך רמפה אחת
6.4 מתוכננת זיקת הנאה במרתפים בין המגרשים עבור רכב פרטי, אופנועים ואופניים.

7. מערך תנועה הקפי

מערך התנועה מסיבב למתחם הינו חלק מאזור ממותן תנועה הכולל רחובות חד סטריים (המחוגה, הרבי מברכ, קומפרט) ומיסעות צרות, מדרכות רחבות ועירוב שימושים ושילובי אופניים.
המרחב המתוכנן מאזן בין כלל משתמשי ונותן העדפה ברורה לתנועות רכות בתוך המרחב.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

התייחסות לסביבה: התכנית תואמת את דרישת מסמך מדיניות שלבים לקו כחול מינימאלי הכולל את כל המבני העירוני הקיים.

איכות הסביבה: האזור מסומן כאזור החשוד בזיהום קרקע. נערך דו"ח סביבתי הכולל סקר היסטורי, סקר אסבסט ונקבעה תכנית קידוחים אשר אושרה ע"י המשרד להגנ"ס. כתנאי להיתר בניה ידרשו קידוחי קרקע ויקבע אופן הטיפול בקרקע ככל שיידרש. בנוסף נערך סקר הצללות ורוחות.

התאמה למדיניות תכנונית תקפה- מדיניות "שלבים":

- א. הקצאה לצרכי ציבור 35% מהשטח הסחיר.
- ב. שצ"פ ברצף לשצ"פ הצמוד לבית ספר דרויאנוב.
- ג. בינוי מרקמי מלווה רחוב ובינוי מגדלי בדופן ציר אליפלט-שלבים.
- ד. שטח דירה ממוצע 115 מ"ר ברוטו.
- ה. עירוב שימושים: 80% מגורים, 20% תעסוקה ומסחר.
- ו. חזית מסחרית בהיקף המבני.



התייעצות עם הציבור:

במהלך תהליך התכנון התקיים מפגש בעלים בחלקות בתחום מרחב התכנון. במפגש, מרבית נציגי חלקות 23-29 ו-167 הביעו הסכמתם לקידום התכנית. חלקות 20-22 הביעו אי הסכמה לקידום התכנית. לאור חשיבות התכנית להתחדשות המרחב, מבוקש כי התכנית תקודם כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ושהוועדה המקומית לתו"ב תכנס כמגישת התכנית יחד עם היוזם.

התקיים מפגש יידוע ציבור משותף לתכנית זו ולשתי תכניות סמוכות במסגרתן הוצגו התכניות והחזון לפיתוח מערב פלורנטין. הציבור הוזמן לכנס יידוע ציבור באמצעות פרסום באתר האינטרנט של העירייה, חלוקת מנשרים ליח' הדיור והעסקים ברחובות הסמוכים לתחום התכנית. נתלו שלטי הזמנה לכנס. עד הפקדת התכנית יחולקו לבעלי העסקים הפועלים בתחום התכנית מידעון הסבר בנוגע להליך התכנוני המתגבש.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
שטחים למבני ציבור – בהתאם לבדיקה תכנונית ניתן להגיע עד 400% אחוזי בנייה בתחום המגרש. מגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה: מגרש 1- 600% (דופן אליפלט). השפ"פ בתא שטח 31 הינו חלק ממגרש זה. מגרש 2- 500% בכל אחד המגרשים תהיה חלוקה בין השימושים באופן הבא: 80% מגורים ו-20% מסחר ותעסוקה.	מלאכה ותעשייה - 200%	סה"כ זכויות בניה אחוזים

פורום מה"ע	תא/מק/4844 – מתחם המחוגה

מגורים – 21,406 מ"ר מסחר, ותעסוקה – 5,361 מ"ר סה"כ: 26,767 מ"ר	20,720 מ"ר	מ"ר	
תכסית: כ- 60% בכלל המגרשים הסחירים (כולל שפ"פ). בתא שטח 1 (ללא שפ"פ), התכסית לא תעלה על 80%. בתא שטח 2, התכסית לא תעלה על 70%	50%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	5,180	מ"ר	
10-16	5	קומות	גובה
קומת מגורים טיפוסית-עד 3.3 מ'. קומת תעסוקה-עד 3.8 מ' גובה קומת מסחר מיני 4 מ', מקסי' 6 מ'.	18 מ'	מטר	
תקן החניה המוצע יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, ולא יעלה על 1: 0.8 למגורים 1: 350 לתעסוקה 0 למסחר			מקומות חניה

זמן ביצוע: 15 שנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-07747525	שם התכנית המחוגה תא/4844	מגיש התכנית הועדה המקומית/עיריית תל אביב	עורך התכנית אדרי' מגדי רוזנמלד רוזנמלד-ארנס אדריכלים כוללנית
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלק התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת תמוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
מרחב "חמחמנה" ממוקם בין הרחובות הרבי מבכר, חמחמה, קומפרט, רצור אולפלט/שליבים הנמצא בשכונת פלורנטין. כיום משמש תאזור לפעילויות של חקלאות ומלאכה. התכנית מניחה שינוי יעוד ממגורש ביעוד תעשייה ומלאכה ליעוד למגורים ומסדות ציבור במגרש שימשוך לאכלס את המרכז חקלאותי לבריאות חמש, ושצייף לאורך רחוב קומפרט. בנוסף מתוכננים 3 מבנים מעורבי שימושים עם קומת קרקע מסחרית וקומות לתעסוקה ומגורים, בגובה 7,5,9,5,16 קומות. המבנים מתוכננים בקו בנין 0 לרחוב ומקוימים שפיים ושצייפים עם ויקת האוהא לציבור. שטח התכנית 8.9 ד'.	א. 62 (ג) חוק התו"ב התשפ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מזן) חוקי' 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים חתואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה שצוף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות כמתחמי חתבטן.	מתחם 702 א' – אזור מעורב מערב פלורנטין	מתחם 702 א' – אזור מעורב מערב פלורנטין: ירחיק 5
התאמת התוכנית	התאמת התוכנית	התאמת התוכנית
קיים מסמך מדיניות תא/5075 – יסדיניות שלבים התכנית מניעה שצייפ ברצף עם		

מגרש בית ספר דרומי/אגוז, בתחום מתחם 702א, תכניות מפורטות נוספות שבין ניתן יהיה לקבוע שצ"פ מתחמד נוסף. במגרש הנוכל ברחוב אליפלט מבוקש רחיים 6. מוצע בניין בן 16 קומות בחזית רחוב אליפלט, צ"פ חסמעת חסלה של 4 קומות קיים מסמך מדיניות תא/9078 – "ימדיניות שלבים"	בתכנית מפורטת יקבע מגרש לשטח ציבורי פתוח בצמוד למגרש למבני ציבור חקייים (כ"ים דרומי/אגוז). - תוספת 1 רחיים תותר לאורך רחוב אליפלט עד לרחיים מירבי 6 יחולו החוראות הנגזרות למתחם ר' 72 צ"פ שלבים באזור תכנון 703. - במגרשים הנוכלים ברחוב שלבים, יקבע שיטת מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים בחלק של עד 25% משטחי הבניה אשר ירוכזו בעיקר במקדי התעסוקה. - תרחיים לאורך חזית הרחוב פרט למקדי ותעסוקה יהיה עד 6. - גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסיבבת. - יחולו חוראות עיצוב רחובות כמפורט בחוראות ותכנית מפרק 5, סעיף 5.3.5. - מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך צ"פ שלבים, או לחלקים משמשיים ממנו, ולחייבים הבאים: 1. תתייחסות לשכונות משני צידי הצידי לרבות חקשרים בינותן 2. הנחיות למסודות ציבור עירוניים חדשים 3. תבאים לשילוב מגדלים לתעסוקה שנוכחים באזור חסמטון כמרקם ובו בניה נכונה מסיבבת 4. אופי החזית תמסחרית לאורך שלבים. 5. הנחיות לחתך הרחוב כך שלא יעלה על שלושה נתיבי נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים לחולני רגל בין השכונות ממזרח וממערב 6. אופי שילוב שביל אומניים ושטחים מנוונים לאורך הצידי	ר - 72 צ"פ שלבים/רחוב אליפלט	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים תמפורסים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - חוראות לעיצוב רחובות
+	סעיף 5.3.5 - חוראות לעיצוב רחובות. סייק א-ג	חוראות לעיצוב רחובות	

+ ממוקם בתכנית סמוכה – תא/4964 ממוקם מחוץ למרחב התכנון בנוסף הרחובות סלמה ואליפלט ממוקם מחוץ למרחב התכנון בדופן שדי ירושלים ממוקם מחוץ למרחב התכנון צומת לדרך איילת	קביעת יעודי קרקע – מבא"תים – מבני ציבור – מגורים, מסחר ותעסוקה – מסחר ותעסוקה – שצ"פ סי' 3.4.1 – סימבול	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים מוסד ציבורי עירוני חדש מוקד תעסוקה חדש כיכר עירונית ציר ירוק עירוני	קביעת ייעודי קרקע – 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	סי' 3.4.1 (א) (1) בקומות שפעל קומת הקרקע, מקבצי שימוש ראשיים – מגורים, מסחר, תעסוקה. (2) בקומות הקרקע ויתרו אן ורק השימושים המותרים ביעוד חוות מסחריות (בסעיף 3.4.3 להלן) סי' 3.4.3 א'2: מסחר, תעסוקה 1. סי' 3.4.1 א'3: בקומות קרקע ברחוב עירונית ויתרו השימושים ביעוד ציר מעורב בסעיף 3.4.2 סי' 3.4.3 ב'2: חוראות סי' 3.2.1 א'2: התכנית מוסיפה 187 יחיד	למי תשרוט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שימושים עיקריים – 3.1.1 (ג) תדורת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	סי' 3.4.1 א' מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2 סי' 3.1.1 ד' – שימושים נוספים עד 25% מהשטחים והסחורים סי' 3.1.1 ו' – שימושים כלליים למבנים ומסדות ציבור	למי תשרוט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים – 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	סי' 3.4.1 (ב'2) הרחיק תבניות מאשרות (2) הרחיק תמריב בכל מגרש ויקבע בחתאם לקבוע במרץ 5:	למי תשרוט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שטחי בנייה – 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.

			רח"ק 5 באזור 702א רח"ק 6 בדופן רחוב אלפלט סי' 3.1.3 – קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבנייה המרבי סי' 3.1.3 ב' 2-3 – תרומת למרחב הציבורי ותועלת חברתית משמעותית
+		קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 מיוט 8 התרחישים לפיהם תוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היישוב.	סעיף כללי ללא זיכוי נאוגרפי סי' 3.1.4 (ו) – ביטויים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק נוסף מעבר לרח"ק המרבי עבור סככות ומצללות סי' 3.1.4 (ח) מרפסות
+		קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר סי' 3.1.5 – שטחי בניה בתת הקרקע יחוי לפי 1 סי' 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובכבד שלא יבואו על השבון שטחי חניה ושירות נחוצים לתפקוד הבנין
		קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבותה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב, (סעיף 4.2.6-4.2.5, 4.2.2)	מספר קומות מירבי: עד 15 קומות לפי ר-72 – עד 12 קומות בדופן אלפלט סי' 4.2.2 – מספר קומות וגובה הבנייה סי' 4.2.6 – מספר קומות גבוהה ממספר הקומות במסמך העיצוב העירוני עליה ל-16 קומות כגניין הפיתוי על רחוב שלבים כולל תשומת חקלא
+		קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נדירות ועצים.	בכל שטח התוכנית סי' 4.2.1 – הוראות כלליות סי' 4.2.3, בניה בין קווי בניין לקווי מגרש סי' 4.2.6 – הנחיות מרחביות לגבי עצים
		הקצאת לערכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...לא המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם יקבעו בת הוראות בדבר הקצאת ו/או מיתות של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשרית אחורי רצוף: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים בסעיפים 4.1.1 א'-ד' הקצאת מדיניות שלבים הקצאת לרכי ציבור בתיואם של 35%
+		הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסופק בתשרית כיאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש חמושה למבנה ציבורי, בין אם ייעוד חדש ובין אם ייעוד על פי תכנית קודמת	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשרית אחורי היעוד סעיף 3.5.1 א' – שימושים מבנים ומוסדות ציבור סעיף 3.5.1 ב' – רח"ק העלית על 2.7 לפי בדיקה תכנית מוקדמת סעיף 3.5.1 ג'-ד' סעיף 2.5.3 (ב) יחולו הוראות ותכנית נושאות ע' התכנית כוללת מבנה ציבור לערכי קהילתי לבריאות הנפש ויתאפשר בו רח"ק 4

הוראות בדבר ועיצוב

מית"ב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי שע"פ 3.6.18 – 3.6.1 תחולאות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת התגדרות 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסורמוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימות, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח סקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מסורמוליני, עירוני או סקומי, רחוב עירוני, שכונתי או סקומי, גשר מעל דרך מרבית מהירח קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לסמורט)	מרחב ציבורי ש"פ	סעיף 3.6.1 א'-ד'	ש"פ חדש
מית"ב ציבורי	הוראות למרחב הציבורי – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתאר (3.8.4) מרכזי ותחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תוכן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נשפח תחבורה אזור תעמדת תולכי רגל דרך עורקית עירונית מועצת	סעיף 3.8.1 א'-ד' 3.8.1 ח' תכנית המסופה מעל 100 יחיד, ומגוון באזור העדפת הולכי רגל לפי חז"ד ותחבורות ס' 3.8.2 א'-קו בניין קו הבניין ותיח במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך ס' 3.8.2 ד'-דרך עורקית עירונית ס' 3.8.4 - קווי מתאר ס' 3.8.7 - תוכן חנייה	+ קיימות חז"ד תחבורות תכנית הסמכה לקו מתאר המאשר בנתכנת ארצית/מחוזית תח"ל 102 - קו המטרי, תנאי לחיתך תנאים עם נתיב.
מית"ב ציבורי	אזכור שיבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) ונאים למקדח (4.4.5) חסממות לשטות מחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	הבאים: 4.4.1 (ב) 4.4.1 (ג) 4.4.1 (ד) 4.4.1 (ה) 4.4.1 (ט) בניית ירוקת - סעיף 4.4.3 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.6	+ קיימות חז"ד סביבתית
מית"ב ציבורי	תשתיות - סעיף 6.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש הסיוע לתשתיות (6.6.1) הנחיות כלליות לחבנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2 - הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 - ניקוז סעיף 4.6.4 - ביוב	+ ככל אחד מהמגרשים המחירים יהיו שטחי תלחול בדיוק 15%, הפנויים מבנייה על ונתת קרקעות

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את החובות הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 14(2), וכן בסעיף קטן 14(א) למעט פסקאות 14(א), 14(ב), 14(ג), 14(ד) ו- 14(ה) שבו.		
שימוש בתוכנית המורטת	סעיף	מחוז הסעיף
איחוד וחלוקה של מגורים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן 14(א)	איחוד וחלוקה של מגורים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
קביעת קווי בניין	סעיף קטן 14(א)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שינוי בדבר הוראות כינוי	סעיף קטן 14(א)	שינוי הוראות בדבר כינוי או עיצוב אדריכליים
הטמעת חקלה במספר קומות	סעיף קטן 14(א)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 14(2)
הריסת מבנים וקביעת ויקות הגנה	סעיף קטן 14(א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות	
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (נמחק את המיותר) כמסמך בסעיף 14(2) במסמך זה.	
שם וזמן משפחה	מספר ת.ז.
אהוד כרמלי, אדרי	25333235
היועץ המשפטי לוועדה	מספר ת.ז.
שם וזמן משפחה	מספר ת.ז.
הראלה אברהם און,	2418976-7

תאריך: 2.8.2022

התקבל
גבי איילת סולמני – ראש עוף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
בוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפר)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה להשלמת המסמכים הנדרשים לנספח הסביבתי.
3. אישור יח' לתכנון בר קיימא לנספח הניקוז והטמעת מסקנותיו בתכנית.
4. הסכמים נכסיים לעניין השטחים הציבוריים ותחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
5. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון :

מישה דנילוב : תוכנית לאו"ח ולשינוי יעוד במערב פלורנטין באזור שמתאפיין בשימושים יצרניים ועכשווי הופך לאזור מעורב לתעסוקה מסחר ומגורים. התוכנית נותנת מענה למעבר שעובר המרחב, מצד אחד מייצרת אזור מעורב שימושים אינטנסיבי בדופן ציר שלבים אליפלט עם שטחי ציבור החוצים לשכונה, מצד שני שומרת על השימושים החשובים שקיימים היום. פעם אחת המרכז הקהילתי לבריאות הנפש שקיים שם משנת 97 ופעם שניה התכנית מייצרת שטחים לאותם שימושים יצרניים עדכניים ככל שיהיו במרחב הזה.

מנדי רוזנפלד : מציג את התוכנית

חן אריאלי : באחריות מי מנהל את השפ"פ

אורלי אראל : העיריה

מיטל להבי : אם אין תקנון שהדרפט יכול נתונים.

הראלה אברהם אוזן : אפשר לראות את התקנון בתכנון זמין וכל אחד מהציבור יכול לראות.

מישה דנילוב : במצב הנכנס כל התוכנית היא שטח סחיר למלאכה ותעשייה. אנחנו יוצאים עם 2.5 דונם שטח ציבורי 1.3 חום 1.2 שצ"פ.

מיטל להבי : מה ההבדל בין הפקעה להקצאה? למה מקצים בנין של משרד הבריאות? ולמה להעביר בעלות? סימנתם שבילים באמצע מקטעי דרך ואין מעברי חציה באמצע מקטעי דרך. האם ישבתם עם אגף התנועה כדי להסדיר עבירות בין הדפנות של הפרויקט הזה לבין הרחובות הגובלים איתו או כמו במשה דיין שיש שם שבילי שפ"פ שמגיעים לאמצע מקטעי דרך כמו בדרך החי"ל לכיוון המתנ"ס שם. האם תקן חניה למסחר אפס, איפה נכנסות המשאיות איפה הפריקה והטעינה איפה הם חונות ביחס לרמפות ולאזיה סוג משאיות הם מתוכננות.

חיים גורן : יש יזם/חברת בניה ויש ריבוי של בעלים פרטיים מה היחס איך הפרויקט התממש? יש שם פרויקט גדול שהתממש והאם יש קשר בין הדברים? למה הכוונה שנאמר שאנחנו נכנסים לנעלי משרד הבריאות בשל העובדה שיש שם ב"ח לבריאות הנפש? משרד הבריאות יפצה אותנו למעשה מה המודל מה השיקול? מה ההגדרה של השימושים היצרניים שיותר שם?

מלי פולישוק : כתוב שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למגורים ומסחר ויש הרגשה שדוחקים את המלאכה והאם אי אפשר להשאיר את המלאכה? יש שיפור בת"א בדרפטים מבחינת הצגת הדברים.

רוני קינסבורג : המבנה היום שיש את בריאות הנפש הוא מבנה פרטי שמושכר למשרד הבריאות.

האינטרס הציבורי הראשון להמשיך את התפקוד של בריאות הנפש. ברירת המחדל היתה 15% לדיוור בהישג יד ואיתה התחלנו.

הראלה אברהם אוזן : במצב הנכנס אין לא שב"צים ולא שצ"פים אנחנו מקבלים מגרש חום.

חיים גורן : האם זו הדרך היחידה לוודא את רציפות התפקוד של המרכז הקהילתי היא להעביר אותו לבעלות עירונית.

מישה דנילוב : המקום הזה מצטופף והופך להיות שכונת מגורים אינטנסיבית. בדרך כלל הפונקציה של בריאות הנפש היא לא הכי רצויה בקרב התושבים וככל שהיא תשאר בבעלות פרטית היא תדחק לטובת משהו אחר. פעלנו להעביר המבנה לבעלות עירונית כדי להיות בטוחים שהפונקציה תשאר ציבורית ונותנת מענה לתושבים והוא מאוד משמעותית במיוחד לתושבי הדרום.

חיים גורן : תיאורטי אם יש לי שב"צ במקום אחר אני לא צריך לגרוע כאן יח"ד ברות השגה ואני יכול לתת לו מקום במקום אחר.

מישה דנילוב : לגבי מנגנון ההקצאה לעומת ההפקעה

הראלה אברהם אוזן : התוכנית לקחה מגרש עם מבנה ושינתה יעודו למבנה חום. יש הקצאה לפי פרוגרמה של שטחי ציבור. בתוכנית שלנו השטח הזה הופך למבנה ציבור ונותן מענה לפרוגרמה של שטחי ציבור.

בנוסף בגלל שמקבלים מגרש לא פנוי ראינו בבינוי הקיים תועלת ציבורית. בפועל התוכנית הזו היא תוכנית של איחוד וחלוקה. תמיד אנחנו מכניסים בתוכנית הללו שליקס של הוראת הפקעה אם נצטרך את המגרש הזה לפני שהתוכנית או"ח תירשם. זו תוכנית או"ח וחלוקה.

מיטל להבי : המגרש הוא חלק מאו"ח והבעלים של המגרש הוא אחד היזמים באו"ח.

אירית לב הר : לגבי הפריקה והטעינה. יש היקף מסחר של 800 מ"ר שיפתרו בשתי עמדות פריקה וטעינה במרתפים. נושא החציות הרחובות מסביב הם רחובות ממותני תנועה. לעת תכנון הרחובות אפשר למצוא פתרונות ולא דווקא מעברי חציה.

מיטל להבי : תדאגי לגובה במרתפים למשאית/טנדר. אל תשלחי את הולכי הרגל ל120 מ' למעבר חציה ואם יש שביל שיוצא משצ"פ תתחילו עכשיו לתכנן את מעבר החציה ברח' ממותן תנועה כפי שאת מגדירה את הרחובות מסביב. במיוחד שהתקיים דיון שהופכים את פלורנטין לשכונת מוטת הולכי רגל.

אירית לבהר גבאי : מקובל

אירית סייג : לגבי המבנה לבריאות הנפש. אנחנו בתכנון של מקום מתחילים עם הבנה של המצאי, רואים מה רלוונטי לתכנון העתידי. במקרה הזה המבנה הוא הכרחי ומשמעותי לדרום העיר. המרכז הזה הוא המרכז הראשי למרכזי בריאות הנפש כמו ברח' הארבעה. לכן התחלנו מהמרכז בריאות הנפש איך הופכים אותו לשירות ציבורי אד-הוק ולא בחסדיו של יזם פרטי. בקשנו מאגף הנכסים שיבדוק את מצבו כדי שיכנס לתוכנית. אם היה לנו שומן אחר היינו נותנים זאת לדב"י ולדברים אחרים שצריכים. ככל שיותר שומן נעשה דב"י.

מלי פולישוק : מה לגבי המלאכה? האם אפשר לעשות מלאכה

מישה דנילוב : האזור מתפקד כמלאכה והגדרנו כאזור לשימושים יצרניים ומתאים את עצמנו גם לאומנים אמנים וגם מלאכות, ומלאכות עדכניות כמו מדפסות תלת מימד או ויטראז'ים. מה שישמור על רוח המקום בצורה עדכנית בלי שיהווה מטרד לסביבה הקרובה. זה במסגרת מרכיב התעסוקה שיכולה שטח שמיועד לשימושים יצרניים.

מנדי רוזנפלד : חשוב לנו לראות את בפלורנטין עם הוייב עם כל הציירים הצורפים וכד'.

דורון ספיר : מאושר להפקדה

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה להשלמת המסמכים הנדרשים לנספח הסביבתי.
3. אישור יח' לתכנון בר קיימא לנספח הניקוז והטמעת מסקנותיו בתכנית.
4. הסכמים נכסיים לעניין השטחים הציבוריים ותחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
5. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חן אריאלי, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2357 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

23/12/2022	מעריב הבוקר
23/12/2022	מקומון ת"א
23/12/2022	מעריב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית :

1. עו"ד הגר חדד: אירונמטל בע"מ, מאירה רובין, זוהר רובין, ודוד קוריאט
דם המכבים 38 מודיעין מכבים רעות
2. עו"ד שלו לביא משרד עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון בשם:
רמרז יצחק, רמרז אריאל, רמרז רחל, בצלאל יגאל ובצלאל
משה- בעלי חלקות 20-22 בגוש 7083.
דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. עו"ד הגר חדד: אירונמטל בע"מ, מאירה רובין, זוהר רובין, ודוד קוריאט אירונמטל בע"מ, מאירה רובין, זוהר רובין, ודוד קוריאט

מס'	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	15	שטחי הבנייה המבוקשים בתכנית המוצעת חורגים מהיקף זכויות הבנייה המותר ע"פ תכנית תא/5000, ומדיניות "שלבים". מתחם המחוגה אינו יכול לקבל רח"ק 6, אלא רח"ק 5 בלבד, היות ואינו לאורך רחוב אליפלט.	לדחות את ההתנגדות	תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת רח"ק 5 באזור 702א'-מערב פלורנטין, ותוספת רח"ק 1 לאורך רחוב אליפלט עד להגעה לרח"ק 6 במגרשים. התכנית תוכננה בהתאם כך שהמגרש בחזית הרחוב מקבל רח"ק 6. בשאר התכנית הרח"ק אינו עולה על 5.
2	29-32	התכנית מאפשרת הגדלת זכויות בנייה נוספת בסעיפים הבאים: - ס' ה' לטבלה 5 המאפשר המרה של 5% מסך השטחים המותרים לבנייה משטח שירות לשטח עיקרי ובתנאי עמידה בדרישות החוק". - הערה 1 לטבלה 5, המאפשר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות על ידי תכנון ממ"קים.	לדחות את ההתנגדות	אין בסעיפים אלה להוסיף זכויות בנייה לפרויקט, או להגדיל את נפחי הבנייה. סעיפים אלה מאפשרים דיוק היקף שטחי השירות, בשלב התכנון המפורט, ומתמריצים תכנון מרחבים מוגנים קומתיים המשפרים את איכות התכנון.
	31	סעיף ו' בטבלה 5 – מאפשר המרת שטחי שירות בתת קרקע בשטחים עיקריים.		תכנית המתאר מאפשרת מיקום שטחים עיקריים בתת הקרקע. סעיף זה נותן שיקול דעת לוועדה המקומית להמיר שטחי שירות לטובת שטחים עיקריים שלא למגורים. זאת בהתאם למדיניות עירונית הצופה כי באזורים הסמוכים לצירי מטען יקטן הביקוש לחניה בעתיד.
3	34	מבוקש שהתכנית תכלול את פירוט חישוב הזכויות שהתקבל בטבלה 5. מבוקש לפרוש בפני הציבור את מלוא הנתונים על מנת לאפשר לו לממש את זכותו להתנגד.	לדחות את ההתנגדות	לא נהוג לפרט את אופן חישוב זכויות הבנייה במסמכי התכנית. הציבור חשוף לשטחי הבניה המופיעים בטבלה 5 וזכותו להתנגדות אינה נפגעת. אופן החישוב נעשה בהתאם להוראות תכנית המתאר ומדיניות שלבים.
4	50, 45	הבניינים חורגים ממספר הקומות האפשרי בתא/5000 ומדיניות "שלבים". תוספת הקומות מעבר למותר במתאר אינה בסמכות הוועדה המקומית.	לדחות את ההתנגדות	במטרה להקטין את תכסית הבינוי ולהגדיל את השטחים הפתוחים, התכנית קומה בנסיגה מעבר למוגדר במדיניות "שלבים". זאת בוצע על ידי הטמעת הקלות על הקבוע בתכנית המתאר, בהתאם לסמכות הוועדה המקומית בחוק התו"ב.
5	58	בתכנית ישנה חריגה בגובה הקומות: גובה קומת מגורים של 3.3, וקומת גג עליון בגובה 6 מ'.	לדחות את ההתנגדות	תא/5000 מאפשרת גובה 6 מ' בקומת קרקע ועד 3.8 מ' לקומה טיפוסית. גובה קומה עליונה כולל גג למתקנים טכניים ומעקות גג כמתאפשר מהחלת הוראות החוק (סעיף 62א(א)(5)).

6	51	התכנית בתא שטח 1 משותפת לבניינים A ו-B, מבוקש להגדיר את התכנית של כל בניין בנפרד.	לדחות את ההתנגדות	הגדרה זו מבטיחה את היקף השטחים הפתוחים רצויים במגרש 1, ומאפשרת גמישות תכנונית בשלב תכנית העיצוב.
7	59	הבינוי המוצע חוסם את הנוף לים בדירות המתנגדים, וחסימת אור ואוויר מדירותיהם. מבוקש להזיז את בניין A ביחס לבניין המתנגדים.	לדחות את ההתנגדות	בדופן המזרחית של התכנית מתוכנן שטח ציבורי פתוח ושטח למבנה ציבור עם מבנה קיים בן 5 קומות. אין חשש לחסימת אור ואוויר. מבנה A מרוחק כ- 100 מ' מחלקת המתנגדים. התכנית מצויה בסביבה עירונית המתחדשת במבנים בעצמות גבוהה ובמרחק משמעותי מהים (כ- 750 מ').
8	63	הצפיפות המוצעת בפרויקט הינה צפיפות גבוהה (38 יח"ד לדונם). לא ברור על בסיס מה נקבעה צפיפות זו.	לדחות את ההתנגדות	הצפיפות נקבעה במסגרת במדיניות שלבים, מתוך ראייה רחבה של צרכי העיר והאזור.
9	67	התכנית קובעת את תמחיל המגורים רק לעניין 70% מהדירות. התמחיל הסופי ייקבע בשלב תכנית העיצוב. אין מגבלה לגבי שאר דירות המגורים, ולא ברור על בסיס מה נקבע מספר החניות ומענה לשירותים הנדרשים.	לדחות את ההתנגדות	התכנית קובעת מס' יחידות דיור, וגודל דירה ממוצעת. על בסיס אלה נעשה חישוב לעניין שטחי שירות וניתן מענה לצרכי ציבור. הגדרת התמחיל נועדה להבטיח מגוון יחידות דיור בתכנית.
10	74-77	התכנית מקצה תקן חניה 0 לשטחי מסחר. הדבר יגרום לעומסי תנועה בסביבת התכנית. הקביעה מנוגדת לתקנון התכנון והבנייה. התכנית מקצה 2 מקומות חנייה תפעולית בלבד, אין מענה לצורך הנוצר בתכנית בפריקה וטעינה.	לדחות את ההתנגדות	תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה) בהם מוגדר תקן מרבי למסחר (1: 50) וניתן בתקנות אלו במסגרת תכנית לקבוע תקן מופחת. התכנית מצויה בסביבה עירונית המשוררת היטב על ידי תחבורה ציבורית. במטרה להפחית עומסי התנועה בתשתית הרחובות הקיימת, ולעודד הליכתיות, נעשה טיוב הקישוריות אל התחב"צ, והוגדרו תקני חנייה מופחתים. ובזאת תקן 0- למסחר. ישנה הקצאה לחניות תפעוליות בתת הקרקע.
11	86	התכנית מאפשר תכנון רמפה אחת לשני מתחמי התכנון. א. הדבר מייצר עומסי תנועה. ב. מיקום הרמפה ישפיע על הסדרי התנועה.	לדחות את ההתנגדות	במסמכי התכנית מוצגות שתי חלופות למיקום הרמפה, שמאפשרות גמישות בהתאם לשלבויות המימוש בפרויקט. ריבוי כניסות לתת קרקע פוגע במרחב הציבורי וברצף הליכתי. הגם שמספר החניות בתכנית לא מצריך תכנון שתי כניסות.
12	87	התכנית מאפשרת שימושי מסחר 2 בקומה הקרקע בסתירה לתכנית המתאר תא/5000. יש להגדיר את אופי השימושים ומיקומם בפרויקט, על מנת לא לפגוע באיכות	לקבל את ההתנגדות בחלקה	תא/5000 מאפשרת שימושי מסחר 2 בקומות מעל הקרקע ובתת הקרקע. מוצע לעדכן את התכנית כך שתאפשר שימושים אלה בתת הקרקע. השימושים המותרים מוגדרים בתקנון

		המגורים.	התכנית.
13	93	פערים בין התכנית לבין המצגת בוועדה : - הוצג שפ"פ בשטח 4.6 ד', בפועל שפ"פ אחד בשטח 954 מ"ר. - לא הוצג גובה הקומות בפועל – הקומות הגבוהות מייצרות בינוי גבוה יותר ממס' קומותיו. - הוצג שטח דירה ממוצע של 115 מ"ר- לא מופיע בהוראות התכנית.	לדחות את ההתנגדות - הוצג כי שטח המגרשים הסחירים היקף 4.6. הכוללים שפ"פ. - גובה הקומות בהתאם לתא/5000 - שטח הדירה ברוטו הינו 115 מ"ר כנדרש במדיניות שלבים. בתכנית שטח זה מפורט בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
14	96	האזור חשוד בזיהום קרקע. לא נמצאה הוראה המתייחסת לסוגיה.	לדחות את ההתנגדות הנושא מקבל ביטוי במסגרת תנאים בהליך רישוי (סעיף 6.6), בהתאם לחו"ד סביבתית
15	101	התכנית אינה עומדת בתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות שלבים, כל האמור לעיל מבקשים לדחות את התכנית כפי שהיא	לדחות את ההתנגדות אין בטיעונים המפורטים לעיל כדי להציג נושאים החורגים מתכנית המתאר תא/5000, מדיניות שלבים או מסמכותה של הוועדה המקומית לדון בתכנית.

2. עו"ד שלו לביא משרד עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון בשם: רמרז יצחק, רמרז אריאל, רמרז רחל, בצלאל יגאל ובצלאל משה- בעלי חלקות 20-22 בגוש 7083.

מס'	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	8	זכויות הבנייה המופיעות בטבלה 5 אינן תואמות את הזכויות המופיעות באיזון. מבוקש לעדכן את מסמכי התכנית לפי טבלאות האיזון.	לקבל את ההתנגדות	מוצע לתקן את טבלאות האיזון בהתאם לשטחים מפורטים בטבלה 5 בתקנון.
2	11-12	תא שטח 1 קיבל רח"ק 6, ותא שטח 2 קיבל רח"ק 5. מבוקש לאפשר רח"ק 6 בתא שטח 2, בדומה לתא שטח 1.	לדחות את ההתנגדות	תא/5000 מאפשרת הגעה לרח"ק 5 באזור 702א'-מערב פלורנטיין, ותוספת רח"ק 1 לאורך רחוב אליפלט עד להגעה לרח"ק 6 במגרשים. בתכנית המגרש בחזית הרחוב מקבל רח"ק 6. בשאר התכנית הרח"ק אינו עולה על 5. לא ניתן לאשר רח"ק 6 למגרשים שאינם לאורך רח' אליפלט.
3	13-15 30	הוועדה המקומית מעודדת איחוד שני המגרשים לטובת הגעה לרח"ק 6. בעלי חלקות 20-22 מקופחים כי לא הגיעו להסכמות מסחריות עם מגיש התכנית. אין סיבה שתא שטח נפרד לא יקבל את הרח"ק המרבי.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לבקשת המתנגדים, ובמטרה להקל על תהליך המימוש, נקבע כי המתנגדים יקבלו מגרש למימוש נפרד בהתאם למיקומם הנוכחי. במגרש זה ניתן הרח"ק המרבי שמאפשרת תכנית המתאר בהתאם

				למפורט בסעיף הקודם.
4	18	חלקות 20-22 קרובות יותר מחלקות אחרות אשר קיבלו רח"ק 6.	לדחות את ההתנגדות	רח"ק נקבע בהתאם למגרשי תכנון שהתכנית מציעה ולא לפי חלקות מקור כפי שנטען בהתנגדות.
5	22	יש לקחת בחשבון שיקולי תכנון, כפי שמופיעים בתמ"א 70, המאפשרת נפחי בנייה גדולים אף מעבר לרח"ק 6.	לדחות את ההתנגדות	תמ"א 70 אינה מאושרת, ולכן לא ניתן לפעול על פיה. נציין כי גם בתמ"א 70 הרח"ק המינימאלי לאזור זה הוא רח"ק 5.
6	24	רח"ק גבוה יותר יאפשר לוועדה המקומית ליהנות ממיסוי גבוהה יותר.	לדחות את ההתנגדות	במסגרת הכנת התכנית נלקחים בחשבון שיקולים תכנוניים בלבד.
7	25	באם לא מתקבלות הטענות הקודמות יש לחלופין להגדיר תא שטח 1 ו-2 כמתחם איחוד וחלוקה אחד, היות ותכנונית מדובר במרחב תכנוני אחד.		החוק, התקנות ותקן 15 מאפשרים חלוקה ליותר ממתחם איחוד וחלוקה אחד כפי שמוצע וזאת בהתאם למיקומם במרחב, היקף הזכויות וההקצאות/תועלות לצרכי ציבור והאפשרות לעצמאות במימוש. המתחמים הינם בעלי מאפיינים שונים מבחינת מיקום במרחב, תכנון, שטח, והיקף תועלת ציבורית במצב היוצא. כמו כן, איחוד למתחם אחד עלול להוביל להקצאה משותפת (מושע), באופן שיוביל לקשיים במימוש ולעיכוב מיותר של הבניה (הליכי פירוק שיתוף).
8	31.2	יש להגדיל את מספר הקומות בתא שטח ל-13 קומות, בהתאם לממוצע הקומות במתחם.	לדחות את ההתנגדות	במגרש בינוי בן 7.5 ק'. בינוי בן 13 קומות לא תואם את מדיניות שלבים, ואינו נכון למגרש זה.
9	31.2	שטחן הממוצע של יחידות הדיור גדול מדי, ויש להקטינו. נוסף על תוספת השטחים מבוקש להפחית את שטחה הממוצע של יח"ד ל-86 מ"ר, ולאפשר הקמת 52 יח"ד.	לדחות את ההתנגדות	במגרש 36 יח"ד. הצפיפות נקבעה במסגרת במדיניות שלבים, מתוך ראייה רחבה של צרכי העיר והאזור. הגדלת מספר יחידות הדיור, עלולה לייצר עומס נוסף על התשתית הציבורית המצויה בחסר.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו והדרום)

לאשר את התכנית למתן תוקף, בכפוף להשלמת ההמלצות המופיעות בטבלת ההתנגדויות.

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט להלן :

1. ס' 12 בהתנגדות עו"ד הגר חדד (התנגדות מס' 1) – לעניין מיקום שימושי מסחר 2.

פורום מה"ע	תא/מק/4844 – מתחם המחוגה

2. ס' 1 בהתנגדות עו"ד שלו לביא משרד עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון (התנגדות מס' 2) – לעניין אי התאמה בין טבלאות האיוון לטבלה 5 בתקנון.

כך שמסמכי התכנית יכללו את התיקונים כמפורט להלן :

1. עדכון מסמכי התכנית כך שתאפשר שימושי מסחר 2 בתת הקרקע בלבד.

2. תיקון טבלאות האיוון בהתאם לשטחים מפורטים בטבלה 5 בתקנון.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע
7 - - 7 - 0008	דיון בהפקדה (2)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-570 ד' בצפון-מערב העיר, בתחום מרחב שדה דב שהתפנה.

גבולות:

מזרח: רחוב לוי אשכול ושכונות ל' החדשה ונופי ים

מערב: חוף הים

דרום: שכונת אשכול ותחנת הכח רדינג

צפון: רחוב מרק שאגאל

כתובת: רובע שדה דב

תחום תכנית מתאר תא/4444





מצב מוצע תכנית 1/4444



מצב מאושר תכנית תא/4444

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	מלא	88, 86, 84, 82, 80, 78, 305, 304, 279, 275, 89, 306,	
6634	מוסדר	חלקי	264, 87, 85, 83, 81, 79	
6634	מוסדר	מלא	,302,271,270	
6634	מוסדר	חלקי	308,281	
6634	מוסדר	מלא	,307,303	
6884	מוסדר	חלקי	2	
6885	מוסדר	חלקי	18-20,4	
6896	מוסדר	מלא	158,28	
6896	מוסדר	חלקי	29	
6896	מוסדר	חלקי	167	
6896	מוסדר	חלקי	204	
6900	מוסדר	חלקי	23,22,9,6	

שטח התכנית:

569.290 דונם ד'

מתכנן:

אדרי' מיכאל וינד, משרד ארי כהן - מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים

יזם:

רשות מקרקעי ישראל

בעלות:

מדינה (86.17%) / מדינת ישראל ופרטיים (3.64%) / פרטיים (1.49%) / עירייה (8.7%)

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת שדה התעופה (מלבד מגדל הפיקוח) ונמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי.
מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה מתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע, וברמה מפורטת את תשתיות העל.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/ 4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020
יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות.

שטח התכנון: כ- 570 דונם

זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 5,845 יח"ד סחירות ו-665,860 מ"ר
- 1,283 יח"ד מתוכן 983 דב"י עירוני ו-300 יח"ד מוגן ציבורי ו-104,070 מ"ר
- מלונאות 1,700 חדרים ב-87,600 מ"ר (לפי 51.5 מ"ר ממוצע לחדר)
- סה"כ 65,068 מ"ר מסחר, כולל 1,125 מ"ר מסחר במקדים לאורך הפארק החופי, 203 מ"ר מסחר בשצ"פים, 250 מ"ר מסחר בכיכרות עירוניות ו-3,220 מ"ר במגרשי דב"י עירוני.
- 147,555 מ"ר תעסוקה
- 263,399 מ"ר מוסדות ציבור (ללא דב"י)
- 127,450 מ"ר לחניה ציבורית במרתפי כיכרות עירוניות (כ-1,600 חניות).

מצב תכנוני מוצע:

"מרכז רובע שדה דב" הינו אחד משלוש תכניות המפרטות את תכנית המתאר לשדה דב מס' תא/4444 (מס' מקוון 507-0403931). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- מבא"ת ספטמבר 2007 עמ' 92

- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
- יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית ברמה רובעית, שכונתית ובמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות עירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – מרבית הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשרת מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החווייה העירונית של הולך הרגל**. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, מבני ציבור וכניסות למבני המגורים. בנוסף, לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. עבור כל העצים נקבעה מחויבות להקמת בית גידול שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.

השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים ציבוריים בנויים, כגון גני ילדים ומעונות יום, ושימושים ציבוריים נוספים לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

מגרשים עירוניים המשלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה: הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים עירוניים סביב חצר משותפת. בלוק המגורים מורכב משלושה טיפוסים בינוי – בנייה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של 18-20 ושל 25-45 קומות.

מגוון סוגי דיור: הבינוי כולל מגוון סוגי יחידות דיור, במגוון גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר.

תמהיל הדיור כולל דיור מכליל על מאפייניו השונים, דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות, דיורות, 350 יחידות דיור מוגן פרטי לקשישים, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי, 983 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. בנוסף לאמור לעיל, בין עיריית ת"א יפו לרמ"י נחתם הסכם בנוגע ליח"ד להשכרה בתחום התכנון שדה דב צפון ושדה דב מרכז. סה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת, עליהן יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מבוסס על מספר מרכיבים:

- פארק חופי בשטח של כ-133 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף ימה של העיר, ואשר לאורכו נמתחת טיילת להליכה ורכיבה.
- "מרחב השוטטות", שטח של כ-46 דונם בחלקה המערבי של התוכנית, אשר מתוכנן לשמש ככיכר עירונית שוקת, עם דפנות מסחריות, שימושי מלונאות ותרבות ומרחבי הליכה ושהייה. הכיכר תוכל לשמש גם כשטח התכנסות לאירועים, הפגנות וכיו"ב. הכיכר סמוכה לרצועת מבני ציבור חלקם מיועדים לשימושים כלל עירוניים וחלקם לשימושים רובעיים ומקושרת למערך רחובות ושבילים ציבוריים הסמוכים לפארק החופי.

- הפארק המזרחי, סמוך לרחוב 2040, בשטח של כ-7.5 דונם מהווה את הפארק הגדול בסביבותיו והינו מוקד שכונתי חשוב.
- הפארק הכלקוליטי (שטח בו נמצאו ממצאים ארכאולוגיים מהתקופה הכלקוליטית) מחבר בין שד' אבן גבירול לרח' 2040 כולל אתר ארכאולוגי שישומר כחלק מביצוע התוכנית בתיאום עם רשות העתיקות.
- שדרות הליכה רחבות על צירי מזרח-מערב - האחת בחלקו המערבי של רח' איינשטיין והשני בחלקה המערבי של שדרה 3. שדרות אלו אינן מכילות נתיבים לרכבים וישמשו הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב המגרשים.

תיאור מטרות התכנון:

1. פירוט תכנית מתאר תא/4444 (להלן: "התכנית הראשית").
2. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לתכנית הראשית: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
3. פירוט זכויות בנייה למגורים בהתאם לתכנית הראשית בהיקף של 7,128 יח"ד, מתוכן 5,845 יח"ד סחירות, 983 יח' דב"י עירוני, 350 לדיור מוגן פרטי ו-300 לדיור מוגן ציבורי.
4. פירוט זכויות בנייה סחירות במ"ר ברוטו בהיקף של 65,068 למסחר, 147,555 תעסוקה, 87,660 למלונאות, 769,930 מגורים.
5. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסחירות בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
6. פירוט זכויות לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
7. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לחצרות המשותפות.
8. קביעת קווי בניין.
9. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור לשהייה ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
10. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומירבי.
11. קביעת הוראות בינוי לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח
12. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
13. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומחזור אשפה
14. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
15. סימון מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה.
17. קביעת עקרונות ויעדי מינימום מחייבים לרמות הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.

18. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	7,376.58	1.30
דרך מאושרת	132,593.47	23.29
דרך מוצעת	3,426.63	0.60

2.84	16,147.19	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3.59	20,418.06	ככר עירונית
16.20	92,246.67	מבנים ומוסדות ציבור
3.92	22,335.72	מגורים ומסחר
13.61	77,452.53	מגורים ותעסוקה
1.32	7,535.37	מלונאות (אכסון מלונאי)
1.46	8,309.58	מסחר תעסוקה ותיירות
1.69	9,626.07	עירוני מעורב
20.58	117,158.82	פארק / גן ציבורי
7.55	42,994.3	שטח ציבורי פתוח
2.05	11,669.76	תעסוקה
100	569,290.75	סה"כ

נתוני מגורים:

סך יח"ד: 7,128 – 5,845 סחירות + 983 דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק התו"ב + 350 דיור מוגן פרטי + 300 דיור מיוחד ציבורי.

צפיפות: ממוצע 52.5 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): כ- 95.5 מ"ר

תמהיל:

- מספר יח"ד קטנות ששטחן 35-60 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד בינוניות ששטחן 61-85 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד גדולות ששטחן 86 מ"ר ומעלה "פלדלת": כ-2,747

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 5 עד: 45

תכסית מכסימלית מעל פני הקרקע ובתת הקרקע 80%

מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות

מגדלים בגובה 18-20 קומות, בגובה 30-45 קומות

קווי בניין:

קווי בניין 0 כלפי רחובות, שבילים

לכיוון שצ"פים 3 מטר.

לכיוון מבני ציבור 5 מטר.

תחבורה, תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

א. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת:

מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

השלד הראשי:

רח' אבן גבירול

מטבע הדברים, ציר "המשך רח' אבן גבירול" (כפי שהוא מכונה גם בתכנית 3700 אשר מצפון לרובע שדה דב), הוא עמוד השדרה של הרובע המתוכנן. רוחב זכות הדרך של הרחוב הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק" המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

רח' אינשטיין (שדירה מס' 5)

רוב אורכו של הרחוב מעוגן בתכנית סמוכה "הגוש הגדול", ואולם חיבורו הישיר לרח' אבן גבירול הופך אותו לרחוב ראשי במערכת של רובע שדה דב. הרחוב מתוכנן כדו-מסלולי אשר במרכזו שמורה רצועה לקו רכבת קלה – "הסתעפות של ה"קו הירוק" שיעדה רמת אביב, אוניברסיטת תל אביב וצפון-מזרח העיר.

רחוב הים

רחוב הים מתחבר אל אבן גבירול בעיקר באמצעות שדרה 3, ובאמצעות מספר שדרות רחב צרות נוספות, שדרות 2, 4, ו-6. הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה אל המעגנה הסמוכה ולגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

רחובות ש"י עגנון ולוי אשכול

רחובות ש"י עגנון ומערב ולוי אשכול במזרח נמנים כחלק מהשלד הראשי למרות שאינם נכללים בתחום התכנית כיוון שהם משמשים ככבישי גישה ראשיים לרובע החדש. מדובר על רחובות עירוניים ראשיים אשר משמשים גם את השכונות סמוכות, וגם כתנועה עוברת. בשניהם מתוכננים מספר נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניית ימינה ושמאלה.

השלד המשני:

ארבעה רחובות נוספים חוצים את הרובע בכיוון מזרח - מערב ומחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים.

רחובות אלה מחלקים את התוכנית למתחמים/שכונות. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד - מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 2, 3 ו-6), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת:

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורכבי אופנים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מאפשר רמת קישוריות גבוהה בכל תחום התכנית.

ג. חניה:

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של קרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים, וחניונים במגרשים פרטיים ישמשו, במידת האפשר, לרווחת התושבים, המועסקים

והמבקרים ברובע, כולל חניה לאופניים ורכבים דו-גלגליים כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ד. תקן חנייה – התייחסות רמ"י לנושא תקן החניה המבוקש:

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.

ד. חניונים ציבוריים עירוניים וחניה ברחובות

בתכנית מרכז הרובע מתוכננים שלושה חניונים ציבוריים עירוניים:

- חניון מרכזי תת"ק "ככר עירונית איינשטיין" – כ-800 מקומות חניה.
- חניון דרומי תת"ק בשטח ציבורי ממערב לרחוב 5 – כ-240 מקומות חניה.
- חניון דרומי תת"ק בשטח מבני ציבור בפיתח רחוב אבן גבירול ושדרה 3 – כ-600 מקומות חניה.

חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו יישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי. רמפות ירידה לחניונים במגרשים סמוכים יאוחדו במידת האפשר במטרה להקטין את ההפרעה לרציפות הולכי הרגל במדרכות.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב הקשיח העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת איינשטיין, תחנת לוי אשכול ותחנת דב. בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). יובהר שמדובר בהקצאת אחד משני נתיבי הנסיעה המתוכננים ברחוב לטובת אוטובוסים, ואולם תוך שינוי רוחב הנתיבים במסלול: כלומר, במקום שני נתיבים ברוחב 3.25 מ', (ובסה"כ 6.50 מ') יותקן נת"צ ברוחב 3.50 מ', והנתיב השני ברוחב 3.00 מ'. הרחובות המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 2, 3, ו-6) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ולעצור בתחנות, אך לא יתאפשר בהם נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

ו. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים במערכת המטרופולינית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, רחוב איינשטיין ורחוב הים.

בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ ופארק החוף. באשר לתנועה בתוך השכונות, המערכת מגדירה אזורי מיתון-תנועה (כולל הגבלת מהירות הנסיעה שם ל-30 קמ"ש), כך שרוכבי אופניים יכולים לנוע בהם כגישה ישירה אל שבילי האופניים במערכת התחבורה הראשית.

ז. מודל תנועתי:

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה:

במגרש בדרום התכנית מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנית שמה דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

1. נוחות אקלימית

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות הצללה ורוחות שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם לנוחות האקלימית של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר.

התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאוורור המרחב הפתוח. כמו כן תינתן אפשרות לשימוש במערכת להשבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר. אלמנט סביבתי חשוב נוסף הוא מתן מענה לנושא טעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים.

2. ניהול מי נגר

- א. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.
- ב. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר – 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.
- ג. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- ד. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.

3. תשתיות ביוב ומים:

- א. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
- ג. מערכת הביוב בתכנית "מרכז הרובע" תתבסס על המאסף הקיים החוצה את תחום התכנית בקוטר משתנה 600-800 מ"מ לאורך גבולה המזרחי, וממשיך בתחום תכנית סמוכה, "מתחם אשכול" בקטרים 800-1250 מ"מ לכיוון ת"ש רידינג. קו זה יוגדל במעלה מקוטר 600 מ"מ לקוטר 800 מ"מ ובמורד יועתק מקומית לצורך התאמה לתוואי הכבישים וחלוקת המגרשים. שינוי בעקרונות העתקת הקו יעשה בתיאום מול תאגיד מי אביבים.
- ד. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.
- ה. שימוש במים אפורים - התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר לנושאים הבאים:
- הוראות למיקום, סימון ושילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
 - קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.

4. תשתיות אנרגיה ותקשורת:

3.1 חשמל:

- א. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מדרום. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.
- ב. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. בחתך השירותים יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.

ג. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

3.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

ד. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המיני הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטוולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות. כמו כן, מתוכנן מתן מענה **לטעינה חשמלית** בחניונים הפרטיים והציבוריים ובמסוף התח"צ.

ה. ניהול ואגירת אנרגיה: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את הספקי צריכת השיא.

ו. מרכזי אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה, וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום המרכזים מסומן בתשריט יעודי הקרקע ובנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות ובהיבטים הסביבתיים.

ז. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

ח. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

5. תשתיות אצירה ופינוי אשפה:

- א. אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע שדה דב יבוצע באמצעות רשת פניאומטית.
- ב. מתוכננת תחנת מעבר במרכז הרובע. התחנה משולבת עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד' שיאפשרו לייצר חזית פעילה לרחוב.
- ג. התכנון כולל היבטים סביבתיים למניעת מטרדי ריח, רעש וכד'.

6. תשתיות לוגיסטיות ואספקה:

- א. התכנית הטמיעה עקרונות המעודדים שרשרת אספקה מקיימת הנשענת על חלוקת סחורות גם באמצעות כלים ייעודיים במגוון גדלים, כולל כלים לא ממונעים, וזאת לטובת צמצום ההסתמכות על משאיות אספקה.
- ב. במגרש המיועד לתעסוקה במרכז האזרחי (אבן גבירול פינת שדירה 3) שולב מרכז לוגיסטי שכונתי אשר יוכל לקלוט אספקה ממשאיות ולפזר את האספקה ברובע באמצעי תחבורה מגוונים. המרכז יוכל גם לשמש כמרכז חלוקה משולב עם מנחת רחפנים.

7. תיאום תשתיות:

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפדן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- התכנית המוצעת נסמכת על תסקיר השפעה על הסביבה שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

- א. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
- ב. תסקיר רחב ומקיף שכלל דיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- ג. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ד. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

- על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטעמו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

- א. **זיהום קרקע ומי תהום** - שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע. השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר.
- ב. **אקלים** - התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסך רוחות חזקות מדי.
- ג. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.
- ד. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה למרבה הצער לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.

- ה. **אזור הפארק החופי** - ישמר במידה רבה ויורחב כדי ליצור שטח ציבור פתוח וגדול לרווחת הציבור.
- ו. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נעשה מאמץ שלא להסתיר באופן ניכר מבטים לים של השכונות הקיימות ממזרח. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- ז. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- ח. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי קיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

עיצוב:

גבולות תכנית מרכז הרובע נגזרים מתכנית המתאר אשר חילקה את רובע שדה דב ל-3 תכניות מתוכם אושרה תכנית מפורטת אחת "תכנית אשכול".

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה.

בתכנית מרכז הרובע נמצא חלק משמעותי מהחזית המערבית הגובלת בים. חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, הממשיך לתחום התכנית הצפונית, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

1. בינוי:

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (5-9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים במרכזם, המהווים חצר משותפת לדיירים. בשטח החצר המשותפת תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במשך כל שעות היממה וימות השנה. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבן, שכנים, מטיילים ויוממים.

- בתחום מרכז הרובע מוצעים 16 מגדלים בני 25-45 קומות ו-18 מגדלים בני 18-20 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין, שדירה מס' 3 ורח' הים. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבנה, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.
- מלבד מבני המגדלים למגורים, תכנית הבינוי נמנעה מלהסתמך על טיפוסי בינוי חזרתיים ובמקום הציעה תכנון מבנים שמטרתו העצמת דופן הרחוב מחד ויצירת חצר פנימית איכותית מאידך, כל זאת בהתאם לתנאי תא שטח ספציפי (ולא גנרי).

2. שטחים פתוחים:

- סקר עצים: לתכנית בוצע סקר עצים ע"י אורי מאירוביץ', אגרונום מוסמך, אשר אושר עקרונית ע"י פקיד היערות העירוני. בשל היקף התכנית והשינויים הטופוגרפיים המתוכננים, מספר העצים הנדרשים לכריתה גבוה. בהתאם לכך, הסקר נדרש לאישור פקיד היערות הארצי.
- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לטיילת רדינג ולפארק הירקון, וממשיך צפונה בתחום תכנית צפון הרובע. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק מתוודך בין הסביבה המבונה לסביבות הים. פארק זה כולל מוקדי מסחר ופנאי ומתוכנן כמוקד רובעי חשוב. פארק המסלול ממשיך לתוך תחום צפון הרובע אולם בתצורה מבונה משני צידיו.
- פארקים- שצ"פים כגון הפארק המזרחי, פארק מרחב השוטטות והפארק הארכאולוגי הינם בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל (ביניהן כיכר איינשטיין) וכן יוכלו לאפשר, במידת הצורך, תשתית חניונים ציבוריים תת קרקעיים לרכבי אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי.
- השבילים ברובע מרכז מאפשרים מעברים בכיוון מזרח מערב וצפון דרום, ההפניה של מזרח-מערב מאפשרת, בנוסף לקישוריות נוחה, שימוש במשטר הרוחות לצינון המרחב הבנוי.
- הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

מבני ציבור

התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:

- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור;
 - מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיור בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
- פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה, ובנוסף, לחלק מהצרכים העירוניים והרובעיים של השכונות הגובלות.
סך השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתוכנית מרכז הרובע - כ-92.2 דונם.

מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי

- פארק המסלול – ברצועה מצפון לדרום ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. עובר בחלקו הדרומי בתחום מרכז הרובע וממשיך צפונה לצפון הרובע. התכנית משמרת את התוואי.
- טיילת המסלול משמרת תוואי של מסלול קודם שעבר ממזרח (רח' לוי אשכול) למערב. טיילת זו מתחילה בתחום תכנית אשכול וממשיכה מערבה עד למפגש עם הפארק החופי לאורך רצועת החוף.
- מגדל הפיקוח אשר שימש את שדה התעופה ישוקם בתוך כיכר עירונית ויאפשר שימושים בעלי אופי ציבורי במבנה
- מתחם עתיקות מהתקופה הכלקוליתית ישוקם בתוך שצ"פ בתיאום עם רשות העתיקות.

תכנית עיצוב אדריכלי:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2105 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש

הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון. המשך התהליך, שעיקרו עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות, אושר בתת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 20.2.22.

במסגרת התהליך התקיימו עד כה 3 מפגשי עדכון הציבור:

1. ב-6.4.22 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים:
 - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים
 - חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
 - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
 - הליכה ברגל ושבילי אופניים
 - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
 - פריקה וטעינה
 2. ב-28.4.22 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
 - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
 - עקרונות עיצוב מחייבים
 - קיימות וסביבה: ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים
 3. ב-31.5.22 התקיים מפגש בנושא **שטחי ציבור**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - פרוגרמה לשטחי ציבור
 - מיקומי וסוגי בתי ספר
 - סוגי מוסדות הציבור המתוכננים
- בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444, כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל, ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.
- עיקרי המפגש הראשון:
- אדר' מיכאל וינד, עורך התוכנית, הציג את החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
 - לאחר מכן, הוצגו עקרונות התכנון של רובע שדה דב:
 - הרובע חולק ל3 שכונות, עם תשתיות המחברות ביניהן.
 - לאורך הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה.
 - הרובע יהיה מעורב שימושים ויכלול מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
 - פירוט סך השטחים והפרוגרמה הכמותית והאיכותית
 - במהלך ההצגה צוינו סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר ופורטה ההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
 - שיפור תשתיות להולכי רגל, מדרכות, שבילי הליכה ומקומות ישיבה
 - יצירת העדפה לתחבורה ציבורית ושימוש באופניים

- בניית תשתית לגידול עצי צל גדולים בצידי הדרך, חניונים תת קרקעיים
- קידום תכנון וביצוע תשתיות של תחבורה ציבורית
- התושבים שאלו לגבי נושאי פריקה וטעינה, טעינת רכבים חשמלית, שבילי אופנים, מענה להולכי רגל, חניונים ציבוריים, כביש 2040 והתאמת מערך התנועה לצפיפות הצפויה.
- עיקרי המפגש השני:
- אדרי' מיכאל וינד, עורך התוכנית, ממשדד ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים, הציג:
 - החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר בשנת 2015 וההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
 - חיבורים ממזרח למערב בין השכונות הקיימות אל חוף הים
 - חיבור מצפון לדרום ויצירת שלד ציבורי שמתחבר למרקם העיר בכל איבריו
 - מרקם עירוני רציף הכולל עירוב שימושים הכולל מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
 - תיווך בין הסביבה החופית לממשק האינטנסיבי של הבינוי הרובע החדש
 - מרכיבים של השלד הציבורי שמשדרים ערכים של קיימות כגון:
 - שלד הדרכים - רשת נגישה וצפופה
 - הפארקים והגינות – ריבוי שטחים פתוחים בכלל שטחי התכנית
 - הככרות הציבוריות – מיועדות לריכוז פעילות ציבורית אזרחית
 - שטחים לינאריים – יוצרים ציפוף שמעצים הליכתיות
 - עירוב השימושים בתכנית.
 - היבטי סביבה וקיימות בתכניות המפורטות.
- התושבים שאלו לגבי השימושים מול נופי ים, פינוי אשפה פניאומטי, הפארק החופי ורוחבו, הרכבת הקלה, שימושים זמניים, מיקום ושימושים צפויים במבני הציבור, גגות כחולים, טבע עירוני, נטיעות עצים, מילוי הקרקע ועוד.

איחוד וחלוקה

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

בעת אישור התכנית המתארית, נערכו מפגשי תיאום בין הבעלים הפרטיים נציגי רמ"י והשמאי, במהלכם הם הגישו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות עם רמ"י.

התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

עקרונות ההקצאה

תכנית מרכז הרובע כוללת נספח מחייב לעקרונות שומה בו נקבעו העקרונות לקביעת השווי היחסי הנכנס של כל אחת מהחלקות בתחום תכנית הרובע. העיקרון המרכזי בעניין השווי היחסי הנכנס הינו העיקרון הקבוע בהוראות התכנית בסעיף 6.1(4): "האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה, כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו." בהתאם לכך, השווי היחסי הנכנס בתכנית נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה והאיזון המצורפים לתכנית תא/4444, אשר קובעים את השווי היחסי הנכנס של כל חלקה.

בדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
- שימושי מלונאות יוקצו ככל הניתן למדינה.
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים, תעסוקה.
- לעירייה הוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה ולוגיסטיקה.
- לעירייה יוקצו שטחים ביעוד מבני ציבור עבור מגרשים לשימוש דיור בהישג יד ומגרשים עבור מבני ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות.
- שטחי ציבור פתוחים לשימוש שצ"פ, פארק, כיכרות עירוניים.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע (עיקרי+שירות)	מצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות למגורים
769,930	769,930	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למסחר
65,068	65,068	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות לתעסוקה
147,555	147,555	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למלונאות
87,660	87,660	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1,070,460	1,070,460	מ"ר	
45	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
161	לא נקבעה הגבלה	מטר	
80%	80%	תכסית תת קרקעית מקסימלית	
8,449	לא חושב בתכנית המתארית	מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)	

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-09151508	שם התכנית רובע דב-מרכז הרובע- תא/4444/1	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל וינד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מהות הסעיף בחוק
תכנית איחוד וחלוקה המפרטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת הראות בוער, קווי בניין וזיקות הסגר	מ62א(ג), (ד) סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת + מ62א(א), (2), (3), (4), (5) ו- (19)
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש	תכנית המתאר קובעת יעודי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דבוי עירוני על שטח בוער ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעוד מלונאות
שימושים	שימושים לכל היעודים בתכנית המתאר
קביעת שטחי בנייה	- שטחי הבניה קבועים בטבלה 5 - וטפח מסי 1 לתוראות התכנית: - מגורים: 769,930 מ"ר, יחיד: 7,128 - מלונאות: 87,660 מ"ר, 1,700 חדר - מסחר/ליק בסחיר: 60,220 מ"ר - תעסוקה: 147,555 מ"ר - מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר - סעיף 4.92, א' כיכר עירונית: - בכל כיכר עירונית תותר הקסתו של מבנה קיוסק אחד בלבד בחיקוף בנייה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר וזאת מכוח תכנית מפורטת. - בכיכר יאיינטטיק ומשל החניון התת קרקעי בתא שטח
	- סיכום טבלה 5 ומטרות התכנית: - מגורים: 769,930 מ"ר, יחיד: 7,128 - מלונאות: 87,660 מ"ר, 1,700 חדר - מסחר/ליק בסחיר: 60,220 מ"ר - תעסוקה: 147,555 מ"ר - מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר

	3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים בחיקף כולל של עד 50 מ"ר. • סעיף 4.11.12 שצי"ם: שטחים מותרים לבניה ברוטו: סך כל השטחים המותרים לבניה ברוטו מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% משטח כל מגרש. • סעיף 4.10.2 מארק גן ציבורי: 3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר. מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 10. חיקף הבינוי לכל מוקד מיתוח בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח החצלת במוקד. • הערת ח' לטבלה 5 מורה לחצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר.	
כלל הזכויות התת קרקעיות מורטו בטבלת הזכויות	• הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול גור, אגירת אשפה וייצור ואגירת אגריה. • הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. • הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעדים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט. • הערה לטבלה 5: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקע על כל יחיד לצורך מחסן דירתי. • הערה לטבלה 5: שטחי שירות בחיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית ותוספת לשטחים בתכנית. • סעיף 6.27, ד.1: תכנון חניונים: כל החניות תחיינה תת-קרקעיות. מספר מרתפי חניוני יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים
• מספר הקומות וגובה הבינוי מורטו בטבלה 5 תוך הפרדה בין בניה מורקמית למגדלית. • נקבע גובה מועזרי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראו מטרות התכנית). • גובה הבניה תואם את הוראות תכנית המגאר 4444.	מאפשרת גמישות במספר המבנים ובגובה הקומות • סעיף 6.2 (5): גובה בייניים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: א. בניה מורקמית המאופיינת בבינוי מלוח רחוב בגובה 5-10 קומות. ב. בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הבניה הקובעת. קובעת גובה בהתאם לסעיפים הבאים: • בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בניה עד 30 קומות. • בסעיף 4.6: גובה הבינוי המרבי בתא שטח מסי 2501 לא יעלה על 30 קומות. • בסעיף 4.9-4.10: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצי"פ/פארק לא יעלה על 7 מסר.	קביעת גובה הבניה
+ גמישות בחוראות בינוי לפי סעיף 62א(5) לחוק	הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית • סעיף 6.2 קווי בניין:	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני

נערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בהתאם לדרישות התכנית המתארית המתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.	א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בינה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות. ב. בצדי סגרש הגובלים ביעדים אחרים, תותר בינה בקו בניין 0. ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות אינושטיון ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכנית מפורטות. • סעיף 6.2 תכנית: א. התכנית מעל מני חקרקע במגרשים סחירים לא תפתח מ-45%. ב. תכנית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני. • סעיף 6.3 סתיו (קולונדות): לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת חקרקע המסחרית. • סעיף 6.3 חזית מסחרית: בכל המגרשים ביועדי חקרקע חשונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת חקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. • חצרות פנימיות: החצרות הפנימיות יישמשו כמרחב משותף לשימוש דיוריים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעטות יום. בכל בלוק עירוני ותתאפשר חצית של חולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור לחצרות הוראה זו. • סעיף 6.14 א: תא שטח 2607 תא שטח זה יותכן עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', אשר יישמש חלק מרשת השבילים של הרובע, לצורך חבטות קיום רשת הציורים הורקקים בכיוון מזרח-מערב. 1. אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח בתא שטח 2002 יבחן במסגרת התכנית המפורטת.	
• התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(א)3 לחוק. • כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444.	• תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן וכיכר עירונית בשטח של -179.811 דונם. • קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חנויות תת קרקעיים בביכרות ומתקנים הנדסיים.	קביעת הוראות למרחב הציבורי
• התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומסדדת ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה את שטחם ע"י יעדים סחירים. • התכנית הקצתה מגרשי דב"י עירוניים מתוך המגרשים ביעד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראת תכנית המתאר. • התכנית מקצה 28.084 ד' עבור דב"י עירוני ו-3.016 ד' עבור דיור מיוחד עירוני (דיור מוגן).	• תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומסדדת ציבור בשטח של -62.37 דונם וקובעת שימושים. • בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ', בנוסף קבעת תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה חקרקע לטובת דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בהיקף שלא יפחת מ-28.025 ד'. • הערה חי לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יח"ד מיוחד עירוני.	קביעת הוראות למבני ציבור

+ תקן חניה כחיתום לתקן החקיקה בעת הצא היתר + התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אשר בתכנית המתאר באופן מפורט והקצאת שטח להרחבת דרך ע"ח מגרשים סחירים להרחבת שדרות אבן גבירול ורחי 2040.	תקן חניה פרוגרסיבי • סעיף 6.27: א. תקן חניה: תקן חניה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחברותיות. רחובות • מתוך מטרת התכנית סעיף 2.3: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מבוצה ויתר לחצייה היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התחברותיות את הבלוקים הפרויקטים, התשתיות והעירוניות והמסוף התחברותי בצמון התכנית. תנועה • מתוך דברי החסבר: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולתגבר את השימוש בתחיצה, בשבילי אופניים ולתגבר את תנועת הולכי הרגל. רחוב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות וגורות לחולכי רגל, וישולב בטעך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסויע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולמצמצם את התנועה הממונעת בדובע. במדרכה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. • סעיף 6.7: תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: א) חתכים טיפוסיים ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף לנספח תאי שטח. ג) רחב מועדי נדרש למעברים לחולכי רגל ולאופניים. ד) חצות הפתורות למעברים עיליים ותת- קרקעיים.	הוראות למרכיבי תחבורה
איכות סביבה: קיימת חוי"ד סביבתית (מהווה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונה על הוראות סעיף 6.6.1 בתכנית המתאר שמהווה תנאי להפקדת. בניה ירוקה: בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת הובות לעמידה ביעדי תכנון סביבתיים) מחייבים מרסו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 החולמות את הוראות תכנית המתאר. איסוף גיאופיזיים: איסוף גיאופיזיים וחל כחלק ממימוש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב. "אתרים לשימור": פיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מוכח התכנית המתארת ומערך בימים אלו עיו העריית תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם בפארק המוצע.	איכות סביבה סעיף 6.20: • תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לטשאים הבאים: א. שלביות ביצוע התכנית, השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולת. ב. מניעת מפגעים בעת ההקמה ג. מועד הפניה הנפית וביצוע שיקום טפי. 2. הפארק החופי: א. באזורי הפארק החופי הכוללים י"אתרים לשימור", המצויים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכנית המפורטת יכלול הוראות שיבטיחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, וא/א כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם. ב. בתכנית המפורטת תינתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לגידור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זח שקעים לאים שיוקמו באופן יזום. 3. אקולוגיה: התכנית מפורטת יכלול הנחיות: לביצוע סקרים מפורטים ומיפוי של גאופיזיים מגנטיים ומיני צמחים נדירים, ולאסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. 4. סמיכות למתקני תשתית: לעל תוכנון המפורט של תכנית חסימות למתקני תשתית ומפגעים מתוך לשטח התכנית כגון חצות הכוח דרינג	איכות סביבה

	והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידת שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לוגיסטי וכי יבדקו ויועצו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שחית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפעלים. בניית ירוקה סעיף 6.8: 1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בניית ירוקה, ניחול נגר ופסולת. 2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישר מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות. 3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281, בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי. 4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.	
ניחול מי נגר סעיף: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוו וניחול מי נגר (נספחים מספר 11). - בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניחול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית - בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (סבלון חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניחול מי נגר מחייבים לתא השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. ביוב ומים: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב (נספחים מספר 9-10). ושולבו הוראות בנושא 6.8, 6.10. החולמות את הגדרש במתארית. תיאום תשתיות: - לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות (נספח מס' 12).	ניחול מי נגר סעיף 6.12: א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניחול מינרלי של מי נגר ותעשרות מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 וראו הנחיות מינרלי תכנון, המאוחר בהם. ב. נספח הניקוו המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוו וראו הדירוג בקניימ שלא יפחת 1:1250 ויתייחס לכל שטח התכנית. ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניחול נגר של תכנית זו. ד. נספח ניחול נגר לא יכלול מוצא ניקוו לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניחול נגר של תכנית זו. 11) הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובות חותרת שטח מגוי מביני על ונת-קרקעי בכל מגרש בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניחול נגר. ביוב ומים: ראו הוראות בסעיף 6.28	תשתיות
תא שטח מס' 2005 יסומן ככיכר עירונית בליווי סימבול אתר שתירות. הוראות לבנין שולבו ביועד כיכר עירונית וזאת לאחר תיאום עם רשות העתיקות	בטבלה 3.1 סומע סימון של אתר ארכיאולוגי בתא שטח מס' 2211	עתיקות

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
		מהות הסעיף
		סעיף קטן (א)(1)
		סעיף קטן (א)(2)
	הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים מחירים בלבד	סעיף קטן (א)(3)

סחירים בלבד ללא שיוני בחיקף תוכניות המאפשרות התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעה או שיוני בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
חוראות התכנית כלכל פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות ותכנית המתארית.	שיוני חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
זיקות הנאה	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפיקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את הסיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
טחנים הועדה:			
שם וטח משפח	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		8.6.2022
חיוקי המשפטי לועדה:			
שם וטח משפח	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, עויד	2438776-7		8.6.2022

ת.ז. טח

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

211373\2021

3\369\2021

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון בתיאום עם אגף נכסי העירייה)
מומלץ לוועדה המקומית לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. בהתאם לחוות דעת אגף נכסים ומנהלת תחום מקרקעין להלן, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
 - 1.1 איחוד וחלוקה : מוגש ע"י מנהל תחום המקרקעין : מרבית עקרונות השומה שהועברו מקובלים. קיים חוסר ודאות לגבי הקצאת שטחי הציבור. להשלמת חוות הדעת נדרשים המסמכים הבאים : טבלת הקצאות מפורטת, נסחי טאבו מעודכנים, מפות מדידה אנליטית.
 - 1.2 חו"ד אגף נכסי העירייה : השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים 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" העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
2. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן :
 - 1.1 השלמת תיקונים בכל מסמכי התכנית בהתאם להתייחסות להלן.
 - 1.2 חו"ד אגף התנועה : לא התקבלה חו"ד אגף התנועה. יש להשלים ולהעביר.
 - 1.3 חו"ד סביבתית : בהתאם לחוות הדעת יעשה תיאום ועדכון .
 - 1.4 ניהול נגר : יש לעדכן את התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשהייה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש- ובהתאם להציע פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר. יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים.
 - 1.5 השלמת נספח הניקוז הגרפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגרפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
 - 1.6 מים אפורים : יש להשלים תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מס' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
 - 1.7 בינוי : יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכנון העיצוב האדריכלי.
 - 1.8 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
 - 1.9 שטחי ציבור : יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
 - 1.10 דיור מכליל : יש לפרט את תמהיל הדיור המכליל בהתאם להנחיות תא/4444 תכנית מתאר רובע שדה דב, כך שיביא ליצירת רובע עירוני המעניק פתרונות מגורים לקבוצות אוכלוסיה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה. יש להציג בדיון חוזר בפני הועדה המקומית את תמהיל ומתווה הדיור המכליל וחתימה על הסכמים נלווים למתווה מול עיריית ת"א יפו.
 - 1.11 יעודי קרקע : הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישורן.
 - 1.12 אישור התכנית בוולחוף.
 - 1.13 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-222' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: אלו תוכניות חשובות לעתידה של העיר. מובאות כאן 2 תוכניות מפורטות שנגזרות מכ תוכנית מתאר 4444 שדה דב והן מפרטות את נפחים ואת המגמות שהותוו בתוכנית מאושרת. תוכנית אשכול קרי שדה דב הדרומית שאושרה ע"י ותמ"ל ונמצאת בשיווק כבר עשתה את הפירוט הראשוני. הסוברניות של הועדה המקומית לדון בתוכניות אלה שלא ילכו לותמ"ל ורשות מקרקעי ישראל היו איתנו בנושא הזה. לא ראיתי ענין שהותמ"ל תדון בתוכנית בסמכות מקומית וזו תוכנית שמתווה את עתידה של העיר. אלו שתי תוכניות שנגזרות מתוכנית מתארית אחת. נחלק את הדיון בהתחלה להצגה עקרונית ברמת המקרו ומיקרו של שתי התוכניות ובסוף הדיון נפצל לשתי התוכניות המקומיות עם דגשים מקומיים. הדיון יהיה על 2 התוכניות. אלו תוכניות שיש להם מחלוקות והתפקיד של כולם להגיע להחלטות באופן המיטבי ביותר. היום לא תהיה החלטה סופית להפקדה מאחר ונותרו כמה סוגיות כדי לסגור סופית את הדברים.

גילי טסלר מנהלת רמ"י: אני מלווה את התוכנית כבר הרבה שנים. זהו רובע שעוסקים בו הרבה שנים ויש כאן סוגיות שעוד לא פתרנו עד הסוף ויש סוגיות שפתרנו. לאחר פינוי שדה דב התפנו 1400 דונם. התכנית יכולת לפעול ולהרים את העיר כמו שת"א יפו התחילה מאפס. היום אנחנו בדיון של 2 תוכניות שהן בסמכות ועדה מקומית.

יאיר אביגדור ממשד מניע: ומיכאל וינד ממשד ארי כהן: מציגים את התוכניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מרשים. האם בין הבנינים האם יהיו גינות כיס? רועי אלקבץ: האם בתוך הבנינים מתוכנן עירוב שימושים בין הבנינים משרדים ומגורים? אסף הראל: אני חושב שהיה צריך לעשות דיון בנפרד לכל תוכנית. שותף למחמאות יש מקסום של הכוונות של תכנון עיר והחלה של מקסימום של הידע הנצבר בתכנון. אבן גבירול מנקודה הצפונית יש התייחסות רק לדופן המערבית מה קורה בדופן המזרחית לא רואים בקו הכחול. מה קורה בפארק החופי בשביל שנוכל לקיים חופי רחצה הים צריך להיות נגיש. לדעתי זה הזמן לאשר שוברי גלים בוולחוף בין מעל הים או כל שובר גלים כי החול צריך להיאסף. מאחר ותהיה מלחמה על החוף.

קל לצופף את השטחים בצפון העיר. רצוי להכין עוד אפשרות להצפפה מחשבה לעוד 50 שנה קדימה. הייתי מכינת שתיות אשפה מים נגר אפשרות שהתוכנית תקבע כמה מקומות ספציפים בהם יוכלו לעלות בקומות לא הייתי מאשר זאת היום אבל חשוב לבחון בעוד כמה שנים שהתשתית תהייה מוכנות. אני מקוה שאין ארקדות כמו באבן גבירול. שבילי אופנים ראיתי רחובות שאין מדוע?

זה כמעט המקום היחיד שהמדינה יכולה לעזור לת"א שגם זוגות צעירים וגם ומשפחות יגורו שם. ברור שרמ"י יכולה להרוויח. אנחנו מאשרים רובע עיר חדשה רובע סוציאלי הטרונגי ואומרים 50% מהדירות יהיו דיור בר השגה ציבורי, השכרה לטווח ארוך והנה מגדילים את הצפיפות ויחד עם זה עושים אקט סוציאלי. זו הפעם אחרונה בעיר שיכולים לייצר אלפי יח"ד בהישג יד ואנחנו כוועדה לא היינו מוותרים על שינוי מהותי ואני מצפה ללכת עם המדינה יד ביד. צריך לעשות את זה בדרגים גבוהים אחרים, זה העתיד של העיר הזו. דיור הציבורי הוא אולי הכותרת החשובה מכולם ואני מקוה שירימו את הכפפה הזו. רועי אלקבץ: חלק מהחששות שהאזורים הללו הופכים לסלמס ודווקא כאן הדיור הציבורי יכול להיות ברמה איכותית ובתרבות דיור אחרת. יש הרבה מקומות שבעבר הדיור ציבורי היה לאנשים שידם אינם משגת ולא עמדו בהיקפים של התשלומים. במקום כזה אם אתה עושה תמהיל דירות עם אנשים שכן יכולים להחזיק את הבנין כך שהערבוב של אנשים שונים יכול להחזיק את הבנין. גם קרנות תחזוקה ל-10 שנים יחזיקו בצורה מוגבלת. אני מסכים שתכנון הזה צריך להסתכל על הדורות הבאים ולפתוח לתכנון רחב יותר ולכלול תכנון ראשון אם תהיה מצוקה של דיור.

אורי אטינגר מרכז הגר: אני לא שמעתי התייחסות ל-4500 יח"ד לדיור מיוחד שחייבות להיות בתוכנית בשדה דב לפי התוכנית המתארית. אסף בקש מרמ"י שיפעלו על פי התוכנית המתארית ובעיני זו חובה, תתייחסו לנימוקים של הועדה המחוזית שקבעה במפורש שהצפיפות המאושרת בתכנית היא סדר גודל של 32 35 דונם. בתכנית זו מאשרים 50 יח"ד לדונם כדי לאפשר תוספת משמעותי של כמעט 7000 יח"ד בהישג יד. מהן 2400 יח"ד בשטחים חומים אבל זה פחות מה 30% שדורשים בקרקעות מדינה שבתוכניות המקודמות בותמ"ל זה פחות מ-30% שהיום רמ"י עושה בקרקעות שלה. אין פה בשורה עצומה ודיור בהישג יד הוא אחד מהמשימושים חייבים להיכלל ב-4500 יח"ד האלה לצד דיור מוגן, דיור לסטודנטים יח"ד קטנות כדומה- מה שמתאפשר בתמהיל. יח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד אלא דיור לעשירונים 9 ו-10 שמשקי בית הקטנים מאפשרים לחיות ביח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד. יש אפס יח"ד בהישג יד בשטחים הפרטיים והשכירים בתוכנית שד דב. זה בשבוע שעיריית ת"א יוצאת עם מדיניות שמחייבת 15% דיור בהישג יד לפי התוספת השישית בכל קרקע פרטית למגורים אז מה הבשורה של שדה דב. איך אתם מוותרים על ההזדמנות הזו בעתודת הקרקע הכי משמעותית שלכם ואני מקווה שהעירייה תמצא את הדרך לעמוד מול רמ"י ולא להחמיץ את הרגע שעלול להישמט מידה. בנוגע למה שנאמר על דיור כסלמס זהו דימוי שגוי. דיור בהישג יד שהולכים במישעולים ובדרכים בבירות האירופיות אתם לא מבחנים בין דיור ציבורי או בהישג יד או דיור פרטי כי בונים אותם בצורה נכונה ומתחזקים אותם בצורה מכובדת. אני

מבקשת את המינימום של התייחסות מצוות התכנון מה עושים ביחס ל 450 יח"ד שאמורות להיות דיור מיוחד.

חיים גורן: בתחום מבני ציבור הייתי רוצה שנכניס כמו שהכנסנו חינוך קהילה וכן מבני דת. בנוגע לנתונים של דיור בהישג יד אפשר ללכת עוד צעד ולקבוע דיור בר השגה למורים במבנים מסויימים ולראות את כל תחומי העיסוק של משרתי ציבור ולרדת לרזולוציה הזו כדי להבטיח את המגוון התעסוקתי בעיר..

אסף הראל: אני מופתע שלא כל חברי המועצה שנמצאים בועדת המשנה הגיעו לדיון הכי חשוב באזור הכי חשוב לעיל.

רועי אלקבץ: אנחנו לא רוצים שהרובע יהיה כמו מנהטן או מגדל U. דיור בהישג יד בהיקף מאוזן יגרום לכך שהתמהיל יהיה מאוזן.

מלי פולישוק: דיור בהישג יד הוא שטח חום? האם גם הוא בעיה.

אודי כרמלי: היו לא מעט דיונים וויכוחים סביב הנושא מה זה דיור מכליל? מה נמצא בתוך ההגדרות שקבעה הועדה המחוזית בתוכנית 4444 אנחנו פורטים אותן הגדרות בצורה שפוייה והוגנת. אף אחד מהצדדים לא ממש מרוצה והגענו לסטוטוס קוו טוב. בגלל שרוב השאלות היו על נושא דב"י אבקש מענת רודניצקי שהיא ראש רשות הדיור בת"א יפו להתייחס. ראיתם אותה גם בדיון על מדינות הדיור וכל נושא התמהילים.

ענת רודניצקי: על אף האמירה שנאמרה במחוזית שדיברה על 7000 יח"ד בהישג יד מה שנכנס בסופו של דבר להוראות התוכנית היה הדיור המכליל. ע"פ ההגדרה אלו יחידות קטנות או יח, להשכרה ארוכת טווח במחיר מופקח. זה אומר שהמחיר הראשון נקבע ע"פ שווי שוק ואח"כ העלאת שכ"ד נעשית בצורה מוגדרת וקשורה לעליית המדד עם תקן חניה אפס. מעונות סטודנטים, דיור מוגן או דיור בהישג יד כהגדרות לתוספת השיטית לחוק התכנון והבניה. התכנית קבעה תפריט. אין דיור בהישג יד ולא נכנס לתפריט דיור מופחת במחיר מוזל.. לאחר מו"מ עם רמ"י הגענו להסכמות לגבי 6900 יח"ד. מתוכן, 2100 יח"ד יהיו דב"י עירוני וכולן במחיר מופחת של לפחות 50% הנחה, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי כל 300 האלה במחיר מופחת, 300 יח"ד נוספות דיור מוגן פרטי שזוהי הגדרה לדיור מכליל וזה יהיה במחיר שוק, 835 יח"ד שנכללות במתחם אשכול ומחציתן במחיר מופחת והחצי הנותר במחיר מופקח כלומר 417 יח"ד במחיר מופחת. 1675 יח"ד נוספות נכללות בתוכניות החדשות של מרכז וצפון הרובע מחציתן במחיר מופחת והחצי השני במחיר מופקח כלומר 837 יח"ד במחיר מופחת 1690 יח"ד נוספות יהיו קטנות דירות עם תקן חניה אפס כמו גם דירות בדיור מוגן ובמחירים מופקחים וזה המפרט של 6900 יח"ד מתוכם למעלה ממחצית יהיו במחיר מופחת.

גילי טסלר: מכלל התוכנית 45%.

אירית ברנדר: בהתייחס לשאלה לגבי הגינות. הן לא גינות כיס, השטחים ירשמו כזיקת הנאה לשימוש הציבור. בהסכם מול בעלי הקרקע השטח יתוחזק על ידי עיריית ת"א כדי לשמור על האיכות. נקבע איסור על גידור ויש חובה לאפשר מעבר ושהייה בתחום החצרות 24/7 ולאורך כל ימות השנה.

עתליה רזניק: מדובר בשטח רחב בפנים הבלוק מדובר על כ- 5-6 דונם.

אופירה יוחנן וולק: הדבר האחרון שיקרה שלא יהפוך למשהו לא מטופח

אורית ברנדר: עירוב שימושים ברמת העיקרון היא גם ברמת הבנין בהרבה בנינים יש חובה של הקמת חזית מסחרית או פעילה. בהתייחס לפרוגרמה עבור מבני הציבור נקבעו שטחים וזכויות בנייה עבור כל השירותים הקהילתיים ויש פה ושם שטחי ציבור בתחום המגרש וחלק נפרד מהתכנון יהיה עבור מבנה ביעוד של שטח ציבורי כמו גני ילדים וכד'.

הדופן המזרחית בצפון הרובע: בזמנו קודמה תוכנית שהיתה בועדות ערר זמן ארוך. בשנה האחרונה, אושר כאן בדיון בועדה המקומית שבשטח הזה יקודם תכנון מחדש. כרגע יש פרסום של סעיפים 77-78 והתכנון על הגדה הזו יהיה בהתאם לאופי ולתכנון בתכנית צפון הרובע בחזית המערבית. כל אזור של רצועת החוף, על פי החלטת הועדה המחוזית ירד מתחום תוכנית זו. יחד עם זאת, זאת מגבול הטיילת הקיימת נקבע שטח עבור הפארק החופי והוא שטח שמפורט בתכנית המתאר ולכן התחלנו בתכנון תוכנית עיצוב עבור השטח הזה וזה אמור לעבור אישור של הועדות המקומית המחוזית ולחון

אורית: לגבי הקולונדות רח' אבן גבירול ממשיך באופיו ויש מספר רחובות ראשיים בהם הוגדרה חובה של קולונדות והכל לפי אופי והיררכיה של הרחובות.

עתליה רזניק: לגבי תמהיל הדירות זו הנחיה של תוכנית המתאר 25% מחויבות להיות בנות 2 חדרים 30-60 25% 3 חדרים 60-85 50% 4 חדרים ומעלה 86 מ' ומעלה.

אודי כרמלי: הצפיפות בתכנית זו היא חסרת תקדים ברמה המתארית. אנחנו מכירים צפיפויות כאלה בפרויקטים כמו הארגזים, שוק הסיטונאי. אבל בתכנית גדולה כמו כאן אנחנו לא מכירים אפילו לא ברמת מדינה. אנחנו עוד לא יודעים איך הדברים יעבדו בפועל. השכונה תתחיל לעבוד אמיתית רק בעוד כמה עשרות שנים לכן הייתי נזהר להגדיר צפיפויות נוספות שנדע לישים. חשוב לקחת בחשבון שכל יחידת דיור וכל אדם נוסף שמכניסים לתוכנית כזו באה אחריו רכבת של צרכים. ולא רק ב"י וכיתות גן אלא גם דרכים נגישות אשפה. נשעתה כאן עבודה עם הרבה חשיבה איך מייצרים גריד ורשת עירונית ברמה התפעולית. לנוכח המתאר העירוני והאסטרטגיה העירונית אנחנו נמצאים במקום סגור ומהודק.

היחס במרכז העיר ששואפים אליו הוא 2 ל 1 והיחס פה הוא של 3 ל 1. במרכז העיר פחות או יותר 66% מגורים 33% תעסוקה היחס פה 25-75 אין ספק העיר הזו תהיה מוטת מגורים גם בגלל פריסת השטח שהוא ציבורי מהווה כמעט 70% משטחי הקרקע הם שטחים ציבוריים. הקומפקטיות של התכנון מצריכה עלייה לגובה. אנחנו לא רואים באזור זה את מרכז המע"ר הפועם של מרכז העיר אבל רואים עוצמות תעסוקתיות והיחס של 1 ל 3 יתן חלק מהמארג של כלל השכונה. לענין שירותי דת הם נכללים בכלל הצרכים הנורמטיבים בשטחים חומים. לא רק בתי כנסת אלא כל שירותי הדת. לסיכומו של דבר הייתה כאן עבודה חסרת תקדים ואני מודה לכל אחד שהיה מעורב בתהליכים. לענין ההצבעה נושא של התוכניות איחוד וחלוקה לא הושלם ועל כן לא תצביעו על כך. יש עוד מספר נושאים עקרוניים שלא נסגרו גם לנושא שטחי ציבור מה רמת הגמישויות אנחנו נציג את הדברים במקור בדיון הבא גם לנושא אנרגיה מי נגר ניהול נגר להציג נושאים אלו בצורה ברורה ומסודרת. אנחנו נגיע בהסכמה לדיון נוסף בעוד כחודשיים. ההחלטה כאן לאמץ ולהמליץ על הפקדת התוכנית לאור העקרונות האלה זו לא המלצה סופית להפקדה אבל הדיון על העקרון התפיסות הנפחים וגם התמהילים נכניס לפרוטוקול את הנושאים שנסגרו היום בבוקר אנחנו רוצים להכניס להחלטה ולסיים את הפרק הזה. אסף הראל: לגבי מרכז הגר והמספרים של התמהיל אודי כרמלי: המספרים שענת אמרה עכשיו הם המדויקים שעיריית ת"א ורשות מקרקעי ישראל עומדים מאחורי והם המספרים הנכונים. הצלחנו להגיע להישגים יפים יותר. זה כן משהו שאנחנו רוצים לעגן בהחלטה שלהיום. אסף הראל: בנוגע לתקן החניה שלא נוגעים בו בגלל מתחם אשכול אני מבין את החשש אבל אנחנו צריכים לקבוע תקן נכון. אודי כרמלי: גם כאן בתמהיל חלק ההחלטות עם רמ"י זה לא ה-0.8 הנקי גם בזה נדייק. דורון ספיר: לאשר את עקרונות התוכנית להפקדה ובישיבה הבאה נמשיך את הדיון לאישור סופי כפי שמה"ע הגדיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:
בישיבתה מספר 0019-22' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. בהתאם לחוות דעת מנהל תחום מקרקעין באגף תב"ע ולאחר השלמת המסמכים הנדרשים, טבלאות האיוון יובאו לדיון נוסף בפני הועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
 2. דיוור מכליל:

כמות יח"ד	סוג	כמות יח"ד במחיר מופחת
2,100	דב"י עירוני	2,100
300	דיוור מוגן ציבורי	300
300	דיוור מוגן פרטי	0
835	דיוור להשכרה ממתחם אשכול – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר ממוקד	417
1,675	דיוור להשכרה מהתכניות החדשות (מרכז וצפון) – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר ממוקד	837
1,690	דירות קטנות ודירות עם תקן חניה אפס + 350 דירות בייעוד מגורים/דיוור מוגן	0
6,900	סה"כ דיוור מכליל	3,654

3. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:

3.1 השלמת חוות דעת תחבורתית לשביעות רצון אגף התנועה.

- 3.2 השלמת והטמעת הערות בנוגע לניהול נגר : עדכון התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשהייה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש והצגת פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים. השלמת נספח הניקוז הגרפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגרפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
- 3.3 מים אפורים : השלמת תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מסי יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
- 3.4 אנרגיה : ייצור, ניהול ואגירה. השלמת תכנון של חלוקה לפוליוגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. הוספת הוראות לגבי דרישות המרכז : מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב
- 3.5 בינוי : יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
- 3.6 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
- 3.7 שטחי ציבור : יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
- 3.8 יעודי קרקע ושימושים : הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישור.
- 3.9 הטמעת הערות משרד הבריאות
- 3.10 חתימה על הסכמים נלווים למתווה הדב"י מול עיריית ת"א יפו.
- 3.11 אישור התכנית בוולחוף.
- 3.12 הוספת הוראות קבלת אישור לרישום תלת מימדי של מסוף התחבורה בתת הקרקע ושצ"פ מעל פני הקרקע.
- 3.13 תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
- 3.14 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.
- משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, מאיה נורי

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

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 15.6.22 הוחלט לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים המפורטים בהחלטה. דיון נוסף זה כולל את הצגת התכנית בכללותה לרבות התיקונים הבאים :

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן :

- חוות הדעת תחבורתית: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

כמו כן ובהתאם להחלטת הועדה יובאו לדיון ההמלצות הבאות כתיקון לתכנית שאושרה להפקדה בהחלטת הועדה המקומית מיום 15.6.22:

1. מתווה הדיור: נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז רובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. משכך מוצע להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית.
2. איחוד וחלוקה – טבלאות האיחוד וחלוקה מובאות לדיון בפני הועדה. במסגרת זו מוצע כי טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה ומוצע כי במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.
3. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מסי יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.
4. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. מוצע לתקן את התכנית שאושרה להפקדה על ידי הוספת מרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים המתאימים לכך וזאת על פי סעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבנייה. בהתאם מוצע לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים. ועוד לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבנייה.

דיון להפקדה מספר 2 10.5.23

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-570 ד' בצפון-מערב העיר, בתחום מרחב שדה דב שהתפנה.

גבולות:

מזרח: רחוב לוי אשכול ושכונות ל' החדשה ונופי ים

מערב: חוף הים

דרום: שכונת אשכול ותחנת הכח רדינג

צפון: רחוב מרק שאגאל

כתובת: רובע שדה דב

תחום תכנית מתאר 4444





מצב מוצע תכנית 1/4444



מצב מאושר תכנית 4444

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	מלא	88, 86, 84, 82, 80, 78, 305, 304, 279, 275, 89, 306,	
6634	מוסדר	חלקי	264, 87, 85, 83, 81, 79	
6634	מוסדר	מלא	,302, 271, 270	
6634	מוסדר	חלקי	308, 281	
6634	מוסדר	מלא	,307, 303	
6884	מוסדר	חלקי	2	
6885	מוסדר	חלקי	18-20, 4	
6896	מוסדר	מלא	158, 28	
6896	מוסדר	חלקי	29	
6896	מוסדר	חלקי	167	
6896	מוסדר	חלקי	204	
6900	מוסדר	חלקי	23, 22, 9, 6	

שטח התכנית:

597.701 ד'

מתכנן:

אדרי' מיכאל וינד, משרד ארי כהן - מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים

יזם:

רשות מקרקעי ישראל

בעלות:

מדינת ישראל (כ-61%) / מדינת ישראל חלקה 204 (כ-31%) / פרטיים (כ-5%) / עירייה (כ-3%) בהתאם לטבלת האיזון.

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת שדה התעופה (מלבד מגדל הפיקוח) ונמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי. מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה מתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע, וברמה מפורטת את תשתיות העל.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית מתאר שדה דב תא/4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020.
- יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות ציבור, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות.
- שטח התכנון: כ- 570 דונם
- זכויות בנייה ברוטו (עיקרי + שירות מעל הקרקע):
- 5,845 יח"ד סחירות בשטח של 665,860 מ"ר ברוטו ללא מרפסות, שטחי תת קרקע ותוספת מותרת של עד 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.
 - 1,283 יח"ד מכליל, מתוכן: 983 דב"י עירוני, 350 יחידות דיור מוגן פרטי ו-300 יחידות דיור מוגן ציבורי בשטח של 104,070 מ"ר ברוטו ללא מרפסות, שטחי תת קרקע ותוספת מותרת של עד 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.
 - מלונאות 1,700 חדרים ב-87,600 מ"ר ברוטו (לפי 51.5 מ"ר ממוצע לחדר)
 - סה"כ 65,143 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי, 203 מ"ר מסחר בשצ"פים, 250 מ"ר מסחר בכיכרות עירוניות ו-3,220 מ"ר במגרשי דב"י.
 - 147,555 מ"ר תעסוקה
 - 254,919 מ"ר מוסדות ציבור (ללא דב"י)
 - 127,450 מ"ר לחניה ציבורית במרתפי כיכרות עירוניות (כ-1,600 חניות).

מצב תכנוני מוצע:

"מרכז רובע שדה דב" הינו אחד משלוש תכניות המפרטות את תכנית המתאר לשדה דב מס' 4444 (מס' מקוון 507-0403931). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 123

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
- יישום עקרונות פיתוח בר קיימא והיבטי סביבה ברמת הרובע והמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות העירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – מרבית הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשרת מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החווייה העירונית של הולך הרגל**. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, מבני ציבור וכניסות למבני המגורים. בנוסף, לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. עבור כל העצים נקבעה מחויבות להקמת בית גידול מספק שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.

השכונה מאופיינת ב**עירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך רחוב אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים בנויים לצורכי ציבור לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

מגרשים עירוניים המשלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה: הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים עירוניים סביב חצר משותפת. בלוק המגורים מורכב משלושה טיפוסים בינוי – בנייה **מרקמית** עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של 18-20 ושל 25-45 קומות.

דיוור: התכנית כוללת סה"כ 7,128 יח"ד.

התכנית כוללת מגוון גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר. תמהיל הדיוור כולל דיוור מכליל על מאפייניו השונים, דירות, 350 יחידות דיוור מוגן פרטי לקשישים, 300 יחידות דיוור מוגן ציבורי, 983 יחידות דיוור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.

בנוסף לאמור לעיל, בין עיריית ת"א יפו לרמ"י נחתם הסכם בנוגע ליח"ד בהישג יד להשכרה בתחום התכניות שדה דב צפון ושדה דב מרכז סה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת ועפ"י ההסכם, על יחידות דיוור אלו יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מגוון:

- פארק חופי בשטח של כ-133 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף הים, ואשר לאורכו נמתחת טיילת להליכה ורכיבה.

- "מרחב השוטטות", שטח של כ-46 דונם בחלקה המערבי של התוכנית, אשר מתוכנן לשמש ככיכר עירונית שוקקת, עם דפנות מסחריות, שימושי מלונאות ותרבות ומרחבי הליכה ושהייה. הכיכר תוכל לשמש גם כשטח התכנסות לאירועים, הפגנות וכיו"ב. הכיכר סמוכה לרצועת מבני ציבור חלקם מיועדים לשימושים כלל עירוניים וחלקם לשימושים רובעיים ומקושרת למערך רחובות ושבילים ציבוריים הסמוכים לפארק החופי.
- הפארק המזרחי, סמוך לרחוב 2040, בשטח של כ-7.5 דונם מהווה את הפארק הגדול בסביבותיו והינו מוקד שכונתי חשוב.
- הפארק הכלקוליתי (שטח בו נמצאו ממצאים ארכאולוגיים מהתקופה הכלקוליטית) מחבר בין שד' אבן גבירול לרח' 2040 כולל אתר ארכאולוגי שישומר כחלק מביצוע התוכנית בתיאום עם רשות העתיקות.
- שדרות הליכה רחבות על צירי מזרח-מערב - האחת בחלקו המערבי של רח' איינשטיין והשני בחלקה המערבי של שדרה 3. שדרות אלו אינן מכילות נתיבים לרכבים וישמשו הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- חצרות משותפות פתוחות בזיקת הנאה לכלל הציבור בלב המגרשים.

תיאור מטרות התכנון:

1. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית: דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 7,128 יח"ד, מתוכן 5,845 יח"ד סחירות ו-983 יח"ד דב"י במגרשים עירוניים ו-300 דיור מיוחד עירוני.
3. פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעיות (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 65,143 מ"ר למסחר, 147,555 מ"ר תעסוקה, 87,660 מ"ר למלונאות, 769,930 מ"ר מגורים.
4. פירוט תמהיל יחידות הדיור הסחירות בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
5. פירוט זכויות לשטחים בנויים על קרקעיים לשימושים ציבוריים (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 254,919 מ"ר וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומות.
9. קביעת הנחיות לתכנון עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל הנחיות לסטיו (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.

11. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, ניהול מי נגר ושימוש במים אפורים.
12. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי, ומחזור אשפה.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
14. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה וקיימות.
15. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה.
17. קביעת יעדי מינימום מחייבים לרמת הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
18. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	7,376.58	1.30
דרך מאושרת	132,593.47	23.29
דרך מוצעת	3,426.63	0.60
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,147.19	2.84
ככר עירונית	20,418.06	3.59
מבנים ומוסדות ציבור	92,246.67	16.20
מגורים ומסחר	22,335.72	3.92
מגורים ותעסוקה	77,452.53	13.61
מלונאות (אכסון מלונאי)	7,535.37	1.32
מסחר תעסוקה ותיירות	8,309.58	1.46
עירוני מעורב	9,626.07	1.69
פארק / גן ציבורי	117,158.82	20.58
שטח ציבורי פתוח	42,994.3	7.55
תעסוקה	11,669.76	2.05
סה"כ	569,290.75	100

נתוני מגורים:

סך יח"ד: 7,128 – 5,845 סחירות + 983 דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק התו"ב + 350 יחידות דיור מוגן פרטי לקשישים + 300 דיור מוגן ציבורי.

צפיפות: ממוצע 55 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): כ- 95.5 מ"ר

תמהיל:

- מספר יח"ד ששטחן 30-60 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד ששטחן 61-85 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד ששטחן 86 מ"ר ומעלה "פלדלת": כ-2,747
- בכל מגרש תותר הקמת דיורית בשטח של עד 25 מ"ר ב-25% מסך יחידות הדיור ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה.
- תמהיל מדויק שיכלול התייחסות לכמות דירות מונגשות ודיוריות ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: מ: 5 עד: 45
- תכסית: על ותת קרקעית מקסימלית: 80%
- מבנים בבנייה **מרקמית** עד 9 קומות: 65% מכלל המבנים בכל מבני עירוני
- מגדלים בגובה 18-20 קומות: 18
- מגדלים בגובה 30-45 קומות: 16.
- קווי בניין:**
- ע"פ תשריט

תחבורה, תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

ג. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת:

מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

השלד הראשי:

רח' אבן גבירול

מטבע הדברים, ציר "המשך רח' אבן גבירול" (כפי שהוא מכונה גם בתכנית 3700 אשר מצפון לרובע שדה דב), הוא עמוד השדרה של הרובע המתוכנן. רוחב זכות הדרך של הרחוב הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק" המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

רח' אינשטיין (שדירה מס' 5)

רוב אורכו של הרחוב מעוגן בתכנית סמוכה "הגוש הגדול", ואולם חיבורו הישיר לרח' אבן גבירול הופך אותו לרחוב ראשי במערכת של רובע שדה דב. הרחוב מתוכנן כדו-מסלולי אשר במרכזו שמורה רצועה לקו רכבת קלה – "הסתעפות של ה"קו הירוק" שיעדה רמת אביב, אוניברסיטת תל אביב וצפון מזרח העיר.

רחוב הים

רחוב הים מתחבר אל אבן גבירול בעיקר באמצעות שדרה 3, ובאמצעות מספר שדרות רוחב צרות נוספות, שדרות 2, 4, ו-6. הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה אל המעגנה הסמוכה ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

רחובות ש"י עגנון ולוי אשכול

רחובות ש"י עגנון במערב ולוי אשכול במזרח נמנים כחלק מהשלד הראשי למרות שאינם נכללים בתחום התכנית כיוון שהם משמשים ככבישי גישה ראשיים לרובע החדש. מדובר על רחובות עירוניים ראשיים אשר משמשים גם את השכונות סמוכות, וגם כתנועה עוברת כזו או אחרת. בשניהם מתוכננים מספר נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניית ימינה ושמאלה.

השלד המשני:

ארבע רחובות נוספים חוצים את הרובע בכיוון מזרח - מערב ומחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים.

רחובות אלה מחלקים את התוכנית למתחמים/שכונות. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד - מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 2, 3 ו-6), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

ד. תיאור רשת הרחובות המוצעת:

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית.

ה. חניה :

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של הקרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות למסחר ותעסוקה.

תקן חנייה

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.

ד. חניונים ציבוריים וחניה ברחובות

חניונים ציבוריים הם חניונים אשר ייעוד הקרקע שלהם מוכרז כחניון ציבורי על קרקע ציבורית (להבדיל מחניונים "מסחריים" הנבנים על קרקע פרטית לטובת ייעודי קרקע כגון מסחר ותעסוקה, והחניונים בהם מוגדרים "ציבוריים" כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה).

בתכנית מרכז רובע דב מתוכננים שלושה חניונים ציבוריים :

- חניון מרכזי תת"ק "ככר עירונית איינשטיין" – כ-800 מקומות חניה.
 - חניון דרומי תת"ק בשטח ציבורי ממערב לרחוב 5 – כ-240 מקומות חניה.
 - חניון דרומי תת"ק בשטח מבני ציבור בפנינת רחוב אבן גבירול ושדרה 3 – כ-600 מקומות חניה.
- חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.
- רמפות ירידה לחניונים במגרשים סמוכים יאוחדו במידת האפשר במטרה להקטין את ההפרעה לרציפות הולכי הרגל במדרכות.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת איינשטיין, תחנת לוי אשכול ותחנת דב.

בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית).

הרחובות המאספים המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 2, 3, ו-6) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ולעצור בתחנות, אך אלו – ללא נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

ו. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים כחלק מהמערכת המטרופוליטית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, רחוב איינשטיין ורחוב הים. בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ ופארק החוף.

ז. מודל תנועת:

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה:

במגרש בדרום התכנית מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנון בשכונה שם דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות **הצללה ורוחות** שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם לנוחות האקלימית של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר.

התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאזורור המרחב הפתוח. כמו כן התכנית כוללת הוראות להקמת מערכת השבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ניהול מי נגר

ה. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.

ו. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר – 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.

- ז. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1.
- ח. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- ט. פתרון הקצה יהיה משולב ויכלול וויסות ואיגומים בפארק החופי וניקוזם אל מובל אינשטיין.
- י. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.
- יא. בתאום מול עיריית ת"א הוסכם כי נפחי האיגום בשצ"פים יהיו מנחים, זאת כדי לאפשר גמישות ובחינה עתידית של פתרונות איגום, השהייה והחדרה בעת התכנון המפורט.

תשתיות ביוב ומים:

- ו. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- ז. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
- ח. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.

מים אפורים

- א. התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר לנושאים הבאים:
 - מיקום, סימון ושילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
 - קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.
- ב. במסגרת התכנית מוצע לאסוף מים אפורים בהירים מכיורי רחצה והמקלחות ממגרשי המגורים בלבד.
- ג. מים יוזרמו באופן גרביטציוני אל מתקן טיפול ייעודי אשר ימוקם בשצ"פ החופי והמים המטופלים ישמשו להשקיית הפארק החופי.
- ד. מתקן הטיפול יפותח בשני שלבים: שלב פיילוט להשקיית 20 דונם מהפארק ושלב סופי להשקיית כלל הפארק (כ-60 דונם).
- ה. מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב הפיילוט הוא כ-1,230 יח"ד משטח מרכז הרובע. מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב סופי הוא כ-1,880 יח"ד משטח מרכז הרובע ועוד כ-1510 יח"ד משטח צפון הרובע.
- ו. על מנת לאפשר גמישות מומלץ לחבר את כלל יחידות הדיור של אגן הביוב הדרומי של צפון הרובע.
- ז. ניתן יהיה לערוך שינויים בהוראות אלו בסמכות מהנדס העיר.

8. תשתיות אנרגיה ותקשורת:

5.1 חשמל:

ט. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מזרח. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.

י. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.
יא. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

5.2 ייצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

יב. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המיני הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטו-ולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות.

יג. ניהול ואגירת אנרגיה: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את הספקי צריכת השיא.

יד. מרכזי אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה (-מתחמי אנרגיה"), וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום מתחמי האנרגיה ומרכזי האנרגיה המוצעים מסומן בנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות שונות (היבטים סביבתיים, יעודי קרקע



מתאימים וכו'), ומקבל ביטוי בהוראות התוכנית. **יש להוריד סימונים מהדב"י העירוני ולמחוק את**

טו. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

טז. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

יז. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות במפלס הקרקע, תינתן עדיפות להקמתן על גגות מבנים מעל 16 קומות.

יח.

9. תשתיות אצירה ופינוי אשפה:

- ד. אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע דב יבוצע באמצעות רשת פניאומטית.
- ה. מתוכננת תחנת מעבר במרכז הרובע. התחנה משולבת עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד' שיאפשרו לייצר חזית פעילה לרחוב.
- ו. התכנון כולל היבטים סביבתיים למניעת מטרדי ריח, רעש וכד'.
- ז. תתוכנן הפרדה במערכת האשפה בין השימושים השונים במגרש.
- ח. בכל מגרש יינתן פתרון למיחזור.

10. תיאום תשתיות:

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפדן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- התכנית המוצעת נסמכת על תסקיר השפעה על הסביבה שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

- ה. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
- ו. תסקיר רחב ומקיף שכלל דיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח

- רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- ז. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ח. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

- על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

- ט. **זיהום קרקע ומי תהום** - בהתאם להתייחסות רשות המים: הוראות התוכנית מתירות הקמת מתקנים לדיגום ולטיפול בזיהום מי תהום (התקבלו הנחיות להשלמת חקירת מי תהום); הגשת בקשה להיתר בנייה תהיה בכפוף לסיום פעולות החקירה, ובשטחים הרלוונטיים - בכפוף לסיום הפעולות לשיקום מי התהום, בהתאם לאישור רשות המים. לא נדרשת הגשת מסמך הגנה על מי תהום.
- י. **אקלים** - התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסך רוחות חזקות מדי.
- יא. **איכות אוויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האוויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האוויר בקומות המבנים הגבוהות.
- יב. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.
- יג. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נשמרו מסדרונות מבט אל הים. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- יד. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- טו. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, תקן חנייה 1 ל"ח"ד, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

עיצוב:

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה. בתכנית מרכז הרובע נמצא חלק משמעותי מהחזית המערבית הגובלת בים. חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, הממשיך לתחום התכנית הצפונית, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

3. בינוי:

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9-5 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים במרכזם, המהווים חצר משותפת לדיירים. בשטח החצר המשותפת תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במשך כל שעות היממה וימות השנה. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבן, שכנים, מטיילים ויוממים.
- בתחום מרכז הרובע מוצעים 16 מגדלים בני 25-45 קומות ו-18 מגדלים בני 18-20 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין, שדירה מס' 3 ורח' הים. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.

4. שטחים פתוחים:

- סקר עצים: לתכנית בוצע סקר עצים ע"י אורי מאירוביץ', אגרונום מוסמך, אשר אושר עקרונית ע"י פקיד היערות העירוני. בשל היקף התכנית והשינויים הטופוגרפיים המתוכננים, מספר העצים הנדרשים לכריתה גבוה. בהתאם לכך, הסקר נדרש לאישור פקיד היערות הארצי.
- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לטיילת רדינג ולפארק השפך, וממשיך צפונה בתחום תכנית צפון הרובע. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד

- על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק מתוודך בין הסביבה המבונה לסביבות הים. פארק זה כולל מוקדי מסחר ופנאי ומתוכנן כמוקד רובעי חשוב. פארק המסלול ממשיך לתוך תחום צפון הרובע אולם בתצורה מבונה משני צידיו.
- שצ"פים כגון הפארק המזרחי, פארק מרחב השוטטות והפארק הארכאולוגי הינם בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל (ביניהן כיכר איינשטיין) וכן יוכלו לאפשר, במידת הצורך, תשתית חניונים ציבוריים תת קרקעיים לרכבי אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי.
- השבילים ברובע מרכז מאפשרים מעברים בכיוון מזרח מערב וצפון דרום, ההפניה של מזרח-מערב מאפשרת, בנוסף לקישוריות נוחה, שימוש במשטר הרוחות לצינון המרחב הבנוי.
-
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

שטחי ציבור בנויים

התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:

- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור-בשטח של 64.05 דונם
- מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיור בהישג יד (דב"י) עירוני.
- הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
- פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
- התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה.
- סך השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתוכנית מרכז הרובע - כ-92.2 דונם.

מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי

- פארק המסלול – ברצועה מצפון לדרום ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. עובר בחלקו הדרומי בתחום מרכז הרובע וממשיך צפונה לצפון הרובע. התכנית משמרת את התוואי.
- טיילת המסלול משמרת תוואי של מסלול קודם שעבר ממזרח (רח' לוי אשכול) למערב. טיילת זו מתחילה בתחום תכנית אשכול וממשיכה מערבה עד למפגש עם הפארק החופי לאורך רצועת החוף.
- מגדל הפיקוח אשר שימש את שדה התעופה ישוקם בתוך כיכר עירונית ויאפשר שימושים בעלי אופי ציבורי במבנה
- מתחם עתיקות מהתקופה הכלקוליתית ישוקם בתוך שצ"פ בתיאום עם רשות העתיקות.

תכנית עיצוב אדריכלי:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:250, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול, על פי הנחיות מהנדס העיר לתכניות העיצוב.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2105 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון.

המשך התהליך, שעיקרו עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות, אושר בתת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 20.2.22.

במסגרת התהליך התקיימו 4 מפגשי עדכון הציבור:

- ב-6.4.22 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים:
 - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים
 - חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
 - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
 - הליכה ברגל ושבילי אופניים
 - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
 - פריקה וטעינה
- ב-28.4.22 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
 - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
 - עקרונות עיצוב מחייבים
 - קיימות וסביבה: ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים
- ב-31.5.22 התקיים מפגש בנושא **שטחי ציבור**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - פרוגרמה לשטחי ציבור
 - מיקומי וסוגי בתי ספר

- סוגי מוסדות הציבור המתוכננים

4. ב-9.11.22 התקיים מפגש בנושא דיור, במסגרתו הוצגו הנושאים:
- מגוון פתרונות דיור

- דיור בהישג יד במגרשים עירוניים

- היקפים ופריסה של פתרונות הדיור

בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444, כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל, ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.

איחוד וחלוקה

תכנית המתאר מייצרת ברובע דב מתחם אחד לאיחוד וחלוקה, אשר תכנונו המפורט מחולק לשלושה מתחמי משנה. במסגרת זו נקבע כי הקצאת הזכויות לבעלי המקרקעין ברובע תעשה באופן שוויוני, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יקבל ככלל את חלקו היחסי בכל אחד ממתחמי התכנון המפורט. יחד עם זאת ועל מנת שלא ליצור הכבדה על בעלי הקרקעות או ליצור מצב של "רסיסי זכויות".

הוחלט לאפשר לבעלי הזכויות ברובע כולו להגיש בקשות לריכוז זכויותיהם בכל אחד משלושת המתחמים הכלולים ברובע. זאת בכפוף להצהרת רמ"י כי בבחירה כאמור לא יהיה כדי לפגוע בשוויון היחסי של הזכויות. מנגנון זה לריכוז זכויותיהם של בעלי המקרקעין, כמו גם אופן יישומו הלכה למעשה, אף קיבלו ביטוי מפורש במסמכי התכנית המאושרת למתחם אשכול (תמ"ל 3001), כחלק ממסמך טבלאות האיזון. בנסיבות אלה, על התכנית להקפיד ככלל על הלימה להוראות תכנית אשכול אשר יש בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין, ובכלל זה להוראות כאמור שנקבעו ביחס לתקני החניה, באשר כל שינוי בהן עלול להפר את האיזון האמור בין המתחמים השונים ולפגוע בשוויון היחסי של הזכויות.

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

תכנית זו הינה אחת משלוש תכניות מפורטות בהמשך לתכנית המתארית תא/4444 והיא מהווה תכנית 'איחוד וחלוקה' ללא הסכמת הבעלים. במהלך זמן הכנת טבלאות האיזון הוגשו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות בין בעלים שונים ורשות מקרקעי ישראל. כמו כן, הועברו בקשות על ידי אגף הנכסים של עיריית תל אביב-יפו. לאור מכלול הבקשות נערכה הקצאה לפי הקבוצות שהתגבשו והפרדת בעלויות ככל הניתן.

השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב הנכנס נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה של תכנית המתאר, והמועד הקובע לערכי שווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף שנת 2022. על פי העקרונות וטבלת ההקצאה והאיזון המהווים חלק ממסמכי התב"ע ובדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).

- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים.
- למדינה ו/או לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי מלונאות.
- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות.
- מגרשי הדב"י העירוני נרשמו ע"ש העירייה והוקצו מתחת לקו.

עד לפרסום התכנית להפקדה, ביחס למגרשים שיוקצו לחלקה 204 - ניתן יהיה לשנות את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להחלטת בית המשפט, וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו הפרטיים.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	מצב מוצע (עיקרי+שירות)
סה"כ זכויות למגורים	מ"ר	769,930
סה"כ זכויות למסחר	מ"ר	65,068
סה"כ זכויות לתעסוקה	מ"ר	147,555
סה"כ זכויות למלונאות	מ"ר	87,660
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	1,070,460
גובה	קומות	45
	מטר	161
תכנית תת קרקעית מקסימלית	80%	85%
מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)	לא חושב בתכנית המתארית	8,449

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-09151508	שם התכנית רובע דב-מרכז הרובע- תא/4444/1	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל וינד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מהות הסעיף בחוק
תכנית איחוד וחלוקה המפרטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת הראות בוער, קווי בניין וזיקות הסגר	מ62(א)(ג), (ד) סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת + מ62(א)(א), (2), (3), (4), (5) ו- (19)
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש	תכנית המתאר קובעת יעודי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דבוי עירוני על שטח בוער ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעוד מלונאות
שימושים	שימושים לכל היעודים קבועים בתכנית המתאר
קביעת שטחי בנייה	- שטחי הבניה קבועים בטבלה 5 - וטפס מס' 1 לתוראות התכנית: - מגורים: 769,930 מ"ר, יחיד: 7,128 מלונאות: 87,660 מ"ר, 1,700 חדר מסחר/ליק בסחיר: 60,220 מ"ר תעסוקה: 147,555 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר - סעיף 4.92, א' כיכר עירונית: 1. בכל כיכר עירונית תותר הקסתו של מבנה קיוסק אחד בלבד בחיקף בנייה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר וזאת מכוח תכנית מפורטת. 2. בכיכר יאיינטסיין ומשל וחניון הת קרקעי בתא שטח
שימושים	שימושים תואמים את תכנית המתאר
קביעת שטחי בנייה	- סיכום טבלה 5 ומטרות התכנית: - מגורים: 769,930 מ"ר, יחיד: 7,128 מלונאות: 87,660 מ"ר, 1,700 חדר מסחר/ליק בסחיר: 60,220 מ"ר תעסוקה: 147,555 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר

	3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים בחיקף כולל של עד 50 מ"ר. • סעיף 4.11.12 שצ"ם: שטחים מותרים לבניה ברוטו: סך כל השטחים המותרים לבניה ברוטו מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% משטח כל מגרש. • סעיף 4.10.2 מארק גן ציבורי: 3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר. מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 10. חיקף הבינוי לכל מוקד מיתוח בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח החצלת במוקד. • הערת ח' לטבלה 5 מורה לחצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר.	
כלל הזכויות התת קרקעיות מורטו בטבלת הזכויות	• הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול גור, אגירת אשפה וייצור ואגירת אגריה. • הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. • הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעדים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט. • הערה לטבלה 5: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקע על כל יחיד לצורך מחסן דירתי. • הערה לטבלה 5: שטחי שירות בחיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית ותוספת לשטחים בתכנית. • סעיף 6.27, ד.1: תכנון חניונים: כל החניות תחוינה תת-קרקעיות. מספר מרתפי חניוני יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים
• מספר הקומות וגובה הבינוי מורטו בטבלה 5 תוך הפרדה בין בניה מורקמית למגדלית. • נקבע גובה מועזרי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראו מטרות התכנית). • גובה הבניה תואם את הוראות תכנית המגזר 4444.	מאפשרת גמישות במספר המבנים ובגובה הקומות • סעיף 6.2 (5): גובה בייניים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: א. בניה מורקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. ב. בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הבניה הקובעת. קובעת תגבול גובה בהתאם לסעיפים הבאים: • בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בניה עד 30 קומות. • בסעיף 4.6: גובה הבינוי המרבי בתא שטח מסי 2501 לא יעלה על 30 קומות. • בסעיף 4.9-4.10: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"ם/פארק לא יעלה על 7 מסר.	קביעת גובה הבניה
+ גמישות בחוראות בינוי לפי סעיף 62א(5) לחוק	הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית • סעיף 6.2 קווי בניין:	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני

נערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בהתאם לדרישות התכנית המתארית המתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.	א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בינה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות. ב. בצדי סגרש הגובלים ביעדים אחרים, תותר בינה בקו בניין 0. ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות אינושטיון ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכנית מפורטות. • סעיף 6.2 תכנית: א. התכנית מעל מני חקרקע במגרשים סחירים לא תפחת מ-45%. ב. תכנית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני. • סעיף 6.3 סתיו (קולונדות): לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת חקרקע המסחרית. • סעיף 6.3 חזית מסחרית: בכל המגרשים ביועזי חקרקע חשונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת חקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. • חצרות פנימיות: החצרות הפנימיות יישמשו כמרחב משותף לשימוש הדוירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעטות יום. בכל בלוק עירוני ותתאפשר חצית של חולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור לחצרות הוראה זו. • סעיף 6.14 א: תא שטח 2607 תא שטח זה יתוכנן עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', אשר יישמש חלק מרשת השבילים של הרובע, לצורך חבטות קיום רשת הצירים הירוקים בכיוון מזרח-מערב. 1. אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח בתא שטח 2002 יבחן במסגרת התכנית המפורטת.	
- התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(4)3 לחוק. - כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444.	- תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן וכיכר עירונית בשטח של -179.811 דונם. - קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חנויות תת קרקעיים בכיכרות ומתקנים הנדסיים.	קביעת הוראות למרחב הציבורי
- התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומסדרות ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה את שטחם ע"י יעדים סחירים. - התכנית הקצתה מגרשי דב"י עירוניים מתוך המגרשים ביעד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראת תכנית המתאר. - התכנית מקצה 28.084 ד' עבור דב"י עירוני ו-3.016 ד' עבור דיור מיוחד עירוני (דיור מוגן).	- תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומסדרות ציבור בשטח של -62.37 דונם וקובעת שימושים. - בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ', בנוסף קבעת תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה חקרקע לטובת דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בהיקף שלא יפחת מ-28.025 ד'. - הערה חי לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יח"ד מיוחד עירוני.	קביעת הוראות למבני ציבור

הוראות למריבי תחבורה	תקן חניה פרוגרסיבי סעיף 6.27: א. תקן חנייה: תקן חנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. רחובות מתוך מטרת התכנית סעיף 2.3: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכונה ויתן לחצייה היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התחממות את הבלוקים הצדדיים, התשתיות והעירוניות והמסוף התחבורתי בצמון התכנית. תנועה מתוך דברי החסבר: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולתגביר את השימוש בתחיצה, בשבילי אופניים ולתנועה את תנועת הולכי הרגל. רחוב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות וגורחות לחולכי רגל, וישולב בטעך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסויע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולמצמצם את התנועה הממונעת בדובע. במדרכה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. סעיף 6.7: תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: א) חתכים טיפוסיים ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש ג) תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. ד) רחוב מועדי נדרש למעברים לחולכי רגל ולאופניים. ה) חצות הפתורות למעברים עיליים ותת-קרקעיים.	איכות סביבה איכות סביבה סעיף 6.20: תכנית מפורטת וכלל הנחיות סביבתיות מפורטות לטשאים הבאים: א. שלביות ביצוע התכנית, השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולל. ב. מניעת מפגעים בעת ההקמה ג. מועד הפניה הנפית וביצוע שיקום טיפ. ה. פארק החופי: א. באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המצויים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכנית המפורטת יכלול הוראות שיבטיחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, וא/או כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם. ב. בתכנית המפורטת תינתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לגיבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לאים שיוקמו באופן יזום. 3. אקולוגיה: תכנית מפורטת יכלול הנחיות: לביצוע סקרים מפורטים ומיפוי של נאופיטים מגננים ומיני צמחים נדירים, ולאוסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. 4. סמיכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכנית חסממוכות למתקני תשתית ומפגעים מתוך לשטח התכנית כגון חצות הכוח רדינג איכות סביבה: קיימת חוייד סביבתית (מהווה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונת על הוראות סעיף 6.1 ב. בתכנית המתאר שמהווה תנאי להפקדת: בניה ירוקה: בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) מרשו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 החולמות את הוראות תכנית המתאר. איסוף גיאופיטים: איסוף גיאופיטים וחל כחלק ממימוש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב. "אתרים לשימור": פיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מכת התכנית המתארת ומערך בימים אלו עיו העריית תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם בפארק המוצע.

	והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידת שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לוגיסטי וכי' יבדקו ויועצו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שהיות אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפעלים. בניית ירוקה סעיף 6.8: 1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בניית ירוקה, ניחול נגר ופסולת. 2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A, לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישר מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות. 3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281, בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי. 4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.	
ניחול מי נגר סעיף: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוח וניחול מי נגר (נספחים 11). - בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניחול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית - בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (נספח חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניחול מי נגר מחייבים לתא השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. ביוב ומים: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב (נספחים מספר 9-10), ושולבו הוראות בנושא 6.8, 6.10, החולמות את הגדרש במתארית. תיאום תשתיות: - לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות (נספח מס' 12).	ניחול מי נגר סעיף 6.12: א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניחול מינרלי של מי נגר ותעשרות מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 וראו הנחיות מינהל תכנון, המאוחר בהם. ב. נספח הניקוח המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוח וראו הדירוג בקנייני שלא יפחת 1:1250 ויתייחס לכל שטח התכנית. ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניחול נגר של תכנית זו. ד. נספח ניחול נגר לא יכלול מוצא ניקוח לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניחול נגר של תכנית זו. 11) הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובות חתירת שטח מגוי מביני על ונת-קרקעי בכל מגרש בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניחול נגר. ביוב ומים: ראו הוראות בסעיף 6.28	תשתיות
תא שטח מס' 2005 יסומן ככיכר עירונית בליווי סימבול אתר שתירות. הוראות לבנין שולבו ביעוד כיכר עירונית וזאת לאחר תיאום עם רשות העתיקות	בטבלה 3.1 סומע סימון של אתר ארכיאולוגי בתא שטח מס' 2211	עתיקות

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	תוספת 2.38 דרכים לטובת הרחבת דרך מאושרת
סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים מחוירים בלבד	התכנית הגדילה שטחי ציבור על חשבון שטחים

סחירים בלבד ללא שינוי בחיקף הזכויות המאושרות	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
התכנית קבועה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
חוראות התכנית כללן פירוט מרכזי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות התכנית המתארית	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(19)
זיקות הנאה		

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסמכות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
סגן הוועדה:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אורי	025332735		8.6.2022
חיוכי המשפטי לוועדה:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אורן, עו"ד	2438776-7		8.6.2022

תאריך: 8.6.2022

העתיקים
בבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

21137312021

3136912021

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- חוות הדעת תחבורתית: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 145

- שטחי ציבור: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

תנאים להפקדה בפועל:

5. מתווה הדיור: נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. יש להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית, וכן את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות.

6. איחוד וחלוקה – טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.

7. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.

8. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליוגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים. יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

9. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
10. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.
11. יש לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיורית בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
12. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
13. אישור רשות המים
14. תכסית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.
15. הוספת תכנית ע'1 לרשימת התכניות החלות.

16. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
17. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
18. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
19. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
20. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.

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

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. מתווה הדיור- יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את הוראות ההסכם בדבר המתווה לדיור להשכרה הכולל גם יח"ד להשכרה במחיר מופחת עפ"י התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. בנוסף יש לציין בהוראות כל תכנית את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות. יש להוסיף הערה בטבלה 5 בתקנון התכנית לפיה חלק מיחידות המגורים יקבע כדירות להשכרה.
2. איחוד וחלוקה – יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. עד לפרסום התוכנית להפקדה, ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה, במגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 (מנהלי הגוש הגדול), זאת ללא שינוי במגרשים שיוקצו לבעלים פרטיים.
3. מים אפורים : מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות : נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית, ככל הנדרש בתיאום עם היועצת המשפטית לועדה המקומית.
4. אנרגיה : נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים. יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.
5. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
6. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.
7. לפרט בנושא הדיוריות : כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיורית בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
8. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
9. אישור רשות המים
10. תכסית : שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל : 20%.
11. הוספת תכנית ע"1 לרשימת התכניות החלות.
12. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
15. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
16. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.
17. אישור סופי של אגף נכסים למסמכי התוכנית.

יש לציין כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- חוות הדעת תחבורתית: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, מאיה נורי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/4444/2 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-394 דונם בצפון מערב העיר/ בתחום מרחב שדה דב שהתפנה

גבולות:

צפון: רחוב פרופס.

מערב: טיילת חוף תל ברוך.

דרום: המשך רחוב בשביס זינגר.

מזרח: המשך רחוב אבן גבירול.

כתובת: רובע שדה דב.

תחום תכנית מתאר תא/4444





מצב מאושר תכנית תא/4444

מצב מוצע תכנית תא/4444 2

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	94-108, 121, 127, 279-281	87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 282, 293-294
6883	מוסדר	חלק	10	9
6884	מוסדר	חלק		2
6896	מוסדר	חלק	14-15, 75-76, 78-81, 83, 206	16, 37, 77, 82, 204, 207
6900	מוסדר	חלק		6, 9, 23

שטח התכנית:

393.596 דונם

מתכנן:

- ראש הצוות: אדרי' יאיר אביגדור, משרד מנעד
- אדריכל: אדרי' רונן כינורי, משרד מנעד

יזם:

רשות מקרקעי ישראל

בעלות:

מדינה (81%) / פרטיים (11.3%) / עירייה (7.7%)

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/4444/2 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת מבנים ותשתיות. בשטח נותר אתר דלק ששימש את חברת חשמל הכולל מיכלי דלק. במערב התכנית קיים חניון רכב עילי לחוף תל ברוך. השטח נמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה המתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע וברמה מפורטת את תשתיות העל. תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020 יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות. שטח התכנון: כ-394 דונם

זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 4,028 יח"ד וכ-1,320 חדרי אכסון מלונאי
- 373,615 מ"ר מגורים, ובנוסף 40,410 מ"ר דב"י עירוני
- 82,940 מ"ר מלונאות
- 23,225 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי
- 29,095 מ"ר תעסוקה
- 86,800 מ"ר מבני ציבור
- 70,000 מ"ר תת"ק בפארק החופי עבור מסוף תחבורה ציבורית וחניון ציבורי

מצב תכנוני מוצע:

תכנית "צפון רובע שדה דב" הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
- יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית ברמה רובעית, שכונתית ובמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות עירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשר מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

התוכן מס' החלטה 10/05/2023 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	8 - 23-0008

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החווייה העירונית של הולך הרגל**. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, שימושים קהילתיים וכניסות למבני המגורים. בנוסף לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. לכל העצים חובת הקמת בית גידול גדול שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.

השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים ציבוריים בנויים, כגון גני ילדים ומעונות יום ושימושים ציבוריים נוספים לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

מגרשים עירוניים המשלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה: הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים בהם הבינוי מאורגן סביב חצר משותפת. מגרש המגורים מורכב משלושה טיפוזי בינוי – בניה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של עד 22 ושל עד 39 קומות במפגש רחוב אבן גבירול והרחובות הראשיים בכיוון מזרח-מערב.

מגוון סוגי דיור: הבינוי כולל מגוון סוגי יחידות דיור, במנעד גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר. תמהיל הדיור כולל דיור מכליל על מאפייניו השונים, דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות, דיוריות, 350 יחידות דיור מוגן לקשישים, 983 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, ו- 300 יחידות לדיור מיוחד ציבורי.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מבוסס על מספר מרכיבים:

- פארק חופי בשטח של כ-135 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף ימה של העיר.
- פארק המסלול בשטח כולל של כ-24 דונם העובר בלב השכונה בתוואי מסלול הטיסה שהתקיים בשדה התעופה. הפארק פרוס לאורך השכונה כולה ולאורכו ממוקמים מבני הציבור של השכונה, כך שהפארק יהווה את לב החיים הקהילתיים של השכונה. הפארק מקושר לחצרות המשותפות ולפארק החופי במערכת שבילים ציבוריים.
- חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב הבלוקים העירוניים.

מטרות התכנון:

1. פירוט תכנית מתאר תא/4444 (להלן: "התכנית הראשית").
2. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לתכנית הראשית: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
3. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 3,728 יח"ד, מתוכן 3,279 יח"ד סחירות ו-449 יח"ד דב"י עירוני. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד מוגן.
4. פירוט זכויות בנייה למסחר בהיקף של כ-23 אלף מ"ר מסחר, זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של כ-29 אלף מ"ר תעסוקה וזכויות בנייה למלונאות בהיקף של כ-83 אלף מ"ר.
5. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסחירות ל: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
6. פירוט זכויות לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 8 - 0008-23	דיון בהפקדה (2)

8. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לחצרות המשותפות.

9. קביעת קווי בניין.

10. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור לשהייה ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

11. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומירבי.

12. קביעת הוראות בינוי לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח

13. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.

14. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומחזור אשפה

15. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.

16. סימון מבנים לפינוי והריסה.

17. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה.

18. קביעת עקרונות ויעדי מינימום מחייבים לרמות הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור

שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.

19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	2,765.37	0.70
דרך מאושרת	100,234.98	25.47
ככר עירונית	438.38	0.11
מבנים ומוסדות ציבור	29,493.63	7.49
מגורים ומסחר	29,404.8	7.47
מגורים מסחר ותעסוקה	48,717.76	12.38
מלונאות (אכסון מלונאי)	12,339.58	3.14
תעסוקה	1,943.95	0.49
פארק / גן ציבורי	156,471.32	39.75
שטח ציבורי פתוח	11,792.73	3
סה"כ	393,602.49	100

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 8 - 0008-23	דיון בהפקדה (2)

נתוני מגורים:

סך יח"ד: 4,028 - 3,279 סחירות + 449 דב"י עירוני + 300 דיור מוגן.

צפיפות: ממוצע 42 יח"ד/דונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): 95 מ"ר

תמהיל:

מספר יח"ד קטנות ששטחן 35-60 מ"ר פלדלת: כ-820

מספר יח"ד בינוניות ששטחן 61-85 מ"ר פלדלת: כ-820

מספר יח"ד גדולות ששטחן 86 מ"ר ומעלה פלדלת: כ-1,639

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 9 עד: 40

גובה: 40 עד 150 מטר

תכסית: תכסית על קרקעית מינימלית 45%, תכסית מקסימלית 80%

תכסית מקסימלית תת קרקעית 80%

מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות: 65% מכלל המבנים בכל מבנן עירוני

מגדלים בגובה 20-22 קומות: 18

מגדלים בגובה 40 קומות: 6.

קווי בניין:

קווי בניין 0 כלפי רחובות, שבילים

לכיוון שצ"פים 5 מטר

לכיוון מבני ציבור 5 מטר.

תחבורה, תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

קו הרק"ל (הקו הירוק) שיעבור ברחוב אבן גבירול, כולל שתי תחנות בתחום התכנית.

א. היררכיית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת

מערך הרחובות מבוסס על רשת רחובות ניצבים בכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב.

בכיוון צפון-דרום רחוב **אבן גבירול** מתפקד כרחוב עירוני ראשי ורחוב הים מתפקד כרחוב עירוני. רוחב זכות הדרך של הרחוב הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק") המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

רחוב הים מתחבר בחלק הצפוני ישירות לרח' פרופס, ומתחבר בהמשכו עם רח' אבן גבירול באמצעות שדירות הרוחב 11, 9, ו-7.

הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה למסוף תחבורה ציבורית (המתוכנן ממערב לרחוב הים כמסוף תת קרקעי מתחת לפארק החופי) ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

התוכן מס' 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 0008-23ב' - 8

רחובות אלה ממשיכים צפונה לתחום תכנית 3700 ודרומה לכיוון מרכז העיר.

רחוב פרופס נמנה כחלק מהשלד הראשי למרות שאינו נכלל בתחום התכנית כיוון שהוא משמש ככביש גישה ראשי לרובע החדש. מדובר על רחוב עירוני ראשי. ברחוב מתוכננים שני נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניות ימינה ושמאלה.

הרחובות הניצבים בכיוון מזרח-מערב הם מאספים או משניים מבחינה תנועתית. רחובות אלה מחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים ומאפשרים המשכיות לרשת הרחובות העירונית הקיימת- בשכונת נופי ים. כך מחברים את השכונה למערך התנועה העירוני הקיים והמתוכנן מדרום במרכז הרובע ומצפון בתכנית 3700. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד-מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 7, 9 ו-11), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית.

מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

דגש נוסף בתכנון התנועה הוא **מערכת צפופה של שבילים ומדרכות רחבות עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים**. לאורך רחוב אבן גבירול מתוכננים 4 צמתים מלאים המאפשרים מעבר של הולכי רגל ואופניים. רוב המגרשים נחצים על ידי מעברים צפון-דרום ומזרח-מערב לרווחת כלל הולכי הרגל ואוורור הבניינים. רחובות השכונה מרושתים **בשבילי אופניים**.

התכנית **מפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי** בהסתמך על הקירבה לרק"ל ולמסוף התחבורה הציבורית. בתת הקרקע בתחום הפארק החופי הצפוני, מתוכנן מערך תנועה תת קרקעי הכולל מסוף תחבורה ציבורית לכ-40 אוטובוסים וחניון לרכב פרטי לכ-1,500 מכוניות. הגישה למסוף ולחניון תהיה מרחוב הים ומרחוב רודנסקי. החניון יוכל לתת מענה לחניית רכבים פרטיים, שיתופיים, וכד' וכן לצרכי טעינת רכבים.

ג. חניה

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של קרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם למגורים וחניונים במגרשים פרטיים ישמשו לרווחת התושבים, המועסקים והמבקרים ברובע, כולל חניה לאופניים ורכבים דו-גלגליים כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 0008-23ב'	דיון בהפקדה (2)

ד. תקן חנייה – התייחסות רמ"י לנושא תקן החניה המבוקש:

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.
2. כזכור, תכנית המתאר מייצרת ברובע דב מתחם אחד לאיחוד וחלוקה, אשר תכנונו המפורט מחולק לשלושה מתחמי משנה. במסגרת זו נקבע כי הקצאת הזכויות לבעלי המקרקעין ברובע תעשה באופן שוויוני, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יקבל ככלל את חלקו היחסי בכל אחד ממתחמי התכנון המפורט. יחד עם זאת ועל מנת שלא ליצור הכבדה על בעלי הקרקעות או ליצור מצב של "רסיסי זכויות" הוחלט לאפשר לבעלי הזכויות ברובע כולו להגיש בקשות לריכוז זכויותיהם בכל אחד משלושת המתחמים הכלולים ברובע. זאת בכפוף להצהרת רמ"י כי בבחירה כאמור לא יהיה כדי לפגוע בשוויון היחסי של הזכויות. מנגנון זה לריכוז זכויותיהם של בעלי המקרקעין, כמו גם אופן יישומו הלכה למעשה, אף קיבלו ביטוי מפורש במסמכי התכנית המאושרת למתחם אשכול (תמ"ל 3001), כחלק ממסמך טבלאות האיזון.
3. בנסיבות אלה, על התכנית להקפיד ככלל על הלימה להוראות תכנית אשכול אשר יש בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין, ובכלל זה להוראות כאמור שנקבעו ביחס לתקני החניה, באשר כל שינוי בהן עלול להפר את האיזון האמור בין המתחמים השונים ולפגוע בשוויון היחסי של הזכויות.

ד. חניונים ציבוריים עירוניים וחניה ברחובות

בתכנית צפון רובע דב מתוכנן חניון ציבורי עירוני צפוני "תל ברוך" בתת הקרקע המאפשר עד 1,500 מקומות חניה בחלוקה לשלושה חניונים בני 500 מקומות חניה כל אחד. חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו יישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב הקשיח העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת פרופס, תחנת הגוש הגדול. בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). יובהר שמדובר בהקצאת אחד משני נתיבי הנסיעה המתוכננים ברחוב לטובת אוטובוסים, ואולם תוך שינוי רוחב הנתיבים במסלול: כלומר, במקום שני נתיבים ברוחב 3.25 מ', (ובסה"כ 6.50 מ') יותקן נת"צ ברוחב 3.50 מ', והנתיב השני ברוחב 3.00 מ'.

הרחובות המאספים המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 7, 9, ו-11) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ואף נמצאים להם מקומות לתחנות, אך לא יתאפשר בהם נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

בקצה הצפון מערבי של הרובע מתוכנן מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי הכולל חניה תפעולית וחניה מנהלתית לאוטובוסים בגדלים שונים בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה.

ו. מערכת שבילי האופניים

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

התכנית כוללת את שבילי האופניים במערכת המטרופוליטית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, פרופס ורחוב הים. בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ, פארק המסלול ופארק החוף באשר לתנועה בתוך השכונות, המערכת מגדירה אזורי מיתון-תנועה (כולל הגבלת מהירות הנסיעה ל-30 קמ"ש), כך שרוכבי אופניים יכולים לנוע בהם כגישה ישירה אל שבילי האופניים במערכת התחברה הראשית.

ז. מודל תנועתי

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה

במגרש בדרום התכנית, במפגש עם רחוב שגאל מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנית שמה דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

נוחות אקלימית

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות הצללה ורוחות שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם ל**נוחות האקלימית** של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר. התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאוורור המרחב הפתוח. כמו כן תיבחן אפשרות לשימוש במערכת להשבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר. אלמנט סביבתי חשוב נוסף הוא מתן מענה לנושא טעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים.

ניהול מי נגר

התוכן מס' החלטה 10/05/2023 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	8 - 0008-23

- א. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.
- ב. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר - 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.
- ג. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1. בהתאם לכך, תנוהל בכל מגרש כמות של כ- 75%-100% מנפח הנגר היומי בהסתברות סופה של 2%, משמע 84-113 מ"ק/דונם.
- ד. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- ה. בכדי לווסת את "הגל הגואה" התכנית כוללת 4 מוצאים הפוזרים לאורך קו החוף ומציעה איגום וויסות בשצ"פים ובפארק החופי כמפורט בנספח הניקוז.
- ה. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.

תשתיות ביוב ומים

- א. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
- ג. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.
- ד. שימוש במים אפורים- התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר:
- הוראות למיקום, לסימון ולשילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
 - קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.

תשתיות אנרגיה ותקשורת

3.1 חשמל:

- יט. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. בחתך השירותים יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.
- כ. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

3.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

- א. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בחנה את פוטנציאל הייצור של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המינימלי הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה

התוכן מס' החלטה 10/05/2023 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	8 - 0008-23ב'

באמצעות תאים פוטו-וולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת. כמו כן, מתוכנן מתן מענה לטעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים ובמסוף התח"צ.

כא. ניהול ואגירת אנרגיה:

התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את זמני צריכת השיא.

התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה, וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום המרכזים מסומן בתשריט יעודי הקרקע ובנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות ובהיבטים הסביבתיים.

התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

3.3 תקשורת: כל תשתיות התקשורת תהיינה תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

תשתיות אצירה ופינוי אשפה

אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע שדה דב יבוצע באמצעות מערכת פינוי פניאומטית. תחנת המעבר תמוקם במרכז הרובע ותשולב עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד'.

תשתיות לוגיסטיות ואספקה

התכנית הטמיעה עקרונות המעודדים שרשרת אספקה מקיימת הנשענת על חלוקת סחורות גם באמצעות כלים ייעודיים במגוון גדלים, כולל כלים לא ממונעים, וזאת לטובת צמצום ההסתמכות על משאיות אספקה.

במגרש 1572 בייעוד 'מסחר ותעסוקה' שולב מרכז לוגיסטי שכונתי אשר יוכל לקלוט אספקה ממשאיות ולפזר את האספקה ברובע באמצעי תחבורה מגוונים. המרכז יוכל גם לשמש כמרכז חלוקה משולב עם מנחת רחפנים.

תיאום תשתיות

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפד"ן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

התכנית המוצעת נסמכת על **תסקיר השפעה על הסביבה** שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

ט. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 0008-23ב'

- י. תסקיר רחב ומקיף שכללדיסציפלינות רבות –שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- יא. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- יב. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

- טז. **זיהום קרקע ומי תהום** - שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע, השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר. אקלים- התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח
- א. צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסף רוחות חזקות מדי.
- ב. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.
- ג. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה למרבה הצער לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.
- ד. **אזור הפארק החופי** - ישמר במידה רבה ויורחב כדי ליצור שטח ציבור פתוח וגדול לרווחת הציבור.
- ה. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נעשה מאמץ שלא להסתיר באופן ניכר מבטים לים של השכונות הקיימות ממזרח. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- ו. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- ז. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה בת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

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

גבולות תכנית צפון הרובע נגזרים מתכנית המתאר אשר חילקה את רובע שדה דב ל-3 תכניות מתוכם אושרה תכנית מפורטת אחת "תכנית אשכול".

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע.

עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה.

חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

בינוי

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים משותפים במרכזם. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבנן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבנן, שכנים, מטיילים ויוממים.
- בתחום צפון הרובע מוצעים 6 מגדלים (40 קומות) ו-18 מגדלים (22-20 קומות) המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול ופארק המסלול. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבנן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.
- מלבד מבני המגדלים למגורים, תכנית הבינוי נמנעה מלהסתמך על טיפוסי בינוי חזרתיים ובמקום הציעה תכנון מבנים שמטרתו העצמת דופן הרחוב מחד ויצירת חצר פנימית איכותית מאידך, כל זאת בהתאם לתנאי תא שטח ספציפי (ולא גנרי).

שטחים פתוחים

התוכן מס' החלטה 10/05/2023 8 - 0008-23ב' - 8	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 0008-23ב' - 8

- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לפארק החופי בתכנית מרכז הרובע, וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקדם על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק עובר בלב שכונת המגורים ולאורכו פרושים מבני הציבור בשכונה. הפארק עתיד להוות מרכז החיים של השכונה לאורך כל שעות היום.
- פארקים- שצ"פים בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל.
- הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

מבני ציבור

- התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:
 - מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור
 - מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות המיועדים לדיוור בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
- פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
- התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה ובנוסף, לחלק מהצרכים העירוניים והרובעיים של השכונות הגובלות.

מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי

- פארק המסלול – ברצועה מצפון לדרום ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. עובר בחלקו הדרומי בתחום מרכז הרובע וממשיך צפונה לצפון הרובע. התכנית משמרת את התוואי.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2105 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים.

התוכן מס' החלטה 10/05/2023 8 - 2008-0008	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 2008-0008

ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעירית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון.

המשך התהליך שעיקרו, עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות אושר התת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 17.2.2022. התקיימו 3 מפגשים:

1. פגישת עדכון ציבור ראשונה התקיימה בתאריך 6.4.2022 ועסקה בתחבורה ותנועה
 2. פגישה שנייה בתאריך 28.4.2022 עסקה בנושא שלד ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות.
 3. פגישה שלישית התקיימה בתאריך 31.5.2022 ועסקה בפרוגרמה לצרכי ציבור ובבינוי הרובע.
- בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444 כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל. ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.
- עיקרי המפגש הראשון:

- אדר' מיכאל וינד, עורך התוכנית, הציג את החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- לאחר מכן, הוצגו עקרונות התכנון של רובע שדה דב:
- הרובע חולק ל3 שכונות, עם תשתיות המחברות ביניהן.
- לאורך הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה.
- הרובע יהיה מעורב שימושים ויכלול מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
- פירוט סך השטחים והפרוגרמה הכמותית והאיכותית
- במהלך ההצגה צוינו סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר ופורטה ההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
- שיפור תשתיות להולכי רגל, מדרכות, שבילי הליכה ומקומות ישיבה
- יצירת העדפה לתחבורה ציבורית ושימוש באופניים
- בניית תשתית לגידול עצי צל גדולים בצידי הדרך, חניונים תת קרקעיים
- קידום תכנון וביצוע תשתיות של תחבורה ציבורית
- התושבים שאלו לגבי נושאי פריקה וטעינה, טעינת רכבים חשמלית, שבילי אופנים, מענה להולכי רגל, חניונים ציבוריים, כביש 2040 והתאמת מערך התנועה לצפיפות הצפויה.
- עיקרי המפגש השני:
- אדר' מיכאל וינד, עורך התוכנית, משרד ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים, הציג:
- החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר בשנת 2015 וההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
- חיבורים ממזרח למערב בין השכונות הקיימות אל חוף הים

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 0008-23ב'	דיון בהפקדה (2)

- חיבור מצפון לדרום ויצירת שלד ציבורי שמתחבר למרקם העיר בכל איבריו
- מרקם עירוני רציף הכולל עירוב שימושים הכולל מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
- תיווך בין הסביבה החופית לממשק האינטנסיבי של הבינוי הרובע החדש
- מרכיבים של השלד הציבורי שמשרתים ערכים של קיימות כגון :
 - שלד הדרכים - רשת נגישה וצפופה
 - הפארקים והגינות – ריבוי שטחים פתוחים בכלל שטחי התכנית
 - הככרות הציבוריות – מיועדות לריכוז פעילות ציבורית אזורית
 - שטחים ליניאריים – יוצרים ציפוף שמעצים הליכתיות
- עירוב השימושים בתכנית.
- היבטי סביבה וקיימות בתכניות המפורטות.
- התושבים שאלו לגבי השימושים מול נופי ים, פינוי אשפה פניאומטי, הפארק החופי ורוחבו, הרכבת הקלה, שימושים זמניים, מיקום ושימושים צפויים במבני הציבור, גגות כחולים, טבע עירוני, נטיעות עצים, מילוי הקרקע ועוד.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

בעת אישור התענית המתארית נערכו מפגשי תיאום בין הבעלים הפרטיים במהלכם הם הגישו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות עם רמ"י.

עקרונות ההקצאה

- בדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן :
- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
 - שימושי מלונאות יוקצו ככל הניתן למדינה.
 - למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים, תעסוקה.
 - לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה ולוגיסטיקה.
 - לעירייה יוקצו שטחים ביעוד מבני ציבור עבור מגרשים לשימוש דיור בהישג יד ומגרשים עבור מבני ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות
 - שטחי ציבור פתוחים לשימוש שצ"פ, פארק, כיכרות עירוניים

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	מצב מוצע (עיקרי+שירות)
סה"כ זכויות	אחוזים	
למגורים (כולל דב"י עירוני)	מ"ר	414,025
סה"כ זכויות	אחוזים	

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 2008-0008

223,225	23,225	מ"ר	למסחר
		אחוזים	סה"כ זכויות לתעסוקה
29,095	29,095	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למלונאות
82,940	82,940	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה עיליות
657,085	657,085	מ"ר	
40	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
145	לא נקבעה הגבלה	מטר	
80%	80%		תכנית תת קרקעית מקסימלית
4,541	לא חושב בתכנית המתארית		מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-09151508	שם התכנית רובע דב-צפון הרובע- תא/מק/2/4444	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית יאיר אביגדור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלח התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מחוז הסעיף בחוק
תכנית איחוד וחלוקה המפורטת את תכנית שדה דב תא/מק/4444 קובעת חוראות בנייה, קווי בניין וזיקות האתר.	מחוז הסעיף בחוק
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש	תכנית המתאר קובעת ייעודי קרקע ומאפשרת ייעוד של מגרשים לצורך דבי עירובי על שטח ביעוד ציבורי וייעוד מגרשים לטובת ייעוד מלונאות
שימושים	שימושים קבועים בתכנית המתאר
קביעת שטחי בנייה	שטחי הבניה קבועים בטבלת 5 ונספח מס' 1 לחוראות התכנית:
	מגורים: 414,025 מ"ר, יחיד: 3,728 / דיור מיוחד (דיור מוגן פרטי): 40,610 מ"ר / 300 יחיד מלונאות: 82,940 מ"ר / 1,320 חדר מסחר (רק בשחור): 21,615 מ"ר תעסוקה: 29,095 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים שחורים: 1,750 מ"ר
	סיכום טבלת 5 ומטרות התכנית: מגורים: 414,025 מ"ר, יחיד: 3,728 / דיור מיוחד (דיור מוגן פרטי): 40,610 מ"ר / 300 יחיד מלונאות: 82,940 מ"ר / 1,320 חדר מסחר (רק בשחור): 21,615 מ"ר תעסוקה: 29,095 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים שחורים: 1,750 מ"ר
	סעיף 4.10.2 מארק/קן ציבורי 3. שטחי הבניה ברוטו המתירים:

הדפוס: 1987

פרט: ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי	לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית. • סעיף 6.3 חזית מסחרית: בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית המונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. • חצרות פנימיות: החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומשענות יום, בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של חולכי רגל ורכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו ויקות חנאה למעבר הציבורי להבטחת חוראה זו.
	קביעת הוראות למבני ציבור	• תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 3 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן ויכיר עירונית בשטח של 157.88 דונם. • קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבוד מסחר, חנויות ות קרקעיים בכירות ומתקנים הנדסיים.
	קביעת הוראות למבני ציבור	• תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 19.051 דונם וקובעת שימושים • בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצת קרקע לטובת דבוי עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בחיקף שלא יפחת מ- 8.741 ד', • הערה רח' לטבלה 5 מורה לתקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני.

+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בשטח הנמצא + התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושרו בתכנית המתאר באופן מפורט.	תקן חניה פרוגרסיבי - סעיף 6.27.2 (א) תקן חנייה: תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יחיד תקן מירבי מותרות ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. רחובות - מתוך מטרות התכנית סעיף 2.1: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכונה ניתן להוציא חיתרי בגינה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התחמקות את המבליקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית. תנועה - מתוך דברי ההסבר: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתחבורה, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רחוב הרחובות מאפשר מדידות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולעצמם את התנועה הממונעת ברכב. במרכזה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. - סעיף 6.7 תנאים לספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: (א) התכנים טיפוסיים (ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. (ג) רחוב מועדי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים. (ד) הצגת הפתרונות למעברים עיליים ותת-קרקעיים.	הוראות למרכיבי תחבורה
איכות סביבה: קיימת חוליית סביבתית (מחווה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונה על הוראות סעיף 6.1.3 בתכנית המתאר שמוחזקת תנאי להפקדה. בניה ירוקה: בנספח מס' 1 לחוראות התכנון – [טבלת חובות לעמידה בעדי תכנון מינימליים מחייבים] מורטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 תחולמות את הוראות תכנית המתאר. איסוף גיאופיזיים: איסוף גיאופיזיים החל כחלק ממיושם השטחים הציבוריים במרחב רובע דב. "אתרים לשימור": פיתוח המאבק המפורט לכיצוד אפשרי מבח התכנית המתארית ונערך בימים אלו ע"י העירייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם במאבק המתוע.	איכות סביבה סעיף 6.20: - תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לשימושים הבאים: א. שלביות ביצוע התכנית השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבנים גם בחקשור של השפעת סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. ב. מניעת מפגעים בשטח ההקמה ג. מועד המניעת האופית וביצוע שיקום נופי. 2. המאבק החופי: א. באזורי המאבק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתוספת, התכניות המפורטות יכללו חוראות שיבטחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ואז כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורים. ב. בתכניות המפורטות תיעתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי המאבק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לים שיקמו באופן יזום. 3. אקולוגיה: - תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לכיצוד סקרים מפורטים ומיפוי של גאופיזיים מוגנים ומיני צמחים נדירים, ולאוסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. 4. סמוכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכניות השמורות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדינג	איכות סביבה

	והמתקן לוויסות לחץ נז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לוגיסטי וכיוצא בזה, מתחם חשמלית סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שחיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפעלים. בניה וירוקה סעיף 6.8: 1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיומה תוך התייחסות בין היתר לחיבוי אגרוגיה, מיס, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול גר ופסולת. 2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות. 3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281, בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי. 4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.	
תשתיות	ניהול מי נגר סעיף 6.12: א. תכנית מפורטת תלווה בגשמת המפרט ניצול מסיבוי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 וא/או הנחיות מיוחדות תכנון, המאוחר בהם. ב. גשמת הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז וא/או הדירוג בקניינים שלא יפחת 1:1250 ויתייחס לכל שטח התכנית. ג. עקרונות הגשמת המפורט יהיו ע"פ גשמת ניהול גר של תכנית זו. ד. גשמת ניהול גר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בגשמת ניהול גר של תכנית זו. ה. הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובות חותרת שטח מ"ר מבינו על ותת-קרקעי בכל מגוון בחיקוף של 15% לכל הפחות לסובת ניהול גר. ביוב ומים: ראו הוראות בסעיף 6.28	
עתיקות	ניהול מי נגר סעיף: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוז וניהול מי נגר. - בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות המתארי - בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) מורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניהול מי נגר מחייבים לתא השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. ביוב ומים: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב ושולבו בהוראות בנושא 6.10, 6.8. חתולמות את הנדרש במתארי. תיאום תשתיות: - לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות.	

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מוקדמת החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 462 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחוזות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקת שטח מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א3)	הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים סחויים בלבד

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 0008-23ב' - 8

התכנית קטנה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
הוראות התכנית כולל פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות התכנית המתאית.	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
זיקות הנאה	קביעת הוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות				
בדקתם את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמורת) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
סמכים הוועדה:				
שם ושם משפחה אהוד כרפלי, אדרי	מספר ת.ז. 0253275	חתימה 	תאריך 8.6.2022	
חילעוי המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה הראלה אברהם ארזן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה 	תאריך 8.6.2022	

ח טיפוס | 2017

הערות
נב' אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

2\1373\2021

2\568\2021

התוכן מס' החלטה 10/05/2023 8 - 2008-223	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 2008-223

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון בתיאום עם אגף נכסי העירייה) מומלץ לוועדה המקומית לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

4. בהתאם לחוות דעת אגף נכסים ומנהלת תחום מקרקעין להלן, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
- 1.3 איחוד וחלוקה : מוגש ע"י מנהל תחום המקרקעין : מרבית עקרונות השומה שהועברו מקובלים. קיים חוסר ודאות לגבי הקצאת שטחי הציבור. להשלמת חוות הדעת נדרשים המסמכים הבאים : טבלת הקצאות מפורטת, נסחי טאבו מעודכנים, מפות מדידה אנליטית.
- 1.4 חו"ד אגף נכסי העירייה : השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים 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" העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
5. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן :
 - 3.15 השלמת תיקונים בכל מסמכי התכנית בהתאם להתייחסות להלן.
 - 3.16 חו"ד אגף התנועה : לא התקבלה חו"ד אגף התנועה. יש להשלים ולהעביר.
 - 3.17 חו"ד סביבתית : בהתאם לחוות הדעת יעשה תיאום ועדכון .
 - 3.18 ניהול נגר : יש לעדכן את התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשהייה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש - ובהתאם להציע פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר. יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים.
 - 3.19 השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
 - 3.20 מים אפורים : יש להשלים תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מס' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
 - 3.21 אנרגיה : ייצור, ניהול ואגירה. יש להשלים תכנון של חלוקה לפוליוגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. יש להוסיף הוראות לגבי דרישות המרכז : מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הוועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב
 - 3.22 בינוי : יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
 - 3.23 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
 - 3.24 שטחי ציבור : יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
 - 3.25 דיור מכליל : יש לפרט את תמהיל הדיור המכליל בהתאם להנחיות תא/4444 תכנית מתאר רובע שדה דב, כך שיביא ליצירת רובע עירוני המעניק פתרונות מגורים לקבוצות אוכלוסיה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה. יש להציג בדיון חוזר בפני הוועדה המקומית את תמהיל ומתווה הדיור המכליל וחתומה על הסכמים נלווים למתווה מול עיריית ת"א יפו.
 - 3.26 יעודי קרקע : הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישור.
 - 3.27 תיקון מגרשי המלונאות כך שיעמדו בדרישה ל-30% מהחזית בשורה הראשונה לים.
 - 3.28 אישור התכנית בוולחוף.
 - 3.29 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-222'ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון :

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-222'ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון :

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 23-0008

אודי כרמלי: אלו תוכניות חשובות לעתידה של העיר. מובאות כאן 2 תוכניות מפורטות שנגזרות מכח תוכנית מתאר 4444 שדה דב והן מפרטות את נפחים ואת המגמות שהותוו בתוכנית מאושרת. תוכנית אשכול קרי שדה דב הדרומית שאושרה ע"י ותמ"ל ונמצאת בשיווק כבר עשתה את הפירוט הראשוני. הסוברניות של הועדה המקומית לדון בתוכניות אלה שלא ילכו לותמ"ל ורשות מקרקעי ישראל היו איתנו בנושא הזה. לא ראיתי ענין שהותמ"ל תדון בתוכנית בסמכות מקומית וזו תוכנית שמתווה את עתידה של העיר. אלו שתי תוכניות שנגזרות מתוכנית מתארית אחת. נחלק את הדיון בהתחלה להצגה עקרונית ברמת המקור ומיקרו של שתי התוכניות ובסוף הדיון נפצל לשתי התוכניות המקומיות עם דגשים מקומיים. הדיון יהיה על 2 התוכניות. אלו תוכניות שיש להם מחלוקות והתפקיד של כולם להגיע להחלטות באופן המיטבי ביותר. היום לא תהיה החלטה סופית להפקדה מאחר ונותרו כמה סוגיות כדי לסגור סופית את הדברים.

גילי טסלר מנהלת רמ"י: אני מלווה את התוכנית כבר הרבה שנים. זהו רובע שעוסקים בו הרבה שנים ויש כאן סוגיות שעוד לא פתרנו עד הסוף ויש סוגיות שפתרנו. לאחר פינוי שדה דב התפנו 1400 דונם. התוכניות יכולות לפעול ולהרים את העיר כמו שת"א יפו התחילה מאפס. היום אנחנו בדיון של 2 תוכניות שהן בסמכות ועדה מקומית.

יאיר אביגדור ממשד מיינעד ומיכאל וינד ממשד ארי כהן: מציגים את התוכניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מרשים. האם בין הבנינים האם יהיו גינות כיס? רועי אלקבץ: האם בתוך הבנינים מתוכנן עירוב שימושים בין הבנינים משרדים ומגורים? אסף הראל: אני חושב שהיה צריך לעשות דיון בנפרד לכל תוכנית. שותף למחמאות יש מקסום של הכוונות של תכנון עיר והחלה של מקסימום של הידע הנצבר בתכנון. אבן גבירול מנקודה הצפונית יש התייחסות רק לדופן המערבית מה קורה בדופן המזרחית לא רואים בקו הכחול. מה קורה בפארק החופי בשביל שנוכל לקיים חופי רחצה הים צריך להיות נגיש. לדעתי זה הזמן לאשר שוברי גלים בוולחוף בין מעל הים או כל שובר גלים כי החול צריך להיאסף. מאחר ותהיה מלחמה על החוף.

קל לצופף את השטחים בצפון העיר. רצוי להכין עוד אפשרות להצפפה מחשבה לעוד 50 שנה קדימה. הייתי מכינת שתיות אשפה מים נגר אפשרות שהתוכנית תקבע כמה מקומות ספציפים בהם יוכלו לעלות בקומות לא הייתי מאשר זאת היום אבל חשוב לבחון בעוד כמה שנים שהתשתית תהייה מוכנות. אני מקוה שאין ארקדות כמו באבן גבירול. שבילי אופנים ראיתי רחובות שאין מדוע?

זה כמעט המקום היחיד שהמדינה יכולה לעזור לת"א שגם זוגות צעירים וגם ומשפחות יגורו שם. ברור שרמ"י יכולה להרוויח. אנחנו מאשרים רובע עיר חדשה רובע סוציאלי הטרונגי ואומרים 50% מהדירות יהיו דיור בר השגה ציבורי, השכרה לטווח ארוך והנה מגדילים את הצפיפות ויחד עם זה עושים אקט סוציאלי. זו הפעם אחרונה בעיר שיכולים לייצר אלפי יח"ד בהישג יד ואנחנו כוועדה לא היינו מוותרים על שינוי מהותי ואני מצפה ללכת עם המדינה יד ביד. צריך לעשות את זה בדרגים גבוהים אחרים, זה העתיד של העיר הזו. דיור הציבורי הוא אולי הכותרת החשובה מכולם ואני מקוה שירימו את הכפפה הזו.

רועי אלקבץ: חלק מהחששות שהאזורים הללו הופכים לסלמס ודווקא כאן הדיור הציבורי יכול להיות ברמה איכותית ובתרבות דיור אחרת. יש הרבה מקומות שבעבר הדיור ציבורי היה לאנשים שידם אינם משגת ולא עמדו בהיקפים של התשלומים. במקום כזה אם אתה עושה תמהיל דירות עם אנשים שכן יכולים להחזיק את הבנין כך שהערבוב של אנשים שונים יכול להחזיק את הבנין. גם קרנות תחזוקה ל-10 שנים יחזיקו בצורה מוגבלת. אני מסכים שתכנון הזה צריך להסתכל על הדורות הבאים ולפחות לתכנן רחב יותר ולכלול תכנון ראשון אם תהיה מצוקה של דיור.

אורי אטינגר מרכז הגר: אני לא שמעתי התייחסות ל-4500 יח"ד לדיור מיוחד שחייבות להיות בתוכנית בשדה דב לפי התוכנית המתארית. אסף בקש מרמ"י שיפעלו על פי התוכנית המתארית ובעיניי זו חובה, תתייחסו לנימוקים של הועדה המחוזית שקבעה במפורש שהצפיפות המאושרת בתוכנית היא סדר גודל של 32 דונם. בתוכנית זו מאשרים 50 יח"ד לדונם כדי לאפשר תוספת משמעותי של כמעט 7000 יח"ד בהישג יד. מהן 2400 יח"ד בשטחים חומים אבל זה פחות מה 30% שדורשים בקרקעות מדינה שבתוכניות המקודמות בותמ"ל זה פחות מ-30% שהיום רמ"י עושה בקרקעות שלה. אין פה בשורה עצומה ודיור בהישג יד הוא אחד מהמשימושים חייבים להיכלל ב-4500 יח"ד האלה לצד דיור מוגן, דיור לסטודנטים יח"ד קטנות כדומה- מה שמתאפשר בתמהיל. יח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד אלא דיור לעשירונים 9 ו-10 שמשקי בית הקטנים מאפשרים לחיות ביח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד. יש אפס יח"ד בהישג יד בשטחים הפרטיים והשכירים בתוכנית שד דב. זה בשבוע שעיריית ת"א יוצאת עם מדיניות שמחייבת 15% דיור בהישג יד לפי התוספת השישית בכל קרקע פרטית למגורים אז מה הבשורה של שדה דב. איך אתם מוותרים על ההזדמנות הזו בעתודת הקרקע הכי משמעותית שלכם ואני מקווה שהעירייה תמצא את הדרך לעמוד מול רמ"י ולא להחמיץ את הרגע שעלול להישמט מידיה. בנוגע למה שנאמר על דיור כסלמס זהו דימוי שגוי. דיור בהישג יד שהולכים במישעולים ובדרכים בבירות האירופיות אתם לא מבחנים בין דיור ציבורי או בהישג יד או דיור פרטי כי בונים אותם בצורה נכונה ומתחזקים אותם בצורה מכובדת. אני מבקשת את המינימום של התייחסות מצוות התכנון מה עושים ביחס ל-450 יח"ד שאמורות להיות דיור מיוחד.

התוכן מס' החלטה 10/05/2023 8 - 2008-23	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 2008-23

חיים גורן: בתחום מבני ציבור הייתי רוצה שנכניס כמו שהכנסנו חינוך קהילה וכן מבני דת. בנוגע לנתונים של דיור בהישג יד אפשר ללכת עוד צעד ולקבוע דיור בר השגה למורים במבנים מסויימים ולראות את כל תחומי העיסוק של משרתי ציבור ולרדת לרזולוציה הזו כדי להבטיח את המגוון התעסוקתי בעיר..

אסף הראל: אני מופתע שלא כל חברי המועצה שנמצאים בועדת המשנה הגיעו לדיון הכי חשוב באזור הכי חשוב לעיל.

רועי אלקבץ: אנחנו לא רוצים שהרובע יהיה כמו מנהטן או מגדל U. דיור בהישג יד בהיקף מאוזן יגרום לכך שהתמהיל יהיה מאוזן.

מלי פולישוק: דיור בהישג יד הוא שטח חום? האם גם הוא בעיה.

אודי כרמלי: היו לא מעט דיונים וויכוחים סביב הנושא מה זה דיור מכליל? מה נמצא בתוך ההגדרות שקבעה הועדה המחוזית בתוכנית 4444 אנחנו פורטים אותן הגדרות בצורה שפוייה והוגנת. אף אחד מהצדדים לא ממש מרוצה והגענו לסטוטוס קוו טוב. בגלל שרוב השאלות היו על נושא דב"י אבקש מענת רודניצקי שהיא ראש רשות הדיור בת"א יפו להתייחס. ראיתם אותה גם בדיון על מדינות הדיור וכל נושא התמהילים.

ענת רודניצקי: על אף האמירה שנאמרה במחוזית שדיברה על 7000 יח"ד בהישג יד מה שנכנס בסופו של דבר להוראות התוכנית היה הדיור המכליל. ע"פ ההגדרה אלו יחידות קטנות או יח, להשכרה ארוכת טווח במחיר מופקח. זה אומר שהמחיר הראשון נקבע ע"פ שווי שוק ואח"כ העלאת שכ"ד נעשית בצורה מוגדרת וקשורה לעליית המדד עם תקן חניה אפס. מעונות סטודנטים, דיור מוגן או דיור בהישג יד כהגדרות לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנית קבעה תפריט. אין דיור בהישג יד ולא נכנס לתפריט דיור מופחת במחיר מוזל.. לאחר מו"מ עם רמ"י הגענו להסכמות לגבי 6900 יח"ד. מתוכן, 2100 יח"ד יהיו דב"י עירוני וכולן במחיר מופחת של לפחות 50% הנחה, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי כל ה300 האלה במחיר מופחת, 300 יח"ד נוספות דיור מוגן פרטי שזוהי הגדרה לדיור מכליל וזה יהיה במחיר שוק, 835 יח"ד שנכללות במתחם אשכול ומחציתן במחיר מופחת והחצי הנותר במחיר מופקח כלומר 417 יח"ד במחיר מופחת. 1675 יח"ד נוספות נכללות בתוכניות החדשות של מרכז וצפון הרובע מחציתן במחיר מופחת והחצי השני במחיר מופקח כלומר 837 יח"ד במחיר מופחת 1690 יח"ד נוספות יהיו קטנות דירות עם תקן חניה אפס כמו גם דירות בדיור מוגן ובמחירים מופקחים וזה המפרט של 6900 יח"ד מתוכם למעלה ממחצית יהיו במחיר מופחת.

גילי טסלר: מכלל התוכנית 45%.

אירית ברנדר: בהתייחס לשאלה לגבי הגינות. הן לא גינות כיס, השטחים ירשמו כזיקת הנאה לשימוש הציבור. בהסכם מול בעלי הקרקע השטח יתוחזק על ידי עיריית ת"א כדי לשמור על האיכות. נקבע איסור על גידור ויש חובה לאפשר מעבר ושהייה בתחום החצרות 24/7 ולאורך כל ימות השנה.

עתליה רזניק: מדובר בשטח רחב בפנים הבולק מדובר על כ-5-6 דונם.

אופירה יוחנן וולק: הדבר האחרון שיקרה שלא יהפוך למשהו לא מטופח

אורית ברנדר: עירוב שימושים ברמת העיקרון היא גם ברמת הבנין בהרבה בניינים יש חובה של הקמת חזית מסחרית או פעילה. בהתייחס לפרוגרמה עבור מבני הציבור נקבעו שטחים וזכויות בנייה עבור כל השירותים הקהילתיים ויש פה ושם שטחי ציבור בתחום המגרש וחלק נפרד מהתכנון יהיה עבור מבנה ביעוד של שטח ציבורי כמו גני ילדים וכד'.

הדופן המזרחית בצפון הרובע: בזמנו קודמה תוכנית שהיתה בועדות ערר זמן ארוך. בשנה האחרונה, אושר כאן בדיון בועדה המקומית שבשטח הזה יקודם תכנון מחדש. כרגע יש פרסום של סעיפים 77-78 והתכנון על הגדה הזו יהיה בהתאם לאופי ולתכנון בתכנית צפון הרובע בחזית המערבית. כל אזור של רצועת החוף, על פי החלטת הועדה המחוזית ירד מתחום תוכנית זו. יחד עם זאת, זאת מגבול הטיילת הקיימת נקבע שטח עבורהפארק החופי והוא שטח שמפורט בתכנית המתאר ולכן התחלנו בתכנון תוכנית עיצוב עבור השטח הזה וזה אמור לעבור אישור של הועדות המקומית המחוזית וולחוף

אורית: לגבי הקולנודות רח' אבן גבירול ממשיך באופיו ויש מספר רחובות ראשיים בהם הוגדרה חובה של קולנודות והכל לפי אופי והיררכיה של הרחובות.

עתליה רזניק: לגבי תמהיל הדירות זו הנחיה של תוכנית המתאר 25% מחויבות להיות בנות 2 חדרים 30-60 25% 3 חדרים 60-85 50% 4 חדרים ומעלה 86 מ' ומעלה.

אודי כרמלי: הצפיפות בתכנית זו היא חסרת תקדים ברמה המתארית. אנחנו מכירים צפיפויות כאלה בפרויקטים כמו הארגזים, שוק הסיטונאי. אבל בתכנית גדולה כמו כאן אנחנו לא מכירים אפילו לא ברמת מדינה. אנחנו עוד לא יודעים איך הדברים יעבדו בפועל. השכונה תתחיל לעבוד אמיתית רק בעוד כמה עשרות שנים לכן הייתי נזהר להגדיר צפיפויות נוספות שנדע לישם. חשוב לקחת בחשבון שכל יחידת דיור וכל אדם נוסף שמכניסים לתוכנית כזו באה אחריו רכבת של צרכים. ולא רק ב"י וכיתות גן אלא גם דרכים נגישות אשפה. נשעתה כאן עבודה עם הרבה חשיבה איך מייצרים גריד ורשת עירונית ברמה התפעולית. לנוכח המתאר העירוני והאסטרטגיה העירונית אנחנו נמצאים במקום סגור ומהודק.

היחס במרכז העיר ששואפים אליו הוא 2 ל1 והיחס פה הוא של 3 ל1. במרכז העיר פחות או יותר 66% מגורים 33% תעסוקה היחס פה 25-75 אין ספק העיר הזו תהיה מוטת מגורים גם בגלל פריסת השטח שהוא ציבורי מהווה כמעט 70% משטחי הקרקע הם שטחים ציבוריים. הקומפקטיות של התכנון מצריכה

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

עלייה לגובה. אנחנו לא רואים באזור זה את מרכז המע"ר הפועם של מרכז העיר אבל רואים עוצמות תעסוקתיות והיחס של 1 ל 33 יתן חלק מהמארג של כלל השכונה. לענין שירותי דת הם נכללים בכלל הצרכים הנורמטיבים בשטחים חומים. לא רק בתי כנסת אלא כל שירותי הדת. לסיכומו של דבר הייתה כאן עבודה חסרת תקדים ואני מודה לכל אחד שהיה מעורב בתהליכים.

לענין ההצבעה נושא של התוכניות איחוד וחלוקה לא הושלם ועל כן לא תצביעו על כך. יש עוד מספר נושאים עקרוניים שלא נסגרו גם לנושא שטחי ציבור מה רמת הגמישויות אנחנו נציג את הדברים במקור בדיון הבא גם לנושא אנרגיה מי נגר ניהול נגר להציג נושאים אלו בצורה ברורה ומסודרת. אנחנו נגיע בהסכמה לדיון נוסף בעוד כחודשיים.

ההחלטה כאן לאמץ ולהמליץ על הפקדת התוכנית לאור העקרונות האלה זו לא המלצה סופית להפקדה אבל הדיון על העקרון התפיסות הנפחים וגם התמהילים נכניס לפרוטוקול את הנושאים שנסגרו היום בבוקר אנחנו רוצים להכניס להחלטה ולסיים את הפרק הזה.

אסף הראל: לגבי מרכז הגר והמספרים של התמהיל

אודי כרמלי: המספרים שענת אמרה עכשיו הם המדויקים שעיריית ת"א ורשות מקרקעי ישראל עומדים מאחורי והם המספרים הנכונים. הצלחנו להגיע להישגים יפים יותר. זה כן משהו שאנחנו רוצים לעגן בהחלטה שלהיום.

אסף הראל: בנוגע לתקן החניה שלא נוגעים בו בגלל מתחם אשכול אני מבין את החשש אבל אנחנו צריכים לקבוע תקן נכון.

אודי כרמלי: גם כאן בתמהיל חלק ההחלטות עם רמ"י זה לא 0.8 הנקי גם בזה נדייק.

דורון ספיר: לאשר את עקרונות התוכנית להפקדה ובישיבה הבאה נמשיך את הדיון לאישור סופי כפי שמה"ע הגדיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:
בישיבתה מספר 0019-22' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

6. בהתאם לחוות דעת מנהל תחום מקרקעין באגף תב"ע ולאחר השלמת המסמכים הנדרשים, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.

7. דיוור מכליל:

כמות יח"ד במחיר מופחת	סוג	כמות יח"ד
2,100	דב"י עירוני	2,100
300	דיוור מוגן ציבורי	300
0	דיוור מוגן פרטי	300
417	דיוור להשכרה ממתחם אשכול – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר ממוקח	835
837	דיוור להשכרה מהתכניות החדשות (מרכז וצפון) – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר ממוקח	1,675
0	דירות קטנות ודירות עם תקן חניה אפס + 350 דירות בייעוד מגורים/דיוור מוגן	1,690
3,654	סה"כ דיוור מכליל	6,900

8. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:

- 6.1 השלמת חוות דעת תחבורתית לשביעות רצון אגף התנועה.
- 6.2 קבלת אישור משרד התחבורה למסוף התחבורה.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 2008-0008	דיון בהפקדה (2)

6.3 השלמת והטמעת הערות בנוגע לניהול נגר : עדכון התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשהייה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש והצגת פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים. השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.

6.4 מים אפורים : השלמת תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מס' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים

6.5 אנרגיה : ייצור, ניהול ואגירה. השלמת תכנון של חלוקה לפוליגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. הוספת הוראות לגבי דרישות המרכז : מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הוועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב

6.6 בינוי : יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.

6.7 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.

6.8 שטחי ציבור : יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.

6.9 יעודי קרקע ושימושים : הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישור.

6.10 תיקון מגרשי המלונאות כך שיעמדו בדרישה ל-30% מהחזית בשורה הראשונה לים.

6.11 הטמעת הערות משרד הבריאות

6.12 התאמת שטחי הדב"י העירוני לתכנית המתאר תא/4444 בשטח שלא יפחת מ-12.5 ד' שטחים אלו יוקצו לעיריית תל-אביב-יפו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור דיור בהישג יד.

6.13 חתימה על הסכמים נלווים למתווה הדב"י מול עיריית ת"א יפו.

6.14 פיצול שימושים למגרשים נפרדים עבור מלונאות ומגורים במגרש 3209.

6.15 הרחבת המגרשים הסחירים על הדופן המערבית של שצ"פ פארק המסלול והצרת רוחב הפארק בכ-3 מ'. השינוי אינו משפיע על סך שטח השצ"פים הגדלים בכ-8 דונם מהמצב על פי תכנית המתאר

6.16 אישור התכנית בוולחוף.

6.17 הוספת הוראות קבלת אישור לרישום תלת מימדי של מסוף התחבורה בתת הקרקע

ושצ"פ מעל פני הקרקע.

6.18 תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.

6.19 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 15.6.22 הוחלט לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים המפורטים בהחלטה. דיון נוסף זה כולל את הצגת התכנית בכללותה לרבות התיקונים הבאים:

- בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:
 - חוות הדעת תחבורתית: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
 - השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
 - בינוי: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
 - סקר העצים: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
 - שטחי ציבור: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

כמו כן ובהתאם להחלטת הועדה יובאו לדיון ההמלצות הבאות כתיקון לתכנית שאושרה להפקדה בהחלטת הועדה המקומית מיום 15.6.22:

18. מתווה הדיור: נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. משכך מוצע להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית.
19. איחוד וחלוקה – טבלאות האיחוד וחלוקה מובאות לדיון בפני הועדה. במסגרת זו מוצע כי טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה ומוצע כי במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.
20. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.
21. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. מוצע לתקן את התכנית שאושרה להפקדה על ידי הוספת מרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים המתאימים לכך וזאת על פי סעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה. בהתאם מוצע לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

ועוד לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום

התכנית משתרעת על שטח של כ-394 דונם בצפון מערב העיר/ בתחום מרחב שדה דב שהתפנה.

גבולות:

- צפון: רחוב פרופס.
- מערב: טיילת חוף תל ברוך.
- דרום: המשך רחוב בשביס זינגר.
- מזרח: המשך רחוב אבן גבירול.
- כתובת:** רובע שדה דב.

תחום תכנית מתאר 4444



מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 23-0008	דיון בהפקדה (2)



מצב מאושר תכנית 4444



מצב מוצע תכנית 2 / 4444

גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	127, 121, 94-108, 279-281	126, 109, 87-93, 277-278, 273-275, 293-294, 282
6883	מוסדר	חלק	10	9
6884	מוסדר	חלק		2
6896	מוסדר	חלק	78-81, 75-76, 14-15, 206, 83	204, 82, 77, 37, 16, 207
6900	מוסדר	חלק		23, 9, 6

שטח התכנית

393.371 דונם

מתכנן

- ראש הצוות: אדר' יאיר אביגדור, משרד מנעד
- אדריכל: אדר' רונן כינורי, משרד מנעד

יזם

רשות מקרקעי ישראל, ועדה מקומית תל-אביב-יפו

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

בעלות:

- מדינת ישראל כ-51%
 - מדינת ישראל חלקה 204 כ-31%
 - פרטיים כ-15%
 - עירייה כ-3%
- בדרפט הקודם נתונים אחרים- לבדוק עם דני ארצי מדינה (81%) / פרטיים (11.3%) / עירייה (7.7%)

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת מבנים ותשתיות. בשטח נותר אתר דלק ששימש את חברת החשמל הכולל מיכלי דלק. בתחום זה התגלה זיהום מי תהום, אשר נמצא בתהליך בדיקה ונדרש אישור רשות המים לנושא הטיפול. במערב התכנית קיים חניון רכב עילי לחוף תל ברוך. השטח נמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי. מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה המתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע, וברמה מפורטת את תשתיות העל.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף. יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות ציבור, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות. שטח התכנון: 393.371 דונם זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 3,279 יחידות דיור - 373,615 מ"ר
- 449 יחידות דיור בהישג יד (דב"י) - 40,410 מ"ר
- 300 יחידות דיור מוגן - 21,000 מ"ר
- כ-1,320 חדרי אכסון מלונאי - 79,940 מ"ר מלונאות
- 26,225 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי
- 29,095 מ"ר תעסוקה
- 86,800 מ"ר מב"נצ
- 70,000 מ"ר תת"ק בפארק החופי עבור מסוף תחבורה ציבורית וחניון ציבורי

מצב תכנוני מוצע

תכנית "צפון רובע שדה דב" הינה אחת משלושת התכניות המפורטות ברובע שדה דב המפורטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 0008-23ב'

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
 - רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים. יישום עקרונות פיתוח בר קיימא, היבטי סביבה ברמת הרובע והמגרש.
 - יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.
- התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.
- הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות העירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשרת מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.
- בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החווייה העירונית של הולך הרגל**. לאורך הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, שימושים קהילתיים וכניסות למבני המגורים. בנוסף, לאורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. עבור כל העצים חובת הקמת בית גידול מספק שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.
- השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך רחוב אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים בנויים לצורכי ציבור, לטובת תושבי השכונה וסביבתה.
- הבלוקים העירוניים משלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה:** הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים בהם הבינוי מאורגן סביב חצר פנימית. מגרש המגורים מורכב משני טיפוסי בינוי – בניה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה של בין 16 ל-40 קומות, בבלוקים הממוקמים במפגש רחוב אבן גבירול והרחובות הראשיים.

דיוור: התכנית כוללת 4,028 יח"ד.

התכנית כוללת מגוון גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר. תמהיל הדיוור כולל דיוור מכליל על מאפייניו השונים: דיוריות, 300 יחידות דיוור מוגן פרטי לקשישים, 449 יחידות דיוור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

בנוסף לאמור לעיל, בין עיריית ת"א יפו לרמ"י נחתם הסכם בנוגע ליח"ד בהישג יד להשכרה בתחום התכניות שדה דב צפון ושדה דב מרכז סה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת ועל פי ההסכם, על יחידות דיוור אלו יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מגוון:

- פארק חופי בשטח של כ-135 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף הים בצפון העיר.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 2008-0008	דיון בהפקדה (2)

- פארק המסלול בצפון הרובע, בשטח כולל של כ-24 דונם, עובר בלב השכונה בתוואי מסלול הטיסה שהיה בשדה התעופה (בכיוון צפון-דרום). הפארק פרוס לאורך השכונה כולה ולאורכו ממוקמים מבני הציבור של השכונה, כך שהפארק יהווה את לב החיים הקהילתיים של השכונה. הפארק מקושר לחצרות הפנימיות ולפארק החופי במערכת שבילים ציבוריים.
- מערך שצ"פים, כיכרות עירוניות ושבילים מגוונים.
- חצרות פנימיות בזיקת הנאה לכלל הציבור בלב הבלוקים העירוניים.

תיאור מטרות התכנון

1. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית: דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי ודרך מאושרת.
2. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 3,728 יח"ד, מתוכן 3,279 יח"ד סחירות ו-449 יח"ד ב"י במגרשים עירוניים. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד מוגן פרטי
3. פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעיות (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 373,615 מ"ר למגורים, 26,225 מ"ר למסחר, 29,095 מ"ר לתעסוקה, 79,940 מ"ר למלונאות.
4. פירוט תמהיל יחידות הדיור הסחירות בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
5. פירוט זכויות לשטחים בנויים על קרקעיים לשימושים ציבוריים (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 86,800 מ"ר וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומות.
9. קביעת הנחיות לתכנון עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל הנחיות לסטיו (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
11. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, ניהול מי נגר ושימוש במים אפורים.
12. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומיחזור אשפה.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
14. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה וקיימות.
15. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה.
17. קביעת יעדי מינימום מחייבים לרמת הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
18. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	4,666.11	1.19
דרך מאושרת	100,247.29	25.47
ככר עירונית	4,348.13	10.1
מבנים ומוסדות ציבור	33,271.01	8.45
מגורים ומסחר	30,388.59	7.72
מגורים ותעסוקה	44,355.14	11.27
מלונאות (אכסון מלונאי)	11,954.66	3.04
פארק / גן ציבורי	150,807.47	38.32
שטח ציבורי פתוח	11,611.65	2.95
תעסוקה	1,943.95	0.49
סה"כ	393,594	100

נתוני מגורים

סה"כ יח"ד: 4,028 יח"ד = 3,279 סחירות + 449 דב"י במגרשים עירוניים + 300 דיוור מוגן פרטי.

צפיפות: ממוצע 42 יח"ד/דונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): 95 מ"ר

תמהיל:

- מספר יח"ד ששטחן 30-60 מ"ר פלדלת: כ-820
- מספר יח"ד ששטחן 61-85 מ"ר פלדלת: כ-820
- מספר יח"ד ששטחן 86 מ"ר ומעלה פלדלת: כ-1,639
- בכל מגרש תותר הקמת דיורית בשטח של עד 25 מ"ר ב-25% מסך יחידות הדיור ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה.

תמהיל מדויק שיכלול התייחסות לכמות דירות מוגגשות ודיוריות ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 0008-23ב'	דיון בהפקדה (2)

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: מ-9 עד 40
- תכסית על ותת קרקעית מקסימלית: 80%
-

קווי בניין:

- בהתאם לתשריט

תחבורה, תנועה

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

קו הרק"ל (הקו הירוק) שיעבור ברחוב אבן גבירול, כולל שתי תחנות בתחום התכנית.

א. היררכיית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת

מערך הרחובות מבוסס על רשת רחובות בכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב. בכיוון צפון-דרום רחוב **אבן גבירול** מתפקד כרחוב עירוני ראשי ורחוב הים מתפקד כרחוב עירוני. רוחב זכות הדרך של רחוב אבן גבירול הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק" המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

רחוב הים מתחבר בחלק הצפוני ישירות לרח' פרופס, ומתחבר בהמשכו עם רח' אבן גבירול באמצעות שדירות הרוחב 11, 9, ו-7.

הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה למסוף תחבורה ציבורית (המתוכנן ממערב לרחוב הים כמסוף תת קרקעי מתחת לפארק החופי) ולגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

רחובות אלה ממשיכים צפונה לתחום תכנית 3700 ודרומה לכיוון העיר המרכזית. **רחוב פרופס** נמנה כחלק מהשלד הראשי למרות שאינו נכלל בתחום התכנית כיוון שהוא משמש ככביש גישה ראשי לרובע החדש.

מדובר על רחוב עירוני ראשי אשר משמש גם את השכונות הסמוכות, וגם כתנועה עוברת כזו או אחרת. ברחוב מתוכננים שני נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניית ימינה ושמאלה.

הרחובות הניצבים בכיוון מזרח-מערב הם מאספים או משניים מבחינה תנועתית. רחובות אלה מחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים ומאפשרים המשכיות לרשת הרחובות העירונית הקיימת- בשכונת נופי ים.. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד-מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 7, 9 ו-11), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 0008-23ב' - 8

ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

דגש נוסף בתכנון התנועה הוא **מערכת צפופה של שבילים ומדרכות רחבות עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים**. לאורך רחוב אבן גבירול מתוכננים צמתים המאפשרים מעבר של הולכי רגל ואופניים רוב המגרשים נחצים על ידי מעברים צפון-דרום ומזרח-מערב לרווחת כלל הולכי הרגל ואוורור הבניינים. רחובות השכונה מרושתים **בשבילי אופניים**.

התכנית **מפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי** בהסתמך על הקירבה לרק"ל ולמסוף התחבורה ציבורית. בתת הקרקע בתחום הפארק החופי הצפוני, מתוכנן מערך תנועה תת קרקעי הכולל מסוף תחבורה ציבורית לכ-40 אוטובוסים וחניון לרכב פרטי לכ-1,500. הגישה למסוף ולחניון תהיה מרחוב הים ומרחוב רודנסקי. החניון יוכל לתת מענה לחניית רכבים פרטיים, שיתופיים, וכד' וכן לצרכי טעינת רכבים.

ג. חניה

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של הקרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות למסחר ותעסוקה.

תקן חניה

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.

2.

ד. חניונים ציבוריים וחניה ברחובות

בתכנית צפון רובע דב מתוכנן חניון ציבורי, חניון צפוני "תל ברוך" תת"ק – 1,500 מקומות חניה בחלוקה לשלושה חניונים בני 500 מקומות חניה כל אחד. חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

התוכן מס' החלטה 10/05/2023 8 - 0008-23'	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 0008-23'
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	

ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת פרופס, תחנת הגוש הגדול.

בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). הרחובות המאספים המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 7, 9, ו-11) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ולעצור בתחנות, אך אלו – ללא נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

בקצה הצפון מערבי של הרובע מתוכנן מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי הכולל תחנות הורדת/העלאת נוסעים, חניה תפעולית וחניה מנהלתית לאוטובוסים בגדלים שונים בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה.

ו. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים כחלק מהמערכת המטרופוליטית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, פרופס ורחוב הים. בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ, פארק המסלול ופארק החוף.

ז. מודל תנועת

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה

במגרש בדרום התכנית, במפגש עם רחוב שגאל מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 0008-23ב'

התכנון בשכונה שם דגש על תכנון בר קיימא ובא לידי ביטוי בתכנון המבנים, הנוף, ניהול מי הנגר והתשתיות.

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות הצללה ורוחות שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם לנוחות האקלימית של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר. התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאוורור המרחב הפתוח. כמו כן התכנית כוללת הוראות להקמת מערכת השבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ניהול מי נגר

- א. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.
- ב. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר - 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.
- ג. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1.
- ד. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- ה. פתרון הקצה יהיה משולב ויכלול וויסות ואיגומים בפארק החופי וניקוזם אל מובל אינשטיין.
- ו. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.
- ז. בתאום מול עיריית ת"א הוסכם כי נפחי האיגום בשצ"פים יהיו מנחים, זאת כדי לאפשר גמישות ובחינה עתידית של פתרונות איגום, השהייה והחדרה בעת התכנון המפורט.

תשתיות ביוב ומים

- א. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
- ג. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.

התוכן מס' 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 0008-23ב'

מים אפורים

במסגרת התכנית מוצע לאסוף מים אפורים בהירים מכיורי רחצה והמקלחות ממגרשי המגורים בלבד. מים יוזרמו באופן גרביטציוני אל מתקן טיפול ייעודי אשר ימוקם בשצ"פ החופי והמים המטופלים ישמשו להשקיית הפארק החופי.

מתקן הטיפול יפותח בשני שלבים: שלב פיילוט להשקיית 20 דונם מהפארק ושלב סופי להשקיית כלל הפארק (כ- 60 דונם).

מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב הפיילוט הוא כ-1,230 יח"ד משטח מרכז הרובע מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב סופי הוא כ-1,880 יח"ד משטח מרכז הרובע ועוד כ-1510 יח"ד משטח צפון הרובע.

על מנת לאפשר גמישות מומלץ לחבר את כלל יחידות הדיור של אגן הביוב הדרומי של צפון הרובע. ניתן יהיה לערוך שינויים בהוראות אלו בסמכות מהנדס העיר.

תשתיות אנרגיה ותקשורת

חשמל

כב. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מדרום. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.

כג. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י. כד. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

ייצור, ניהול ואגירת אנרגיה

כה. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המיני הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטו-ולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות.

כו. ניהול ואגירת אנרגיה: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את הספקי צריכת השיא.

כז. מרכז אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה (-מתחמי אנרגיה), וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום מתחמי האנרגיה ומרכזי האנרגיה המוצעים מסומן בנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות שונות (היבטים סביבתיים, ייעודי קרקע מתאימים וכו'), ומקבל ביטוי בהוראות התוכנית. להלן חלוקה למתחמי האנרגיה.



כט. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

ל. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

לא. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות במפלס הקרקע, תינתן עדיפות להקמתן על גגות מבנים מעל 16 קומות.

תשתיות אצירה ופינוי אשפה

אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע דב יבוצע באמצעות מערכת פינוי פניאומטית. תחנת המעבר תמוקם במרכז הרובע ותשולב עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד'. תתוכנן הפרדה במערכת האשפה בין השימושים השונים במגרש. בכל מגרש יינתן פתרון למיחזור.

תיאום תשתיות

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפד"ן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

התכנית המוצעת נסמכת על **תסקיר השפעה על הסביבה** שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

- יג. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
- יד. תסקיר רחב ומקיף שכלל דיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- טו. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- טז. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

- יז. **זיהום קרקע ומי תהום** - שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע, השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר.
- יח. אקלים- התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסף רוחות חזקות מדי.
- יט. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.
- כ. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.
- כא. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נשמרו מסדרונות מבט אל הים. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- כב. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- כג. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי קיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	מס' החלטה 10/05/2023 8 - 0008-23ב'

ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, תקן חנייה 1 ליה"ד, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

עיצוב

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה. חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, הממשיך לתחום התכנית הצפונית, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

בינוי

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים במרכזם. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבנן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבנן, שכנים, מטיילים ויוממים.
- בתחום צפון הרובע מוצעים 6 מגדלים בני 40 קומות ו-14 מגדלים בני 25-20 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול ופארק המסלול. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבנן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.

שטחים פתוחים

- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לפארק החופי בתכנית מרכז הרובע, וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת

התוכן מס' החלטה 10/05/2023 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	8 - 0008-23ב'

אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.

- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק עובר בלב שכונת המגורים ולאורכו פרושים מבני הציבור בשכונה. הפארק עתיד להיות מרכז החיים של השכונה לאורך כל שעות היום.
- שצ"פים בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להיות מוקד עירוני פעיל.
- השבילים ברובע מאפשרים מעברים בכיוון מזרח- מערב המאפשרים, בנוסף לקישוריות נוחה, שימוש במשטר הרוחות לצינון המרחב הבנוי.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

שטחי ציבור בנויים

התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:

- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור- בשטח של 20.75 דונם.
 - מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיוור בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
- פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה.

תכנית עיצוב אדריכלי

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2015 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/4444/2 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 2008-0008	דיון בהפקדה (2)

המשך התהליך, שעיקרו עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות, אושר בתת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 20.2.22.

במסגרת התהליך התקיימו 4 מפגשי עדכון הציבור:

4. ב-6.4.22 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים:
 - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים
 - חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
 - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
 - הליכה ברגל ושבילי אופניים
 - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
 - פריקה וטעינה
5. ב-28.4.22 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
 - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
 - עקרונות עיצוב מחייבים
 - קיימות וסביבה: ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים
6. ב-31.5.22 התקיים מפגש בנושא **שטחי ציבור**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - פרוגרמה לשטחי ציבור
 - מיקומי וסוגי בתי ספר
 - סוגי מוסדות הציבור המתוכננים
4. ב-9.11.22 התקיים מפגש בנושא **דיור**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - מגוון פתרונות דיור
 - דיור בהישג יד במגרשים עירוניים
 - היקפים ופריסה של פתרונות הדיור

בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444, כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל, ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.

איחוד וחלוקה

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

התוכן מס' החלטה 10/05/2023 507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2) 8 - 0008-23'	

תכנית זו הינה אחת משלוש תכניות מפורטות בהמשך לתכנית המתארית תא/4444 והיא מהווה תכנית 'איחוד וחלוקה' ללא הסכמת הבעלים. במהלך זמן הכנת טבלאות האיזון הוגשו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות בין בעלים שונים ורשות מקרקעי ישראל. כמו כן, הועברו בקשות על ידי אגף הנכסים של עיריית תל אביב-יפו. לאור מכלול הבקשות נערכה הקצאה לפי הקבוצות שהתגבשו והפרדת בעלויות ככל הניתן.

השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב הנכנס נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה של תכנית המתאר, והמועד הקובע לערכי שווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף שנת 2022. על פי העקרונות וטבלת ההקצאה והאיזון המהווים חלק ממסמכי התב"ע ובדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים.
- למדינה ו/או לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי מלונאות.
- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות.
- מגרשי הדב"י נרשמו ע"ש העירייה והוקצו מתחת לקו.

עד לפרסום התכנית להפקדה, ביחס למגרשים שיוקצו לחלקה 204 - ניתן יהיה לשנות את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להחלטת בית המשפט, וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו לפרטיים.

טבלת השוואה

מצב מוצע (עיקרי+שירות)	מצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות למגורים (כולל דב"י עירוני)
414,025	414,025	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למסחר
226,225	23,225	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות לתעסוקה
29,095	29,095	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למלונאות
79,940	82,940	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה עיליות
658,845	657,085	מ"ר	
40	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
145	לא נקבעה הגבלה	מטר	

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - - 8 - 2008	דיון בהפקדה (2)

תכסית תת קרקעית מקסימלית	80%	80%
מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)	לא חושב בתכנית המתארית	4,566

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-09151508	שם התכנית רובע דב-צפון הרובע- תא/מק/2/4444	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית יאיר אביגדור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלח התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש	תכנית המתאר קובעת יעודי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דבאי עירומי על שטח ביעוד ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעוד מלונאות	היעודים המבאיימים שנקבעו בתכנית המפורטת תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית המתאר.
שימושים	שימושים קבועים בתכנית המתאר	שימושים תואמים את תכנית המתאר
קביעת שטחי בניה	- שטחי הבניה קבועים בטבלת 5 ונספח מס' 1 להוראות התכנית: - מגורים: 414,025 מ"ר, יחיד: 3,728 - דיוור מיוחד (דיוור מוגן פרטי): 40,610 מ"ר / יחיד 300 - מלונאות: 82,940 מ"ר / חדר 1,320 - מסחר (רק בסחיר): 21,615 מ"ר - תעסוקה: 29,095 מ"ר - מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 1,750 מ"ר - סעיף 4.10.2 מארק/ען ציבורי 3. שטחי הבניה ברטו המותרים:	- סיכום טבלת 5 ומטרות התכנית: - מגורים: 414,025 מ"ר, יחיד: 3,728 - דיוור מיוחד (דיוור מוגן פרטי): 40,610 מ"ר / יחיד 300 - מלונאות: 82,940 מ"ר / חדר 1,320 - מסחר (רק בסחיר): 21,615 מ"ר - תעסוקה: 29,095 מ"ר - מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 1,750 מ"ר

סך כל שטחי הבניה ברטון בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר. מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 10. חוקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח התצללות במוקד. הערה ח' לטבלה 5 מורה לחקוקות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר.	סך כל שטחי הבניה ברטון בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר. מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 10. חוקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח התצללות במוקד. הערה ח' לטבלה 5 מורה לחקוקות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר.	
כלל הזכויות התת קרקעיות פורטו בטבלת הזכויות.	הערה לטבלה 5: תוותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחיד) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול גר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אגריז. הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכניות המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות לשידורים בהם תותרו שימושים בשתי קומות המותאם והעליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומשחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט. הערה לטבלה 5: תוותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יחיד לצורך מחסן דירתי. הערה לטבלה 5: שטחי שירות בחוקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית. סעיף 6.27, ד. תכנון חניונים: כל החניות תחנה תת-קרקעיות. מספר מרופי החניה יהיה בהתאם למענה בתוך חניה ושימושים הנלווים במרתפי החניה.	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים
מספר הקומות וגובה הבנייני פורטו בטבלה 5. נקבע גובה מזערי לקומת החתום לשימוש חרוץ (ראי מטרות התכנית).	מאפשרות נמישות במספר חמבנים וגובה הקומות סעיף 6.2 (5): גובה בניינים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: א. בניה מרקמית המאופיינת בבנייני מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. ב. בניה מגדלית המאופיינת בבנייני גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קובעת הגבלת גובה בהתאם לטעמים חבאים: בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבנייני הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות. בסעיף 4.9-4.10: גובה הבנייני בכיכר עירונית/שצ"מ/פארק לא יעלה על 7 מטר.	קביעת גובה הבנייה
+ נמישות בהוראות בינוי לפי סעיף 462(א)(5) לחוק. נערכו הוראות עיצוב ובינוי מאושרות בהתאם לדרישות התכנית המתארית הסתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.	הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית סעיף 6.2 קווי בניין: א. בחזית מגרשים הנבילים בדרך בניה קו בניין 0 מתייבת, לאורך 75% למחות מאותה חזית, ברציפות. ב. בצדו מגרש הנבילים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0. ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות אינטימיין ואבן גבירול יתא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכנית מאושרות. סעיף 6.2 תכנית: א. התכנית מעל פני הקרקע במגרשים סחיריים לא תפחת מ-45%. ב. תכנית הבניה העל והותת קרקעית לא תועלה על 80% משטח כל בלוק עירוני. סעיף 6.3 סתיו (קולונדות):	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני

פרטי ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי	לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית. • סעיף 6.3 חזית מסחרית: בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית המונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. • חצרות פנימיות: החצרות הפנימיות יישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומשענות יום, בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של חולכי רגל ורכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו ויקות חנאה למעבר הציבורי להבטחת חוראה זו.
		• תכנית המתאר קובעת במתחם מסי 3 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן ויכיר עירונית בשטח של 157.88 דונם. • קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבוד מסחר, חניונים תת קרקעיים בכירות ומתקנים הנדסיים.
		• תכנית המתאר סימנה במתחם מסי 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 19.051 דונם וקובעת שימושים • בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מסי 2 תוקצת קרקע לטובת דבוי עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בחיקף שלא יפחת מ- 8.741 ד', הערה ר"ל לטבלה 5 מצרף לתקצות שטח עבוד 300 יחיד מיוחד עירוני.

+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בשטח הנצב היתר + התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אשרו בתכנית המתאר באופן מפורט.	תקן חניה פרוגרסיבי - סעיף 6.27.2 (א) תקן חנייה: תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יחיד תקן מירבי מותרות ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. רחובות - מתוך מטרת התכנית סעיף 2.1: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכונה ניתן להוציא היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התחמקות את המבצעים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית. תנועה - מתוך דברי ההסבר: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתחבורה ציבורית, בשבילי אופניים ולחניית רגל את תנועת הולכי הרגל. רחוב הרחובות מאפשר מדידות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולעצב את התנועה הממונעת ברובע. במרכזה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. - סעיף 6.7 תנאים לספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: (א) התכנים טיפוסיים (ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. (ג) רחוב מועדי נדרש למעברים לחולכי רגל ולאופניים. (ד) הצגת הפתרונות למעברים עיליים ותת- קרקעיים.	הוראות למרכיבי תחבורה
איכות סביבה: קיימת חוליית סביבתית (מחווה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונה על הוראות סעיף 6.1.3 בתכנית המתאר שמוחזר תנאי להפקדה. בניה ירוקה: בנספח מס' 1 לחוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה בעדי תכנון מיינמליים מחייבים) מורטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 החולמות את הוראות תכנית המתאר. איסוף גיאופיטים: איסוף גיאופיטים החל כחלק ממיומש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב. "אתרים לשימור": פיתוח המאק המפורט לכיוון אפשרי מבח התכנית המתארית ונערך בימים אלו ע"י העירייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם במאק המתנע.	איכות סביבה סעיף 6.20: - תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לשימושים הבאים: א. שלביות ביצוע התכנית השלכות הפיתוח בכל אחד מהשטחים גם בהקשר של השפעת סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. ב. מניעת מפגעים בשטח ההקמה ג. מועד המניעת האופית וביצוע שיקום נופי. 2. המאק החופי: א. באזורי המאק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתקנון, התכנית המפורטת יכלול חוראות שיבטחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ואז כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורים. ב. בתכנית המפורטת תיעתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי המאק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לים שיקמו באופן יזום. 3. אקולוגיה: תכנית מפורטת יכלול הנחיות: לבצוע סקרים מפורטים ומיפוי של גאופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים, ולאוסוף ורעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. 4. סמיכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכנית הסמיכות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדינג	איכות סביבה

שימוש במונחים בתוכנית המפורטת	שימוש במונחים חוק בסיסיים מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הבוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הבוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (4) למעט פסקאות (4)(6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	462(א) למעט: (44) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלקות שטחי בנייה בין יישובים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
	מחוז הסעיף	
שימוש במונחים בתוכנית המפורטת	איוחד וחלקות של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יישוב	סעיף קטן (1)(א)
	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בחתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (2)(א)
	הגדלת שטחי ציבור על השבון שטחים שחורים בלבד	סעיף קטן (3)(א)

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 0008-23ב' - 8	דיון בהפקדה (2)

סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר
סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	חוראות התכנית כללו פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות התכנית המתאית.
סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	זיקות הנאה

תצהיר וחתימות			
בדקתיו את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
סרטים הועדו:			
שם וטקסט משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרפלי, אדרי	0253275		8.6.2022
חילעץ המשפטי לוועדה			
שם וטקסט משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארזן, עו"ד	2438976-9		8.6.2022

ח' ט"ז | 2017

הערות
נב' אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

211373/2021

215681/2021

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן :

- חוות הדעת תחבורתית : אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר : מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי : הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים : הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור : ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

תנאים להפקדה בפועל :

22. מתווה הדיור : נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיוק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

יש להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית, וכן את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות.

23. איחוד וחלוקה – טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.

24. מים אפורים : מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים.

הערות משרד הבריאות : נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.

25. אנרגיה : נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליוגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.

יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

26. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
27. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.
28. יש לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקס' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיורית בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
29. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
30. אישור רשות המים
31. תכנית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.
32. הוספת תכנית ע'1 לרשימת התכניות החלות.
33. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
34. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
35. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
36. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
37. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.

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

2021

בישיבתה מספר 23-0008 מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

38. מתווה הדיור- יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את הוראות ההסכם בדבר המתווה לדיור להשכרה הכולל גם יח"ד להשכרה במחיר מופחת עפ"י התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- בנוסף יש לציין בהוראות כל תכנית את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות. יש להוסיף הערה בטבלה 5 בתקנון התכנית לפיה חלק מיחידות המגורים יקבע כדירות להשכרה.
39. איחוד וחלוקה – יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. עד לפרסום התוכנית להפקדה, ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה, במגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 (מנהלי הגוש הגדול), זאת ללא שינוי במגרשים שיוקצו לבעלים פרטיים.
40. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים.
- הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית, ככל הנדרש בתיאום עם היועצת המשפטית לועדה המקומית.
41. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - 2008-23ב'	דיון בהפקדה (2)

יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

42. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
43. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.
44. לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיורית בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
45. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
46. אישור רשות המים
47. תכסית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.
48. הוספת תכנית ע'1 לרשימת התכניות החלות.
49. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
50. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
51. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
52. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
53. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.
54. אישור סופי של אגף נכסים למסמכי התוכנית.

יש לציין כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- חוות הדעת תחבורתית: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, מאיה נורי

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

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמל 3001(106) - מגרש 106 אשכול
9 - 0008-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית עיצוב ופיתוח יחידת תכנון 5 (1:500)

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 5 מגרשים 106, 403

מצפון – מגרש 606 (שצ"פ)
מדרום – מגרש 501, (כיכר עירונית)
ממזרח – רחוב לוי אשכול
ממערב – כביש מס 14



יחידת תכנון מס' 5 כוללת 2 מגרשים. מגרש 106 - בייעוד מגורים, שטח ציבורי בנוי ומסחר. ומגרש 403- בייעוד שטח ציבורי - עבור מבנה עירוני שישמש למגורים בהישג יד.
הבינוי כולל מגדל בגובה עד 39 קומות, מגדלונים בגובה עד 16 קומות ובנייה מרקמית בגובה עד 9 קומות.

יחידת התכנון מתוכננת ע"פ העקרונות הבאים :

- בינוי מלווה רחוב – הצמדות לקו בניין אפס או כקו אפס לרחוב, במקרה בו לא יוצמד הבניין לקו אפס תתוכנן המדרכה הציבורית בזיקת הנאה עד לדופן הבניין.
- כל שטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ללא מגבלות.
- הבניינים יתוכננו כנפחים מובחנים זה מזה, ככל שמתאפשר.
- מרחק מינימלי בין מבנים 8 מ' בבנייה מרקמית, 12 מ' לבניה שגובהו עולה על 9 קומות.
- בכל מגרש יוצג עיצוב חזיתות מגוון בין הבניינים השונים.
- חזיתות מסחריות פונות לרחובות וימשיכו גם כלפי החזיתות הפנימיות. יחידות המסחר יתוכננו בתמהיל מגוון.
- לפחות 30% מאורך החזית הפונה לחצר תשמש כחזית פעילה.
- בכל מגרש יוגדרו 15% מהשטח עבור חלחול ו/או נטיעות. שטח זה יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית בהתאמה .
- קולונדה מסחרית תלווה את הרחובות הגובלים בחזיתות המערבית הדרומית ובחלק מהחזית המזרחית.
- בקומת הקרקע ישמרו מגוון שימושים שיכללו מסחר, לובאי דיירים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים ושטחים ציבוריים.
- תשמר קישוריות מלאה בין המגרשים שביחידת התכנון וכן בין יחידת התכנון לשצ"פים הגובלים.



מגרש 106

מגרש 403



תכנית פיתוח

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה :

אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, בקנ"מ של 1:250
ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.

תוכנית עיצוב - מגרש 106 קנה מידה 1:250

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 5 מגרשים 106, 403

מצפון – מגרש 606 (שצ"פ)
מדרום - מגרש 501, (כיכר עירונית)
ממזרח –רחוב לוי אשכול
ממערב – כביש מס 14

**גושים וחלקות בתכנית:**

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק		106

שטח התכנית:

כ - 9,18 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו צורא
 יועץ בנייה ירוקה: סלע – בניה ירוקה מתקדמת
 יועץ תנועה: לנדיוז תכנון תנועה וכבישים
 הידרולוגיה: צוק הידרולוגיה
 קונסטרוקציה: דוד מהנדסים
 תברואה: נעם אייזנר
 חשמל: אסף בן אשר
 מיגון: מרחב מוגן
 בטיחות אש: אלי כחלון
 מיזוג אוויר: א.פ. מהנדסי אוויר ואנרגיה בע"מ
 אינסטלציה: נש מהנדסים
 תחזוקה: Source Wise דורון לביא
 אקוסטיקה: ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ
 יזם: שיכון ובינוי נדל"ן
 בעלות: רמ"י

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי מבניה. בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות. על פי סקר העצים קיימים כ-50 עצים, בעלי ערכיות בינונית וגבוהה. בתחום החילחול המתוכנן קיים עץ בודד, וושינגטוניה חסינה, מס' 37, שתסומן לשימור. עצי הזית במגרש, עצים מס' 21, 22, 24, 26, 27, 39, 40, יסומנו להעתקה, ויועברו לתחום השטח המחלחל במגרש. יתר העצים הקיימים, אשר להם יכולת העתקה מוגבלת וערך נמוך לשימור, ונמצאים על שטח המתוכנן לשמש כתקרת מרתף, יסומנו לכריתה.

מצב תכנוני קיים:

תמל 3001 שדה דב- אשכול (2021), להלן "התכנית הראשית".

התכנית הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/ 4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב.

התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים. התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים. קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא.

הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022)

התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022)

מסמך ההנחיות משמש כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. תכנון והקמת רובע שדה דב מהווה "השלמת החלק האחרון בפאזל המחבר את העיר המרכזית לצפון העיר" ובהתאם, תפקידו המרחבי של הרובע הוא לקשור ולאחות בין חלקי העיר שמדרום לירקון ולאורך חוף הים אל החלק שמצפון לו תוך שמירת הזהות המאפיינת את העיר מחד, ומאידך לתת לו זהות משלו. זאת, תוך מתן מענה למורכבות התכנון ולדרישות הפרוגרמטיות, הכמותיות והאיכותניות שנקבעו בתכניות.

כדי לעמוד במשימה מורכבת זו, עולה הצורך בסט הוראות בינוי ועיצוב מחייבות מחד ומאידך מאפשרות גמישות ומגוון אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע:

מגרש 106 הינו ביעוד מגורים ציבורי ומסחר, במגרש מתוכננים מגדל בן 40 קומות, מגדלון בן 16 קומות, וארבעה מבנים מרקמיים בני 9 קומות. תכנית העיצוב מגדירה עקרונות כלליים להעמדת המבנים, נפחיהם, מקצב הבניינים, מערך התנועה, הפיתוח הסביבתי והחצרות בזיקת הנאה והשימושים בקומת הקרקע כוללים מסחר, מבנה ציבור (שימוש מתוכנן- מעונות יום) לובאים למגורים, שטחי שירות ושטחים לרווחת הדיירים, וחצר פנימית – בתחום כל השטח שאינו מבונה, תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל ימות השנה ושעות היממה.

יחידות הדירור מיועדות למגורים למטרת השכרה לטווח ארוך (20 שנים לפחות) באמצעות חברת "דירה להשכיר".

50% מסך הדירות יושכרו בשכ"ד מפוקח לזכאים, ו-50% מסך הדירות יושכרו בשוק החופשי. התכנון מחויב לעמוד בדרישות המחמירות של מכרז דירה להשכיר, בנוסף להנחיות העירוניות.

טבלת נתונים:

הערות	מצב מאושר – תמל 3001	נתונים
	511 יח"ד	מס' יח"ד
כולל מגורים מסחר ציבורי ושטחים לרווחת הדיירים לאחר תוספת 12 מ"ר לדירה בתכנון ממ"ק	כ- 47,737 מ"ר	סה"כ שטחים עיקריים
39,960 מ"ר + תוספת 12 מ"ר עבור כל דירה עם ממ"ק במקום ממ"ד.	כ- 46,092 מ"ר	מגורים - עיקרי
	כ- 1,260 מ"ר	מסחר - עיקרי
	כ- 385 מ"ר	ציבורי - עיקרי
כולל: - הורדת שטחי ממ"ד דירתי 12 מ"ר - תוספת שטחי ממ"קים - תוספת שטח עיקרי לרווחת הדיירים, 2 מ"ר ליח"ד תתאפשר תוספת שטחים בהיקף של 2.5 מ"ר לכל חניה דו-גלגלית בתחום הבנוי בקומת הקרקע.	כ 13,238 מ"ר	סה"כ שטחי שרות על קרקעי
	כ- 31,561 מ"ר	סה"כ שטחי שרות תת קרקעי
כ-14 מ"ר ממוצע לדירה, בנוסף למרפסות גג	כ-7,154 מ"ר	מרפסות
במגדל ובמגדלון תותר קומה טכנית נוספת	מגדל 39 ק' מגדלון 16 ק' מרקמי 9 ק'	גובה
לפי תב"ע – גובה מקסימלי 165 מ'	מגדל כ- 150 מ' מגדלון כ- 65 מ' מרקמי כ- 38 מ'	

שטח כולל משמעותו- שטח עיקרי+שירות.

הבינוי מבוסס על תכנון ממ"קים, תכסית המגדל כ-20%

תכסית על קרקע כ-45% (הנחיות מה"ע לעיצוב ברובע קובעות תכסית מקסימלית של 55%)

שטח קומה טיפוסית במגדל מגורים לא יעלה על 950 מ"ר (לא כולל מרפסות).

הדמיות המבנים



מבט מדרום מערב



מבט מדרום

תכנית פיתוח



העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – התוכנית כוללת מגדל בן 40 קומות מגדלון בן 16 קומות ו-4 מבנים מרקמיים בני 9 קומות כל אחד. התכנון תואם לעקרונות של תכנית העיצוב של יחידה מס' 5.

- הבינוי מלווה רחוב – הצמדות לקו בניין אפס.
- מרחק מינימלי בין מבנים – 8 מ' בבנייה מרקמית, 12 מ' למגדלים
- עיצוב חזיתות מגוון, לכל אחד מהמבנים עיצוב ייחודי. הקשר העיצובי בין המבנים יהיה בשימוש בחומריות ומוטיבים דומים.
- בחזיתות הדרומית והמערבית ובחלק מהחזית המזרחית מתוכננת קולונדה מסחרית בעומק של 5.0 מ' בהתאם להוראות התב"ע
- בחזיתות הראשיות לרחוב מתוכננים שטחי מסחר.
- בחזיתות הפונות לחצר יהיו חזיתות פעילות/מסחריות עם קשר פרוגרמטי לחצר הפנימית.
- המבנים יתוכננו סביב החצר הפנימית בזיקת הנאה לציבור, עם גישות לרחובות ההיקפיים וחיבור המגרש מצפון לדרום וממזרח למערב כחלק מצירי ההליכה ההמשכיים שמתוכננים ברובע.
- בחזיתות הדרומית והמערבית ובחלק מהחזית המזרחית מתוכננת קולונדה מסחרית בעומק של 5.0 מ'

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

מגדל	מגדלון	מרקמי	
40	16	9	מס' קומות
כולל ק' קרקע וק' טכנית	כולל ק' קרקע וק' טכנית	כולל ק' קרקע וק' טכנית	
4-7 מ'	4-7 מ'	4-7 מ'	גובה קומת קרקע
3.5-4 מ' ברוטו	3.5-4 מ' ברוטו	3.2-3.5 מ' ברוטו	גובה קומה טיפוסית
7 מ'	3 מ'	3 מ'	גובה קומת גג *
עד 165 מ'	עד 70 מ'	עד 40 מ'	סה"כ גובה מבנה
229	עד 70		יח"ד

*גובה קומת הגגות בבניה המרקמית יעשה בגובה מינימלי הנדרש להתקנת תאים פוטוולטאים, במגדל נדרש גובה גדול יותר בשל מיקום מערכת האורור הנדרשת (צ'לרים)

ג. קווי בניין –

קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית מפורטת תמל / 3001 – שכונת אשכול, שדה דב ולפי הנחיות מהנדס העיר לרובע שדה דב – יוני 2022.

1. הבניינים יתוכננו בקו אפס או כקו אפס לרחובות ההיקפיים (הצמדות לאורך 75% מאורך הבנין בחזית לפחות).

2. הבניינים יתוכננו בהיקף המגרש כך שתישמר חצר פנימית.

3. מרחק מינימאלי בין המבנים המרקמיים – 8 מ', לבניה העולה על 9 קומות – 12 מ'

ד. תמהיל יחידות דיור

דירות קטנות S	דירות בינוניות M	דירות גדולות L	
דירות עד 60 מ"ר ברוטו	דירות בין 61-85 מ"ר ברוטו	דירות מעל 86 מ"ר ברוטו	שטח דירות
128	127	256	מספר יח"ד
53.5	79	107	שטח ממוצע ליח"ד
25%	25%	50%	אחוז הדירות

סה"כ	L	M	S	
57	24	21	12	מרקמי 1
57	24	21	12	מרקמי 2
68	41	15	12	מגדלון 3
50	26	6	18	מרקמי 4
50	26	7	17	מרקמי 5
229	115	57	57	מגדל 6
511	256	127	128	סה"כ

ה. **דיוריות** - תותר הקמת דיוריות ב 25% מסך יח"ד ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה דיוריות יוקמו בשלב הבנייה הראשון.

דיוריות	יח"ד מעל 120 מ"ר
25% מסך הדירות מעל 120 מ"ר	
21 יח"ד	86 יח"ד

ו. דיור להשכרה לטווח ארוך

50% מהדירות מיועדת למגורים למטרת השכרה לטווח ארוך, כ- 255 יח"ד, הינן בשכ"ד מפקח לזכאים. שטחי דירות אלו הינן בתמהיל מגוון, כ- 50, 75 עד ל-100 מ"ר, בהתאם לדרישות ולמפרט "דירה להשכיר". הדירות ממוקמות הן בבניני המרקמי והן במגדל. ע"פ המכרז תתאפשר מכירת הדירות לאחר כ-25 שנה.

ז. **שטחים ציבוריים** - בבניין הצפון מזרחי מתוכנן מבנה ציבורי הכולל שלוש כיתות מעון יום, אליהן מוצמדת חצר גן בשטח של 250 מ"ר לשתי כיתות, ולכיתה השלישית חצר בשטח של 150 מ"ר. לכיתות הגן מתוכננים שטחי שרות משותפים מבואת כניסה, חדר עגלות, חדר גיימבורי, חדרי פעילות, חדר מנהלת, מטבח, חדר כביסה שרותים ושוט לאשפה. בתת"ק מתוכננים שטחי שרות בשטח של 225 מ"ר הכוללים מעלית תפעולית (לאספקה ופינוי אשפה יבשה למחזור) חדר מחזור ושלוש חניות צמודות.



2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

גמר חזיתות המבנים

- במגדל חומר עיקרי - חיפויים קשיחים כדוגמת HPL, פייברצמנט, זכוכית בגוון בהיר. יותר חיפוי הקורות בטיח או בחיפויים קשיחים בהתאם לעיצוב הסופי. לא יותר חיפוי פח. באופן נקודתי ישולב חיפוי בגווני נוספים.
- במבנים המרקמיים- חיפוי בטיח לבן ובגווני בהירים. ייתכן וישולבו חיפויים קשיחים באופן נקודתי.

- רפפות או אמצעים להצללת הפתחים ישולבו בחזיתות- להצעג, ע"פ הדרישה להצללות והנחיות קיימות.

פתחים

- בבניה המרקמית – שיעור הפתחים בחזית לא יעלה על 2/3 מכלל שטח החזית.
- במגדל – יותר שימוש בקירות מסך בחלק מהחזיתות.
- זכוכית – רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%. במקרים מיוחדים ניתן יהיה להגדיל את הרפלקטיביות לשם שיפור תרמי של המבנה בהתאם לאישור אדריכל העיר.

קומות הגג

- חיפוי קומת הגג בחומרים קשיחים כדוגמת HPL, פייברצמנט, זכוכית בגוון בהיר.
- פרגולות יוקמו בקומות הגג המשולבות בעיצוב הבניין וכפי שמתואר בחוברת תכנית העיצוב.

קומת הקרקע

- החזית מסחרית תהיה רציפה כמסומן בחוברת תכנית העיצוב, ותעוצב בויטרינות זכוכית בהן ישולבו הכניסות לחנויות.
- רוחב קולונדה יהיה 5 מ' והשטח הפנוי להליכה לא יפחת מ- 4.2 מ' נטו.
- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדר' העיר.

ב. מרפסות

- טיפוסים – ישולבו טיפוסים שונים של מרפסות שקועות או חצי שקועות בנפח הבנוי ומרפסות קונזוליות. המרפסות יהיו זהות לכול גובה טור המרפסות למעט במבנה הפינתי ובמגדל.
- לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
- מעקות - בבינוי המרקמי יותר לשלב מעקות בנויים ומסגרות. לא יותרו מעקות זכוכית.
- במגדל יותר לשלב מעקות בנויים ומחומרים קלים.
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי.

ג. מסתורי כביסה

- לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה, או באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה.
- מתקן לתליית כביסה אשר ימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.
- **שטחים לרווחת הדיירים** – התכנון יכלול שטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע ייתכן גם שימוש בממ"קים בקומות המגורים, כחללים משותפים, לא שכירים, עבור רווחת הדיירים.

בקומת הקרקע יתוכנן חדר כושר בבניין 2



ה. הצללות וסגירות חורף

הצללות וסגירות חורף – מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח. פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ו. **שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית

- חובת הקמת גג מועיל: מערכת PV סולרית,
- על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3 מ' מעל למישור הגג
- לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים, בהתקנה רציפה וכמעט אופקית, בהתאם למסקנות סקר
- האנרגיה ובהתאם למותר בהוראות התכנית הראשית, בכפוף להוכחה תכנונית. השטח המקורה לא יחשב במניין השטחים הבנויים בהתאם לסעיף 12.6 5 בתקנון התכנית הראשית
- המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט פירי מנדוף אלא אם הורחקו מהחזית

- יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות 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. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

ח. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תאושר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ט. יחס להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב

י. יחס לתב"ע

התכנון תואם תב"ע. למעט גמישות הנדרשת בנושא שטחים משותפים לרווחת הדיירים. יוקצו כ 1022 מ"ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים אשר ימוקמו בקומת הקרקע, ובקומות גגות ומרתפים

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

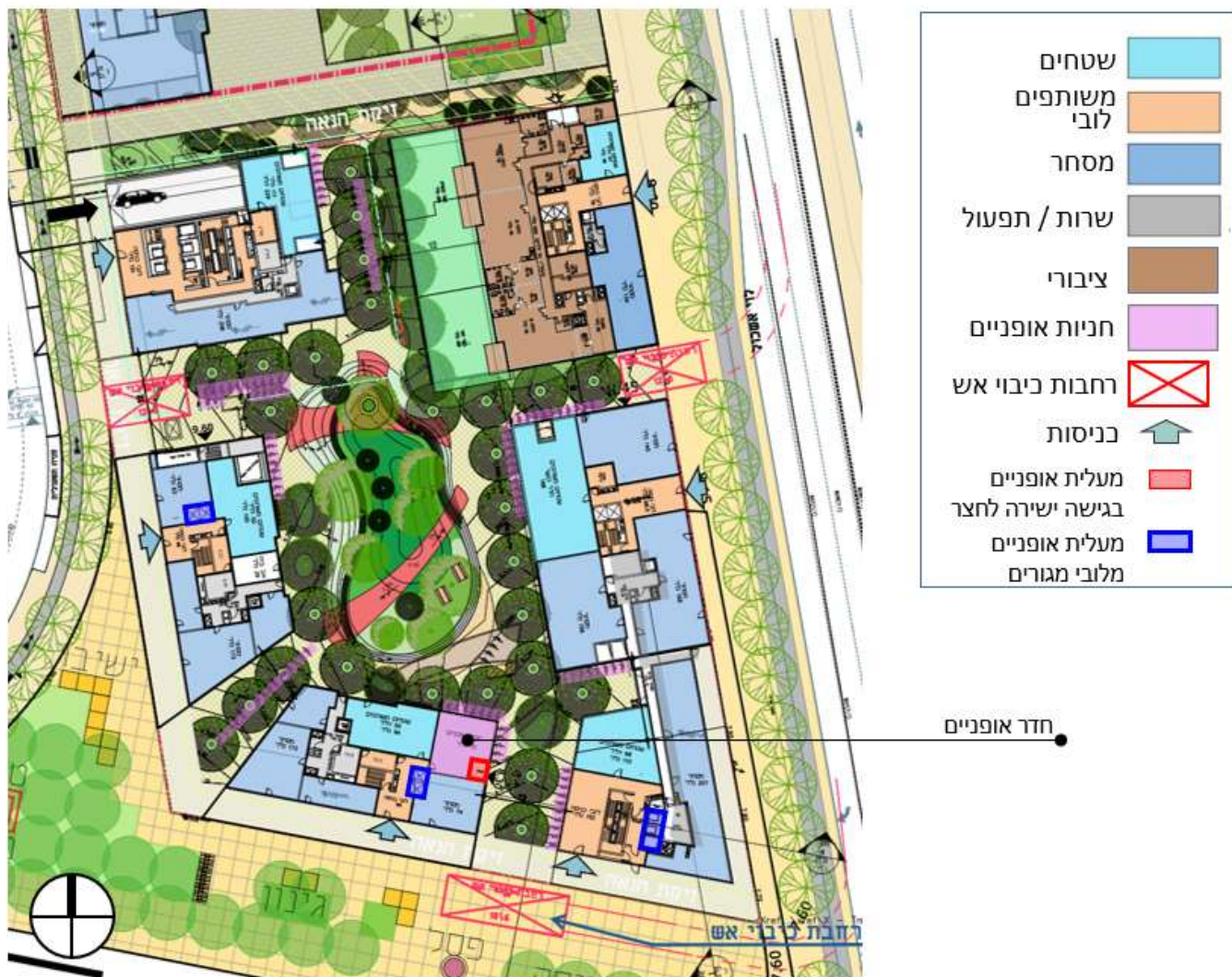
א. כניסות המבנים

- כניסות הדיירים הראשיות יתוכננו בחזית לרחוב,
 - בקומת הקרקע תינתן יציאה נוספת לחצר מהחזיתות הפנימיות מתוך השטחים המיועדים לרווחת הדיירים.
 - כניסות למסחר ישולבו בויטרינות
- ב. לא יותרו פתחים לחדרים תפעוליים בחזיתות הפונות לרחובות (לא כולל חדרי אופניים). הוראות נוספות

- יותרו דיוריות בהתאם לתב"ע. לא תותר כניסה נפרדת מהלובי הקומתי. הדיורית תעשה שימוש בפתרון המיגון של הדירה הראשית ותוקם בשלב הראשון של הקמת המבנה

ג. שטחים משותפים בנויים

- שטחים לרווחת הדיירים - ימוקמו בקומות הקרקע. ו/או גם בממ"קים בקומות המגורים, כחללים משותפים, לא שכירים, עבור רווחת הדיירים. חניות אופניים – ימוקמו בחדרים יעודיים, הגישה אליהם תתבצע באמצעות המעליות שמשרתות את לובי המגורים ו/או באמצעות מעלית ייעודית.



חנייות אופניים בקומת קרקע

- פינוי פסולת גושית ומיחזור – חדרים לאצירת אשפה למיחזור ימוקמו במרתף העליון מתחת לכל בניין ויופרדו לשימושים השונים. במרתף העליון יבוצע גם חדר מיחזור מרכזי עבור המגרש כולו, שאליו תועבר האשפה לאחסון, הפינוי למפלס הרחוב יעשה באמצעות מעלית ייעודית ביום הפינוי ובאחריות חברת ניהול. הפינוי ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש.
- חדרים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה**א. תקן חניה – לפי תמ"ל 3001**

- תקן החניה לרכב – עד 1:1 לפי התב"ע
 - תקן חניה לאופניים – לא יפחת מ-1:2.5 למגורים ו-1:40 למסחר.
 - חניות לאופנועים – לפי התקן הקבוע בחוק (עבור מגורים ומסחר)
 - 5 מרתפי חניה.
- ב. רחבות כיבוי אש** – תוכננו 3 רחבות כיבוי, הראשונה ממוקמת ברח' לוי אשכול בין שני המבנים המרקמיים הצפון מזרחיים, השניה ממוקמת בחזית הדרומית של המגרש דרומית למגדלון ולמבנה המרקמי, והשלישית ממוקמת בחזית המערבית בין המגדל לבניין המרקמי.
- ג. כניסה לחניון** – הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה מהרחוב המערבי. הרמפה תתוכנן בתוך נפח הבניין המרקמי הדרום מערבי.
- ד. חניות תפעוליות עבור המסחר** - בתחום מפרצי החניה ברחוב, לא תותר חניה תפעולית בתחום המגרש.
- **חניות אופניים** – ימוקמו בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובמרתף. הגישה אליהם תתבצע באמצעות המעליות המשרתות את לובי המגורים ו/או מעליות ייעודיות. חניות נוספות ימוקמו בתחום הפיתוח (עד כשליש מהחניות).

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- 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 משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)
- לא יותרו פתחי יניקת או הוצאת אוויר בפיתוח
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו למרחב הפתוח.
- לא יופנו פתחי איוורור או כניסות לחדרים טכניים לחזיתות הקדמיות.
- חדרי הטרפו ימוקמו במרתף ואוורור לפי הנחיות חח"י באופן המוטמע בבינוי בתחום המגרש. אופי הפיתוח מעל חדר השנאים לא יאפשר שהייה של אנשים.
- חדרי מונים ימוקמו במרתפים או בקומת הקרקע, או בחדר ייעודי בקומות הטיפוסיות ע"פ הנחיות חח"י.

ב. תאים פוטוולטאים:

- ג. סקר אנרגיה ופתרונות לכל נושאי קיימות נערך בתיאום עם המחלקה לבניה בת קימא במידה ותותקן מערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית, היא תמוקם בהתאם לתב"ע ולהנחיות מהנדס העיר לרובע ותשלב בעיצוב הבניין, כפי שמוצג בחוברת תכנית העיצוב.

ד. מערכות מיזוג אוויר

- תוקם מערכת מיזוג מרכזית כדוגמת צ'ילרים או לחילופין VRF כפי שמוצג בחוברת תכנית העיצוב.
- המערכות ימוקמו על גג המגדל, בקומה טכנית גבוהה, בשני מפלסים שיופרדו במדרך פלדה, על מנת להשאיר את גגות המבנים המרקמיים והמיגדלון פנויים עבור המערכות הפוטוולטיות.

ה. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

- איוורור החניונים יבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנים ולא יפנו לחזיתות הקדמיות. פתחי שיחרור העשן ימוקמו באופן המשולב במבנים או יעלו לגגות העליונים. באישור ותיאום מח' איכות הסביבה. צינור פליטה של גנרטור יעלה לגג עליון.
- תופרד מערכות האוורור של שטחי המסחר ושטחי המגורים.

ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- **פינוי אשפה רטובה** - תבוצע דרך חיבור למערכת פנאומטית. חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה למסחר ולמבנה הציבור בקומת הקרקע. תהיה הפרדה בין מצנחי האשפה של המסחר והמגורים ומבנה הציבור. חדרי המגורים המתוכננים בקומת המרתף העליונה - לפי הנחיות הספק העירוני.

• **אשפה גושית ומיחזור**

- חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף העליון מתחת לכל בניין, ויופרדו לשימושים השונים. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת באמצעות מעלית לחדר ריכוז בקומת הקרקע. (גודל המעלית ע"פ הנחיות המחלקה העירונית)
 - חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש בפינה הצפון מערבית של הפרויקט. מעלית האשפה תשמש עבור פינוי פסולת המיחזור כולה לקומת הקרקע ביום הפינוי.
 - ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור ע"י חברת ניהול, לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות לאישור הג"נס.
- ז. **הנחיות אקוסטיות** – הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א – יפו. התוכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.
- נדרש להכין חו"ד אקוסטית להיתרי הבניה.

- ח. **כיבוי אש** – רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתוכנית הפיתוח.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה



- תרשם זיקת הנאה עבור כל השטחים שאינם בנויים בתחום המגרש. השטח מסומן בחוברת תכנית העיצוב. בנוסף, תרשם זיקת הנאה בשטח הקולונדה
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. הפיתוח, חומרים וכד' יתואמו עם אגף שפע. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%
- בשבילים החוצים והמקשרים בין השצ"פים לבין זיקות ההנאה יתוכננו שיפועים של עד 5% ללא שימוש במדרגות וברמפות
- בפיתוח ישולבו ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.

3.2 פיתוח השטח

- א. שטח פנוי מבנייה - 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית וחפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי").** שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים-**
 - תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.
 - נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי אגף שפ"ע ומשרד אדריכל העיר.
 - יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
 - לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקייה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
 - מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. כל שטחי הפיתוח יתוכננו בבית גידול רציף למעט הפרעות נקודתיות, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
 - בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
 - עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
 - בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרוייקט.
 - עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- ד. הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**

יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים ע"פ הנחיות ואישור אגף שפ"ע לעת הוצאת היתר.

ה. תחזוקה, פרטי עיריה

ו. יש להעביר נספח תחזוקה ליועץ התחזוקה.

יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עיריית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים יחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.

ה. השקייה

כל שטחי גינון יהיו מרושתים בצנרת השקיה המופעלת ע"י מחשב השקייה המחובר לראש מערכת. מערכת ההשקיה תהיה חלק מהסכם הפיתוח, ותתוחזק ע"י העיריה. השימוש במים יעשה על חשבון העיריה מצנרת נפרדת אשר תוקצה בתכנון לשימוש זה. באישור המחלקה לבניה בת קיימא

ו. תאורה

תאורה בשטחים הפתוחים תשולב בתכנון הנוף ותהיה חלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. יותר שימוש בתאורה משולבת באלמנטים בנויים, בקירות המבנה (בתאום עם האדריכלים), תאורה שקועה בריצוף ועמודי תאורה. השימוש בעמודוני תאורה אינו מומלץ מפאת רגישות גבוהה וחוסר עמידות לאורך זמן.

פיתרון התאורה יאושר במסגרת תיאום ההיתר עם אגף שפ"ע ובמחלקת אדריכל העיר.

ז. אלמנטים יחודיים בפרויקט -

כחלק מהשפה העיצובית הנופית יתוכננו אלמנטים יחודיים אשר ישמשו לשיבה, להצללה או למשחק. אלמנטים אלו, יחד עם התכנית הנופית כולה יאושרו ע"י מחלקת התכנון בעיריה וע"י מחלקת שפע.

4. מאפייני בניה ירוקה -**א. דו"ח רוחות**

על פי נספח הרוחות לא נמצא פוטנציאל למטרדי רוח.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים מצורף נספח בנפרד

העמדת המבנים במגרש נעשתה על פי התב"ע המאושרת בדיקת ההצללה מהמבנים במגרש על הסביבה הראתה כי תכנון המבנים במגרש תורם להשפעה שלילית מינימלית על מבנים ושטחים בסביבה. , אין שינוי בתמונת הצל בין מצב מאושר למצב מוצע.

בדיקת חשיפת גגות המבנים במגרש לשמש חורפית העלתה כי מבנה המגורים אחד מתוך 4 מבנים מרקמיים מקבל הצללה, יותאמו פתרונות בתכנון מערך ייצור האנרגיה בגגות על פי מסקנות אלו.

ג. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ד. ניהול מי נגר

- 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.
- 15 % משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית. מתוכו 12.5% שטח מגונן ו 2.5% שטח בחיפוי מחלחל (כגון דק או פתרון ריצוף מחלחל אחר) שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ה. איורור הדירות

יותקנו מאוררי תקרה בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש בהתאם לנספח קיימות, על פי התחייבות יום, ובצירוף רשימת דירות שייקבעו בתכנון המפורט.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

שיטת הבניה תהיה בניה בבטון או בבלוק. גמר חוץ בתליה יבשה. בידוד תרמי ייושם בחלק החיצוני של הקירות. רמת הבידוד תהיה לפי תי 1045 והדירוג אנרגיה לפי 5282 יהיה כאמור A לשלב בקרת התכנון של הבקשה להיתר יצורף דו"ח תרמי מפורט הכולל חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. הפחתת אי החום העירוני תעשה באמצעות יצירת מערך גינון והצללה על שטחים פתוחים הכולל עצים בוגרים ואלמנטים בנויים כדוגמת מצללות, פרגולות, קולונדה, שטחים מגוננים. ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל- 0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים, באישור מהנדס העיר, לא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו (כפי שמופיע בסעיף 2.2 ט-י).

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
4. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
5. תנאי לתחילת עבודות: אישור חומרי גמר ופרטי פיתוח.
6. תנאי לתחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת) שלב א' (לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים לפחות למבנים המרקמיים, דירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

8. תנאי לתעודת גמר :

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים למבנים המרקמיים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן v4 LEED ברמת Platinum

חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות :

- 1- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
- 2- סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
- 3- סיום תאום מול אגף תנועה
- 4- סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
- 5- סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
- 6- סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית, מערכות על הגג לרבות מערכות PV
- 7- סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים
- 8- הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022

אישורים ונספחים נדרשים כתנאי לחתימה על תכנית והוראות תכנית העיצוב

1. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית- תמ"ל 3001
 2. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
 3. יש להציג תכנית צל בקנ"מ 1:500 – ליחידת התכנון והסביבה הגובלת במגרש, כולל תאום פיתוח בהיקף – רחובות CPM, פארקים לפי המתכנן
 4. גיינה שלגר- סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.
 5. רון גובזנסקי- סקר עצים ונספח אנרגיה, קיימות ובניה ירוקה
 6. אינה זילברמן- נספח תנועה מאושר- רכב, אופנים, הולכי רגל
 7. יואב פורר - יועץ התחזוקה- נספח תחזוקה
 8. אלקטרה - אישור הפתרון הפניאומטי
 9. מאיר ראובן- פתרונות אשפה ומיחזור
 10. מירי אידלסון- הרשות להגנת הסביבה. חוות דעת ואישור
 11. דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
 12. ארונות תשתית עירוניים- מגינה
 13. פרוגרמה לחצר הפנימית
 14. אלון נוישטטל- אגף שפ"ע אישור תכנית הפיתוח.
 15. מבנה ציבור (אם נכלל בפרוגרמה) – אסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך, הסכם הקמה
 16. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה
- ככלל : מוצע לאשר את התכנון ללא הקלות. במידה ויוחלט לבקש הקלות- יש להציג בוועדה המקומית חלופה עם הקלות וחלופה ללא הקלות.
- הקלות מבוקשות בשלב זה :

- מסי' ח"ד במיגדלון : מותר 70 יח"ד מבוקש 82 יח"ד לבחינה משפטית
- ע-1 לא חלה בתכנית תמ"ל 3001. מבוקש בחינה משפטית לאפשר הטמעת הוראות ע-1

**בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 5

- א. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
- ב. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים.
- ג. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאוסר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
- ד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה ביעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
- ה. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תוכנית עיצוב מפורטת מגרש 106

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
3. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאוסר.
5. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
6. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
7. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
8. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
9. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית בכלל ובהתייחס לכל נושאי התשתיות.
10. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש – רחובות ופארקים.
11. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
12. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
13. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
14. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
15. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
16. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
17. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
18. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות, סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת עבודות.
19. מבנה ציבור לסיים תאום עם המחלקות : אסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך, הסכם הקמה
20. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל 3001/103 - תעא/תמ"ל 3001/מגרש 103
10 - 23-0008	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דרפט לפורום מהנדס עיר - תכנית עיצוב ופיתוח

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

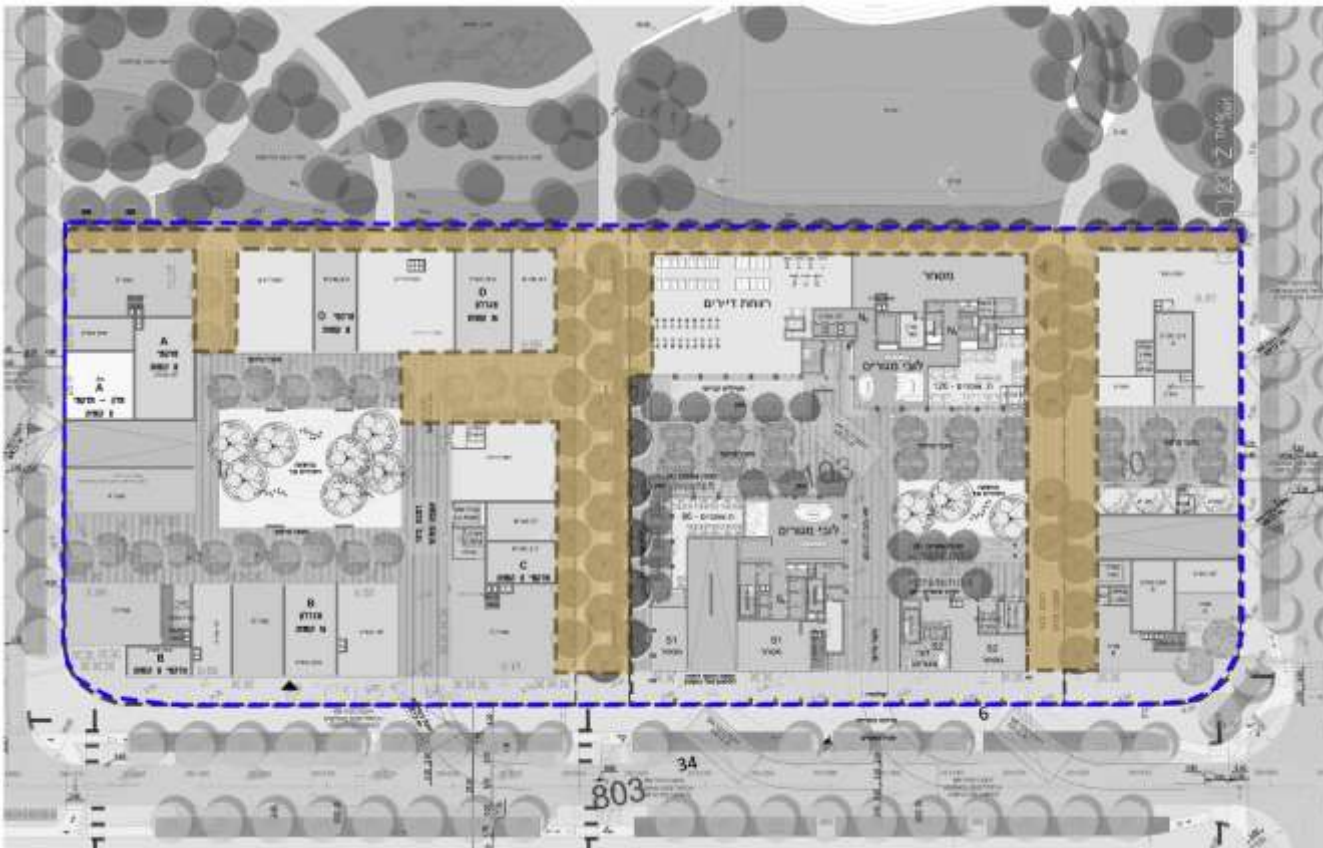
יחידת התכנון מספר 3 קנה מידה 1:500

מיקום:

יחידת תכנון 3 כוללת את מגרשים 103, 104 ו-401 ושצפ 605 בתכנית תמל/3001 - "אשכול", יחידת התכנון גובלת ממזרח בכביש מס 13, מצפון בשצ"פ 603, ממערב בכביש מספר 11 ומדרום בכביש מס 2. תוכנית זו תקבע עקרונות תכנון למגרשים אלו.



- שטחים פנויים מבניה ימוקמו ברציפות ובסמיכות לשטחים הפתוחים במגרש הסמוך ו/או בשצ"פים כמוצג במסמכי תכנית העיצוב ועל פי הסכמה:



- מיקום עקרוני לרחבות הכיבוי לפי מסמכי תכנית העיצוב .
- מיקום עקרוני לרמפות ירידה לחניון לפי מסמכי תכנית העיצוב
- פיתוח חצר פנימית לפי עקרונות של גינון במרכז וריצוף בהיקף המבנים בהתאם למדיניות העיריה לשטחים לא מבונוים
- כ-30% מחזיתות החצר הפנימית יאופיינו בפעילות של מסחר ו/או מועדוני דיירים
- צירי הליכה בין המגרשים ישמרו על הליכה נוחה ורציפה ללא מכשולים.
- צירי הליכה בין המגרשים הפרטיים לבין השצ"פים הגובלים יתוכננו ברצף שימושי ועיצובי.

- מיקום המגדלון במגרש 103 ממוקם בפינה הצפון מזרחית בשינוי מהבינוי בתוכנית לטובת הגדלת המרווח בין המגדלים, השפעת המיקום תבחן מול המחלקה לבניה ירוקה בהתייחס לבדיקות אור/צל ורוחות.



תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה: אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, עבור כל מגרש, בקנה מידה של 1/250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.

מגרש 103 קנה מידה 1:250



מיקום:

מגרש 103 הינו חלק מיחידת תכנון מספר 3.
המגרש גובל ממזרח במגרש 401, במערב בשצ"פ 605 מצפון – בשצ"פ 603, מדרום ברחוב מס' 2.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6896	מוסדר מוסדר מוסדר			204 47 34 46
6634	מוסדר			6

שטח התכנית: 5.203 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: ישר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: צ'סלר סולומן אדריכלות נוף
יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביב וקיימות
יזם קבוצת נחמיאס יזום והשקעות בע"מ
בעלות- מדינת ישראל, עיריית תל אביב יפו ופרטים

מצב השטח בפועל:

הקרקע פנויה מבינוי ומתקנים, בוצעה בדיקת קרקע ע"י קידוחי ניסיון, מעומק 3-4 עד 18.5 מ' נמצא חול כורכרי עם עדשות כורכר קשות, לעומק 22 מ' חרסית בינונית עד חול חרסיתי, לעומק 24.5 חול עם דקים עד חול חרסיתי, לעומק 39 השכבות כוללות עדשות קשות עד כדי אבן כורכר ועומק 46.5 חרסית רזה עד שמנה מתחת לשכבות אלו חול כורכרי עם עדשות כורכר קשות. מי תהום נמצאו בקרבה למפלס אבסולוטי של 0.33+.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: על השטח חלה תמ"ל/3001
יעודים: מגורים ומסחר
שימושים: מגורים, מסחר.
תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח ליחידת התכנון בקנה מידה 1:500.
ותכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1:250 על פי הנחיות מהנדס העיר

תמל 3001 שדה דב- אשכול (2021), להלן "התכנית הראשית".

- התכנית הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב. התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים. התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים. קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא.

הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022)

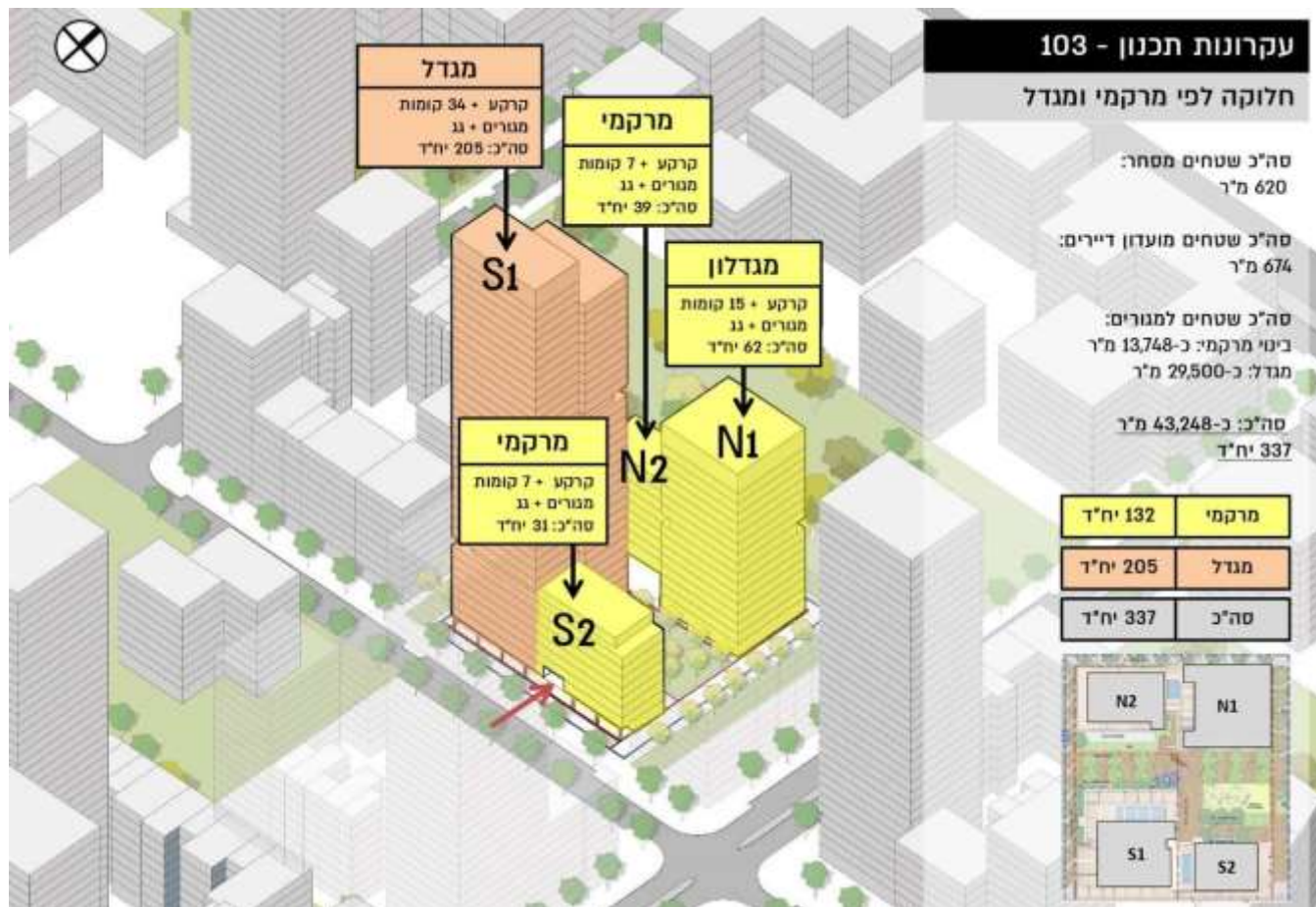
המסמך הנחיות כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. תכנון והקמת רובע שדה דב מהווה "השלמת החלק האחרון בפאזל המחבר את העיר המרכזית לצפון העיר" ובהתאם, תפקידו המרחבי של הרובע הוא לקשור ולאחות בין חלקי העיר שמדרום לירקון ולאורך חוף הים אל החלק שמצפון לו תוך שמירת הזהות המאפיינת את העיר מחד, ומאידך לתת לו זהות משלו. זאת, תוך מתן מענה למורכבות התכנון ולדרישות הפרוגרמטיות, הכמותיות והאיכותניות שנקבעו בתכניות. כדי לעמוד במשימה מורכבת זו, עולה הצורך בסט הוראות בינוי ועיצוב מחייבות מחד ומאידך מאפשרות גמישות ומגוון אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע:

4 מבנים: מגדל בן 35 קומות+גג טכני, מגדלון בן 15 קומות +גג טכני ושני מבנים מרקמיים בגובה 7 קומות +גג טכני היוצרים דפנות רציפות לרחוב. המבנים מגדירים במרכז המגרש חצר משותפת בכל שטח המגרש שאינו מבונה תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. בדפנות המבנים הפונים לכיוון דרום, צפון, ושצ"פ במערב מתוכננת חזית מסחרית, לכיוון דרום מתוכנן סטיו.

כניסות: כניסת רכבים תהיה ברמפה מהדופן הדרומית כמסומן בבנין 1S, כניסות לדיירי 1S, 1N, 2N יהיו דרך החצר הפנימית, כניסה למבנה הדרומי 2S תהיה מהקולונדה בדופן הדרומית.





נתונים	תכנית תמל/3001
ע"פ תכנון תואם תב"ע – שטח על קרקעי	מ"ר
שטחים עיקריים	מ"ר 27,214
שטחי שרות	מ"ר 12,590
מרפסות	מ"ר 4,718
גובה	קומות (כולל קרקע)
	N1-16 קומות+טכני
	N2-8 קומות+טכני
	S1-36 קומות+טכני
	S2-8 קומות+טכני
מטר כ-	S1-136 מ
	S2-38 מ
	N1-38 מ
	N2-70 מ
תכנית המגדל (כולל מרפסות) (קומות מעל המסד)	925 מ"ר 18%
תכנית מרתפים	4422 מ"ר 85%

שטחים מתוכננים לפי מבנים

מגדל		מרקמי	
עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
18200	7595	12600	3978

הדמיות המבנים

מבט מצפון מערב



מבט מדרום מזרח

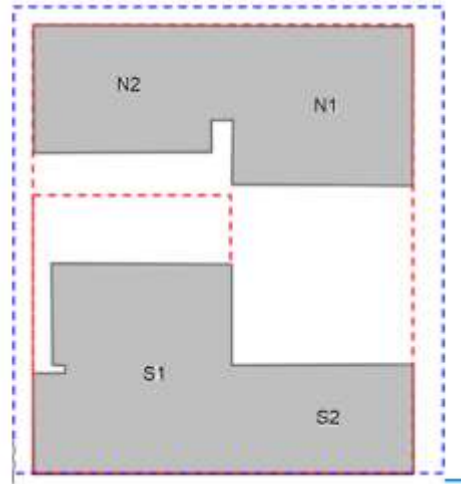


תכנית פיתוח השטח

1. העיצוב האדריכלי

2.7 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – 4 מבנים, מתאפיינים בבנייה מרקמית של קומה מסחרית + 7 קומות מגורים + קומה טכנית. מגדלון אחד בגובה של 14 ק' + קומת קרקע + קומה טכנית ומגדל בן 34 ק' + קומת קרקע + קומה טכנית. מאורגנים סביב חצר פנימית עם זיקת הנאה לציבור המאפשרת חצייה צולבת אל השטחים הגובלים. מצפון ומערב למגרש ממוקמים שצ"פים. מדרום רחוב חדש מס' 2. הבניה מחולקת לבניה מרקמית + מגדלון המהווה 132 יח"ד ובניה מגדלית 205 יח"ד, סה"כ 337 יח"ד. בשטח המגרש נקבעה זיקת הנאה בכל שטח שאינו מבונה. בדפנות המבנים הפונים לדרום סטיו דופן מסחרית.



ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- בנין 1S **מגדל** – בן 34 ק+ קומת קרקע+קומה טכנית גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ' (ברוטו) קומות פנהאוז עליונות יהיו כ-4.5 מ' (ברוטו)
 - גובה קומת קרקע – 7 מ' (ברוטו) – גובה קולונדה לא יעלה על 4.5 מ'
 - גובה קומת גג – עד 9.5 מ' (ברוטו)
 - גובה סה"כ – עד 137 מ'
- בנין 2S **מרקמי** – קומה מסחרית+ 7 קומות מגורים + קומה טכנית גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ' (ברוטו)
 - קומת פנהאוז עליונה תהיה עד 4.5 מ' (ברוטו)
 - גובה קומת קרקע – עד 4-7 מ' (ברוטו)
 - גובה קומת גג – עד 5 מ'
 - גובה סה"כ – עד 38 מ'
- בנין 2N **מרקמי** – קומה מסחרית+ 7 קומות מגורים + קומה טכנית
 - גובה קומה טיפוסית – עד 3.5 מ' (ברוטו) קומת פנהאוז עליונה תהיה כ-4.5 מ' (ברוטו)
 - גובה קומת קרקע – עד 4-7 מ' (ברוטו) – גובה קולונדה לא יעלה על 4.5 מ'
 - גובה קומת גג – עד 5 מ'
 - גובה סה"כ – עד 38 מ'
- בנין 1N **מגדלון** – 14 ק'+קומת קרקע+קומה טכנית
 - גובה קומה טיפוסית – עד 3.5 מ' (ברוטו)
 - גובה קומת קרקע – עד 4-7 מ' (ברוטו) – גובה קולונדה לא יעלה על 4.5 מ'
 - גובה קומת גג – עד 8 מ'
 - גובה סה"כ – עד 70 מ'

- המרתף העליון יהיה בעומק של עד 6 מ' בכפוף לפרסום הקלה לעת הוצאת היתר, גובה מרתפים 2,3- יהיה עד 3.5 מ' ובגובה הנדרש למערכת פינוי אשפה פניאומטית. גובה מרתף טיפוסי יהיה כ-3 מ'.
- קווי בניין לדרום, רחוב מס' 2 – קו בנין 0, קו בניין לצפון, שצ"פ מגרש 603 – קו בנין 3, קו בניין למערב שצ"פ 605 קו בנין 3, קו בניין למזרח לכיוון מגרש 401 קו בנין 5 מ'.

ד. תמהיל יחידות דיור

בהתאם לתמהיל התוכנית, סה"כ 337 יח"ד

תמהיל דירות ע"פ תב"ע		
קטנות S	בינוניות M	גדולות L
דירות עד 60 מ"ר ברוטו	דירות בין 61-85 מ"ר ברוטו	דירות מעל 86 מ"ר ברוטו
85	85	167
25%	25%	50%

מרקמי											מגדול S1					
מרקמי מגדולון N2				מגדולון N1				מרקמי מגדול S2								
סה"כ	L	M	S	סה"כ	L	M	S	סה"כ	L	M	S	סה"כ	L	M	S	קומה
39	20	0	19	62	38	18	6	31	1	18	12	205	108	49	48	
	5.93%	0.00%	5.64%		11.28%	5.34%	1.78%		0.30%	5.34%	3.56%		32.05%	14.54%	14.24%	
	39				62				31				205			
132								205								35
337																סה"כ

ה. **דיורית**- במידה ויתוכננו, תותר כניסה לדיורית רק מתוך היחידת דיור הראשית. כמו כן, פתרון המיגון עבור הדיורית, יהיה חלק מפתרון המיגון ליחידה הראשית. לא נדרש תוספת שטח לפתרון המיגון.

2.8 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – גמר החזיתות יהיה זכוכית ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL ו/או טיח ו/או שילוב אבן

קומות מגדל (1S) יחופו בזכוכית / פנלים מתועשים. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, LOW E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14%. הבנין מאופיין בקרניז היקפי הבנוי בבניה קלה בהיקף כל קומות המבנה. ובולט עד 60 ס"מ מקו החזית. יחס בין פתחים לקירות אטומים כפי המופיע בת. העיצוב ובאישור אדריכל העיר.

קומות **בנינים מרקמיים ומגדלון (1N, 2S, 2N)**, יחופו בטיח/ זכוכית/ פנלים מתועשים. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, LOW E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14%. הבנין מאופיין בקרניז היקפי בהיקף כל קומות המבנה, ובולט כ-60 ס"מ מקו החזית. יחס בין פתחים לקירות אטומים כפי המופיע בת. העיצוב ובאישור אדריכל העיר ולא יעלה על 66% פתחים בחזית. לתכנית העיצוב מצורף סקר אנרגיה הכולל חלופה של ייצור אנרגיה בפאנלים סולרים אנכיים על גבי החזיתות. כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויוצגו להתייחסות המח' לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו. חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

ב. מרפסות

- שטח המרפסות עבור בניה מגדלית 2870 מ"ר ועבור בניה מרקמית 1848 מ"ר
- מרפסות הבינוי המרקמי תהיינה בעומק מקסימלי לש 1.5 מ, מגדלון עד 1.8 מ ולמגדל עד 2 מ'.
- בהיקף המרפסות קרניז היקפי מבניה קלה, הבולט כ-60 ס"מ מקו המרפסת.
- מעקות – בבינוי המרקמי יבנו מעקות ממסגרות או מעקות בנויים. במגדל יותר שימוש במעקות זכוכית.
- מעקות המרפסות מזכוכית יהיו מזכוכית שקופה LOW IRON.

ג. מסתורי כביסה- לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

א. מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח. פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ב. **שילוט-** שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ג. חזית חמישית

בכל המבנים ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות בקומה גבוהה באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל, ע"י קירות/מעקות אטומים.

המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

גגות המבנים המרקמיים המשמשים חזית חמישית עבור המגדל והמגדלון יטופלו ויתכוננו כאשר המערכות מוסתרות.

ד. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר. לא תאושר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ה. יחס להנחיות מרחביות:

- מיקום החניות לאופניים מתוכנן על פי חלוקה שתאושר בנספח התנועה ובתוכניות העיצוב.

ו. יחס להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב:

- מתקן הכביסה ימוקם במרפסות.
- תכסית הבינוי תהיה 55% - תואם הנחיות מהנדס העיר לעיצוב הרובע
- תכסית המגדל מעל קומות המסד לא תעבור 950 מ"ר - תואם הנחיות מהנדס העיר לעיצוב הרובע

ז. פירוט הקלות שיוגשו במסגרת היתרי הבניה

, יפורט לאחר הפגישה עם אלון והתשובות ממח' משפטית

2.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסה לחניונים תת קרקעיים מתוכננת כפתח בחזית בנין 1S הבנויה בתוך תחום המבנה.
- הכניסה ללובי המגורים המשותף בבניינים הצפוניים $2N+1N$ הינה מתוך החצר המשותפת.
- הכניסה למגדל 1S הינה מתוך החצר המשותפת.
- הכניסות למסחר בקומת הקרקע הן לרב מהרחוב החדש, לאורך שצ"פ צפוני (603) ומהחצר הפנימית.
- לאורך החזית הדרומית מלווה קולונדה מסחרית ברוחב 5 מ' ובה כניסה ללובי מגורים של בנין 2S.

ב. קומת הקרקע

תכסית מקסימלית הינה 55%.

בחזית אל הרחוב הדרומי מתוכננת קולונדה בהתאם להנחיות התוכנית ומסמך הנחיות עיצוב מהנדס העיר

(1S, 2S)

חדרי אופניים פרוסים ב2 מבנים נפרדים (1S, 1N) עם מעליות ייעודיות הנגישות מהחצר הפנימית עבור ירידה לחניון אופניים הממוקם במרתף עליון.

בק. הקרקע מתוכננת חצר בזיקת הנאה לציבור פתוחה בשלושה כיוונים.

מתוכננות 3 רחבות כבוי אש, 2 בפאה הדרומית על רחוב חדש מס' 2.

ואחת נכנסת לתחום החצר הפנימית עבור מבנים 1N 2N, רחבה זו משרתת גם את רכב חח"י.

ה. שטחים משותפים בנויים

- חדר כושר ובריכת שחיה – מתוכנן מתחם אחד במבנה 2N לכלל הדיירים בקומת הקרקע ומרתף עליון.

- חדרי אופניים – ממוקמים בקומת הקרקע ובקומה 1-.

- לובאים – כניסה לבנייני המגורים.
- במגדל N2, קיים לובי ירידה לחדר כושר ובריכת השחיה במרתפים.
- במרתף 1 - מתוכננת בריכה, כולל השטחים הנלווים לשימוש זה.
- במרתף – מתוכננים חדרי אצירת אשפה משניים וראשי. כמו כן חדרי טכניים.
- גגות טכניים לכלל המבנים.
- שטחי ממ"קים- לפרט באיזה בניינים וקומות
- חדרי טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי

2.2 נגישות

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

2.3 תנועה

- החניה עבור מכוניות ורכבים דו גלגליים, במתחם הפרויקט מתוכננות בתת הקרקע בלבד.
- מתוכננים 5 מרתפי חניה.
- תקן חניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא יותר מאחת ליח"ד לפי התב"ע. על פי תקן 1:1 סך מספר החניות לרכב יהיה- 337 חניות למגורים, ועפ"י תקן 1:50 למסחר סה"כ 9 חניות
- תקן החניה לאופניים לא יפחת מ2.5 ליח"ד לפי התב"ע.
- חניות אופניים (843 חניות) מחולקות בין הפיתוח בקרקע, חדרי אופניים בקרקע וחנית אופניים במרתף העליון. חלוקה מדויקת תקבע בשלב היתר הבניה.
- רמפת הכניסה למרתפים מתבצעת מתוך הרחוב החדש בחלק הדרומי של המגרש. הרמפה תחומה ומקורה תחת בנין IS.
- תכסית מרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין שטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל קרקע.

טבלת חניות אופניים מוצעות					
מיקום	N1	N2	S1	S2	סה"כ
קרקע-לובי	120	0	86	0	206
פיתוח	90		90		90
מרתף עליון	274	0	0	273	547
סה"כ	394	0	86	273	843

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים.

הפליטות יעלו לגגות, לרבות פליטות אוויר ממרתפים, מנדפים וכו'.

כניסת אוויר למרתפים תוצנע בחזיתות. לא יותרו פתרונות להכנסת אוויר במפלס הפיתוח או שילובם בספסלים/אלמנטים בפיתוח.

הכנסת אוויר אל החניונים תתבצע ע"י שילובם במבנה בתיאום עם צוות התכנון ומהנדס העיר.

גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות משולבים בדופן הבניינים באופן מוצנע ככל הניתן.

ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות משולבים במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יבוצע תאום הנדסי לנושא זה.

זיקות הנאה ישמרו ללא מתקנים טכניים ללא הפנייתם הפיזית והויזואלית וללא אוורורים לשטחים אלו

כל אלו בתאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטים ויוטמעו בתכנית בהתאם להנחיות אילו.

א. מתקנים טכניים והנדסיים - חדרי השנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בתאום עם חברת החשמל ובאישורם. איורור מחדרי השנאים וח. גנרטור יהיו דרך הרמפה. בפרויקט יתוכננו 2 חדרי גנרטור, במפלס 1-. מאגרי המים עבור המגדלים ימוקמו ע"ג גג המגדל. מאגרי מים נוספים ימוקמו במרתפים. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו למרחב הפתוח.

מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. תאים פוטוולטאים: במבני מגורים גבוהים +13 מ'. יותקנו מערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל 7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.

ג. מערכות מיזוג אויר –

עבור כל המבנים מתוכננים חללים בכל קומה עבור מערכות מ"א. לקומות הגבוהות מערכות יהיו ימוקמו בגגות הטכנים.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים בחזיתות הבניינים (בתיאום עם צוות התכנון ומהנדס העיר). יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. אוורור החניון ופליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות הבניינים או כל פתרון אחר באישור הרשות לאיכות הסביבה. מתוכננים פירי מנדפים לפינוי ריחות משטחי המסחר בקומות הקרקע עד לגג עליון של הבניין, או כל פתרון אחר באישור הרשות לאיכות הסביבה.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

1. **פינוי אשפה במערכת פניאומטית מחולקת ל-2 זרמים.** המערכת מורכבת מחדרי פינוי אשפה קומתיים נפרדת למגורים ונפרדת למסחר בקומת הקרקע. בהתאם, חדרי מגופים למגורים ולמסחר מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.
2. **אשפה גושנית ומיחזור –** חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ממוקמים בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל מינימלי אשר יקבע בשלב הבקשה להיתר.
3. **ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה** יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.
החדרים יהיו מאווררים וממוזגים בתאום עם אגף תברואה.

ו. **הנחיות אקוסטיות -** הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.

ז. **בריקות שחיה –** בריכת השחיה משותפת לדיירי המתחם ממוקמת במפלס מרתף 1-, בנוסף בריכות פרטיות על גג מרקמי 2S, 2N וקומות פנטהאוז במגדל 1S, בכפוף לעמידה ביעדי ייצור אנרגיה ובשטח וגובה עבור מתקנים טכניים

ח. **תאורה -** אישור פתרון תאורה אדריכלית יעשה במסגרת היתר הבניה. לא תותר תאורת הצפה. תאורה בשטחים הפתוחים משולבת בתכנון הנוף כחלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. פיתרון התאורה יאושר במסגרת היתר הבניה במחלקת אדריכל העיר.

ט. כיבוי אש –

רחבות כיבוי אש: מתוכננות באופן המייצר פגיעה מינימלית בעצים. שתי רחבות ממוקמות בדרום במדרכה וכביש חדש מס' 2, רחבה 3 ממוקמת בחצר המשותפת. ברזי סניקה משולבים בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה ככל הניתן, הרחבות יסומנו בשילוט.

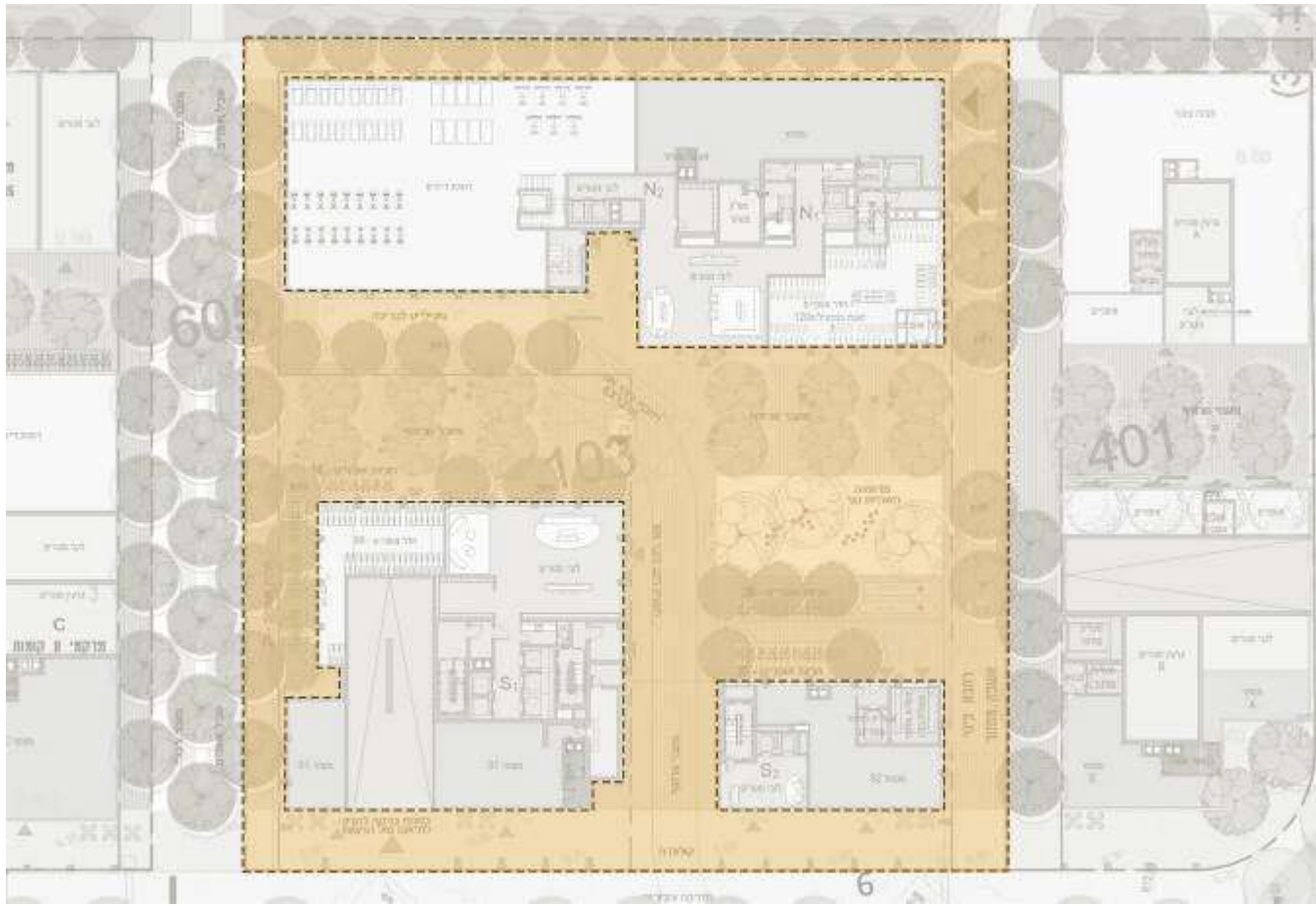
י. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

• שטח זיקת הנאה-

שטחי זיקות הנאה יסומנו בתוכנית עיצוב לפי התרשים המצורף ובהתאם לתוכנית הראשית.



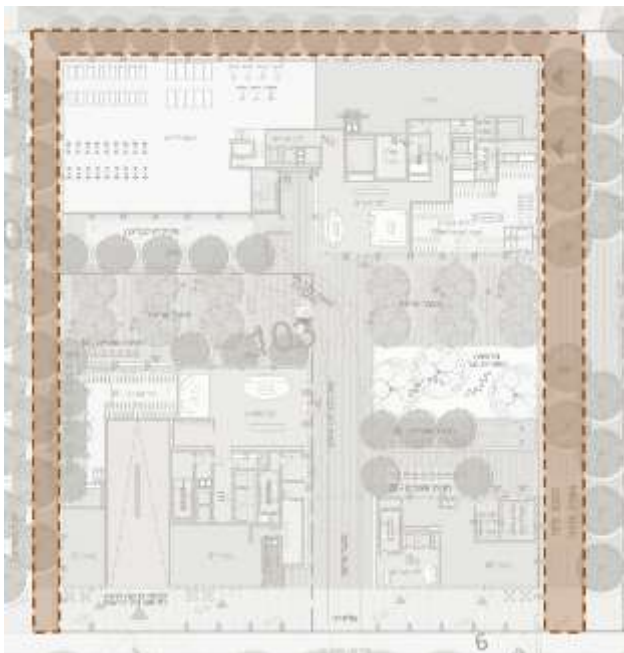
• גמישות במיקום או בגודל זיקת הנאה-

- התכנית מציעה התאמה במיקום ובגודל זיקת הנאה בתחום המעבר הציבורי ביחס לתב"ע.
- תרשם זיקת הנאה בהתאם למסומן בחוברת תכנית העיצוב, בשטח הקולונדה ובשטחי החצר המשותפת עד לקירות המבנים.
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי השצ"פ מצפון וממערב והרחובות הגובלים.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%

- בשבילים החוצים והמקשרים בין השצ"פים לבין זיקות ההנאה יתוכננו שיפועים של עד 5% ללא שימוש במדרגות וברמפות
- יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.
- יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או אחר לרבות ריצוף מחלחל בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר. חומרי הגמר במעברי הולכי רגל יתואמו עם חומרי הגמר בשצ"פים הגובלים.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

3.2 פיתוח השטח

- **שטח פנוי מבנייה** - לפחות 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית.
- וחיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן, סכמה שטח פנוי מבניה :
- חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- שטח המגרש – כ- 5203 מ"ר
- שטח תכנית המרתף – כ- 4,422 מ"ר – 85% משטח המגרש.
- שטח ללא תכנית מרתף – 781 מ"ר – 15% משטח המגרש.





מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות. גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים. ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.

• הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים –

ינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש- סהכ' XXX עצים על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

ינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. עשה 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.

ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
בתי גידול לעצים בתוכנית –

עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ.

מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים כ-60 ס"מ לפחות. בתי הגידול יהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז כמוצג בחוברת תכנית העיצוב.

נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.

עצים לשימור בתחום התוכנית –

העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בקרקע ולא ע"ג מרתף ובבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח –

ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המגדל בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. על המבנים המרקמיים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

ייעשה חיזוי שדה הרוח בתוכנית המוצעת, לבדיקה כי במפלס הולכי הרגל כל האזורים יעמדו בקריטריונים לנוחות ולבטיחות.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יוגש בנפרד דוח הצללות ע"פ ההנחיות לצל במרחב העירוני של עיריית תל אביב. לאחר שיתוף פעולה תכנוני של יועץ הפיתוח ויועץ בנייה ירוקה למיקומי העצים, סוגיהם וגודלם בעת השתילה, בשקלול תוצאות הבדיקה יעמדו כל אזורי הפיתוח בקריטריונים שהוצבו להצללה במרחב הציבורי.

ג. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ד. ניהול מי נגר

יותקנו 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. יושאר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ה. חסכון במים

ייעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון כנדרש.

ו. איורור הדירות

תוצג סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו (כפי שמופיע בסעיף 2.2 ט-יא).

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

7. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
 8. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
 9. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
 10. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
 11. תנאי לתחילת עבודות: אישור חומרי גמר ופרטי פיתוח.
- תנאי לתחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים לפחות למבנים המרקמיים, דירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לתעודת גמר:

6. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
7. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
8. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
9. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
10. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים למבנים המרקמיים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת

Platinum

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לקדם את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הבאות:

9- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה

מידה של 1:250 , כולל פיתוח שטחים פנויים מבניה ושטחי גינון.

10-סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, והבחנה בין בניה מגדלית לבניה

מרקמית וביטול קורות מרחפות במגדלון, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר

11-סיום תאום מול אגף תנועה

12-סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא

13-סיום תאום מחלקת איכות הסביבה

14-סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית, מערכות על הגג לרבות מערכות PV

15-סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים

16-הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022

אישורים ונספחים נדרשים כתנאי להעברת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח לדיון בוועדה המקומית

17. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית- תמ"ל 3001

18. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.

19. יש להציג תכנית צל בקנ"מ 1:500 – ליחידת התכנון והסביבה הגובלת במגרש,

כולל תאום פיתוח בהיקף – רחובות CPM, פארקים לפי המתכנן

20. ג'ינה שלגר- סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.

21. רון גובזנסקי- סקר עצים ונספח אנרגיה, קיימות ובניה ירוקה

22. אינה זילברמן- נספח תנועה מאושר- רכב, אופנים, הולכי רגל

23. יואב פורר - יועץ התחזוקה- נספח תחזוקה

24. אלקטרה - אישור הפתרון הפניאומטי

25. מאיר ראובן- פתרונות אשפה ומיחזור

26. מירי אידלסון- הרשות להגנת הסביבה. חוות דעת ואישור

27. דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.

28. ארונות תשתית עירוניים- מג'ינה

29. פרוגרמה לחצר הפנימית

30. אלון נוישטטל- אגף שפ"ע אישור תכנית הפיתוח.

31. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה

ככלל: מוצע לאשר את התכנון ללא הקלות. במידה ויוחלט לבקש הקלות- יש להציג בוועדה המקומית

חלופה עם הקלות וחלופה ללא הקלות.

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 3 :

- ו. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
- ז. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים.
- ח. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאוסר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
- ט. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה ביעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
- י. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תוכנית עיצוב מפורטת מגרש 103 :

21. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
22. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
23. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
24. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאוסר.
25. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
26. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
27. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
28. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
29. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
30. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש – רחובות ופארקים.
31. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
32. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
33. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
34. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
35. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
36. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
37. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
38. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות, סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.
39. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/תמל 3001(107) - מגרש 107 אשכול	10/05/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	0008-23' - 11

דריפט לפורום מהנדס עיר – יחידת תכנון מספר 6

קנה מידה 1:500

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 6
מגרשים 105, 107 וחלק מ-608

מצפון – רחוב מס' XXX
מדרום – רחוב יעקב אפטר
ממזרח – רחוב ישראל גליל
ממערב – מגרש 608



עקרונות התכנון של יחידת תכנון 6

יחידת תכנון 6 מוקפת ברחובות מצפון דרום ומזרח וגובלת בשצ"פ ממערב 608. היחידה כוללת את מגרש 107 בחלק הדרומי ואת מגרש 105 בחלק הצפוני וביניהם מפרידה רצועת שצ"פ שהיא חלק מתא שטח 608. יחידת התכנון מתוכננת על פי העקרונות הבאים:

- תנועת הולכי רגל המשכית בהיקף ובתוך כל היחידה תוך שמירת רצף תנועה בין מגרשים 105 ו-107
- קולונדה המסחרית תלווה את כל הרחובות הגובלים
- חללי חוץ בהיקף הבינוי ובמרחב הפנימי ישמרו על מגוון שימושים ועושר עיצובי
- כל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ללא מגבלות.
- קישוריות מלאה תשמר בין המגרשים שבתוך יחידת התכנון, וכן בין יחידת התכנון לבין השצ"פים הגובלים
- שינוי מיקום המגדלונים ביחס לנספח הבינוי. במגרש 105 המגדלון ממוקם בפינה הצפון מערבית במקום דרום מערבית. במגרש 107 המגדלון ממוקם בפינה הצפון מזרחית במקום דרום מזרחית.
- שינוי במיקום רמפת הכניסה למרתפים במגרש 107 ביחס לנספח הבינוי והעתקתה מהדופן הדרומית של המגרש אל הדופן המזרחית.
- 30% מהחזיתות לחצר הפנימית תהיינה חזיתות פעילות לחיזוק הציבוריות של החצר.
- עיצוב חזיתות מגוון. לכל אחד מהמבנים עיצוב ייחודי. הקשר העיצובי בין המבנים יהיה בשימוש בחומריות ומוטיבים דומים.



פורום מה"ע 22/03/2023	תא/תעא/תמל3001(107) - מגרש 107 אשכול

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה: אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, עבור כל מגרש, בקנה מידה של 1: 250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.

מגרש 107

קנה מידה 1:250

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634		חלק	-	15,149, 150, 219, 221, 223, 169

שטח התכנית:

7.59 ד'

מתכננים:

אדריכל תכנית: רני זיס אדריכלים, דונסקי צפנת אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: צורנמל טורנר

יועץ בנייה ירוקה: יוזמות

יזם: קבוצת חנן מור

בעלות: פרטי

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי מבניה, בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות ועצים.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: על השטח חלה תמ"ל/3001

יעודים: מגורים, מסחר ותיירות.

שימושים: מגורים, מסחר, ומלונאות.

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח בקנה מידה 1:500.

ותכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על פי הנחיות מהנדס העיר בקנה מידה 1:250

תמל 3001 שדה דב- אשכול (2021), להלן "התכנית הראשית".

- התכנית הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב.
- התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים.
- התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות
- ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.
- קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא.

הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022)

המסמך הנחיות כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. תכנון והקמת רובע שדה דב מהווה "השלמת החלק האחרון בפאזל המחבר את העיר המרכזית לצפון העיר" ובהתאם, תפקידו המרחבי של הרובע הוא לקשור ולאחות בין חלקי העיר שמדרום לירקון ולאורך חוף הים אל החלק שמצפון לותוך שמירת הזהות המאפיינת את העיר מחד, ומאידך לתת לו זהות משלו. זאת, תוך מתן מענה למורכבות התכנון ולדרישות הפרוגרמותיות, הכמותיות והאיכותניות שנקבעו בתכניות. כדי לעמוד במשימה מורכבת זו, עולה הצורך בסט הוראות בינוי ועיצוב מחייבות מחד ומאידך מאפשרות גמישות ומגוון אדריכלי.

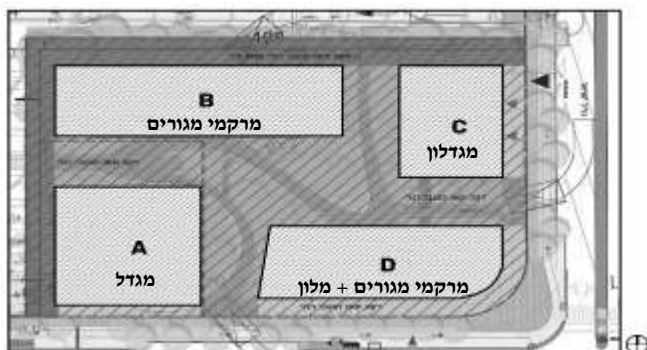
מצב תכנוני מוצע:

מגרש 107 הינו אחד משני מגרשים במתחם 6 הממוקם בשכונת אשכול, שדה דב המאופיין בערוב שימושים בין מגורים, מסחר ומלונאות. השטחים הפנויים במגרש משמשים כאזור פעיל בזיקת הנאה למעבר ושהיית כלל הציבור ללא מגבלת זמן. במגרש 107 מתוכננים מגדל בן 40, מגדלון בן 16 קומות ושני מבנים מרקמיים בני 9 קומות. העמדת המבנים ועקרונות התכנון נקבעו בתכנית העיצוב ליחידה מס' 6. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאים, שטחי שירות ושטחים לרווחת הדיירים, וכן חצר פנימית בזיקת הנאה.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תמל 3001
ע"פ תכנון תואם תב"ע – שטח על קרקעי	מ"ר	
שטחים עיקריים	מ"ר	38,526
שטחי שרות	מ"ר	17,314 (על קרקעי)
מרפסות	מ"ר	6832
גובה	קומות	40
		165 מעל פני השטח
תכסית המגדל	900 מ"ר - 12% משטח המגרש	
תכסית מרתפים	6450 מ"ר 85% משטח המגרש	

סכמת התמצאות:



שטחים מתוכננים לפי מבנים

D מרקמי מלון		C מגדלון		B מרקמי מגורים		A מגדל	
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
2,630	5,870	2,530	8,000	1,850	6,450	8,000	23,700

הדמיות המבנים

תכנית פיתוח השטח**העיצוב האדריכלי****2.9 אפיון המבנים בפרויקט**

1. **א. תיאור כללי** – 4 מבנים, מתאפיינים בבניה מרקמית של 9 קומות. מגדלון אחד בגובה של 16 ק' ומגדל בן 40 קומות. מאורגנים סביב חצר פנימית עם זיקת הנאה לציבור המאפשרת חצייה צולבת אל השטחים הגובלים. בבינוי המרקמי ברחוב המזרחי והדרומי תבנה קולונדה בעומק 5מ' וגובה 4.5מ'. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאי דיירים, לובי מלון, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים

2. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- i. מבנה A - מגדל בן 40 קומות הכולל קומת קרקע למסחר למבואות ולשטחי תפעול ושטחים משתפים לדיירים, 38 קומות מגורים, וקומה טכנית על הגג. מעל הקומה הטכנית גג טכני לשימוש מערכות וייצור אנרגיה. גובה הקומות יהיה עד 7 מ' לקומת הקרקע, 4 מ' בקומות המגורים הטיפוסיות, ועד 4.5 מ' בשתי קומות המגורים העליונות הכוללות גם בריכות שחיה פרטיות לדירות. בכל מקרה גובה המגדל לא יעלה מעל 165 מ' מעל פני השטח.
- ii. מבנה C- מגדלון בן 16 קומות הכולל קומת קרקע למסחר, קולונדה ברוחב 5מ' וגובה 4.5מ' לרחוב המזרחי, למבואות ולשטחי תפעול, רמפה ומסחר, ו-15 קומות מגורים. גובה הקומות יהיה עד 7 מ' לקומת הקרקע, 4-3.5 מ' בקומות המגורים הטיפוסיות, ועד 4.5 מ' בשתי קומות המגורים העליונות הכוללות גם בריכות שחיה פרטיות לדירות.

iii. מבנה D- מבנה מירקמי למגורים ומלונאות בן 9 קומות הכולל קומת קרקע למסחר, קולונדה ברוחב 5 מ' וגובה 4.5 מ' לרחוב המזרחי והדרומי, לשטחים מלונאיים או בזיקה למלון, למבואות, ולשטחי שירות, ו-7 קומות למגורים ולמלון. הקומה התשיעית תשמש כקומה לשטחים לרווחת הדיירים ותכלול ברכת שחייה, ושימושים נלווים בזיקה לרווחת הדיירים ואורחי המלון. גובה הקומות יהיה עד 7 מ' לקומת הקרקע, 4-3.5 מ' בקומות המגורים הטיפוסיות, ועד 5 מ' בקומת הברכה.

iv. מבנה B- מבנה מירקמי למגורים בן 9 קומות. קומת הקרקע תשמש למגורים ללא הצמדות חצרות לדירות, יותרו מרפסות בתכנית המרפסות של הקומות מעל, מבואות ושטחי שירות וגובה לא יעלה על 4.5 מ'. מפלס דירות המגורים יוגבה מעל מפלס הקרקע בכ- 0.5 מ'- שינוי הגובה יעשה בתוך המבנה עצמו בלבד ולא בפיתוח.

- גובה קומה טיפוסית יהיה 3.5 מ'.
- גובה מרתף החניה העליון יהיה כ- 8 מ' על מנת לאפשר עומק שתילה מספיק על גג המרתף וכן גלריית מערכות ואופניים בתוך חלל המרתף.

ג. קווי בניין - תמל 3001

ד. קווי הבניין בהתאם למפורט בתמ"ל 3001, יהיו 3 מ' מצפון וממערב למגרש בצדדים הגובלים בשצ"פ, וקו 0 ממזרח ומדרום לאורך הרחובות. המבנים הפונים לשצ"פ יורחקו מקו הבניין (גם בתת הקרקע, כ- 4-3 מ' לטובת שטחים לחילחול וגינון משמעותי סמוך לגבול המגרש. המגדל יורחק מגבול המגרש בכ- 5 מ' לטובת הרחבת המדרכה מדרום והמשכיות החזית המסחרית לקו הפנימי של הקולונדה. המרחק בין הבניינים יהיה 12 מ', לא כולל הבלטת מרפסות. כל הבניה המרקמית תאופיין במרפסות שקועות או שקועות חלקית. מפרסת בולטת - תבלוט עד 1.5 מ'.

ה. תמהיל יחידות דיור

יהיה בהתאם לתמ"ל 3001 בחלוקה בין דירות קטנות בינוניות וגדולות, ובחלוקה בין המגדל והבינוי המירקמי. 25% דירות קטנות, 25% דירות בינוניות, 50% דירות גדולות. סה"כ 458 יח"ד

תמהיל דירות ע"פ תב"ע		
קטנות S	בינוניות M	גדולות L
דירות עד 60 מ"ר ברוטו	דירות בין 61-85 מ"ר ברוטו	דירות מעל 86 מ"ר ברוטו
115	115	228
25%	25%	50%

מגדל A			מגדל B			מגדל C			מגדל D		
L	M	S	L	M	S	L	M	S	L	M	S
X>86	61<X<86	X<61	X>86	61<X<86	X<61	X>86	61<X<86	X<61	X>86	61<X<86	X<61
117	104	8	36	4	40	63	0	7	12	7	60
25.5%	22.7%	1.7%	7.9%	0.9%	8.7%	13.8%	0.0%	1.5%	2.6%	1.5%	13.1%

ז. **דיוריות** - במידה ויתוכננו, תותר כניסה לדיורית רק מתוך היחידת דיור הראשית. כמו כן, פתרון המיגון עבור הדיורית, יהיה חלק מפתרון המיגון ליחידה הראשית. לא נדרש תוספת שטח לפתרון המיגון.

2.10 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. חומרים

- חמרי הגמר במגדל הבניינים יהיו על פי רב מבוססים על לוחות מתועשים כדוגמת דקטון או חומר דומה מרצפה לתקרה, לא יותר חיפוי פח, וביניהם פתחים מזוגגים מרצפה לתקרה. הזכוכית תהיה שקופה בפתחים, עם רפלקטיוויות מירבית של 14% מסוג LOW E באיזורים השקופים, ואטומה בחלקים אחרים. קורות אופקיות, בין קומות למשל, יהיו מחופות בחומר קשיח כדוגמת דקטון, וכד'. גווני לוחות החיפוי יהיו בגוון לבן או גון בהיר מאד, למעט אלמנטים מקומיים שישמשו לצורך הדגשות עיצוביות.
- בבינוי המרקמי ישולב חיפוי טיח עם חומרים קשיחים כדוגמת לוחות מתועשים כדוגמת דקטון או חומר דומה, לא יותר חיפוי פח. שיעור הפתחים בחזית לא יעלה על 2/3 מכלל שטח החזית.

- לתכנית העיצוב מצורף סקר אנרגיה הכולל חלופה של ייצור אנרגיה בפאנלים סולרים אנכיים על גבי החזיתות. כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויוצגו להתייחסות המח' לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו.
- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדר' העיר. מרפסות :
- במבנים המרקמיים ובמגדלון המרפסות יהיו משולבות בחזית, שקועות או שקועות בחלקן ליצירת חזית הומוגנית ואחידה. במגדל יותרו מרפסות בולטות בהתאם לעיצוב הייחודי של המגדל. יתאפשר חיבור אופקי של קורת הקצה בין מרפסות כדי לאפשר עיצוב המשכי וזורם, מקומה לקומה
- מרפסות לא יהיו מדלגות , במגדל ייתכנו מרפסות "חסרות" במקום שבו יתוכנן חלל גבוה מעל חלל אזורי מגורים בתוך הדירות.
- הגוזזטראות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מחזית הבינוי. בקומות שנדרשת בהן נסיגה ב"אגפים" יתאפשרו מרפסות עמוקות מעל מרפסות הגג שנוצרות כתוצאה מהנסיגה.
- לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון תלליית כביסה. הפיתרון יינתן במסגרת מסתורי כביסה בחזית הבניין למעט במקרים הבאים : דירה שיש לה חזיתות לרחוב בלבד, דירה ששטחה הכולל קטן מ 55 מ"ר, דירות במגדל. במקרים אלה יינתן פתרון תלליית כביסה בתחום המרפסת באיזור מוסתר ע"י מעקה בנוי או אטום ויזואלית. פתרון תלית הכביסה יבדק במסגרת היתר הבניה.
- מעקות מרפסות הבינוי המרקמי תהיינה ממעקה בנוי או מעקה מסגרות במגדל יותר מעקה מסגרות, בנוי או מבניה קלה וזכוכית.
- פרטים וחומרים לסגירות חורף יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'. מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח. מיקום סגירות החורף כמסומן במסמכי תכנית העיצוב
- שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- בכל המבנים ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות בקומה גבוהה באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל, ע"י קירות/מעקות אטומים.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות 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. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל") בהתאמה. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באיזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסיבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

- **סככות פאנלים סולאריים:** על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית בהתאם למסקנות סקר האנרגיה והנחיות מהנדס העיר הרלוונטיות בעת מתן היתר הבניה. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

א. תאורה אדריכלית

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

ב. פירוט הקלות שיבוקשו במסגרת היתרי הבניה – לא מבוקשות הקלות

ג. יחס להנחיות מרחביות

פיזור חניות אופניים בהתאם לחלוקה הבאה:
מקומות חניה לאופניים יוקצו בפיתוח השטח (כ- 75) ובמפלס גלריה ייעודי במרתף העליון (כ- 1070).

ד. יחס להנחיות מהנדס עיר

* מבוקש לאפשר הבלטת מרפסות גג בקומות פנטהאוס במגדל בלבד מעל מרפסות קונזוליות לטובת עיצוב החזית ומראה "פיסולי" של הבניין.

2.5 קומת הקרקע/קומת הכניסה**א. כניסות המבנים**

- כניסה ראשית לחניון תהיה מהפינה הצפון מערבית של המגרש. כניסה לבניין המרקמי הצפון מערבי (B) תהיה מתוך החצר הפנימית, כניסות לשאר הבניינים תתאפשר מהרחוב ובנוסף מכניסה הפונה למרחבים הפנימיים במגרש.

ב. קומת הקרקע

- דירות קומת הקרקע (במבנה המרקמי המערבי יהיה מוגבהות עד גובה 0.5 מ' מעל הכניסה הראשית לבניין לצורך יצירת פרטיות בין הדירה למרחב הפתוח מחוץ לדירה. גישור המפלסי יתבצע בתוך תחום הבינוי, לא יותרו מדרגות בשטחי החוץ.
- במבנה הדרום מזרחי (D) מתוכנן עירוב שימושים, מלונאות ומגורים ומתוכננת הפרדה בכניסות לשימושים השונים. הכניסה למלון באותו בנין היא מכיוון דרום, מתחום הקולונדה ותתאפשר גם גישה מהחצר הפנימית. הכניסה למגורים מתוכננת מכיוון הקולונדה, מהרחוב מדרום, וגם מהחצר הפנימית.
- שטחים משותפים לדיירים יהיו נגישים מהמבואות המשותפות לדיירים במבנה המרקמי הצפון מערבי (B), או על גג מבנה המלונאי בפינה הדרום מזרחית שישמש כולו כשטח משותף.

2.6 נגישות

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

2.7 תנועה

תכסית מרתפים, תקן חניה, רמפות מס' חניונים, מספר ומיקום של חניות אופנועים ואופניים בהתאם לנספח התנועה והחניה

חניות האופניים יתוכננו בהתאם להנחיות אגף התנועה התקפות בעת הגשת התכנית. מיקום מתקני האופניים יהיה בחלקן הקטן משולב בפיתוח הנופי ובחלקו העיקרי במרתף העליון, אשר הגישה אליו תהיה במעליות אופניים ייעודיות ישירות מהחצר המרכזית, וגם ממבואות כל הבניינים.

- רמפת הכניסה למרתפים מתבצעת מתוך הרחוב החדש בחלק המזרחי של המגרש. הרמפה תחומה ומקורה תחת המגדלון (בנין C).

- תכסית מרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל קרקע.

- תקן חניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא יותר מאחת ליח"ד לפי התב"ע. על פי תקן 1:1 סך מספר החניות לרכב יהיה- 485 חניות (458 למגורים, 0

למסחר, 17 למלון, 10 נכים)

- תקן החניה לאופניים לא יפחת מ2.5 ליח"ד לפי התב"ע.

- ימוקמו 3 רחבות כיבוי אש – אחת על המדרכה מדרום בין המגדל למבנה המלון, אחת על המדרכה ממזרח בין המגדלון למבנה המלון, ואחת מצפון בין המבנה המרקמי למגדלון.

- חניות תפעוליות עבור המסחר – בתחום מפרצי החניה ברחוב, לא תותר חניה תפעולית בתחום המגרש.

- מתוכננים 4 מרתפי חניה. ובנוסף גלרייה לחניית אופניים במרתף העליון.

טבלת חניות אופניים מוצעות					
מיקום	A	B	C	D	סה"כ
קרקע-לובי	-	-	-	-	-
פיתוח	74				
מרתף עליון	160	420	95	400	1075
סה"כ					1149

2.8 מערכות

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים. מיקום גמלי מים יבוצע באופן מוצע בחזית המבנה, גישות לחדרים טכניים ועוד. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. חדרי שנאים יהיו תת קרקעיים ויישמר תחום לשהייה בטוח מקרינה בקרבתם. לא תותר הכנסה או הוצאה של אוויר בפיתוח.

א. מתקנים טכניים והנדסיים: שנאים, גנרטור, משאבות ומאגרי מים, אגירת אנרגיה, מגופים וצנרת פניאומטית לסילוק אשפה, מפרידי שומן, ממוקמים במרתף העליון או במרתפים התחתונים.

אוורור חדרי שנאים וגנרטורים (הכנסת אוויר ופליטות), מבוצע באמצעות פירים לקומות הקרקע בתחום הרמפה. פתחי האוורור בתוך התחום המבונה.

א. ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות משולבים במעטפת הבנינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה.

ב. תאים פוטוולטאים: יותקנו מערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בהיקף של 143,303 קוט"ש בשנה לפחות בהתאם למסקנות סקר האנרגיה

ג. מערכות מיזוג אוויר: בבנינים המרקמיים מערכות מיזוג האוויר דירתיות מסוג VRF וכן מערכת מרכזית עבור המלון ימוקמו על הגגות.

במגדל ימוקמו מערכות VRF דירתיות בתחום הגרעין. מערכות קירור מים מרכזיות ימוקמו על הגג העליון או בקומה הטכנית. במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ד. אוורור חניונים ושטחים מסחריים: מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר מחניונים, ארובות לבתי אוכל וכו' יהיה על גגות המבנים או במקומות נסתרים ומשולבים בבנין, לא יותר שילובם בפיתוח. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה. צינור פליטה של גנרטור יעלה לגג עליון.

4. ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -

פינוי אשפה במערכת פניאומטית מחולקת ל-2 זרמים. המערכת מורכבת מחדרי פינוי אשפה קומתיים נפרדת למגורים ונפרדת למסחר בקומת הקרקע. בהתאם, חדרי מגופים למגורים ולמסחר מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.

אשפה גושנית ומיחזור – חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ממוקמים בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל אשר יקבע בשלב הבקשה להיתר. ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

החדרים יהיו מאווררים וממוזגים בתאום עם אגף תברואה.

ו. הנחיות אקוסטיות -

הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית. יש להכין חו"ד אקוסטית להיתרי הבניה.

ז. **ברירות שחיה** - בריכות שיחיה ימוקמו על גג מבנה המלון (D) המרקמי או בתת הקרקע מתחת למלון

ח. **תאורה** - פתרון תאורה אדריכלית יאושר במסגרת היתר הבניה, לא תותר תאורת הצפה.

ט. כיבוי אש -

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה,

מיקום רחבות וסימונן יהיה כמצויין במסמכי תכנית העיצוב האדריכלי.

י. **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 משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- כל השטחים הפתוחים בפרויקט מוגדרים כזיקות הנאה וגודלם 4004 מ"ר.
- בשטח זיקות הנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- הן תפוחה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי השצ"פ ממזרח ומצפון והמדרכות ההיקפיות.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- בתחום זיקות הנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
- חומרי גמר בפיתוח בזיקת הנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או אחר בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר.
- בתחום זיקות הנאה לא יותרו שבילי אופניים, למעט גישה אל מעליות ריכוזי חניית אופניים.
- תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת הנאה כל עוד נשמר עומק בית גידול של 1.5 מ' לפחות
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת הנאה בתת הקרקע
- יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.



3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות :

1. **שטח פנוי מבנייה-** לפחות 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית וחיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל") בהתאמה. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן
2. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
3. מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.

ב. עצים ובתי גידול :

1. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
2. יתוכננו לעצים בתי גידול רציפים ככל הניתן ופתרונות לריצוף המאפשרים את רציפות בית הגידול ומונעים שקיעה של הריצוף- כפי שמסומן בנספחי תכנית העיצוב
3. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
4. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
5. 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 ולהשקיית 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.
6. 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.

7. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.

מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף. **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה הצגת אישור מקדמי לעמידה 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 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. דו"ח רוחות

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, תצורף סכמת רוחות. יישום המסקנות מוטמע בתקנון התכנית ובתכניות פיתוח ובבניין. לדוגמא: שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'. **נספח תכנון בר קיימא יכלול הצהרת יועץ מוסמך לשילוב אמצעים אקלימיים בתכנית הפיתוח.**

- ג. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

ד. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ה. ניהול מי נגר

- סעיף המחייב התקנת 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.

- יש להשאיר 15%-20 משטח המגרש נקי מכל תכסית על תת קרקעית (לרבות ריצופים וריצוף מחלחל) שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- תכנון גג מועיל (ירוק או כחול) על 80% לפחות משטח הגגות
- טיפול ב 30 מ"ק לכל דונם
- עמידה בדרישות תמ"א 1 בהתאם לתיקון 8

ו. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון כולל מתקן מינרליזציה/דישון בראש המערכת כנדרש.

איוורור הדירות

מוצגת סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מוטמעות מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית :

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה : http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

ח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI- מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- 1 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- 2 אישור אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- 3 חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- 4 תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
- 5 אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
- 6 אישור מעבדה מוסמכת (שלב מקדמי) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- 7 תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר
- 8 אישור יועץ אינסטלציה ומערכות ניקוז עבור מגרשים המסומנים בנספח הביוב של התכנית כמחוברים לקו מים אפורים, שהתכנון כולל תשתית להפרדת מים אפורים בהירים כהגדרתם בתמ"ל 3001 סעיף 6.9 סעיף קטן 1.
- 9 הצגת תכנון מפורט של פריסת לוחות פוטוולטאים על גגות וחזיתות הבניינים, חישוב קווי"ש מותקן ותחזית ייצור שנתי על פי הנחיות נספח האנרגיה של תכנית העיצוב, מאושרת על ידי מחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה
- 10 הצגת נספח אינסטלציה הכולל את כל מרכיבי ניהול הנגר במגרש בהתאם להנחיות נספח ניהול הנגר המאושר. הנספח יהיה חתום על ידי יועץ האינסטלציה, יועץ הנוף והיועץ החתום על נספח ניהול הנגר ויאשר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ומי אביבים
- 11 תכנון מפורט של כל שטח גג הבניין הפנוי ממתקנים טכניים, כגון ירוק או גג כחול מאושר על ידי מחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה
- 12 תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרשים בהם יוקם מרכז אנרגיה: קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה לפרשה טכנית מפורטת של מרכז האנרגיה.

8. תנאי לתעודת גמר:

12. תנאי לתחילת עבודות: אישור חומרי גמר ופרטי פיתוח.
13. תנאי לתחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים לפחות למבנים המרקמיים, דירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
3. הצגת תכנון הנדסי מפורט של מערכת שימוש חוזר להשקיה במי עיבוי מזגנים ומי נקז גינות על מצע מנותק, בהתאם לתוכנית ההנדסית העקרונית בתוכנית העיצוב. התכנון יהיה חתום על ידי מתכנן המערכת ויועץ הנוף או מתכנן מערכת ההשקיה של התכנית ויאושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא
4. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
7. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
8. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
9. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
10. קבלת אישור יועץ חשמל להספק מותקן (kwp) מינימאלי של פאנלים סולאריים לכל מבנה במגרש, כדי לעמוד ביעד הייצור השנתי (kW/h/y) שנקבע למגרש בנספח האנרגיה
11. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
12. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

חו"ד צוות :

ממליצים לקדם את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הבאות :

17- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה

של 1:250

18- סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר

19- סיום תאום מול אגף תנועה

20- סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא

21- סיום תאום מחלקת איכות הסביבה

22- סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית, מערכות על הגג לרבות מערכות PV

23- סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים

24- הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022

אישורים ונספחים נדרשים כתנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בועדה המקומית

32. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית- תמ"ל 3001
33. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
34. יש להציג תכנית צל בקנ"מ 1:500 – ליחידת התכנון והסביבה הגובלת במגרש, כולל תאום פיתוח בהיקף – רחובות CPM, פארקים לפי המתכנן
35. ג'ינה שלגר- סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.
36. רון גובזנסקי- סקר עצים ונספח אנרגיה, קיימות ובניה ירוקה
37. אינה זילברמן- נספח תנועה מאושר- רכב, אופנים, הולכי רגל
38. יואב פורר - יועץ התחזוקה- נספח תחזוקה
39. אלקטרה - אישור הפתרון הפניאומטי
40. מאיר ראובן- פתרונות אשפה ומיחזור
41. מירי אידלסון- הרשות להגנת הסביבה. חוות דעת ואישור
42. דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
43. ארונות תשתית עירוניים- מג'ינה
44. אלון נוישטטל- אגף שפ"ע אישור תכנית הפיתוח.
45. מבנה ציבור (אם נכלל בפרוגרמה) – אסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך, הסכם הקמה
46. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 6 :

- יא. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
- יב. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים.
- יג. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאוסר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
- יד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה ביעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
- טו. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תוכנית עיצוב מפורטת מגרש 107

- 40. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
 - 41. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
 - 42. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
 - 43. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאוסר.
 - 44. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
 - 45. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
 - 46. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
 - 47. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
 - 48. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
 - 49. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש – רחובות ופארקים.
 - 50. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
 - 51. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
 - 52. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
 - 53. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
 - 54. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
 - 55. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
 - 56. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
 - 57. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות, סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.
 - 58. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה
- משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמל3001(105) - מגרש 105 אשכול
12 - 23-0008	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דרפט לועדה - תכנית עיצוב ופיתוח

מגרש 105 קנה מידה 1:250

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 6, מגרש 105
מצפון בשדרה 2, ממזרח ברחוב גליל ישראל
ממערב ודרום – שצ"פ 608

יחידת תכנון 6



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634				243,242,221
6896				34,35

שטח התכנית:

6,344 מ"ר

מתכונים:

אדריכל תכנית: יסקי-מור-סיון אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: חלי אלול צלניקר

יועץ בנייה ירוקה: "אלפא"

יזם: נציגות בעלי הקרקע 105

בעלות: נציגות בעלי הקרקע 105

מצב השטח בפועל:

הקרקע פנויה מבינוי ומתקנים, ללא עצים.

מצב תכנוני קיים:

תמל/ 3001. התב"ע קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

תמל 3001 שדה דב- אשכול (2021), להלן "התכנית הראשית".

- התכנית הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/ 4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב. התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים. התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים. קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא.
- התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מגרש 105 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:500

על פי הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022)

המסמך הנחיות כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. תכנון והקמת רובע שדה דב מהווה "השלמת החלק האחרון בפאזל המחבר את העיר המרכזית לצפון העיר" ובהתאם, תפקידו המרחבי של הרובע הוא לקשור ולאחות בין חלקי העיר שמדרום לירקון ולאורך חוף הים אל החלק שמצפון לו תוך שמירת הזהות המאפיינת את העיר מחד, ומאידך לתת לו זהות משלו. זאת, תוך מתן מענה למורכבות התכנון ולדרישות הפרוגרמטיות, הכמותיות והאיכותניות שנקבעו בתכניות. כדי לעמוד במשימה מורכבת זו, עולה הצורך בסט הוראות בינוי ועיצוב מחייבות מחד ומאידך מאפשרות גמישות ומגוון אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע:

מגרש 105 ממוקם בחלקו הצפוני של יחידת תכנון 6 הכוללת מדרום גם את מגרש 107. המגרש בייעוד קרקע מגורים מסחר ותיירות.

העמדת המבנים ועקרונות התכנון נקבעו בתכנית העיצוב ליחידה מס' 6.

במגרש מתוכנן מגדל, מגדלון, מבנה מירקמי למגורים, ומבנה מרקמי הכולל מגורים ומלון.

המבנים הסמוכים לרחוב כוללים גם חזית מסחרית בקומת הקרקע מלווה בקולונדה וחצר פנימית פתוחה. כל השטחים שאינם מבונים במגרש ורשמו בזיקת הנאה לציבור.

לאור תכנית העיצוב ליחידת תכנון 6 מוגשת תכנית עיצוב בקנה מידה 1:250 נפרדת לכל מגרש בנפרד.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תמל/3001
מ"ר		
שטחים עיקריים	מ"ר	31,899 מ"ר
שטחי שרות	מ"ר	15,154 מ"ר עילי, 23,392 מ"ר תחת
מרפסות		5,628 מ"ר
גובה	קומות	מגדל-40 ק', מגדלון-16 ק', מבנה מרקמי צפוני 9 ק', מבנה מרקמי דרומי 9 ק'
	מטר	מגדל – 140 מ', מגדלון – 63 מ', מרקמיים – 35 מ'
תכסית המגדל		כ-905 מ"ר
תכסית מרתפים		כ-5,400 מ"ר





2. העיצוב האדריכלי

2.9 אפיון המבנים בפרויקט

הבינוי במגרש 105 כולל:

1. מבנה מרקמי צפוני הממוקם במקביל לשדרה 2 כולל מסחר בקומת הקרקע, מגורים ומלונאות בקומות העליונות.
2. מגדל מגורים הממוקם בחלק הדרום מזרחי של המגרש במקביל לרחוב ישראל גלילי, הכולל מסחר, שטחי רווחה, רמפת כניסה למרתפים בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.
3. מבנה מרקמי דרומי הממוקם בחלקו הדרום מערבי של המגרש, גובל בשצ"פ, הכולל קומת רווחה לדיירים בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.
4. מגדלון מגורים הממוקם בחלק הצפון מערבי של המגרש במקביל לשדרה 2, הכולל מסחר, שטחי רווחה בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.
5. לאורך הדופן הצפונית והמזרחית תוקם קומת עמודים מסחרית מתחת למבנים

6. מרתף משותף לחניה לרכב פרטי, דו גלגלי ואופניים, שטחים טכניים ואחסנה לטובת דיירי המתחם והמלון.
7. פיתוח השטח בין המבנים יהיה כולו בזיקת מעבר לציבור ויפותח כמערכת של שבילים וגינות המאפשר מעבר לציבור, גישה וקישוריות בין הכניסות והמבואות, חזיתות פנימיות למסחר, אזורי שהיה ואפשרויות מגוונות לפעילות ושימוש במרחב המשותף.
8. המעטפת מובחנת בעיקרה מסדרה של קורות אופקיות היקפיות, תלת מימדיות אשר מגדירות את הגאומטריה, מטמיעות את המרפסות בנפח הבנייני בצורה אחידה ומייצרות תנועה ודינאמיות על פני החזית. בין הקורות מתוכננות לוחות חיפוי ואלמנטי הצללה אשר משלימות את המראה האדריכלי.

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- i. מגדל בן 40 קומות - קומת קרקע מסחרית + 38 קומות מגורים + קומות גג טכניות
 גובה קומה טיפוסית- עד 3.5 מ'
 גובה קומת קרקע- עד 7 מ'
 גובה שתי קומות המגורים העליונות עד 4.5 מ'
 גובה גג טכני – עד 3.5 מ'
 גובה סהכ' - לא יעלה על 16.5 מ' מעל לפני הים
- ii. מגדל בן 16 - קומת קרקע מסחרית + 14 קומות מגורים + קומות גג טכניות
 גובה קומה טיפוסית- עד 3.5 מ'
 גובה קומת קרקע- עד 7 מ'
 גובה שתי קומות המגורים העליונות עד 4.5 מ'
 גובה גג טכני – עד 3.5 מ'
 גובה סהכ' - לא יעלה על 16.5 מ' מעל לפני הים
- iii. מבנה מירקמי צפוני למגורים ומלונאות בן 9 קומות - קומת קרקע מסחרית + 7 קומות מגורים + קומות גג טכניות
 גובה קומה טיפוסית- עד 3.5 מ'
 גובה קומת קרקע- עד 7 מ'
 גובה גג טכני – עד 3.5 מ'
- iv. מבנה מירקמי דרומי למגורים בן 9 קומות - קומת קרקע מסחרית + 7 קומות מגורים + קומות גג טכניות
 גובה קומה טיפוסית- עד 3.5 מ'
 גובה קומת קרקע- עד 4.5 מ'
 גובה גג טכני – עד 3.5 מ'

v. 4 מרתפי חניה וקומת מרתף חלקית (או מלאה לצורך עמידה בתקן החניה). המרתף העליון יהיה ככל הניתן לשימוש חניה, שימושים לרווחת הדירים, שימושים מלונאיים, חדרים ומעברים טכניים, אחסנה וכיו"ב. גובה קומת המרתף העליונה יהיה כ-6-7 מ' בכפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתר הבניה, על מנת לאפשר הקמת קומת מרתף חלקית נוספת ("גלריה") לטובת חניות רכבים, אופניים, חללים טכנים ואחסנה.

vi. המרתפים התחתונים ישמשו בעיקר את חניית הדיירים, אחסנה, חניות אופניים נוספות וכיו"ב.

ב. קווי בניין –

- קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתמ"ל 3001, יהיו 3 מ' מזרח ומערב למגרש בצדדים הגובלים בשצ"פ, וקו 0 מצפון ומזרח לאורך הרחובות.
- המבנים הפונים לשצ"פ יורחקו מקו הבניין (גם בתת הקרקע, כ-3-4 מ' לטובת שטחים לחילחול וגינון משמעותי סמוך לגבול המגרש).
- המגדל יורחק מגבול המגרש עם הרחוב לטובת הרחבת המדרכה ממזרח במרחק שלא יעלה על 1 מ'.
- המרחק בין המגדל למבנים המרקמיים יהיה 12 מ', לא כולל הבלטת מרפסות.
- המרחק בין המגדל למבנה המרקמי הצפוני יהיה 12 מ', לא כולל הבלטת מרפסות.
- תינתן האפשרות להבליט את המרפסות לתחום שבין הבניינים, או לתחום שבין המבנה לקו הבניין לטובת עיצוב וגאומטריית המבנה, בדגש על מרפסות המגדל והמגדלון אשר בהם מתוכננות מרפסות משתנות מקומה לקומה. הבלטות אלה לא יופחתו מהשטחים המחושבים לקרקע מחלחלת.

ג. תמהיל יחידות הדיור יהיה בהתאם לתמ"ל 3001 בחלוקה בין דירות קטנות בינוניות וגדולות, ובחלוקה בין המגדל והבינוי המרקמי.

דירות	שטח ממוצע	כמות	אחוז
קטנות- 30-60 מ"ר	לא יקטן מ- 45 מ"ר	כ-93	כ-25%
בינוניות- 61-85 מ"ר	לא יקטן מ- 73 מ"ר	כ-93	כ-25%
גדולות- 86 מ"ר ומעלה	-	כ-186	כ-50%
סה"כ		372	100%

א. **חומרים** – חומרי הגמר **במגדלים** יהיו על פי רב מבוססים על לוחות מתועשים, חומרים מרוכבים וסנפירים/רפפות/אלמנטי הצללה מרצפה לתקרה, וביניהם זכוכית מרצפה לתקרה. הזכוכית תהיה שקופה בפתחים, עם רפלקטיוויות מירבית של 14% באיזורים השקופים, ואטומה בחלקים אחרים. קורות אופקיות, בין קומות, יהיו מחופות בחומר קשיח כדוגמת חומרים מרוכבים, , וכד'.
חומרי הגמר **במבנים המרקמיים** יהיה יהיו על פי רב מבוססים על טיח, חיפויים קשיחים, חומרים מרוכבים ולוחות מתועשים.

גווני לוחות החיפוי ואלמנטי ההצללה יהיו בגוון לבן או גון אפורעל מנת להדגיש את הגאומטריה והגוון הלבן של הקורות האופקיות.

ב. **מרפסות :**

- במבנים המרקמיים המרפסות יהיו משולבות בחזית, שקועות או שקועות בחלקן ליצירת חזית הומוגנית ואחידה. במבנה המרקמי הצפוני, מרפסות המלון יהיו מרפסות אורכיות המתוכננות לכל אורך חזית חדרי המלון ה"מחבקות" ומדגישות את פינת הרחובות. במגדל ובמגדלון יותרו מרפסות בולטות וחיבור אופקי של הקורות בין המרפסות כדי לאפשר עיצוב המשכי לאורך קונטור הקומה בהתאם לעיצוב הייחודי של גאומטריית המרפסות במגדל ובמגדלון.
מעקות – בבינוי המרקמי יותר לשלב מעקות בנויים ומסגרות. לא יותרו מעקות זכוכית. במגדל יותר לשלב מעקות בנויים מחומרים קלים וזכוכית.

ג. **מסתורי כביסה-**

לכל הדירות יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה.
מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ד. **הצללות וסגירות חורף** - מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח. פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ה. **שילוט**- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. **חזית חמישית**

- מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט פירי מנדוף אלא אם הורחקו מהחזית

- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות 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. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

- ז. **תכסית:** 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. שטחי הגינון יונמכו 2 ס"מ מסביבתם
- ח. **סככות פאנלים סולאריים:** על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ז. תאורה אדריכלית

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

ד. **פירוט הקלות שיבוקשו במסגרת היתרי הבניה** – תוך הצגת חלופה תואמת תב"ע וחלופה מבוססת על פרסום ואישור הקלות כחוק במסגרת היתר הבניה

• הקלה בגובה מרתף עליון

ה. **יחס להנחיות מרחביות:**

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב וכמופיע בחוברת עיצוב אדריכליות קנון מאושר של תכנית זו.

ו. **יחס להנחיות מהנדס העיר לבחינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב** – עומד בהנחיות

2.11 קומת הקרקע/קומת הכניסה

ה. **כניסות המבנים**

- א. כניסה ראשית לחניון תהיה מהפינה הדרום-מזרחית של המגרש, בקומת הקרקע של המגדל.
- ב. כניסות ראשיות למגדל, למגדלון ולמרקמי הצפוני תהיינה מהרחובות הגובלים. יתאפשרו גם כניסות מהמרחב הפנימי.
- ג. כניסה ראשית למרקמי הצפוני תתאפשר מהרחוב.

- ד. כניסה ראשית למרקמי הדרומי תתאפשר מדרך השצפ הדרומית והחצר הפנימית.
- ה. לא יותרו פתחים לחדרים תפעוליים בחזיתות הפונות לרחובות (לא כולל חדרי אופניים).

ו. שטחים משותפים בנויים

שטחים משותפים לדיירים יהיו נגישים מהמבואות המשותפות לדיירים והמרחב הפנימי של המגרש.

ז. הוראות נוספות

- קומת הקרקע כוללת שטחי מסחר, לובאים, שטחים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים.
- לאורך הרחוב הצפוני והמזרחי מתוכננת קולונדה (סטיו) ברוחב 5 מ'.
- לפחות 30% מאורך החזיתות הפנימיות יהיו לשימושי מסחר ורווחת דיירים ויהיו חזית פעילה.
- הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה מהרחוב המזרחי. הרמפה תתוכנן בתוך נפח הבניין המרקמי הדרום מערבי.
- יותרו דיוריות בהתאם לתב"ע. לא תתור כניסה נפרדת מהלובי הקומתי. הדיורית תעשה שימוש בפתרון המיגון של הדירה הראשית.

ח. שטחים משותפים בנויים

- שטחים לרווחת הדיירים – יתאפשר למקם אותם גם בקומת הקרקע בנוסף ליחידות המסחר.
- פינוי פסולת גושית ומיחזור - יבוצע מחדר מרכזי אחד עבור המגרש כולו. חברת ניהול תרכז את האשפה בחדר אצירה במרתף, ביום הפינוי תעלה במעלית ייעודית לחדר הפינוי בקומת הקרקע. החדר ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש ו/או כמוצג במסמכי תוכנית עיצוב אדריכלי.
- חדרים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי

2.12 נגישות

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

2.13 תנועה

- תקן חניה, מספר ומיקום של חניות אופנועים ואופניים יתוכננו בהתאם לתב"ע ולהנחיות אדריכל העיר התקפות.
- חניות אופניים – ימוקמו בחדרים ייעודיים. יתוכננו כניסות נפרדות מהחזיתות הפנימיות של המבנים.
- יותר שימוש במעליות אופניים יעודיות – מלובי המבנים או מהחדרים בקומת הקרקע לחדרי אופניים במרתף.
- לפחות 20% מחניות האופניים יתוכננו בתחום הפיתוח ולאורך חלק מהחזיתות הפנימיות.
- יבנו 4 מרתפי חניה
- **רחבות כיבוי אש** – לפי המופיע בנספח התנועה ובהתאם להנחיות הבטיחות.
- **כניסה לחניון** – מיקום כמופיע בנספח התנועה. הרמפה תתוכנן בתוך הנפח הבנוי.
- **חניות תפעוליות עבור המסחר** – בתחום מפרצי החניה ברחוב, לא תותר חניה תפעולית בתחום המגרש.

2.14 מערכות

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים.

הפליטות יעלו לגגות, לרבות פליטות אוויר ממרתפים, מנדפים וכו'.

כניסת אוויר למרתפים תוצנע בחזיתות. לא יותרו פתרונות להכנסת אוויר במפלס הפיתוח או שילובם בספסלים/אלמנטים בפיתוח.

הכנסת אוויר אל החניונים תתבצע ע"י שילובם במבנה בתיאום עם צוות התכנון ומהנדס העיר.

גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות משולבים בדופן הבניינים באופן מוצנע ככל הניתן.

ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות משולבים במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יבוצע תאום הנדסי לנושא זה.

זיקות הנאה ישמרו ללא מתקנים טכניים ללא הפנייתם הפיזית והויזואלית וללא אוורורים לשטחים אלו

כל אלו בתאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטים ויוטמעו בתכנית בהתאם להנחיות אילו.

מתקנים טכניים והנדסיים - חדרי השנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בתאום עם חברת החשמל ובאישורם. איורור מחדרי השנאים וח. גנרטור יהיו דרך הרמפה. בפרויקט יתוכננו 2 חדרי גנרטור, במפלס 1-. מאגרי המים עבור המגדלים ימוקמו ע"ג גג המגדל. מאגרי מים נוספים ימוקמו במרתפים. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו למרחב הפתוח. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

- א. **תאים פוטוולטאים:** במתחם יותקנו מערכות פוטו-וולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בהיקף של כ-209,149 קוט"ש בשנה לפחות, בהתאם לתיאום תכנון מערכות מפורט ומסקנות סקר האנרגיה למתחם.
- ב. **מערכות מיזוג אויר -** מערכות מיזוג אוויר יותקנו בגגות המבנים. במבנים ישולבו מערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.
- ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים -** מיקום פתחי כניסת אוויר מהחניונים יהיה על גבי החזית הפנימית של המבנים. פליטת אוויר מחניונים, ארובות לבתי אוכל, פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים.

פינוי אשפה במערכת פניאומטית מחולקת ל-2 זרמים. המערכת מורכבת מחדרי פינוי אשפה קומתיים נפרדת למגורים ונפרדת למסחר בקומת הקרקע. בהתאם, חדרי מגופים למגורים ולמסחר מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.

אשפה גושנית ומיחזור – חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ממוקמים בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל מינימלי אשר יקבע בשלב הבקשה להיתר. ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותר העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

החדרים יהיו מאווררים וממוזגים בתאום עם אגף תברואה.

ד. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית. **ברייכות שחיה** - בריכות שחיה תמוקם במפלס קומת הקרקע של המבנה המרקמי הדרומי ובמרפסות דירות הפנטאוז העליונות במגדל, במגדלון ובמבנים המרקמיים, בכפוף לעמידה ביעדי ייצור אנרגיה ובשטח וגובה עבור מתקנים טכניים.

ה. **תאורה** - תאורת חזיתות ותאורת שטחים פתוחים תהיה בהתאם להנחיות העירייה ותאושר במסגרת היתר הבניה.

ו. **כיבוי אש** –

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות במוצג במסמכי תכנית העיצוב.

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

א. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים**

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות לרבות ארונות רמזורים תאורה ראשי מערכת וכו') 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 משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי-

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

כמוצג במסמכי תוכנית עיצוב - סכמת שטחים בזיקת הנאה על גבי תכנית קומת קרקע

- תרשם זיקת הנאה בהתאם למסומן בחוברת תכנית העיצוב, בשטח הקולונדה ובשטחי החצר המשותפת עד לקירות המבנים.
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי השצ"פ ממערב ודרום (מגרש 608)
- א. בכל השטחים שאינם מבונים בתחום המגרש, תרשם זיקת הנאה לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי השצ"פ מצפון וממערב והרחובות הגובלים.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.
- יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
- חומרי גמר בפיתוח בזיקת הנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או אחר לרבות ריצוף מחלחל בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר. חומרי הגמר במעברי הולכי רגל יתואמו עם חומרי הגמר בשצ"פים הגובלים.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.



3.2 פיתוח השטח

הוראות הכוללות:

א. שטח פנוי מבנייה-

15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

שטח המגרש – 6344 מ"ר

שטח תכסית המרתף – כ- 5331 מ"ר – 85% משטח המגרש.

שטח ללא תכסית מרתף – כ-1013 מ"ר – 15% משטח המגרש.
שטח מגוון ללא תכסית מרתף כ-494 מ"ר – 8% משטח המגרש

מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.

גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים. השטחים המרוצפים יבוצעו בפרט שמאפשר שמירה על בתי גידול רציפים מתחת לשטח המרוצף.
ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.

ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש- סהכ' כ-56 עצים

על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית 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.
ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
בתי גידול לעצים בתוכנית –

עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ.
מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים 60 ס"מ לפחות.-
בתי הגידול יהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז כמוצג בחוברת תכנית העיצוב.
נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.
עצים לשימור בתחום התוכנית –
העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בקרקע ולא ע"ג מרתף ובבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח –
ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים

שתחזוקתם קלה כגון :

אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.

ט. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב . העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בגודל 10.

י. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

יא. ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

יב. פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

▪ **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח :**

▪ אין להשתמש בעצים שאינם ממקורות מתחדשים לרבות עצים טרופיים כגון איפאה ואירוקו.

▪ פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

▪ תאורה ופרטי הפיתוח : תתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.

4. מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

א. תקינה לבניה ירוקה

על המגדל והמגדלון בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. על המבנים המרקמיים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ט. דו"ח רוחות

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, יש לצרף סכמת רוחות. יש להציג את יישום המסקנות בתקנון התכנית ובתכניות פיתוח ובבניין. לדוגמא: שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'. נספח תכנון בר קיימא יכלול הצהרת יועץ מוסמך לשילוב אמצעים אקלימיים בתכנית הפיתוח.

י. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יוגש בנפרד דוח הצללות ע"פ ההנחיות לצל במרחב העירוני של עיריית תל אביב. לאחר שיתוף פעולה תכנוני של יועץ הפיתוח ויועץ בנייה ירוקה למיקומי העצים, סוגיהם וגודלם בעת השתילה, בשקלול תוצאות הבדיקה יעמדו כל אזורי הפיתוח בקריטריונים שהוצבו להצללה במרחב הציבורי

יא. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

יב. ניהול מי נגר

מע' ניהול הנגר בפרויקט תעמוד בנפחים כמוגדר בתיקון מס' 8 לתמ"א

יש להפריד לחלוטין בין מע' הניקוז ומע' הביוב.

יותקנו 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.

יושאר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

יג. חסכון במים

ייעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון כנדרש. תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים במבנים, עבור השקיית שטחי הגינון בפיתוח ו/או הדחת אסלות. **איוורור הדירות**

יש להראות סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

יד. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית :
צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה : http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

טו. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index- מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב, ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב ומסמכי תוכנית עיצוב אדריכלי של יחידת תכנון 6. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות ו/או ממסמכי תוכנית העיצוב של יחידת תכנון 6 דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר :

14. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
 15. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
 16. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
 17. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנון הפיתוח.
 18. תנאי לתחילת עבודות : אישור חומרי גמר ופרטי פיתוח.
- תנאי לתחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים לפחות למבנים המרקמיים, דירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לתעודת גמר :

2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים למבנים המרקמיים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם

רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum

9. אישורים וחתימות :

- עורך התכנית :
- יוזם התכנית :
- בעל הקרקע :
- אדריכל נוף :
- יועצים מקצועיים רלוונטיים :

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

חוו"ד צוות :

ממליצים לקדם את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הבאות :

- 25- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
- 26- סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
- 27- סיום תאום מול אגף תנועה
- 28- סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
- 29- סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
- 30- סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית, מערכות על הגג לרבות מערכות PV
- 31- סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים
- 32- הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022

אישורים ונספחים נדרשים כתנאי לחתימה על תכנית והוראות תכנית העיצוב

47. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית- תמ"ל 3001
 48. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
 49. יש להציג תכנית צל בקני"מ 1:500 – ליחידת התכנון והסביבה הגובלת במגרש, כולל תאום פיתוח בהיקף – רחובות CPM, פארקים לפי המתכנן
 50. גינה שלגר- סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.
 51. רון גובזנסקי- סקר עצים ונספח אנרגיה, קיימות ובניה ירוקה
 52. אינה זילברמן- נספח תנועה מאושר- רכב, אופנים, הולכי רגל
 53. יואב פורר - יועץ התחזוקה- נספח תחזוקה
 54. אלקטרה - אישור הפתרון הפניאומטי
 55. מאיר ראובן- פתרונות אשפה ומיחזור
 56. מירי אידלסון- הרשות להגנת הסביבה. חוות דעת ואישור
 57. דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
 58. ארונות תשתית עירוניים- מגינה
 59. פרוגרמה לחצר הפנימית
 60. אלון נוישטטל- אגף שפ"ע אישור תכנית הפיתוח.
 61. מבנה ציבור (אם נכלל בפרוגרמה)- אסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך, הסכם הקמה
 62. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה
- ככלל: מוצע לאשר את התכנון ללא הקלות. במידה ויוחלט לבקש הקלות- יש להציג בוועדה המקומית חלופה עם הקלות וחלופה ללא הקלות.
- הקלות מבוקשות בשלב זה :
- מסי' ח"ד במיגדלון : מותר 70 יח"ד מבוקש 82 יח"ד לבחינה משפטית

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

59. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה

של 1:250

60. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר

61. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.

62. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.

63. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה

64. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.

65. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.

66. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.

67. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.

68. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש – רחובות ופארקים.

69. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.

70. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.

71. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.

72. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.

73. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה

ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.

74. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

75. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של

הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.

76. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו

לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות, סקר קרקע מצב

קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.

77. מבנה ציבור לסיים תאום עם המחלקות : אסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך, הסכם

הקמה

78. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל 3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית עיצוב עבור יחידת תכנון 9, תכנית בקנ"מ 1/500

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

מיקום:

יחידת תכנון 9 כוללת את מגרשים 111, 306 ו-502 בתכנית תמל/3001 - "אשכול", שדה דב. יחידת התכנון גובלת מדרום ברחוב שי עגנון.



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,	10/05/2023
שדה דב	13 - - 23-0008
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 9 :

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- טז. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
- יז. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים.
- יח. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאוסר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
- יט. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה ביעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
- כ. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תכנית עיצוב מפורטת מגרש 111 :

- א. סימון ברור של זיקות ההנאה לשימוש ולמעבר הציבור בכלל השטחים הפתוחים בתחום המגרש. כלל השטחים הפתוחים יהיו בתחזוקה עירונית.
- ב. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250. תכנית הפיתוח תציג ממשקים לכיכר העירונית ולרחובות הגובלים.
- ג. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי מובהק, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר.
- ד. סיום תאום לנושא חניות אופניים: יש להציג חניות אופניים בקומת הקרקע, שלא על חשבון שטחי מסחר, לשם קבלת מגוון פתרונות לחניות אופניים. יש להגדיל את מספר מקומות החניה לאופנים בתחום השטחים הפתוחים.
- ה. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
- ו. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא ואנרגיה מאוסר.
- ז. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה. לא ימוקמו פתחים ליניקה ולהוצאת אוויר בתחום השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- ח. לא יותרו גגות עליונים מוצמדים לדירות הגג. גגות עליונים משותפים ופעילים יותרו בתנאי עמידה ביעדי ייצור אנרגיה. סיום תאום לנושא מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
- ט. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
- י. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
- יא. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
- יב. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית. בנוסף, יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
- יג. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
- יד. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
- טו. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
- טז. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
- יז. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון :

רפאל דלפונטיין : מציג את תוכנית העיצוב לבלוק 111.

אודי כרמלי : דוגמא שבה מתוכנן מקטע כל כך משמעותי בעיר. איך ניתן להגיע למגוון אדריכלי. אפשר לקלוט את כל המכלול. אני מודה לצוותים העירוניים אדריכל העיר, צוות צפון יש כאן המלצה לאשר את כל תוכניות העיצוב.

חוו"ד היא אחידה יש מגרש אחד שיש לו מגרש נוסף בגללשטחים ציבוריים ההחלטה היא לגבי 4 מגרשים ו4 יחידות תכנון כל מגרש הציג את העקרונות וגם תוכנית עיצוב .
יואב דוד : בהמשך לבניה בת קיימא יש כאן דוגמא של תוכניות עיצוב שלקחו את כל עקרונות לבניה בת קיימא ויש איזון ראוי לבין יצירות והמרחב הציבורי קבל מענה טוב. בכל התכנית יש גריעה של שטחי מרתף. בנושא של יצור אנרגיה חלק מהתוכניות צריכות לעשות תכנון בהיתר הבניה. צריך לייצר 10% דבר שיביא ליצור אנרגיה מאחל שיתוף פעולה מצוין.
מלי פולישוק : מרגש
חיים גורן : לקבוע ישיבה עם התכנון האסטרטגי באשר למבנה גג .
דורון ספיר : לאשר את כל תוכניות העיצוב פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב ליחידת תכנון 9 ואת תכנית העיצוב המפורטת עבור מגרש 111 בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים :

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 9 :

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- כא. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
 כב. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים.
 כג. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאוסר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
 כד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה ביעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
 כה. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תכנית עיצוב מפורטת מגרש 111 :

- א. סימון ברור של זיקות ההנאה לשימוש ולמעבר הציבור בכלל השטחים הפתוחים בתחום המגרש. כלל השטחים הפתוחים יהיו בתחזוקה עירונית.
 ב. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250. תכנית הפיתוח תציג ממשקים לכיכר העירונית ולרחובות הגובלים.
 ג. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי מובהק, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר.
 ד. סיום תאום לנושא חניות אופניים : יש להציג חניות אופניים בקומת הקרקע, שלא על חשבון שטחי מסחר, לשם קבלת מגוון פתרונות לחניות אופניים. יש להגדיל את מספר מקומות החניה לאופנים בתחום השטחים הפתוחים.
 ה. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
 ו. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא ואנרגיה מאוסר.
 ז. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה. לא ימוקמו פתחים ליניקה ולהוצאת אוויר בתחום השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
 ח. לא יותרו גגות עליונים מוצמדים לדירות הגג. גגות עליונים משותפים ופעילים יותרו בתנאי עמידה ביעדי ייצור אנרגיה. סיום תאום לנושא מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
 ט. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
 י. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית בכלל ובהתייחס לכל נושאי התשתיות.
 יא. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
 יב. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית. בנוסף, יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
 יג. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
 יד. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
 טו. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
 טז. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
 יז. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
 יח. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים / הכנסות מבניה

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי.

גושים וחלקות בתכנית:

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל 3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 0008-23	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634			502, 111, 306	

שטח התכנית:

14.82 דונם

מצב תכנוני מוצע:

מתחם 9, הוא בלוק עירוני בשטח תכנית שכונת אשכול -רובע שדה דב תמ"ל/3001 (להלן "התכנית הראשית"). המתחם ממוקם בדופן של רחוב שי עגנון מדרום, ומתחם רידינג המחודש ממערב. הבלוק מכיל בניה עירונית מעורבת שימושים במגרשים הבאים: מגרש 111 ביעוד מגורים ומסחר, מגרש 306 ביעוד, לוגיסטיקה תעסוקה ומסחר, ומגרש 502 ביעוד כיכר עירונית. הבינוי והעיצוב האדריכלי נערך בהתאם להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב, יוני 2022 (להלן "הנחיות העיצוב").

אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – להלן עקרונית התכנון עבור הבלוק עירוני (לפי הגדרתו בהוראות התכנית הראשית) לאור הנקבע במסמך הנחיות הבינוי לרובע שדה דב:

- 1- **אופי הבינוי**: הבינוי מורכב משלושה טיפוסים בניינים המעוצבים כנפחים מובחנים זה מזה: בנייה מרקמית, בנייה רבת קומות עד-16 קומות (מגדלונים) ומגדלים מעל 20 קומות. הבלוק העירוני- מתחם 9, הוא בלוק צר וארוך המחולק לשימושים שונים: מגורים ממזרח ותעסוקה ממערב. המבנים בבנייה מרקמית יעוצבו במורפולוגיה פשוטה, על בסיס תיבה גאומטרית מלאה, בעלי קומות טיפוסיות זהות, כאשר הקומה העליונה בנסיגה כלפי הרחוב. מבנה המשרדים יחולק למסה מרקמית ומסה של מבנה בטיפוס מגדלון.
- 2- **יחס לשטחים הגובלים**: בחזית הדרומית של הבלוק הפונה לכיכר יבנו הביניים בקו אפס על מנת לתת דופן בנויה לכיכר העירונית. המבנים המרקמיים ומבנה התעסוקה (בחלקו שאינו במגדלון) ישמרו על גובה אחיד לאחידות הבלוק.
- 3- **חצרות משותפות ומעברים**: החצרות הפנימיות יהיו משותפות וביקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור. בין 2 המגרשים הסחירים (מרווחים) יקבע ציר מעבר מצפון לדרום, החוצה את הבלוק ומקשר בין הכיכר העירונית לבין רחוב 'שדרה 1' של הרובע ותרשם זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור. ממזרח למערב עובר ציר משני המחלק את המסה של בינוי המגורים, ומבדיל בין המגדל, (הממוקם בפינה הצפון מזרחית בהתאם להוראות התכנית הראשית), לבין המבנים המרקמיים, ומקשר את מבנה התעסוקה בציר מעבר לציבור החודר דרכו, בזיקת הנאה. כך נוצרת, על ידי החלוקה למסות הבינוי, בהצלבה בין שני הצירים, חצר עירונית לבאי הבלוק.

התוכן תא/תעא/תמ"ל 30013 (111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 10/05/2023 13 - 0008-23

4- חזיתות מסחריות: בחזית לרחוב "שדרה 1" תשמר חזית מסחרית וקולונדה ברוחב 5 מ' המשכית לרחוב. קומת הקרקע ברובה, בהיקף הפונה לרחובות תהיה מסחרית, ותייצר דופן פעילה לרחוב ונגישה לציבור. הכניסות למבנים יהיו מהרחוב, ותשאר כניסה משנית מכיוון החצר הפנימית לכלל המבנים. המבנים המרקמיים יגדירו את היקף הבלוק העירוני ויהיו מבנים מלווי רחוב המסודרים סביב חצר הפנימית המשותפת. תיקבע חזית מסחרית כלפי החצר המשותפת בהתאם לנקבע בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב ברובע.

5- קוי בנין:

- בין מגרש התעסוקה לבין מגרש המגורים ישמר קו בנין 5 לכל צד, כך שישאר מרווח של 10 מ' ביניהם. המרווח בכל מגרש ירשם כזיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור.
- בין הבניינים בתוך המגרש ישמר מרחק של 8' בין המבנים המרקמיים ו12 מ' מרחק למגדל.
- מלבד כך, יתווסף קו בניין עילי למגדלון במגרש התעסוקה, בפינה הצפון מערבית.
- בחזית לרחוב "שדרה 1" בה מסומן סטיו יבנה סטיו בעומק של 5 מ' רציף ואחיד לאורך חזית הבניין בקו אפס, גם במבנה המגורים וגם במבנה התעסוקה. הסטיו יבנה במסגרת תכנית הקומה הטיפוסית.

6- שטחים ציבוריים- מגרש 502 ביעוד כיכר עירונית, יהווה שער כניסה לשכונה ולבלוק. השטח מתוכנן ע"י מכתננים מטעם העירייה.



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,	10/05/2023
שדה דב	13 - - 23-0008
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה: אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, עבור כל מגרש, בקנה מידה של 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 0008-23ב'	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית עיצוב מפורטת עבור מגרש 111 בתחום יחידת תכנון 109, קנה מידה 1:250

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

מיקום:

מגרש 111 מתוך יחידת תכנון 9 בתכנית תמל/3001 - "אשכול",
המגרש גובל מצפון ברחוב XX מדרום בכיכר עירונית, ממערב במגרש לוגיסטי ותעסוקה ומצפון ברחוב XX



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634			111	

שטח התכנית:

8.656 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף דה לה פונטיין אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: מאז"ה אדריכלות נוף יועץ בנייה ירוקה: WAWA
יזם: ישראל קנדה בעלות: ישראל קנדה

מצב השטח בפועל:

מגרש ריק

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל 3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 2008-23ב'	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב תכנוני קיים:

תמ"ל 3001 שדה דב- אשכול (2021), להלן "התכנית הראשית".
הנחיות מהנדס העיר לעיצוב ברובע שדה דב, יוני 2022 (להלן, "הנחיות העיצוב")

התכנית הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב. התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים. התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים. קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא.

הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022)

המסמך הנחיות כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
תכנון והקמת רובע שדה דב מהווה "השלמת החלק האחרון בפאזל המחבר את העיר המרכזית לצפון העיר" ובהתאם, תפקידו המרחבי של הרובע הוא לקשור ולאחות בין חלקי העיר שמדרום לירקון ולאורך חוף הים אל החלק שמצפון לו
תוך שמירת הזהות המאפיינת את העיר מחד, ומאידך לתת לו זהות משלו. זאת, תוך מתן מענה למורכבות התכנון ולדרישות הפרוגרמטיות, הכמותיות והאיכותניות שנקבעו בתכניות. כדי לעמוד במשימה מורכבת זו, ההנחיות נותנות סט הוראות בינוי ועיצוב מחייבות מחד ומאידך מאפשרות גמישות ומגוון אדריכלי.
תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית בקני"מ 1-500 לבלוק העירוני, ותוכנית עיצוב מפורטת בקני"מ 1-250.

מצב תכנוני מוצע:

מגרש 111 מכיל: סה"כ 480 יח"ד לפי החלוקה הבאה: מגדל מגורים של 229 יח"ד המתנשא לגובה של 39 קומות הממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש, ו-251 יח"ד במבנים מרקמיים מלווי רחוב בגובה של כ-9 קומות, היוצרים ביניהם חצר פנימית, בשטח בניה של 65,553 מ"ר, הכוללים כ-2000 מ"ר מסחר בקומת הקרקע ו-960 מ"ר שטחים לרווחת הדיירים. התכנית הראשית קובעת תמהיל יח"ד.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

טבלת נתונים:

טבלת שטחים* לפי תמל/3001, שכונת אשכול, רובע שדה דב						
מגרש 111						
סה"כ	רווחת דיירים	מסחר	מגורים			
			מרקמי	מגדל		
39050	960	1400	18740	18910	עיקרי	מעל הקרקע
17030		600	6250	10180	שירות	
			3514	3206	מרפסות	
					עיקרי	מתחת הקרקע
29140		1390	14766	13469	שירות	
			9	39	קומות	גובה מבנים
			44	190	מטר	
				5208	מ"ר	תכנית
				7358	מ"ר	תכנית מרתפים

- במבנים בהם יתוכנן ממ"ק- תנתן תוספת 4 מ"ר לשטחי שירות על כל יחיד לה יתוכנן ממ"ק. כמו כן, 12 מ"ר שטחי שירות (לממ"ד) יומרו לשטחים עיקריים.
- **תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר.**
- על כל חניה דו גלגלית ינתן תוספת של 2.5 מ"ר שטחים בתת הקרקע.
- * בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית העיצוב יגברו הוראות התכנית הראשית.

הדמיות המבנים



מבט מהכיכר- מגרש 502



חזית הרחוב

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 2008-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

העיצוב האדריכלי

2.11 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי הבינוי מורכב משני טיפוסים מבנים המעוצבים כנפחים מובחנים זה מזה: בנייה מרקמית בת 9 קומות, ומגדל בן 39 קומות הכוללים מגורים ומסחר. בחזית הצפונית לרחוב "שדרה 1" תשמר חזית מסחרית וקולונדה ברוחב 5 מ' המשכית לרחוב. קומת הקרקע ברובה, בהיקף הפונה לרחובות תהיה מסחרית, מתוכננת כדופן פעילה רציפה ונגישה. הכניסות למבנים מתוכננים מהרחוב, ותשאר כניסה משנית מכיוון החצר המשותפת לכלל המבנים. המבנים המרקמיים יהיו מבנים מלווי רחוב המסודרים סביב חצר משותפת.

אדריכלות: המבנים בבנייה מרקמית יעוצבו במורפולוגיה פשוטה, על בסיס תיבה גאומטרית מלאה, בעלי קומות טיפוסיות זהות, כאשר הקומה העליונה בנסיגה כלפי הרחוב. הבניינים יעוצבו כך שיהיה מגוון אדריכלי בחזיתות הבניינים, יחולקו – 3 טיפוסים לכל הפחות כשכל אחד מאופיין אדריכלית באופן אחר לטובת יצירת מגוון אדריכלי באמצעות אחד או יותר מהכלים הבאים: שימוש באלמנטים ורטיקליים או אלמנטים אופקיים, מיקום וגודל הפתחים, מגוון סוגי חיפוי וסוג מעקות עבור המרפסות. עיצוב הבניינים יאפשר אלמנט של פינה מעוגלת.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- המגדל יתנשא לגובה של כ-39 קומות מעל הכניסה הקובעת בתוספת קומה טכנית, בהתאם להוראות התכנית הראשית. גובה הקומות במגדל יהיה בין 3.5 ל-4 מ' ברוטו. גובה הקומות וסך גובה המגדל יהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- גובה המבנים המרקמיים יהיו 9 קומות מעל הכניסה הקובעת. גובה קומת מגורים טיפוסית כ-3.5 מ' ברוטו. גובה קומת מגורים עליונה לא תעלה על 4 מ' ברוטו. גובה הקומות יהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- תכנית קומת הגג- לא תפחת מ-65% משטח הקומה הטיפוסית.
- לכלל מבני המגורים יתוכננו 4-5 קומות מרתף תת קרקעיות כמרתף אחד. גובה קומת מרתף עליון לא תעלה 4.6 מ', הכולל שמירה של 1.5 לנטיעות. גובה קומה טיפוסית יהיה כ-3 מטר ברוטו. קומת המרתף יוקמו בהתאם להנחיות התכנית הראשית.
- גובה קומת קרקע מסחרית לע יעלה על 4.5 מ' ברוטו.

ג. גבהים בחזיתות לאורך הרחובות:

- גובה הסטיו לא יעלה על 4.5 מ' נטו (ביחס למפלס המדרכה), כאשר גובה הפתח בין העמודים יהיה 4 מ' לפחות ואחיד לאורך כל הרחוב.
- ישמר מעבר חופשי בסטיו של 4.2 מ' (אחרי עמודים).

ד. קווי בניין: קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תמל/3001 – שכונת אשכול, רובע שדה דוב.

- קו בנין 0 לרחוב שי עגנון, קו בנין 0 לרחוב ממזרח, קו בנין 0 לרחוב "שדרה 1" מצפון.
- בין מגרש התעסוקה לבין מגרש המגורים ישמר קו בנין 5 מ'.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 13 - 23-0008	תא/תעא/תמ"ל 3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בין הבניינים בתוך המגרש ישמר מרחק של 8' בין המבנים המרקמיים ו12 מ' מרחק למגדל.
- בחזית לרחוב 'שדרה 1' בה מסומן סטיו יבנה סטיו בעומק של 5 מ' רציף ואחיד לאורך חזית הבניין בקו אפס. הסטיו יבנה במסגרת תכנית הקומה הטיפוסית.
- ה. **חצרות:** בתחום המגרש מתוכננות 2 חצרות. החצרות יהיו משותפות ותרשם בהם זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור. החצר מוגדרת ע"י הבינוי בהיקפה.
- ו. **תנועת הולכי רגל:** ישמר ציר אורך צפון-דרום בין הכיכר העירונית לרחוב המקביל לש"י עגנון יתוכנן ציר רוחב מזרח - מערב, וירשם ביעוד התעסוקה כזכות מעבר לציבור.
- ז. **תמהיל יחידות דיור** (ע"פ התוכנית הראשית) : 50% מהדירות במגרש יהיו דירות גדולות. (86 מ"ר ומעלה), 25% דירות בינוניות (בין 61-85 מ"ר), ו-25% דירות קטנות (בין 30-60 מ"ר).
ע"פ התכנית הראשית תנתן תוספת דיוריות למשק בית נפרד ובכניסה נפרדת בהצמדה ליחידת דיור על כל 4 דירות מעל 120 מ"ר. דהיינו 60 דיוריות למשק בית נפרד כחלק מיחידת הדיור.

C			B			A		
L	M	S	L	M	S	L	M	S
86<x	61<x<85	x<60	86<x	61<x<85	x<60	86<x	61<x<85	x<60
21	42	7	7	7	18	16	7	7
F			E			D		
L	M	S	L	M	S	L	M	S
86<x	61<x<85	x<60	86<x	61<x<85	x<60	86<x	61<x<85	x<60
16	14	7	16	14	7	16	12	0

2.12 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – גמר החזיתות יהיה בצבע גמר לבן/בהיר, בהתאם להנחיות העיצוב. יותר שימוש בטיח, טיח וושפוף, ו/או זכוכית ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, LOW E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14%. המחלקה לבנייה ברת קיימא. חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדרי' העיר. כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויוצגו לאדריכל העיר כחלק משלבי הרישוי וכתנאי תיחלת עבודות ולאכלוס.

התוכן תא/תעא/תמ"ל 3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 10/05/2023 13 - 23-0008

ב. מרפסות -

- המרפסות יהיו אחת מעל השניה, בכל הקומות הטיפוסיות במבנים המרקמיים.
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 1.2 מ' מקו בנין קדמי (בהתאם לתקנות החוק), מרפסות יבלטו עד 1.5 מ' מדופן הבניין בבניין מרקמי. במגדל לא יבלטו המרפסות מעבר ל-2 מ' מדופן הבניין.
- לא יותרו מרפסות היקפיות. אורך מרפסות מקסימלי יהיה 2/3 מחזית כל בניין.
- במגדל, מעל קומת המסד, תהיה מרפסת גג לרווחת הדיירים. (בהתאם למותר בהנחיות העיצוב).
- מרפסות גג משותפות יותרו בתנאי עמידה ביעדי ייצור אנרגיה בהתאם להוראות התכנית הראשית והנחיות העיצוב.

ג. מסתורי כביסה- לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות. פתרון לתליית כביסה ייבדק במסגרת היתר הבניה. מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה והמעקה יהיה מחומר גמר אטום.

ד. שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ה. הצללות וסגירות חורף

יתרו פרגולות כקירוי לגג עליון, מסד ומרפסות גג וסגירות חורף כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.

ו. חזית חמישית-

1. בכל המבנים ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות בקומה גבוהה באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל, ע"י קירות/מעקות אטומים ובהתאם למותר בהוראות התכנית הראשית. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון. גגות המבנים המרקמיים המשמשים חזית חמישית עבור המגדל והמגדלון יטופלו ויתכוננו כאשר המערכות מוסתרות.

2. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") ו/או מערכות לייצור אנרגיה, בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות 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. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

3. יותרו גגות ירוקים מגוננים לדיירי הבניין כשטח משותף, בתנאי עמידה ביעדי ייצור האנרגיה.

ו. פירוט הקלות שיבוקשו במסגרת היתרי הבניה – ללא הקלות

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

1. הכניסות הראשיות למבנים ימוקמו ברחובות ההיקפיים בחזיתות הפונות לרחוב, כניסה משנית תהיה מכיוון החצר הפנימית. כניסות לחניונים יהיו בתכנית הבניין, ותמוקם מתחת לתכנית המגדל
2. קומת הקרקע בהיקף הבלוק תהיה ברובה מסחרית, ותהווה חזית פעילה ודופן לרחוב וכן לחצרות המשותפות מצידן הפנימי. לפחות 30% מאורך חזית הפונה לחצר תהיה חזית פעילה (מסחרית).
3. חלוקת המסחר תייצר תמהיל יחידות מגוון כמפורט בחוברת תכנית העיצוב.
4. הכניסות למבני המגורים לכיוון הרחוב ישולבו בחזית המסחרית.
5. בחזיתות הפונות לרחובות, אורך חזית כניסה ללובי מגורים ולובי תעסוקה לא יעלה על 5 מ'.
6. מפלס הכניסה לכל המבנים יהיה במפלס המדרכה הגובלת לא יותרו מדרגות בכניסה למסחר ולשטחי המגורים.

ב. קומת הקרקע

- לא יותרו דירות גן.
- חזיתות קומת הקרקע הפונות לרחובות ולכיכר מדרום תהיינה מסחריות ברובן ויצרו דופן פעילה כלפי הרחוב.
- בקומת הקרקע יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון בריכה וחדר כושר, וירשמו ע"י הדיירים כרכוש משותף.

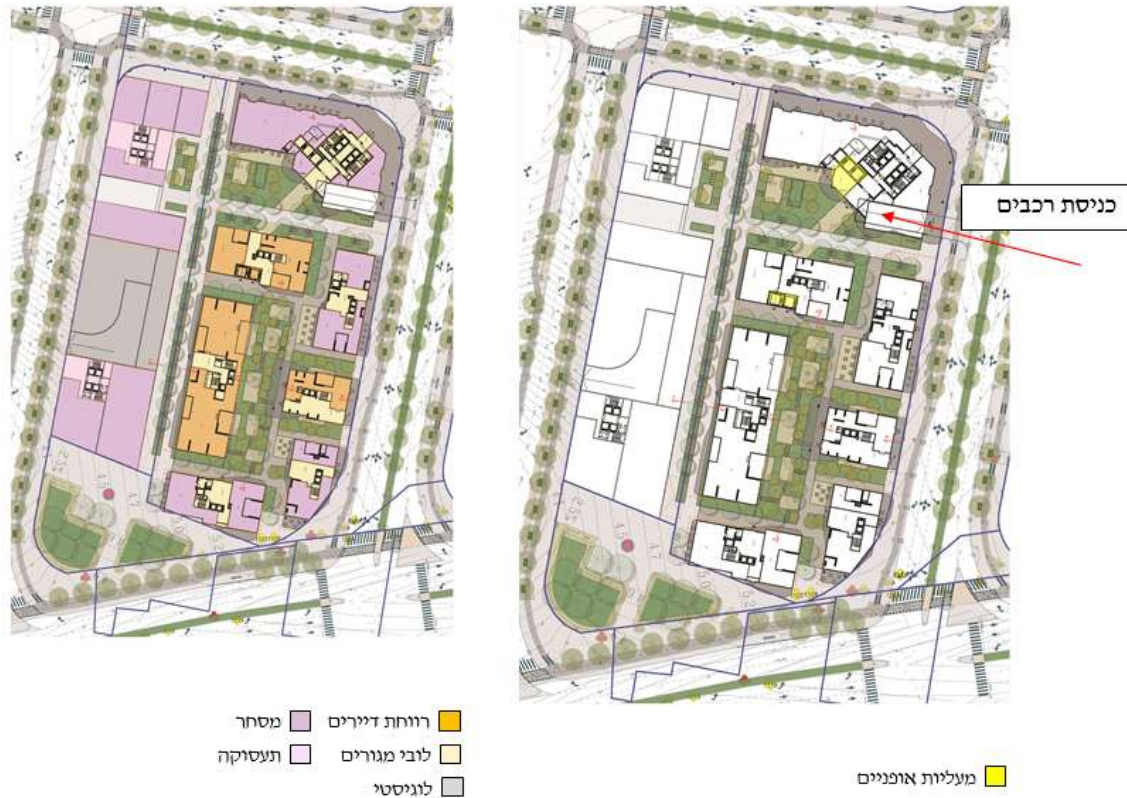
ג. שטחים משותפים בנויים

- לכל בנין יהיה לובי כניסה משותף הפונה אל הרחוב ואל החצר הפנימית. חללים משותפים לרווחת הדיירים וחדרי דיירים יתוכננו בקומת הקרקע ובקומת המסד של המגדל. כמו כן יתוכננו בריכות שחיה לרווחת הדיירים בשתיים מגגות המבנים המרקמיים (כמפורט בחוברת תכנית העיצוב). כניסה ללובי המוביל לבריכה תתוכנן מכיוון החצר הפנימית לכל דיירי המתחם.
- ימוקמו חדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ככול הניתן. מרבית חניות האופניים יתוכננו במרתף. הגישה למחסני האופניים תהיה דרך מעליות מיועדות לאופניים בעלות גישה מהחצר הפנימית בשני מוקדים במגרש. חדרי עגלות יתוכננו בקומת הקרקע ו/או המרתף, מחסנים למסחר יתוכננו ב2 הקומות העליונות של המרתף.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 0008-23	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.4 נגישות

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



2.5 תנועה

- תקן החניה לרכב פרטי ליח"ד יהיה ע"פ התקן התקף לעת היתר בניה ולא יעלה על 1:1.
- תקן החניה לשטח מסחר יהיה לפי התקן התקף ולא יעלה על 1:50.
- תקן חניה לאופניים 1:2.5 ליחידת דיור.
- תקן חניה יהיה על פי הוראות התכנית הראשית והינו תקן מקסימלי.
- רמפת הכניסה מתוכננת בתכנית המגדל, כניסה למגרש מהרחוב הגובל ממזרח וכמסומן בנספח התנועה בתכנית העיצוב.
- תכנית מרתפים- ישמרו 15% שטחים פנויים מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה). מתוכננים 4-5 קומות מרתף בהתאם למותר בהוראות התכנית הראשית.
- חניית האופניים ימוקמו הן בחדרי אופנים בקומות הכניסה לבניינים, הן בשטחי הפיתוח והן במחסני אופניים משותפים במרתף, עם מעליות ייעודיות ובהפרדה ממערך כלי הרכב. פרוט מיקום חניות האופניים בנספח התנועה בחוברת תכנית העיצוב.
- מערך פריקה וטעינה יוצע במפרץ לאורך הרחוב ע"פ הוראות התכנית הראשית.
- רחבות כיבוי אש מפורטות בנספח התנועה בחוברת תכנית העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל 3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.6 מערכות

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים, ולא יותר יניקה או פליטת אוויר בתחום הפיתוח.

כניסת אוויר למרתפים תוצנע בחזיתות במפלס קומת הקרקע. לא יותרו פתרונות להכנסת אוויר במפלס הפיתוח או שילובם בספסלים/אלמנטים בפיתוח.

הכנסת אוויר אל החניונים תתבצע ע"י שילובם במבנה בתיאום עם צוות התכנון ומהנדס העיר.

במידה וקיימים ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות הם ישולבו במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום לנושא זה.

תוך שמירה על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים ללא הפנייתם הפיזית והויזואלית וללא אוורורם לשטחים אלו.

א. מתקנים טכניים והנדסיים – מתקנים טכניים והנדסאים יתוכננו ככל הניתן מתחת לקרקע. חדרי שנאים יתוכננו במרתף. גמלי מים יתוכננו בנישה נסתרת לפי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. תאים פוטוולטאים: יוכן דוח אנרגיה למגרש, לפיו יקבעו שטחי תכנון למערכות סולאריות.

ג. מערכות מיזוג אוויר – יתוכננו מסתורי מזגנים או פתרונות מוצנעים בתחום הבניינים.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים - פתחי כניסת אוויר מחניונים ימוקמו בקומת הקרקע בתכנית הבנין לחזית צידית. פליטת אוויר מחניונים תעשה דרך הגג הגבוה למערכות בבניה המרקמית. ארובות לבתי אוכל יתוכננו עם מנדפים בחללי המסחר המיועדים לכך. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה.

התוכן תא/תעא/תמ"ל 3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 10/05/2023 13 - 23-0008

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

- בכל בנין תהיה מערכת אשפה פניאומטית המובלת ישירות אל התשתית העירונית. חדרי מחזור לנייר וקרטונים מהמגורים ימוקמו בקומת המרתף העליונה, הגישה אליהם תהיה מלובי המעליות בכל בנין. המחזור יאסף אל חדר מחזור מרכזי בקומת המרתף העליונה ע"י חברת הניהול, קרטונים יטופלו על ידי מכבש קרטונים ותדאג לאיסוף הקרטון והנייר על ידי חברת ייעודיות למיחזור.
- פינוי אשפה **מסחר** - לכל מבנה יתוכנן שוט אשפה מרכזי ייעודי לפסולת ממסחר
- פינוי פסולת מיחזור ממסחר - לכל שני בנייני מגורים יהיה מוקד אשפה למיחזור בקומת הקרקע, הכולל מבואה אל החוץ בחזית נסתרת ומעלית שירות, . בנוסף חדר אצירה זמני למחזור בקומת המרתף. בעלי העסקים יפנו דרך מעלית השירות אל קומת המרתף העליונה. ומשם חברת הניהול תפנה את פסולת המיחזור אל חדר האצירה הכללי, לאיסוף ע"י העירייה.
- מידות כל חדר זמני למסחר הינו 3*4 מ"ר בתדירות פינוי של פעם ביום
- מערך האשפה מרכזי במגדל – מתוכנן חדר אשפה למחזור מרכזי לכלל הפרויקט שבו יוצב מתקן מרכזי לטיפול בקרטונים ועגלות מחזור נוספות לתפעול השוטף של מערך המחזור בכלל המבנים והשימושים : עגלות נייר – 4 עגלות 1,100, *שטח לקרטונים ומכבש קרטונים – 15 מ"ר *אזור לפסולת גושית ממסחר - בחדר מרכזי כ- 30 מ"ר.
- פסולת כבדה/ בנין – יוקצה שטח בחדר האשפה המרכזי שבתכנית המגדל להעמדת עגלות פסולת בנייה – 7 עגלות 1,100 ליטר. בנוסף תתוכנן מעלית שירות כבדה, עבור פסולת בנין תמוקם בתכנית המגדל בקומת המרתף העליונה, עם יציאה לאיסוף בקומת הקרקע.
- אזור לגזם- שטח בקומת הקרקע המיועד לאיסוף הגזם במתחם כמסומן במסמכי תכנית העיצוב
- נקודת פינוי עירוני למיחזור – טרם נמסר המיקום המועדף על ידי העירייה

ו. **בריכות שחיה** – יתוכננו שתי בריכות שחיה לדיירי מגרש 111 על גגות שניים מהמבנים. הבריכות יעמדו בתקנות התכנון. לא תותר הקמת קומה נוספת מעבר לקומות המותרות עבור בריכה או מערכות עבור הבריכה או עבור פיר מעלית ומדרגות לעליה לבריכה.

ז. **כיבוי אש** –

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות

פרט ברזי הסניקה יאושר מול הצוות העירוני במסגרת היתר הבניה. ככלל, תינתן עדיפות לתכנון ברזי סניקה מוצנעים בבינוי (דופן הבניינים).

מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.

ח. **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 משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי



מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית פיתוח השטח

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור שתירשם כזיקת הנאה למעבר ולשהייה של הציבור.
- שטח החצר המשותפת וכל שטח שאינו מבונה, בתחום המגרש, ירשם בזיקת הנאה למעבר ולשהייה של הציבור.
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.
- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או חומר גמר אחר שיאושר ע"י אדריכל העיר ואגפי העירייה הרלוונטיים, בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות :

- **שטח פנוי מבנייה-** לפחות 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן בחוברת תכנית העיצוב.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים-**
- יינתן עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) בעומק של לפחות 1.5 מ' לפחות. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב תוך שמירה על בתי גידול רציפים ככל הניתן ופתרונות לריצוף המאפשרים את רציפות בית הגידול ומונעים שקיעה של הריצוף- כפי מוצג במסמכי תכנית העיצוב.
- מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח :** ככלל, חומרי הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני ובאישור אגף שפ"ע, דרכים ואדריכל העיר. לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל 3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. מאפייני בניה ירוקה

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

ח. דו"ח רוחות

ט. בוצע דוח רוחות לפרויקט, נמצא כי ישנם מוקדים בהם ישנה טורבולנטיות והאצת רוחות. הומלצה שתילה מסיבית של צמחיה ועצים וההמלצה הוטמעה בתוכניות האדריכליות והפיתוח. בכל שינוי יש לערוך דוח רוחות מחודש ולבדוק עמידה בקריטריונים.

י. דו"ח הצללות והעמדת המבנים הפרויקט יוצר השפעה מסוימת על מספר מבנים המתוכננים בחותם הצל כפי שצוין לעיל.

מבדיקה שבוצעה, מניפת הצל אינה משפיעה על המבנים המתוכננים בסביבת הפרויקט במהלך השנה - בעונת הקיץ ועונת המעבר לעומת בעונת החורף, ועל כן השפעת הפרויקט על הסביבה המתוכננת הינה מועטה.

יא. יעילות אנרגטית

יב. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. הדירוג יכול להיקבע בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל, באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.

יג. בוצע סקר אנרגטי עבור המגדל, יש לעמוד בתוצאות הדוח והמלצותיו.

יד. ניהול מי נגר: טרם הסתיים התאום מול היחידה לתכנון בר קיימא.

טו. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון בהתאם לחישובי השקיה. בנוסף, יהא שימוש באביזרים חסכוניים במים לפי תקן 5281.

טז. איורור הדירות

יז. יש להראות סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון. יותקנו מאווררי תקרה בחללים המשותפים בדירות אשר אינן זוכות לאוורור מפולש בהתאם לחישוב שנעשה לפי הנחיות העירייה.

יח. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:
צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

יט. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר או בעלי SRI נמוך להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

19. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
20. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
21. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
22. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
23. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
24. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.

8. תנאי לתעודת גמר:

11. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
12. תנאי לתחילת עבודות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות למגדל, ושני כוכבים לפחות למבנים המרקמיים, דירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
13. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
14. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
15. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
16. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
17. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות למגדל, שני כוכבים למבנים המרקמיים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב ליחידת תכנון 9 ואת תכנית העיצוב המפורטת עבור מגרש 111 בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,	10/05/2023
שדה דב	13 - - 23-0008
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 9 :

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- כו. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
- כז. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים.
- כח. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאוסר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
- כט. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה ביעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
- ל. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תכנית עיצוב מפורטת מגרש 111 :

- יט. סימון ברור של זיקות ההנאה לשימוש ולמעבר הציבור בכלל השטחים הפתוחים בתחום המגרש. כלל השטחים הפתוחים יהיו בתחזוקה עירונית.
- כ. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250. תכנית הפיתוח תציג ממשקים לכיכר העירונית ולרחובות הגובלים.
- כא. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי מובהק, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר.
- כב. סיום תאום לנושא חניות אופניים: יש להציג חניות אופניים בקומת הקרקע, שלא על חשבון שטחי מסחר, לשם קבלת מגוון פתרונות לחניות אופניים. יש להגדיל את מספר מקומות החניה לאופנים בתחום השטחים הפתוחים.
- כג. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
- כד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא ואנרגיה מאוסר.
- כה. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה. לא ימוקמו פתחים ליניקה ולהוצאת אוויר בתחום השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- כו. לא יותרו גגות עליונים מוצמדים לדירות הגג. גגות עליונים משותפים ופעילים יותרו בתנאי עמידה ביעדי ייצור אנרגיה. סיום תאום לנושא מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
- כז. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
- כח. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
- כט. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
- ל. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית. בנוסף, יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
- לא. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
- לב. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
- לג. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
- לד. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
- לה. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/תעא/תמ"ל3001(111) - יחידת תכנון 109, מגרש 111, אשכול,
13 - 23-0008	שדה דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בישיבתה מספר 23-0008 מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב ליחידת תכנון 9 ואת תכנית העיצוב המפורטת עבור מגרש 111 בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים:

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 9:

- לא. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
- לב. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים.
- לג. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאוסר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
- לד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה ביעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
- לה. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תכנית עיצוב מפורטת מגרש 111:

- לו. סימון ברור של זיקות ההנאה לשימוש ולמעבר הציבור בכלל השטחים הפתוחים בתחום המגרש. כלל השטחים הפתוחים יהיו בתחזוקה עירונית.
- לז. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250. תכנית הפיתוח תציג ממשקים לכיכר העירונית ולרחובות הגובלים.
- לח. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי מובהק, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר.
- לט. סיום תאום לנושא חניות אופניים: יש להציג חניות אופניים בקומת הקרקע, שלא על חשבון שטחי מסחר, לשם קבלת מגוון פתרונות לחניות אופניים. יש להגדיל את מספר מקומות החניה לאופניים בתחום השטחים הפתוחים.
- מ. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
- מא. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא ואנרגיה מאושר.
- מב. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה. לא ימוקמו פתחים ליניקה ולהוצאת אוויר בתחום השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- מג. לא יותרו גגות עליונים מוצמדים לדירות הגג. גגות עליונים משותפים ופעילים יותרו בתנאי עמידה ביעדי ייצור אנרגיה. סיום תאום לנושא מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
- מד. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
- מה. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית בכלל ובהתייחס לכל נושאי התשתיות.
- מו. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
- מז. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית. בנוסף, יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
- מח. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
- מט. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
- נ. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
- נא. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
- נב. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
- נג. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים / הכנסות מבניה

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	10/05/2023
דיון באישור מדיניות (3)	14 - 0008-23

מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו

לתכנון בר קיימא

מטרת הדין: אישור מסמך מדיניות מתכלל לתכנון בר קיימא.

מיקום: תחום העיר ת"א-יפו

יחס למדיניות תקפה

מדיניות זו תחליף את מדיניות תא/ 9144 - מדיניות ועדה מקומית תל אביב-יפו לבנייה בת-קיימא (בניה ירוקה) משנת 2022

מדיניות זו תחליף את מדיניות תא/מק/9072 תקנון חניה בתחום העיר, סעיף 4 חניה לרכב דו גלגלי.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו.

המדיניות גובשה ביחידת אדריכל העיר בשיתוף ובתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תכנון העיר, אגף שפ"ע, אגף רישוי ופיקוח על הבניה, הרשות לאיכות הסביבה וקיימות, יחידת התיעול, רשות התנועה והתחבורה, אגף מבני ציבור במינהל בינוי ותשתיות, מנהל חינוך וצוות יועצים.

הגדרות

תכנון בר קיימא – תפישה תכנונית לפיה כל מהלך פיתוח עליו להתבצע ברגישות לצרכי האוכלוסייה הן בהווה והן בדורות הבאים, ותוך שימוש אחראי ומושכל במשאבים סביבתיים. תפישה זו מתחשבת בתנאי האקלים, בסביבה במרקם העירוני על כל מרכיביו, במטרה ליצור מרחב בנוי איכותי, בריא ושוויוני לכל תושבי העיר.

תקנות בנייה ירוקה – תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימא), התש"ף – 2020. התקנות קובעות חובת בנייה בת קיימא כמשמעותה בת"י 5281 וכמפורט בו, ובהתאם לייעודים ולהיקפי הבנייה. בייעודים מסוימים קובעות התקנות אפשרות לעמידה לחליפין בתקן LEED.

תקן בנייה בת קיימא (בנייה ירוקה) – תקן ישראל ת"י 5281 לבנייה בת קיימא (בנייה ירוקה). התקן מגדיר דרגות שונות של בנייה ירוקה: 55 נקודות -1 כוכב ירוק; 65 נקודות -2 כוכבים; 75 נקודות -3 כוכבים; 83 נקודות -4 כוכבים; 90 נקודות ומעלה -5 כוכבים. ת"י 5281 מציג דרישות מחייבות משני תקנים נוספים: ת"י 5282 – דירוג אנרגטי של מבנים; ות"י 1045 – בידוד תרמי של מבנים.

דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: ת"י 5282 חלק 1 - דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: בנייני מגורים. תקן זה דן בשיטות לדירוג יחידות דיור ובנייני מגורים לפי צריכת האנרגיה הנדרשת לאקלום דירה. ת"י 5282 חלק 2 - דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: בנייני משרדים. תקן זה דן בשיטות לדירוג משרדים וחלקי בניינים שיעודם משרדים לפי צריכת האנרגיה הנדרשת לאקלום הבניין ולהארתו.

מס' החלטה	10/05/2023
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	14 - 2008-0008
התוכן	דיון באישור מדיניות (3)

- גג מועיל** – גג המשמש לתועלת ציבורית (אקלימית, סביבתית, חברתית ו/או חינוכית). גג מועיל יושב אחת או יותר מהטכנולוגיות, כמפורט¹:
- **גג ירוק (אינטנסיבי):** גג שטוח עליו מותקנת מערכת צמחייה הנשתלת על מצע גידול בעומק 20-45 ס"מ. מערכת נדרשת לתחזוקה שוטפת ולהשקיה. גג ירוק פעיל הינו גג ירוק אינטנסיבי נגיש לפעילות חינוכית, פנאי, או ספורט.
 - **גג ירוק קל (אקסטנסיבי):** גג עליו מותקנת מערכת צמחייה שאינה זקוקה להשקיה כלל או שזקוקה להשקיה מזערית, הנשתלת על מצע גידול רדוד עד 20 ס"מ. גגות קלים מתאימים למצב משק המים בישראל.
 - **גג כחול:** גג עליו מונחת תשתית לעיכוב, ההשייה והזרמת מי גשמים, במטרה להפחית עומסים על מערכת התיעול העירונית ובכך לצמצם את הסיכוי להצפות. גג שתוכנן לכך יוכל להשקות כ- 25 ליטר מים למ"ר ויתרום לוויסות מי הנגר ברחבי העיר. מערכות גג כחול מתחלקות לשני סוגים: מערכת פסיבית, להשהיית מי הגשמים וויסות זרימתם למערך התיעול העירוני, ומערכת אקטיבית, המאפשרת שליטה על קצב הזרמת מי הנגר.
 - **גג סולארי:** גג עליו מוצבת מערכת פוטו-וולטאית, PV, ליצור חשמל מקרינת השמש.
 - **גג יצרני:** גג שיעודו גידול תוצרת חקלאית באמצעות מערכות שאינן אינטגרטיביות בגג כגון מערכות הידרופוניות, אירופוניות או אקוופוניות.
 - **גג פעיל:** גג המשמש לפעילות ציבורית ו/או פרטית ו/או חינוכית ועומד בכל דרישות הקונסטרוקציה, הבטיחות והנחיות כיבוי אש כנדרש עבור מרפסת נגישה.

מתקן חניה לאופניים – מתקן המעוגן לרצפה או לקיר, המאפשר חניית אופניים וכלים ממונעים זעירים ממונעים בעמידה או בתלייה ונעילתם במנעול. היטל הקרקע של מתקן חניה ל-2 זוגות אופניים יהיה 80/200 ס"מ.

חניות אופניים לטווח קצר – מתקן חניה במרחב הפרטי הפתוח, הממוקם מחוץ לתחום רצועת הגינון ושטחי החילחול וקרוב למערכת נתיבי האופניים העירונית. המתקן יאפשר נעילה מהירה של שלדת האופניים. מיועד בעיקר לאורחים, לקוחות ומבקרים, אך גם לדיירי המבנה הקבועים העושים שימוש תדיר באופניים.

חניות אופניים לטווח ארוך – מרחב נעול ומוגן, ממוקם בתוך הבניין, בקומת הקרקע או במרתף בקרבה למעלית. מיועד רק לדיירי הבניין או עובדיו, נגיש ברכיבה רציפה ממערכת נתיבי האופניים העירונית.

ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות – בעל תואר שני בתחום אדריכלות, הנדסה, תכנון ערים או מדעים מדויקים ו/או בעל הכשרה של מלווה בנייה ירוקה, ובעל ניסיון בליווי תהליך תכנון והתעדה בפועל של לפחות חמישה פרויקטים בשטח של 1,000 מ"ר לכל הפחות כל אחד. גורם זה יורשה לחתום על טופס הצהרת מתכנן כתנאי לתעודת גמר ויישא באחריות לביצוע הדרישות המובאות בשלב הרישוי לתכנון בר קיימא. הממונה ימציא וירכז אישורים של יועצים מקצועיים נוספים ככל שידרשו.

¹ למידע נוסף ניתן לעיין בדף המידע העירוני - [קישור - דף מידע גגות מועילים - עיריית תל אביב-יפו](#)

מס' החלטה	מס' התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
0008-23 - 14	דיון באישור מדיניות (3)

מרחב מחייה לעצים – נפח האדמה בתת הקרקע בו מתפתחים שורשי העצים לטובת פעילות ביולוגית תקינה של מערכת העץ. קיים יחס ישיר בין נוף העץ וכמות העלווה לבין מערכת השורשים בתת הקרקע, לכן, נפח הקרקע הנדרש מחושב לכל עץ באופן פרטני.

■ רקע

- 1. בשנת 2008** חתמה עיריית תל אביב יפו על אמנת האקלים להפחתת גזי חממה יחד עם עיריות פורום ה-15. בסקר שביצעה עיריית תל אביב יפו משנת 2010 התברר כי 67% מפלטות גזי חממה מקורן במבנים. על מנת לעמוד ביעדי האמנה נדרש לאמץ תקני בנייה ירוקה בבנייה חדשה ובשיפוץ מבנים.
- 2. בדצמבר 2012** אישרה הועדה המקומית את ת"י 5281 כמסמך דרישות מחייב להיתרי בנייה והורחבה חלות ההנחיות על מבני מגורים, תעסוקה, חינוך, מלונאות ומסחר. החלטה זו הייתה תקדימית ברמה הארצית. עיריית תל אביב-יפו היתה החלוץ שהולך לפני המחנה והחלטתה הציבה יעד מקצועי לערים ולפורום ה-15.
- 3. ביולי 2013** אימצו ערי פורום ה-15, בהובלת עיריית תל אביב יפו, מדיניות משותפת של אימוץ תקן בנייה בת קיימא (ת"י 5281) כדרישה מחייבת בהיתרי בניה. ההחלטה כללה מתווה מדורג (לשנים 2014, 2015, 2016) לחיוב התקן לפי סוגי מבנים וקבעה מתווה אחיד להטמעת המדיניות במערכות התכנון והרישוי העירוניות.
- 4. בינואר 2018** מבין ערי ישראל, התקבלה תל אביב-יפו כחברה בארגון C40², והתחייבה לנקוט בצעדים של ממש לצמצום פליטות פחמן בתחומה, בדגש על תחומי תכנון ובנייה, תחבורה וטיפול בפסולת. באותה שנה, העירייה הובילה וחתמה על תכנית ברית ערים לאיכות חיים וסביבה של פורום ה-15. במסגרת זו התחייבה העירייה ליישם שורת צעדים לצמצום פליטות, היערכות לשינויי האקלים לקידום קיימות ואיכות חיים עירוני.
- 5. בשנת 2020**, הייתה עיריית תל אביב-יפו הראשונה בארץ לפרסם תכנית פעולה להערכות לשינויי אקלים. בתכנית נקבעו שתי משימות ראשיות: קירור העיר וניהול המים. אחד הכלים המרכזיים להשגת יעדים אלו הוא בינוי מותאם אקלים ויישום קפדני של דרישות בנייה ירוקה בתוכניות והיתרי בנייה. בספטמבר של אותה שנה, שר הפנים חתם על תקנות ארציות מחייבות לבנייה ירוקה. התקנות מחייבות בנייה חדשה לעמוד ברף המינימלי של תקן (כוכב אחד) ומועד תחילתן מדורג לשתי פעימות לפי ייעודים שונים והיקפי הבנייה. התקנות מאפשרות למוסד תכנון לקבוע ולפרסם דרישות נוספות (בהיקף ובתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה) בין אם בדרך של מדיניות עירונית או כהוראה בתכנית.
- 6. בינואר 2022** החליטו ערי פורום ה-15, בראשות ראש העיר רון חולדאי לעדכן את מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15 ולשדרג חלק מהדרישות מעל לקבוע בתקנות הארציות.
- 7. במרץ 2022** עודכנו ההנחיות למסמך מדיניות בנושא בנייה בת קיימא (תא/9144) באישור הועדה המקומית תל אביב-יפו ופורסמו באתר העירייה³.

² לקריאה נוספת על ארגון C40 - <https://www.c40.org>

³ תא/9144 – קישור

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	10/05/2023
דיון באישור מדיניות (3)	14 - 0008-23ב' -

■ מצב קיים

- המדיניות העירונית לבנייה בת קיימא תא/9144, היא חלק בלתי נפרד מאמצעי הפעולה שהוגדרו בתכנית הפעולה העירונית להערכות לשינויי אקלים. המדיניות מיועדת להיתרי בנייה ומכילה הנחיות לעמידה בתקן בנייה בת קיימא בתוספת דרישות עירוניות פרטניות.
- מטרת מדיניות זו להסדיר את הליך התכנון המלא בתהליכים של עריכת תכנית מפורטת (תב"ע), תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי והליך הרישוי והביצוע, לכן מחליפה את מדיניות תא/9144.

■ מצב מוצע

- הגדרת דו"חות ונספחים נדרשים לכל שלבי התכנון והבנייה: תכנית מפורטת, תכנית עיצוב ותהליך הרישוי.
- הגדרת נספחים הקובעים דרישות עירוניות לתחומי תכנון בר קיימא. הנספחים מתעדכנים מעת לעת בסמכות מהנדס עיר.
- נוסחים מובנים להוראות תוכניות מפורטות (תב"ע), הוראות לעריכת תכנית עיצוב לרבות תקנותיה, והנחיות להליך הרישוי בתחום בנייה בת קיימא.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
0008-23' - 14	דיון באישור מדיניות (3)

דרישות עירוניות לתכנון ובינוי בר קיימא

להלן הדרישות העירוניות לתכנון בר קיימא לפיהן יש לתכנן ולבנות בעיר תל אביב-יפו.

1. תקינה לבנייה ירוקה ולדירוג אנרגטי

תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בניה בת קיימא), התש"ף-2020, קובעות כי כלל הבנייה בארץ תעמוד בדרישות התקן הישראלי לבנייה ירוקה (ת"י 5281) ברמה של כוכב אחד לפחות. מתוך כך, על כל הבנייה לעמוד בדירוג אנרגטי מינימאלי הנדרש בהתאם לתקן 5282 המהווה תנאי סף לדרישות בנייה ירוקה. מדיניות פורום ה-15 המעודכנת קובעת דרישות של שני כוכבים למבני מגורים, משרדים ותיירות גדולים. עם זאת, מהנימוקים שפורטו ברקע למסמך, הדרישה של עיריית תל אביב-יפו, הינן לפי הטבלה להלן:

דירוג לבנייה בת-קיימא בבנייה חדשה בתל אביב-יפו			
סוג השימוש	סוג בניין / שטח בנייה (מ"ר)	בנייה בת קיימא ⁽¹⁾	
		כוכבים	ניקוד מינימאלי
מגורים	בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם	3	75
	בניין רב קומות – עד 15 קומות (כולל התחדשות עירונית)	3	75
	בניין רב קומות – מעל 15 קומות (ו/או מתחם נמוך בעל 100 יח"ד ומעלה)	4	83
משרדים	1,000 עד 10,000	3	75
	מעל 10,000	3	75 ⁽⁷⁾
מסחר	מעל 1,000	3	75
אכסון תיירותי	1,200 עד 10,000	3	75
	מעל 10,000	4	83
בניין התקהלות ציבורית ⁽³⁾	מעל 1,000	3	75
מוסד חינוך להשכלה גבוהה	חלות מלאה	3	75
בית ספר, גן ילדים**	מעל 1,000 ⁽⁸⁾	2	70
בית חולים	חלות מלאה	3	75
מרפאה	מעל 1,000 מ"ר	3	75

⁽¹⁾ תיאום ערכים ודירוג בין התקן האמריקאי LEED לבין ת"י 5281 : פלטינום Platinum = 4 או 5 כוכבים, זהב Gold = 3 כוכבים, כסף Silver = 2 כוכבים, ובכל מקרה נדרשת עמידה בת"י 5282 על פי הטבלה.

⁽²⁾ דירוג אנרגטי מינימאלי בהתאם לתקן 5282

⁽³⁾ שלא על ידי הרשות המקומית (קניון, בית קולנוע וכדומה)

⁽⁴⁾ ניתן להחריג עד 5% ממס' יח"ד באישור מהנדס העיר, כך שיעמדו בדירוג אנרגטי C לכל הפחות.

⁽⁵⁾ התייעלות אנרגטית. ת"י 5282 ל"ר. ערך התייעלות אנרגטית יהיה באישור מהנדס העיר.

⁽⁶⁾ לפי תקן 5281 לשיפוצים, ללא תנאי סף.

⁽⁷⁾ 75 נקודות ו/או עמידה בתקן LEED Platinum

⁽⁸⁾ מבנים מתחת ל 1,000 מ' יעמדו בדרישות אדריכל העיר.

* בבניינים מעל 15 קומות

** עמידה במדיניות עירונית לבנייה מאופסת אנרגיה במבני ציבור

מס' החלטה 10/05/2023 9144-0008 - 14	התוכן תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

דירוג אנרגטי ⁽³⁾		דירוג לבנייה בת-קיימה בתוספת בנייה ו/או שיפוץ ⁽¹⁾ בתל אביב-יפו		
סך השטח החדש	יח"ד / אכסון מלונאי בשטח החדש	ניקוד מינימאלי	כוכבים	תוספת הבנייה
B	C	40	1 ⁽⁴⁾	הפיכת בניין לבנין גבוה ו/או תוספת של עד 3 קומות, כולל תוספת של 4 קומות ומעלה
B	C	50	2 ⁽⁴⁾	
סך השטח החדש יהיה בדירוג B		--		חלות מלאה

⁽¹⁾ לתוספת בנייה של שתי קומות לפחות ו/או כל תוספת שהופכת את הבניין לגבוה כהגדרתו בתקנות ולשיפוץ המחויב בהיתר בנייה.

⁽²⁾ תיאום ערכים ודירוג בין התקן האמריקאי LEED לבין ת"י 5281 : פלטינום = Platinum = 4 או 5 כוכבים, זהב = Gold = 3 כוכבים, כסף = Silver = 2 כוכבים

⁽³⁾ עבור השטחים החדשים נדרש דירוג אנרגטי מינימאלי בהתאם לתקן 5282. על כל השטחים הקיימים לעמוד בת"י 1045 לבידוד תרמי.

⁽⁴⁾ בהתאם לת"י 5281 – מסלול שיפוץ נרחב.

1.1. הוראות מיוחדות למבני ציבור

- 1.1.1. הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'.
- 1.1.2. ייושם גג ירוק כאשר שטח הגג הפנוי ממערכות גדול מ-250 מ"ר.
- 1.1.3. עמידה ביעד בניה מאופסת אנרגיה בהתאם לטבלה להלן הכוללת את יעד האיזון המינימאלי לתכנון מבני ציבור בתל אביב יפו בשנים 2023-2027:

יעד איזון אנרגיה מינימאלי במבני ציבור בתל אביב-יפו (%) ⁽¹⁾				
2027	2025	2023	סוג בניין / שטח בנייה (מ"ר)	סוג השימוש
70	60	50	בניין עד שלוש קומות	מרכז קהילה
45	30	20	בניין מעל שלוש קומות	
30	15	10	1,000 עד 10,000	משרדים
3	2	1	מעל 10,000	
45	25	25	מעל 1,000	בניין התקהלות ציבורית ⁽²⁾
85	80	75	חלות מלאה	בית ספר**
80	70	65	עד שלוש קומות	גן ילדים
80	75	60	מעל שלוש קומות	
30	15	10	חלות מלאה	עירוב שימושים

** בבנייה חדשה המדיניות מתייחסת למתחם כולו ובתוספות אגף מתייחסת לתוספת בלבד.

⁽¹⁾ עמידה ביעד איזון אנרגיה תבוצע בעדיפות ראשונה על ידי יישום מערכות לייצור אנרגיה בתחום המגרש ובמידת הצורך מחוץ לתחום המגרש, באישור מהנדס העיר. עמידה ביעד זה תתחשב בפורטנציאל הייצור אל מול הצריכה הצפויה.

⁽²⁾ יעד נמוך, לאור מחסור בנתונים. היעד יתעדכן לאחר איסוף נתונים במשך שנה.

פירוט והמלצות לגבי תכנון מבני ציבור מאופסים באנרגיה בתל אביב יפו מובא כנספח מס 1 למדיניות.

1.2. חניות אופניים וכלים ממונעים זעירים:

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
14 - 1008-23ב'	דיון באישור מדיניות (3)

התקן הארצי קובע מספר מקומות חניה מזערי לאופניים⁴ ומיקומן במגרש. עם זאת, עיריית תל אביב-יפו מחייבת מספר חניות אופניים מזערי ומיקומן במגרש על פי הטבלה להלן:

⁴ <https://www.nevo.co.il/law/html/law00/74651.htm> - חלק ג' – מספר מקומות חניה לאופניים – מספר מזערי

מס' החלטה 10/05/2023 9144-0008 - 14	התוכן תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

שימוש קרקע	תקן ארצי	דרישת עיריית תל אביב-יפו
מס' מקומות חניה לאופניים	מס' מקומות חניה לאופניים	מיקום מקומות החניה לאופניים ³
בניין למגורים הכולל יותר משתי יחידות דיור שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף	1 לכל יח"ד	2 מקומות לכל יח"ד
מעונות סטודנטים	1 לכל 5 סטודנטים	1 לכל 3 מיטות
משרדים ותעשייה עתירת ידע	1 לכל 250 מ"ר	1 לכל 75 מ"ר ²
מסחר ותעשייה קלה	1 לכל 300 מ"ר	1 לכל 150 מ"ר
מוסדות חינוך	1 לכל 10 תלמידים	בי"ס על יסודי – 1 לכל 5 תלמידים ^{4, 5}
מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה ומוזאון	1 לכל 100 מ"ר	תוספת כיתות – 1 לכל 10 תלמידים
שירותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)	1 לכל 300 מ"ר	מומלץ למקום את כל מקומות החניה כחניית טווח קצר.
מוסדות ציבור אחרים	1 לכל 500 מ"ר	1 לכל 200 מ"ר
אכסון מלונאי (בתי מלון, אכסניות) ודיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת		1 לכל 10 מיטות

¹למעט בתי חולים ובתי אבות, בהם יש לפעול לפי התקן הארצי.

²לפי מדיניות הועדה המקומית תא/מק/9072 אושר תקן 1 לכל 250 מ"ר מחוץ לאזור תעסוקה מטרופוליני ³חריגה מערך זה באישור מהנדס העיר בלבד

⁴במקרים של סתירה בין דרישות אלה לבין דישות משרד הבריאות ו/או משרד החינוך לשמירה על שטחים פתוחים לתלמיד, תעודכן הדרישה באישור מהנדס העיר. עדיפות תינתן להקמת חניות אופניים מחוץ לתחום המגרש ובמרחק של עד 100 מ' מהשער הראשי.

⁵בי"ס יסודי וגני ילדים יפעלו לפי התקן הארצי – 1 לכל 10 תלמידים

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	10/05/2023
דיון באישור מדיניות (3)	14 - 2008-0008

1.2.1. **עמדות טעינה:** ב- 30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

2. ניהול אנרגיה

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

2.1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב- 15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

2.2. **בכל החניות המיועדות למגורים** תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה, ראה תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מרץ 2023.⁵ נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).

2.3. **בכל חניון** בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

3. ניהול מי נגר:

3.1. **שטחים פתוחים:** 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית ו/או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (ובכלל זה פנוי מכל סוג ריצוף לרבות ריצוף "מחלחל")⁶. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון, לנטיעת עצים וכאמצעי למיתון תופעת אי החום העירוני. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

3.2. **חזית חמישית:** יתוכנן גג מועיל מסוג גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול")⁷ בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הגג ברוטו (קרי, תכסית הגג כולו), או בהתאם למסקנות נספח ניהול הנגר של התכנית, הגדול מבין השניים⁸. שטח הגגות לחישוב יכלול שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות, דקים וכו'. מפרט הביצוע יהיה בהתאם לנספח 7 - מפרט טכני לחזית חמישית.

⁵ https://www.nevo.co.il/law_html/law00/74651.htm. ראה גם קובץ תקנות 10326 - רשומות - Gov.il

⁶ בסמכות מהנדס העיר לאשר עמידה בפחות מ 15% שטחים פתוחים לצרכי חילחול, אך בשום מקרה לא מתחת ל 10% וזאת לצורך עמידה במדיניות העירונית לשמירה על שטחים פתוחים. דרישה זו תקפה לרבות מקרים של קרקע מזוהמת, מתחת ל 100 מ' מקו החוף, קרקע שאינה מחלחלת ומגבלות נגישות.

⁷ במבני ציבור יותקן גג מועיל כהגדרתו במסמך זה בשטח שלא יפחת מ 50% משטח הגג ברוטו.

⁸ חריגה מגודל 50% גג כחול ו/או ירוק באישור מהנדס העיר ובלבד שניתנו פתרונות מספקים לניהול נגר בתחום המגרש.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
0008-23' - 14	דיון באישור מדיניות (3)

פרק א': מדיניות תכנון בר קיימא – תכנית מפורטת (תב"ע)

מטרתה העיקרית של מלאכת התכנון היא לספק לאוכלוסייה סביבה בטוחה וראויה למחייה, לשגשוג ולצרכי העתיד. עניינו של תכנון בר קיימא הוא בהשתלבות מושכלת ומבוקרת של הפיתוח האנושי בסביבה ובמערכת האקולוגית, במטרה למזער את הפגיעה בה, במקביל למיצוי יתרונות כלכליים, חברתיים וסביבתיים.

תכנית ההערכות לשינויי אקלים של עיריית תל אביב-יפו מחייבת בינוי בר קיימא העומד בסטנדרטים גבוהים ועדכניים. לשם כך נדרש לתכנן באופן שאפתני הכולל כבר בשלבי התכנון המוקדמים התייחסות לאלמנטים של תקינה לבנייה ירוקה, ניהול אנרגיה, עצים, ניהול נגר ומיקרו-אקלים. לצורך כך, עיריית תל אביב-יפו דורשת דו"חות ונספחים לשלב הגשת תכנית, שיסייעו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לקבל החלטות באופן מושכל שיתרום לעמידה ביעדים עירוניים, וכן להתאים את הדרישות למצב הקיים בשטח.

א.1 הנחיות תכנון בר קיימא לתכנון מוקדם

תכנון מוקדם - סדרת בדיקות ראשוניות עקרוניות בתחומים שונים, המתבצעות במסגרת יוזמה לתכנית מפורטת.

1. **במסגרת בדיקות ההתכנות**, עבור כל תכנית, עורך התכנית יבצע נספחים המתארים את **המצב הקיים במגרש**. הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהליך התכנון.

1.1. **עצים:** מיפוי עצים וצמחייה⁹, שיגדיר מקבצי עצים ואת ערכיותם, שיסומנו על גבי תכנית מדידה. המיפוי יהווה כלי עזר לקביעת השטחים לשימור, ואזורים לבינוי.

1.2. **הידרולוגיה:** דו"ח הכולל מיקום באגן הניקוז, טופוגרפיה, כושר חילחול, סוג הקרקע והתייחסות לקרקע מזוהמת.

2. **בשלבי התכנון הראשוניים** יושם דגש על אלמנטים של ניהול אנרגיה, מי נגר, שטחים פתוחים, עצים, מיקרו אקלים ותנועה בת קיימא. כאשר נושאים אלה נלקחים בחשבון כבר בשלב התכנון המוקדם, ניתן לשזור פתרונות בני קיימא לאתגרים תכנוניים באופן איכותי וזול מאלו שיוטמעו בשלב מאוחר בתכנון. לכן, על עורך התכנית לצרף את הדו"חות והנספחים בהתאם למובא בטבלה, להלן:

רשימת דוחות ונספחים לשלב תכנית מפורטת בתל אביב-יפו				
סוג השימוש	סוג בניין / גובה / שטח בנייה	ניהול מי נגר	נייהול אנרגיה	דו"ח מיקרו אקלים
		מחייב ייכלל בנספחי התכנית	מסקנותיו מחייבות ויוטמעו בתקנון התכנית	המלצותיו התכנוניות יוטמעו בתקנון התכנית
מגורים	בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ' 13, הנמוך מבניהם	נדרש	לא נדרש	לא נדרש
	בניין רב קומות – עד 15 קומות (כולל התחדשות עירונית)		לא נדרש	לא נדרש

⁹ מיפוי העצים יבוצע על ידי אגרונום או אדריכל נוף מוסמך בהתאם להנחיות אדריכל העיר ויכיל פירוט עצים גדולים סמוכים למגרש עד 6 מ"ר. המיפוי יכלול סיור בשטח עם פקיד היערות העירוני.

מס' החלטה 10/05/2023 0008-23ב' - 14	התוכן תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

	בניין רב קומות – 15 ומעלה קומות (ו/או מתחם נמוך בעל 120 יח"ד ומעלה)		לא נדרש, למעט במתחם מעל 300 יח"ד	נדרש
משרדים	חלות מלאה	נדרש	נדרש	נדרש למבנים החל מ- 15 קומות / 45 מ' - הנמוך מבניהם
מסחר	מעל 1,000 מ"ר	נדרש	נדרש	לא נדרש
אכסון תיירותי	חלות מלאה	נדרש	נדרש	נדרש למבנים החל מ- 15 קומות / 45 מ' - הנמוך מבניהם
בניין התקלות ציבורית ⁽¹⁾	מעל 1,000 מ"ר	נדרש	עמידה בדרישות עירוניות לבנייה מאופסת אנרגיה במבני ציבור	לא נדרש
מוסד חינוך להשכלה גבוהה	חלות מלאה	נדרש		לא נדרש
בית ספר, גן ילדים	מעל 1,000 מ"ר	נדרש		לא נדרש
בית חולים	חלות מלאה	נדרש	נדרש	נדרש למבנים החל מ- 15 קומות / 45 מ' - הנמוך מבניהם
מרפאה	מעל 1,000 מ"ר	נדרש	נדרש	נדרש למבנים החל מ- 15 קומות / 45 מ' - הנמוך מבניהם

הערה: הדו"חות אינם נדרשים בתכניות הקטנות מ-2 קומות ו-6 יח"ד או עד 13 מ', הנמוך מבניהם, ואינם נדרשים בתכניות ניווד משימור או בתכניות להסבת השימוש של בניין קיים, או תוספת שימושים.

- 1. ניהול אנרגיה:** יערך דו"ח ניהול אנרגיה בהתאם לנספח 4 - הנחיות לעריכת דו"ח ניהול אנרגיה המצורף למדיניות זו. הדו"ח יאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה. מסקנות הדו"ח מחייבות ויוטמעו בתקנון התכנית לעניין:
 - 1.1. התייעלות אנרגטית.
 - 1.2. היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים.
 - 1.3. אגירת אנרגיה.
 - 1.4. מערכת ניהול אנרגיה.
- 2. ניהול מי נגר:** יערך נספח ניהול מי נגר (דו"ח הידרולוגי) בהתאם לדרישות בנספח 3 למסמך זה המבוססות על נספח ב'4 לתמ"א 1. מסקנות הנספח מחייבות ויוטמעו בתקנון התכנית בעניין:
 - 2.1. כמות המים הנדרשים לניהול בתחום המגרש.
 - 2.2. שמירה על שטחים פתוחים מבנייה על או תת קרקעית או מכל חיפוי אטום.
 - 2.3. אחוז פרישת גג כחול ו/או גג ירוק בגגות המבנים והחניונים בתחום המגרש.
- 3. דו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות):** יוכן דו"ח שמטרתו הצגת אמצעים לצמצום רוחות טורדניות, מניעת פגיעה ברוחות אוורור מיטיבות ופגיעה בזכויות שמש, בהתאם לתקן בנייה ירוקה 5281. הדו"ח ייערך בהתאם לנספח 5 - הנחיות לעריכת דו"ח מיקרו-אקלים, המצורף למדיניות זו. מסקנות הנספח מחייבות לעניין המלצות במקרים של חריגה מהקריטריונים, וישולבו בתקנון.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	10/05/2023
דיון באישור מדיניות (3)	14 - 0008-23

4. **סקר עצים:** בשלבי התכנון הראשונים יערך סקר עצים לפי הכללים של משרד החקלאות¹⁰, שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. סקר העצים יכלול את סימון העצים לשימור, לכריתה ולהעסקה.

א.2 הנחיות למתכנן לשלב עריכת התכנית

1. עצים ובתי גידול:

לעצים חשיבות רבה על העיר ותושביה. העץ הוא "מטהר אוויר" טבעי הסופח פחמן, עשן, רעש ואבק, ופולט חמצן לסביבה. בנוסף, העצים מורידים את החום בעיר ומייצרים מרחב עירוני ירוק, מוצל, נעים ומזמין לשהייה. העץ משמש כ"חיק הטבע" בעיר ומשפר את הרווחה הנפשית. לצד הצמיחה והבינוי, העירייה שואפת להתחדשות עירונית מאוזנת וליצירת מרחב עירוני מגוון, מזמין ומקיים. לכן, ישנה חשיבות מכרעת לתכנון העצים כבר בשלב תכנית מפורטת.

על המתכנן לפעול בתשומת לב לעצים קיימים במטרה למקסם שימור ולמזער כריתה והעסקה, לפעול להבטחת בתי גידול עבור עצים עם עתיד ולדאוג לנטיעות שיעמדו ביעדי הצל העירוניים כך:

1.1 שימור עצים:

מתן פתרונות לשמירה על עצים בוגרים קיימים ושילובם בתכנון הנופי יעשה באישור פקיד היערות העירוני. יתר ההנחיות לטיפול בעצים שהוגדרו לשימור יהיו על פי מסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים"¹¹ של פקיד היערות הארצי.

- לא תותר בנייה תת קרקעית תחת עצים לשימור.
- שורשי העצים פרושים בין המגרשים, לכן, באחריות המתכננים לאשר מול פקיד היערות העירוני כי התכנון ממזער פגיעה בעצים בערכיות גבוהה במגרשים גובלים.
- יש להימנע מכריתת עצים במרווח הקדמי לטובת מערכת טכנית לשימוש המגרש הפרטי. מערכות טכניות יכללו רמפה, חדר טרפו, צובר גז, רחבות כיבוי אש, או כל מערכת טכנית ו/או תפעולית המשמשת את המגרש הפרטי.

1.2 צל ונטיעת עצים חדשים:

- יסומנו אזורי המיועדים לנטיעת עצים גדולים **בתחום המגרש** וכן **בתחום הציבורי**. כמות העצים תוגדר בשלב תכנית העיצוב ולא תפחת ממפתח של עץ אחד ל-50 מ"ר פנוי מבנייה¹². בתכניות להן אין תכנית עיצוב, האזורים יסומנו על גבי נספח הבינוי שיכלול סימון של בתי גידול, עצים לשימור ואזורי נטיעה. באזורים בהם מצויים עצים לשימור, לא תתאפשר בנייה תת קרקעית.
- תכנון בית הגידול יבטיח שטחי קרקע בנפחים שיאפשרו יישום בתי הגידול בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב.

¹⁰ הכנת הסקר לפי הנחיות מרחביות **שמירה, העסקה, כריתה ונטיעה של עצים**, תל אביב-יפו.

¹¹ <https://www.gov.il/he/departments/policies/moag-pro-014>

¹² במידה ואין מיקום במגרש יועבר פיצוי נופי בערך חליפי

התוכן תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)	מס' החלטה 10/05/2023 14 - 23-0008

2. ניהול אנרגיה

- לאור הגידול בצריכת החשמל והתחזיות הצפויות לקושי באספקה רציפה שלו, תכנון משק האנרגיה הוא קריטי לשמירה על אמינות אספקת החשמל. לצורך כך, על המתכנן לוודא את קיום התשתיות הנדרשות בתכנית להלן: תשתיות לאנרגיה מתחדשת:
- בהתאם לדו"ח ניהול האנרגיה, יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.
 - תשתיות טעינה לרכבים חשמליים כמפורט בפרק הדרישות העירוניות בפתיח למדיניות זו.

3. בניה ירוקה, דרוג אנרגטי ותקן אופנים

התכנית תעמוד בדרישות העירוניות המופיעות בפתיח למדיניות זו. על המתכנן לבצע התאמות נדרשות בתכנון על מנת לאפשר שילוב מיטבי של תקן האופנים.

▪ נוסחים שיופיעו בפרק 6 של הוראות התכנית

יודגש: הנוסחים המופיעים בסוגריים בטקסט נטוי מיועדים למחיקה.

1. **הנחיות לתכנית עיצוב ופיתוח:** תכנית הפיתוח והעיצוב תכלול עדכון של סקר העצים, דו"ח ניהול אנרגיה, דו"ח ניהול מי נגר ודו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות) שיפרטו שינויים בעקבות התכנון או המצב בשטח לעת עריכת תכנית העיצוב.
 2. **תקינה לבנייה ירוקה וליעילות אנרגטית:** על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בנייה.
 3. **ניהול אנרגיה:**
היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו: _____ (ימולא בהתאם לממצאי דו"ח ניהול אנרגיה). היקף זה יעודכן בהתאם לדו"ח ניהול אנרגיה שיערך שנית בשלב תכנית עיצוב. (במידה והתכנית מחייבת תכנית עיצוב)
התכנות לאגירת אנרגיה בתכנית: _____ (ימולא בהתאם לממצאי דו"ח ניהול אנרגיה)
התייעלות אנרגטית: _____ (ימולא בהתאם לממצאי דו"ח ניהול אנרגיה)
 4. **ניהול מי נגר ושטחים פתוחים:** הפרויקט יעמוד ביעדי שטחים פתוחים בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא העירונית וביעדי ניהול נגר ובכלל זה התקנת גג כחול ו/או ירוק בחזית החמישית בהיקף התואם את תוצאות דו"ח ניהול מי נגר והמדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת ההיתר.
 5. **חניות אופניים וכלים זעירים:** מספר חניות אופניים מזערי, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.
 6. **תכנון והתקנת מלתחות:** (יירשם בתכנית המוסיפה מעל 3,000 מ"ר לשימושי תעסוקה הנוסח הבא): תוכנן ותוקם מלתחה הכוללת מקלחת אחת לכל 3,000 מ"ר שטח עיקרי או לכל 20 עמדות אופניים, הקטן מהשניים. בבניינים ששטחם העיקרי קטן מ- 3,000 מ"ר או כשיש פחות מ-20 מקומות אופניים, תסופק לכל הפחות יחידת מלתחה אחת הכוללת שני תאי מקלחות מופרדים. המלתחות יהיו נגישות לכל משתמשי הבניין וימוקמו בקרבת חניות האופניים.
- הערה: שטח מקלחות הינו שטח עיקרי.
7. **עצים:** תכנית זו נכתבה בראי הערכות והתמודדות עם שינויי האקלים. מטרתה למקסם שימור ולמזער כריתה והעתקה של עצים, לפעול להבטחת בתי גידול עבור עצים עם עתיד ולדאוג לנטיעות שיעמדו ביעדי הצל העירוניים.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	10/05/2023
דיון באישור מדיניות (3)	14 - 0008-23

שימור עצים:

- א. על פי סקר עצים הכלול בנספחי תכנית זו, קיימים _____ (ימולא ע"י עורך התכנית) עצים לשימור בתחום התכנית. מסקנות סקר העצים מחייבות. לעת תכנית העיצוב יעודכן הסקר בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר ופקיד היערות העירוני.
- ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות הארצי, על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור פקיד היערות העירוני.

עצים להעתקה:

- א. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- ב. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.

עצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.
- ב. מבקש ההיתר יספק פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בערייה. באישור פקיד היערות העירוני ניתן להסב את הפיצוי הנופי להשקעה בתשתית נטיעה במגרש ו/או במרחב הציבורי הגובל במגרש.

נטיעת עצים חדשים: נטיעת העצים בתחום התכנית תהיה לפי מפתח של עץ אחד לפחות לכל 50 מ"ר פנוי מבניה.

בתכנית מפורטת הכוללת תכנית עיצוב יירשם: הנחיות בדבר סוג העצים לנטיעה יכללו בשלב תכנית העיצוב מול אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

בתכנית מפורטת ללא תכנית עיצוב יירשם: בשלב ההיתר יש לבחור את סוג העצים בהתאם לפרק שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים בהנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו.

בתי גידול לעצים: בתי הגידול יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו ו/או לסעיף 5 בהנחיות המרחביות פרק עצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה¹³ של עיריית תל אביב - יפו.

תנאים בהיתר שיופיעו בהוראות התכנית:

תשתיות לאגירת אנרגיה: תכנון חתום ע"י יועץ חשמל של תשתית לאגירת אנרגיה בהיקף התואם את ממצאי דו"ח ניהול האנרגיה.

¹³ <https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/planningguidelines.aspx>

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
14 - 0008-23ב'	דיון באישור מדיניות (3)

עצים להעתקה: תכנית בקנ"מ 1:1250 הכוללת סימון המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

עצים לכריתה:

- א. דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.
- ב. התחייבות לפיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.

מס' החלטה	מס' התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
14 - 2008-0000	דיון באישור מדיניות (3)

■ פרק ב': תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי

תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי הן תכניות הנערכות מתוקף תכניות מפורטות (תב"ע) מאושרות, ותפקידן בין היתר לפרט את התפיסה העיצובית של הבינוי והפיתוח במתחם. במסגרת תכניות אלה מפורטים המבנים המוצעים, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מוצגת התפיסה הנופית והקשר בין הבינוי לסביבתו הקרובה. התכניות נועדו להבטיח קישור נאות של הפרויקט למערכת הדרכים והמעברים הסמוכה (לרכב, להולכי רגל ולרכבי אופניים) והשתלבות של הפרויקט בסביבתו. תכניות עיצוב ופיתוח כוללות התייחסות לעיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, מערכות אנרגיה, מאפייני בנייה ירוקה, נגישות ושילוט.

■ 1.ב – הנחיות תכנון בר קיימא לעריכת תכנית עיצוב

בשלב התכנון המוקדם בתכנית העיצוב, על המתכנן לשלב בדיקות שיאפשרו מבט הוליסטי על המגרש.

בטריס הכנת התכנית יערכו הדו"חות הבאים:

1. **סקר עצים:** עבור תכניות שלא הוכן לה סקר עצים בשלב תכנית מפורטת, יוכן סקר עצים¹⁴ בהתאם לנוהל פקיד היערות הארצי. אם צורך בתכנית המפורטת, יש לפרט שינויים בערכיות העצים בעקבות הזמן שחלף.
2. **נטיעת עצים במרחב הציבורי:** תכנית הנטיעה¹⁵ תקבע את מספר העצים באופן שיעמוד במדיניות העירונית להצללה. בתכנית יקבעו עצים לנטיעה בתחומי הדרך, בשטחים הפתוחים ובכל שטח בעל אופי ציבורי. כמות העצים, בית הגידול והמרווח ביניהם יתוכננו כך שתכנית הצל תהיה מקסימלית, וזאת בהתאם למדיניות העירונית תא/9083.
3. **דו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות):** עבור מבנים מעל גובה 45 מ' או 15 קומות (הנמוך מבניהם) יוגש דו"ח שמטרתו הצגת אמצעים לצמצום רוחות טורדניות, מניעת חסימה של רוחות אוורור מיטיבות ופגיעה בזכויות שמש. הדו"ח ייערך בהתאם לנספח הנחיות לעריכת דו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות) המובא במדיניות זו.
4. **דו"ח ניהול אנרגיה:** במקרה שלא נערך דו"ח ניהול אנרגיה בשלב התכנית המפורטת (תב"ע), יש לערוך דו"ח בהתאם להנחיות בנספח 4 לעריכת דו"ח ניהול אנרגיה. באם בוצע בשלב תכנית מפורטת ייצוג שינויים בהתאם לתכנון המפורט. התכנון יכול לפרוט של אמצעים להתייעלות בצריכת חשמל, לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בכמות שלא תפחת מ 60% מהפוטנציאל כפי שיצא ממסקנות הדו"ח ואגירת אנרגיה במידה והדו"ח הראה צורך בה.
5. **דו"ח תרמי עקרוני:** יש לצרף דו"ח המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות עקרוניים, מפרט בידוד תרמי עקרוני וציון שטחי זיגוג העומדים בת"י 1045 ו 5282. במקרה של שינוי בין חתכי קיר אלא לתכנון מפורט, יציג היועץ התרמי עמידה בערכים המבוקשים.

לאחר השלמת עריכת הדו"חות, התכנון יכלול את הדרישות הבאות:

1. עצים

¹⁴ הכנת הסקר לפי הנחיות מרחביות שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים, תל אביב-יפו.
¹⁵ **תכנית נטיעה** הינה חלק ממסמכי התכנית. עורך התכנית הינו אדריכל נוף. התכנית קובעת את מיקום נטיעת העצים, גודלם ומין העץ.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
0008-23' - 14	דיון באישור מדיניות (3)

1.1.1. הוראות לנטיעת עצים:

1.1.1.1. בתחום המגרש: בתכנית העיצוב תוצג נטיעת עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר משטח

המגרש¹⁶.

1.1.1.2. במרחב הציבורי: תכנית העיצוב תציג נטיעת עצים בין _____ לבין _____ עצים. החישוב יעשה לפי מסמך

הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083 כמפורט בטבלה להלן:

סוג המרחב להצללה	הדרישה לכמות צל
המרחב הציבורי הפתוח	
א. רחובות, שבילים, מעברים לרבות נתיבי הליכה ורכיבה בכל סוגי המרחבים	רצף צל בכיסוי מינימלי של 80% מתוואי הולכי הרגל ורוכבי האופניים במדרכה אחת לפחות (אחד מצדי הרחוב), שביל או מעבר ^{1,2,3}
ב. שטחים מגוננים בפארקים וגינות	לפחות 20% מכלל האזור המגונן
ג. אזורים פתוחים (מרוצפים) כיכרות, רחבות עירוניות	לפחות 40% מכלל האזור הפתוח המרוצף. חלופות עיצוביות ע"פ אדריכל העיר ⁴
מבני הציבור	
ד. חצרות מבני חינוך וקהילה	לפחות 50% מכלל שטח החצר בחצרות בתי ספר למעט מגרשי הספורט ⁵
ה. מרכזי ספורט	לפחות 20% מכלל השטח הפתוח במרכזי ספורט
חניונים	
ו. חניונים על קרקעים	לפחות 50% מכלל שטח החניון ⁶
הוראה כוללת עבור כל אחד מסוגי המרחבים	
מוקדי עניין ושהיה שטחי ישיבה ספסלים, שולחנות וכד' מתקני משחק וכושר	רצף צל בכיסוי 80% משטח נקודת העניין או אזור השהיה מתקני משחק ⁷ לילדים 100%

¹ צל עצים יימדד בהתאם לגודל העץ הצפוי לאחר 7 שנים מנטיעתם בהתאם להנחיות המופיעות במדיניות העירונית לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083 בטבלה 6, בהתאם לסוג העץ הנבחר ובהתאם להנחיות נפחי בתי הגידול (פרק 3 בתא/9083).

² במקומות המאופיינים בתנועה רבה של הולכי רגל ו/או שהיית משתמשים רבים במרחב הציבורי יש לספק פתרון הצללה זמני לתקופת צימוח העץ.

³ בהסתמך על מסמך נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני של הועדה המחוזית (דצמבר 2015), אך עם פירוט כמותי.

⁴ 20% ע"פ ת"י 5281 לבנייה ירוקה, 40% ע"פ הנחיות הועדה המחוזית ת"א.

⁵ בהתאם להנחיות המחייבות של משרד החינוך ומשרד הבריאות "הנחיות לתכנון מוסדות חינוך בתחומי בריאות הסביבה", 1997

⁶ במסמך המחוז הומלץ על 30% בתוך 5-7 שנים

⁷ מתקני משחק: בהתאם להנחיות עיריית תל אביב למבני חינוך 100% כיסוי צל

1.1.1.3. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם

לדרישות להלן:

1.1.1.4. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל

אביב.

1.1.1.5. לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו,

רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים

לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.

1.1.1.6. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל

העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

¹⁶ אם השתכנע מהנדס הועדה שלא ניתן לבצע את הדרישה בתחום המגרש, יהיה רשאי לאשר נטיעת מכסת העצים מחוץ לתחום המגרש.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	10/05/2023
דיון באישור מדיניות (3)	14 - - 0008-23

1.1.7. קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

1.1.8. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

1.2. נטיעת עצים בריצופים קשים:

1.2.1. מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר

לכל עץ עומק בית גידול נאות.

1.2.2. העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

1.2.3. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

1.3. נטיעת עצים במדרכות:

1.3.1. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות

באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

1.3.2. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ-1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.

1.3.3. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

1.4. שתילת צמחייה: תוצג צמחיה מתוכננת, אותה יש לשתול באדמה חופשית. ההצגה תכלול הכנת השקיה וניקוז.

1.5. צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

2. שטחים פתוחים וניהול מי נגר

2.1. תכסית: 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"), להלן "השטח". שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. השטח יתוכנן באזור הנמוך במגרש ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

2.2. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות 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. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

2.3. ריצוף חוץ: התכנון יכלול 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 מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ-0.25, ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

3. חסכון במים

3.1. במבנה מגורים תתוכנן ותוצג בתכנית העיצוב מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון או השקיית מערכת גג ירוק, בהתאם לשיקול דעת הועדה ובהתאם למאפייני המבנה.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
14 - 2008-0008	דיון באישור מדיניות (3)

3.2. במבנה מלונאות, תעסוקה, מסחר ו/או מבנה הכולל עירוב מגורים עם אחד משימושים אלה תתוכנן ותוצג מערכת לקליטת מי מזגנים ומערכת לקליטת מי ניקוז הגיבון בקרקע מנותקת מעל חניונים, והשבתם להשקיה ו/או העברתם להדחת אסלות או שימוש מותר אחר בבניין.

4. מתקני חניה לאופניים

4.1. יתוכננו ויוצגו חניות אופניים לטווח ארוך ולטווח קצר, בהתאמה, לפחות בהיקף הנדרש על פי מסמך מדיניות זה.

4.2. תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020¹⁷ או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת. בנוסף להנחיות המדריך, יחולו ההוראות הבאות:

4.2.1. הגישה למתקני החניה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי. בהעדר שביל אופניים קיים או מתוכנן ברחובות הגובלים במגרש, תוצג גישה ברכיבה מהמסעה על פי שיקול דעתו של מתכנן התנועה.

4.2.2. גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך מבנה וללא צורך בפתיחה של יותר מדלת אחת. התכנון יעשה באחת משתי הדרכים הבאות או בכל פתרון אחר העונה על ההגדרה הנ"ל, באישור מהנדס העיר:

4.2.2.1. תשתית הרכיבה תתוכנן בשביל אופניים נפרד, ובשביל מסומן לאורך כל הדרך בתוך החניון עד מתקן החניה שימוקם במרתף העליון. שביל האופניים יהיה בשיפוע המאפשר רכיבה לכל רוכב, על פי שיקול דעתו של יועץ התנועה.

4.2.2.2. גישה ב"מעלית אלונקה"¹⁸ שתמוקם באופן נגיש לחזית הקידמית ובסמוך לשביל האופניים.

4.2.3. בפרויקטים הכוללים יותר מבניין אחד פיזור חניות האופניים בקומות המרתף יהיה מחולק באופן שווה ככל הניתן בין כל אחד מהבניינים ו/או הכניסות ו/או האגפים.

4.2.4. על אף האמור בסעיף 3.2.1 במדריך, שטחי מחסנים פרטיים לא יכללו במניין חניות האופניים המזערי.

4.3. אופן היישום של חניות האופניים לטווח ארוך ולטווח קצר יוצג ע"ג נספח תנועה חתום על ידי יועץ התנועה ויועץ הנדסה.

2. נספח תכנון בר קיימא לחוברת תכנית הפיתוח והעיצוב

תכנית העיצוב תכלול פירוט של אופן הטמעת אלמנטים מתחום תכנון בר קיימא באופן סכמתי:

1. מבוא: העמדת מבנים

17

https://www.gov.il/BlobFolder/policy/guidelines_parking_regulations/he/binder_instructions_guide_explanatory_notes_bicycle_parking.pdf
¹⁸ כהגדרתה בתקן ישראלי 179

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	10/05/2023
דיון באישור מדיניות (3)	14 - 23-0008

- תכנית המבנים והפיתוח + שושנת רוחות וזוויות ההטיה לשמש.
- אסטרטגיות ביו-אקלימיות פסיביות*.
- 2. רשימת הנושאים הכלולים בנספח תכנון בר קיימא
 - 2.1. בדיקת הצללה:
 - קיץ: 21/7 – הדמיות שמש וצל של החזיתות הרלוונטיות ע"פ דרישות ת"י 5281.
 - סטריאוגרמת השמש.
 - חורף: 21/12 – הדמיות שמש וצל של החזיתות הרלוונטיות ע"פ דרישות ת"י 5281.
 - הדמיות שמש וצל של בניינים ושטחים ציבוריים סמוכים ע"פ הנדרש בת"י 5281.
 - מסקנות מבדיקת ההצללות על חזיתות.
 - סכמת זכויות שמש בשטחי פיתוח בחורף ובקיץ ובכלל זה מסקנות ואסטרטגיות הצללה בקיץ.
 - 2.2. חוות דעת סביבתית – ניתוח השפעת רוחות:
 - פירוט עיקרי חוות הדעת הסביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים ו/או מסקנות שיש לנקוט למניעת מפגעים.
 - שושנת רוחות שנתית עם סימון רוחות שולטות.
 - הדמיה ממוחשבת המציגה את השפעת משטר הרוחות על האתר וסביבתו.
 - 2.3. חוות דעת סביבתית – פוטנציאל אוורור – מבנה:
 - תכניות ו/או הדמיות המציגות את אסטרטגיית האוורור וסימון השטחים העומדים בדרישות ת"י 5281.
 - שושנת רוחות שנתית עם סימון רוחות שולטות.
 - איורור חדרים: סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.
 - ציון מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, אם קיים, וציון הפתרון.
 - עמידה ב-50 חילופי אוויר לשעה ב-50% לפחות מהחללים¹⁹. עבור יחידות דיור שאינן זוכות לאוורור מפולש²⁰, תסופק התחייבות יזם לכך שיותקנו מאווררי תקרה בחללים הציבוריים. ההתחייבות תכלול רשימה של יחידות הדיור אלה.
 - תיאור מסקנות (אילו קומות ו/או מבנים עומדים בדרישות התקן).
 - 2.4. חתכי קירות:
 - חתך קיר עקרוני – קיר מסוג 1: פירוט שכבות החתך (כולל ערכים תרמיים).
 - חתך קיר עקרוני – קיר מסוג 2: פירוט שכבות החתך (כולל ערכים תרמיים).
 - חתך קיר עקרוני – חתך קיר מסוג 3: קיר בטון מלא ו/או קיר ממ"ד: פירוט שכבות החתך.
 - תכנית טיפוסית עם סימון מיקום חתכי הקיר.
 - פירוט תכונות הזיגוג (רפלקטיביות, מעבר אור U-value, VT).
- 2.5. אנרגיה:
 - פירוט אופן היישום של מסקנות נספח ניהול האנרגיה מאושר, לרבות:

*בסמכות מהנדס העיר לפתור מהגשת התייחסות זו.

¹⁹ חישוב מספר החלפות אוויר לעניין אוורור נוחות יתבצע לפי המתודולוגיה המפורטת בפרק 3 במדריך "מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו אקלים עירוני" מאת המשרד להגנה"ס, https://www.gov.il/BlobFolder/reports/instructions_to_operate_passive_heating_and_cooling_systems/he/green_building_passive_systems.pdf

²⁰ אוורור מפולש בהתאם להגדרה על פי מסמך "מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו-אקלים".

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
14 - - 2023-0008	דיון באישור מדיניות (3)

- אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית,
- פירוט הטכנולוגיות בשימוש: פוטו-וולטאי, גיאותרמי, טורבינות רוח, אחר.
- הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש.
- מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי.
- עמדות טעינה לרכב חשמלי.
- תכנית עם סימון מיקום מתקן לאגירת אנרגיה וגודלו.

מבני ציבור יעמדו במדיניות עירונית לבנייה מאופסת אנרגיה (מצורפת כנספח 1).

2.6. אסטרטגיות לצמצום צריכת מים:

- אסטרטגיות לחילחול מי נגר
- אסטרטגיות לחיסכון במים שפירים בבניין
- אסטרטגיות לחיסכון במים שפירים להשקיה
- פירוט האמצעים לחיסכון במים להשקיה ובכלל זה תיאור תחזית שנתית לצריכת מים להשקיה בחלוקה לסוג צמחייה, שטח כיסוי (במ"ר) וכמות מים שנתית להשקיה (במ"ק)

2.7. ניהול מי נגר:

- **שטחים פתוחים:** סימון של 15% משטח המגרש כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית ו/או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל")²¹.
- **חזית חמישית:** סוג הגג המועיל שיוותקן – גג מגונן ("ירוק" ו/או "פעיל") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") ופרישתו בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות.
- סכמת ניהול מי נגר הכוללת:
 - כיווני זרימת נגר עילי בפיתוח
 - פתרון לניקוז נגר מהגגות
 - מיקום שטחי ניקוז טבעי
 - מיקום בורות חלחול / קידוחי החדרה / שטחי השהיית נגר.
 - תכנית פיתוח הכוללת סכמת ניהול מי נגר

2.8. ניקוז: אופן היישום של נספח הניקוז על גבי תשריט בקנ"מ 1:250 ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג:

- מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם
- תרשים של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי
- מיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

2.9. תופעת אי החום העירוני:

2.9.1. מעטפת הבניין

- פירוט השימוש בגוונים מתונים – חזיתות וגגות על כ 50-75% משטח המעטפת הכללית.

²¹ בסמכות מהנדס העיר לאשר עמידה בפחות מ 15% שטחים פתוחים לצרכי חילחול, אך בשום מקרה לא מתחת ל 10% וזאת לצורך עמידה במדיניות העירונית לשמירה על שטחים פתוחים. דרישה זו תקפה לרבות מקרים של קרקע מזוהמת, מתחת ל 100 מ' מקו החוף, קרקע שאינה מחלחלת ומגבלות נגישות.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
14 - 1008-23ב'	דיון באישור מדיניות (3)

- פירוט חומרי הגמר של הגגות והחזיתות (כולל גוונים).
- הדגשת שטחי החזיתות התורמים לתופעת אי החום העירוני.

2.9.2. פיתוח

- יתבצע שימוש בגוונים מתונים בשטח של 50-75% מסך כל שטחי המגרש.
- פירוט חומרי הגמר בשימוש בפיתוח (כולל גוונים)
- תכנית פיתוח ובה מודגשים שטחי הפיתוח התורמים לתופעת אי החום העירוני

3. תוספות / דגשים / מסקנות / כלליות וסיכום.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
14 - 23-0008	דיון באישור מדיניות (3)

פרק ג': היתרי בנייה

חלות ותוקף:

המובא בפרק זה יחול על כל ההיתרים במסגרת השטחים המופיעים מטה, בין אם על פי תכניות קיימות ובין אם על פי תכניות חדשות.

הגדרות בפרק זה:

תכנית מאושרת – תכנית שקיבלה תוקף לפני מועד אישור מסמך המדיניות הזה.
בנייה חדשה – בניין חדש מ-2 קומות ו-6 יח"ד או גובה 13 מ', הנמוך מבנייהם
תוספת בנייה – תוספת בנייה של שתי קומות לפחות ו/או כל תוספת שהופכת את הבניין לבניין גבוה כהגדרתו בתקנות.

תיקי מידע

להלן דרישות עירוניות בתחום תכנון בר קיימא בתל אביב-יפו, כפי שיופיע במידע להיתרי בנייה לבניין חדש מ-2 קומות ו-6 יח"ד או גובה 13 מ', הנמוך מבניהם, ולתוספת בנייה של שתי קומות לפחות ו/או כל תוספת שהופכת את הבניין לבניין גבוה כהגדרתו בתקנות.

1. בבנייה חדשה: עמידה בדרישות עירוניות לבנייה ירוקה להלן: בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או 13 מ', הנמוך מבניהם – 3 כוכבים, מגורים עד 15 קומות כולל התחדשות עירונית – 3 כוכבים, מגורים מעל 15 קומות – 4 כוכבים, משרדים עד 10,000 מ"ר – 3 כוכבים, משרדים מעל 10,000 מ"ר – 4 כוכבים, מבני מסחר מעל 1,000 מ"ר – 3 כוכבים, אכסון תיירותי 10,000-1,200 מ"ר – 3 כוכבים, מבני מסחר מעל 10,000 מ"ר – 4 כוכבים, בניין התקהלות ציבורית מעל 1,000 מ"ר – 3 כוכבים, מוסד חינוך להשכלה גבוהה – 3 כוכבים, בית ספר וגן ילדים – 2 כוכבים, בית חולים – 3 כוכבים, מרפאה מעל 1,000 מ"ר – 3 כוכבים, תמ"א 38/1 עד 3 קומות – 2 כוכבים ותמ"א 38/1 מעל 3 קומות 3 כוכבים.

מבנה מתחת ל-2 קומות או פחות מ-6 יח"ד אינו נדרש בתקינה לבנייה ירוקה.

בתוספת בנייה: עמידה בדרישות עירוניות לבנייה ירוקה להלן:

- **מגורים** – הפיכת בניין לבניין גבוה ו/או תוספת של 4-2 קומות – כוכב אחד (40 נקודות), תוספת של 5 קומות ומעלה – 2 כוכבים (50 נקודות).
- **משרדים** – תוספת של עד 10,000 מ"ר – כוכב אחד (40 נקודות), מעל 10,000 מ"ר – 2 כוכבים (50 נקודות).

2. בבנייה חדשה: עמידה בדרישות עירוניות לדירוג אנרגטי מזערי להלן:

- **מגורים** עד 15 קומות – C ליח"ד, B לבניין. מגורים מעל 15 קומות – B ליח"ד, A לבניין.
- **משרדים** 10,000-1,000 מ"ר – B לבניין, משרדים מעל 10,000 מ"ר – A לבניין.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
0008-23ב' - 14	דיון באישור מדיניות (3)

- **אכסון תיירותי 1,200-10,000 מ"ר** – C ליחידת אירוח, B לבניין. מעל 10,000 – B ליחידת אירוח, A לבניין.
- **מוסד להשכלה גבוהה** – B לבניין.
- **בית ספר, גן ילדים** – B לבניין
- **בית חולים** – B לבניין
- **מרפאה** – B לבניין

בתוספת בנייה: עמידה בדרישות עירוניות לדירוג אנרגטי מזערי להלן:

- **מגורים** – הפיכת בניין לבניין גבוהה ו/או תוספת של עד 3 קומות – C ליח"ד, B לסך השטח החדש, תוספת של 4 קומות ומעלה – C ליח"ד, B לסך השטח החדש.
- **משרדים** – תוספת של עד 10,000 מ"ר – סך השטח הנוסף יהיה בדירוג B.

הערה: דירוג אנרגטי מינימאלי בהתאם לת"י 5282 רלוונטי לשטחים החדשים בלבד. על השטח הקיים לעמוד בת"י 1045 לבידוד תרמי.

3. כחניות אופניים: בבנייה חדשה מס' מקומות חניה לאופניים ומיקומם יהיה לפי:

- **בניין למגורים** – 2 מקומות לכל יח"ד, ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- **מעונות סטודנטים** – 1 לכל 3 מיטות, ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- **משרדים ותעשייה עתירת ידע** – 1 לכל 75 מ"ר, ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- **מסחר** – 1 לכל 100 מ"ר, ניתן למקם את כל מקומות החניה לאופניים המיועדות למסחר כחניות טווח קצר. שאר החניות ימוקמו כחניות טווח ארוך.
- **מוסדות חינוך** – בי"ס על יסודי – 1 לכל 5 תלמידים, בי"ס יסודי – 1 לכל 10 תלמידים, גני ילדים – 1 לכל 10 תלמידים. ניתן למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה ומוזאון** – 1 לכל 100 מ"ר, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **מרכז ספורט** – 1 לכל 200 מ"ר, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **אולמות תרבות, תיאטראות וקולנוע** – 1 לכל 10 מושבים, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **איצטדיונים** – 1 לכל 100 מושבים, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **שירותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)** – 1 לכל 150 מ"ר למעט בתי חולים לפי תקן ארצי. בתי אבות יחשבו כבתי חולים לצורך תקן זה, מומלץ למקם את כל מקומות החניה המיועדות למרפאות כחניות טווח קצר. מקומות החניה המיועדים לבית חולים ימוקמו כחניות טווח ארוך.
- **מוסדות ציבור אחרים** – 1 לכל 200 מ"ר, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **אכסון מלונאי (בתי מלון, אכסניות) ודירוג מוגן לאוכלוסייה מבוגרת** – 1 לכל 10 מיטות, ניתן למקם את כל מקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	10/05/2023
דיון באישור מדיניות (3)	14 - 0008-23

בבנייה חדשה מכוח תכנית מאושרת תקן החניה לאופניים שיחול הינו:

- **בבניין למגורים**, המוגדר כבניין רב קומות בתקנות התכנון והבנייה - רשאית הועדה לדרוש 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד. ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- **בבניין למגורים**, שאיננו רב קומות – יחול התקן הארצי, 1 ליח"ד. מקיום החניות במגרש בהתאם להנחיות המרחביות.
- **בבניין משרדים** בתכנית שהיא מחוץ לאזור ייעוד תעסוקה מטרופוליני, רשאית הועדה לדרוש 1 לכל 125 מ"ר.
- **במוסדות חינוך** לצורך עמידה בתקן ניתן לכלול חניות מחוץ לתחום המגרש, ובלבד שהחניות ימוקמו במרחק של עד 100 מ' הליכה משער הכניסה הראשי.

בתוספת בנייה תקן החניה לאופניים שיחול הינו:

- **במגרשים סחירים** (מגורים, משרדים, מסחר) יחול תקן החניה הארצי על השטחים הקיימים והמוצעים.
- **במגרשים ציבוריים** יחול תקן החניה הארצי (תקן מינימום) על השטחים הקיימים והמוצעים. לצורך עמידה בתקן ניתן לכלול חניות מחוץ לתחום המגרש, ובלבד שהחניות ימוקמו במרחק הליכה של עד 100 מ' משער הכניסה הראשי.

4. ניהול מי נגר עילי: נפח הנגר לניהול באמצעים של חלחול והשהייה יהיה לפחות על פי מחשבון תמ"א 22²², ובתנאי שלא נקבע נפח אחר בתכנית מפורטת הכוללת נספח ניהול נגר עילי על פי הנחיות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

הערה: ניהול מי נגר לפי הנחיות תמ"א 1 אינה מחליפה את הדרישה לשמירה על 15% שטחים פתוחים.

לעניין תוספת בניה: במגרשים לבנייני מוסדות ציבור בבעלות ציבורית בהן מבוקשת תוספת בניה, פתרונות הנגר יתייחסו לשטח ההתערבות בלבד ובאישור מהנדס העיר.

5. חסכון בצריכת מים: בבנייני משרדים ובנייני אכסון תירותי מעל 20,000 מ"ר תותקן מערכת מים נאספים למטרות גינון או/וגם לכיבוי אש או להדחת אסלות.

6. עמדת טעינה לרכב חשמלי:
בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
כמו כן, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

7. הוראות מיוחדות לבנייני מוסדות ציבור בבעלות ציבורית
▪ עמידה ביעדי המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא לבניה מאופסת אנרגיה במבני ציבור

²² https://www.gov.il/he/Departments/policies/policy_doc_upper_runoff

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	10/05/2023
דיון באישור מדיניות (3)	14 - 23-0008

- הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'
- ייושם גג מגונן (גג ירוק) ב-20% לפחות, אך לא פחות מ 250 מ"ר משטח הגג הפנוי ממערכות לרבות פאנלים פוטו-וולטאים.

באישור מהנדס העיר ניתן להמיר גג ירוק בגג כחול או חום.

לבניינים בשטח קטן מ-1,000 מ"ר יוגש נספח שווה ערך לנדרש בת"י 5281 לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ביחידת אדריכל העיר.

8. ניהול אנרגיה:

- ייצור אנרגיה: כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה. מבנים הנדרשים לדו"ח ניהול אנרגיה בתכנית, מחויבים להתקין מערכות לייצור אנרגיה בהיקף שלא יפחת מהערך הניתן במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
- אגירת אנרגיה: מערכת לאגירת אנרגיה תוקם בהתאם להנחיות דו"ח ניהול האנרגיה למי שנדרש לדו"ח זה בתכנית.
- חימום מים סניטריים: על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ 3.25 COP.²³ בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבנייה.
- הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.

9. עצים:

- שמירה, העתקה וכריתה של עצים, תהיה על פי פרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
- נטיעה: יש לפרט את סוג העצים לרבות קוטרם וגובהם, מתוך רשימת העצים המאושרים בהנחיות המרחביות פרק עצים.
- בית גידול העץ עבור עץ קטן, בינוני או גדול יהיה בעל נפח של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- על היזם לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה

²³ <https://www.sii.org.il/he> - חוק התכנון והבנייה – תקנה 24

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	10/05/2023
דיון באישור מדיניות (3)	14 - 0008-23ב'

■ תנאים להליך הרישוי

להלן התנאים שידרשו בתיק המידע ויפורטו בהחלטת הועדה.

- **עצים להעתקה:** בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- **עצים לכריתה:** בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי

■ תנאים להגשת בקשה

התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:

- חיסכון במים: פירוט סכמת המערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק ואופן העברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ומתוכננת העברת מים להשקיית גינות, יוצג מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
- תכנית פרישת גג כחול / ירוק על 50% משטח הגג.
- סימון חניות אופניים.
- עצים: סימון העצים בתכנית הראשית על פי נספח סקר העצים כולל ייעודם. בנוסף, יש להגיש תמונות העצים הקיימים

■ תנאים לקבלת היתר

- עצים: אם הבקשה כוללת העתקת עצים לשטח ציבורי: קבלת אישור פקיד היערות העירוני לקבלת העצים.
- הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.

■ תנאים להתחלת עבודה

- מינוי **ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות**, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למסמך זה.
- **בנייה ירוקה:** אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
14 - 2008-0008	דיון באישור מדיניות (3)

■ תנאים לתעודת גמר

- הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
- בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
- אנרגיה: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
- תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר²⁴.
- עצים:
 - עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את המדיניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-23 מיום 29/03/2023 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0006-23 מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים :

ליאור שפירא, חיים גורן, מיטל להבי, אלחנן זבולון

בישיבתה מספר 0008-23 מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את המדיניות

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי, מאיה נורי

²⁴ מסקנות עשויות להתייחס בין היתר לתחומים הבאים : הצגת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות של המתחם, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי, התקנת מערכת אגירת חשמל וכיוצא בזה.

מס' החלטה

<tr_yeshiva>

<ms_yeshiva>

<seif>