מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול החלטות מספר 23-0004
ח' אדר תשפ"ג 01/03/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:29
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, ענת בן לוי יליזרוב, ליאור שפירא, חן קראוס

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	אסף הראל	חבר מועצה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה
	פנינה קראוס חן	סגנית ראש העירייה
	חיים גורן	מ"מ וסגן ראש העיריה
	ענת בן-לוי יליזרוב	חברת מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אילנית לוזון	מנהלת אגף ושמאית הוועדה המקומית
	עו"ד פרדי בן צור	עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חדוה מזרחי	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אירית סייג-אוריון, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	אירינה זילברמן	מתכננת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול החלטות מספר 23-0004
ח' אדר תשפ"ג 01/03/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:29
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, ענת בן לוי יליזרוב, ליאור שפירא, חן קראוס

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 23-0002ב מיום 08/02/2023
			אישור פרוטוקול 23-0003ב מיום 15/02/2023
.1	1		תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 2022-13198/2022-13199 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
.2	114	507-0898189	בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית
.3	227	507-1111392	מסלנט 23-15 (אי זוגיים) דיון בהפקדה
.4	340	507-0931964	שמחה הולצברג - יפו ג דיון בהפקדה
.5	453	507-0915892	נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון בהפקדה
.6	566		מתחם לקסוס תובל 6 -תוכנית עיצוב דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)
.7	679		תכנית קרלטון דיון בהפקדה
.8	792	507-0643890	תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 23-0004ב' - - 1	**- תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 2022-13198/2022-13199** **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א**

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, מטעם ב"כ הוועדה עורכות 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.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>

<u>רקע קודם:</u>

בתאריך 26/10/2022 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תת"ל/70א.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011ב' 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 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>

גוש: 7078 חלקה: 3 תתי חלקות: 5, 15, 19, 20

כתובת: רחוב בן יהודה מס' 126

תובעים:

1. **תת חלקה 5 – בוקשטיין ילנה ובוקשטיין פליקס.**
2. **תת חלקה 15 – ששון יעל.**
3. **תת חלקה 19 – רשוקבן בלה.**
4. **תת חלקה 20 – לוי מנחם.**

בא כוח התובעים: עו"ד קמר משה יהודה

<u>תשריט סביבה:</u>

<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>

תת חלקה 5 - 1,094,152 ₪

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 23-0004ב' - - 1	**- תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 2022-13198/2022-13199** **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א**

תת חלקה 15 - 1,111,679 ₪
תת חלקה 19 - 1,717,102 ₪
תת חלקה 20 - 2,020,047 ₪

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חיים בן ארי):</u>
שינוי תוואי המתע"ן מתת קרקעי לעילי ומטרדים סביבתיים הנגרמים לבתי ודירות המגורים הגובלים בתוואי.
אובדן מקומות חניה צמודים לדירות כתוצאה מחסימת הכניסה לחצר מהרחוב.
פגיעה בשווי הדירות עקב אובדן מקומות חניה.
מגבלת נגישות אל החלקה לרכב תפעולי, מסחרי, הסעת בני אדם ורכב להובלת משאות וחומרי בנין.
מגבלת אפשרויות לתוספת בניה עפ"י תכניות תא/5000 ו-תא/3616/א.

<u>כתב השיפוי:</u>
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א 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.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.</u>

<u>תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל</u> :

- במצב תכנוני קודם תמ"א 23/א/4 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. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5 אשר קדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 23/א'/4 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.
- תמ"א 23/א'/4 קבעה כי מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א'/4 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- לאור כל האמור לעיל, **ההנחה העומדת בבסיס חוות דעת שמאי התובעים לפיה במצב קודם תוואי המסילה במצב קודם הינו תת קרקעי ובמצב חדש עילי הינה שגויה**.
- בניגוד לנטען בעלמא בחוות דעת שמאי התובעים בדבר המטרדים הנגרמים לנכסים הגובלים בתוואי הרכבת הקלה בהיעדר כל אסמכתאות ותימוכין, הרי שיישומה של תת"ל 70א' יוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים משביחים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.
- במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן, בין היתר, צמצום 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 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.
- יודגש כי רח' בן יהודה 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 בסביבה הקרובה של הנכס הנדון.
- זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם המבנה הנדון עלו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות שמוקמות מכוח תכנית תת"ל 70א, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.
- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 23-0004ב' - - 1	**- תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 2022-13198/2022-13199** **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א**

- כן אפנה כאמור לשומתו המייעצת של השמאי המייעץ דוד דדון ביחס למקרקעין ברח' ארלוזורוב 170 בתל אביב אשר אוזכרה לעיל, בגין תביעה לירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א', כבעניינו, במסגרתה נקבע בנושא האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', כי קיימת השבחה ניכרת הן לנכסי מגורים הצמודים לקו הרכבת הקלה והן לנכסי מסחר הצמודים לקו הרכבת הקלה.

- התייחסות לטענה בדבר קיומם של מטרדים הנגרמים לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי הרכבת הקלה במסגרת תת"ל 70א', מתוכננות עבודות שדרוג הרחוב מבחינת מרחב הולכי הרגל, התווית שבילי אופניים, צמצום מס' נתיבי הנסיעה של רכבים פרטיים והתווית מסילת הרכבת הקלה. כאמור לעיל הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit) המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה, סביבה נעימה ולא בולטת 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.
כלומר, לא רק שלא קיימת פגיעה בגין קיומם של מטרדים נטענים, אלא שקיימת השבחה.
על כך ניתן להיווכח עפ"י מחירי הדירות ברחוב בן יהודה שנמכרו לאחר אישור התכנית במחירים הגבוהים ממחירי הדירות שנמכרו בטרם אישורה. כמפורט לעיל, ניתן אף להיווכח כי שיעור עליית המחירים ברחוב בן יהודה בו עובר תוואי הרכבת הקלה היה גבוה יותר משמעותית לעומת שיעור עליית המחירים ברחוב דיזינגוף בו לא עובר תוואי רכבת קלה.

- התייחסות לתחשיב שמאי התובע:
תחשיב שנערך ביחס לדירות המגורים, הובאו בחשבון במצב התכנוני הקודם תוספות שווי כפולות בגין מקומות החניה, כלומר הן תוספת שווי עבור חניה צמודה והן תוספת שווי עבור מקומות החניה עצמם.
לא ברור מדוע ניתן כפל שווי כאמור עבור מקומות החניה בגין החניות הצמודות ובגין שווי מקומות החניה עצמם, עת הלכה למעשה מדובר באותו רכיב שווי.
משכך, יש לדחות את תוספת השווי הכפולה כאמור ולהביא בחשבון אך ורק את תוספת השווי במצב התכנוני הקודם בגין מקומות החניה.
- מניתוח העסקאות שהציג שמאי התובע, ו"בהתאמה לחודש 09/2016 ולמיקום", שווי דירות מגורים חדשות בנות 2-3 חדרים ברחוב בן יהודה 174 בבניין עם מעלית וחניה הוערך על ידי שמאי התובע בסך של 56,000 ₪. יוער כי שמאי התובע לא הציג תחשיב ונתוני התאמה לזמן ולמיקום. מנתוני ההשוואה שהציג שמאי התובע, מתקבלים ערכים (לפני ביצוע התאמות) של כ-48,700 ₪ .
- התייחסות לשיעור היוון שקבע שמאי התובע:
שיעור ההיוון שנקבע על ידי שמאי התובע הינו 2.5%. מדובר בשיעור היוון הנמוך מהמקובל למקומות חניה. שיעור היוון מקובל למקום חניה הינו לפחות 5.5%. בהתבסס על נתוני שמאי התובע (הגם שהובאו בחשבון נתוני שכירות גבוהים וללא הפחתה למו"מ), ובחלוקה בשיעור היוון של 5.5%, יתקבל כי שווי מקום חניה (לא במתקן) הינו כ-230,000 ₪ וזאת עבור מקום חניה פרטית מקורה (שאינה חסומה).

- **סיכום**
כמפורט לעיל, לא קיימת ירידת ערך לנכס הנישום מהסיבות הבאות:
תת"ל 70א' לא שינתה את תוואי מפלס קו המתע"ן ביחס לתמ"א 23/א'/4.
כפי שיפורט בתחשיב להלן, הבאתה בחשבון של חסימת הגישה לחניות, אינה מביאה לירידת ערכם של הנכסים הנדונים.
יש להביא בחשבון כי מימוש התכנית יבוצע לפחות בדחיה של 7 שנים ממועד אישורה ולפיכך יש להביא בחשבון את התועלת כלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה (ערר 9001/19 חברת פז נפט בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה (פורסם בנבו, 15.2.2022).
בקביעת שווי מצב חדש מכוחה של תת"ל 70א' יש להביא בחשבון גם את הגורמים והאלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. כמפורט בסקר המחירים דלעיל ופרוט הגורמים המשביחים, הקרבה לתוואי רכבת הקלה משביחה באופן ברור את שווי הדירה והחנות בעניינו.
התחשיב שערך שמאי התובע שגוי, כפי שהוסבר לעיל.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 23-0004ב' - - 1	**- תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 2022-13198/2022-13199** **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א**

לאור האמור לעיל וכמפורט בחוות דעתי, להערכתי לא קיימת כל פגיעה לנכסים הנדונים.

<u>תקציר חוות דעת עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:</u>

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

<u>היעדר זכות תביעה</u>

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, **מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם"**. **עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף**.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי התביעה ביחס לתת חלקה 19 הוגשה על ידי הגברת בלה רשוקבן, על אף העובדה כי אין היא בעלת הזכויות במקרקעין (בניגוד למצוין בתביעה), אלא שלזכותה רשומה הערת אזהרה בלבד ביחס לזכויות בתת חלקה זו.
- בעלת הזכויות בתת חלקה 19, כעולה מנסח הרישום, הינה הגברת בורשטיין רות, אשר לא הגישה את התביעה.

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		החלק ברכוש המשותף
105.42	מרתף+ראשית	ב		105/1489

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
ב	כחול	חניה		13.03
י	כחול	גג בטון		45.56
יד	כחול	גג זכוכית		1.36

בעלויות

רישום בית משותף	בוקשטין רות	ת.ז	0818892	בשלמות		8572/2008

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	יחום בניה אסיתות (בן יהודה 126) בע"מ				8572/2008/1007
הערת אזהרה סעיף 126	ברליאנט בלה				8572/2008/1010

- כלומר, **התביעה לא הוגשה על ידי בעלת הזכויות בתת חלקה 19**.
- **נבהיר, כי התובעת בלה רשוקבן (אשר צוין במסגרת התביעה כי שם משפחתה שונה מברליאנט המופיע בנסח הרישום) לא צירפה ולא הציגה כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לתת חלקה 19**.
- לאמור, **יחידת התובעים בלה רשוקבן כלל לא ביססה את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לתכנית תת"ל 70א' ביחס לתת חלקה 19**.
- **<u>לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדין, יש לדחות על הסף את התביעה ביחס לתת חלקה 19</u>**.
- למען הזהירות, יינתן להלן מענה לגופה של תביעה גם ביחס לתת חלקה 19 הנ"ל.

<u>חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>

- **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 התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.

- 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 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**.

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

- 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 התובעות 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 23/א/4 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', כדלקמן:
- **<u>תמ"א 23/א/4</u>** 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 בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 23/א/4, **<u>תמ"א 23/א/4 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</u>**.
- **כלומר, <u>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'</u>**.
- **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 23/א/4, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות**.
- **שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות**.
- **<u>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, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>**.
- **<u>כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 23/א/4 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש</u>**.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.

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

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 23-0004ב' - - 1	**- תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 2022-13198/2022-13199** **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א**

- שמאי התובעים התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- 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.
- 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).**
- **<u>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</u>**.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

<u>מענה לגופן של טענות</u>

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית 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.**

<u>הבאתן של זכויות מכוחן של תכניות תא/5000 ותא/3616א' כחלק משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם</u>

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים במסגרת חוות דעת שמאי התובע על הבאתן בחשבון של זכויות מכוחן של תכניות תא/5000 ותא/3616א' כחלק משווי הנכסים במצב התכנוני הקודם.
- יובהר, כי טענה זו הלכה למעשה לא כומתה בבחינת שווי הנכסים במצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובעים ובשל כך יש לדחותה על הסף.
- למעלה מן הנדרש יובהר, כי **תכנית כוללנית תא/5000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב, אשר 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 תא/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, **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 התכנית**.
- **יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה**.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 23-0004ב' - - 1	**- תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 2022-13198/2022-13199** **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א**

- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן, גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת 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. הליך שטרם בא לעולם בענייננו**.
- **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**.
- **משכך, אין להביא בחשבון כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם ביחס למקרקעין, זכויות מכוחה של תכנית תא/5000**.
- בעניינה של **תכנית תא/3616א'**, הרי שתכנית זו אושרה בחודש ינואר 2018, כלומר לאחר אישור של תת"ל 70א' ומשכך ברי כי אין להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א' זכויות מכוחה.
- **מהאמור עולה, כי יש לדחות הן על הסף והן לגופה את טענת שמאי התובעים לפיה יש להביא בחשבון כחלק משווי הנכסים במצב התכנוני הקודם זכויות מכוחן של תכניות תא/5000 ותא/3616א'**.

<u>שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי, מטרדים ונגישות</u>

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב בן יהודה כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- כן נטען בחוות דעת שמאי התובעים, בעלמא ובהיעדר תימוכין ואסמכתאות, כי ייגמרו מטרדים לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי המתע"ן וכי תיווצר מגבלת נגישות אל המקרקעין לרכב תפעולי, מסחרי, הסעת בני אדם רכב להובלת משאיות וחומרי בנין.
- **יש לדחות את טענות התובעים מכל וכל**.
- ביחס לתוואי קו המתע"ן, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 23/א/4, 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 התובעים, תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- זאת כאמור, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 23/א/4 שינתה הוראה זו וקבעה ש**מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט**.
- תמ"א 23/א/4 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 23/א/4 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' בן יהודה.
- **<u>יודגש, כי תמ"א 23/א/4 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט</u>**.
- 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 23/א'/4 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א/4.**
- **לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.**
- כן יש לדחות את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים בדבר המטרדים הנגרמים

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 23-0004ב' - - 1	**- תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 2022-13198/2022-13199** **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א**

לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי המתע"ן – טענה אשר נטענה בעלמא ובהיעדר כל אסמכתאות ותימוכין. 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.
- לא זו אף זו, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתאם לסקר מחירים אשר הוצג במסגרתה, ברי כי העלייה הגבוהה והחדה במחירי הדיור ברח' בן יהודה בין השנים 2015-2018 נובעת, בין היתר, כתוצאה מהשפעתה החיובית של תת"ל 70א'.
- כן יש לדחות את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים בדבר מגבלות הנגישות למקרקעין אשר נטענו גם כן בעלמא ובהיעדר כל תימוכין וכימות. נדגיש, כי בהתאם להוראות תת"ל 70א' ומסמכיה, לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
- יתרה מזו, נת"ע הצהירה מספר פעמים, לרבות במסגרת הליכי קידום ואישור התכניות בות"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין על ידי כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב וזאת בכפוף לתיאום ואישור מראש עם חברת נת"ע ועיריית תל אביב.
- **<u>מהמקובץ עולה, כי יש גם לדחות את טענות שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לשינוי תוואי המתע"ן, המטרדים הנטענים ומגבלת הנגישות</u>**.

<u>החניות</u>

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ככל ואכן תקבע חסימה ביחס למקרקעין מכוחה של תכנית תת"ל 70א', הרי שגם הבאתה בחשבון בבחינת שווי הנכסים לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א', תוך הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית זו ובהתאם לסקר המחירים אשר הוצג בחוות השמאית מטעם הוועדה המקומית, עולה כי לא חלה כל ירידה בערכם של הנכסים בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים נפלה שגגה מהותית באופן חישוב שוויו של מקום חניה. כפי שהוצג נכונה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, את שוויו של מקום חניה יש לקבוע לפי ערך מספרי אבסולוטי ולא כנגזרת משווי הנכס.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בבחינת שווי הדירות במצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובעים, הובא בחשבון שווי מקומות החניה בכפל, כלומר הן בשווין המלא והן תוך תוספת בשיעור של 10% לשווי כל נכס. ברי כי יש לדחות הבאה בחשבון כפולה של מקומות החניה במצב התכנוני הקודם, כפי שנקבע נכונה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת כלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות.
- **<u>לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקומות החניה, לא חלה ירידה בערכם של הנכסים</u>**.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 23-0004ב' - - 1	- תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 2022-13198/2022-13199 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

<u>סוף דבר</u>

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכסים מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', 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.

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 23-0004ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, ליאור שפירא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: בין רחוב בורמה לדרך בן צבי, בדופן הדרומית של שכונת קריית שלום, תל אביב-יפו.

כתובת: בורמה 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7065	מוסדר		209,217		218

גבולות התכנית על רקע ייעודי קרקע – מצב מאושר

גבולות התכנית על רקע תצ"א

שטח התכנית: 3.588 דונם

מתכנן: פרצוב ארכיטקטורה – תמר פרצוב
אדריכל נוף: חלי אלול צלניקר

יזם: חברת עזרה ובצרון
מגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה, חברת עזרה ובצרון וב"כ הדיירים (עו"ד נורית כהן קצב)

בעלות: עיריית תל אביב יפו ופרטיים

מצב השטח בפועל:

רחוב בורמה ממוקם בגבול הדרומי של שכונת קריית שלום, בדרום העיר תל אביב-יפו. שכונת קריית שלום מאופיינת בבנייה נמוכה (טיפולוגיה של רביעיות) ובחלקה מבני שיכון בגובה עד 5 קומות. בתחום התכנון שני מבני שיכון מאורכים, המהווים דופן בין השכונה ובין דרך בן צבי שהינה עורק תחבורה ראשי. מדרום, ישנה רצועת שטח ציבורי פתוח ובסמוך אליה עובר תוואי הרכבת הקלה. מבני השיכון הקיימים הינם בני 4 קומות, ללא קומת עמודים, בני 40 יח"ד בכל בניין, סה"כ קיימות 80 יח"ד. מרבית יחידות הדיור נותרו במצבן המקורי, בגודל כ-58 מ"ר. תכנית ההרחבות מאפשרת הגדלת הדירה בכ-24 מ"ר, עד 82 מ"ר. כ-10% מהדירות הורחבו במסגרת תוכנית הרחבות, כך ששטח ממוצע ליח"ד כ-61 מ"ר.

מצב תכנוני קיים:

3/06/13 (1983)

תכנית רישום לשיכונים ציבוריים (תרש"צ)
קביעת ייעוד מגורים עד 4 קומות, גן ציבורי ודרך.
שטח התכנון: כ-23 ד'.

תא\2230 (1989)

תכנית הרחבה המאפשרת הגדלת הדירה בכ-24 מ"ר, עד 82 מ"ר לדירה. בנין בטיפוס N.

מדיניות קיימת:

תא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו

תשריט אזור יעוד: אזור 804, אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4.
נספח עיצוב עירוני: הגובה המקסימאלי ע"פ תוכנית המתאר הינו 8 קומות, עם אפשרות עליית גובה עד 15 קומות.
נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מרחב להתחדשות עירונית, מאפשר תוספת של 1 רח"ק וסה"כ 5 רח"ק.
הנחיות מיוחדות: רחוב בן צבי הוגדר כרחוב פעיל ומעורב שימושים.

תכנית המתאר הותירה בידי הוועדה את שיקול הדעת בדבר הצורך בהכנת מסמך מדיניות לשכונת קריית שלום. לאור מיעוט התכניות המפורטות המקודמות במרחב השכונתי (אזור 804א' – קריית שלום) נעשתה התייחסות לנפחים, תמהיל יחידות דיור, מרחב ציבורי והקצאות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המפורטת.

גבולות התכניות המקודמות במרחב השכונתי על רקע תצ"א

מצב תכנוני מוצע:

תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי – בינוי. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומוסיפה זכויות בנייה והוראות בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. תחום התוכנית המוצע כולל 2 חלקות בייעוד מגורים במלואן (חלקות 219,217) ו-0.2 ד' נוספים (חלקי חלקה 218) בשינוי ייעוד מדרך למגורים, זאת לטובת תכנון מיטבי עקב צורתו הלינארית של המגרש.

תפישה תכנונית:

- הצבת המבנים - שמירה על הצבת המבנים בהתאם למקצב המבנים הנוכחי לאורך רחוב בן צבי, מבנים אלו קיימים בהעמדת "דמקה" ומתחדשים באמצעות תמ"א 38 (עיבוי או הריסה ובנייה), עד גובה 8.5 קומות, בתהליכים שונים. מיקום בנייה מגדלית נקודתית במפגש הרחובות החרמש ובורמה, תוך שילוב מוקד ציבורי בנוי.
- מערך הולכי הרגל - חיזוק הקישוריות צפון-דרום, בין פנים השכונה לשטח הפתוח לאורך רחוב בן צבי ולתחנת הרכבת הקלה. כמו כן בשמירת המעבר מזרח-מערב מרחוב בורמה לשטח הפתוח ממערב (פארק החורשות).
- מפלס הקרקע - קומת הקרקע בכל המבנים כוללת מבואות כניסה ורצועת גינון מכיוון רחוב בורמה, וכן חזית פעילה למסחר בקנה מידה מקומי הפונה לדרך בן צבי ולפנים השכונה (ללא מגורים). כל קומת הקרקע נשמרת בזיקת הנאה לשהייה ומעבר של הולכי רגל, למעט אזורים בהם יש מערכות פרטיות. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע בתכנית העיצוב.

עקרונות הבינוי:

- הקמת שלושה מבני מגורים חדשים בגובה 7 קומות + קומת גג חלקית בנסיגה, ובניין רביעי מזרחי בגובה 15 קומות. תתאפשר תוספת קומה למבנים המרקמיים לטובת הפחתת התכסית של מגדל המגורים, הנפחים הסופיים ייקבעו בתכנית העיצוב תוך השארת גמישות להתאמת הבינוי לתמהיל הסופי שייקבע.
- תוספת של 118 יח"ד למצב הקיים, סך הכל 198 יחידות דיור חדשות (בצפיפות מוצעת של 55 יחידות לדונם). רח"ק התוכנית המוצעת ממצה את הרח"ק המקסימאלי המתאפשר בתכנית המתאר – רח"ק 5 (4+1).
- קווי הבניין המוצעים (ראה תשריט מוצע): דרומה ומערבה - 0, צפונה לרחוב בורמה/החרמש – 2-3 מ', צפונה כלפי בנייה סמוכה – 6 מ' ומזרחה - 4 מ'.
- מרווח בין בניינים לא יפחת מ-8 מ'. בסמוך לבנייה מגדלית יישמר מרווח של כ-10 מ'.
- תכסית בינוי מוצעת עד 65%.
- לאור סמיכות לתחנת הרכבת הקלה וצורתו של המגרש הפרויקט מקודם ללא חניה. על כן בתת הקרקע מתוכנן חלל לשימוש מסחרי בהיקף של כ-30% משטח המגרש בתפקוד עצמאי.

תמהיל הדירות:

תמהיל הדירות המוצע מאפשר מגורים למגוון אוכלוסיות באזור. התמהיל כולל לפחות 25% יח"ד קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 60 מ"ר, לפחות 30% מיח"ד בשטח כולל (פלדלת) של 80-70 מ"ר.
ומאפשר פתרון מיגון משולב הכולל ממ"דים וממ"קים. תמהיל הדירות יקבע סופית בתכנית העיצוב.
דירות התמורה כוללת תוספת של 12 מ"ר + מרפסת, בממוצע של כ-72 מ"ר ליח"ד.
שטח ממוצע ליח"ד יזם כ-59 מ"ר.

הקצאה לצרכי ציבור: בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית, בשכונת קריית שלום מאזן חיובי של שטחי ציבור, שכן מרבית השכונה בנויה בטיפולוגיה של רביעיות עם אפשרות להרחבת גודל הדירות הקיימות, ללא תוספת יח"ד. על כן לא צפויה תוספת יח"ד משמעותית בשכונה.

- שטח למבני ציבור: שטח מבונה ציבורי בהיקף של כ- 700 מ"ר בקומה אחת המתוכנן במשולב בקומת הקרקע של המבנים, כניסות ותפקוד באופן עצמאי ממבני המגורים. לבקשת אגף הנכסים התווספו לשטחים הציבוריים שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כ-15% מהשטחים העיקריים העיליים המיועדים לשטחי ציבור.

תשריט מוצע:

תכנית קומת קרקע ופיתוח עקרוני

תחבורה: בהתאם לחוו"ד התחבורתית מאגף התנועה

- התכנית המוצעת מגדילה את חתך רח' בורמה ל-2.5 מ' לטובת הרחבת המדרכות ותוספת נטיעות על ידי זיקות הנאה למעבר ושהייה בקומת הקרקע.
- התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לשתי תחנות הקו הירוק של הרק"ל: תחנת גיתית (כ-230 מ' מהתכנית) ותחנת אבו כביר (כ-120 מ' מהתכנית), בסמוך לנת"צ על דרך בן צבי.
- שבילי אופניים – בגבולה הדרומי של התכנית, בדרך בן צבי, מתוכנן שביל אופניים דו-סטרי במסגרת תכנית רק"ל הקו הירוק. מצפון לשטח התכנון, ברח' ישראל גורי, קיים שביל אופניים חד-סטרי לכל כיוון, אשר מאפשר נגישות לכיוון צפון.
- הנגישות הגבוהה לתחבורה ציבורית בשכונה כולה ובפרויקט זה בפרט, אפשרה לקדם פרויקט ללא חניה תת קרקעית. המסחר המתוכנן במתחם בעל אופי שכונתי-מקומי, ומיועד לשרת את דיירי המתחם והשכונה הקרובים. לפיכך, אינו מצריך הגעה ברכב וביקוש לחניות צמודות. יתרה מזאת, נקבע תקן חניה 0 בכדי לעמוד במגבלות הבדיקה הכלכלית וצורתו החריגה של המגרש.

איכות הסביבה: התכנון מייעד עירוב שימושים מצומצם ונקודתי של מסחר בקומת הקרקע ותת הקרקע ולא בקומות עליונות של המבנים. על כן ניתן פטור מהכנת נספח סביבתי.
במסגרת התכנון נדרש לתת מענה לחדר טרפו סמוך. מיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	147% (בנוי בפועל)	500%
	מ"ר	**4995** (בנוי בפועל)	17940
זכויות בניה לקומה	אחוזים	37%	-
	מ"ר	1251 מ"ר (משתנה)	-
גובה	קומות	4	3 מבנים עד 7 קומות+ גג חלקית מבנה בן 15 קומות
	מטר	11	54 גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר גובה קומת קרקע
תכסית		32%	55%
מקומות חניה		0	0

הדמיה מצפון:

הדמיה מדרום מערב:

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

פרויקט מסוג פינוי בינוי הינו הליך ארוך ומורכב, אשר משנה את המרחב הקיים ובכך משפיע על המרקם החברתי והקהילתי באזור. הליכי השיתוף ציבור וההליכים החברתיים, אשר נערכו במסגרת פרויקט זה, באו במטרה להתאים את מרחב התכנון החדש לצרכי הדיירים הוותיקים הקיימים, לצורך התחדשות

והעלאת איכות החיים של התושבים, ותוך שמירה על הקהילה הקיימת ומתן אפשרות לדיור הולם ובר-תחזוקה.
בתאריך 30.8.21 התקיימה תת-ועדה לשיתוף ציבור, בה הוצג הפרויקט ומתווה שיתוף הציבור המוצע, הכולל קשר אישי עם התושבים ובעלי הזכויות ומפגשים פתוחים לאורך כל תהליך התכנון. חברי הועדה אישרו את מתווה שיתוף הציבור שהוצג.
טרם הדיון בתכנית להפקדה בוועדה המקומית, התקיימו מספר אסיפות דיירים, כנסים, מפגשים, הן ברמת הדייר הבודד, דרך ועד הבניין, ועד לכלל המתגוררים בפרויקט. בכל מפגש הוצגו והוסברו חלופות התכנון, נשאלו שאלות ונענו תשובות.
במתחם הפרויקט המיועד להתחדשות: 2 בניינים (10 כניסות) ובהם 80 יחידות דיור, מתוכן 4 דירות דיור ציבורי (חלמיש) ו- 76 בבעלות פרטית.
החל מתחילת קידום התכנון ועד הפקדתו נערכו כ-15 מפגשים עם נציגות הדיירים ועם כלל דיירי המתחם בנקודות זמן מהותיות בקידום התכנון.
המלצות הנספח החברתי ורצונות הדיירים הוטמעו בתכנון המוצע ככל הניתן.

במתחם נערך דו"ח חברתי בשני שלבים, מיפוי ראשוני ודוח חברתי מלא הכולל המלצות להטמעה בתכנון והמלצות לליווי הדיירים, בהתבסס על ראיונות עומק בקרב 40 מדיירי המתחם (50% מיחידות הדיור).

תיאור ההסכמות:

תהליכי השיתוף, שנערכו לאורך התכנון ולקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, כללו הכנת דו"ח חברתי, התייעצות עם הדיירים, בחירה וליווי של נציגות הדיירים והתייעצות רחבה יותר עם תושבי השכונה. **כל אלו ועוד תרמו מאוד לקידום ההסכמות במתחם הפרויקט, וכיום ישנה הסכמה גורפת לקידום הפרויקט על ידי רוב בעלי הדירות.**
יחד עם זאת ישנם כמה בעלי דירות שהביעו רצונם לחתום הישר מול היזם הנבחר, בנוסף ישנן מספר דירות בעלות סוגיות משפטיות (ירושה, דיור ציבורי).

זמן ביצוע:
שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0898189	שם התכנית תא/מק/5059- התחדשות בורמה 20-38	מגיש התכנית חברת עזרה וביצרון לשיכון בע"מ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית מרצוב ארכיטקטורה
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 חלה 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:			

	תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית מאפשרת התחדשות עירונית בשכונת קריית שלום, במתווה של פינוי בינוי, ובוללת הריסת 2 מבני שיכון קיימים והקמת 4 מבנים חדשים, בני 13-8 קומות, תוך מתן פתרונות סינון, נגישות ותנועה	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה הלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	תוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לבתחמי התכנון.	אזור תכנון 804א' – קריית שלום	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	+ השכונה מתוכננת בתכניות מפורטות אשר כוללות את כל התיבטים הרלוונטים להתחדשות עירונית.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: **- מתחם התחדשות עירונית**		יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית ס' 5.3.2 • הועדה רשאית לאשר רחייק 1 מעל לרחייק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. • הועדה רשאית לאשר ניוד זכויות בין המגרשים כל עוד הרחייק הממוצע בכל המגרשים הסחירים אינו עולה על הרחייק המרבי המותר לפי תא/5000	+ מתחם התחדשות עירונית: התכנית כוללת רחייק ממוצע של 5, המהווה דרגה אחת מעבר לקבוע באזור היעוד ותוספת קומות נוספות בדרגה אחת מעל לנספח העיצוב.
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד תקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 3.2.4 מקבץ שימושים ראשי-מגורים	ייעוד מבא"ת מגורים ד'
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 3.2.4 (א) מקבץ שימושים ראשי-מגורים	+ צפיפות: 55.7 יח"ד לדונם.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	**מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.** בקומת הקרקע – מסחר 1 ס' 3.2.4 (א)4	+ מסחר 1

		שימושים כלליים לפי סי' 3.1.1 (ו) – שימוש למבנים ומוסדות ציבור	+ התכנית כוללת שימושים ציבוריים בקומות מבוטות
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבנית המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סי' 3.2.4 (ב) גודל מגרש: • מתחת ל-0.5 די: רחק 2.5 • 0.5-1.5 די: רחק 2.5-3 • מעל 1.5 די: רחק 2.5-4 **תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (הקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)**	+ גודל התכנית כ-3.3 די (מעל 1.5 די) ועל כן רחייק 4, ובנוסף רחייק 1 נוסף עייפ אזור התתחדשות העירונית.
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי חייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	**סי' 3.1.4 ב' – מתחם התחדשות עירונית** סי' 3.1.4 ח' – מרפסות למגורים סי' 3.1.4 ו': רחייק אחד נוסף למצללות לשימושים ציבוריים	+ התכנית חלה במתחם להתחדשות עירונית - תוספת 1 רחייק. + +
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סי' 3.1.5 (א) בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל חקרקע סי' 3.1.5 (ד) יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים	+ שטחי הבניה המקסימליים על פי ע1 + יותרו שימושי מסחר 1 בתת הקרקע
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' העליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות)	סי' 4.2.2 (א) 1 – גובה הקומות על פי נספח העיצוב סי' 5.3.2 ועייפ אזורי התתחדשות עירונית ועייפ סי' 4.2.5 בניה נקודתית חריגה לסביבתה סי' 4.2.2 (א) 3 סי' 4.2.2 (ג) – גובה קומות	בניה משולבת של מבנים בני 8 ו- 15 קומות. מתאפשרת עליית מדרגת גובה מתוקף מתחם להתחדשות עירונית. + +
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	+ תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח. +
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חומרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	**מהות התקצאת לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית, כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	+ תואם חוו"ד יחידה אסטרטגית

	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	3.8.1 (ה) 3.8.2 (ה) דרך מקומית דרך בן צבי – דרך עורקית רב עירונית על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"א 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ, על שינוייהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון. קו חבניין לא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו חבניין של רוב חבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, לשיקול דעת הוועדה צמצום המרחק משיקולים אורבניים (סי 2.ג.3.8.2) מתע"ן על דרך בן צבי: תוואי קו המתע"ן יסומן בתכניות ויוטמע בתכנית כל ההוראות הרלוונטיות. תיבחן התאמת הוראות התכנית לקו מתע"ן עתידי בהתייחס לשימושים, קו בניין למרתף, עיצוב קומות הקרקע, גישות וסתרונות חניה (סי 3.8.4) 3.8.7 תקן החניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף על פי התקנות.	+ חוו"ד תחבורתית ביטול מקטע ברחוב בורמה והפיכתו לשצ"פ עי"פ תמ"מ 5, סי 6.2.4(ב), קו בניין עי"פ תכנית המתאר. קו הבניין כלפי רחי בן צבי הוא 0, כולל חזית מסחרית, ואת על מגת ליצר חזית פעילה ורציפה כלפי רחוב קיבוץ גלויות + תוואי המתע"ן מוטמע בנספח הנוף + תקן 0 בסמכות הועדה לקבוע בתכנית בהתאם לתקנות החניה
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנאיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) סעיף 4.4.6 בנייה ירוקה (4.4.3)	התכנית כוללת בינוי נובל בדרך עורקית רב עירונית עם זאת על פי המלצת הרשות לאיכות הסביבה אין צורך בחוות דעת סביבתית נוסח תוספת הבינוי מעשית בחוקפים מינוריים ואינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים אשר כבר היום משמש למגורים. נערך תיאום מול הרשות לאיכו"ס. סי 6.10 מוניחים להיבטים של בניה ירוקה
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מערש המיועד לתשתיות (4.6.1)	**בכל שטח התוכנית**	שטח פנוי לחלחול סי 4.6.4	+ +

הנחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי סגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)		ביוב סי 4.6.5	נספחי מים, ביוב, ניקוז

שימוש בסעיפי חוק בסמכות התוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (8) – שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידיר, (16) – הוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ איחוד וחלוקת לא מסכמת בעלים
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין המבוא בתכנית	+
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים	+
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	+

תצהיר והתייחסות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמשומן בסעיף (ג) בסופס זח.			
מהנדס/ת הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		29/3/22
יועצ/ת המשפטי/ת ליועה"ר			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוון, עו"ד	24389976-7		29.3.2022

ח ברוש | דוסב

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות הועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התושבים פנו אל מינהל ההנדסה בבקשה לקידום תכנית, היות ופניותיהם ליזמים פרטיים לא צלחו. לאור זאת, פנינו לחברת עזרה וביצרון שתקדם תכנית ביוזמת הוועדה המקומית.
בדיקה כלכלית של ההצעה מצביעה על היתכנות כלכלית חיובית המצויה ברף התחתון. ניסיון העבר מצביע כי כלכליות של תכניות התחדשות עירונית גדלה עם הזמן וכך גם התמורות.

על כן מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0898189	שם התכנית תא/מק/5059- התחדשות בורמה 20-38	מגיש התכנית חברת שרה וביצרון לשיכון בע"מ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית פרצוב ארכיטקטורה
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 חלה 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 המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מאפשרת התחדשות עירונית בשכונת סביון, שיכון, ממזרח של מגרש בנין, המהווה חריגת 2 קבוצי שיכון קיימים והקמת 4 מגדלים חדשים, בגי 15-8 קומות, תוך שתי פתרונות מגוון, גושות ורצפה.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית לבתי יחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, למפורט להלן.

הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת הוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 804אי – קריית שלום	יתולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	+ השכונה מתוכננת בתכניות מפורטות אשר כוללות את כל החיבטים הרלוונטים להתחדשות עירונית.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים הממורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: **- מתחם התחדשות עירונית**		יתולו הוראות מתחם התחדשות עירונית סי' 5.3.2 • תועדה רשאית לאשר רחייק 1 מעל לרחייק המירבי ובניה נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. • תועדה רשאית לאשר מיזוג זכויות בין המגרשים כל עוד הרחייק הממוצע בכל המגרשים הסחירים אינו שולח על הרחייק המרבי המותר לפי תא/5000	+ מתחם התחדשות עירונית: תתכנית כוללת רחייק ממוצע של 5, המהווה דרגת אחת מעבר לקבוע באזור היעוד ותוספת קומות נוספות בדרגת אחת מעל לנספח העיצוב.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל המגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 3.2.4 מקבץ שימושים ראשי-מגורים	ייעוד מבאיית מגורים ד'
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 3.2.4 (א) מקבץ שימושים ראשי-מגורים	+ צפיפות: 55.7 יחיד לדונם.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	**מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.** בקומת הקרקע – מסחר 1 ס' 3.2.4 (א)4	+ מסחר 1

		שימושים כלליים לפי ס' 3.1.1 (ו) – שימוש למבנים ומוסדות ציבור	+ תתכנית כוללת שימושים ציבוריים בקומות מבונות
קביעת שטחי בניות - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבנית המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 3.2.4 (ב) גודל מגרש: • מתחת ל-0.5 ד': רחק 2.5 • 0.5-1.5 ד': רחק 2.5-3 • מעל 1.5 ד': רחק 2.5-4 **תוספת שטחי בנית עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (הקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)**	+ גודל התכנית כ-3.5 ד' (מעל 1.5 ד') ועל כן רח"ק 4, ובנוסף רח"ק 1 נוסף עפ"י אזור החתחדשות העירונית.
קביעת שטחי בניית חעולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם תוועדה רשאית לקבוע שטחי בנית חעולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	**ס' 3.1.4 כ' – מתחם התחדשות עירונית** ס' 3.1.4 ח' – מרפסות למגורים ס' 3.1.4 ו': רח"ק אחד נוסף למצללות לשימושים ציבוריים	+ התכנית תלה בנותחם להתחדשות עירונית - תוספת 1 רח"ק. + +
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח חעיר**	ס' 3.1.5 (א) בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי חבניה שמעל הקרקע ס' 3.1.5 (ד) יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים	+ שטחי חבניה המקסימליים על פי ע1 + יותרו שימושי מסחר 1 בתת הקרקע
קביעת גובה הבניית ותוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות)	ס' 4.2.2 (א) 1 – גובה הקומות על פי נספח העיצוב ס' 5.3.2 ועפ"י אזורי התחדשות עירונית ועפ"י ס' 4.2.5 בניה נקודתית חריגה לסביבתה ס' 4.2.2 (א) 3 ס' 4.2.2 (ג) – גובה קומות	בניה מושלבת של מבנים בני 8 ו- 15 קומות. מתאפשרת עליית מדרגת גובה מתוקף מתחם להתחדשות עירונית. + +
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	+ תנאי לחיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח. +
הקצאות לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדת תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאות ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית, כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	+ תואם חוו"ד יחידה אסטרטגית

הוראות למרכיבי תתבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תבאים: דרכים (3.8.2) חפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תתבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תתבורה**	3.8.1 (ת) 3.8.2 (ת) דרך מקומית דרך בן צבי – דרך עורקית רב עירונית על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"א 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ, על שינוייהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון. קו הבניין לא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבנייינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, לשיקול דעת הוועדה צמצום המרחק משיקולים אורבניים (סי' 2.3.3.8.2) מתע"ץ על דרך בן צבי: תוואי קו המתע"ץ יסומן בתכניות ויוטמע בתכנית כל ההוראות הרלוונטיות. תיבחן התאמת הוראות התכנית לקו מתע"ץ עתידי בהתייחס לשימושים, קו בניין למרתף, עיצוב קומת הקרקע, נגישות ופתרונות חניה (סי' 3.8.4) 3.8.7 תקן חניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף על פי התקנות.	+ חוו"ד תחבורתית ביטול מקטע ברחוב בורמה והפיכתו לשצ"פ ע"פ תמ"מ 5, סי' 6.2.4(ב), קו בניין ע"פ תכנית המתאר. קו הבניין כלפי רח' בן צבי חוא 0, כולל חזית מסחרית, זאת על מנת ליצר חזית פעילה ורציפה כלפי רחוב קיבוץ גלויות + תוואי המתע"ץ מוטמע בנספח הנוף + תקן 0 בסמכות הועדה לקבוע בתכנית בהתאם לתקנות החניה
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) חנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) סעיף 4.4.6 בניית ירוקה (4.4.3)	התכנית כוללת ביטוי גובל בדרך עורקית רב עירונית עם זאת על פי המלצת הרשות לאיכות הסביבה אין צורך בחוות דעת סביבתית נוסח תוספת הביטוי נעשית בהיקפים מינוריים ואינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים אשר כבר היום משמש למגורים. נערך תיאום מול הרשות לאיכו"ס. סי' 6.10 מתייחס להיבטים של בניה ירוקה
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)	**בכל שטח התוכנית**	שטח פנוי להלחול סי' 4.6.4	+ +

	תנאיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	ביוב סי 4.6.5	נספחי מים, ביוב, ניקוז

	שימוש בסעיפי חוק בסמכויות מתן פטור המתאה - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית פולנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א62)(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 יחידות, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ איחוד וחלוקה לא הסכמת בעלים
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר והתייחסות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמוסמן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		29/3/22
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389766-7		29.3.2022

ון ברעוב | דוגמה

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-22ב' מיום 06/04/2022 תיאור הדיון:

עדי בן שטרית: תוכנית שהתושבים ניסו לקדם עם יזמים פרטיים ולא צלחו. ביקשנו מעזרה ובצרון סיוע בקידום התכניתו\ ואכן בשנתיים האחרונות אנחנו עובדים יחד בשיתוף פעולה לגיבוש וקידום תוכנית. התוכנית מחזקת את דרך בן צבי, מוסיפה תמהיל מגוון של יח"ד ושטחי ציבור ומסחר.
אדריכל עומרי שפסר: מציג את התוכנית
חן אריאלי: לגבי הקצאה לצורכי ציבור. האם זה יהיה מצב גם בעתיד שטחי הצבור? כי העובדה שיש מבנים ישנים בצורה של רבעיות מלמדת אותנו שחלק מהם אמורים להתחדש ואז צריך לחשב שטחי ציבור באופן שמסתכל על העתיד שיעמוד לשימוש ההתחדשות שתהיה שם ולא רק כרגע למה שנמצא שם.
האם שבילי האופנים שמתוכננים שם האם הם חלק רשת שבילים, האם הרישות צפוף מספיק בעיניכם? האם כניסת השבילים דווקא במקומות שמוקפים כבישים סואנים לא צריכה להיעשות יעיל יותר כדי לוודא הרשת לא נגדעת בהסתכלות בחיבור לרשת אופניים בכל העיר שמתרחשת עכשיו? מה בנוגע להצללה טבעית לאורך כל שביל האופניים כמו צמחי יעודית?
מלי פלישוק: איזה שימושים מסחריים אתם מתכננים בתת קרקע יש כאן חידוש?
עדי בן שטרית: שימושים מסחריים בתת הקרקע יכולים להיות סטודיו למחול או חדר כושר למשל.
מבחינת שטחי הציבור כמובן שהחישוב של סך שטחי הציבור נעשה בהנחיית היחידה האסטרטגית, תוך בחינה של מוסדות הציבור בשכונה והוא תואם את המצב העתידי בשכונה. לגבי שביל האופניים הוא לא במסגרת התוכנית שלנו הוא נמצאת לצידנו אבל זה לא מתפקידנו לענות על כך. אולם אנחנו כן שומרים על מעברים בין הבניינים וגם מעבר של אופניים והולכי רגל בין רח' בורמה לבן צבי.

גיליה ברגר: קביעת שטחי הציבור נעשה על ידי העיריה שקובעת אותם והיחידה האסטרטגית. קבלנו פרויקט שנכנס בצפיפות מאוד גבוהה בשכונה שערכי הקרקע לא גבוהים לא בעבר ולא עכשיו. הרעיון של שטחי תת הקרקע הוא של עדי בסיס מצוות דרום וחשוב להגיד שנעשה מאמץ להכניס ברחק הזה את המדיניות העירונית למסחר מקומי וגם להניס שטחי ציבור וגם להגיע לכלכליות בפרויקט שיש לא מעט ממ"קים. בנוגע לשבילי האופנים זה לא רלוונטי לתוכנית הזו.
עדי בן שיטרית: שבילי האופנים הם במסגרת חתך הרח' של בן צבי הם לא חלק מהתוכנית שלנו אבל אנחנו שומרים על מעברים בין הבניינים שתהיה נגישות לשבילי האופניים גם מדרום ומצפון.
חן אריאלי: הקצאה לצורכי ציבור האם לוקחים בחשבון תמונת עתיד?
עדי בן שיטרית: את שטחי הציבור אנחנו מקבלים עם היחידה האסטרטגית שבוחנת את מצב השכונה והצרכים העתידיים ומטמיעים אותם בתכנון. בתכנית זו יש 700 מ' שטח ציבורי בקומת הקרקע איכותי לטובת השכונה.
אירית סייג: קרית שלום היא ברובה שכונת צמודת קרקע ויש לה רק שוליים שמתחדשים. תוכנית אחת כבר אישרתים בצפון השכונה של אפוטושו ויש עוד תוכנית שתהיה בקרוב. אלו תוספות הזכויות וההזדמנויות היחידות לקבל עוד שטחי ציבור בשכונה.
ליאור שפירא: מה זה מוזיל הענין שאין שם חניה
רוני: ענין אי החניה היא לא לטובת הפרויקט יש בעצם השפעות מקזזות. כאשר לא בונים מרתף חניה עלות החניה שהיא בערך 3500 X 40 היזם חוסך 120 אלף במקום חניה לדירה. מצד שני מחיר הדירה נמוך יותר ואנחנו מפחיתים כ 200 250 אלף ₪ לדירה תלוי בגודל הדירה.
ליאור שפירא: הדירות הללו צריכות נמוכות יותר ברבע מיליון ₪ גרוסומודו
רוני קינסברונר: לא, זו פונקציה של גודל הדירה. ההנחה שדירות קטנות הם פחות רגישות להיעדר חניה מאשר דירות גדולות שמעידות על הרכב משפחתי שונה. זה מוזיל בערך ב 150 אלף ₪.
זה 1,800,000 לדירה של 50 מ'
רוני קינסברונר: הפרויקט מהודק מבחינה כלכלית. כך ש 30% הדירות יהיו ממקים ושימשיך המומנטום.
דינור ישראל: 50מ' מראה שווי של 30 35 אלף ₪ לפי סקר.
ליאור שפירא: נאשר את התוכנית להפקדה פה אחד

בישיבתה מספר 22-0012ב' מיום 06/04/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה כפוף לתנאים הבאים:
תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון וחיים גורן.

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

<u>דיווח הערות מינהל התכנון לתכנית לפי סעיף 109א:</u>
התקבלה הערה טכנית של המחוז לעניין שטחי המצללות לשטחים הציבוריים.
בהתאם להערה הטכנית מוצע להוסיף סעיף לתקנון כדלהלן: יותרו מצללות או סככות צל לשימושים הציבוריים בלבד, אשר ככל שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, בהיקף של עד 300 מ"ר.

בישיבתה מספר 23-0004ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת להוסיף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן: "יותרו מצללות או סככות צל לשימושים הציבוריים בלבד, אשר ככל שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, בהיקף של עד 300 מ"ר".
לתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, ליאור שפירא

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

מיקום: חלקה הדרום - מזרחי של שכונת שפירא.
התוכנית גובלת ברחוב מסלנט ממזרח, שד' חכמי ישראל מצפון ורחוב בית חדש מדרום.
בסמיכות לבית הקברות המוסלמי-שייח מוראד מדרום מערב ומבני מגורים בדופן המערבית.

כתובת: רחוב מסלנט 15-23 (אי זוגיים), רחוב בית חדש 9, רחוב חכמי ישראל 116
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6974	מוסדר	חלק	117, 116	

שטח התכנית : 3.22 דונם

תכנית זו מקודמת ביוזמת בעלי הדירות בסיוע עזרה וביצרון אשר קידמה הליך תכנוני טרם מכרז יזמי.
לאור מגבלות מרחב התכנון, תכנית זו מקודמת בהתאם לסעיף 62א (א)(21) לחוק התכנון והבניה (תיקון 139 -קביעת הוראות בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש, כהגדרתה בסעיף 70א, בהתאם להוראות סעיף 70ב ובכפוף לתנאים הקבועים בסימן ד') ובהתאמה לתכנית המתאר וסעיף 62א(ד)(1א)(ב)(3) לחוק.

מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
יזם: עזרה וביצרון בשם בעלי הנכסים ב"כ עו"ד אילת בהרי ועו"ד יעל בועז.
בעלות: פרטיים, חלמיש (קיימות 4 יח"ד ציבורי), עת"א (בעלות על תחום הדרך)
מתכנן: הפלטפורמה העירונית בע"מ

מצב השטח בפועל:

בתחום הקו הכחול קיימים 2 מבני שיכון בני 4 קומות: מבנה צפוני בהפניה לכיוון שד' חכמי ישראל הכולל 16 יח"ד. מבנה דרומי בהפניה כלפי רחוב מסלנט, כולל קומת קרקע מונמכת לשימוש מסחרי בהפניה לכיוון רחוב בית חדש. המבנה כולל 24 יח"ד ו-7 יח' מסחר (לפי היתר)- סה"כ 40 יח"ד בשני המבנים בשטח ממוצע ליח"ד קיימת כ-69 מ"ר. (עיקרי, לפי היתר כולל שטחי מרפסות)
מצפון חלקה בייעוד דרך הכוללת חניות ניצבות לאורך שד' חכמי ישראל.
רחוב מסלנט הממוקם בדופן המזרחית של הפרויקט משופע מצפון לדרום (הפרש מפלסים בין החלק הצפוני לדרומי של כ-3 מ'). בדופן המזרחית של רחוב מסלנט, קיימים פרויקטים בתהליך היתר תמא 1\38 לחיזוק ותוספת.
מצפון קיים שטח ציבורי - מרכז קהילתי שכונתי.
ממערב הפרויקט גובל בחלקת בית הקברות המוסלמי שייח' מוראד.

מדיניות קיימת:

תכנית אב שכונת שפירא (2006) - תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין גובה הבינוי, שימושים ופיתוח.
התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית.
מסמך המדיניות מגדיר את מרחב השיכונים בדופן מסלנט כ"אזור ללא שינוי" בשימושי מגורים(שיכונים).

תא\9142-עדכון תכנית האב –מדיניות שכונת שפירא (2022)
נועד להגדיר מתווה התחדשות כולל לשכונה בהבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה , איזון גובה הבינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. לאור מתווה קידום התכנית מומלצת חריגה ממדיניות תא \9142 לנושא הקצאת קרקע לשטחי ציבור (ניתנת הקצאה מבונה כחלף) ודיור בהישג יד בהתאם למדיניות הדיור העירונית.

תא\5000 –תכנית המתאר (2016)

- **תשריט יעודי קרקע**: שכונת שפירא - אזור 803, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.
  שימושים מותרים - מגורים וקומה מסחרית בקרקע, התכנית מגדירה **רח"ק מירבי 3.0.**
- **נספח עיצוב עירוני:** גובה בינוי לפי תכנית עד 4 קומות.
  תכנית זו חורגת ממגבלת מספר הקומות המותרת בתכנית המתאר ולכן מקודמת מתוקף סעיף 62א(א)(21) לחוק התו"ב.
- **מתחמי הוראות מיוחדות**: אזור 803 – דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה מדיניות שכונת שפירא תא/9142 אושרה בשנת 2022)

מצב תכנוני קיים:

- **תא\ 594** (1962)-
  קביעת אזור מגורים, הגדלת שטח לבנייני ציבור והתווית דרכים.
  שטח התכנון: 10.5 ד'
  זכויות בניה: נגזרות כפונקציה של מס' יח"ד מקסימאלי וטיפוסי בניה מוגדרים בכל מגרש.
  התכנית קובעת צפיפות של עד 135 יח"ד בשטח התכנית.
  גובה בניה לא יעלה על 4 קומות, שימוש מותר – מגורים וחזית חנויות.
- **תא\ 2408** –(1989)- תכנית הרחבות.
  יעוד קיים: מגורים וקומת חנויות
  מקנה תוספת שטח של 22 מ"ר לכל יח"ד.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. קידום הליך התחדשות בהתאם לתיקון 139 (סעיף 62(א)21) לחוק התכנון והבניה ("חלופת שקד" לתמא 38), לאור חריגת מספר הקומות מהמותר בתכנית המתאר מ4 קומות ל7 קומות.
2. התחדשות שני מבני שיכון במתווה הריסה ובניה מחדש, תוך שמירה על בניה מרקמית וקומת קרקע פעילה.
3. יצירת דופן פעילה כלפי הרחובות הסובבים והוספת שימושים לשטחי מסחר ושטחים למוסדות ציבור בהיקף של 400 מ"ר (שטח כולל).
4. הקצאת שטח פרטי פתוח (בהיקף של כ- 0.8 דונם) בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור המפותח כחלק רציף והמשכי לרחוב מסלנט.
5. תוספת 56 יח"ד (סה"כ 96).
6. קידום אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965 .
7. מתן פתרונות חניה בתת הקרקע-2 קומות חניה בתקן מקסימלי של 0.8 ליח"ד מעל כ55 מ"ר.

8. הנחיות לניהול מי נגר, הוראות לעניין איכות הסביבה, בניה ירוקה וניהול מי נגר וכדומה.
9. הנחיות לקידום תכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר בניה.
10. לאור מגבלות הפרויקט בהבט התכנוני (מגבלות תכנית המתאר תא\5000) ובהבט הכלכלי <u>דירות התמורה אינן כוללות תוספת שטח</u>. (בהתאם לבקשתם התמורה ניתנת כחניה פרטית), שטחם הסופי של דירות התמורה יקבע בהתאם למכרז יזמי מטעם בעלי הנכסים.

תשריט מוצע-

פירוט יעודים/שימושים:

מגורים-2.24 דונם, חזית מסחרית, שטח פרטי פתוח- 0.77 דונם, שביל – 0.21 דונם

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי					שטחי שירות			
	מעל הקרקע[2]		מתחת לקרקע			מעל הקרקע[1]		מתחת לקרקע[2]	
	מ"ר	%	מ"ר	%		מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	5,208	161.5%	-	-		2,644	30%	5,135	170%
מסחר	435	13%	-	-		76		-	-
ציבורי	(1)360	12.5%		-		40	-	60	2.5%

(1) בשטחי הציבור יתאפשר המרת שטח עיקרי לשירות וההפך. בנוסף יוקצה עד כ70 מ"ר(עיקרי) לטובת שטח חוץ מקורה כתלות בתכנון שיקבע סופית בתע"א.

1 - % מסך השטח העל קרקעי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: עד- 94

צפיפות: 31 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד: כ-70 מ"ר (עיקרי+שירות) -מענה משולב ממ"ק וממ"ד

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 7 קומות (קרקע+5 קומות טיפוסיות+קומת גג חלקית למגורים)

מספר הקומות כולל את כלל הקומות כולל קומה טכנית.

גובה: עד 28 מ' (גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ, גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטר, גובה קומה עליונה לא יעלה על 5)

תכסית: עד 70% כולל מרפסות (משטח מגרש ביעוד מגורים).

קווי בניין:

רחוב מסלנט - 3 מ'

שד' חכמי ישראל – 3 מ'

רחוב בית חדש – 0 מ'

צידי (מערב) –לא יפחת מ- 2.5 מ' בחלק הגובל בשטח בית הקברות, לא יפחת מ- 4 מ' בחלק הגובל במבני הרביעיות (צמודי קרקע).
קומות הקרקע כלפי הרחובות ההקפיים (שדרות חכמי ישראל ו"בית חדש") יבנו בנסיגה אשר תוגדר כזיקת הנאה למעבר ושהייה כחלק רציף והמשכי למדרכה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
חוו"ד היחידה האסטרטגית:
הקצאות לצרכי ציבור:
בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה למצב כיום בשכונה (תת רובע 82) עבור תוספת של 56 יח"ד (123 תושבים) ידרשו לפי פרוגרמה 0.3 דונם שטח למבני ציבור ו-0.6 דונם שטח ציבורי פתוח (לפי 5 מ"ר לנפש). (התכנית מציעה חלף הקצאה מקרקע לשטח ציבורי מבונה)
בשל התוספת המצומצמת של הדירות בתכנית ומגבלות הגובה – המענה לצורכי הציבור הניתן בתכנית מוצע כגינה פתוחה לציבור שמוגדרת כשפ"פ עם זיקת הנאה ושטחי ציבור בנויים בשטח של כ-400 מ"ר (ללא הצמדת שטח חצר, ניתן להוסיף לשטחים אלו שטח מרפסת מקורה של עד 70 מ"ר(היקפם הסופי ומיקומם יקבע בתכנית העיצוב)).
השטחים ציבורים מבונים ימוקמו בקומת הקרקע עם ובמידת הצורך בקומות מעל (בהתאם לשימוש הציבורי עליו יוחלט בשלב תכנית העיצוב)
להבטחת הפעלה תקינה של שטחי הציבור המבונים יש להקצות שטח בתת הקרקע, בקרבה לשטחים הציבוריים שלא יפחת מ 15% משטחי הציבור המבונים מעל לקרקע.

מנגנוני תחזוקה : לאור מאפייני התכנית מוצע לכלול, במסגרת התכנית ו/או בהסכם נלווה, הנחיות למנגנוני תחזוקה בהתייחס לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח.

דיור בהישג יד: על פי מדיניות הדיור העירונית (אושרה אוגוסט 2022) יש להקצות יח"ד בהיקף שלפחות 10% מסך יחידות הדיור בתכנית. לאור המתווה ועל פי הבדיקה הכלכלית נכון למועד זה הרווח היזמי אינו מאפשר הקצאת יחידות דב"י ועל כן מוצע על ידי מהנדס העיר לא להחיל על תכנית זו את מדיניות הדיור לגבי הקצאת דב"י.

תועלות ציבוריות : בהתאם לתכנית המתאר העירונית, לא נדרשות תועלות ציבוריות נוספות.

תמהיל דיור:
תכנון שטחי הדירות בתמהיל שטחים מגוון הכולל:

- לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 60 מ״ר (פלדלת)
- לפחות 30% דירות בינוניות גדולות בשטח של 70-100 מ״ר (פלדלת)
- לפחות 15% דירות גדולות מעל 100 מ״ר.(פלדלת)

תמהיל שטחי דירות מדויק יקבע בתכנית העיצוב בהתאם להנחיית מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
יש לשמור על תמהיל מגוון של שטחי מסחר הכולל יחידות מסחריות קטנות בדומה למצב הקיים בשטח של 30-50 מ״ר.

התייחסות לסביבה:
העמדת המבנים וקביעת קווי הבניין לוקחים בחשבון את הבינוי הקיים בשכונה ממערב של בתים צמודי קרקע, תוך שמירת מרחק שלא יפחת מ- 4 מ׳ מגבול המגרש ונסיגות בקומות העליונות.
בחלק הדרום- מערבי של המתחם, הבינוי נסוג משטח בית הקברות בקו בניין 2 מ׳ על מנת להמנע מפגיעה במרחב הקיים. בדופן הצפונית כלפי רחוב חכמי ישראל מוצע לייעל את מפלס הרחוב תוך צמצום החניה העילית לטובת מרחב ציבורי מגונן בסמיכות לשימושי המסחר המתוכננים בדופן.
הדופן כלפי רחוב מסלנט מאפשרת הרחבה של המרחב העירוני לאזור שהייה, המפותח בהתאם להפרשי המפלסים הקיימים ברחוב.

איכות סביבה -מצ״ב התייחסות לנושאי איכות סביבה לדרפט:

- **זיהום קרקע:**
סקר היסטורי אושר ע״י המשרד להגנת הסביבה בינואר 2022 בכפוף לתיקון תכנית הדיגום לגזי קרקע.נדרש לבצע את הדיגומים טרם הריסת המבנים. במידה ונדרשת הריסת המבנים, יש לקבל מכתב מסכם מטעם המשרד להגנת הסביבה בנושא זיהומי קרקע וגז קרקע כשלב מקדים לכל פעולות הבניה/חפירה/דיפון.
- **אסבסט:**
בוצע סקר אסבסט מתארי שאושר ע״י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בנובמבר 2022. יש לפנות את האסבסט שנמצא טרם ביצוע עבודות כלשהן במקום.
- **נגר עילי:**
הפתרונות לנושא נגר עילי יתואמו ויאושרו מול רשות המים בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית וחו״ד הידרולוגית.
- **נושאים נוספים:**
במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות לנושאים אלו ולנושאי אקוסטיקה, איכות אויר וקרינה לשלבי תכנית העיצוב והיתרי הבנייה.

בניה ירוקה-
לאור גובה הבניה התכנית פטורה מביצוע דוח מיקרו - אקלים.
הוטמעו הנחיות רלוונטיות במסמכי התכנית
הבניה תעמוד בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת גולד לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

מחלקת תברואה (פינוי אשפה):
לאור הקפי הפרויקט המצומצמים, פתרון פינוי אשפה מתוכנן בקומת הקרקע, במסגרת הנפח הבנוי.
מורחק מחזיתות הרחוב ופונה לאזורי התפעול ודפנות הצד. פתרון זה תואם ברמה העקרונית ותכנונו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

גנים ונוף: סקר עצים מפורט הוצג לפקיד היערות העירוני – אגר׳ חיים גבריאל , הסקר עודכן בהתאם להנחיותיו.

תנועה-

הולכי רגל:

הגישה למתחם כיום היא דרך הרחובות ההקפיים: מסלנט, בית חדש וחכמי ישראל.
רוחב המדרכות ברחובות ההקפים למרחב התכנון כ-3 מ'. הדופן כלפי רחוב מסלנט ורחוב חכמי ישראל מאפשרת הרחבה של המרחב העירוני ותחום המדרכות בזיקות הנאה למעבר ושהייה. מרחב זה ימפותח בהתאם להפרשי המפלסים הקיימים ברחוב ויכלול מרחב מגונן לרווחת הציבור .
רוחב המדרכה המוצע כלפי רחוב "בית חדש" לא יפחת מ4 מטר

שביל אופניים:

ברח' חכמי לובלין בשכונת שפירא ובדרך קיבוץ גלויות קיימים שבילי אופניים.
יתר הרחובות הפנימיים בשכונה ממותני תנועה כך שמתאפשר בהם תנועת אופניים במשותף.

תחבורה ציבורית:

התכנית המוצעת נמצאת בסמוך למערכת הסעת המונים מתוכננת, תכנון קו המטרו M 1 - תחנת "קריית שלום" הינה התחנה הכי קרובה נמצאת במרחק של כ-380 מ דרומית לפרויקט.
ריכוז קווי אוטובוס לאורך רחוב קבוץ גלויות, חכמי ישראל מאפשרים מרחקי ההליכה תקינים ומקובלים מהמתחם אל תחנות התחבורה הציבורית

תקן חניה:

מרחב התכנון מוגדר באזור ב' (תקנות התכנון והבניה) - הנמצא במרחק אווירי שבין 300 מ' ועד 600 מ' מציר מתע"ן.
תקן החניה המקסימלי למגורים בפרויקט זה יהיה 0.8 ליח"ד למעט ליחידות דיור קטנות (של כ-55 מ"ר) אשר יתוכננו ללא חניה.
המסחר המתוכנן בעל אופי שכונתי-מקומי ומיועד לשרת את דרי המתחם והשכונה הקרובים ולפיכך אינו מצריך הגעה ברכב או הצמדת חניות. (תקן חניה 0)
רמפת החניה תתוכנן מרחוב "בית חדש" ותמוקם בנפח הבנוי בלבד, רמפת הירידה לכלי רכב תתוכנן בתחום הנפח הבנוי בלבד ושיפוע הירידה יתחיל מקו הבניין.
חניה תפעולית \ הורדת נוסעים ככל שתידרש, תקבע בתכנית העיצוב ומוצע שתשולב ברחוב חכמי ישראל במפרץ החניה הקיים כיום.

עתיקות:

התכנית ממוקמת בסמיכות לתחום בית הקברות המוסלמי ואתר עתיקות מוגדר 907/0 :"יפו ,אל-שיח' מראד" י"פ: 4023 : עמ' 3858 מיום.09/07/1992 :
בהתאם לחוות רשות העתיקות מתאריך 9.11.22 יידרש תיאום ואישור רשות העתיקות לתחילת עבודות.

התייעצות עם הציבור:

התכנית מקודמת ביוזמתם של בעלי הדירות על ידי ב"כ הדיירים עו"ד אילת בהרי ועו"ד יעל בועז בסיוע חברת עזרה וביצרון אשר קידמה את הליך התכנון טרם מכרז יזמי.

היקף ההסכמות לקידום התכנון עומד על 23 מתוך 36 יח"ד בבעלות פרטית- כ 63% הסכמות
בנוסף קיימות 4 יח"ד בבעלות חלמיש אשר אישרו עקרונית וידרשו לחתימה על הסכם מול היזם לכשיבחר.

במסגרת הליך התכנון נערכו מפגשים עם הדיירים 24/03/21, 23/06/21, 18/10/21 , 15/11/21.
מתווה שיתוף ציבור אושר על ידי תת ועדה לשיתוף ציבור במסגרת המדיניות הכלל השכונתית שאושרה בשנת 2022 (תא\9142). המתווה שאושר כלל הצגה של כלל התוכניות במרחב השכונתי בתהליכי קידום לתושבי השכונה באופן שוטף אחת לכשנה. (נערך מפגש ב2021, 11.9.22)
במפגש 11.9.22 הוצגה התכנית במסגרת התכניות המקודמות בשכונה: עקרונות תכנון, היקף הזכויות יח"ד המוצעות, הקצאות לשטחי ציבור וכד'), במפגש נכחו כ60 מתושבי השכונה.
כמו כן, התקיים מפגש לבעלי הנכסים במרחב התכנון והשכנים הסמוכים ב23.2.23 להצגת התכנון המוצע ושלביות מימושו.

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		רח"ק 3
	מ"ר	כ- 3,942 מ"ר	8,833 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר	ל"ר	ל"ר
גובה	קומות	4 ק'	7 ק'
	מטר	-	עד 30 מ' גובה קומה טיפוסית 3.3 מטר גובה קומת קרקע עד 6 מטר גובה קומה עליונה עד 5 מ'
תכסית		כ 36%	עד 70% ממגרש המגורים
מקומות חניה		ללא חניה	תקן החניה המקסימלי למגורים עד 0.8 ליח"ד, למעט דירות קטנות מכ 55 מ"ר אשר יתוכננו ללא חניה. תקן חניה למסחר 0, תקן חניה לשטחי הציבור בהתאם לתקן התקף בהוצאת ההיתר.

זמן ביצוע:
ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5120 507-1111392	שם התכנית מסלנט 15-23 (אי זוגיים)	מגיש התכנית ועדה מקומית תל אביב-יפו	עורך התכנית הפלטפורמה העירונית
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 חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסר 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:			

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח תבנית חמרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	**אזור מגורים בבנית עירונית נמוכה:** 3.2.3 (ב) רח"ק בסיסי 1 רח"ק מירבי 3 צפיפות מינימלית 12 יח"ד\דונם (נטו)	+ התכנית מקודמת בהתאם לרחק מקסימלי 3. (התאמת לסעיף 70בי חוק, אין חריגה מ400% משטח הבניה הקיים בחיתר כנדרש)
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 חתרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנית העולים על שטח תבניה חמרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	3.1.4.(ה) –מרפסות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רח"ק)	+ +
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**3.1.5** שטחי בניה בתת הקרקע (בהתאם לתכניות התקפות)	+ **מבח תבנית ע'1**
קביעת גובה הבניית והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** עד 4 קומות	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.** 4.2.2(א)(1)-גובה הבניה גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר	התכנית חורגת מנספח העיצוב העירוני לנושא מספר הקומות ומוגשת מתוקף סעיף 70ב לחוק ובהתאמה לסעיף 62א(ד)(1)(א)(ב)(3) לחוק – תוספת עד 3 קומות מעבר לגובה המותר בתא\5000-סח"כ עד 7 קי + גובה קומה ציבורית אינו יחשב כקומה טיפוסית ולא יפחת מ4 מ' נטו.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	סעיף 4.2.3-הוראות לבניה במרווחים 4.2.1(ב)הוראות כלליות בנושא בנית בהתאם לנספח בינוי. 4.2.1(ג) תנאי לחיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח. הנחיות בדבר נטיעות מוטמעות בתקנון. (סעיף 4.2.4)	+ + + +
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחפקיד תכנית חכוללת הוספת שטחי בנית...או המרת שטחי בנית מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	מחות חחקצאות לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת. סעיף 4.1.1(ד)(2)א-הקצאת שפ"פ (שטח ציבורי מבונה	+ עפ"י חוו"ד יחידה אסטרטגית + התכנית מקצה 400 מ"ר למוסדות ציבור מבונים. כמו כן, הקצאת שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור בחיקף של כ 0.8 דונם.
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרח 'מרחב ציבורי'	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי חיעוד, בנספח חעיצוב חעירוני ו/או בנספח התתבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניית (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	+ התכנית כוללת שטח ביעוד "שביל" המורחב באמצעות זיקת הנאה במגרש הפרטי

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)	**נספח תחבורה**	3.8.1 3.8.2(ח)(2)-קו בנין כלפי דרך מקומית (מסלנט וחכמי ישראל) 3.8.7 –תקן חניה	+ חוו"ד תחבורתית + + תקן מקסימלי למגורים 0.8 ליח"ד או תתקן התקף לעת הוצאת היתר, הנמוך מבינתם תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר עתיקות (4.3.4)	**מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח העיצוב העירוני **אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות	סעיף 4.3.4- אתר עתיקות התיחסות רשות העתיקות	+ התכנית מצויה בסמיכות לאתר עתיקות (בית קברות מוסלמי), חקו הכתול אינו כולל את שטח בית הקברות. התקבל אישור רשות העתיקות
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית סעיף 4.4.3 –בנית ירוקה סעיף 4.4.4-הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית	+ חוו"ד סביבתית התכנית כוללת נספח סביבתי + + +
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות ס' 4.6.4-שטח פנוי לחלחול ס' 4.6.5-ביוב	+ קיים נספח מים, ביוב, ניקוז + התכנית דורשת שטח חלחול שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים. +

	תוכנית בסמכות ועדת מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין חפקעת קרקע חנדרשת לצורכי ציבור... בחתאם למפורט בסעיף.	+ שטח פרטי פתוח מוגדר בזיקת הנאה למעבר ושחיית הציבור. חריסת מבנים
סעיף 62א (א) (21)	קביעת חוראות בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חריסה ובנייה מחדש, כחגדרתח בסעיף 70א, בחתאם לחוראות סעיף 70ב ובכפוף לתנאים חקבועים בסימן ד'.	+

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מוקפו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדר'	025332735		12.2.2023
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389976-9		9.2.2023

ק ברעם | 2017

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית היות ותכנית זו בעלת חשיבות בהתחדשות השכונה באופן מאוזן ואיכותי.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון המסמכים על פי הנחייתה.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

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 0004-23ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הועדה המקומית מצטרפת כמגישה לתכנית.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון המסמכים על פי הנחייתה.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.
5. כתנאי למתן תוקף יהיה חתימה על כתב שיפוי והסכם תחזוקת זיקות הנאה ושפ"פ מול היחידה הכלכלית.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן קראוס, ענת בן לוי יליזרוב.

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

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

מיקום: יפו ג'
ממערב : חריף אייזיק, מצפון : מגרש 3404, פרדס דכה, מזרח : שדרות ירושלים, מדרום : הולצברג שמחה

כתובת:
תל אביב-יפו :מייזל זלמן 2-24 (זוגיים), 5-11(אי זוגיים), קרוא ברוך 5-11 (אי זוגיים),6 , 14-24 (זוגיים).

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלקה	חלקי חלקה
6999	מוסדר	127, 130, 136-142, 144-164	126, 128, 132, 134
7000	מוסדר	144	139, 140, 142
7050	מוסדר		139
7153	מוסדר	72, 383, 385, 392, 394, 396, 399, 401, 404-407	74, 75, 78, 111-113, 124, 169, 174, 363, 389, 393, 409

שטח התכנית:
44.9 דונם

תחום התכנון: על גבי תצ"א

<u>עורך התוכנית:</u>
אדריכל : גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ
יועץ תנועה : אבירם אגאי – דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ
יועץ פיתוח : ליאור לוינגר – סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ
מודד : דטהמפ – מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ
אגרונום : שבתאי גונן – גונן עצים וסביבה בע"מ
אשפה : ירוחם איש-גור – סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
תשתיות : פלג נדיב – מלין מהנדסים בע"מ
סביבה : שלומי עמר – אלדד שרוני – הנדסה סביבתית בע"מ
בנייה ירוקה : אנני גולד – גולד הנדסה יעוץ תרמי ובנייה ירוקה
שמאי : זהר שלפמן – שמאי מקרקעין
נספח חברתי : הריברטו וינטר - דיאלוג

יוזמי התכנית: אלברטו גבסו ובניו בע"מ, ב"כ הדיירים עו"ד נריה כהן, משרד פלס, מוזר כהן ושו"ת
מגיש התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, אלברטו גבסו ובניו בע"מ
בעלות: מדינת ישראל, פרטיים, רשות מקומית, רשות הפיתוח

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כולל 20 מבני שיכון קיימים בני 4 קומות ו-16 יח"ד כל בנין (סה"כ 320 יח"ד) –אשר נבנו בשנות ה50, ו-4 מבנים קיימים בני 8 קומות ו-32 יח"ד כל בניין.(סה"כ 128 יח"ד) אשר נבנו בשנות ה70. סה"כ 24 מבנים ו-448 יח"ד.
הכניסות לבניינים מתוך הרחובות הפנימיים זלמן מייזל וברוך קרוא.
במרכז התוכנית מבנה דיור מוגן של חלמיש, בן 2 קומות שאינו חלק ממרחב התכנון.
במרכז התכנית שטחי חניה עיליים המשמשים את תושבי השכונה.
לאורך רחוב שמחה הולצברג שטח ציבורי פתוח בשטח של כ-8 דונם בדופן, הכולל מקבצי עצים בוגרים ומתפקד כשדרה בציר מזרח - מערב וכמרחב תפר בין בת ים ויפו. שלאורכו, בדופן הצפונית ממוקמים מרבית מבני המגורים.
לאורך שדרות ירושלים שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-8 דונם, המהווה מרחב מגונן במפלס מוגבה מהשדרה.
כניסת רכבים למרחב התכנון מתאפשרת משמחה הולצברג בלבד. כאשר הדרך המאושרת מצפון חסומה על ידי בניה שאינה מוסדרת.
שטח התכנון נמצא בסמוך לתוואי הרקל (הקו האדום) ובמרחק של כ-200 מ"ר ממיקום התחנה .

מדיניות קיימת:

<u>תא\9080- מדיניות שיכוני דרום יפו (2017) -</u>
מסמך המדיניות מגדיר את המדיניות הרצויה להתחדשות במרחב דרום יפו, ומנחה את הפעולות הרב תחומיות הנדרשות בו כתשתית להכנת תוכניות מפורטות. זאת על מנת לחולל שינוי מתוך נקודת הנחה כי לצד התכנון הפיזי בכלל ובמגרשי מגורים בפרט, מחוללי השינוי הם הקהילה המקומית, המרחב הציבורי ומבני הציבור.

לאור הרצון לקדם תכנון כולל ומאוזן למרחב הנדון תוך ייעול ושיפור המרחב הציבורי , מערך הדרכים ושילוב המבנים בני 8 קומות במתווה שיפוץ והרחבה, הומלץ לחרוג ממסמך המדיניות בנוגע ל8 בניינים אשר הוגדרו להתחדשות במתווה תמא 38, ולקדם תכנית כוללת המשלבת בינוי-פינוי-בינוי ושיפוץ ארבעה בניינים בהתאם להמלצת המדיניות תוך עמידה בעקרונות המדיניות לנושאים הבאים:

- שמירה על אוכלוסייה קיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון , קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים .
- חיזוק הרחובות וקשרים לסביבה. במערך התנועתי מוצע יצירת המשך לרח' ברוך קרוא וקישור לפרדס דכה.
- בהבט אופי הבניה ביפו ג' ממליצה המדיניות מדרג גבהים וכי עיקר ההתחדשות תהיה בלב השכונה ע"י בנייה חדשה וגבוהה (אזור פרדס דכא) , תוך שימת דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים ומערך התנועה.
- לאורך שדרות ירושלים תתאפשר בנייה מרקמית עד 8 קומות מעל חזית מסחרית פעילה , והגבהה נקודתית עד 15 קומות כלפי פנים השכונה. לאורך שמחה הולצברג ישולבו תוספת משמעותית של מבני ציבור ובנייה גבוהה לאורכו. תכנית זו תואמת את עקרונות הבינוי המוצעים במדיניות, תוך התאמתם לתכנית המתאר המאושרת.

תכנית המתאר תא/5000 (2016)

- **נספח אזורי ייעוד** : אזור 704 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רחק מקסימלי 4 (תוספת רחק 1 מתוקף "מתחם להתחדשות עירונית")
- **נספח מתחמי תכנון** : אזור 704 א' , מתחם להתחדשות עירונית. –אפשרות לחישוב רחק ממוצע
- **נספח עיצוב עירוני** : מסומן עד 8 קומות בחלקה הצפוני של התוכנית, ומרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בחלקה הדרומי של התוכנית על הציר של שמחה הולצברג.(עד 15 קומות) (תתאפשר עליית מדרגת גובה מ8 ל15 מתוקף "מתחם התחדשות עירונית")
- **טבלת הוראות מיוחדות**- אזור המסומן כמרקם לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מירבי 5.
- על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת (מאושרת 2017).
- ר-71-שדרות ירושלים, ציר ירוק עירוני, ציר מעורב
- **נספח תחבורה** : שדרות ירושלים-שביל אופניים, דרך עורקית עירונית

תשריט ייעודי קרקע (תא/5000):

נספח מתחמי תכנון (תא/5000):

נספח עיצוב (תא/5000):

תוכניות תקפות:

- **תא\ 2544** הרחבות דיור – יפו ג' (1993)

יעוד קיים : אזור מגורים 4 קומות, אזור מגורים 8 קומות, חניה פרטית, שטח ציבורי פתוח ושבילים, דרכים וחניה ציבורית.
תכסית המבנה : כ- 50%-56%
זכויות בניה : תותר הוספת בניה בתוך "התחום המכסימלי להרחבה" ובהתאם לשטח הדירה הקיימת כדלהלן :
עד 70 – עד 90
מ71-76 – עד 101
מ77-93 – עד 110
*כ-35% הרחיבו את דירתם (בעיקר לאורך רחוב מייזל זלמן \ ברוך קרוא)

- **3/05/21** שכונה ג' – יפו, 577ג' (1972)

יעוד קיים : אזור מגורים 4 קומות, אזור מגורים רב קומות, דרך, שטח ציבורי פתוח, חניה פרטית
תכנית זו באה להסדר רישום מקרקעין בלבד עפ"י מצב הפתוח והבניה בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות בניה.

- **432** תכנית מתאר יפו, (1955)

יעוד קיים : שטח ציבורי פתוח, שטח לתכנון יחידת שכנות
תכסית המבנה : כ-40%
הצפיפות המוצעת בשטח התכנית תהיה 8 יח"ד לדונם והכנת תכנית מפורטת.

- **ג'1, ע'1**

תשריט מצב מאושר

:

יעודי קרקע קיימים : דרך מוצעת, מגורים ג', מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, חניה פרטית.
זכויות בנייה במצב הקיים : 39,098 מ"ר.
מספר יח"ד קיימות : 448 יח"ד.
צפיפות ממוצעת : 23 יח"ד לדונם. גודל יח"ד ממוצעות : 75 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:
התחדשות המרחב בשכונת יפו ג' הכוללת מתווה משולב של הריסת עשרים בניינים קיימים במתווה בינוי-פינוי-בינוי. בנוסף התוכנית כוללת חיזוק (תוספת מרחבים מוגנים דירתיים) ותוספת מרפסות לארבעה בניינים קיימים.
בנוסף, התוכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב, צפיפות, שימושים ומערך הדרכים. בהתאם למדיניות שיכוני יפו דרום המאושרת תא\9080 ותוכנית המתאר תא\5000.
הבינוי החדש מציע בנייה חדשה משולבת מגדלית ובנייה מרקמית, תוך תוספת שימושי מסחר.
חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים על ידי ארגון מחדש של השטחים הפתוחים הקיימים, זיקות הנאה, תוספת מגרשים למוסדות ציבור ושיפור מערך הדרכים.
מתחם חלמיש (מבנה לדיור מוגן) אינו נכלל בקו הכחול של התוכנית.

<u>תיאור מטרות התכנון:</u>

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
2. פינוי והריסת 20 מבנים בני 4 קומות הכוללים 320 יח"ד.
3. קביעת הנחיות לשיפוץ ותוספת מרפסות ומרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ל-4 מבנים הכוללים 128 יחידות דיור קיימות, ללא תוספת קומות או יחידות דיור.
4. קביעת הוראות לבניית כ-888 יחידות דיור חדשות בתמהיל מגוון ובממוצע כולל של כ-78 מ"ר (פלדלת) (תוספת של 568 יח"ד)- סה"כ 1016 יחידות דיור בכלל מרחב התכנון.
5. שינוי ייעוד קרקע קיים : מגורים ג', מגורים ד', דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח וחניה פרטית לייעודים הבאים : דרך מוצעת ומאושרת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ג', מגורים ד', שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח.
6. הגדרת שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע על פי תוכנית המתאר העירונית תא/5000.
7. ארגון מחדש של מערך השטחים הפתוחים תוך שמירה על איכותו כמרחב ציבורי שכונתי.
8. הסטת רחוב ברוך קרוא מערבה לטובת המשכיות של דרך סטטוטורית מאושרת מצפון.
9. קביעת שני מגרשים חדשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ- 2.9 דונם.
10. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם בשטח כולל של כ 2500 מ"ר.
11. קביעת הוראות בינוי :

מרחב תכנון א'- לאורך שדרות ירושלים, ארבעה מבנים עד 9 קומות (קרקע + 7 + ק. גג חלקית) ומגדל עד 25 קומות (קרקע + 23 + ק. גג חלקית).
מרחב תכנון ב'- חמישה מגדלים בגובה משתנה מ- 15 עד 25 קומות (קרקע + 23 + ק. גג חלקית)
מרחב תכנון ג'- בניין עד 9 קומות (קרקע + 7 + ק. גג חלקית) ומגדל עד 15 קומות (קרקע + 13 קומות + גג חלקית).

12. קביעת הוראות לחזית מסחרית רציפה לאורך שדרות ירושלים וקומות הקרקע. כולל הוראות בעניין זיקות הנאה למעבר ושהייה ממושכת של הולכי הרגל.
13. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה, כניסות לחניונים, זיקות הנאה, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה ואפשרות למעבר נקודתי לתשתיות בלבד מתחת לרחובות בין תאי השטח השונים.
14. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
15. קביעת הוראות לאיכות סביבה, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.
16. קביעת הוראות לשלביות הבניה והריסת המבנים.

תשריט מצב מוצע: (על רקע בניה קיימת)

שלביות ביצוע: (על רקע בניה קיימת)

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד		שטח עיקרי			שטחי שירות		סה"כ (על קרקעי)
		מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע 2	
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים ג' (משופצים)		10,731			1,536		12,267
מגורים ד' (פינוי-בינוי)		59,174			26,694	78,560	85,868
	מסחר	1,975			225		2,200

	ציבורי	(2)2,100			400	(3) 375	(1) 2,500
							סה"כ- 102,835 מ"ר=רחק 5
שטח למוסדות ציבור		(2) 9,400 400%			(2) 2140		11,540

סך השטחים הסחירים במגרש מגורים ג' ו- ד' ושפ"פ הוא כ 20.567 דונם

(1) לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו חצרות ו/או מרפסות בשטח של לפחות 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.
(2) לשטח למוסדות ציבור ולשטח ציבורי מבונה תתאפשר המרה משטח עיקרי לשירות וההפך.
(3) לשטחי הציבור המבונים יוקצה 15% שטח שירות נלווים בתת הקרקע הכלול בסך הזכויות בתת הקרקע.

צפיפות ויחידות דיור

- במבני המגורים המיועדים לשיפוץ – סה"כ 128 יח"ד ששטחן יעמוד על כ 86-79 מ"ר. צפיפות: 35 יח"ד\לדונם(נטו)
- בתאי השטח להריסה ובנייה יחידות הדיור החדשות (יזם + תמורה) - סה"כ 888 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 78 מ"ר (פלדלת). צפיפות: 58 יחידות\ לדונם (נטו) .
- שטח יח"ד מינימלי של יחידת דיור לא יפחת מ-45 מ"ר .

תמהיל דיור:

- מקסימום 35% מיחידות הדיור יהיו דירות בשטח כולל של עד 65 מ"ר, ולפחות מחציתן בשטח 65-51 מ"ר.
- לפחות 15% מכלל יחידות הדיור החדשות יהיו בשטח שבין 110-85 מ"ר.
תמהיל סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח ויחייב יצירת מגוון של דירות קטנות, בינוניות וגדולות.
- תמהיל שטחי המסחר יאפשר מגוון יחידות מסחריות קטנות, בינוניות וגדולות ויקבע סופית בתכנית העיצוב.
*כל השטחים מתייחסים לשטח עיקרי+ממ"ד

דיור בהישג יד:
על פי מדיניות הדיור העירונית (אושרה אוגוסט 2022) יש להקצות כ-88 יח"ד בהישג יד המהוות 10% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית. על פי הבדיקה הכלכלית (שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1) נכון למועד זה (2023) נוכח הרווחיות הנמוכה לא מתאפשר הקצאת יחידות דב"י .יחד עם זאת, הכללת הדירות המיועדות לחיזוק והרחבה במרחב התכנון מהווה מלאי דירות משמעותי המאפשר שמירה על אוכלוסיה ותיקה, שיפור תנאי הדיור תוך שמירה על עלויות תחזוקה נמוכות. לאור זאת, ממליץ מהנדס העיר שלא להכליל את מדיניות הדיור העירונית לגבי דיור בהישג יד בתכנית זו.

נתונים נפחיים:

- הבינוי המוצע (תא שטח 108-105) כולל 12 בניינים של בנייה מרקמית משולבת עם מגדלים: חמישה בניינים בבנייה מרקמית עד 9 קומות, שבעה מגדלים 14 עד 24 קומות וקומת גג חלקית לאורך רחוב שמחה הולצברג.
- שטח קומת המגדל לא תעלה על 700 מ"ר (כולל מרפסות), גובהם משתנה בין 25-14 קומות כאשר גובהם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים ותכנון מטבי.
- תכסית מקסימלית - עד 65%
- מרווח בין בניינים מגורים מרקמיים לא יפחת מ-8 מטרים, מרווח במגורים סמוך לבניה מגדלית לא יפחת מ-12 מ'.
- במבנים המשופצים (תא שטח 103-100) ישמר הבינוי הקיים של 8 קומות, כולל תוספת מרחבים מוגנים (12 מ"ר) ומרפסות בהיקף של כ-12 מ"ר מרפסת. קומת הקרקע תשמר לטובת שימושים משותפים לרווחת הדיירים.
- במבנים על שדרות ירושלים תחויב חזית מסחרית רציפה וקולונדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים כלפי השדרה , בנסיגות אלו תוגדר זיקת הנאה לציבור לטובת הרחבת המדרכה .
- **גובה הקומות**:
גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטרים.
גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו.
גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מטרים לבניינים המרקמיים (עד 9 קומות), ו-6 מטרים לבניה גבוהה (רב קומות כהגדרתו בחוק). גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון.
גובה קומה ציבורית לא יפחת מ4.5 מטר. גובהו הסופי יקבע בהתאם לשימוש שיקבע בשלב תכנית העיצוב.
- **מרפסות**:
ככלל, לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין. למעט, בתא שטח 105, תותר הבלטת מרפסות לשדרות ירושלים מעבר לקו בניין קדמי עד 1.2 מטרים ולא יותר מ1.6 ממישור חזית המבנה (הנמוך מבינהם) ובקו בנין אחורי עד 1.6 מטרים.

תנועה וחניה-

- מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית. קווי אוטובוס לאורך שמחה הולצברג ושדרות ירושלים, כמו כן סמיכות לתחנת רכבת קלה (הקו האדום) .
- הולכי רגל- רוחב המדרכה בשדרות ירושלים הינו כ8-5 מטר, לא כולל את מרחב הקולונדה בדופן המסחרית.

רוחב המדרכה בשמחה הולצברג הוא כ5 מטר כאשר בחלקו שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב כולל של 2.7 מטר שבילי הולכי רגל מקיפים את כלל המתחם ובמרחבים הציבוריים הפתוחים.

- מערך התנועה ההקפי מבוסס על הארכת ופתיחת רחובות קיימים, המשך רחוב מייזל זלמן לרחוב אייזיק חריף והסטת רחוב ברוך קרוא מערבה כך שימשיך דרך מאושרת הקיימת מצפון (במרחב פרדס דכא).
- תקן החנייה המקסימלי למגורים יהיה 0.8:1 . או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר-הנמוך מבניהם. לדירות קטנות מ- 50 מ"ר יקבע תקן חניה 0. תקן החניה למסחר יהיה 0, תקן לשטחי ציבור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.
- יותרו 3 עד 4 כניסות לחניונים תת קרקעיים מרחוב מייזל זלמן וברוך קרוא בלבד. לא תותר כניסה לחניה מרחוב שדרות ירושלים ושמחה הולצברג. רמפת הירידה לכלי רכב תתוכנן בתחום הנפח הבנוי בלבד ושיפוע הירידה יתחיל מקו הבנין.
- הסדרי התנועה והחניה יתחשבו בפתרון החניה המוצע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. פתרון החניה הסופי, כניסות לחניה, אזורי תפעול למסחר ומיקום רחבות כיבוי אש יוצג במסגרת נספח העיצוב האדריכלי לאישור אגף התנועה.
- פתרון החניה ופריקה וטעינה בכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד למעט בתאי שטח 100B-103B בהם תתאפשר באופן חלקי חניה עילית לטובת הציבור והנגשת מגרש "חלמיש" והמגרש למוסדות ציבור.
- בשלב תכנית העיצוב יתאפשר חיבור **תת קרקעי נקודתי** של מערכות פנאומטיות לפינוי אשפה בין מגרשים סמוכים מתחת לשטח ציבורי פתוח ו\או ו"דרך" בכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים. זאת ללא פגיעה בבתי גידול של עצים בוגרים.
- ניתן להסדיר מעבר כלי רכב פרטיים מתחת לדרך או שצ"פ ככל שהתכנון ממליץ על כך בשל אילוצים תכנוניים וחוסר האפשרות להסדיר רמפה עצמאית. בכפוף לאישור המחלקה המשפטית ועמידה בתנאים המוגדרים בתכנית המתאר.

תוכנית הקומה הטיפוסית:

הדמייה-מבט מדרום מזרח

שלביות המימוש : הפרויקט ימומש בשלושה שלבים :
מרחב תכנון א': כולל את שיפוץ ארבעת המבנים המיועדים לעיבוי, בניית 5 בניינים בדופן שדרות ירושלים ולאחר אכלוסן הריסת 7 בניינים בלב השכונה.
מרחב תכנון ב': כולל הריסת 10 מבנים ובניית 5 בניינים חדשים, במקביל להסטת מקטע דרך "ברוך קרוא" מערבה וחיבורו לרחוב שמחה הולצברג , וכן פתיחת תחום הדרך זלמן מייזל וחיבורו לאייזיק חריף.
מרחב תכנון ג': כולל הריסת 3 בניינים (ברוך קרוא 5,7,9) ובניית 2 חדשים, בכפוף להשלמת הסטת מקטע הדרך "ברוך קרוא" מערבה. (תאי שטח 502-500)
*ככל והסטת הדרך "ברוך קרוא" מבוצעת ניתן לממש את שלב ב' וג' במקביל.

אחוד וחלוקה:
התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
קידום הליך ההתחדשות במתווה משולב של שיפוץ והרחבת בניינים קיימים והליך פינוי-בינוי חייבו חלוקה של מרחב התכנון לשני תחומי אחוד וחלוקה נפרדים. האחד, כולל את הבניינים המשופצים והשני, כולל את כלל פרויקט הפינוי-בינוי וכלל השטחים הפתוחים והציבוריים.
לאור העובדה שבמסגרת מתחם להריסה ובניה מחדש מתווספות יח"ד חדשות, מתחם זה מקצה את שטחי הציבור הנדרשים לכלל מרחב התכנון.

הבטים כלכליים:
למסמכי התכנית צורפה בדיקה כלכלית שנערכה על ידי שמאי מטעם היזם בהתאם לתקן השמאי 21.1 המהווה מסמך רקע. חוו"ד זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה תוך דרישה להתאמות בהתאם לעמדת העירייה.
כתוצאה מבדיקה זו נערכו התאמות שמאיות ותכנוניות על מנת להגיע לאיזון בין המתחמים השונים הכלולים בתכנית.
תשומת הלב : היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי עקרונות היסוד אינן בהכרח חופפות , יחד עם זאת פערים אלו אינם משמעותיים ונדונים כחלק מהליך אישור חוות הדעת . בסופו של יום , על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחוו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
לאור כך, היות ושלושת שלבי המימוש עומדים בסף הכדאיות הנדרשת (כ-20%-לפני הטל השבחה) הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם :
שלב א' : כ-22%
שלב ב : כ-21% (כולל מבנה ציבורי בנוי בשטח של כ-2,500 מ"ר)
שלב ג' : כ-20%
*הרווחיות כפי שמוצגת לעיל הינה לפני היטל השבחה

מבדיקה שנערכה על ידי אגף ההכנסות נמצא כי היקף הזכויות בכל אחד משלושת המתחמים המרכיבים את התכנית הינו בעל התכנות כלכלית חיובית ולפיכך – מהפן הכלכלי- כל אחד מהמתחמים יכול להתממש באופן פרטני ובלתי תלוי .

לאור שיעורי הרווחיות המפורטים לעיל הומלץ משיקולים כלכליים, לא לכלול בפרויקט יח"ד דב"י.

שטחים לצרכי ציבור –
רקע: שכונות יפו ג' ונווה גולן מאופיינות במשקי בית גדולים יחסית – ממוצע 2.7 נפשות למשק בית, לעומת 2.2 הממוצע העירוני ו-2.4 הממוצע ביפו. בכל אזור דרום יפו ניכרת עלייה בגודל משקי הבית משנת 2008, וניתן לשער כי מגמה זו תימשך.

השכונה צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים, אשר יכפילו את כמות יחידות הדיור (פי 2), ישנו את האפיון הדמוגרפי ואת תמהיל חזקת הדיור, ויעמיסו על השימוש בתשתיות ובשירותים הציבוריים. כבר כיום ישנה מצוקה של שטחי ציבור והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה. חלק נרחב משטחי הציבור בשכונה מצוי בתחום שטח פרדס דכה ואינו אפקטיבי כיום ובשנים הקרובות עד לקידום תכנית והסדרת הבינוי בשטחים אלה. לאור זאת, חשוב כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר הקצאה נאותה, איכותית ונגישה של מגרשים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.

הקצאות לצרכי ציבור:
בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגית יוקצו בתכנית:

- **שטח קרקע ביעוד למבני ציבור** – שני מגרשים בשטח 2 ד' ו-0.9 ד'.
מגרשים אלו יתאימו עבור מענה לצורך של 2 כיתות מעון ו-2 כיתות גן, או עבור שימושים נורמטיביים נוספים שיידרשו עבור תוספת האוכלוסייה.
- **שטחים מבונים במבנים סחירים** – 2500 מ"ר ציבורי מבונה ב-4 הקומות התחתונות במגדל מגורים בפינת הרחובות אייזיק חריף / שמחה הולצברג תוך גמישות למיקומו בבנין הסמוך למגרש למוסדות ציבור.
מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה במגרש 108 (בנין מספר 12) או במגרש 107 (בניין מספר 8) ויקבע סופית בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.
- שטחים אלה יוכלו לתת מענה לשירותים קהילתיים שונים החסרים בתחום התכנית המוצעת ובסביבתה כגון: שירותי חינוך, בריאות ומוקדי תרבות-שימושם הסופי יקבע בתע"א.
השטחים המבונים יתוכננו בהתאם לעקרונות הבאים:
  - נראות ונגישות מקסימלית אל ומהמרחב הציבורי הסביבות
  - כניסה ומערכות נפרדות, עצמאות תפעולית מלאה
  - קומת הקרקע במגדל, למעט גרעין ושטחי שירות מינימליים נדרשים עבור רכיב המגורים, תשמש לשטח הציבור, אלא אם יוגדר אחרת בשלב תכנית העיצוב.
  - יוצמדו שטחים תומכים לטובת השימושים הציבוריים: כ-350 מ"ר בתת הקרקע, שטח חוץ בקרקע ו/או מרפסות שלא יפחת מ-400 מ"ר.

שטחים פתוחים – התכנית המוצעת משמרת את היקף השטחים הציבוריים הפתוחים במצב הסטטוטורי התקף והוא נמצא בעודף לצורך הנורמטיבי בשצ"פ. התכנית משפרת את השלד הציבורי במרחב התכנית וסביבתה וכי יש לוודא שארגונם מחדש ישמור על שטח איכותי רציף לטובת השכונה תוך חיזוק צירים צפון-דרום.

איכה"ס:
נספח סביבתי לתכנית אושר .(גרסת דצמבר 2022)
-אקוסטיקה: במסגרת הנספח הסביבתי נערך חיזוי רעש לקולטים השונים בתכנית ונמצא כי קיימות חריגות במגרש 105 – מגורים ומגרש 401 – מבנה ציבור. שידרשו טיפול אקוסטי .
במסגרת התכנון המפורט נדרש לעמוד בקריטריון האקוסטי של: 40 דציבל בחדר מגורים/שינה עם חלון סגור.
כמו כן, ניתנו הנחיות לשלב התכנון המפורט להפחתת רעש ממערכות מכאניות במבנים, מבנה ציבור ומסחר.
-אסבסט: נערך סקר אסבסט חיצוני למבנים שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 4.12.2022.לשלב היתר הבנייה נדרש להשלים את הסקר לבצע סקר פנימי טרם תחילת עבודות בשטח התכנית.
בנוסף נתנו הנחיות למניעת מטרדים בזמן העבודות, פתרונות למניעת זיהום אויר ממערכות נידוף, גנרטורים, הוצאת אויר מחניונים לשלב התכנון המפורט.
-בניה בת קיימא: על המבנים הקיימים בתחום התוכנית לעמוד בדרישות התקן ת"י 1045 לבידוד תרמי.
על המבנים החדשים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובת"י 5282.
-ניהול מי נגר:לפחות 15% משטח המגרשים ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ובורות חלחול. גגות המבנים יתוכננו כגג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול").
תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ייעשה באופן המאפשר קליטה וניהול מי נגר, בהתאם להמלצות נספח הניקוז וניהול נגר, ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש ויקבע בתכנית העיצוב.

עצים בוגרים:
-בתחום התוכנית קיימים כ-190 עצים, התוכנית מציעה שימור של 107 עצים (בדגש על שדרת העצים הותיקה לאורך שמחה הולצברג) והעתקה של 14 עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה, עצים אלו המיועדים להעתקה יועתקו בשטח התוכנית או בסמוך לה, במפרט העתקה שיאושר על ידי פקיד היערות העירוני ובליווי אגרונום מומחה לעצים.
-תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.
-במסגרת הפיתוח החדש ינטעו עצים חדשים בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית.

כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור "אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
-בשטחי הפיתוח מעל בניה בתת קרקע תחויב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים. השטחים הפתוחים במגרשים הסחירים יפותחו ברצף אחיד והמשכי בממשק עם השטחים הציבוריים הפתוחים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :
הליך קידום התכנית החל בשנת 2016 במינוי נציגויות בכל בניין, מינוי משרד עורך דין וצוות תכנון.
ב2017-2018 נבחר יזם מטעם הדיירים, הקמת מינהלת דיירים , כתב ההסמכה ומסמך עקרונות של בעלי הדירות מול יזם התכנית. (למעט ברוך קרוא 5,7,9)
ב2019 הוחלט על קידום תכנון כולל על כלל המתחם מתוך רצון לתכנון מטבי ומאוזן בעבור כלל הבניינים אשר אושר בפורום מהנדס העיר בתאריך9.5.2021.
בשנת 2021 הוגשו המלצות הנספח החברתי.
אוקטובר 2021- מפגש תושבים ברוך קרוא 5,7,9- הצגת עקרונות התכנון לנציגות בעלי הדירות (במקביל להליך בחירת עו"ד מטעמם) והסכמה על מתווה קידום במתחם מימוש נפרד (בשלב ההיתר)

בהתאם להחלטת תת ועדה לשיתוף ציבור אשר נערכה ב20.6.22
ב13.9.22 –נערך מפגש לכלל תושבי השכונה ומרחב התכנון להצגת התכנון המקודם במרחב התכנון ובסביבתו, במפגש נכחו כ100 משתתפים אשר נערך במרכז קהילתי בני ברית.
ב14.12.22 – נערך מפגש פרטני לבעלי הנכסים בברוך קרוא 5,7,9 להצגת התכנון המוצע, לוחות הזמנים הצפויים והתהליך העתידי. אשר לבקשתם , חולקה התכנית הכוללת למספר מתחמי מימוש נפרדים.

בהתאם למידע שהועבר מהיזם : היקף ההסכמות העדכני בכלל המתחם (כולל דיור ציבורי) :
- **כל הבניינים כולל עיבוי ופינוי בינוי: 81.36%**
- בנייני העיבוי: 83.59%
- בנייני הפינוי בינוי: 80.47%

דו"ח סקר חברתי: בוצע על ידי חברת "דיאלוג"-במהלך שנת 2020-2021
ההמלצות נערכו על סמך סקר שנערך בכ191 נשאלים, מיפוי של 95% מיחידות הדיור, ניתוח חומרי רקע ונתוני עירייה, ראיונות אישיים עם בעלי הדירות, אנשי מקצוע ועורכי הדין.
ההמלצות להליך קידום התכנית עסק בצורך בייצוג לכלל בעלי הנכסים, תוך הבחנה בין ברוך קרוא 5,7,9 ויתרת בעלי הנכסים בפרויקט אשר כל קבוצה נדרשת לייצוג מטעמם (עורך דין דיירים ונציגות מסודרת).
עיקר המלצות הסקר עסקו בצורך בליווי מקצועי ושיתוף ציבור בתקופה הבנייה והאכלוס, חשש הדיירים מהתארכות הפרויקט והחיים לצד אתר בניה, אל מול הצורך בחיזוק תשתית קהילתית במתחם ושמירה על אוכלוסיות רגישות.
מתן מענה למגוון אוכלוסיות קיימות וחדשות על ידי תכנון מרחב עירוני איכותי, הכולל מגוון דיור הנותן מענה לכלל האוכלוסיות, שילוב דיור בר השגה, וחשיבות ביסוס מנגנוני תחזוקה שוטפת וארוכת טווח למרחב המגורים הבנוי והפתוח לאחר אכלוסו.
ברמה התכנונית ניתן דגש על תכנון מרחב הליכתי בעל קישוריות , חיזוק צירי תחבורה נגישים ושלד ציבורי איכותי.
עיקר ההמלצות הוטמעו במסמכי התוכנית.

טבלת השוואה:
עבור המבנים המיועדים לשיפוץ

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)
סה"כ שטחי בניה עיקריים	אחוזים	290% (ברוטו)	290%
	מ"ר	10731 ברוטו	10731
סה"כ שטחי שירות	אחוזים		41%
	מ"ר	0	1536 (תוספת ממדים 12 מ"ר ליח"ד)
גובה	קומות	8	8
	מטר	31	31
תכסית קומת בינוי		כ-40%	כ-55%
מקומות חניה		---	-----
מספר יחידות		128	**128**

עבור הפינוי/בינוי

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)
סה"כ שטחי בניה עיקריים (מגורים, מסחר וציבורי בנוי)			
	מ"ר	21,565	63,249
סה"כ שטחי שירות (כולל ממ"ד לפי 888 יח"ד)			
	מ"ר	6469	27,319
גובה	קומות	8,4	עד 9 קומות למבנים מרקמיים 14 עד 25 למבנים מגדליים
	מטר	44.12	עד 88.9 מ' לבניה מגדלית עד 36.1 מ' - בניה מרקמית גובה קומה טיפוסית 3.3 מ גובה קומה עליונה עד 5 מ גובה קומת קרקע עד 6 מ
תכסית קומת בינוי		---	65% (כולל מרפסות)
מקומות חניה		---	עד 640 עד 0.8 עבור יחידות המגורים (למעט ליחידות חדשות מתחת לכ- 50 מ"ר) . תקן חניה למסחר-יהיה 0 תקן חניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.
מספר יחידות		448	**עד 888**

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0931964	שם התכנית תא/4814 – התחדשות עירונית יפו ג' – שמחה הולצברג	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה – תל אביב-יפו אלברטו גבסו ובניו בע"מ	עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
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 חלה 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:			

	תיאור כללי שלהתוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	[illegible]	62 א (ג) חוק התו"פ התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם הוכנית הוראה בוקלגית ובהתנגדות לתכנית תא/5000 (לתו' תוקף 2016 ע"ר 2)
	התכנית הנה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת בלא בנושאים המנויים בתוספת הראשונה לחוק התו"ב		
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	ייחוס השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	הוראות התוכנית בהוראות הנוגעות
	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	יפו ג' – שמחה הולצברג 704א' יפו ג', יפו ד' ר71 שדרות ירושלים	ס.5.4, 704א': - מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכניות פינוי-בינוי. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפת לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בנית עד 25 קומות ורחיק מירבי 5. - יחולו הוראות עיצוב רחובות	+ קיום מסמך מדיניות + התכנית קובעת בממוצע רח"ק 5 לפי סעיף 5.3.2 ד' התכנית קובעת גובה עד 25 קומות באזור המסומן לבניה נקודתית חריגה מסביבתה. +
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית. - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים בבניה עירונית. **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם להתחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: • 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית תמצאנה במתחם התחדשות עירונית, ראשית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.	+ התכנית קובעת גובה עד 15 קומות באזור הלא מסומן לבניה נקודתית חריגה מסביבתה.

		5.3.2 (ד) בתכנית התחדשות עירונית ראשית הוועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים. 5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות	+ +
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	704א' יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבנית עירונית ציר מעורב ציר ירוק עירוני	ס. 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית ס. 3.4.2 ציר מעורב ס. 3.6.13 ציר ירוק עירוני ס. 3.1.1 (ו): מוסדות ומבני ציבור ס. 3.2.1 תתכנית מוסיפה מעל 100 יחידות דיור הוועדה תחליט על הפקדתה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף.	+ קביעת ייעודים למגורים, שטחי ציבור, דרכים ושצ"פים. + התוכנית נובלת בציר ירוק מסומן בשדרות ירושלים + תתכנית מוסיפה כ- 580 יחידות דיור בנוסף ל- 448 יחידות דיור קיימות
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים חמותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	704א' יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	ס. 3.2.4 (א): מגורים ס. 3.4.2 (א): שימושים (1) מקבצי שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2. (ג) (2) (2) למרות האמור בסעיף קטן (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים ס. 3.4.2 (ג) (2): שימושי מסחר 2 בכפוף למסמך מדיניות	+ + לא יותרו שימושי מסחר 2 לחזית שדרות ירושלים
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	704א' יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.2.4 (א) (2,3): משרדים בקומת הקרקע ס. 3.2.4 (א) (4): בקומת הקרקע מסחר 1, למעט אם קיים חשש שחשימוש יצור מטרד לפי המפורט בסעיף ס. 3.1.1 (ד): היקף שטחי הבניית לשימושים נוספים ככל שיקבע היקף של עד 25% מסך שטחי הבנייה חסחירים מעל מפלס הקרקע ס. 3.1.1 (ו): שימושים כלליים	+ ציר מעורב לחזית מסחרית לאורך שד' י-ם ומסחר מקומי ברח' מייזל זלמן התוכנית קובעת 2 מגרשים חדשים

			למבנים ומוסדות ציבור וקומות מבונות ציבוריות
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח הבניה המרבי.	704א' יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.2.4 (ב): רח"ק מירבי - 4 רח"ק מירבי – ע"פ סעיף 5.4; 704א': רח"ק 5 ס. 5.3.2 (ג): מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 לרח"ק ס. 3.4.2 (ב) ציר מעורב שטחי בנייה	+ התכנית קובעת רח"ק ממוצע 5 בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד). +
קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק תמירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנית העולים על שטח הבנית המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	ס. 3.1.4 (ה): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים ס. 3.1.4 (ו) שטחי בנייה עבור מצללות בשימושים ציבוריים	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס.3.1.5 (א): שטחי חבנות בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. ס.3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים לחיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+ לפי ע1 +
קביעת גובה הבנייה והתוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	704א' יפו ג', יפו ד' - נספח עיצוב עירוני - אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 4.2.2 (א)(1): מס' הקומות לפי נספח עיצוב עירוני 8 קי סעיף 4.2.2 (3) מתחם שבו יש תבדלי גובה למעלה מ-8 קי בבינוי גובל מתוכנן בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. סעיף 4.2.2 (ב) בינוי העולה על 20 קי צירוף נספחים: בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלים. סעיף 4.2.2 (ג)(1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8מ' וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בבניין בגובה 12 קי ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית	+ עליה ממדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות לפי סעיף 5.3.2 (ג) מתחם להתחדשות עירונית + + + לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק -שינוי עיצובי לגובה קומת קרקע או קומה טיפוסית בקומות מבונות ציבוריות

			גובה קומת טיפוסית במבנה ציבור סעיף 4.2.5 +סעיף 4.2.6 מרקם ובו בניה נקודתית חריגת לסביבתה סעיף 5.4, 704 א': באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים, תתאפשר בניה עד 25 קומות.	+ לאורך רחוב שמחה הולצברג התכנית קובעת גובה עד 25 קומות באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התכנית.**		סעיף4.2.1: כללי סעיף 4.2.3 הוראות לבניית במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש סעיף 4.2.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	+ + +
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית תכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		סעיף 4.1.1 (א-ח)	+ תואם חוו"ד יחי' אסטרטגית הקצאת שני מגרשים ביעוד למוסדות ציבור בשטח כולל של כ- 2.9 ד' +2500 מ"ר שטחים ציבוריים מבונים
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד' ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**מבנים ומוסדות ציבור**	סעיף 3.5.1 מבני ציבור (א)(1) (2)שימושים לפי צ' לפי סעיף 2.5.3 (ב) 3.5.1 (ב) שטחי בנייה 3.5.1 (ג) הוראות 3.5.1 (ד) הגבלות בדבר שינוי יעוד	+ שטחי הבניה במבני הציבור יהיו עד רח"ק 4 ובתכסית של עד 80% ובהתאם לסביבה + +

	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרת 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת 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 מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,** ציר ירוק עירוני	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי'** 3.6.1 (א) מרחב ציבורי 3.6.1(ב)שטחי בנייה 3.6.1(ג) הוראות 3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד 3.6.13 ציר ירוק עירוני 3.6.14 רחוב עירוני ומקומי	+ התכנית ממוקמת בסמיכות לציר ירוק עירוני (שדי ירושלים) אינו כלול בתכנית
	תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)	**בהתאם לנספח תחבורה:** כלל שטח התכנית	ס.3.8.1 : כללי 3.8.1(ה) תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד 3.8.2 (ד)(3).דרך עורקית עירונית 3.8.4 קווי מתע"ן ס.3.8.2 (ח) : דרך מקומית.ס.3.8.7 : תקן חניה	+ קיימות חוות דעת תחבורתית לשיקול דעת הוועדה הקטנת קו בניין לשדי ירושלים ל3 מ' מינימום בתנאי לחזית מסחרית רציפה. + בוצע תיאום מול נת"יע ביטול דרך מקומית ויצירת דרך מקומית חדשה +
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התכנית**	ס.4.4.1 (ב) : תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות דרך עורקית עירונית(שדי ירושלים) 4.4.1 (ד) שימושים מעורבים 4.4.1 (ח) בינוי של 20 ק' ומעלה ס.4.4.2 : חוות דעת סביבתית. ס.4.4.3 : בנית ירוקה ס.4.4.4 : הנחיות מרחביות כתנאי לחיתר.	+ חוות דעת סביבתית + +

תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח התכנית	ס.4.6.2 (א): הנחיות כלליות ס.4.6.2 (ג): ייקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית. ס.4.6.2 (ד): ניתן לקבוע בתכנית כי תנאי בהיתר בניה יהיה פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת הקרקע. ס.4.6.4 ניקוז ס.4.6.5 :ביוב	+ + + + + התכנית תאפשר שטחי חלחול בהיקף של 15% הפנויים מבנייה על תת קרקעית.

שימוש בסעיפי חוק בסמכות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי בדבר הוראות בינוי
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ סימון הריסה בתשריט מצב מוצע. קביעת זיקת הנאה.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	025332735		16.2.2023
היועץ המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		2.1.2023

ון ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדת מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. כניסת הועדה המקומית כמגישת התכנית
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין .
5. אישור אגף הנכסים בנוגע לשלביות פינויים
6. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תנאי לאישור התכנית , ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

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 23-0004ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

8. הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית
9. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
10. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
11. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין .
12. אישור אגף הנכסים בנוגע לשלביות פינויים
13. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תנאי לאישור התכנית , ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
15. תיקון טכני בסך יח"ד במצב המוצע וגובה קומה גג.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, חן קראוס, אסף הראל, ענת בן לוי יליזרוב, 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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

מיקום: תל אביב -יפו

כתובת: דרך בן צבי 36

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053 7054 7089		חלק חלק חלק	1-5,7	121-127 6-8,20,23-24 14-15,57-58

שטח התכנית:
22.55 דונם

מתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ

יזמים: קבוצת מגדל בן צבי, עת"א

בעלות: קבוצת מגדל בן צבי (פרטיים), הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, רמ"י

מצב השטח בפועל:
מבנים קיימים. מגורים, מוסכים ומסחר. דרך קיימת.

מדיניות קיימת:
תא/5000:
אזור 707 ב' נווה עופר החדשה.
יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מוקד תעסוקה חדש
רח"ק מרבי: 5 באזור מגורים בבניה עירונית, 6 באזור מעורב לתעסוקה ומגורים, 12.8 במוקד תעסוקה חדש. האזור מסומן כאזור להתחדשות עירונית בנספח אזורי התכנון.

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: תא/4100 נס לגויים (507-0915892).
יעודים מאושרים: מסחר תעסוקה ותיירות, דרך מוצעת, דרך קיימת.
זכויות ומגבלות בניה:
40,652 מ"ר מעל הקרקע (עיקרי+שרות), 61,023 מ"ר (שרות) בתת הקרקע.
מגדל 25 קומות + מבנה מרקמי 3 קומות.
שימושי מסחר בקומת הקרקע + תעסוקה/מלונאות מעל קומת הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרות התכנון:
תכנית לאו"ח ללא הסכמת בעלים, בהתאם לתכנית מאושרת תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

עיקרי התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. חלוקת מגרש 30, שנקבע בתוכנית הראשית (תא/4100), לשני תאי שטח נפרדים.
3. מימוש עצמאי של כל אחד מתאי השטח.
4. תוספת למספר הקומות המרבי בבנין המרקמי (תא שטח 2) מ-3 קומות בתוכנית הראשית ל-6 קומות בהתאם לתא/5000, ללא תוספת זכויות.
5. הוראות לזיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע בתא שטח 2 לצורך גישה לחניון תא שטח 1.
6. סימון זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל 24/7, בהתאם להוראות התוכנית הראשית.
7. הגדרת קווי בניין בין המבנים שבתאי שטח 1 ו-2 בהתאם לגמישות שמאפשרת התוכנית הראשית.
8. יתר ההוראות יהיו בהתאם לתוכנית הראשית תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

פירוט יעדים/שימושים: ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:
בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט לעיל שיקבע על פי תכנית זו.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי					שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
מסחר תעסוקה ותיירות	28447		0			12205	43	61023	900

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מגדל 29 קומות + מבנה מרקמי 7 קומות
גובה: מגדל 106.4 מ' מבנה מרקמי 34.4 מ'
תכסית מירבית: 55% בשני תאי השטח במצטבר – לפי הוראות תכנית תא/4100. לאחר הפיצול תהיה התכסית 32% בתא שטח 1 ו-90% בתא שטח 2.
קווי בניין: קו בנין 0 לרחובות בו צבי והיינריך היינה. קווי הבניין האחרים - לפי תשריט.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כניסה לחניון משותף דרך המבנה המרקמי (תא שטח 2). תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 1 - קבלת היתר לרמפה במגרש 2.
מתקני אשפה וחניה תפעולית ימוקמו בתת הקרקע.
תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי. תכנית העיצוב תכלול תנאים למתן היתר בניה, לרבות הסכם חתום בין בעלי הזכויות בתא שטח 1 לבין בעלי הזכויות בתא שטח 2 באשר לביצוע רמפת הכניסה לחניונים, הסדרי התנועה הנובעים ממנה, תחזוקתה וכיו"ב.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	40,652	40,652
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	25	29
	מטר		
תכסית		55	55
מקומות חניה		233 רכב פרטי (כולל מ.ח לנכים)+4 משאיות+137 אופנועים+137 אופניים	93 רכב פרטי + 6 מ.ח לנכים + 4 משאיות + 144 אופנועים + 115 חניות אופניים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0915892	שם התכנית נס לגויים, תכנית איחוד וחלוקה למגרש 30	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה	עורך התכנית אדרי מנדי רוזנפלד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שערד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח הרשות
תל אביב	■ 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	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	ביצוע איחוד וחלוקה בהסכמה למגרש 30 ביעוד מסחר/תעסוקה ותיירות בהתאם לתכנית הראשית תא/4100 (5070141317) "נס לגויים", שינוי הוראות בינוי ותוספת קומות בהתאם לתוכנית המתאר בשטח 22.55 דונם בין הרחובות בן-צבי, היינריך היינה ו-3865 הנמצא בשכונת נווה עופר החדשה (נס לגויים).	62 א. (ג) חוק התוכנית התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
	התכנית חוצה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		הנתאר

	שימוש בסעיפי חוק בסמכות המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(א4)	קביעת גובה ומספר קומות הקבוע בתכנית	+ בהתאמה לתוכנית הכוללנית
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

הצהרה והתניות			
בדקתי את שוניית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוקו את האיתור) כמשומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אדי כרמלי, אדר'	מספר ת.ז. 058080867	חתימה	תאריך 22-2-23
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה חראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה	תאריך 22.2.2023

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות הועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

תנאים לאישור התכנית:

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 22/02/2023
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 22/02/2023

בישיבתה מספר 23-0004ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
6. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
7. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

תנאים לאישור התכנית:

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, ליאור שפירא, אסף הראל

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

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום וגבולות התכנית:

רח' תובל 8, פינת רחוב הסוללים 12. אזור תעסוקה ביצרון

בצפון – רח' תובל

בדרום – מדרחוב קפלן שלמה המנצח

במזרח – רח' הסוללים

במערב – חלקה 57 – 'מגדל אלקטרה'

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק	66	

שטח התכנית:

4.035 ד'

מתכננים:

אדריכל התכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף: מאזא – אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ

יזם: יוניון נכסים בע"מ

בעלות: עיריית תל אביב יפו בחכירה לחברת יוניון נכסים בע"מ

מצב השטח בפועל:

בביצוע עבודות חפירה, דיפון וביסוס.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית – תכנית תא/4626 – 'מגדל לקסוס'
2. תכנית - 3255ב 'שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון'
3. תכנית מס' 1043 א' 'שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו'
4. אישור תכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית מהווה תנאי למתן היתר בניה בתכנית תא/3255ב' ובתכנית תא/4626
5. סה"כ זכויות מאושרת ע"פ תב"ע תכנית תא/4626 – 'מגדל לקסוס' - 48,448 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

המגרש מצוי באזור התעסוקה ביצרון בין הרחובות תובל, רח' הסוללים ורח' שלמה קפלן המנצח. במגרש בחלקו הצפוני מוצע מגדל בן 42 קומות ובחלקו הדרומי מבנה פביליון בעל חזיתות מסחריות וכיכר הפונה לרחוב קפלן שלמה המנצח. זאת בהתאם להוראות התב"ע המותירות מגדל בן עד 45 קומות ומבנה פביליון בגובה של עד 2 קומות + שטח טכני מקורה.

- שימושים: המגדל יכלול שימושים של תעסוקה, חזיתות מסחריות/ פעילות ושטחים לשימושים ציבוריים, בהתאם להוראות התב"ע. בקומת הקרקע חזיתות מסחריות לכיוון רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ 46% ואורך החזית לרחוב הסוללים לא יפחת מ100%, עומקם לא יפחת מ- 5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד של המבנה.
- מבנה המגדל המוצע בן 38 קומות מעל קומת הקרקע + 4 קומות גג המשלבות שטחים טכניים ושטחים פעילים פתוחים. סה"כ מעל הקרקע 42 קומות.
- בסמוך למגדל מתוכנן, מבנה פביליון בגובה של עד 2 קומות בעל חזיתות מסחריות בקומת הקרקע. יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה.
- בקומות ראשונה ושניה של המגדל יוקצו 1,800 מ"ר שטח עיקרי ו630 מ"ר שטחי שירות עיליים לטובת שטחי ציבור לפי פרוגרמה של עת"א, סה"כ 2,430 מ"ר.

1. בדופן המגרש המערבית תהיה נסיגה בקומת הקרקע ברוחב של 3.5 מטר על מנת לייצר מעבר מקורה חלקית בגובה של כ-6 מ', המחבר את רח' האומנים אל הכיכר ואל רח' קפלן המנצח.
2. לאורך החזית המערבית ולאורך הרחובות קפלן ותובל תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים כמופיע בתשריט תכנית תא/4626 - 'מגדל לקסוס' ובתנאי שיגיע עד לדופן הבניה בכל המקומות בהן מסומנת זיקת ההנאה. שטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח 1,486 מ"ר. זיקות ההנאה יסומנו במקומות שנקבעו בתבע ועד לחזית המבנה. זיקות ההנאה תהיינה פתוחות לציבור בכל שעות היממה בכל ימי השבוע והשנה. התחייבות לכך תוגש במסגרת היתר הבניה.
3. השטחים ואופן פריסתם יהיו בהתאם לתכנית הראשית ואין במצוין בתכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בניה או שימושים שלא נקבעו בתבע.
4. במגרש מתוכננות 5 קומות מרתף עבור חניות פרטיות, ציבוריות וחניות המיועדות לשימושים הציבוריים., מחסנים, מקלחות, שירותים, גרעיני בניין ומתקנים טכניים.

<u>תכנית העיצוב מובאת לאישור הוועדה כשהיא תואמת להוראות התב"ע. כמו כן, במקביל מקודמת תב"ע של ניוד זכויות משימור. תכנית העיצוב משקפת גם את החלופה שתתקבל מתוספת השטחים:</u>

במסגרת תכנית "תא/מק/4626/1 - ניוד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל "לקסוס" יועברו סה"כ כ-7,700 מ"ר שטחים עיקריים וכ-35% שטח שירות נלווה (2,692 מ"ר) . השטחים יפרסו במסגרת הנפח המוצג. תוספת הזכויות במגדל לקסוס תיועד לתוספת שטחים עיקריים עבור משרדים ב 16 הקומות המוצגות כקומות חלקיות בעלות חלל עובר .לקומות 11-14 יתווספו כ-550 מ"ר עיקרי לקומה, לקומות 18-21 יתווספו כ-550 מ"ר עיקרי לקומה, לקומות 27-30 יתווספו כ-550 מ"ר עיקרי לקומה, לקומות 25 ו-35 יתווספו 550 מ"ר ולקומות 36 ו-38 יתווספו כ-1050 מ"ר עיקרי לקומה עם אופציה לפתיחת אטריום, סה"כ כ-9,800 מ"ר עיקרי וכ-3,430 מ"ר שטחי שירות, סך הכל כ-13,230 מ"ר.

חישובי השטחים עבור תוספת שטחים מניוד טרם נקבעו סופית ועלולים להשתנות בהתאם לתב"ע לניוד.

<u>עיקרי הוראות תכנית העיצוב</u>

א. הוראות העיצוב האדריכלי (בינוי): הקמת מגדל בן 42 קומות (קרקע+ 38 + 4 קומות גג טכניות המשולבות עם שטחים פעילים פתוחים) ומבנה פביליון בגובה של עד 2 קומות שבו יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה.

ב. הוראות לתכנון השטחים הפתוחים: פיתוח כיכר הפונה לרח' קפלן, פיתוח המגרש באופן המשתלב עם מפלסי הרחובות המקיפים והפיתוח הקיים ברחוב קפלן, רצועת שפ"פ, נטיעת עצים, בתי גידול עבורם, חומרי גמר בפיתוח.

ג. הוראות לתכנון בר קיימא.

ד. הוראות בדבר סידור מערכות טכניות.

ה. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה ואכלוס

<u>הדמיות המבנים</u>

מבט מדרום

מבט מצפון מזרח

תכנית פיתוח השטח

2. העיצוב האדריכלי:

1.2. פריסת קומות המגדל:

1. בקומת הקרקע מתוכננות חזיתות מסחריות/ פעילות, מבואת כניסה למשרדים ומבואת כניסה נפרדת לשטחי העירייה. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ46% ואורך חזית מסחרית לרחוב הסוללים לא יפחת מ100%, עומקן לא יפחת מ-5 מ'.
2. תכנית העיצוב מציגה את התכנון למגדל משרדים אולם בתבע ניתן להמיר שטחים לשימושים נוספים כגון: מלונאות ואולם אירועים. במידה והיזם ירצה להשתמש בשטחי המגדל ליעודים אלו, יהיה צורך לקבל אישור מהנדס העיר טרם הגשת בקשה להיתר וזאת במידה ויהיה מדובר בשינויים שאינם מהותיים לתכנית העיצוב.
3. שטחים לשימוש ציבורי ימוקמו בקומות ראשונה ושניה, סה"כ 2,430 מ"ר עיקרי ושירות.
4. שאר קומות המגדל עד לגג טכני ישמשו לתעסוקה ובכלל זה שטחי תמך כגון שטחים טכניים וכדומה. 34 קומות תעסוקה אשר מתוכן יתאפשר שימוש להסעדה בכ-5 קומות, וארבע קומות גג טכני/ פעיל.
5. בקומות 12, 22 ו-32 מתוכננות מרפסות גג פעילות בשטח של כ-243 מ"ר, כ-298 מ"ר וכ-283 מ"ר, בהתאמה.

6. מבנה הפביליון בשימוש מסחרי בגובה של עד 2 קומות. יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה. גג הפביליון ישמש כגג ירוק.

2.2 . גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

1. המגדל בן 42 קומות בגובה עד 170 מ' מעל הכניסה הקובעת. גובה קומת הקרקע הינו עד 6 מ'. בחלקה באזור הלובי ובאזור החזיתות המסחריות
2. קומות 5-10-14,4, 17-21, 24-25 , 26-30 , 34-36 ו- 37-38 מחוברות בחלקן כך שנוצר חלל עובר גבוה, זאת בהתאם לסעיף 2.1.4.ז. בתב"ע המאפשר חיבור בין קומות המגדל באופן שלא ישפיע על החזית. במקביל מקודמת תכנית לניוד זכויות אשר מאפשרת השלמת הקומות וסגירת החלל העובר כמתואר במסמכי התכנית.
3. מתוכננות 9 קומות מיוחדות בהן יותר חלל קומה גבוה יותר. בקומות הראשונות מתוכננת קומה טכנית בגובה כפול כולל גלריה טכנית חלקית. קומות 11-12, 21-22, 31-32 קומות בגובה 4.20 מ'. וקומות 35 ו-37, הן קומות מיוחדות גבוהות בגובה כפול.
4. גובה קומת מרתף ראשונה עד 6 מ' וגובה קומת מרתף טיפוסית עד 3.5 מ'.
5. גובה הפביליון עד 14 מטר והינו עד 2 קומות וקומה טכנית.
6. יתאפשרו יצירת חיבורים בין הקומות.

2.3 זיקת הנאה:

לאורך החזית המערבית ולאורך הרחובות קפלן ותובל תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים כמופיע בתשריט תכנית תא/4626 - 'מגדל לקסוס' ובתנאי שיגיע עד לדופן הבניה בכל המקומות בהן מסומנת זיקת ההנאה. לאורך רחוב הסוללים, זיקת הנאה ברוחב משתנה בין 7-8.5 מטר מהדופן הבנויה עד קו מגרש. שטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח 1,486 מ"ר מתוכם, כ-400 מ"ר ביעוד של זיקת הנאה לאורך הרחובות תובל והסוללים עבור הרחבת תחום המדרכה הקיימת. זיקות ההנאה יסומנו במקומות שנקבעו בתבע ועד לחזית המבנה. זיקות ההנאה תהיינה פתוחות לציבור בכל שעות היממה בכל ימי השבוע והשנה. כחלק מפיתוח זיקות ההנאה יתוכננו מדרכות, רצועות נטיעות מחלחלות, חניות אופניים וגינות עם כ-65 מקומות ישיבה.
שטחי זיקת ההנאה ישמשו למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע התחייבות לכך תוגש במסגרת היתר הבניה.

שטחי ציבור בנויים:

בתכנית כלולים כ 2,430 מ"ר שטחים לשימושים ציבורים והם ימוקמו בקומות הראשונה והשנייה. השימושים שנבחרו הינם מרכז למזדקנים בעלי מוגבלויות ומשרדים למינהל שירותים חברתיים. מבוקש כי לא תמוקם קומה טכנית בצמידות לשטחים אלו.
במידה והדבר לא יתאפשר ובאישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, תותר קירבה של הקומה הטכנית לשטחים הציבוריים ובתנאי שיתוכנן חלל הפרדה. על כל המתקנים הטכניים לעמוד בדרישות ובתקנים המחמירים ביותר לנושא שימושיים ציבוריים. מוצג

פלנום בדופן המערבית– הנושא ייבחן ובמידה והפלנום יזוז תתאפר הכנסת אוויר וציוד בתאום עם אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר.

כל הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ואוורור מתקנים טכניים בסמיכות לשטחים הציבוריים יידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה וכן התייחסות לנושא פתיחת חלונות מבואת הכניסה תותאם לדרישות אגף הנכסים ואגף מבני ציבורי בהתאמה לשימושים שנקבעו. כמו כן יש לתת מענה להורדה והעלאת נוסעים בתאום עם אגף התנועה.

תנאי לחתימה על תעכנית העיצוב יהיה תאום התכנון והטמעת כל דרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים.

2.4 קווי בנין:

קוי הבניין לפי המופיע בתשריט התכנית תא/4626

קו בנין צפוני לרחוב תובל: 4 מ'

קו בנין מזרחי לרחוב הסוללים: 4 מ'

קו בנין דרומי: 3 מ'

קו בנין מערבי: 15.5 מ' בקומת הקרקע ו-11.5 מ' ביתר הקומות

2.5 קומת הקרקע/קומת הכניסה:

א. **כניסות המבנים**:

- הכניסות למבנים תתאפשרנה מכל הרחובות המקיפים, מזיקת ההנאה והכיכר העירונית. כניסות מרחובות הסוללים ותובל אל חזיתות מסחריות/פעילות. כניסה מרחוב קפלן אל לובי משרדים. כניסה מחזית מערבית בחלק הצפוני אל לובי מבנה ציבור.
- תתאפשר הפרדה בין השימושים השונים- לובאים, כניסה לשטחי הציבור וכו'.
- הפביליון מסחרי והכניסות תקבענה בהתאם לחלוקה המסחרית.

ב. **כניסות החניון**:

- כניסה לכלי רכב פרטיים ותפעוליים תהיה מרחוב תובל בסמוך לרמפה הקיימת של מגדל אלקטרה.
- עמדות הבידוק לחניון ימוקמו בתוך שטח החניונים במפלס 2-.
- כניסת/יציאת החונים בחניון תעשה דרך מעליות ומדרגות שימוקמו בחניונים, כמופיע בתכניות. אלמנטים אלה יהיו בתחום המבנים.

2.6. חזית חמישית:

- גג הפביליון: גג הפביליון יפותח כ"גג ירוק" ככל שניתן בכפוף לאילוצי תכנון.
- יותר שימוש בגג מעל השטח הטכני של הפביליון למתקנים טכניים ותאים פוטו-וולטאים בתנאי שיהיו מוסתרים כראוי ולא יפגעו במופע המבנה ולא יעלו על הגובה המותר בתכנית הראשית.

- גג המגדל: יתאפשר שימוש בגג המגדל כגג פעיל בשילוב של ריכוז שטחים טכניים במספר קומות. בשטחי גג פנויים בקומה 39 מתוכננת מרפסת גג עם פיתוח הגג כ"גג ירוק". יותר מ- 80% בסה"כ משטח הגג הכולל שלא משמש למערכות תוכנן כ"גג מועיל" שכולל גג כחול (מעכב נגר) 405 מ"ר וגג מגונן ופעיל כ-600 מ"ר. שטחים שאינם מגוננים ירוצפו או יכוסו בדק עץ ו/או באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר. יותר שימוש בחומרים נוספים בכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
- בקומות 12, 22 ו-32 מתוכננות מרפסות גג פעילות בשטח של כ-243 מ"ר, כ-298 מ"ר וכ-283 מ"ר, בהתאמה.

2.7. <u>נגישות</u>

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

2.8. <u>תנועה</u>

תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

תקן חניה:

תקני חניה עפ"י תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לתקן של אזור א' קרי תקן של 1:240 לשימוש של משרדים ותעסוקה.

יותרו עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן. חניות אלו תהיינה פתוחות לציבור ללא הצמדת מקומות חניה מסומנים ובתעריפי עיריית תל אביב-יפו.

אולם, כלל שלא ניתן יהיה לבצע בקרה ראויה על השימוש בחניות החניון הציבורי, ימוקמו ויסומנו חניות אלו בצורה רציפה וצמודה, בתת הקרקע בקומה מינוס 1 או מינוס 2 כפי שייקבע בחוזה ההקמה.

לכל הפחות 20 מקומות חניה תת קרקעיים בנויים, אשר ישרתו את המבנה הציבורי, שיוקמו בתת הקרקע בתא שטח 100 כהגדרתו בתכנית בנין העיר, ע"י ועל חשבון החוכר וימסרו למחכיר ללא תמורה כשהם בנויים בהתאם להוראות חוזה ההקמה כהגדרתו להלן.

מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, במרתפים החניה, בהתאם לתקנים לעת הוצאת היתרי בניה

2.9. <u>השוואה לתכנית הראשית</u>

	תא/מק/4626	מבוקש	הערות – שינוי – נושאים מיוחדים
מספר קומות	45	42	
גובה קומת קרקע	עד 6 מטר	עד 6 מטר	על פי סעיף 4.1.2-א (6).
גובה קומה טיפוסית	3.80 מטר	3.80 מטר	על פי סעיף 4.1.2-א (6).
כמות קומות מיוחדות גבוהות	9	קומות 3/4, 11-12, 21-22, 31-32, 35 ו-37, קומות	

		מיוחדות גבוהות סה"כ 9	
קומות מחוברות	ניתן לחבר בין קומות המגדל באופן שלא ישפיע על החזית	קומות 5-14,4-10 ,21-17, 25-24 ,30-26 , 36-34 ו- 37- 38 מחוברות	על פי סעיף 4.1.2-ז. בתב"ע.
גובה סופי של המבנה	170 מטר מעל פני הקרקע	170 מטר מעל פני הקרקע	
מספר קומות פבילין	מבנה בן עד 2 קומות + שטח טכני מקורה.	מבנה הפבילין בגובה של עד 2 קומות. יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה	גובה קומת קרקע עד 6 מ' גובה קומה מעל עד 3.8 מ' גובה קומה טכנית עד 3.8 מ' ובכל מקרה לא יעלה על 14 מ'
שימושים פבילין	מסחרי	מסחרי	
חזיתות מסחריות/ פעילות קומת קרקע	בקומת הקרקע מופנות חזיתות מסחריות/ פעילות אל רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר בחלקו הדרומי של המגרש. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ46% ואורך חזית מסחרית לרחוב הסוללים לא יפחת מ100%, עומקם לא יפחת מ-5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן המנצח תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד סביר של המבנה.	חזית מסחרית / פעילה בהתאם לתב"ע	
שימושים מעל הקרקע	תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחי שירות.	בהתאם לתב"ע	
עומק בתי גידול	1.5 נטו	בעומק משתנה בין 0.4-1.5 מ'	
שטח פנוי מבניה	תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח	15 % משטח המגרש פנוי מבינוי על ותת קרקעי	

	המגרש.		

2.10. <u>מערכות</u>

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** :

מערכות טכניות ימוקמו על גג המגדל, או כחלק ממעטפת הבניין, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה ובאופן שימנע מפגע חזותי, ישתלב בעיצוב הבניין, ובכל מקרה במסגרת הגובה המרבי המותר.

התקנת מתקנים טכניים תהיה בהתאם לתקנים (חשמל,גז בטיחות וכדומה), ובהתאם לדרישות איכות הסביבה.

חדרי הטרפו ימוקמו בתת הקרקע. תכנונם ומיקומם יהיה בהתאם לתקנים ולדרישות חח"י.

ב. **מערכות מיזוג אויר:**

תתוכנן מערכת מיזוג אוויר והכנסת אוויר צח. חלקי המערכת יהיו בתחום הגרעין, ובשטחים הטכניים הייעודיים בקומות הגג, בקומות המרתף ובקומות טכניות בתוך המגדל.

לשירותים ולמטבחונים בבניין תהייה מערכת אוורור מכאנית באמצעות מפוחי יניקה על הגג ומערכת תעלות אויר מתאימה.

ג. **איוורור חניונים:**

הוצאת האוויר מהחניון תעשה בדופן הרמפה, דרך מעקה מחופה רפפה בגובה של כ-1 מ' מעל מפלס הפיתוח. בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א.

יניקת אוויר תעשה דרך רפפה במפלס הפיתוח בצמוד לדופן מלבן הצמחיה שבכיכר הפונה לרח' סוללים.

הוצאת אוויר חם מהגנרטור תתבצע דרך חלל אוויר (פלנום) עד לפתחים שימוקמו מעל לקרקע בדופן המערבית של המגדל בגובה של מעל 5 מטר מעל מפלס הרחוב. הפתחים יבוצעו באופן אשר ישתלב בעיצוב חזית המגדל ולא יפגעו באפשרות לפתיחת חלונות בשטחים הציבוריים ובמבנה בכלל.

צינור פליטת אגזוז מהגנרטור יעלה דרך פיר בגרעין המגדל עד למפלס הגג.

אוורור חדר חח"י יהיה דרך רפפה הפונה לכיוון רמפת הירידה לחניון. הרפפה תהיה במפלס קיר החניון ותשתלב בעיצוב הכללי של קיר זה, כמופיע בתכניות.

הכלל בכפוף לאישור איכות הסביבה לתכנית זו.

ד. **אוורור שטחים מסחריים** :

לבתי האוכל תתוכנן מערכת מנדוף הכוללת פיר יניקה, ממטבח המסעדה ועד לגג הבניין.

על הגג תהיה יחידה מיוחדת ליניקת מנדפי המסעדות ולסינון ריחות.

היחידה תהיה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ותכלל מסנני פחם פעיל.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** :

יתוכנן מערך אצירה, שינוע, דחיסה ופינוי בתאום עם אגף התברואה על בסיס התפלגות זרמים (יבש ורטוב) ומחזור. חדרי האשפה המרכזיים למתחם ומתקני המיחזור יתוכננו וימוקמו במרתף העליון. הפינוי יהיה תת קרקעי.

ו. **הנחיות אקוסטיות**:

בהתאם לדוח אקוסטי ולדרישות איכות הסביבה, אשר יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה.

ז. **תאורה**:

תאורת חזיתות המבנה תהיה בתחום המגרש בלבד. פתרון התאורה לרבות תאורת כותרת הבנין תותר בכפוף לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.

ח. **כיבוי אש**:

רחבת כיבוי אש תקום בחלק הצפון מערבי של המגרש ותסומן בהיקף קומת הכניסה על פי הנחיות כיבוי אש.

ברזי סניקה יותקנו בנישות ייעודיות באופן אשר ישתלב בפיתוח המגרש, בכפוף לאישור כיבוי אש ויוצגו בתכנית.

ט. **מים**:

במבנים ייעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים לשימושים המותרים כגון השקיה, בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

<u>פיתוח השטח:</u>

1. השטחים הפתוחים בתכנית כוללים:

לב המתחם - כיכר מלבנית לינארית המוגדרת כשטח פרטי בזיקת הנאה לציבור בפינה הדרום מזרחית של המגרש. הכיכר גובלת ברחוב הסוללים, מקושרת במעבר ברוחב 7 מ' לרחוב תובל ובגשרים קלים לרחוב שלמה קפלן המנצח. במרכז הכיכר, גן הממוסגר ע"י אזור מרוצף עבור הולכי רגל ולשימוש המסחר בדפנות. בתוך הגן וסביבו אזורי שהייה וישיבה חופשית. הצמחייה עשירה ומורכבת מזנים רב שנתיים ועונתיים המתאימים לתנאי האור והצל הקיימים.

2. בתחום זיקות הנאה המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות עד לכיכר המרכזית ובתחומה. למעט באזורים הנושקים לאלמנט המים הקיים ברחוב קפלן המנצח. שם יפעל היזם לחבר את הכיכר אל רח' קפלן המנצח באמצעות גשרים בבניה קלה ולהסיר את הגדרות הקיימות סביב אלמנט המים הקיים - בתאום עם בעלי המגרש השכן ובכפוף לאילוצי תכנון ותקינה.

3. לאורך המעבר שבין רח' תובל וקפלן תהיה רצועה מפותחת ברוחב של כ-3 מ'. בתחום זה יהיו מקומות ישיבה ומקומות לשתילת צמחיה, כמופיע בתוכניות.

4. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflective Index מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחוו"ד סביבתית.

א. מדרכות בהיקף המתחם:

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט

ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור אדריכל, אגף שפע ודרכים. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

ב. ריצוף בכיכר, במעברים וברחובות בתחום המגרש:

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור אדריכל העיר ואגף שפע ודרכים.

הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.

ג. **שבילי אופניים:**

שבילי אופניים ישולבו בהיקף המגרש עפ"י תכנית הפיתוח והתנועה.

ד. **גדרות:**

בשטח זיקות ההנאה המגרש לא יתאפשר הקמת גדרות, מעקות, או שינויים מפלסיים. למעט מעקה בנוי להפרדה בין מגרש הפרויקט למגרש מגדל אלקטרה בדופן המערבית ובנוסף ככל שידרשו לפי התקן מעקות כלפי בריכת המים הקיימת במדרחוב קפלן המנצח, שבדופן המגרש הדרומית

ה. **צמחייה ונטיעות עצים:**

- עומק גנני מינימלי לבתי גידול יהיה בעומק משתנה בין 0.4-1.5 מ'. בכיכר מתוכנן בית גידול מרכזי בכל שטח הכיכר.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 22 קו"ב.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יתוכננו בתי גידול באופן אשר מונע שקיעת המצעים כגון : אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

ו. **תאורה וריהוט רחוב:**

- ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים בין הכיכר למעטפת הפרויקט וע"פ פרטי עת"א. בתחום הגן המרכזי תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים.
- אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרויקט.
- תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. בתחום המעבר לרחוב תובל תתאפשר בנוסף ע"י שילוב תאורה בחזיתות/קירוי המבנה בתיאום עם האדריכל.
- כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

4. בניה ירוקה- בהתאם להנחיות הועדה המקומית

התכנית תעמוד בשו"ע בינלאומי כדוגמת תקן LEED ובהנחיות הועדה המקומית

- **אנרגיה:** הבניין מתוכנן ליעד חיסכון אנרגטי של לפחות 30%, לפי שיטת ASHRAE 90.1 נספח G, במתודולוגיית whole building energy analysis.
- **ניהול מי נגר:** שטחי חלחול ושיטות טיפול במי נגר תוכננו על פי הנחיות עיריית תל אביב יפו על בסיס דרישה לטיפול ב- 30 מ"ק נגר לדונם ולכן הכמות של מי נגר הנדרשת לטיפול הינו 113.5 מ"ק. טיפול במי הנגר מתוכנן כשילוב של שתי שיטות : חלחול טבעי של 14.5 מ"ק דרך הגינה בגודל 204 מ"ר שמהווה שטח חלחול ללא בנייה מתחת, והשהיית מי נגר בכמות של 99 מ"ק באמצעות מצע מעכב בגג בשטח של 405 מ"ר ובור איגום לאיסוף מי גשמים ממרפסות ושאר אזורים בנויים בנפח של 6.5 מ"ק.
- **בניה ירוקה:** הפרויקט קיבל אישור מקדמי לLEED ברמת PLATINUM. תקן הLEED המקודם הינו LEED Core and Shell(גרעין ומעטפת) גרסת V4.
- **דירוג אנרגטי:** מאחר והבניין מקודם במסגרת תקן LEED, הניתוח האנרגטי של הבניין בוצע לפי שיטת תקן ASHRAE 90.1 2010, להישג של חיסכון אנרגטי בשיעור של 30% או יותר.
- **דו"ח תרמי:** הוכן דו"ח תרמי עקרוני לבניין ומסקנותיו מוצגות בנספח הקיימות.
- **חזית חמישית:** יותר מ- 80% בסה"כ משטח הגג הכולל שלא משמש למערכות תוכנן כ"גג מועיל" שכולל גג כחול (מעכב נגר) 405 מ"ר וגג מגונן ופעיל כ-600 מ"ר.
- **סככות פאנלים סולאריים:** מעל הגג העליון מערכת ייצור אנרגית שמש PV בשטח 200 מ"ר.
- **תשתיות אנרגיה:** כל תשתיות אנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים) יהיו תת קרקעיות.
- **עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים:** תוכננו ל-2% ממקומות החניה לרכב פרטי.
- **חניות אופניים:** תוכנן חדר גדול לחניית אופניים בקומת מרתף 1- שכולל מלתחות ומקלחות לרוכבי אופניים ותשתיות לטעינת אופניים חשמליים.
- **זיקת הנאה:** פיתוח הבניין הגובל לשטח הציבורי כולל אזורים להנאת הציבור הפתוחים 24 שעות ביממה, כל ימות השנה.
- **עצים ובתי גידול:** כמות העצים בתכנית הפיתוח עומדת בכלל של עץ אחד לכל 50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. תכנית הפיתוח נבדקה במודל הצללה ונמצאה נותנת מענה לדרישות צל במרחב הציבורי ברוב שעות הבדיקה. גודל בתי גידול ומבחר צמחייה תוכננו לפי הנחיות תכנית עיצוב של העירייה ומוצגים בחוברת עיצוב.

- **חיסכון במים:** מתוכננת מערכת לאיסוף מי עיבוי מזגנים והעברה למערכת השקייה של הפיתוח, כולל מתקן דישון. חישוב החיסכון במים הוצג בנספח הקיימות.

4.1. דו"ח רוחות:

מתקיימת עמידה מלאה בקריטריון לרוחות בכל השכיחויות ולפיכך לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות.

פרוט מסקנות הדו"ח:

שכיחות רוחות במהירות מעל 6 מ/שנ':

ממצאי הבדיקה מצביעים על עמידה בקריטריון לשכיחות רוחות מעל 6 מ/שנ.

השכיחות המקסימלית במפלס הולכי הרגל סביב הבניין הנבדק עומדת על 8% ואינה צפויה לחרוג מהקריטריון.

סביב מבנים מחוץ לתכנית חזויה הגברה של הרוח (בעיקר ע"י רוחות מערביות) מעל לקריטריון אך הגברה זו נמצאת במרחק ניכר מהתכנית ואינה נובעת מהשפעות בינוי התכנית.

שכיחות רוחות במהירות מעל 9 מ/שנ':

ממצאי הבדיקה מצביעים על עמידה בקריטריון לשכיחות רוחות מעל 9 מ/שנ.

השכיחות המקסימלית במפלס הולכי הרגל סביב הבניין הנבדק עומדת על 0.6% ואינה צפויה לחרוג מהקריטריון.

4.2. דו"ח הצללות:

מסקנת דוח ההצללה:

מבדיקת ההצללה עולה כי נדרשת תוספת צל בקיץ לאורך החזית הדרומית של המגדל.

לצורך כך ימוקמו שימשיות או גגונים ואלמנטי הצללה קלים בנוסף לעצים.

מסקנות הדו"ח יוטמעו בתכנית בתאום עם האדריכל ואדריכלית הנוף.

5. גמישות:

- במגדל תתאפשר גמישות בגובה של מספר קומות במסגרת הגובה הכללי המותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- שינויים שאינם מהותיים, יתאפשרו בסמכות מהנדס העיר ולא יידרשו חזרה לוועדה המקומית .

6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים בפרויקט

7. תנאי למתן היתר:

- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- סימון ברור של זיקות ההנאה במסמכי ההיתר ומתן התחייבות לנושא.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

<u>חווד אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח:</u>

מומלץ לאשר את התכנית תוך עמידה בדרישות הבאות והשלמת אישורים של הגורמים המפורטים מטה:

1. תנאי לחתימה על תעכנית העיצוב יהיה תאום התכנון והטמעת כל דרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים.
   מבוקש כי לא תמוקם קומה טכנית בצמידות לשטחים אלו.
   במידה והדבר לא יתאפשר ובאישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, תותר קירבה של הקומה הטכנית לשטחים הציבוריים ובתנאי שיתוכנן חלל הפרדה.
   על כל המתקנים הטכניים לעמוד בדרישות ובתקנים המחמירים ביותר לנושא שימושיים ציבוריים.
   מוצג פלנום בדופן המערבית– הנושא ייבחן ובמידה והפלנום יזוז תתאפר הכנסת אוויר וציוד בתאום עם אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר
   כל הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ואוורור מתקנים טכניים בסמיכות לשטחים הציבוריים יידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה וכן התייחסות לנושא פתיחת חלונות
   יש להגדיל את מבואת הכניסה לשביעות רצון אגף מבני ציבור ואגף הנכסים
   יש לתת מענה להורדה והעלאת נוסעים בתאום עם אגף התנועה.

2. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: סימון זיקות ההנאה, עיצוב ושימוש הפאביליון, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת
3. אישור אגף שפע לפיתוח
4. מומלץ שהשטחים בזיקות ההנאה יתוחזקו בהתאם לפרוט הבא:
תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות המערבית והדרומית באחריות פרטית.
תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות הצפונית והמזרחית באחריות העירייה.
תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה הצגת הסכמה על עקרונות ההסכם לנושא זה
5. אישור היחידה לבניה בת קימא
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה
7. אישור היחידה לאיכות הסביבה

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

איסרא חג'אזי: מדובר בתוכנית עיצוב -למגדל בן 45 קומות שתואם את התב"ע תא/מק/4626 התקפה, מגדל תעסוקה עם שטח מסחרי בקומת הקרקע, זיקות הנאה ומרחב ציבורי רחב .
משה צור: מגדל עם עיצוב לא שגרתי עם דאגה אקלימית לחזיתות, קמפוסים עם שטחים פתוחים וירוק על הבניינים ולטובת איכות החיים של העובדים.
מנדי רוטברד: מציג תוכנית עיצוב במצגת.
משה צור: הבניין לא שגרתי בהשקעה שלו, בניין שמיועד לחברות הייטק שחלקן לא מעוניינות להגיע לת"א ואנו בבניין הזה מציעים להם איכויות חיים שהן לא יכולות למצוא בבנין אחר בת"א או מחוץ לת"א. בנוסף לכיכר הפתוחה בקומת הקרקע.
מנדי רוטברד: ממשיך בהצגת התוכנית
משה צור: החזית עוסקת בנושא של הקטנת הסינוור גם באיכות אקלימית פנימה. השילוב של שניהם הגנה אקלימית שלא נעשתה עד עכשיו.
מנדי רוטנברד: ממשיך בהצגת תוכנית.
אסף הראל: כמה חניות לאופניים ולרכב?
מנדי רוטברד: 20 חניות של העיריה עוד 40 ציבוריות ועוד 197 לרכב, 394 לאופניים
אסף הראל: במקום כזה שצמוד למטרו ולרכבת להוסיף 200 חניות זה חטא על פשע.
משה צור: יש משהו שיפריע לחברות להגיע לת"א זה בגלל החניה, ולכן הגענו לכמות חניה כזו.
אסף הראל: מבחינת אדריכלות יש פה הישגים יפים. השאלה שלי: החזית פונה לדרום כלומר חצי שנה חצי משעות היום השמש הישראלית תפריע למה לא פניתם לצפון? יש הצללה אבל במרחב במדרגות הגדולות זה לא מוצלל. אם היית פונה לצפון השמש הרבה יותר נעימה. החזית הצפונית נראה מגדל גנרי היא לא מתכתבת עם החזית היצירתית הדרומית. זה חבל, מי שרואה את הבניין מדרך השלום לא רואה האיכויות האדריכליות שהגעתם אליה בחזית הדרומית. קומת הקרקע לא צריך את קופסת זכוכית?למה היא משמשת למה היא עדיפה על עוד מרחב פתוח עוד ירוק האם חסר מסחר?
משה צור: קומת הקרקע - בהסתכלות ממזרח למערב במרחב שפתוח לציבור אם לא הייתי עושה משהו שעוצר אותו אז הייתי מקבל רמפות שיורדות למגדל אלקטרה. נושא הפביליון הוא חיובי ומשפר את הכיכר.
אסף הראל: איפה שכתוב דיינר היית מקבל הרבה יותר מרחב?
משה צור: המרחב הוא גדול מספיק. לגבי ההפניה של הבנין היא נובעת אצלנו מהקונטקס העירוני. בצד הדרומי יש שביל הולכי רגל עם מרחב גדול של גינות ומים ולכן גם הבניין מפנה את הירוק שלו לשם ומתחבר יחד. מבחינת השטחים והצמחיה עשינו גגוני הצללה ואנחנו נותנים הרבה עצים. בצפון העצים האלה לא כל כך גדלים.
ליאור שפירא: האם באמת אנשים יבואו למפרסת הזו? זה יותר אדריכלי נוף? כמה אנשים כבר יגיעו?
אסף הראל: יש לך 200 איש בכל מקבץ כזה.
ליאור שפירא: כמה זה רלוונטי ה400 איש לפרויקט כזה גדול?

משה צור: יש את הגגון שנותן הצללה וצמחיה שיושבים בצל העצים, זה יהיה בקיץ. הפבליון עוצר את הרוחות ונותן תוכן לחלל.
אסף הראל: למה הוא בחלל כפול יש גם ישיבה בפנים?
משה צור: זה עניין של פרופורציות אדריכיליות וגם רצינו שיישבו בפנים.
אסף הראל: אני מבין את התשובה לגבי המרפסות ויש יתרונות בהפניה לכיוון דרום. לגבי שטח הקרקע אפשר לעשות רק קיוסק קטן ולחסום את האוויר. כך יהיה הרבה יותר מרחב, הפבליון פוגש את הבניין וזו נקודת החולשה של הפרויקט.
משה צור: הצמחיה על הגגות אם מטפלים בה כמו שצריך העצים יהיו מדהימים. לגבי הקרקע ,רצינו ליצור חלל שיש לו דופן עם איכות שלו ואני משוכנע שהחלל מדהים והפבילון זה השחקן המרכזי.
אסף הראל: כל הפבליון היה צריך להיות עצים ומדשאות היה עדיף.
משה צור: בעצוב מידטאון כולם התנגדו והיום כולם יודעים שזה אחד המקומות הכי יפים בת"א.
אסף הראל: יפה וצפוף.
ליאור שפירא: לעניין המרפסות זה עניין שולי לעומת זאת בעניין הפבליון אני מסכים עם אסף.
משה צור: אפשר לקצר את הפבליון ולעשות אותו ריבועי ויותר צמחיה. גודל הפלביון לא קריטי.
אסף הראל: האם יש הוראות מינימום למסחר? אנחנו מחוייבים לבנות את כל המסחר הקיים בתב"ע?
הראלה אברהם אוזן: אם התב"ע נותנת x מטרים של מסחר והבעלים רוצה לממש?
אסף הראל: הבעלים לא רוצה, הוא אומר שהוא מחויב.
הראלה אברהם אוזן: התב"ע לא מחייבת זו החלטה שלו. צריך לראות מה כתוב בתב"ע.
אסף הראל: אני מכבד את דבריך אבל צריך קיר פעיל שיעבוד כמו קיוסק.
דורון ספיר: הצעה - לאשר את תוכנית העיצוב ולעניין הפבליון נשאיר את זה לדיון נוסף מול אדריכל העיר והצוות המקצועי עם היזם. מבחינה תבע"ית תעדכנו אותנו בישיבה הבאה.
הראלה אברהם אוזן: מינימום מסחר בתב"ע הוא 750 מ"ר.
אורלי אראל: מעל או מתחת לקרקע?
דורון ספיר: תמצאו את הפיתרון עם משה צור לגבי הפבליון.
משה צור: אני מציע להקטין את שטח הפבליון לחצי.
אורלי אראל: כמה מסחר יש היום? הפבליון הוא 150 מ"ר.
ליאור שפירא: כמה שטחים עם הפבליון
הראלה אברהם אוזן: שטח עיקרי עבור מסחר מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא ייפחת מ-750 מ"ר.
אורלי אראל: אנחנו לא כתבנו בדרפט את המספר ההצעה בהתאם למה שאומר האדריכל זה 750 מ"ר , לא בדקנו את זה.
דורון ספיר: אמרתי שאנחנו מאשרים את תוכנית העיצוב למעט הפבליון. נושא הפבליון יידון שנית מול גורמי המקצוע: אדריכל העיר אנשי המקצוע והיזם ויעדכנו את הוועדה בהקדם האפשרי.

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

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלית למעט לנושא הפבליון אשר לגביו יערך בירור נוסף עם מה"ע ואדריכל העיר וגורמי המקצוע והם יעדכנו את הועדה בהקדם האפשרי.

על תוכנית העיצוב לעמוד בדרישות הבאות והשלמת אישורים של הגורמים המפורטים מטה:

1. תנאי לחתימה על תעכנית העיצוב יהיה תאום התכנון והטמעת כל דרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים.

   מבוקש כי לא תמוקם קומה טכנית בצמידות לשטחים אלו.

   במידה והדבר לא יתאפשר ובאישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, תותר קירבה של הקומה הטכנית לשטחים הציבוריים ובתנאי שיתוכנן חלל הפרדה.

   על כל המתקנים הטכניים לעמוד בדרישות ובתקנים המחמירים ביותר לנושא שימושיים ציבוריים.

   מוצג פלנום בדופן המערבית– הנושא ייבחן ובמידה והפלנום יזוז תתאפר הכנסת אוויר וציוד בתאום עם אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר

   כל הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ואוורור מתקנים טכניים בסמיכות לשטחים הציבוריים יידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה וכן התייחסות לנושא פתיחת חלונות

יש להגדיל את מבואת הכניסה לשביעות רצון אגף מבני ציבור ואגף הנכסים

יש לתת מענה להורדה והעלאת נוסעים בתאום עם אגף התנועה.

2. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: סימון זיקות ההנאה, עיצוב ושימוש הפאביליון, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת
3. אישור אגף שפע לפיתוח
4. מומלץ שהשטחים בזיקות ההנאה יתוחזקו בהתאם לפרוט הבא:

תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות המערבית והדרומית באחריות פרטית. תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות הצפונית והמזרחית באחריות העירייה.

תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה הצגת הסכמה על עקרונות ההסכם לנושא זה

5. אישור היחידה לבניה בת קימא
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה
7. אישור היחידה לאיכות הסביבה

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

צוות מזרח יחד עם משרד אדריכל העיר ממליצים לקידום תכנית עיצוב שתכלול מבנה פביליון , מבנה נפרד ממגדל התעסוקה .
ובכך לייצר חזירת מסחרית פעילה רחבה בגבול התכנית .

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 23-0004ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב שתכלול מבנה פביליון , מבנה נפרד ממגדל התעסוקה .
הועדה מבקשת לוודא קיומם של שירותים ציבורים לשרות הציבור הרחב בפבליון.

משתתפים: דורון ספיר, ענת בן לוי יליזרוב, זבולון אלחנן, חיים גורן, אסף הראל, ליאור שפירא

***הדראפט הוכן על ידי המתכננים מטעם היזם ללא תיאום עם עיריית ת"א-יפו**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית לתכנון ובניה

מיקום:
- בצפון: דרך גישה למרינה
- במזרח: רחוב פרי אליעזר
- בדרום: תא שטח A202 בתוכנית תא/מק/5057 כיכר אתרים
- במערב: בריכת גורדון

כתובות:
רחוב פרי אליעזר 10

שטח התכנית: 1.4 דונם

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6966	מוסדר	חלק	57	-
6967	מוסדר	חלק	8	

מתכננים:
- אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- מתכנן פיתוח ונוף: עומרי עוז אמר
- יועץ בנייה ירוקה: חברת אנווירוניט בע"מ
- יועץ תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
- תשתיות וניקוז: גלבוע מהנדסים יועצים

מגיש: א.מ.ש. תיירות ונכסים בע"מ

יזם: א.מ.ש. תיירות ונכסים בע"מ

בעלות: א.מ.ש. תיירות ונכסים בע"מ

מטרת התכנית: תוספת זכויות בניה ותוספת קומות וגובה עבור מבנה מלון ומגורים

המצב הקיים:

מצב השטח בפועל:

במגרש ממוקם מלון קרלטון ב100% תכסית המגרש. המלון פעיל

מצב סטטוטורי קיים:

תשריט מצב קיים

<u>תוכניות תקפות תא/ 2365, תא/ 1211/ ד, תא/ 1211/ א</u>
התכנית הראשית קבעה ייעוד קרקע אזור מלונאות

תכנית המתאר תא/5000:

- תשריט אזורי ייעוד : אזור מגורים בבניה רבת קומות , אזור מוטה מלונאות , גובל עם חזית מסחרית על רחוב פרי אליעזר, בתחום חוק הגנת הסביבה החופית- חוף הים
- נספח עיצוב עירוני : בנייה עד 25 קומות , גובל בתחום הכרזת העיר הלבנה ומרקם בנוי לשימור
- מתחם לתכנון הוראות מיוחדות 301ג, מרינה תל אביב , כיכר אתרים ובריכת גורדון
- סימון שביל אופניים על רחוב פרי אליעזר.
- רח"ק מירבי :6
- טבלה 5.4 בהוראות תא/ 5000

אזור מוטה מלונאות	תשריט אזורי ייעוד	6			הרח"ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 לעיל ובהתייחס להיבטים הבאים: • שמירת מבטים לים; • יצירת קשרים אל חוף הים; • קביעת זיקות הנאה לציבור.

3.7.2 <u>אזור מוטה מלונאות</u>

על תכנית באזור מוטה מלונאות יחולו ההוראות הבאות:

(א) לא פחות מ- 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות.

(ב) בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.

(ג) במגרשים ששטחם פחות מ- 1 דונם רשאית הועדה לפטור את התכנית מהאמור בס"ק א' לעיל, בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לעניין זה.

(ד) התכנית תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות השילוב בתכנית של חניה ציבורית תת-קרקעית.

301ג' מרינה תל אביב כיכר אתרים ובריכת גורדון	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	+	▪ יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1 . ▪ ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: 1. תותר הרחבת הבינוי בעורף המעגנה (מרינה תל אביב) בהיקף של עד 3,000 מ"ר, מעבר למבני הקבע הקיימים, רק עבור הצרכים התפעוליים של המעגנה ועבור שימושים ציבוריים (כגון: שטחי אחסנה, טיפול בסירות, חינוך ימי וכדו'), בכפוף לבחינה כוללת של ההשפעות על הסביבה. לא יותרו שימושים מסחריים במסגרת ההרחבה, למעט מועדוני ספורט ימי ושימושים נלווים. 2. ניתן יהיה לצמצם את קידמת המעגנה בהתאמה לקיים בשטח, לרבות חלוקתה לשני מפלסים. רוחב קידמת המעגנה לא יפחת מ-7.0 מ' . 3. הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף. ▪ תכנית להרחבת שטחי הענינה בים מעבר לפעילות הקיימת תופקד בכפוף לאישור הוולחוף. ▪ לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבנן התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים. ▪ תכנית עתידית לכיכר אתרים: ייקבע תמהיל השימושים, שיכלול שימושי מגורים, מלונאות ומסחר בצד העצמת ושידרוג המרחב הציבורי ופתיחת שדרת בן גוריון לחוף הים. רח"ק מירבי: 7.5. גובה מירבי: 40 קומות.

תשריט אזורי יעוד מתוך תא/5000

נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000

מתחמי תכנון מתוך תא/5000

נספח תחבורה מתוך תא/5000

מדיניות קיימת:

תא/9133 (כיכר אתרים,מרינה ת"א, בריכת גורדון)
מסמך המדיניות קבע ביטול שיקוע רחוב פרי אליעזר ובמקום השיקוע יוקם רחוב אליעזר פרי במפלס הקרקע שיתוכנן מחדש ופיתוח של המרחב הפתוח.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית זו מקודמת במקביל לתכנית כיכר אתרים. תכנון המרחב הציבורי ומערך הדרכים בתוכנית זו ובתוכנית כיכר אתרים מבוסס על העלאת רחוב אליעזר פרי למפלס רחוב בן גוריון וביטול שיקוע הכביש הקיים.

התכנית קובעת את הריסתו של מלון קרלטון הקיים והקמת מבנה חדש למלונאות ולמגורים הכולל חזית מסחרית המשכית לאורך טיילת החוף. הריסת המבנה מאפשרת השלמת רצף תכנוני מכיכר אתרים לגן העצמאות והפיכת רחוב אליעזר פרי לרחוב עירוני עם חזיתות מסחריות/פעילות, הכולל מדרכת הולכי רגל ושביל אופניים המשכיים, במפלס הכביש.

השטח הפתוח התחום בין המלון לגן העצמאות ישמש כשטח פתוח לרווחת הציבור, הכולל מדרכות, אזורי גינון, שבילי אופניים , הורדת נוסעים למלון, off drop, כפי שקיים היום, וכן הסדרה של גישה למרינה.

החזית המזרחית והדרומית של הבניין נגישות להולכי רגל: מצפון גשר המקשר לגן העצמאות, מדרום כיכר אתרים וממזרח שדרות בן גוריון. חזיתות אלה יכללו מסחר ו/ או שימושים ציבוריים וכניסה ראשית למלון.
חזית המערבית של המבנה, הפונה אל טיילת החוף, תכלול רצועת מסחר רצופה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע מהיעוד מלונאות, למגורים ותיירות.
2. קביעת שימושים למלונאות, מסחר ומגורים.
3. קביעת הוראות לשטחי ציבור בנויים וקביעת הנחיות לגביהם.
4. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע, בתת הקרקע וקביעת תוספת שטחים עבור מרפסות.
5. קביעת הוראות בינוי, מספר קומות, קווי בניין ותכסית.
6. קביעת הוראות פיתוח למערך השטחים הפתוחים.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לציבור.
8. קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
9. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
			גודל מגרש מוחלט	שטח כולל	שטח כולל			מעל הכניסה הקובעת
מגורים ותיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)	130		14300			(1) 270	
מגורים ותיירות	מסחר	130		400				
מגורים ותיירות	מגורים	130		(2) 9300			(3) 80	
מגורים ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור	130		(4) 1000				
מגורים ותיירות	<סך הכל>	130	1400	25000	(5) 9500	85		(6) 25

(1) מספר חדרי מלון מירבי.
(2) מתוכם עד 6400 מ"ר שטח עיקרי.
(3) מספר יחידות דיור מירבי.
(4) מתוכם עד 700 מ"ר עיקרי.
(5) מתוכם עד 2000 מ"ר עיקרי.
(6) 25 קומות מעל הכניסה הקובעת ובנוסף קומה טכנית.

שימושים:

<u>מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין:</u>
מלונאות (כולל כל השירותים הנדרשים לתפעול המלון כגון: בריכה, ספא, חדרי אוכל וכדומה)
מסחר
מגורים
שימושים ציבוריים.
מבואות לשימושים השונים.
שימושי בידור, בילוי ופנאי
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים לרבות שימושים לרווחת אורחי / מבקרי המלון.
יותרו שימושים תומכי רכיבה לחניית רכב דו גלגלי, כמו כן שימושים תומכי רכיבת אופניים.
שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.
לא יותרו יחידות דיור ויחידות אירוח מלונאות בקומת הכניסה.

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:</u>
כל השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון)
שימושי בידור, בילוי ופנאי, לרבות שימושים לרווחת אורחי / מבקרי המלון כמו ספא ובריכת שחיה (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה).
שטחי שירות הנדרשים כגון חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים) מחסנים, לרבות מחסנים דירתיים, אחסנה לשטחי המסחר ותעסוקה לרבות למלונאות, מלתחות, חדר עגלות, חדרי אוכל, כספות, חדרי אשפה, אזורי פריקה וטעינה וכדומה.
תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב , חשמל ותקשורת.שטחים תפעוליים לרבות שטחים הנדרשים לתפעול המלון, המגורים, השימושים הציבוריים והמסחר.

קומות וגבהים:

מספר הקומות המרבי יהיה עד 25 קומות מעל הכניסה הקובעת ובנוסף קומה טכנית.

א. גובה הקומות ברוטו מעל הכניסה הקובעת:
- גובה קומת הכניסה עד 7 מטר.
- גובה קומה עבור שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים עד 4.6 מטר.
- גובה קומה טיפוסית למלונאות עד 3.8 מטר.
- גובה 3 קומות מיוחדות למלונאות עד 6 מטר.
- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.8 מטר.
- גובה 2 קומות עליונות למגורים עד 4.2 מטר.
- גובה קומה הטכנית יהיה לפי המינימום הדרוש ולא יותר מ 13 מטר. ניתן לאשר חלוקה של קומה טכנית

למפלסי ביניים לצורך התקנת מתקנים טכניים. חלוקת הקומה הטכנית למיפלסים לא תיצור קומות נוספות.

ב. גובה הקומות ברוטו מתחת לכניסה הקובעת:
- גובה קומת מרתף עליונה (כניסה ממפלס המרינה) עד 7 מטר.
- גובה יתר קומות המרתף יתוכנן כך שיאפשר תכנון שטחים עיקריים עד 4 מטר.

במסגרת אישור תכנית עיצוב תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, ביחס לכל הקומות, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה המגדל המירבי, אשר לא יעלה על 120.5 מטר מעל פני הים.
הגובה הסופי של הקומות ייקבע בתוכנית העיצוב.

תכסית בינוי:

תכסית קומות המגדל: עד 1,050 מ"ר לקומה.
תכסית הבנייה בתת הקרקע תהיה עד 85%.

קווי בניין:

1. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.
2. קו בניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש ועד 85% תכסית, בהתאם לסעיף ניהול מי נגר.
3. קומת הכניסה: קו בניין בקומת הכניסה יהיה 10 מטר לכיוון דרום ו- 6 מטר לכיוון מזרח. בין קו הבניין וגבול התכנית בקומת הכניסה תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט. קו בניין לרחוב אליעזר פרי יאפשר מדרכה ברוחב 8 מטר. לכיוון צפון ולכיוון מערב קו בניין יהיה 0.
4. קו בניין בקומות התחתונות מעל קומת הכניסה יהיה 10 מטר לכיוון דרום. לכיוון צפון, ולכיוון מערב ולכיוון מזרח קו בניין יהיה 0.
5. קו בניין עילי (לקומות שמעל הקומות התחתונות) יהיה 3 מ' לכיוון מערב ו- 5 מטר לכיוון דרום. לכיוון מזרח ולכיוון צפון קו בניין יהיה 0.

מלונאות:

א. היקף השטחים, מספר החדרים ומיקומם, שטחם וסוג המלון יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הוצאת היתר בנייה.
ג. הכניסה למלון תהיה נפרדת משימושי המגורים, לרבות לובי נפרד ויחידות המלונאות יהיו בקומות נפרדות מקומות המגורים.
ד. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, בלשכת רשם המקרקעין לבעלות אחודה על כל שטחי המלון למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון, איסור על מכירת יחידות מלונאיות וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.

מגורים:

א. שטח ממצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר עיקרי, ניתן להגדיל את שטח הממוצע עד 100 מ"ר עיקרי.
ב. התמהיל וגודל יחידות דיור ויקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב, לאחר קבלת חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.
ג. פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש.
ד. לא יותר איחוד דירות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
ה. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף.

הקצאות לצרכי ציבור:

בתא שטח 130 ייבנו שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מהמפורט בטבלה הזכויות.
הוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות העירוניות.

פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה לציבור:

א. כל השטחים הלא מבונים, במפלס הפיתוח, כפי שמופיע בתשריט, יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע.
ב. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
ג. השטח יפותח ללא גדרות ומכשולים ויתאפשרו בו מעבר ושהייה חופשיים לציבור.
ד. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים ומתקנים טכניים בשטחים עם זיקת הנאה.
ה. ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור מסחר סמוך וכן ספסלים וריהוט רחוב, מיקומם ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב וישמר מעבר מינימלי שייקבע בתוכנית העיצוב.
ו. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, יהיו פתוחים למעבר ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

תנועה וחניה:

א. תקני חניה לרכב:
- תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למלונאות יהיה 1 ל 15 :1 חדרים או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למסחר יהיה 0
- תקן חניה 0 לשימושים עיקרים בתת הקרקע
- תקן חניה לשימושים ציבוריים על פי התקן התקף בהתאם לשימוש שיבחר.

כל התקנים הינם תקן מקסימום

ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. וכבפוף למדיניות העירונית
ג. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הפריקה והטעינה תהיה תת קרקעית.
ד. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים.
ה. תתוכנן אפשרות לחיבור רכבים לעמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות הרכבים שיחוברו תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.
ו. פיתרון חניה אוטומטי או עם רמפה יקבע במסגרת תכנית העיצוב
ח. החניונים יתוכננו כחניונים ברי הסבה אשר יוכלו להפוך בעתיד לשטחים לשימושים עיקריים. הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים תהיה בתנאי שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לשימוש הבניין.

בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה:

א. תקינה לבניה ירוקה:
על המגדל בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים או לקבל אישור Pre-LEED PLATINUM Certification, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
ב. תקינה ליעילות אנרגטית:
על המגדל בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, או לחילופין לעמוד ביעדי חיסכון באנרגיה מול תקן ה-ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה
ג. ניהול מים:
חסכון במים
תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281 או לדרישה המקבילה בדירוג LEED.
יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, ו/או למתקני חילחול/השהייה ,ו/ או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר.
במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.
ד. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:
1.תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
2.ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
ה. סינוור
בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו אמצעים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני

ויבוצע סקר סנוור ע"פ המתודולוגיה העדכנית כתנאי לאישור תוכנית עיצוב.
לעת תכנית עיצוב אדריכלי יבוצע סקר סינוור בהתאם להנחיות מחלקת קיימות התקפות לאותה עת.
ו. זיהום קרקע וגזי קרקע
המלצות סקר קרקע הסטורי יבוצעו כתנאי להיתר חפירה ותחילת עבודות. תכניות דיגום גזי קרקע ודיגום קרקע יהיו בהתאם לתכניות הדיגומים שאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עימו. כמו כן ביצוע מיגון בפני גזי קרקע ככל שיידרש.
תנאי להיתר חפירה יהיה ביצוע בדיקות גז קרקע אקטיבי ודיגומי בהתאם לתוכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עימו וביצוע מיגון בפני גזי קרקע ככל שיידרש.
ז. קרינה
תנאי להיתר - נדרש מרחק הפרדה מחדר טרפו של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת.
יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.
בשלב התכנון המפורט יש לתאם את התכנון עם חברת חשמל על מנת לשמור על מרחקי ההפרדה מקווי מתח ומתקני חשמל קיימים/ ומתוכננים בשטח התכנית המוצעת ובסביבתה.
ח. מניעת מטרדי אבק באתר הבנייה
יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ה
על מנת לצמצם את מפגעי האבק אשר עלולים להיווצר בשלב ההקמה יש לנקוט באמצעים הבאים:
- משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בנין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.
- מערומי עפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או לפעילות אדם רציפה.
- בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח מעל 6 מ'/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערמות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק או הרטבה ושמירת לחות פניהן.
- בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודת הכניסה/ יציאה מהאתר.
- תבוצע הרטבה במים או בכל חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועפ"י הצורך.
- צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה ע"י שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילרים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/ אוהל או כל אמצעי אחר שימנע פליטת אבק במשך הקידוח.
ט. מי תהום
תנאי להיתר - בחינת שפילת מי תהום, ככל שתידרש, באישור רשות המים.
י. פסולת - תנאי להיתר -
בהתאם להנחיות עיריית תל אביב לטיפול בפסולת.
מערך הפסולת, האצירה והמיחזור יתוכנן בהתאם להנחיות עירית תל אביב. חדרי האצירה יהיו ממוזגים ומאווררים כלפי גג עליון ויהיה טיפול בתשטיפים.
פסולת בנין
לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת בנין. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות עיריית תל-אביב.
פסולת הבנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970.
יא. איכות אוויר - פירי האוורור יתוכננו על גג המבנה הגבוה ביותר.
תנאי להיתר - אוורור חניונים, אוורור ופליטות מזהמים לסוגיהם בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב ובאישורם.
חניון תת קרקעי יכלול מערכת אוורור מאולץ או טבעי אשר כולל 2% או יותר שטח אוורור מסך שטח החניון. ככל שלא מדובר באוורור טבעי הפליטה תהיה מגג המבנה.
גנרטור חירום יכלול צנרת פליטה מרוחקת ככל האפשר משימושי קרקע רגישים. מרחק מינמלי של 5 מטר. עדיפות לפליטה בגג המבנה או לחילופין הצבתו על הגג עם חופה אקוסטית.
באזורי המסעדות ואזורי מסעדות ובתי אוכל יתוכננו פירים בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה של עירית תל אביב ו/או המשרד להגנת הסביבה. הפירים ייצאו מגג המבנה העליון.
יב. אסבסט - תנאי להיתר במידת הצורך יבוצע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה.
בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה.
עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפתח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011.
יג. חומ"ס - תנאי להיתר - עמידה בתנאי המשרד להגנת הסביבה בכל הקשור לחומ"ס (דלק, בריכה וכד')
יד. מיקרו אקלים - שדה זרימת הרוח - הרצת מודל CFD לבחינת יעילות פתרונות להפחתת מטרדי רוח

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ב. תוכניות העיצוב יפורטו בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו וכמו כן, יכללו את הנושאים הבאים:
1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הכניסה.
2. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת הכניסות למגורים ולשימושים השונים
3. קביעת עיצוב המגדל
4. מיקום למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים בעת אישור התוכנית.
5. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
6. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
7. קביעת מפלסים בפיתוח וקביעת מפלס 0.0 של המבנה
8. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
9. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה. הוצאת אויר מחניונים ומערכות טכניות יתאפשרו מעל מיפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. התוכנית תציג פתרונות לפליטת אגזוז גנרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
10. הצגת תכנון ופתרונות לפירים, מנדפים , ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל/ מטבחים.
11. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
12. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
13. חיזוי רעש תחבורה בחלקים השונים של המבנה לצורך קביעת המיגון האקוסטי
14. הנחיות כלליות למיקום מערכות מכאניות וקביעת אלמנטים אקוסטים למערכות מכניות ושילובם כחזית חמישית
15. מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, בהתאם להנחיות חברת החשמל והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
16. עבור שימוש מלונאי, יש לקבוע היכן יהיו שטחי הציבור או השטחים המשותפים כגון מטבח, חדר אוכל וכד'
17. קביעת תחום סופי של זיקות הנאה.

טבלת השוואה שטחי בניה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
	מלונאות	מגורים ותיירות
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	13,435 מ"ר שטח כולל לפי היתר	25,000 מ"ר שטח כולל
מלונאות מתוך סך הזכויות	13,435	14300
מסחר מתוך סך הזכויות		400
מגורים מתוך סך הזכויות	-	9300
מבנים ומוסדות ציבור	-	1000
מספר יח"ד	-	80 יח"ד
מספר קומות	10 קומות	25 קומות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית הוגשה לועדה המחוזית בתאריך 08.01.23 ללא תיאום עם אגף תכנון העיר ועיריית ת"א-יפו וללא חוות דעת הועדה המקומית. התכנית נקלטה במערכת הועדה המחוזית והופקו הערות הועדה המחוזית לתנאי סף בתאריך 10.01.23.

הועדה המקומית מתבקשת לחוות דעתה לתכנית. הדראפט המוגש נערך על ידי משרד האדריכלים מטעם היזם. התכנית הוצגה לצוות התכנון ע"י המתכננים ונציג היזם. מסמכי התכנית נבחנו באופן בסיסי ולהלן חוות הדעת:

התאמה לתכנית המתאר

- רח"ק: התכנית אינה תואמת את מסגרת נפחי הבנייה המתאריים ברצועת חופי מרכז העיר - התכנית כוללת שטחי בנייה ברח"ק 17.85, כשתא/5000 מאפשרת עד רח"ק 6.
- תמהיל מוטה מלונאות: התכנית אינה תואמת את מסגרת השימושים המתאריים לאזור מוטה מלונאות - תא/5000 קובעת ש 30% מזכויות הבנייה המוצעות יהיו למלונאות (להוציא שטחי מלונאות מאושרים), כלומר נדרשים מעל 15,780 מ"ר מלונאות כאשר מוצעים 14,300 מ"ר.
- גובה: התכנית תואמת את מסגרת הגובה המתארית (עד 25).
- מדיניות: תכנית המתאר תא/5000 מחייבת התאמה למסמך מדיניות חופי לתחום 301ג', מסמך שאושר בועדה המקומית לתכנון ובנייה בנובמבר 2020 (תא/9133). התכנית אינה תואמת את מדיניות התכנון, ראה להלן.

התאמה למדיניות העירונית

התכנית אינה תואמת את מסמך מדיניות התכנון תא/9133 למרחב חופי כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון והמלונות הסמוכים. מסמך המדיניות קבע כי תכנון במרחב המדיניות יהיה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000, כאשר כאמור התכנית חורגת ממסגרת נפחי הבנייה ותמהיל השימושים שתא/5000 מאפשרת.
יש לציין שקביעה זו נעשתה על רקע החלטת הוולחוף מיום 20.02.19, שדנה בתכנון במרחב כיכר אתרים וקבעה כי "הוועדה מחליטה להותיר את התכנון במתחם 301ג כפי שנקבע בהתאם להוראות התכנית המופקדת" (היינו תא/5000 שהופקדה עם רח"ק מירבי 6 ובגובה עד 25 קומות). עוד קבעה הוולחוף בהחלטתה זו כי נדרש אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות חופי עליו יתבסס התכנון המפורט, וזאת בהתאמה לדרישות תא/5000 וכפי שנעשה.

טענות היזם

- מלון קרלטון מוקף בשלושה מצדדיו בתחום תכנית כיכר אתרים, המרחב סביבו יתחדש כולו וראוי שמלון קרלטון יתחדש במקביל. מבנה מלון קרלטון תוכנן במקור ברצף למבנה כיכר אתרים ומלון מרינה הקיימים, כך שהחלטה על הריסת מבני הכיכר צריך שתוביל גם להחלטה על הריסה ובנייה מחדש גם שלו. בעבר חשבה הועדה המקומית שכך יש לעשות, והמליצה על קידום תכנית להתחדשות המלון במקביל להתחדשות כיכר אתרים. התאמת המצב הקיים של המלון לפיתוח של תכנית כיכר אתרים תדרוש מאמץ רב, לא תעשה בצורה מיטבית, תפגע בתפקוד המלון ותגביל את התכנון המפורט של הפיתוח. התכנית המוצעת תאפשר התחדשות והשלמת רצף תכנוני מכיכר אתרים ועד גן שפיגל תוך מימוש מיטבי של עקרונות הפיתוח של תכנית כיכר אתרים.
- מסד המגדל הצפוני בתכנית כיכר אתרים המוצעת רחוק 10 מ' ממבנה מלון קרלטון. ההצמדות תפגע בתפקוד החזית הדרומית של המלון, אשר כיום כוללת כולה מרפסות חדרים, רובם עם נוף פתוח. המגדל יתנשא לגובה 25 קומות ויצליל על מבנה קרלטון כולו, בפרט על החזית הדרומית ובריכת השחייה שעל גג המלון, אחד מנכסי המלון החשובים. לפגיעה במלון יש להוסיף את עבודות הקמת פרויקט כיכר אתרים החדש, שיפגעו אנושות ביכולת המלון לתפקד ולשרוד. התכנית המוצעת תאפשר התמודדות עם פגיעות אלה.
- על מנת לאפשר הריסה ובנייה מחדש של המלון נדרש רח"ק מעבר למסגרת המתארית. מעבר לכך, התכנית מתאימה למדיניות התכנון של הועדה המקומית, הכוללת קידום תכנון למלונאות ומגורים עד 25 קומות לאורך כל חופי מרכז העיר ובפרט בתחום מדיניות כיכר אתרים וסביבתה - לפי מסמך המדיניות מתאפשר לשלושת המלונות הקיימים דרומית לכיכר להתחדש בתוספת או בהריסה ובנייה מחדש וזאת עד לגובה 25 קומות. בראייה אורבנית מאזנת ראוי לאפשר גם למלון קרלטון להגיע לנפחים דומים.

המלצת צוות התכנון

מדיניות הועדה לתכנון במרחב כיכר אתרים ולאורך חופי מרכז העיר ככלל, כוללת בבסיסה תכנון בתוך המסגרת נפחי הבנייה והשימושים שמאפשרת תא/5000 ולא מאפשרת חריגה ממנה.
בשל חוסר ההתאמה למסגרת זו מוצע לועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית לדחות את תכנית מלון קרלטון.

בישיבתה מספר 23-0004ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מדיניות הועדה לתכנון במרחב כיכר אתרים ולאורך חופי מרכז העיר ככלל, כוללת בבסיסה תכנון בתוך המסגרת נפחי הבנייה והשימושים שמאפשרת תא/5000 ולא מאפשרת חריגה ממנה.

בשל חוסר ההתאמה למסגרת זו הועדה המקומית ממליצה לועדה המחוזית לדחות את תכנית מלון קרלטון.

משתתפים : חיים גורן, דורון ספיר, אסף הראל, ענת בן לוי יליזרוב, ליאור שפירא, אלחנן זבולון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

רקע: תכנית רחוב אבן גבירול הומלצה להפקדה בתאריך 1.1.20. מסמכי התכנית הועברו ללשכת התכנון של הוועדה המחוזית וכעת ממתינים לדיון הפקדה. במקביל, עם התקדמות התכנון המפורט של הקו הירוק בתחום הפורטל הממוקם במקטע שבין כיכר מילאנו וצפונה עולה כי עפ"י רוחב זכות הדרך הקיים, ועפ"י התכנית לביצוע של קו הרק"ל, לא נותרת מדרכה מחוץ לקולונדה הקיימת ותנועת הולכי הרגל תוכל להתקיים רק בתחום הקולונדה. בצמוד לקולונדה ימוקם שביל אופנים אשר עלול להוות סיכון בטיחותי להולכי הרגל. בנוסף, במקטע זה לא ניתן יהיה לבצע נטיעות. לפיכך מוצעת הפקעה של 3 מ' מהמגרשים לעת מימוש התכנית במגרשים בהתאם לחו"ד הצות.

מיקום: המגרשים לאורך רחוב אבן גבירול

כתובת: החלקות הגובלות ברחוב

שטח התכנית: כ-270 דונם

מתכנן: דני לזר אדריכלים, אגף תכנוהעיר-מחלקת תכנון מרכז

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: שונים

תמצית הליכי התכנון:

1. מסמך מדיניות רחוב אבן גבירול אושר בוועדה המקומית בתאריך.7.11.12.

2. פרסום 78-77 בדבר הכנת תוכנית - בישיבתה מספר 14-0031ב' מיום 31/12/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להמליץ לועדה המחוזית על פרסום בדבר הכנת תוכנית ותנאים מגבילים לפי סעיפים 77, 78 לחוק. בהתאם להחלטת הוועדה פורסם 78-77 אשר אושר בוועדה המחוזית בתאריך 7.6.15

3. **הארכת תוקף סעיפים 77-78** - דיון בהארכת תוקף לפרסום והוספת תנאים מגבילים בשיכון פועלי הנמל צפון ודרום לפי סעיפים 77-78 בחוק. בישיבתה מספר 17-0027ב' מיום 03/01/2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להאריך את תוקף הפרסום של 77-78 עד ל-3/2019 ולתקן את סעיף 78 במגרשים הממוקמים בכתובות אבן גבירול 170-192 : לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה בפרק זמן זה עד לאישור תכנית בתחומן.

רקע כללי:

רחוב אבן גבירול הינו רחוב מרכזי בליבה של העיר המשמש כציר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותנועה מוטורית. הרחוב מתפקד כרחוב שוקק חיים לאורך כל שעות היממה בזכות דופן מסחרית רציפה, תמהיל שימושים ועסקים מגוון וכולל מאפייני בינוי רציפים וחזרתיים.

תוואי רכבת קלה (תת"ל 71/ב "הקו הירוק") יחזק מגמה זו.

תכנית המתאר תא/5000 מייעדת את הרחוב כציר מעורב עם הוראות מיוחדות.

תוכנית זו מהווה השלמה לתוכניות הרובעים, (מהן נגרעו החלקות לאורך הרחוב) ויוצרת תשתית תכנונית להתחדשותם של המבנים תוך שמירה על איכויותיו של הרחוב.

מצב תכנוני קיים :

יעוד הקרקע במגרשים הטיפוסיים הינו מגורים א' ומגורים ב', וכן חובת חזית מסחרית עם קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' כלפי רחוב אבן גבירול, ובגובה 4.50 מ' . במרבית המגרשים רצועת המדרכה כלולה בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל ומהווה חלק מהרחוב בנוסף למעבר הולכי הרגל בקולונדה.

זכויות הבניה הינן 121-161%, 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה כאמור.

תוכניות מרכזיות :

- <u>תכניות מתאר ארציות</u> – תמ"א 4/23 – הסעת המונית במטרופולין ת"א .
- <u>תת"ל 71ב -</u> רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק" - מקטע מרכזי.
- <u>תכנית המתאר תא/5000</u> : הרחוב מוגדר כציר מעורב וראשי בעל הוראות מיוחדות, ומפנה למסמך המדיניות שאושר בוועדה המקומית. כמו כן מחייבת תכנית המתאר שמירה על המאפיין המרכזי ברחוב- החזית המסחרית והקולונדה. גובה הבינוי הינו 8-10 קומות, פרט לחלקו הצפון מזרחי בו במסגרת תכנית מתאפשרת בחינת בניה חריגה מסביבתה עד 15 קומות. בנוסף, הרחוב ממוקם בלב אזור עם עדיפות להולכי רגל. **הרח"ק מירבי שנקבע בתוכנית המתאר למגרשים לאורך אבן גבירול הוא בהתאם להגדרה ל"אזור מגורים בבניה עירונית" : 2.5 למגרשים הקטנים מ 0.5 דונם ו-3 למגרשים שגודלם 0.5-1.5 דונם (מרבית הרחוב**.
- <u>תכניות כלל עירוניות רלוונטיות</u> : ח, ע1, מ, ג, 2710, 2650ב'.
- <u>תכניות ראשיות</u>– 58 גדס, 50 "מזרח העיר", G (+שינויים 879, 567, 1137, 2604), 200 כיכר רבין.
- <u>תכניות המגדירות חזיתות מסחרית לאורך הרחוב</u> : 570, 485, 336, 487.
- <u>תכניות נקודתיות ברחוב</u> : 1762+935א (בית יכין), 2100 (גן העיר), 1090א (מגדל השקם), 1920 (בית אליהו), 2396 (מתחם דובנוב), 2663 (מגדל השופטים), 2971 (חניון בכיכר רבין), 2988 (סומייל), וכן תכניות נקודתיות שאושרו בהתאם למדיניות רחוב אבן גבירול- בית תהל תא/4011, אבן גבירול 144-148 תא/4202, וכן תכנית שיכון פועלי הנמל תא/4825 שהומלצה להפקדה באפריל 2019.
- <u>מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית תא/9027</u>- אושר ב-2012 בו הוגדר חזון לפיתוח הרחוב ונקבעו הכלים להתחדשות . עקרונותיו יושמו בפרסום 7-78 .
- <u>החלקות לאורך הרחוב אינן נכללות בתחום תכניות הרובעים (רובע 3 ורובע 4) .</u>
- <u>חלקו הדרומי של הרחוב ממוקם בתחום הכרזת אונסקו (ארלוזורוב בגדה הדרומית, שד' דוד המלך בגדה המזרחית).</u>

מצב השטח בפועל:

1. הרחוב מאופיין בבניה למגורים, עפ"י רוב בגובה 3 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה וקולונדה ייחודית באורכה, רציפותה ואיכותה.

2. בינוי חזרתי (כ-70 בניינים העונים על כל מאפייני הבניין הטיפוסי לרחוב), המייצר דופן רציפה. בחלק מהמגרשים המדרכה הקדמית הקיימת מעבר לקולונדה הינה שטח פרטי המסומן בזיקת הנאה.
3. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר בדגש על שימושי תעסוקה בחלקו הדרומי ושמושי מגורים בחלקו הצפוני. לא קיימים שימושי מלונאות ברחוב.
4. מרחב ציבורי מחודש אשר לא בא לידי ביטוי עדיין בהתחדשות המבנים.
5. ברחוב קיימים מוקדי פעילות - בניין העירייה, בית ציוני אמריקה, גן העיר, לונדון מיניסטור.
6. בניה חריגה בגובה-בית יכין, בית אליהו, לונדון מיניסטור, מגדל השופטים, מגדל המאה, ומתחם סומייל .
7. מיעוט פרויקטים חדשים לאורך הרחוב בעשורים האחרונים. מגמה אשר משתנה בשנים האחרונות.
8. לאורך הרחוב קודמועד כה יוזמות שונות בהתאם לייעדי המדיניות : בית תהל (בבניה) אבן גבירול 148 - 144 (תכנית מאושרות), שיכון פועלי הנמל דרום (הומלצה להפקדה) , שיכון פועלי הנמל צפון ובית וואלה .
9. חלק מהרחוב כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו -נכלל בתחום ההכרזה : בגדה המערבית מארלוזורוב דרומה ובגדה המזרחית משד' דוד המלך דרומה.

מצב תכנוני מוצע :

תכנית אבן גבירול הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. הרחק המרבי שנקבע בהיקף של 2.5-3 עבור מרבית המגרשים ברחוב אינו תואם את נפחי הבניה המתקבלים עפ"י הגובה המותר. לפיכך על מנת לאפשר את היקף זכויות הבניה המתאפשר בהתאם לנפחי הבניה המותרים, נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, אשר בין היתר מגדילה את הרחק ל-כ-3.5 באזור ההכרזה ו-כ-4.5 מחוץ לאזור ההכרזה.
התוכנית משלימה את תוכניות הרובעים (רובע 3 ורובע 4) והיא מממשת את יעדי תוכנית המדיניות, תכנית המתאר ובהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 .

<u>מטרות התכנון:</u>

א. עידוד התחדשות וחיזוק המבנים לאורך רחוב אבן גבירול ויישום תמ"א 38 בהתאמה ליעדי מדיניות רחוב אבן גבירול, באמצעות קביעת הוראות למבנים הטיפוסיים ברחוב , תוך שמירה על איכויות בינוי קיימות כגון : רציפות ואחידות הבינוי, קולונדה מסחרית.

ב. הגדלת רחק לכ3.5 באזור ההכרזה, וכ-4.5 מחוץ לאזור ההכרזה, בהתאם למס' קומות, קווי בניין, ומגבלות התכסית.

ג. תוספת שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות ושטחי ציבור, פריסתם לאורך הרחוב ובחתך המבנה הטיפוסי.

ד. הגדלת מלאי יחידות הדיור לאורך הרחוב בדגש על תוספת יח"ד קטנות.

ה. שינוי ייעוד ממגורים לדרך במגרשים הכוללים את שטח המדרכה (מחוץ לקולונדה הנותרת בזיקת הנאה) לאורך רחוב רחוב אבן גבירול ללא שינוי בזכויות הבניה.

ו. שינוי חתך הרחוב לטובת הרחבת מרחב הולכי הרגל והפרדת תנועות אופניים מתנועות הולכי הרגל ע"י הסבת נתיב תנועה בכל כיוון לשביל אופניים.

ז. קביעת הוראות מתאריות למבנים ייחודיים לאורך הרחוב : גן העיר , לונדון מינסטור.

הדמייה של המצב המוצע (מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו).

הוראות לבניה חדשה (מותנות בהריסה ובניה מחדש)

1. **זכויות בניה:**

א. הגדרת שטחי בניה מרביים בבניין טיפוסי הינן נפחיות ונקבעות ע"י קווי הבניה, מגבלות תכסית ומס' הקומות.

ב. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות).

ג. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן בגין מגבלות הבניה בתכנית זו –מבוטלות.

2. **מספר קומות וגובה :**

א. מחוץ לתחום הכרזת אונסקו עד 9 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע (29 מ' לכניסה עליונה, 35 מ' גובה מירבי) .

ב. בתחום הכרזת אונסקו עד 7 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע

3. <u>קווי בניין ובניה בקיר משותף במבנה טיפוסי לאורך הרחוב :</u>

א. במגרשים מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים , במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר המשותף, 4 מ' , קו בניין אחורי 5 מ' .

ב. במגרשים בתוך תחום ההכרזה - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים , במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר משותף, מ'3 , קו בניין אחורי 4.5 מ'.

ג. נסיגות בקומות העליונות : מחוץ להכרזה - 2 מ' בקומה עליונה בחזית אבן גבירול , 3 מ' בקומה העליונה בחזית אחורית . בתחום אזור ההכרזה : 2 מ' בקומה עליונה בחזית קדמית, 3 מ' בחזית אחורית.

ד. בחלקות הבנויות בקיר משותף יותר חדר מדרגות משותף ומבואה אחת לשני בניינים צמודים.

ה. במגרשים פינתיים, שעומקם קטן מ-12 מ' תתאפשר בהתאם לשיקול דעת בניה בקיר משותף עם מגרש גובל שאינו כלול בתחום התכנית. זכויות הבנייה יחושבו ע"פ התכנית התקפה בכל מגרש והנחיות הבניה בקיר משותף יהיו בהתאם לסעיפים הרלוונטיים בתוכנית זו.

<u>חתך רחוב טיפוסי מחוץ ל אזור ההכרזה</u>

<u>חתך רחוב טיפוסי באזור ההכרזה</u>

4. **תכסית:**

א. 85% מהשטח התחום בין קווי הבניה של קומה טיפוסית.

ב. במגרש בו שני קווי בניה הם 0 (קיר משותף משני הצדדים) , תהיה התכסית 80% מהשטח שבין קווי הבניה.

ג. במקרה של בנית ממ"קים במקום ממ"דים, יתווספו שטחים אלה מעבר לתכסית כאמור.

סכמת קווי בניה /תכסית במגרש טיפוסי מחוץ לתחום אזור ההכרזה -

סכמת קווי בניה במגרש טיפוסי בתחום אזור ההכרזה -

5. **תמהיל שימושים :**

א. קומת הקרקע (0) ובקומת היציע- מסחר. כמו כן יותרו מבואות (בשטח המינימלי המותר) ושטחי שירות למגורים. בכל מקרה שטחי המסחר לא יפחתו מ50% משטח הקומה.

ב. קומה ראשונה (1) – תעסוקה. כמו כן יותרו שימושי מסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. באזור ההכרזה יותרו גם שימושי מגורים בקומה זו.

ג. קומות עליונות : מגורים. כמו כן יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ד. קומת מרתף ראשון (1-) - מסחר, תעסוקה, בילוי ותרבות , שימושים נילווים למלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי , אחסנה וחניה במידה ויש למגרש גישה לחניה מרחוב ניצב או עורפי לאבן גבירול.

ה. בשאר המרתפים יותרו שימושים ע"פ תכנית ע'1 על שינויה.

ו. <u>צפיפות</u>:

א. מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב ע"י חלוקת סה"כ השטחים לשימושי מגורים במקדם הצפיפות 70.

ב. גודל דירה מינימאלי – 35 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות) .

ג. לפחות 25% מכלל הדירות במגרש יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטחים כוללים).

ז. <u>תנועה וחניה :</u>

א. לא יחוייב פתרון חניה מגרשים.

ב. לא תותר כניסה לחניה מרחוב אבן גבירול , אלא מרחובות ניצבים או עורפיים.

ג. במגרשים בהם ניתן לאפשר חניון תת"ק, לא יוקצו מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית. ליתר הדירות תקן החניה היה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. תקן זה הינו מקסימליץ

ח. <u>הנחיות עיצוביות :</u>

8.1 <u>קולונדה</u>

א. קומת הקרקע תכלול קולונדה מסחרית רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד.

ב. עומק הקולנדה המינימאלי- 4.5 מ'. במקומות בהם נותרת מדרכה הצרה מ 3 מ' מחוץ לקולונדה כתוצאה מתכנון מפורט של הקו הירוק, עומק הקולונדה המינימאלי יהיה 6 מ' . המרחק בין העמודים נטו יהיה 6-4 מ' . מימדי העמודים לא יעלו על 60/ 45 ס"מ. רוחבו המרבי של עמוד כלפי רחוב אבן גבירול לא יעלה על 45 ס"מ.

ג. גובה תחתית הקורה בחזית הקולונדה לכיוון הרחוב לא יעלה על 5.20 מ'.

ד. שילוט החזית המסחרית ימוקם בין העמודים ויהיה אחיד בכל המבנה.

8.2 <u>חזיתות</u> :

א. אורך מבנה לאורך אבן גבירול לא יעלה על 70 מ' ולא יפחת מ 30 מ' .

ב. לא תותר הפניית מחסנים, מטבחים וחדרים טכניים לרחוב ראשי .

ג. לא תותר הפניית ממ"דים לחזית הקדמית.

ד. אורך החזית של יחידה מסחרית בקומת הקרקע לא יעלה על 12 מ"א לאורך אבן גבירול.

ה. עיצוב החזית לרחוב יכלול התייחסות עיצובית לקווי הקומות ולקצב הקולונדה .

ו. שטח הזיגוג בחזית הראשית לא יעלה על 60% מכלל שטח החזית . לא יותרו תריסים אטומים כלפי הרחוב

ז. תחוייב בניית פיר לאיוורור וארובות לשטח המסחרי עד מעל לקומת הגג. לא יותרו ארובות חיצוניות או פירים על גבי החזיתות .

9 <u>מרפסות</u>

א. יותרו מרפסות שקועות ולא תותר הבלטתן למישור החזית ולא תותר סגירתן.

ב. שטח המרפסות יחושב מעבר לתכסית כאמור בסעיף 4.

10. <u>שלביות ביצוע :</u>

תותר הוצאת היתר בניה בתנאים הבאים :

1. המגרש הראשון הבנוי בקיר משותף מחוייב באישור תוכנית עיצוב ופיתוח עבור כלל המבנה הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לקולונדה, גובה הקומות, עיצוב החזית ונושאים נוספים להבטחת רצף הבינוי.
2. במגרשים סביב כיכר רבין (תוכנית 200) תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישורה של תוכנית עיצוב לבינוי סביב כל הכיכר אשר תכלול בין היתר שמירה על בניה אחידה לרבות מס' הקומות.

11. <u>טבלת השוואה:</u>

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	
זכויות בניה למגרש טיפוסי	אחוזים	161%-121%	זכויות בניה נפחיות באזור ההכרזה רחק כ-3.5 מחוץ לאזור ההכרזה כ-4.5	
גובה אופייני	קומות	4	9 (מחוץ לאזור ההכרזה)	7 (בתוך אזור ההכרזה)
	מטר	15	35	29
תכסית		40%-35%	נפחי, ובמסגרת 85% מהשטח המתקבל בין קווי בניה	
מקומות חניה			1. אין חובת התקנת מקומות חניה 2. במגרשים בהם ניתן להקים חניון לא תותר הקצאת מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית זו.ליתר יח"ד תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף .	

12. <u>הוראות לתוספות בניה על מבנה קיים באזור ההכרזה</u>

<u>תוספת למבנה קיים תותר באזור ההכרזה בלבד ובתנאים הבאים</u>:

א. כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו ע"פ תקן 413 ומשלוח הודעות וקבלת הסכמת החלקות הגובלות הבנויות בקיר משותף.

ב. תותר תוספת בניה של קומה וקומת גג חלקית.

ג. לא תותר הבלטת רכיבי חיזוק מעבר לקו חזית הבניין הקיים. עיבוי עמוד הקולונדה יהיה במימדים המינימליים לכיוון פנים הקולונדה בלבד. לא יותר עיבוי לכיוון חזית אבן גבירול.

ד. התאמת תוספת הבינוי להנחיות העיצוב.

ה. התאמת מימדי הקולונדה כמפורט בתוכנית זו, פרט לגובה והמרחק בין עמודים אשר נותרים ע"פ הקיים.

<u>2. מוקדים ייחודיים ברחוב</u>

מוקדים אלו יתוכננו בתוכנית זו ברמה מתארית. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תוכנית מפורטת נוספת בסמכות מקומית אשר תכלול הקצאת שטחי ציבור בנויים.

א. <u>גן העיר ולונדון מיניסטור</u>

1. תותר תוספת בניה בדופן הפונה לרחוב מעל הבינוי הקיים בגובה כולל של 6 קומות וקומת גג חלקית ובהתאמה למאפייני הבינוי המוצעים בתכנית.
2. הקצאת שטחי ציבור תהיה בהתאם לפרוגרמה שטחי ציבור שתלווה את קידום התכנית.
3. שימוש ציבורי במפלס הגג הקיים.
4. <u>קווי בניה -</u> קו בניה קדמי לאבן גבירול 0. עומק האגף החדש לא יעלה על 20 מ' . מרחק מינימאלי ממגדל המגורים הקיים - 20 מ' .
5. <u>היקף השטחים</u>:
   <u>גן העיר</u>: תוספת שטח ים כוללים (ברוטו) בהיקף של 10,000מ"ר
   <u>לונדון מיניסטור</u>: תותר תוספת שטחים כוללים בהיקף של עד <u>5000</u> מ"ר
6. תמהיל שימושים סופי יקבע במסגרת התכנון המפורט ובכל מקרה יכלול שטחי ציבור בנויים אשר יירשמו ע"ש העירייה בהיקף שלא יפחת מ- 35% מכלל השטח.

שטחי בניה בשטח התוכנית :

	מצב קיים בנוי	תוספת למצב הקיים	מצב מוצע מתוכנן (על קרקעי)
מגורים	197,000 מ"ר	כ- 150,000 מ"ר	375,000 מ"ר
יח"ד למגורים	2,200 יח"ד	כ- 2,300 יח"ד	4,500 יח"ד
מסחר	48,000 מ"ר	כ- 20,000 מ"ר	70,000 מ"ר מתוך זה כ 65% במבנים הטיפוסיים
תעסוקה/מלונאות/מסחר נוסף על החזית המסחרית,	45,000 מ"ר	כ- 15,000	כ- 60,000 מ"ר

*נתונים מצב קיים ע"פ יחידה אסטרטגית מתוך ארנונה, נתונים מצב מוצע עפ"י מימוש מלא של התכנית.

במהלך חודש מרץ 2019 נערכו מפגשי ידוע הציבור בהם עלו הנושאים הבאים :

- יש להביא בחשבון בקביעת צפיפות יח"ד מצב קיים של יח"ד גדולות.
- מניעת כניסה לחניונים תת קרקעיים
- אופן ההתחדשות סביב כיכר רבין הבנויה כיום בגובה של 6 קומות בתחום ההכרזה המאפשרות עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- מצב זכויות הבניה בגין ההפקעה
- שמירת העצים
- מענה לצרכי הציבור בגין תוספת יח"ד שהתוכנית מציעה .
- נושאים הקשורים לתכנון ועבודות הרק"ל (הקו הירוק) בכל הנוגע ל לוחות זמנים, הסדרי תנועה , הפקעות, אזורי התארגנות, מיקום תחנות וכו' .

חו"ד צוות:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0008-19ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :
גילה גינסברג : מציגה את עיקרי התוכנית.
דני לזר : מציג את התוכנית במצגת.
דורון ספיר : אנחנו רוצים לעודד דירות יותר קטנות שמיועדות לבודדים בעיר והיום גרים בכל מיני מרתפים רוצים ליצור מלאי חדש בעיר אז אם אפשר להוריד את הגודל ולעודד ממ"קים.
גילה גינסברג : אתה מציע שיהיו דירות קטנות יותר מ50 מ' לפי התקנות?
אודי כרמלי : דירות של 23 מ' יהיו דירות טובות לצרכים הללו.
מלי : אמרת שאם רק מעבים זו קומה וחצי
דני לזר : רק בתחום ההכרזה
אורלי אראל : הזכויות שלא בחלק של ההכרזה אי אפשר לעלות מעל 6.5 קומות אין אפשרות לתוספת אל להריסה ובניה מחדשה.
מלי פולישוק : בשטח ההכרזה זה או וכמה תוספת?
דני לזר : עוד קומה.
מלי : ההבדל הוא עוד קומה.
ליאור שפירא : מה בנוגע ללונדון מניסטור.
יזם : התוכנית נותנת זכויות מתאריות רק בלונדון מניסטור. צריך תוכנית מפורטת נוספת כדי לממש אותם. ההצעה היא לתת זכויות כדי לבנות את הדופן של הרח' מעל המסד הקיים.
אסף הראל : האם ההבדל בין אזור ההכרזה לאזור לא בהכרזה הוא ענין תכנוני או חוקי למה לא עושים 7 קומות לכל האורך.

דני לזר: כשעשינו את תוכניות המדיניות הצענו לחרוג מאונסקו והועדה טענה שאי אפשר וחזרנו לועדה.
אורלי אראל: עיריית ת"א חתומה על הכרזת אונסקו.
אסף הראל: למה לא לשמור על הרציפות?
גילה גינסברג: המדיניות נחצית באזור כיכר רבין ניתן לקיים מדרום לכיכר רבין בניה נמוכה יותר גם ברובעים זה ככה ובהמשך להעלות.
אסף הראל: בדופן המזרחית, מדוע לא שומרים שם על 7 הקומות בדיוק שאבן גבירול עולה כל המתחם משתנה מדוע לא עושים בחזית הרחוב?
דני לזר: הסימטריה לאבן גבירול הוא רחב אנחנו רוצים להדגיש אותו באופן תלת מימדי לא להשוות אותו לרובע.
אסף הראל: באזור ההכרזה אין מרתפים?
דני לזר: רק באופציה של העיבוי זה לא ראלי לעשות את המרתפים בהליך של עיבוי.
אסף הראל: אני מתכוון לבניה חדשה לאחד יש מרתפים לשני אין מרתפים.
אורלי אראל: טעות נתקן את זה שתי קומות עיקרי אין בעיה עם זה.
אסף הראל: תמהיל השימושים גם בקומות העליונות רוצים לאשר מסחר תעסוקה בקומות העליונות ולא רק בקומה הראשונה.
דני לזר: אם יש עסק שרוצה לעשות כלבו על חשבון המגורים אנחנו לא מתנגדים .
אסף הראל: חלק מאופיו של אבן גבירול זה המסחר והתעסוקה.
אורלי אראל: דווקא ברח' הזה אנחנו רוצים להשאיר את עירוב השימושים. זהו רח' שהוא פעיל.
אסף הראל: האם יש הדמיה של לונדון מניסטר וגן העיר
דני לזר: מציג את ההדמיה.
גילה גינסברג: המוטיבציה לנקודתיות הזו היא ההזדמנות לעשות עירוב שימושים ותוספת שטחי ציבור.
מלי פולישוק: אתם לא חושבים שאבן גבירול צריכים קצת מרווח של אויר.
אורלי אראל: אתם רוצים להוריד את לונדון מניסטור ולהשאיר את גן העיר
אסף הראל : להוציא את שניהם.
אורלי אראל: המשמעות היא היות שבמימוש לא נוכל לקבל שטחי ציבור, המגרשים הללו הם הפוטנציאל לשטחי ציבור לאורך אבן גבירול.
דורון ספיר: אני מציע לאשר בלי שני המגרשים הללו ולקיים על זה דיון נפרד.
אודי כרמלי: יש כאן טענה שלא כל המשמעויות הובנו לועדה.
אורלי אראל : תאשרו עם זה ובתנאי ונחזור עם משהו יותר הדמיתי רק כתנאי להעברה למחוז
אופריה יוחנן וולק: אם מאשרים את שטחי הציבור יש רעיונות למה.
דורון: נאשא את התוכנית בכפוף לדיון נוסף לגבי 2 המתחמים האלה לענין הבינוי לונדון מניסטור וגן העיר.
מלי פולישוק: מי שצריך דירה של 23 מ' הוא לא צריך גן ילדים
אורלי אראל: גודל הדירות 25% דירות קטנות לפי הגודל המינמלי שרשום בחוק. ונזקק את נושא הצפיפות.

<u>הועדה מחליטה</u>:
לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

1. לקיים דיון נוסף בענין תוספת הבניה על גן העיר ולונדון מינסטור
2. גודל הדירות המינימלי יהיה על פי המינימום שנקבע בחוק בכפוף לבניית ממ"קים

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

דיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה

בהמשך להחלטת הוועדה להעברת התכנית לדיון בהפקדה הוועדה המחוזית בכפוף לבדיקה נוספת לתוספות במגרש גן העיר ולונדון מיניסטור, התקיים דיון אצל יו"ר הוועדה וסוכם כי בשל מורכבות הבעלויות, ניתן יהיה לקדם תכנון במגרשים אלה לפי הצורך בנפרד, ולפיכך הם לא יכללו בתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0022ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון:

<u>מהלך הדיון:</u>
גילה: מדווחת על העברת התוכנית להפקדה בועדה המחוזית

בישיבתה מספר 19-0022ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>הועדה מחליטה</u>:
לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

<u>עידכון לתכנית רחוב אבן גבירול ופירסום תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78</u>

רקע: תכנית רחוב אבן גבירול הומלצה להפקדה בתאריך 1.1.20. מסמכי התכנית הועברו ללשכת התכנון של הוועדה המחוזית וכעת ממתינים לדיון הפקדה.

במקביל, עם התקדמות התכנון המפורט של הקו הירוק בתחום הפורטל הממוקם במקטע שבין כיכר מילאנו וצפונה עולה כי עפ"י רוחב זכות הדרך הקיים, ועפ"י התכנית לביצוע של קו הרק"ל, לא נותרת מדרכה מחוץ לקולונדה הקיימת ותנועת הולכי הרגל תוכל להתקיים רק בתחום הקולונדה. בצמוד לקולונדה ימוקם שביל אופנים אשר עלול להוות סיכון בטיחותי להולכי הרגל. בנוסף, במקטע זה לא ניתן יהיה לבצע נטיעות.

לאור האמור לעיל מוצע להוסיף לתכנית רחוב אבן גבירול כלהלן:

1. לאורך החלקות המערביות במקטע שבין שדרות נורדאו עד רחוב בני דן תיקבע הפקעה ברחוב 3 מ'. יצויין כי הפקעה זו מותנית במימוש הריסה ובניה מחדש מכוח התכנית.
2. בנוסף, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 למשך שנה או עד למועד הדיון בהפקדה בוועדה המחוזית: תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות הכלולות במקטע המערבי שבין שד' נורדאו עד רחוב בני דן יהיה קו בנין 3 מ' בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0004ב' מיום 10/02/2021 תיאור הדיון:

דורון ספיר: מדובר על הפקעה של 3 מ' לטובת מדרכה יותר רחבה.
אורלי אראל: להצר את הבנינים לטובת מדרכה אחרת אין מדרכה זו התוכנית
אסף הראל: זה בעצם המצב התכנוני בגלל העבודות של נת"ע ולכן צריך להפקיע?
אורלי אראל: שיהיה גם שביל אופניים
אסף הראל: למה צריך להפקיע?
גילה גינסברג: ההפקעה היא בנוסף להפקעה של נת"ע ובמצב הנכנס לאחר יציאת הרכבת בחלק של הפורטל לא נותרת מדרכה והולכי הרגל מופנים בתוך הקולנודה שביל האופנים נמצא מיד לאחר הקולנודה זה מצב לא בטיחותי. ההפקעה תאפשר גם עצים וגם מדרכה. ההפקעה מותנת ותתבצע לאורך זמן ויבצרו איי הפקעה עד למימוש כל הרצועה. אם נמצאם בתחנה בתוכנית בסמכות מחוזית ונותנת האופק יש לנו את האחריות בחלק הזה ברחוב שנמצא במצב קשה.
מלי פולישוק: אם הייתם ממשיכים בתת הקרקע מעבר לירקון צפונה כל זה היה נחסך.
אודי כרמלי: כבר בקשנו 3 4 פעמים שונות וזו היתה החלטת המדינה.
גילה גינסברג: אנחנו מבקשים לקבוע גם תנאי של 78 לגבי הוצאת היתרים שתחוייב בקו בנין 3 מטר.

בישיבתה מספר 21-0004ב' מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
להמליץ לועדה המחוזית על עדכנון לתכנית ופירסום תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כמפורט מטה:

3. לאורך החלקות המערביות במקטע שבין שדרות נורדאו עד רחוב בני דן תיקבע הפקעה ברחוב 3 מ'. יצויין כי הפקעה זו מותנית במימוש הריסה ובניה מחדש מכוח התכנית.
4. בנוסף, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 למשך שנה או עד למועד הדיון בהפקדה בוועדה המחוזית: תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות הכלולות במקטע המערבי שבין שד' נורדאו עד רחוב בני דן יהיה קו בנין 3 מ' בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי , אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, ליאור שפירא, ציפי ברנד

<u>להלן תמצית התנגדות מהנדס העיר לתכנית שבנדון:</u>

- שינויים קלים בסעיף שימושים בקומת מרתף עליונה, קומת הביניים ובקומה הראשונה
- שינויים בהוראות בינוי בנוגע לנסיגה בחזית קדמית, גובה קומת הגג, הבלטת מרפסות
- הבהרה בנוגע לקביעת סטיה ניכרת בגובה וקווי בניין באזור ההכרזה
- תיקון הוראה להרחבות לממ"דים שיותרו רק במסלול של תוספת באזור ההכרזה.
- גמישות בנושא הוראות לשימושים המסחריים.
- תוספת הוראות למגרשים גדולים מעל 1 ד'.
- תוספת הוראות בינוי וקומת גג סביב כיכר רבין.
- שינוי ייעוד קרקע בכיכר הקסטל מ'דרך' ל'כיכר ציבורית' וקביעת הוראות להקמת קיוסק הקסטל בהתאם להתחייבות חברת נת"ע כלפי העירייה.
- תיקונים טכניים ככל שיידרשו.

<u>פירוט השינויים והפניה למסמכים וסעיפים:</u>

	סעיף/מסמך	התנגדות מהנדס העיר
1	תקנון – סעיף 4.1.1 א' 3 - שימושים	תוספת שימוש עבור גגות כחולים.
2	4.1.1.4.א שימושים בקומת מרתף	תיקון ניסוח שימושים בקומת המרתף העליונה –במקום "שטחי שירות למגורים (מחסנים, חדרי עגלות)" לתקן **"שטחים טכניים למגורים וחדרי אופניים בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הקומה".**
3	4.1.1.2ב שימושים	למחוק שימש לשטחים משותפים למגורים בקומת הביניים ובקומה הראשונה.
4	4.1.2.א.2.ב והערות 16,17 בטבלה 5	העברת סעיף המתיר הרחבות לממ"דים לסעיף יא- תוספת על בניין קיים. בנוסף, הבלטת הממ"דים תותר במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מהחזית הקדמית.
5	4.1.2.ב.5.ג	למחוק את הסעיף (המתיר בשיקול דעת הוועדה לבטל נסיגה בקומת הגג בחזית קדמית. ולהוסיף כי חריגה מקווי בניין תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
6	4.1.2 ג' 4 גובה, הערה לטבלה סעיף 5	א. תוספת סעיף- מס' הקומות יהיה עפ"י טבלה 5. באזור ההכרזה חריגה ממס' הקומות תהווה סטיה ניכרת לתכנית. ב. תיקון גובה קומת הגג - לא יעלה על 5 מ' (במקום 5.5מ').
7	4.1.2 ד.4	להוסיף- שטחי שירות משותפים במבנים הנבנים בקיר משותף תותר במקרה של בניה בעת ובעונה אחת.
8	4.1.2.ה.1 שטחי מסחר	הרחבת סעיף גמישות בנושא הוראות לשטחי המסחר - הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתוניהם הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנידרשים לתפקוד הבניין.
9	4.1.2 ה' 3– מסחר	אורך חזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' גם ברחובות הניצבים במגרשים פינתיים.
10	4.1.2.ה.4.	בתחום זיקת ההנאה בשטח המדרכה ברחובות ניצבים עומק יותרו מרתפים בעומק שלא לא יפחת מ-2.50 מ' לצורך מעבר תשתיות.
11	4.1.2.ט מרפסות	צמצום המרחק של המרפסות הבולטות ממפינת הבניין ברחובות הניצבים במגרשים בעומק 16 מ' ומעלה מ-6מ' ל4.5 מ' ובמגרשים בהם עומק המגרש 12מ' ומטה מ-6 ל-4 מ'
12	מרפסות במבנים סביב כיכר רבין תאי שטח 215-222	יותרו מרפסות דוגמת הקיים

	סעיף/מסמך	התנגדות מהנדס העיר
13	4.1.2 יא' 2 תוספת קומות	היקף תוספת הבניה: ב. באזור ההכרזה תותר תוספת קומת גג חלקית למבנים סביב כיכר רבין. ג. תוספת סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות במסלול של תוספת קומות לבניינים קיימים.
14	4.1.2 יא' 6 מרפסות	1. הוספת/הרחבת מרפסות לחזית הקדמית במגרשים בהם נדרשת התאמה עיצובית לבניין הבנוי בקיר משותף ובכפוף לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תכנית 200-מרפסות לפי הקיים
15	4.1.2 ח 6 קולונדה	קביעת גובה מקסימום לחזית הקולונדה – 5.5
16	7.ח.4.1.2	בהתאם להנחיות מחלקת השילוט העירונית
17	תוספת סעיף למגרשים בשטח של 1 ד' ומעלה (5 מגרשים)	במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו), תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מה"ע. במגרשים אלה יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע.
18	א.1.ט.4.1.2	שטח המרפסות הפנימיות- באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 2 מ'
19	ה.4.1.2 מסחר	1. הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתוניהם הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנידרשים לתפקוד הבניין. 2. תיקון סעיף5.ה.4.1.2- כניסה לשימושי המסחר במפלס מרתף או קומות עליונות במידה ויתוכננו תמוקם בקומת הקרקע.
20	ח. 6 עיצוב אדריכלי 4.1.2	תוספת הוראה למינימום גובה סינר תחתית לא יפחת מ-4.7 ומוסיפים לא יעלה על 5.5
21	4.1.2.יא. תוספת הבניה לבניינים בתכנית 200	תותר קומת גג חלקית. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
22	טבלה 5	עידכון הגובה הכולל בהתאם למס' וגובה הקומות
23	6.6.1 זיקת הנאה	מפלס המרתפים בתחום הקולונדה יהיה בעומק של 2.5 מ' לכל הפחות ממפלס פני הקרקע.
24	תשריט והוראות	התנגדות זו הינה בהמשך לפנייתה של חברת נת"ע. במסגרת הסכם בין העירייה לבין חברת נת"ע, התחייבה נת"ע כלפי

	סעיף/מסמך	התנגדות מהנדס העיר
		העירייה להקים מחדש את מבנה קפה הקסטל בשטח הכיכר המשמשת כעת כשטח התארגנות. עקב שינוי הייעוד של שטח הכיכר לייעוד 'דרך' במסגרת תת"ל 71ב', לא מתאפשרת הקמת מבנה הקיוסק. לפיכך, מבקשת חברת נת"ע לכלול פיתרון סטטוטורי במסגרת תכנית זו באמצעות הגשת התנגדות מה"ע והתנגדות שתוגש על ידה. ההתנגדות כוללת שינוי ייעוד מ'דרך' ל'כיכר ציבורית', קביעת זכויות והוראות בניה להקמת קיוסק הקסטל בשטח של כ-20 מ"ר וכן שטחי איחסון בתת הקרקע. ועידכון מסמכי התכנית בהתאם לכך.
25	גליון חתכים	תיקונים טכניים
26	בכל המסמכים	תיקונים טכניים /טעויות סופר לפי הצורך

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

גילה גינסברג: דיווח להגשת התנגדות מהנדס העיר. תקופת ההפקדה עומדת להסתיים בתחילת דצמבר ולכן הנושא מובא מיחוץ לסדר היום .
יש לעשות שינויים בסעיף השימושים בקומת מרתף העליונה קומת הביניים וקומה ראשונה שלא יותרו שם שימושים למגורים. רחוב אבן גבירול שונה במהותו מיתר המרקם. התוכנית קובעת קומת קרקע מסחרית עם קולונדה קומה עליונה ראשונה למשרדים ויתר הקומות כל השימושים מותרים לרבות מגורים. מדובר בבניין מעט מורכב שכולל עירוב שימושים ולכן במסגרת ההתנגדות אנו מדייקים את ההוראות. שינוי אחד זה בסעיף שימושים שבקומת מרתף העליונה יוגבלו השימושים לטובת מגורים ככדי לעודד שימושים מעורבים ולהוציא את שימושים של המרתף כמחסנים. מבוקש לקבוע הבהרה לגבי סטייה ניכרת בגובה וקווי בניין באזור ההכרזה. תיקון הוראה בנושא הרחבות למ"מדים שיותרו כתוספת באזור ההכרזה. גמישות בנושא הוראות לשימושים המסחריים, הוראות למגרשים גדולים מעל דונם שיכללו תוכנית עיצוב באישור מה"ע וקביעת שטחי ציבור בקומת הקרקע בהיקף של 30%. הוספת הוראת בינוי לגבי כיכר רבין, לשמור על חזות הבניינים כפי שהם ולהוסיף קומת גג חלקית מעליהם.
שינוי ייעוד הקרקע בכיכר הקסטל, נמצא כרגע בייעוד דרך במסגרת תת"ל 71ב נת"ע קבעו את השטח לאזור התארגנות ולכן יש לשנות את ייעוד הקרקע לכיכר ציבורית ובנוסף לקבוע הוראות להקמת קיוסק הקסטל בהתאם להתחייבות חברת נת"ע לעירייה.
לעשות תיקון בתשריט ולקבוע את השטח שבין כיכר הקסטל למגרש המגורים שנמצא מערבית לו ולהפקיע את המרווח הקדמי שלו כפי שנעשה ביתר החלקות ברחוב. בנוסף תיקונים טכניים ככל שיידרשו.
אודי כרמלי: במגרש הזה זה יהיה ייעוד כיכר ציבורית ולא דרך ההפקעה?
גילה גינסברג: נכון.
ליאור שפירא: מאשרים את הדיווח והגשת התנגדות מהנדס העיר לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

פרטי תהליך האישור:

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 1383 מיום 14/11/2022 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	22/09/2022
מקומון ת"א	23/09/2022
ישראל היום	22/09/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מספר	כתובת מבנה ההתנגדות	שם המתנגד	שם המייצג
1	מלכי ישראל 17	דניאל דוד קריל	דניאל דוד קריל
2	אבן גבירול 73	דוד שטרנפלד	עופר טויסטר עורכי דין
3	אבן גבירול 86,88	בעלי הזכויות וחברת קרינסקי גוטליב	קרני מור, עו"ד
4	אבן גבירול 90,92,94,96	בעלי הזכויות וחברת נתנאל גרופ בע"מ	ענת בירן, עו"ד
5	אבן גבירול 95,97	חברת קונטמפו ת"א בע"מ	ענת בירן, עו"ד
6	אבן גבירול 98	אורנה שלם	דן שלם ושות', ע"וד
7	אבן גבירול 115	מקסוול אריה, אבימור תום	אליעז דנוס, עו"ד
	אבן גבירול 117	רפאל דיק, בורוכוביץ אורית	אליעז דנוס, עו"ד
9	אבן גבירול 125,127,129	חיים קנת, צבי עמית ויוסי בוקאי, ובשם נציגות הדיירים בבית המשותף	עופר טויסטר עורכי דין
10	אבן גבירול 149,151	גבאי דיבלופרס בע"מ	עופר טויסטר עורכי דין
11	אבן גבירול 153,155	בעלי הזכויות	אוהד ירקוני, עו"ד
12	אבן גבירול 158	גבאי דיבלופרס בע"מ	עופר טויסטר עורכי דין
13	אבן גבירול 159,161,163,167,169	חברת הכשרת היישוב התחדשות עירונית בע"מ ובעלי הזכויות	ענת בירן, עו"ד
14	אבן גבירול 161	רוני אהרון חסין, חן דליה, דביר פיטל	אליעז דנוס, עו"ד
15	אבן גבירול 163	רחל לב שמבי	רחל לב שמבי
16	אבן גבירול 177	ריי ברסנו	אליעז דנוס, עו"ד
17	אבן גבירול 179	נורית שוחט	בן ציון כהן, רחל כהן, עו"ד
18	אבן גבירול 181	יונה פלד	אליעז דנוס, עו"ד
19	אבן גבירול 183,185	בעלי הזכויות	ענת בירן, עו"ד
20	אבן גבירול 184,186	בעלי הזכויות	עופר טויסטר עורכי דין
21	אבן גבירול 192	בעלי הזכויות	עופר טויסטר עורכי דין
22	אבן גבירול 195,197,199,201	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	עופר טויסטר עורכי דין
23	התנגדות נת"ע	נת"ע	לימור וינשטיין
24	התנגדות מה"ע	מה"ע	לריסה קופמן

מענים לפי כתובת

מ ספ ור	מתנגד	תמצית הטענה	מענה	המלצה
1	דניאל דוד קריל כתובת : מלכי ישראל 17	**1.** תוכנית אבן גבירול אינה כוללת התייחסות לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בניגוד לתכניות הרובעים ולתכנית ארלוזורוב.	**1.לקבל את ההתנגדות: להוראות התכנית יתווסף פרק בנושא חדרי יציאה לגג בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 11 ובתוספת התיקונים הבאים:** ביטול סעיף 11.3 בהתנגדות מה"ע	לקבל חלקית את ההתנגדות
2 2	עו"ד עופר טויסטר ב"כ דוד שטרנפלד כתובת : אבן גבירול 73	**1.** יש לבטל את הדרישה באזור ההכרזה לקבלת הסכמת הבעלים של המבנים הבנויים בקיר משותף להתחדשות במסלול של תוספת על הקיים.	**1.** אחד ממאפייניו הבולטים של הרחוב הוא חזות רציפה בעלת שפה ומאפיינים אדריכליים מובהקים. הדרישה להסכמת בעלים למסלול התחדשות זהה הינה במטרה ליצור אחידות במסלול ההתחדשות למבנים הבנויים בקיר משותף (או תוספת או בניה חדשה) ולמנוע מסלולי התחדשות שונים במבנים הבנויים בקיר משותף, מה שמייצר חוסר רציפות במפלסי הבניה ובעמודי הקולונדה, ומופע שאינו מתאים לרחוב עירוני מרכזי בשלד הרחובות העירוניים. עם זאת, על מנת להגמיש את הליך המימוש, הוראות התכנית יתוקנו כלהלן : **תנאי להיתר בניה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה להתחדשות מכוח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת למגרש/ים הבנוי/ים בקיר משותף. יידרש פרסום לבעלי הזכויות בבניין הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לחובת ההתאמה העיצובית שתחול לעת מימוש הבניה בחלקתם בנושא גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, חזיתות הבניין, וכיו"צ. במגרש הבנוי בקיר משותף עם בניין בו מומשה התחדשות במסלול של תוספת על בניין קיים מכוח תכנית זו, תידרש התאמה לתכנון ועיצוב המבנה השכן בהתאם לתכנית הבינוי שאושרה בכל הנוגע למפלסי הבניה לרבות גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, התאמה עיצובית של חזיתות הבניין, חומרי גמר וכיו"צ.**	לקבל חלקית את ההתנגדות
		2. יש לתקן את התכנית כך שתתאפשר תוספת 2.5 קומות בתחום אזור ההכרזה גם במסלול תוספת על הקיים.	**2.** ככלל, התכנית מיועדת להתחדשות מבנים במסלול של בניה חדשה, אשר מחד יוצרת התחדשות בסטנדרטים עדכניים ומשופרים ומאידך כוללת הוראות לשמירה על עקרונות הבינוי הקיימים. עם זאת באזור באזור ההכרזה מתאפשר גם מסלול של תוספת על בניין קיים וזאת על מנת לאפשר חלופה נוספת למימוש ההתחדשות באזור בו נפחי הבניה מוגבלים ובהם חלופה של הריסה ובניה מחדש אינה מתאפשרת. יצוין כי חלופת התוספת הינה בעלת השלכות שאינן רצויות על המרחב הציבורי כגון עיבוי עמודי הקולונדה וכתוצאה מכך צמצום השטח המיועד לזיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה, וכן	לדחות את ההתנגדות

			השלכות על חזות הבניין בשל תוספת ממ"דים ואלמנטי החיזוק הנדרשים, בעוד שבחלופת הריסה ובניה חדשה ערכי הבינוי הקיים נשמרים בסטנדרטים חדשים ללא השלכות אלה.	
		3.א' קיימת חוסר כדאיות כלכלית בשל ערכן הנמוך יחסית של הדירות ברחוב, עלות הבניה הגבוהה על ציר תנועה ראשי, שילוב שימוש מגורים ומסחר, והצורך בפיצוי העסקים הקיימים בעקבות תקופת סגירתם. בנוסף, כפי הנראה בעלי העניין	**3.א'** הערך הכלכלי של הדירות העתידיות צפוי לעלות בשל שדרוג הרחוב והפעלת הקו הירוק של הרק"ל. הפחתת תנועות הרכב המוטרי והאוטובוסים תביא להפחתת מפלסי הרעש וזיהום האוויר, פיתוח הרחוב במסגרת תכנון הרק"ל ייצור רחוב איכותי ומשופר הכולל מדרכות רחבות, שבילי אופניים ונטיעות. שילוב של מגורים ומסחר קיים גם	לדחות את ההתנגדות
		3.ב' אין לתכנית המופקדת חו"ד כלכלית או נספח שמאי הבוחן את הכדאיות הכלכלית של הוראות התכנית והיתכנותה	**3.ב'** הועדה המקומית תל אביב-יפו בוחנת תכניות על פי הצדקתן התכנונית, והצרכים התכנוניים הם אלו שקובעים את נפחי התכנית ואת תצורתה. השאלה כמה רווחי הפרויקט עבור היזם אינה חלק מהבסיס העובדתי שהיה על הועדה המקומית לבחון. בנוסף, תוכנית אבן גבירול אינה תוכנית פינוי בינוי לפי חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי, התשס"ו-2006) ולפיכך התייחסות לתקן 21 אינה רלוונטית.	לדחות את ההתנגדות
3	עו"ד קרני מור ב"כ בעלי הזכויות וחברת קרינסקי גוטליב כתובת: אבן גבירול 86-88	**1.** יש להוסיף את תכנית תמ"א 38 לסעיף 1.6 ולציין בהוראות התכנית כי התכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 על מנת לקבל הטבות מיסוי ולאפשר מימוש ללא הסכמת 100% מהדיירים.	**1.** יצוין כי סעיף 1.6 יחס לתכניות, כולל כפיפות לתמ"א 38. בכל הנוגע לתמריצי תמ"א 38 - מדובר בתכנית בסמכות ועדה מחוזית, אשר איננה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. היטל ההשבחה לפיכך ייגבה כדין.	לדחות את ההתנגדות
		2. יש לאפשר את כלל השימושים המותרים ובקומות העליונות בכללם מגורים, גם בקומת הביניים וכן לאפשר שימוש לחניה בקומת חניון 1-.	**2.** השימושים הקבועים בתכנית נקבעו בהתאם לתכנית המתאר הקובעת את רחוב אבן גבירול כרחוב מעורב שימושים, בין היתר בשל תוואי הרכבת הקלה הממוקם בו. ערוב השימושים המחויב בקומת הקרקע, קומת הגלריה והביניים ובקומת המרתף הראשונה מאפשר הרחבה של היקף ומגוון השימושים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי בעלי אופי ציבורי, ומלונאות, מעשיר את סוגי הפעילות המתקיימת ברחוב.	לדחות את ההתנגדות
		3.א' יש להבהיר ששטחי קומת הגלריה וקומת הביניים הן בנוסף לשטחים.	**3.א' לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף לסעיף 4.1.2.א.1.ג - "וכן שטחי קומת הביניים וקומת הגלריה כהגדרתן בתכנית ובסעיף ח', ט' להלן."**	לקבל חלקית את ההתנגדות
		3.ב' יש להבהיר כי שטחי המרפסות הפנימיות הן בנוסף לשטח העיקרי.	**3.ב'** שטחי המרפסות הפנימיות בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול מוגדרים בסעיף 4.1.2.א.1.ד. מדובר בתכנית נפחית בה מסגרת השטחים מפורטת בהוראות התכנית ובטבלה בסעיף 5.	לדחות את ההתנגדות
		4. יש לבטל את השמירה על הנסיגה הקיימת בבניינים פינתיים ברחובות שאינם ראשיים.	**4.** הנסיגה ברחובות הפינתיים קיימת כבר כיום בחלק מהמגרשים הפינתיים ומהווה תוספת חשובה ומשמעותית למרחב הציבורי ברחוב אשר כבר כעת עתיר בהולכי/ות רגל ורוכבי/ות אופניים. תנועות אלה צפויות לגדול	לדחות את ההתנגדות

			עם הפעלת הקו הירוק של הרכבת הקלה והמימושים הצפויים מכוח תכנית זו. התכנית לפיכך מאמצת נסיגה זו כהוראה גורפת במגרשים פינתיים ברחובות ראשיים ובמגרשים פינתיים שאינם ברחובות ראשיים בהם קיימת נסיגה זו במצב הקיים, במטרה לשמור על פינות רחוב מורחבות. החיוניות ביותר ברחובות בהם תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים אינטנסיבית וקיימת צפיפות רבה במדרכות.	
		5. יש להגביה את גובה הקומה הטיפוסית ל-3.40	**5.** גובה הקומה הינו בהתאם לגבהיי הבינוי שנקבעו בתכניות המרקמיות במרכז העיר ונקבע על מנת לאפשר את צרכי התכנון מחד ולהימנע מהגבהת הבניין שלא לצורך מאידך.	לדחות את ההתנגדות
3		**6.** יש להבהיר כי יהיה ניתן להאריך את הקיר המשותף מעבר לקיר הקיים גם אם הבקשות להיתר לא מוגשות יחדיו.	**6.** לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 5 - עיקרי הסעיף: **"בבניינים הבנויים בקיר משותף שאינם נבנים בעת ובעונה אחת תותר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה הקיימת בכפוף להסכמת כלל הבעלים בחלקה הגובלת. לא תותר הארכת הקיר המשותף לחזית קדמית. מסמכי הבקשה להיתר בניה יכללו פירוט תכניות וחזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבניה המותרת עפ"י תכנית זו. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית לדרוש התאמה לבניה הקיימת כגון מפלסי כניסה, גובה קומות, ובניה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו."**	לקבל חלקית את ההתנגדות
		7. יש לבטל את ההוראה המחייבת עומק יחידת מסחר מינימלי של 4 מ, היות שחובה זו מחייבת הגדלת שטחי המסחר ושינוי האיזון בין בעלי היחידות. בנוסף, הוראה זו תשנה את אופי העסקים הקיים ברחוב , וקיימים עסקים שלא נדרש להם שטח בממדים אלה.	**7.** התכנית קובעת הוראות מפורטות לשימושי המסחר במטרה לקבוע סטנדרטיים עדכניים, בין היתר לממדים המינימליים הנדרשים. עומק מינימלי של 4 מ' נמצא מידה סבירה ליחידת מסחר, אשר אינה משנה את צביון העסקים ברחוב. **עם זאת מומלץ לקבוע בהוראות התכנית כי הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות במקרים בהם בשל נתוני מצב קיים עפ"י היתר בניה שניתן ערב אישור התכנית נדרש עומק קטן מ-4 מ' וזאת בכפוף לעמידה בסך שטחי המסחר הנדרשים ולעומק מינימלי של 3 מ'.**	לקבל חלקית את ההתנגדות
		8. יש לבטל את ההוראה שבתחום זיקת ההנאה בקולונדה עומק המרתפים לא יפחת מ-2.5 מ' מפני הקרקע לצורך מעבר תשתיות.	**8.** יצוין כי עפ"י המצב הסטטוטורי הקיים, לא ניתן כלל לבנות מרתפים בתחום הקולונדה. הוראות התכנית מתירות בניה בתחום זה אך מתנות זאת בהבטחת שטח להעברת תשתיות, בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' וזאת בפרט ברחוב בו עוברת הרכבת הקלה בתת הקרקע ויש צורך להשאיר שטח למעבר תשתיות כאמור בסעיף .4.1.2.ו'.2. עם זאת, **מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף לסעיף האמור: "בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה בזיקת הנאה בחזית הקדמית**	לקבל חלקית את ההתנגדות

			ברחוב ניצב, יותרו מרתפים בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' ממפלס המדרכה. בתחום זה, ככל שיידרש, יותר מעבר תשתיות ציבוריות". **סעיף השימושים בקומת המרתף העליונה יעודכן בהתאם.**	
		9. יש לקבוע גמישות במרווחי העמודים למרווח מינימלי של 3 מ' על מנת למנוע מיקום עמודי קולונדה בחזית החנויות.	**9.** מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף לסעיף 4.1.2.ח. - **הוועדה המקומית רשאית לאשר גמישות במיקום עמודי הקולונדה על מנת להתאים את מרחקי העמודים לחלוקת החנויות הקיימת בכפוף לאישור התכנון הכולל של המבנים הבנויים בקיר משותף ובכלל זה מרחקי עמודי הקולונדה במבנן כולו.**	לקבל חלקית את ההתנגדות
		10.א' יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות.	**10.א'** מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 9 הכולל תיקון לסעיף 4.1.ט.1.א בתכנית המופקדת ביחס לממדי המרפסות הפנימיות: **"מחוץ לאזור ההכרזה בחזית הקדמית הפונה לרחוב אבן גבירול יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית באורך כולל שלא יעלה על 65% מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 2 מ'."**	לקבל חלקית את ההתנגדות
		10.ב' לאפשר **הבלטת מרפסות** ברחוב הניצב ובחזית אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ'	**10.ב'** הבלטת המרפסות בחזית האחורית בשיעור של 1.2 מ' הינה לצורך שמירה על מרחב החצר העורפית, גינון ונטיעות וכן כניסת אור טבעי ואוורור ליחידות העורפיות. הבלטת המרפסות הפונות לרחוב הניצב הינה בשיעור של 1.20 מ' על מנת לצמצם את מופע הבניין ומאחר שהן בעלות נצפות גבוהה מרחוב אבן גבירול	לדחות את ההתנגדות
		10.ג' יש לבטל את מגבלת הרחקת המרפסות 6 מ' מפינת המבנה.	**10.ג'** לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי במגרשים פינתיים בתחום ההכרזה יצומצם מרחק המרפסות מ-6 ל-4.5 מ' מפינת הבניין . במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה יצומצם מרחק המרפסות מפינת הבניין מ-6 מ' ל-5 מ'. בנוסף, בחזית הפונה לרחוב בן גבירול מיקום המרפסות יהיה במרחק של 1.5 מ' מהקיר המשותף.	לקבל חלקית את ההתנגדות
		11. יש להסיר את חובת הארובה ליחידת מסחר ששטחה אינו עולה על 31 מ' בהתאם לסעיף 19 לתוספת השנייה לתקנות רישוי עסקיים	**11.** חובת הארובה מהווה פתרון כולל וחיבור של כלל יחידות המסחר לארובה אחת ללא תלות בגודל יחידות המסחר. יש לדאוג להכנה לכלל היחידות המסחר על מנת לאפשר גמישות תכנונית בתחלופת שימושי המסחר.	לדחות את ההתנגדות
		12. יש לאפשר הצמדת שטח הגג לדירת הגג - ולהבהיר שלא מדובר במרפסת גג. כמו כן יש לאפשר בשטח זה הקמת בריכה	**12.** הוראות התכנית קובעות כי שטח הגג יהיה משותף במטרה לאפשר לכלל הדיירים בבניין לעשות בו שימוש. לעניין שימוש לבריכת שחיה מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאפשר בתחום הגג שימוש לבריכת שחיה. בהתאם לכך יתווספו הוראות כלהלן: **תותר הקמת בריכת שחיה במפלס הגג העליון בתנאי הבטחת שטח הנדרש למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:**	לקבל חלקית את ההתנגדות

			1. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. **2.מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ1.0 מ' ממעקה הגג: כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש ע"פ כל דין.**	
		13. אין לחייב תקן חניה לדו גלגלי כאשר לא מקימים מרתף חניה.	**13. לקבל את ההתנגדות בחלקה - סעיף 6.5.3 יתוקן: "תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה."(למחוק תקן חניה לדו גלגלי).**	לקבל חלקית את ההתנגדות
		14. יש לחייב מגרש פינתי במתן זיקת מעבר למגרש הצמוד לו הבנוי עמו בקיר משותף על מנת לאפשר גישה לחניה.	**14.** לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה מונעת הקמת חניון משותף או מתן זיקת מעבר הדדית בין מגרשים, אולם מותירה את ההסדרים הנדרשים לכך בין הבעלים.	לדחות את ההתנגדות
4	משרד עו"ד ענת בירן עו"ד אפרת לרנר, אורטל דוידירן גדעוני ב"כ בעלי הזכויות וחברת נתנאל גרופ בע"מ כתובת: אבן גבירול 90-96	**1.** יש להתיר מחוץ לאזור ההכרזה מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין הקדמי בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול. הבלטת המרפסות לא תיצור הכבדה על הרחוב בשל ההפקעה וקו הבניין הקדמי שנסוג. בנוסף, תקנות התו"ב קובעות שטחים למרפסות בולטות עד 14 מ"ר.	**1.** לדחות את ההתנגדות. בבניה מרקמית גבוהה בבניינים הממוקמים ברחובות עירוניים ראשיים (כגון רחוב ארלוזורוב) נקבע כי המרפסות תהיינה שקועות במטרה לצמצם את מופע הבניין ברחוב ולשוות לרחוב מראה רציף ואחיד. יש לציין כי בעורף הבניין ובחזיתות קדמיות שאינן פונות לרחוב אבן גבירול במגרשים פינתיים, התכנית כוללת הוראות למרפסות בולטות מעבר לקווי הבניין. כמו כן שטחי המרפסות הפנימיות ניתנים מעבר לשטחי הבניה המרביים כפי שמצוין בסעיף 4.1.2.א.1.ד	לדחות את ההתנגדות
		2. יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות.	**2.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.א	לקבל חלקית את ההתנגדות
		3. יש לאפשר הבלטת מרפסת אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ' בהתאמה לתכנית רובע 4 והיות שקו הבניין האחורי הינו 5 מ' ומספק כמרווח בין הבניינים.	**3.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.ב	לדחות את ההתנגדות
5	משרד עו"ד ענת בירן עו"ד אפרת לרנר, אורטל דוידירן גדעוני ב"כ חברת קונטמפו אבן גבירול, ארלוזורוב ת"א בע"מ כתובת: אבן גבירול 95-97	**1.** יש לחייב את המגרשים בפינת ארלוזורוב בבניה בקיר משותף כולל תא שטח 166.	**1.** הוראות התכנית המופקדת מחייבות בניה בקיר משותף בחלקות הבנויות במצב הקיים בקיר משותף. עם זאת לשם הבהירות, **סעיף 1.ד.4.1.2 יתוקן כלהלן: "...וכן בתאי שטח 166-168".**	לקבל את ההתנגדות
		2. יש לאפשר שימוש למגורים בעורף קומת הקרקע, קומת הביניים וקומה ראשונה על מנת לייצר כדאיות כלכלית וכיוון ששימושי מגורים מבטיחים תחזוקה נאותה של הבניין לעומת שימושי משרדים.	**2.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2	לדחות את ההתנגדות
		3. לא ברור אם נערכה בדיקת היתכנות תכנונית וכלכלית לשימושים המוצעים והאם ישנו ביקוש להיקף השטחים המוצע.	**3.** התכנית לוותה בבדיקות תכנוניות בכל הנוגע לתמהיל השימושים המוצע. באשר להיתכנות כלכלית ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3. לעניין הביקוש לשטחי התעסוקה ויתר השימושים המותרים בקומת הקרקע והקומה הראשונה המוצעים בתכנית - שטחים אלה הינם בהיקף מצומצם יחסית ביחס לשימושי המגורים. שטחים אלה	לדחות את ההתנגדות

			מהווים חלופה לשטחי התעסוקה במגדלי המע"ר המטרופוליטני ולשטחי המסחר בקניונים ומרכזי הקניות ויהוו מענה לצורך בעסקים המשולבים במרקם וברחוב העירוני בסמיכות לתוואי רק"ל.	
5		**4.** ביטול שימושי מגורים עומדת בניגוד לעמדת המחוקק לתיקון 132 לחוק התכנון והבניה 31.8.21 תיקון שבא לתקן עודף בשטחי תעסוקה לעומת מצוקה בשוק הדיור ובניגוד לתכנית רובע 3.	**4.** תיקון 132 לחוק התו"ב עוסק בסמכות המועצה הארצית להקים ועדת משנה לבחינת תכניות במסגרתן משנים ייעוד מתעסוקה למגורים או מוסיפים שימוש למגורים במגרשים המיועדים לתעסוקה. משכך, התיקון אינו רלוונטי לתכנית זו. יצוין כי התכנית כוללת הכפלה של שטחי המגורים ביחס למצב הקיים. שטחי התעסוקה שנקבעו בתכנית מהווים חלק מצומצם ביחס לשטחים בכללותם. בנוסף, רחוב אבן גבירול אינו כלול בתכניות רובע 3 ורובע 4 בשל היותו רחוב מעורב שימושים עפ"י תכנית המתאר ולפיכך אין מקום להשוואה בין התכניות.[1]	לדחות את ההתנגדות
		5. א. יש לתקן את הוראת סעיף 4.1.2א1ג באופן שיבהיר כי שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע הם בתוספת שטחי קומת הקרקע לרבות קומת הגלריה וקומת הביניים.	**5.א'** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 3 א'	לקבל חלקית את ההתנגדות
		5.ב' יש לבטל את מגבלת התכסית ולהתאימה למגבלות התכסית של תכנית רובע 3	**5.ב'** התכנית כוללת שיטת חישוב זכויות בניה המאפשרות בניה חלקית בתחום קווי הבניין, אולם מאפשרת הגדלת שטח התכסית לטובת הקמת ממ"קים ומרפסות פנימיות. יצוין כי תכנית התחדשות רחוב אבן גבירול כוללת הוראות בניה ליצירת בינוי מעורב	לדחות את ההתנגדות
		5.ג' יש לאפשר בניה גבוהה יותר בשל מיקום המגרש בצומת של שני רחובות ראשיים ושתי תחנות רק"ל בשל עלות הקמת פרויקט בסמוך לפרויקט תשתית (הרק"ל)	**5.ג'** רחוב אבן גבירול מהווה חלק מהמרקם ההיסטורי של מרכז העיר. נוסף על כך, בניתוח איכויותיו הקיימות של הרחוב בלט אופיו החזרתי והרציף. התוכנית לפיכך, מבקשת לשמר איכות זו ולקבוע טיפוס בניין חדש בבניה מרקמית גבוהה הכולל קולונדה וחזיתות מסחריות, ללא חריגים בגובה הבינוי. תוספת הקומות המוצעת בהתנגדות מהווה חריגה מגובה הבינוי המוצע ופגיעה ברצף הבניה ברחוב. בנוסף, הגבהת מבנים ברחוב תהווה פגיעה במגרשים עורפיים.	לדחות את ההתנגדות
		6. יש לבטל את ההוראה בדבר הנסיגה בקו הבניין הפינתי המצטרפת להוראות המצמצמות את תכסית הבינוי כגון קווי בנין, הפקעות, זיקות הנאה ועוד.	**6.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 4	לדחות את ההתנגדות

[1] **(תיקון מס' 132) תשפ"ב-2021**

(ה) (1) המועצה הארצית תבחר מבין חבריה ועדת משנה לעניין תכניות מפורטות שעיקרן שינוי ייעוד מתעסוקה למגורים או הוספת שימוש מגורים במגרשים המיועדים לתעסוקה...

		7. איחוד חלקות ובניה בקיר משותף: **א.** יש לתקן את סעיף 4.1.2ד'1 המתייחס לבניה בקיר משותף לתאי שטח 167-168 (אבן גבירול 95 וארלוזורוב 79) ולכלול גם את תא שטח 166 (אבן גבירול 97) בהוראה זו כיוון שהוא מיועד להיבנות בקיר משותף עם תאי שטח 167-268. בנוסף, יש להוסיף לסעיף 6.1 בנושא איחוד חלקות, לפיו רשאית הוועדה המקומית לאשר איחוד חלקות למבנים הבנויים בקיר משותף ערב אישור התכנית, התייחסות למגרשים שהתכנית מחייבת את הקמתם בקיר משותף.	**7.א'** כיוון שהמבנה בתא שטח 166 בנוי כבר בקיר משותף עם המבנה בתא שטח 167 והוראות התכנית מחייבות בניה בקיר משותף במבנים הבנויים בקיר משותף, אין צורך לציינו באופן ספציפי בהוראה בסעיף 4.1.2ד'1. לעניין סעיף איחוד חלקות לקבל את ההתנגדות בחלקה - לסעיף 6.1 יתווסף כלהלן: "הוועדה המקומית רשאית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה...."למגרשים שהתכנית מחייבת את הקמתם בקיר משותף."	<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות
		7.ב' כיוון שהתכנון כולל שלושה מגרשים שיבנו בעת ובעונה אחת מבוקש לאחד את החלקות.	**7.ב'** איחוד חלקות מכוח תכנית זו יבוצע לעת הגשת בקשה להיתר בניה.	<u>לדחות</u> את ההתנגדות
		8. יש לבטל סעיף 4.1.2ה'1 המגביל את אורך החזית של יחידה מסחרית מכיוון שהיא מייצרת תמהיל חדגוני.	**8.** לקבל את ההתנגדות בחלקה. לתקן את סעיף את 4.1.2.ה'.2 "אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' אורך למעט בתי אוכל. חשוב לציין שמגבלת אורך חזית של 12 מ' מאפשרת את קיומם של היחידות המסחריות הבינוניות והקטנות, מה שמייצר מגוון עסקים ברחוב ולא כפי שנטען. ההגבלת אורך יחידת המסחר הפונה לרחוב עד 12 מ' הינה על מנת להימנע מחזיתות מונוטוניות שאינן פעילות.	<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות
		9. יש להקטין את רוחב הקולנדה ל-4 מ' במקום 4.5 בהתאם לרוחב באזור ההכרזה על מנת לאפשר גמישות בתכנון קומת הקרקע כיוון שבמפלס הקרקע אין הבדל בין אזור ההכרזה ומחוצה לו.	**9.** הקולונדה והפעילות בה מהווה את אחד ממאפייני הרחוב המשמעותיים ביותר בשל רציפותה ותפקודה כמרכיב חשוב במרחב הציבורי: הולכי הרגל נהנים ממעבר מוצל לאורך חזית מסחרית, ובתי האוכל מציבים בה שולחנות וכסאות. הגברת היקף המשתמשים ברחוב לעת הפעלת הקו הירוק של הרק"ל וכן תוספת הבניה הצפויה ממימוש תכניות ההתחדשות וכן הגדלת הקפי ומימדי הבינוי והפרופורציות הנוצרות בהתאם לכך מחייבות את הגדלת המרחב הציבורי ברחוב ובכלל זה את רוחב הקולונדה. יצויין כי הרחבת עומק הקולונדה משפיעה רק על שטח קומת הקרקע ללא קשר להיקף שטחי הקומות העליונות. עומק הקולונדה בתחום ההכרזה נקבע ללא שינוי ביחס למצב הקיים בשל היקף התוספת המוגבל לאזור ההכרזה וביחס לפרופורציות הבינוי.	<u>לדחות</u> את ההתנגדות
		10.א' יש לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין לרחוב אבן גבירול בשל ההפקעות וקו הבניין הקדמי שנסוג. רוחב הרחוב-הגזוזטראות לא יכבידו על המופע כלפי הרחוב. ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי	**10.א'** ראו מענה בסעיף 4.1.	<u>לדחות</u> את ההתנגדות

		בניה בתוכניות והיתרים) תשנ"ב 1992, תק' תשע"א 2011 מתירות תוספת גזוזטראות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין בשטח של עד 14 מ"ר ובשטח כולל של 12 מ"ר ליח"ד.		
		10.ב' לחלופין יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות. כמו בהחלטת הוועדה המחוזית בתכנית ארלוזורוב.	**10.ב'** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.א'	לקבל חלקית את ההתנגדות
		10.ג' יש להתיר הבלטת מרפסת אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ'. בטענה שהמרפסות נבנות מקו החזית שהוא 5 ולכן רחוקות מספיק. בתכנית רובע 3 מתאפשרת הבלטה של 1.6 מ'.	**10.ג'** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10 ב'	לדחות את ההתנגדות
		10.ד' לאפשר הבלטת מרפסות ברחוב הניצב ובחזית אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ'	**10.ד'** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10 ב'	לדחות את ההתנגדות
		10.ה' יש לבטל את מגבלת הרחקת המרפסות 6 מ' מפינת המבנה.	**10.ה'** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10 ג'	לקבל חלקית את ההתנגדות
		11. יש לכלול הוראות עבור תקן חניה גם בסיווג לשימושים השונים.	**11.** מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תקן חניה לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות יהיה תקן אפס. במידה וקיימים מקומות חניה ע"פ היתר בניה עבור שימושים אלה, יותר להקצות עבור שימוש זה מקום חניה מתוך סך מקומות החניה המותרים. בכל קרה חישוב תקן החניה יעשה ביחס ליחידות הדיור בלבד - 0.5 חניות ליח"ד.	לקבל חלקית את ההתנגדות
		12.א' יש לבצע הפקעה באופן תלת ממדי כך שתחול רק בקומת הקרקע וללא שינוי בקו הבניין.	**12.א'** התכנית כוללת הפקעת השטח המתפקד במצב הקיים כמדרכה, על מנת להסדירה מבחינה תפעולית, ולאפשר מעבר תשתיות, שבילי אופניים, נטיעת עצים וכו'. יצויין כי מדובר בתכנית נפחית ואין להפקעה זו כל השפעה על אופן חישוב זכויות הבניה	לדחות את ההתנגדות
		12.ב' סעיף 6.6 (3) יש להבהיר מהי הגדרת "קבוצת בניינים משותפת".	**12.ב'** לקבל את ההתנגדות בחלקה - לסעיף 6.6.3 יתווסף כלהלן: (התוספת מודגשת) במקרה של תכנון חניה תת קרקעית משותפת ו/או גישה משותפת לחניה בבנין עם קיר משותף או קבוצת מבנים **הבנויים בקיר משותף**, תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בהתאם.	לקבל חלקית את ההתנגדות
		13. יש לבטל את סעיף 4.1.2י' (4) האוסר על איחוד דירות ומנוגד לתכנית תא/ 3440.	**13.** התכנית קובעת הוראות לנושא צפיפות ואין מקום בתכנית חדשה לכלול הוראה בנושא איחוד דירות.	לדחות את ההתנגדות
		14. יש להוסיף הוראה המאפשרת תוספת בריכות שחיה בגגות בדומה להוראות סעיף 9ד6.1 בתכנית רובע 3	**14.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 12	לקבל חלקית את ההתנגדות
		15. יש להוסיף הוראה לפיה התכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38.	**15.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 1	לדחות את ההתנגדות
6	עו"ד דן שלם ב"כ אורנה	**1.** יש להגביה את גובה המבנים ל-11 קומות כולל על מנת לייצר תמריץ כלכלי לאור ההפקעה שנעשתה לאורך הרחוב, עלויות	**1.** ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג'	לדחות את ההתנגדות

	שלם כתובת: אבן גבירול 98	הבנייה ותשלום שכ"ד לדיירים ולסוחרים.		
		2. לא הוגשה חו"ד שמאית לפי תקן 21 על ידי יזמי התכנית, ומגבלת הגובה אינה נשענת על בדיקות ונתונים כלכליים.	**2.** ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3 ב'	לדחות את ההתנגדות
		3. יש לקבוע כי לצורך חישוב היטל השבחה קיימת ירידת הערך עקב תכנית תת"ל 71ב ולפיכך יש לקזז את היטל ההשבחה מהתכנית, שאחרת בעלי הזכויות לא יפוצו עקב תכנית התת"ל ומנגד יידרשו לשלם היטל השבחה.	**3.** ראו מענה בסעיף 3.1. בנוסף, התכנית עוסקת בהוראות להתחדשות מבנים ברחוב אבן גבירול. התכנית אינה עוסקת בכל הנוגע להסדרת פיצוי בגין ירידת ערך ככל שקיים בגין תת"ל.	לדחות את ההתנגדות
7	עו"ד אליעז דנוס ב"כ: באדן מקסוול אריה, אבימור תום, רפאל דיק, בורוכוביץ אורית. כתובת: אבן גבירול 115,117	**1.** יש לכלול הוראה כי התכנית הינה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. הפירסום לפי סעיף 78-77 מנע הגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38, וכעת יאלצו מבקשי היתר לשאת במיסים שלא היו חלים עליהם לו הגישו את הבקשה מכוח תמ"א 38. בנוסף, הפירסום יצר ציפייה לפיה לא תהיה מניעה לקבלת פטור מכוח הוראות תמ"א 38 ביחס להריסה ובניה חדשה, וגרם לביזבוז זמן בהמתנה לתכנית.	**1.** <u>ראו מענה התנגדות 3 סעיף 1</u> **בנוסף**, יצוין כי התכנית קודמה לאורך תקופה ממושכת, בה מדיניות התכנון הייתה בהתאמה למדיניות תמ"א 38, אשר בין היתר באה לידי ביטוי בעת הפרסום. עם זאת סעיפי התנאים להוצאת היתרי בניה לפי ס' 78 לחוק קבעו הוראות בינוי ללא קשר לתמ"א 38. בנוסף, הפרסום לא מנע הגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38, אלא קבע תנאים להגשת היתר עפ"י תכניות תקפות ותמ"א 38. לאחר פקיעת תוקף תנאים אלה ביולי 2018 הפכו תנאים אלה למדיניות להוצאת היתר בניה אשר עודכנה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להמלצה להפקדה מיום 15.5.19, 1.1.20. לפיכך לא ניתן לטעון למניעת הוצאת היתרי בניה לאורך תקופת קידום התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		2. התוכנית אינה כלכלית, גם בשל העובדה שדירות היזם המתקבלות הינן דירות כלואות. לכן נדרשת תוספת 2 קומה מגורים - 11 קומות סה"כ.	2. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג'	לדחות את ההתנגדות
		3. יש להציג חו"ד כלכלית.	**3.** ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3 ב'	לדחות את ההתנגדות
		4. יש להתיר החזרת דירות בנויות בהיתר בקומת הקרקע ולאשר הצמדה של חצר בקרקע בהיקף שטח של מרפסות השמש בקומות מעל.	**4.** <u>ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2</u> **כמו כן** התכנית אינה משנה את המצב הסטטוטורי הקיים לפיו קומת הקרקע הינה מסחרית ואינה כוללת שימוש למגורים.	לדחות את ההתנגדות
8	עו"ד עופר טויסטר ב"כ: חיים קנת, צבי עמית ויוסי בוקאי, ובשם נציגות הדיירים בבית המשותף בבניינים בכתובת הנ"ל כתובת: אבן גבירול 125,127,129	**1.** יש לקבוע כי הגבלת שטח הקומה ל 75% בין קווי בניין במגרשים הגדולים מ1- דונם תהיה עבור מגרשים אשר ערב אישור התכנית היו בשטח זה ולא תחול על מגרשים שאוחדו מכוח תכנית זו.	**1.** חישוב זכויות הבניה בחלקות בשטח משמעותי של 1 ד' ומעלה נקבע במטרה למתן את נפחי הבניה המתקבלים מכוח תכנית זו. לפיכך לא ניתן לשחזר את שטח החלקה המקורי לעת חישוב זכויות הבניה מכוח תכנית זו. בהמשך לכך **מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** ולקבוע כי במקרה של איחוד חלקות עם חלקה פינתית, קו הבניין הצדי יהיה בהתאם לקו הבניין של החלקות טרם איחודן.	<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות
		2. יש לבטל את הגבלת את שטח קומת הביניים ל 50% משטח קומת הקרקע. הגבלה זו אינה מנצלת את השטח באופן מיטבי .	**2.** קומת הביניים מתאפשרת ע"י ניצול חלל קומת הקרקע בשטח שאינו בשימוש מסחרי בלבד ואינה מתאפשרת בשטח המסחר בו יש צורך בחלל גבוה ואיכותי שניתן לנצלו באופן חלקי בלבד לגלריה. בנוסף שטחי	<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות

			הגלריה יהוו כ-30% משטח קומת המסחר ויתרחקו לפחות 3 מ' מהחזית הקדמית הפונה לרחוב ראשי בהתאם לסעיף 4.1.2.א.ח	
		3. יש לבטל את ההוראה המחייבת את הנסיגות בפינות המבנים. נסיגות אלו פוגעות ברציפות התכנונית של הקומה ואינן נותנות ערך עיצובי ברחוב	**3.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 4	לדחות את ההתנגדות
		4. יש לאפשר הצמדת מרתפים לקומת הקרקע לשטחי היחידות המסחריות , כולל הקמת מדרגות פנימיות בין המפלסים.	**4.** לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את ניסוח סעיף 4.4.1.1.א : "**.... תותר הצמדתם של שימושים אלה לקומת הקרקע. וכן יותר שימושם העצמאי כולל כניסות עצמאיות שימוקמו בתחום הבניין.**"	לקבל חלקית את ההתנגדות
		5. יש לאפשר חניה גם במרתף עליון.	**5.** השימושים שנקבעו בקומת המרתף העליונה אינם כוללים שימושים לחניה כיוון שהמרתף העליון מהווה חלק מתפיסת ערוב השימושים בתכנית, החל מקומת מרתף עליונה, קומת קרקע, קומת ביניים/גלריה וקומה א. בקומות אלה קובעת התכנית שימושים מעורבים כגון מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי, ללא שימושים מגורים בקומות העליונות וללא שימוש לחניה בקומת המרתף. תפיסה זו הינה בהתאם לתכנית המתאר אשר קבעה את רחוב אבן גבירול כציר מעורב שימושים, בין היתר בשל תוואי הרכבת הקלה הממוקם בו.	לדחות את ההתנגדות
		6. יש לבטל את המגבלה על מרחק מרפסות הקדמיות לרחוב ניצב מפינת המבנה.	**6.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.ג'	לקבל חלקית את ההתנגדות
		7. יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות.	**7.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.א'	לקבל חלקית את ההתנגדות
		8. יש לאפשר הבלטת מרפסת אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ' והשוות את המצב התכנוני למאושר ברובע 3 ורובע 4	**8.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10 ב'	לדחות את ההתנגדות
9	עו"ד עופר טויסטר ב"כ : גבאי דיבלופרס בע"מ כתובת : אבן גבירול 149,151	**1.** יש לקבוע כי שיעור הדירות הקטנות יעמוד על 25% מסך יח"ד החדשות או לחילופין ששיעור יח"ד הקטנות יעמוד על 20% מסך כלל יח"ד בפרויקט. כמו כן להוסיף סעיף גמישות בהיקף של עד 10% במספר יח"ד הקטנות אשר לא תחשב כסטייה מהתוכנית.	**1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את סעיף 4.1.2י' (3) בנושא צפיפות יח"ד - לפחות 20% (במקום 25%) מכלל יח"ד יהיו קטנות, בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד.**	לקבל חלקית את ההתנגדות
		2. יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות. לאור חשיבותה של המרפסת לאיכות חיי הדיירים והיות שמרפסות אלו מוכלות בין קווי הבניין ואין הגיון תכנוני להגביל את גודלן .	**2.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.א'	לקבל חלקית את ההתנגדות
		3. יש להוסיף להוראות התכנית תקן חניה עבור שימושי מגורים בהיקף של 1:1. לחילופין, יש לקבוע תקן חניה עבור השימושים הנוספים לפי תקן החניה הארצי	**3.** ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11 בנוסף בהתאם למדיניות העירונית להפחתת תנועת הרכב הפרטי במיוחד בתכניות הממוקמות לאורך צירי רק"ל, תקן החניה לשימושי המגורים	לקבל חלקית את ההתנגדות

		התקף לעת הוצאת היתר הבניה.	עומד על 1 :0.5.	
10	עו"ד אוהד ירקוני, קרן בצר ב"כ בעלי הזכויות כתובת : אבן גבירול -153 155	**1.** יש לבטל את קו הבנין הקדמי לכיוון כיכר הקסטל כך שניתן יהיה לבנות בקו בניין אפס היות שהבניינים פונים לרחבה הציבורית הקיימת. קביעת קו בנין קדמי וזיקת הנאה במרווח הקדמי במגרש זה מהווה פגיעה אל מול יתר מגרשי התוכנית .	**1.** התכנית אינה פוגעת במגרשים נשואי ההתנגדות ביחס ליתר המגרשים הכלולים בתכנית. נהפוך הוא, המרווח המזרחי המתפקד בפועל כמדרכה הפונה לכיכר הקסטל סומן בתכנית המופקדת כזיקת הנאה, וזאת לעומת המרווח הקדמי המתפקד כמדרכה במגרשים לאורך הרחוב אשר נקבע להפקעה. לפיכך, סעיף 18 בהתנגדות מהנדס העיר כולל שינוי במגרשים הגובלים בכיכר הקסטל, תחום המרווח הקדמי הפונה לכיכר הקסטל (בין קו הבניין הקדמי הפונה לכיכר הקסטל לגבול המגרש המזרחי) יופקע וישנה את ייעודו לכיכר עירונית וזאת בהתאם לתפקודו של שטח זה בפועל. בהתאם לכך קו הבניין המזרחי במגרשים הפונים לכיכר יהיה אפס. הפקעה זו אינה מהווה פגיעה בזכויות הבניה העיליות והינה בהתאמה כאמור, ליתר המגרשים הכלולים בתכנית.	לדחות את ההתנגדות
		2. אין כדאיות כלכלית כמקובל לפי תקן 21. יש לאפשר תוספת קומות עד 11 קומות + קומה בנסיגה בכפוף לעמידה בתקן 21.	**2.** ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג' לעניין תוספת הקומות ובהתנגדות 2 סעיף 3 לעניין כדאיות כלכלית ועמידה בתקן 21.	לדחות את ההתנגדות
		3. יש לאפשר תוספת שימושי מגורים בקומה הראשונה. עירוב השימושים המוצע בתכנית משנה את אופיו של המבנה ויטיל על היזם דרישות נוספות כגון כניסות, חדרי אשפה וכו' .	**3.** ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 2.	לדחות את ההתנגדות
		4. התוכנית מפלה את כלל המגרשים הכלולים בה בהשוואה לפרויקט "סומייל" המצוי בלב אבן גבירול ובו נבנים בימים אלו מבנים עתירי זכויות. לאור זאת יש לאשר תוספת קומות משמעותית למבנים באבן גבירול.	**4.** ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 5.ג' **ובנוסף**, תכנית סומייל כמו גם מגרשים אחרים לאורך הרחוב נבנו בהתאם לתוכניות נקודתיות שאושרו לפני מספר עשורים שלא היו חלק מהתוכניות ההיסטוריות של מרכז העיר והן חריגות למרקם הבנוי בסביבה. תוכנית המתאר תא/5000 קבעה בינוי מרקמי לאורך הרחוב.	לדחות את ההתנגדות
		5. תקן החניה המופחת המוצע (0.5 ליח"ד) מהווה פגיעה ביחס לתוכניות רובע 3 ורובע 4. בנוסף , מניעת חניה לבעלי כל יח"ד מהווה פגיעה באנשים עם מוגבלויות. יש לקבוע תקן 1 :1 למגורים ולאפשר תקן חניה ליחידות המסחריות. מיקום המגרש נשוא ההתנגדות בסמיכות לציר ראשי (פנקס) הקשור ישירות לאיילון לא יעמיס על התשתית העירונית.	5. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11 עבור חניה ליח"ד המסחריות ראו מענה להתנגדות 9 סעיף 3. עבור הגדלת התקן עבור חניה למגורים. **בכל הנוגע לחניה לבעלי מוגבלויות- לקבל את ההתנגדות בחלקה.** כל מקרה בו נדרשת חניית רכב נכה ייבחן פרטנית על ידי מדור חניות מיוחדות באגף התנועה ללא קשר לתכנית. במידה ומדובר על אחוזי נכות (רפואיים/כלליים) מעל 90% ואין חניה צמודה למקום המגורים ישנה זכאות למקום חניה אישי על חשבון שטח ציבורי. בהתאם לחוק חניות הנכים התשנ"ד-1993, ניתן להקצות מקום חניה במרחק של עד 200 מטר במידה ולא ניתן אפשר גם במרחק של עד 400 מ'.	לקבל חלקית את ההתנגדות
11	עו"ד עופר טויסטר	**1.** יש לבטל את החובה להפרדת חדרי האשפה של השימושים	**1.** הפרדת חדרי האשפה בין שימושי המגורים לשימושי המסחר הינה	לקבל חלקית את

	ב"כ גבאי דיבלופרס בע"מ כתובת: אבן גבירול 158	השונים (מסחר ומגורים), או לקבוע הנחיה זו כאופציונלית. בנוסף יש לאפשר מיקום חדרי אשפה לחזית קדמית ברחובות הניצבים לאבן גבירול וזאת על מנת לאפשר למגרשים פינתיים גמישות תכנונית לתכנון קומת הקרקע.	בהתאם לדרישות גורמי התברואה העירוניים וזאת על מנת למנוע מטרדי אשפה של השימוש המסחרי לדיירי הבניין. לעניין מיקום חדרי האשפה בחזית הרחוב הניצב מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי סעיף 1.ב.6.2 יתוקן כלהלן: חדרי אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות ובכל מקרה לא יותר למקמם בתחום החזית המסחרית. יש לציין כי בסעיף 4.1.4.2.ד בניה בקיר משותף- התוכנית מאפשרת בניית חדרי אשפה במשותף למגרשים הבנויים בקיר משותף ובכך ליעל את תכנון קומת הקרקע.	ההתנגדות
		2. יש לאפשר הבלטת מרפסות לחזית קדמית ברחוב ניצב בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ' בדומה למאושר בהמשך הרחוב הניצב ברובע 4 .	2. ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 10.ב.'	לדחות את ההתנגדות
		3. יש לקבוע תקן חניה למגורים ע"פ התקף בעת הוצאת ההיתר ולכל הפחות תקן 1:1. זאת בדומה לתקן החניה המירבי בתחום תוכניות רובע 3 ורובע 4.	**3.** ראו מענה להתנגדות 9 סעיף 3	לדחות את ההתנגדות
		4. יש להוסיף להוראות התכנית תקן חניה עבור שימושים שאינם מגורים בהיקף של 1:1 מקום חניה 1 לכל יחידת מסחר / משרד. לחילופין, ולמצער, יש לקבוע תקן חניה עבור השימושים הנוספים לפי תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.	**4.** ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11	לקבל חלקית את ההתנגדות
12	משרד עו"ד ענת בירן עו"ד אפרת לרנר, אורטל דוידירן גדעוני ב"כ חברת הכשרת היישוב התחדשות עירונית בע"מ ובעלי הזכויות כתובת: אבן גבירול 159,161,163,165,167,169	**1.** יש להתיר בקומה הראשונה, בקומת הביניים ובעורף המבנה גם שימושי מגורים על מנת ליצור כלכליות לתכנית.	**1.** ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3 ב' לעניין הכלכליות, וכן מענה בהתנגדות 3 סעיף 2 לנושא שימושי המגורים בקומות המיועדות למסחר ותעסוקה.	לדחות את ההתנגדות
		2. יש להתיר שימוש למגורים בעורף המבנה בקומת הקרקע בהתאם לתכניות הרובעים המתירות שימוש זה ברחובות ראשיים. ובהתאם לשימושים שנקבעו באזור ההכרזה בו לא מחייבת קומת התעסוקה .	2. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2	לדחות את ההתנגדות
		3. יש להתיר חניה במרתף עליון ולו באופן חלקי במיוחד בפרויקטים הכוללים כמה מגרשים יחדיו ובו מוצעת כניסה לחניון רק מרחוב ניצב לאבן גבירול (בהתאם לתוכנית), ונדרשת גמישות תכנונית בתת הקרקע המאפשרת חניון לצד שימושים אחרים.	3. ראו מענה בהתנגדות 8 סעיף 5. **כמו כן** בסעיף 4.1.1.4 בתכנית המופקדת מצוין כי בקומת המרתף העליונה תותר גישה לחניה.	לדחות את ההתנגדות
		4. בשל מיקומו הייחודי של הפרויקט על צומת רחובות ראשיים (נורדאו - אבן גבירול) ובסמיכות לתחנת רק"ל, יש להגדיל את היקף הזכויות הניתן למגרשים על ידי ביטול מגבלות התכסית (85% בין קווי בניה) וביטול מגבלת גובה הבניין ל 9 קומות ומתן קומות נוספות כראוי למיקום .	**4.** ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג' לנושא תוספת קומות ומענה להתנגדות 5 סעיף 5.ב' לנושא התכסית.	לדחות את ההתנגדות

		5. יש לבטל את הנסיגה בפינות הבניין ברחובות ראשיים ניצבים. הנראות של המגרעת המתקבלת ברחוב שולית בעוד הפגיעה בשטחי הבניה ובגמישות התכנונית היא משמעותית. במגרש נשוא ההתנגדות מדובר בפגיעה כפולה לאור הפקעה של 3 מ' בחזית המבנה .	**5.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 4	לדחות את ההתנגדות
		6. יש לצמצם קו בנין צידי ל 3 מ' במקום 4 מ' בכל תחום התכנית.	**6.** קו הבניין הצידי בשיעור של 4 מ' נקבע לאור נפחי הבניה המתאפשרים במסגרת התכנית, היוצרים חזית צידית של 9 קומות על מנת לאפשר מרווחים נאותים בין הבניינים, וכן אוורור ואור טבעי ליח"ד. זאת בניגוד למבנים באזור ההכרזה, שגובהם עד 7 קומות לפיכך קו הבניין הינו 3 מ'.	לדחות את ההתנגדות
		7. יש לבטל את שיקול הדעת של הועדה באישור בניה בקיר משותף עבור מגרשים אשר ערב אישור התוכנית אינם בנויים בקיר משותף (כולל אלו מחוץ לתוכנית).	**7.** ככלל מטרת התוכנית הינה לשמור על מקצב הבינוי הקיים, המבוסס על המבנים הקיימים הבנויים בקיר משותף והמרווחים בין המבנים. שמירה על מקצב זה תמנע נפחי בניה שאינם תואמים את המרקם הבנוי ותמנע פגיעה במגרשים העורפיים אשר בניה רצופה עלולה לצמצם את זרימת האוויר והאור אליהם. חיבור בין מבנים כולל עם מגרשים מחוץ לתחומי התכנית, ללא בקרה עלול לפגוע במרקם העירוני וליצר מבנה שאינו תואם את מימדי הסביבה הסמוכה, בעיקר בנוגע לאורך החזיתות הרציפות. שיקול הדעת של הוועדה המקומית נדרש לפיכך על מנת להגן על המרקם הקיים ולבקר את נפחי הבניה המתקבלים כתוצאה מבניה בקיר משותף.	לדחות את ההתנגדות
		8. יש לצמצם את עומק הקולונדה מחוץ לתחום הכרזת אונסקו ל 4 מ' (במקום 4.5 מ') משום שיש מספיק מקום להולכי רגל ועל מנת ולהשוות את עומק הקולונדה בתחום ההכרזה. (4 מ').	**8.** לדחות את ההתנגדות ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 9	לדחות את ההתנגדות
13	עו"ד אמיר דנוס אריה קמיל שמאי מקרקעין, איציק רפאל שמאי מקרקעין	**1.** התוכנית אינה מעודדת התחדשות משום שאינה כלכלית.	**1.** ראו התנגדות 2 סעיף 3. **בנוסף**, במגרש נשוא ההתנגדות קיים בניין בן 5 קומות בו היקף תוספת הזכויות המוצע בתכנית קטן ביחס לשאר המגרשים הטיפוסיים ברחוב. יובהר כי התכנית אינה מביאה בחשבון את המצבים הקיימים השונים אלא מהווה בסיס תכנוני ונפחי בניה אחידים לכלל המגרשים הכלולים בתכנית.	לדחות את ההתנגדות
	ב"כ רוני אהרון חסין כתובת: אבן גבירול 161	**2.** בשל קרבתו של המגרש לתחנת מתע"ן מיקומו בצומת רחובות ראשיים (נורדאו - אבן גבירול) מוצע כי זכויות הבניה במגרש זה יהיו גבוהות יותר ממגרשים טיפוסיים ותתאפשר בניה עד 25	**2.** ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג' ומענה להתנגדות 10 סעיף 4 בנוגע למגרשים ייחודיים באבן גבירול.	לדחות את ההתנגדות

		קומות (בדומה למגרשים ייחודיים אחרים ברחוב כגון סומייל, בית אליהו וכו'). **3.** התוכנית מצמצמת את זכויות הבניה ביחס למצב הקיים + תמ"א 38 במגרש נשוא ההתנגדות קיימות 5.5 קומות , לפי תמ"א 38 ניתן להוסיף 3.5 קומות אולם בתכסית רחבה יותר מהמוצע בתוכנית .		
			3. הטענה אינה נכונה- זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא עפ"י המדיניות העירונית אשר קבעה הוועדה המקומית הן במסמכי המדיניות של תמ"א 38, והן בהמלצה להפקדת תכנית רחוב אבן גבירול אשר התבססו על עיקרי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
14	רחל לב שמבי כתובת : אבן גבירול 163	**1.א** התכנית אינה כלכלית לפיכך יש לתקן אותה כלהלן : א. יש לבטל את ההפקעה בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול במיוחד לאור העובדה שהתת"ל כבר הפקיעה שטחים מהחלקה.	**1.א.** לא ניתן לבטל את ההפקעה במקטע זה, היות שלאור תכנון הרכבת הקלה במקטע שמצפון לכיכר הקסטל, בו הופך תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי, הורחב תחום הדרך המיועד למיסעות על חשבון המדרכות המיועדות להולכי רגל ולא נותרה מדרכה ומקום לנטיעת עצים. לפיכך יש הכרח להפקיע לפחות 3 מ' ליצירת מדרכה ציבורית ונטיעות עצים.	לדחות את ההתנגדות
		1.ב. יש לבטל את קומת המשרדים אשר גוזלת שטחי מגורים ותיצור מטרדי רעש פגיעה בפרטיות, ובעיות תחזוקה.	**1.ב.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2	לדחות את ההתנגדות
		1.ג. יש לחייב הקמת חניון משותף או 2 חניונים נפרדים אשר הכניסות והיציאות יהיו מרחוב הורקנוס ושד' נורדאו ובכך לאפשר גם לבעלי מוגבלויות לגור בבניינים אלה.	**1.ג.** התכנית אינה מונעת הקמת חניון משותף אולם מותירה את קידום היוזמות והתכנון לחניון משותף בידי בעלי העניין. בנוסף, סעיף 6.5.2 בהוראות התכנית קובע כי "במגרשים בהם תתאפשר כניסת רכבים מרחובות ניצבים או מקבילים לרחוב אבן גבירול, תקן החניה יהיה 1 :0.5 ליח"ד". **עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תקן זה יחול גם על מגרשים בהם מתאפשרת כניסת רכבים לחניה תת"ק באמצעות מעבר דרך מגרשים סמוכים.** תקן חניה לבעלי מוגבלויות - כל מקרה בו נדרשת חניית רכב נכה ייבחן פרטנית על ידי מדור חניות מיוחדות באגף התנועה ללא קשר לתכנית. במידה ומדובר על אחוזי נכות (רפואיים/כלליים) מעל 90% ואין חניה צמודה למקום המגורים ישנה זכאות למקום חניה אישי על חשבון שטח ציבורי. בהתאם לחוק חניות הנכים התשנ"ד-1993, ניתן להקצות מקום חניה במרחק של עד 200 מטר במידה ולא ניתן אפשר גם במרחק של עד 400 מ'.	לקבל חלקית את ההתנגדות
		1.ד. יש להוסיף קומות מעבר לקבוע בתכנית לפחות במקטע זה שנפגע מהפקעות הרק"ל והימצאותה של הרכבת מעל הקרקע במקטע זה.	**1.ד.** ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 5.ג'	לדחות את ההתנגדות
15	עו"ד עוזי שוחט ב"כ נורית שוחט	**1.א.** התכנית אינה בעלת היתכנות כלכלית. לא הוגשה חו"ד שמאית לפי תקן 21 על ידי יזמי התכנית, ומגבלת הגובה אינה נשענת על בדיקות ונתונים	**1.א** ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3	לדחות את ההתנגדות

		כלכליים.		
	כתובת : אבן גבירול 179	**1.ב.** יש צורך ב-2 קומות נוספות, על מנת שניתן יהיה לממש פרויקט פינוי בינוי לפי תקן 21לאור מטלות הכלולות בהוראות התכנית, היטל השבחה, והיות שמכפיל של 3-2.5 כמקובל בעסקת פינוי בינוי מביא ל-10 קומות.	**1.ב.** ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג'	לדחות את ההתנגדות
		1.ג. יש לפצות בגין ההפקעה בקומה נוספת.	**1.ג.** לעניין תוספת קומה ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5 ג'	לדחות את ההתנגדות
		2. לא ברורה המדיניות בנוגע למס' הקומות נוכח מגדלים הקיימים לאורך אבן גבירול. יש לקבוע את מס' הקומות הדרוש לשם הוצאתו לפועל של פרוייקט פינוי בינוי לכלל הבניינים בבלוק המערבי שבין שד' נורדאו לרחוב הורקנוס אשר יביא בחשבון את כל המטלות האגרות והמיסים, וכן תוספת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ומרפסת בשטח שנקבע בהוראות התכנית.	**2.** ראו מענה בהתנגדות 10 סעיף 4 **בנוסף**, התכנית אינה מבוססת על הפרמטרים המצוינים בגוף הטענה בנושא תמורות לדיירי יח"ד הקיימות אלא בהתאם לעקרונות התכנוניים כמפורט בהתנגדות 5 סעיף 5.ג	לדחות את ההתנגדות
		3. יש לתקן את תקן החניה לכל הבניינים בבלוק זה ולחייב חניון משותף עם כניסה מרחוב הורקנוס ויציאה משד' נורדאו. העדר תקן חניה לבניינים אלה לא מאפשר נגישות לבעלי מוגבליות.	**3.** ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 3 לנושא תקן החניה ומענה בהתנגדות 14 סעיף 1.ג	לקבל חלקית את ההתנגדות
		4. יש לקבוע כי לצורך חישוב היטל השבחה עפ"י התכנית וירידת הערך עקב תכנית תת"ל 71ב תקוזז ההשבחה מהתכנית, אחרת בעלי הזכויות לא יפוצו עקב תכנית התת"ל ומנגד יידרשו לשלם היטל השבחה.	**4.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 1	לדחות את ההתנגדות
		5. יש לחייב עקירת כל עצי הפיקוס בתחום התכנית גם אם הם בוגרים, בשל גרימת נזק של שורשי העצים לצנרת לתשתיות וליסודות הבניינים.	**5.** אין מקום להוראה מסוג זה בתכנית. נושא שמירת העצים הקיימים הינו בטיפול האגרונום העירוני במסגרת היתר הבניה.	לדחות את ההתנגדות
16	עו"ד ארי אליעז, עו"ד אסף כהן משרד עו"ד אמיר דנוס ב"כ ריי ברסנו, דביר פיטל, חן דליה ויונה פלד כתובת : אבן גבירול 177,181	**1.**יש לקבוע כי התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. בפרסום לפי סעיפים 78-77 מתאריך 7.6.15 נאמר כי התכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א ומנע הגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א .38. כעת יאלצו מבקשי ההיתר לשאת במיסים שלא היו חלים עליהם לו הגישו את הבקשה מכוח תמ"א 38. בנוסף, הפרסום יצר ציפייה לפיה לא תהיה מניעה לקבלת פטור מכוח הוראות תמ"א 38 ביחס להריסה ובניה חדשה, וגרם לבזבוז זמן בהמתנה לתכנית	1. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 1. בנוסף, יצוין כי התכנית קודמה לאורך תקופה ממושכת, בה מדיניות התכנון הייתה בהתאמה לתמ"א 38, אשר בין היתר באו לידי ביטוי בעת הפרסום. עם זאת סעיפי התנאים להוצאת היתרי בניה לפי ס' 78 לחוק קבעו הוראות בינוי ללא קשר לתמ"א 38. בנוסף, הפרסום לא מנע הגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38, אלא קבע תנאים להגשת היתר עפ"י תכניות תקפות ותמ"א 38. לאחר פקיעת תוקף תנאים אלה ביולי 2018 הפכו תנאים אלה למדיניות להוצאת היתר בניה אשר עודכנה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להמלצה להפקדה מיום 15.5.19, 1.1.20. לפיכך לא ניתן לטעון למניעת הוצאת היתרים או לבזבוז זמן בהמתנה לתכנית.	לדחות את ההתנגדות
		2. היות שבבניין המתנגדים	**2.** ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 5.ג'	לדחות את

		קיימת דירות בקומת הקרקע אשר במצב החדש אינן מותרות ולפיכך ימוקמו בקומות עליונות, מחוץ לאור ההכרזה יש להוסיף לכל הפחות 2 קומות מגורים, סה"כ 11 קומות על מנת ליצור כלכליות.		ההתנגדות
		3. עפ"י נספח הבינוי יש להקים בניין אחד בקיר אפס במקום שלושת הבניינים בכתובת -177 179-181, לעומת המצב הקיים בו יש לדיירים לפחות 2 כיווני אויר, ולפיכך התכנון מאלץ למקם את דירות התמורה בדירות הפינתיות, ולפצות את בעלי הדירות שלא יקבלו דירות פינתיות והיזם מקבל רק דירות כלואות.	**3.** נספח הבינוי אינו מחייב כי אם מנחה, ויוצר מסגרת תכנונית בה לעת הוצאת היתר בניה יישקלו השיקולים התכנוניים ליצירת תכנון מיטבי. יצוין כי הנספח מציג חתכים בלבד.	לדחות את ההתנגדות
		4. יש להגיש לוועדה המקומית חו"ד תכנונית וכלכלית באשר להיתכנות התכנית.	**4.** ראו מענה להתנגדות 2 סעיף 3 ב'	לדחות את ההתנגדות
		5. יש לקבוע הוראה המאפשרת שמירת המצב הקיים ביחס לדירות מגורים קיימות בהיתר בקומת הקרקע אשר חלק ניכר מהן בנויות במדרון הממוקמות בעורף הבניין, ובנוסף לאפשר הצמדת חצר המהווה מקבילה למרפסת בדירות שבקומות העליונות.	**5.** ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 2 לנושא השימושים בקומות הקרקע וכן מענה לדירות הקיימות בהיתר בהתנגדות 7 סעיף 4	לדחות את ההתנגדות
17	משרד עו"ד ענת בירן עו"ד אפרת לרנר ב"כ חברת הכשרת היישוב בע"מ ובעלי הזכויות כתובת: אבן גבירול 183,185	1. יש לאפשר שימוש למגורים בעורף קומת הקרקע, קומת הביניים והקומה הראשונה.	**1.** ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 2	לדחות את ההתנגדות
		2. שטחים לשימושים שאינם למגורים עלולים לגרום לדרדור והזנחה. בנוסף, השימושים המוצעים בשטחים אלה אינם בהכרח מתאימים לחללים במבנים אלה. לא ברור אם נערכה בדיקת היתכנות כלכלית ותכנונית.	**2.** ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3.ב' לנושא הבדיקה הכלכלית. **בנוסף** יצוין כי במתכונתו הנוכחית הרחוב מתפקד כבר כיום כרחוב מעורב שימושים הכולל מסחר בקומת הקרקע ושימוש למשרדים בקומות העליונות. יתרה מזאת, המדיניות העירונית והמחוזית היא כי ברחובות עירוניים ראשיים בהם עוברת רכבת קלה יש לכלול שימושים מעורבים במטרה לתת שרות למגוון השימושים המתקיימים בעיר. הניסיון מלמד כי רחוב אשר עובר התחדשות הכוללת עבודות פיתוח, נטיעות, שבילי אופניים, חידוש תשתיות, והפחתת תנועות הרכב המוטורי המייצרת רחוב איכותי מביא להתחדשות איכותית.	
		3. הוראת ביטול שימושי המגורים שבחלקם קיימים במצב הנכנס והסבתם לשטחי מסחר ותעסוקה עומדת בניגוד לעמדת המחוקק המשתקפת בדברי הסבר לתיקון 132 לחוק התו"ב בנושא ריבוי תכניות הכוללות תוספת שטחים לתעסוקה לעומת המחסור השורר בשטחי מגורים ובנוסף שונה מהוראות תכנית תכנית רובע 3 לרבות ברחובות	**3.**הטענה אינה רלוונטית לתכנית זו. ההפניה מתייחסת לתכניות הכוללות שטחי תעסוקה בהיקפים גדולים. בתכנית אבן גבירול מדובר בשטחי תעסוקה בהיקף מצומצם בשטח של קומה אחת בלבד בתחום שמחוץ לאזור ההכרזה לאור תכנית המתאר אשר קבעה את הרחוב מעורב שימושים ומדיניות מקומית ומחוזית הקובעת בין היתר בעיקרי הוראותיה את עיקרון הגיוון בשימושי הקרקע	לדחות את ההתנגדות

		הראשיים והמסחריים שבתחומה. כמו כן ההוראה אינה קיימת גם באזור ההכרזה. לחילופין יש לקבוע שימושים אלה במבנים ספציפיים לכל מתחם בהתאם לצרכים התכנוניים ולא באופן גורף לכל המבנים.	שבסביבת קווי המתע"ן באמצעות "תוספת של שימושים ציבוריים שנועדו להקל על הגעה למכלול יעדי הנסיעה באמצעות אותו אמצעי ובמקביל להגביר את הנגישות לשימושים ציבוריים מרכזיים למשתמשים שמגיעים מחוץ לסביבה המיידית. לנושא המגורים בקומות המסחר והתעסוקה ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2.	
		4. יש לבטל את ההוראה האוסרת על שימוש לחניה בקומת המרתף הראשונה.	**4.** ראו מענה להתנגדות 8 סעיף 5	לדחות את ההתנגדות
		5. יש לאפשר נפחי בניה גדולים יותר בתכסית ובגובה בדומה למבנים הנשענים על ציר ראשי וצירי מתע"ן וזאת נוכח מיקום המגרשים בצומת של 2 רחובות ראשיים- אבן גבירול והורקנוס וכן בקרבה לכיכר מילאנו ותחנת רק"ל	**5.** ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 5.ג' יצוין כי רובע 3, בו ממוקמת החלקה נשואת ההתנגדות מהווה מרקם בנוי לשימור.	לדחות את ההתנגדות
		6.א' יש לצמצם קווי בנין ולבטל את הנסיגה ברחובות פינתיים בשל גריעת השטחים. הוראה זו אינה קיימת בתכנית רחוב ארלוזורוב שאושרה בימים אלה ולא ברור מהו ההבדל בין התכניות אשר מצדיק שוני זה.	**6.א'** ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 4	לדחות את ההתנגדות
		6.ב' יש לצמצם את קו הבניין הצידי ל-3 מ' במקום 4 מ'.	**6.ב'** ראו מענה בהתנגדות 12 סעיף 6	לדחות את ההתנגדות
		6.ג' יש לצמצם את הקולונדה ל-4 במקום 4.5, כפי שנקבע באזור ההכרזה, במטרה לאפשר גמישות תכנונית בתכנון שטחי המסחר ושטחי הקומות מעל.	**6.ג** ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 9	לדחות את ההתנגדות
		7.א' יש להתיר מחוץ לאזור ההכרזה גזוזטראות בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול. הבלטת המרפסות לא תיצור הכבדה על הרחוב. לחילופין יש להגדיל את שטח המרפסות המוגבל ל-8 מ"ר בהתאמה לתכניות הרובעים להחלטת הוועדה המחוזית בתכנית ארלוזורוב להתיר שטח עד 14 מ"ר ובעומק עד 2 מ'.	**7.א'** ראו מענה להתנגדות 4 סעיף 1 והתנגדות 3 סעיף 10.א	לקבל חלקית את ההתנגדות
		7.ב' מרפסות בחזית אחורית: יש להתיר הבלטת מרפסות עד 1.60 בהתאם לתכנית הרובעים.	**7.ב'** ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 10.ב'	לדחות את ההתנגדות
		8. ההפקעה הקבועה במגרש הינה מעבר להפקעות הקבועות ביתר המגרשים מהם מופקע רק שטח המדרכה וגורעת זכויות בניה. לפיכך יש להורות כי הפקעה זו תבוצע בקומת הקרקע בלבד ולקבוע רישום תלת מימדי שיאפשר שימוש בתת הקרקע ובקומות מעל. לחילופין לצמצם את ההפקעה למינימום הנדרש לצורך העברת תשתיות ונטיעות ולהתיר שימוש פרטי בתת	**8.** ההפקעה הינה פועל יוצא של המצב המשתרר לאור תכנון הרק"ל הקבוע בתת"ל 71ב', לפיו לא קיימת מדרכה מעבר לקו הקולונדה. לפיכך מדובר בהפקעה חיונית המאפשרת את רצף המדרכה ברחוב גם במקטע זה ולא ניתן להסתפק במעבר הולכי רגל בתחום הקולונדה. מימדי ההפקעה שנקבעו הינם מינימליים במטרה לאפשר מעבר הולכי רגל ונטיעות. בנוסף, לאור הסמיכות לתוואי הרק"ל, לא ניתן לאפשר שימושים פרטיים	לדחות את ההתנגדות

		הקרקע. [בהתאם לתיקון 33 בנושא הפרדת בעליות בקרקע לצורכי תשתיות על מנת למזער את הפגיעה בבעלי המקרקעין. חו"ד משפטית לפס"ד מצורפים סעיף 82-85].	בתחום זכות הדרך בתת הקרקע.	
		9. יש להבהיר סעיף 6.6.(3) "במקרה של תכנון חניה תת קרקעית או גישה משותפת לחניה בבניין עם קיר משותף עבור קבוצת בניינים משותפת תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם". לנושא הגדרת "קבוצת בניינים משותפת".	**9.** ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 12.ב'	<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות
		10. יש להורות על תוספת הוראה לפיה התכנית המופקדת הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 בדומה לתכנית רובע 3.	**10.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 1	<u>לדחות</u> את ההתנגדות
18	משרד עו"ד עופר טויסטר עו"ד מיטל טויסטר ב"כ בעלי הזכויות כתובת: אבן גבירול 184,186	**1.** יש לצרף את החלקות לתחום התכנית לאור עמדתה העדכנית של הוועדה המקומית כפי שהובעה בדיון מתאריך 13.7.22 בנוגע לעדכון תכנית המתאר תא/5500, לפיה הבינוי במגרשים אלה יהיה תואם לעקרונות התכנית ולפיכך נראה שאין היתכנות תכנונית או קניינית לקידום תכנית נקודתית במתחם.	**1.** התכנית כוללת הוראות למבנים הטיפוסיים של אבן גבירול הכוללים בניה בקיר משותף של 2-3 חלקות וחזית מסחרית עם קולונדה. לעומת זאת החלקות נשואות ההתנגדות מהוות חלק ממקבץ חלקות מטיפוס בניה שונה, עליהן החליטה הוועדה המקומית בעבר כי לא יכללו בתחום התכנית ותקודם בהן תכנית נפרדת. תכנית זו תכלול את קבוצת המבנים בכתובת אבן גבירול 184-192 ותביא בחשבון את מכלול הנתונים לטובת תכנון ראוי ומושכל. יצוין כי קיימת יוזמה לקדם תכנון במסגרת תכנית נפרדת עבור קבוצת זו ובכל מקרה לא ניתן להתייחס לחלקות נשואות ההתנגדות בנפרד מקבוצת המבנים כאמור.	לדחות את ההתנגדות
19	משרד עו"ד עופר טויסטר עו"ד מיטל טויסטר ב"כ בעלי הזכויות כתובת: אבן גבירול 192	**1.** מבוקש לצרף את המגרש לתחום התכנית, בשל ביטול הוראות תכנית המתאר שאיפשרו העצמת זכויות בניה במגרש וקביעת בינוי התואם את עקרונות התכנית המופקדת להתחדשות אבן גבירול. כתוצאה משינוי זה הופסקו הליכי קידום התכנית ונראה שאין היתכנות לקידומה.	**1.** ראו מענה בהתנגדות 18	לדחות את ההתנגדות
		2. יש להתיר במגרש קומת מגורים נוספת מעבר לקבוע בתכנית המופקדת זאת בשל נתוני המגרש הייחודיים - שיטחו 2278 מ"ר, ריבוי יח"ד קיימות המקשה על יצירת הסכמות בין הדיירים, מיקומו בכניסה הצפונית לרחוב בקרבה לפארק הירקון. לחילופין, יש להתיר שימוש למגורים בקומה הראשונה או לכל הפחות בקומה ראשונה בחלק הפונה לרחוב מרים החשמונאית השונה באופיו מרחוב אבן גבירול.	**2.** ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2 והתנגדות 5 סעיף 5.ג'	לדחות את ההתנגדות
		3. יש לקבוע תקן חניה עבור	**3.** ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11	<u>לקבל חלקית</u>

		השימושים הנוספים במגרש בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.		את ההתנגדות
20	משרד עו"ד עופר טויסטר עו"ד מיטל טויסטר ב"כ גבאי מניבים ופיתוח בע"מ כתובת: אבן גבירול 195,197,199,201	**1.** התכנית אינה מאפשרת מימוש בהיבט הכלכלי ולא לוותה בחו"ד כלכלית. לפיכך מוצע כי חישוב זכויות בניה יהיה 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין (במקום 75% למגרשים בשטח 1 ד' ומעלה) ולהתיר שימוש למגורים בקומה הראשונה במחצית משטח הקומה. לחילופין מוצע כי חישוב שטחי הבניה יהיה 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין ובנוסף יותרו 2 קומות מגורים נוספות. ההצדקה לכך היא היות ומדובר במגרש פינתי גדול במיקום ייחודי (הפינה הצפון מערבית ברחוב) סמוך למערכת הסעת המונים המחייבת ציפוף בניה בסביבתן לפי מדיניות ארצית. בנוסף ההפקעה הקדמית הקבועה בתכנית גורמת לצמצום משמעותי של זכויות הבניה בהשוואה למגרשים אחרים בשל החזית הארוכה לרחוב אבן גבירול (1350 מ"ר). הטענה מלווה בחו"ד שמאית המשקפת חוסר כלכליות בלתי ישימה.	1. ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3.ב' יצוין כי חו"ד השמאית שצורפה להתנגדות נבדקה ונמצא כי קיימת רווחיות ביישום התכנית במגרש זה. הבדיקה העלתה כי קיים פער בין ערכי שווי למגורים וכן פער בנתוני הבדיקה מבחינת הקף השטחים ואופן חישובם. במגרשים גדולים חישוב זכויות הבניה הינו 75% משטח הקומה במטרה לאפשר תכנון ראוי הכולל אוורור אור וטבעי לשטחי הבניה. בנוסף, ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג' לנושא תוספת קומות	
		2. יש להבהיר ולקבוע כי מימוש ההפקעה מותנה במימוש פרוייקט להריסה ובניה במקרקעין וכי ההפקעה תיכנס לתוקף לעת מימוש התכנית. כמו כן לקבוע כי עד לביצוע פרוייקט להריסה ובניה יותרו השימושים הקיימים.	**2. מומלץ לקבל את התנגדות בחלקה. להוראות התכנית יתווסף סעיף שלביות: בתאי שטח 105-121 הכלולים בייעוד דרך, עד למימוש בניה מכוח תכנית זו יותרו השימושים הקיימים עפ"י היתר בניה.**	<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות
		3. יש לקבוע כי שיעור הדירות הקטנות יעמוד על 25% מסך יח"ד החדשות שנוספו ולא מסך כלל יח"ד. לחילופין לקבוע כי שיעור יח"ד קטנות יעמוד על 20% מסך יח"ד. בנוסף, לקבוע הוראת גמישות עד 10% במס' יח"ד קטנות שלא תהווה סטיה ניכרת במטרה לאפשר גמישות תכנונית ותמהיל מגוון. במגרש נשוא ההתנגדות התכנון כולל 63 יח"ד מתוכן 29 דירות תמורה ו-34 דירות יזם בשטח ממוצע של 46 מ"ר. באופן זה במקום 25% יח"ד קטנות, יהיו 50% יח"ד קטנות.	**3.** לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 1	<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות
		4. יש לקבוע תקן חניה לשימושים נוספים מעבר למגורים במגרשים בהם מתאפשרת כניסה תקן החניה 1:1 או לחילופין עפ"י התקן	**4.** ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11	<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות

		התקף לעת הוצאת היתר בניה.		
21	התנגדות נת"ע	רקע תכנית תת"ל 71ב' קבעה בטעות את תא שטח 601 (כיכר הקסטל) כדרך מאושרת במקום היעוד שקדם לאישור התת"ל - גנים ציבורים. קביעת ייעוד דרך אינה מאפשרת להחזיר את שטח הכיכר לקדמותה בהתאם להתחייבות נת"ע כלפי העירייה, לרבות הקמת מבנה הקיוסק שהיה בשטחה. **1.א'** יש להוסיף יעוד כיכר עירונית ולקבוע בו שימושים המאפשרים פיתוח נופי, תשתיות עירוניות ושימושים מסחריים נלווים הכוללים עסקי מזון ושימושים ציבוריים.	**1.א'** לקבל את ההתנגדות בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 18 המתייחס לסע' 4.5.1 בהתנגדות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע
		1.ב' יש להוסיף הוראה כי ייעוד כיכר עירונית השטח שיסומן יהיה יעוד נדחה, כך שהוא יכנס לתוקפו רק עם סיום ביצוע עבודות הרק"ל וקבלת הודעה כתובה מנת"ע על כך. אפשר שהודעה זו תתקבל בהינף אחד או בשני שלבים שיאפשרו את הקמת הקיוסק במקביל לעבודות הרק"ל.	**1.ב'** לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 18 המתייחס לסעיף 4.5.2 בהתנגדות- הוראות מעבר: תתווסף הוראת מעבר שתאפשר את השימוש בשטח הכיכר כאתר התארגנות של הרק"ל עד תום עבודות המנהור (סיום שלב אינפרא 1) בתא שטח זה ולאחר קבלת הודעה כתובה מנת"ע על כך. אפשר שהודעה זו תתקבל בהינף אחד על כל הכיכר או בשני שלבים שיאפשרו את הקמת הקיוסק במקביל לעבודות נת"ע בכיכר.	
		2. טבלה 5: יש להוסיף זכויות בנייה בהיקף של עד 30 מ"ר שטחים כוללים ועד 20 מ"ר שטחי אחסון בתת הקרקע, לטובת הקמת בית הקפה.	**2.** לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע: נפח הבינוי יהיה ככל הניתן בהתאמה לבינוי המקורי ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר מעל הקרקע. הוראות הבינוי יהיו בהתאם להתנגדות מה"ע בסעיף 18 תיקון לע' 4.5.2 ב'.	
		3. תיקון התשריט: יש לצמצם את תחום ייעוד הדרך ולקבוע תא שטח חדש בייעוד כיכר עירונית.	**3.** לקבל את ההתנגדות - תשריט ייעודי הקרקע יתוקן כך שייעוד הקרקע בתחום כיכר הקסטל יהיה כיכר עירונית.	
22	התנגדות מה"ע	1. **סעיף 1.9 הגדרות: תוספת הגדרות והפניית המונחים להגדרות התכנית:** **א.** "שימושים בעלי אופי ציבורי"- שירותים בתחום הבריאות, החינוך, הספורט התרבות, הרווחה והקהילה בין אם מופעלים ע"י גורמים פרטיים למטרות רווח או ע"י ארגונים שלא למטרות רווח. **ב.** "שימושי מסחר- שימושים כגון חנויות, בתי קפה, בתי אוכל, מסעדות, ברים, חדרי כושר, מכונים ושירותים אישיים." **ג.** "שימושי בילוי ופנאי - שימוש למועדונים לאירועי תרבות ובידור לא כולל מועדוני חשפנות והימורים."		לקבל את ההתנגדות
		2. (4.1.1) שימושים: א. ס"ק א(1)ב תיקון שימושים בעורף המבנה, קומת ביניים		לקבל את ההתנגדות

		וקומה ראשונה מעל קומת המסחר: להוסיף "מדרגות ומעליות" ולמחוק שימוש ל"שטחים משותפים למגורים" ב. ס"ק א(4) תיקון ניסוח שימושים בקומת המרתף העליונה –במקום "שטחי שירות למגורים (מחסנים, חדרי עגלות)" לתקן כלהלן: "שטחים טכניים לשימושי המגורים וחדרי אופניים". ג. תוספת סעיף- "הוועדה המקומית רשאית לאשר שימושי בילוי ופנאי כהגדרתם בתכנית, בכפוף למדיניות הועדה המקומית שתתעדכן מעת לעת." ד. תוספת סעיף –"שימוש למרכולים יהיה עפ"י מדיניות הוועדה המקומית".		
		3. (4.1.2.ב.2.ג) נסיגות בקומת הגג למחוק את הסעיף בנושא ביטול נסיגות בקומת הגג.		לקבל את ההתנגדות
		4. תוספת ותיקון סעיף 4.1.2.ב.2.ג **גובה קומת:** **א.** שינוי כותרת- "גובה הבינוי- בניה חדשה" **ב.** להוסיף "מס' הקומות יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5 " **ג.** ס"ק 4- תיקון – "גובה קומת הגג - לא יעלה על 5 מ'." (במקום 5.5מ').		לקבל את ההתנגדות
		5. (4.1.2 ד) בניה בקיר משותף הוספת סעיף לבניינים הבנויים בקיר משותף שאינם נבנים בעת ובעונה אחת ותיקונים טכניים: **א.** להוסיף ס"ק כלהלן: "בבניינים הבנויים בקיר משותף שאינם נבנים בעת ובעונה אחת תותר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה הקיימת בכפוף להסכמת כלל הבעלים בחלקה הגובלת. לא תותר הארכת הקיר המשותף לחזית קדמית. מסמכי הבקשה להיתר בניה יכללו פירוט תכניות וחזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבניה המותרת עפ"י תכנית זו. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית לדרוש התאמה לבניה הקיימת כגון מפלסי כניסה, גובה קומות, ובניה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו." **ב.** ס"ק 4- התרת שטחים משותפים להוסיף- "בבניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת" **ג.** ס"ק 7 לתקן כלהלן: "הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייה בקיר משותף לאחר קבלת חו"ד מה"ע בנושא התאמה למרקם הקיים בכפוף לפרסום לפי סעיף		לקבל את ההתנגדות

		149 ועפ"י התנאים הבאים" **ד.** ס"ק 7ג- להוסיף-"הצגת תכנון כולל ומתואם של המבנים ופיתוח המגרשים. מסמכי הבקשה להיתר בניה יכללו תכניות וחזיתות של הבניין הצמוד. "		
		6. (4.1.2.ה) מסחר: **א.** תוספת סעיף גמישות ותיקון סעיף גישה למסחר: "הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתוניהם הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנדרשים לתפקוד הבניין. " בהמשך לכך מחיקת המשפט בס"ק 1 "מגרשים ששטחם קטן מ-350 מ"ר תותר גמישות בהיקף שטחי המסחר..." **ב.** ס"ק 2- אורך חזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' – להוסיף גם ברחובות הניצבים במגרשים פינתיים. **ג.** תיקון סעיף4.1.2.ה.5- "הכניסה לשימושי המסחר במפלס מרתף או קומות עליונות במידה ויתוכננו תמוקם בקומת הקרקע."		לקבל את ההתנגדות
		7. 4.1.2.ז2 טכני: למחוק סעיף זה (כפילות עם 4.1.2.ג.4)		לקבל את ההתנגדות
		8. (4.1.2 ח 6) קולונדה **תיקון/תוספת כלהלן:** **א.** תיקון ס"ק 6- "מחוץ לאזור ההכרזה גובה חזית הקולונדה יהיה בין 4.50מ' - 5.50מ' מדוד ממפלס המדרכה. **ב.** באזור ההכרזה גובה חזית הקולונדה יהיה בין 4 מ' ל-5.20 מ' מדוד ממפלס המדרכה. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית לדרוש התאמת גובה חזית הקולונדה בהתאם למגרשים גובלים. "		
		9. (4.1.2.ט) מרפסות: **א.** תיקון סעיף 4.1.ט.1.א- מימדי המרפסות הפנימיות מחוץ לאזור ההכרזה כלהלן- "בחזית הקדמית הפונה לרחוב אבן גבירול יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית באורך כולל שלא יעלה על 65% מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 2 מ'."		לקבל את ההתנגדות
		9.ב. סעיף 4.1.2.ט.1.ב.2- צמצום המרחק של המרפסות הבולטות מפינת הבניין ברחובות הניצבים במגרשים בעומק 16 מ' ומעלה מ-6מ' ל4.5 מ' ובמגרשים בהם עומק המגרש 12מ' ומטה מ-6 ל-4 מ'	**9.ב.** סעיף 4.1.2.ט.1.ב.2 יתוקן כך שבמגרשים בתחום ההכרזה בהם עומק הקולונדה 4 מ' ניתן מרחק המרפסות מפינת הבניין יוקטן מ-6 ל-4.5 מ'. במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה בהם עומק הקולונדה 4.5 מרחק המרפסות מפינת הבניין יוקטן מ-6 מ' ל-5 מ'.	לקבל חלקית את ההתנגדות
		10. תוספת הוראות לבניה חדשה		לקבל את

		למגרשים מחוץ לאזור ההכרזה בשטח של 1 ד' ומעלה - קביעת שטחי ציבור בנויים והוראות עבור מגרשים אלה. בבניה חדשה, מחוץ לאזור ההכרזה במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו) יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. עידכון הוראות התכנית בהתאם לכך, כלהלן: **א.** סעיף 1.9 תוספת הגדרת "שטחים ציבוריים בנויים"- שטחים לשימושים ציבוריים עבור חינוך, בריאות, רווחה, קהילה, ספורט, שרותי תפעול ומשרדים עירוניים. **ב.** סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית- תוספת סעיף "קביעת שטחים ציבוריים בנויים במגרשים בשטח של 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו) וקביעת הוראות בינוי לגביהם." **ג.** סעיף 4.1.1 שימושים-תוספת שימוש לשטחים ציבוריים בנויים במגרשים המפורטים בסעיף 4.1.2.א כהגדרתם בסעיף 1.9 ובהוראות הבינוי בפרק 6.3. כמפורט בהתנגדות זו. **ד.** תוספת סעיף 4.1.2 הוראות בינוי: א. בבניה חדשה, מחוץ לאזור ההכרזה במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו) יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. בנוסף, לשימושי גני ילדים ומעונות יום יתווספו חצרות במרווח אחורי ו/או צידי בשטח של לפחות 30% מהשטח שאינו בנוי במגרש. יותר קירוי של שטחי החצרות לצורך הצללה ומניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנה עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הציבור הבנויים וניתן יהיה להקימם עד גבול המגרש, בהתאם לעצים הקיימים ולתוכנית הנטיעות ככל הניתן. ב. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה וכיו"ב הדרושים להפעלתם עד 12 מ' בין אם בתת הקרקע ובין אם מעל הקרקע. **ה.** 4.1.2.ה- התייחסות לס"ק (2),(4)- "בבניינים הכוללים שטחי ציבור בנויים כהגדרתם בתכנית תותר גמישות בהוראה זו על מנת לאפשר תכנון מיטבי לשטחי הציבור הבנויים וחזית מסחרית		ההתנגדות

		מקסימלית. **ו.** <u>סעיף 5 הערות ברמת הטבלה:</u> בבניה חדשה, מחוץ לאזור ההכרזה במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו) יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. כמו כן לשטחים הציבוריים מעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה וכיו"ב הדרושים להפעלתם בשטח של עד 12 מ'. בנוסף, לשימושי חינוך יתווספו חצרות בהיקף של 30% מהשטח שאינו מבונה במגרש. בשטח זה יותר קירוי בסיכוך מלא אך ללא קירות. **ז.** <u>סעיף 6.3 הנחיות מיוחדות- "שטחים ציבוריים בנויים"</u> א. מיקום שטחי הציבור הבנויים יהיה בקומת הקרקע ויכלול כניסה נפרדת. ב. גובה קומת שטחי הציבור הבנויים לא יפחת מ- 5מ' אשר אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. ג. מרתף ד. חצר השטח הציבורי תמוקם ברצף עם השטח הציבורי. קירוי החצר יותר עד גבול המגרש ובהתאם לעצים הקיימים ותכנית הנטיעות ככל שניתן. ה. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בהיתר הבניה. על מנת לאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. ו. ככל הניתן, השטחים הציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי אצירה ופינוי אשפה, פתחי אוורור, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. **ח.** <u>סעיף 6.7 הפקעות לצרכי ציבור-</u> תיקון - "השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים והשטחים הציבורים הבנויים ירשמו בבעלות עיריית תל אביב.." **ט.** <u>סעיף 6.9 תנאי להיתר בניה</u> יהיה התחייבות להקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והבטחת רישומם בבעלות העירייה. "תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה במגרשים בהם חלה הוראת שטחי הציבור הבנויים- א. "הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים		

		והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה. ב. אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנון ופיתוח המגרש ולמיקום ופריסת השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות ככל שיידרשו." **י.** <u>תוספת סעיף</u> "תנאי לאכלוס במגרשים בהם חלה הוראת שטחי הציבור הבנויים- "הקמה בפועל, מסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים ורישום בפועל של בעלות העירייה של השטחים הציבוריים.		
		11. סעיף יא'-תוספת הוראות: להוסיף כלהלן: **א.** <u>סעיף 2.יא.4.1.2</u> "למבנים שגובהם 5 קומות ומעלה תותר תוספת קומת גג חלקית. בחישוב מס' הקומות לא יבואו בחשבון קומות הביניים בבניינים קיימים כהגדרתם בתכנית זו. " **ב.** <u>לסעיף 1.9 הגדרות התכנית</u> תתווסף הגדרה כלהלן: "קומת ביניים בבניה קיימת: קומה מעל קומת המסחר אשר גובהה אינו עולה על 2.40 מ', שטחה אינו חורג מקונטור קומת הקרקע ואינה כוללת את תחום הקולונדה." **ג.** <u>להוסיף-</u> "באזור ההכרזה חריגה ממס' קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית." **ד.** <u>תוספת הוראות לחדרי יציאה לגג:</u> " בבניינים בהם שטח הגג מוצמד לדירה/דירות בבניין ערב הפקדתה של תכנית זו, אשר מימשו את כל זכויות לפי תכניות תקפות ערב אישור תכנית זו, והתוספת אינה חורגת ממסגרת זכויות הבניה ומס' הקומות עפ"י תכנית זו. השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ובהיקף של עד 50% משטח הגג או משטח הקומה הטיפוסית, הקטן בינהם." בהתאם לכך תוספת הוראות בינוי לחדרי יציאה לגג כלהלן: 1. גובה הבינוי ונסיגות יהיו בהתאם לסעיף 2.4.1.2.ב.2א, וכמפורט בהתנגדות זו לעניין גובה קומת הגג. באזור ההכרזה חריגה בגובה קומת הגג תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	למחוק את הסעיף **11.**ד.3 : "בתחום הגג התחתון כהגדרתו בתכנית תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין, בכפוף להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף" מהתנגדות מה"ע.	<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות

		2. השימושים המותרים בקומת הגג הם חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות, מדרגות, מעלית וחדרים טכניים שישמשו את כלל דיירי הבניין. 3. בתחום הגג התחתון כהגדרתו בתכנית תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין, בכפוף להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף 3ז.4.1.2. 4. תותר תחנת מעלית בקומת חדרי היציאה לגג בכפוף לעמידה במגבלות הגובה. היציאה מהמעלית תמוקם בשטח המשותף לכלל דיירי הבניין. 5. השימושים המותרים בגג העליון יהיו כמפורט בסעיף 3.א.4.1.1 6. חדרי היציאה לגג ייבנו בצמוד לגרעיני הבניין ובצמידות זה לזה ליצירת רצף בנוי. 7. במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכוח תכניות קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו. 8. היתר בנייה עבור חלק מחדרי היציאה לגג יכלול באופן סכמתי את פריסתם של יתר חדרי היציאה לגג ברקע התכנית. 9. בבנייה בקיר משותף תידרש התאמה עיצובית עם הבנייה הקיימת על הגג במבנה הצמוד.		
		12. (4.1.2 יא' 6) תוספת על בנין קיים-מרפסות: **א.** <u>ס"ק ג'-</u> להוסיף "בחזית קדמית" לא תותר סגירת מרפסות בקומות הקיימות ובקומות התוספת. **ב.** <u>הוספת סעיף למרפסות בחזית האחורית:</u> א. "הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין אחורי לא תעלה על 1.6 מ'. ב. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ובלבד ששטח מרפסת הבולטת מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות. ג. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות בלבד כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות ובלבד ששיעור הבלטתן אינו עולה על 1.60.		<u>לקבל</u> את ההתנגדות

		ד. במקרה של שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית תידרש התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן. **ג.** תוספת הוראות כלליות: א. "לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין. ב. המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה. ג. תנאי לתוספת או הרחבת מרפסות קיימות יהיה התחייבות מבקש היתר הבנייה לבניית המרפסות בעת ובעונה אחת וחידוש כולל של חזית הבניין."		
		13. טבלה 5: **א.** למחוק גובה כולל של בניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה. הגובה הכולל נקבע בהתאם למס' וגובה הקומות. **ב.** להוסיף הערה – "באזור ההכרזה חריגה מקווי בניין ומס' הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית."		לקבל את ההתנגדות
		14. (6.5) חניה: לקבוע תקן מקסימום במגרשים בהם תותר כניסת רכבים ולקבוע כי הוועדה המקומית רשאית להקטין את תקן החניה עד לכדי תקן אפס.		לקבל את ההתנגדות
		15. (6.7) הפקעות לצורכי ציבור: טכני – למחוק סעיפים 4-3.		לקבל את ההתנגדות
		16. (6.12) הנחיות עיצוב לאזור ההכרזה: הוספת סעיף - "תנאי להיתר בניה למבנים סביב כיכר רבין יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לכלל המבנים באישור אדריכל העיר לאחר קבלת חו"ד מחלקת השימור.		לקבל את ההתנגדות
		17. (6.2 א): להוסיף הגשת תכנית עיצוב ..."כחלק מהיתר הבניה."		לקבל את ההתנגדות
		18. כיכר הקסטל- רקע להתנגדות עבור כיכר הקסטל: במסגרת הסכם בין העירייה לבין חברת נת"ע, התחייבה נת"ע כלפי העירייה להקים מחדש את מבנה קפה הקסטל בשטח הכיכר המשמשת כעת כשטח התארגנות. עקב שינוי הייעוד של שטח הכיכר לייעוד 'דרך' במסגרת תת"ל 71ב', לא מתאפשרת הקמת מבנה הקיוסק. לפיכך, מבקשת חברת נת"ע לכלול פתרון סטטוטורי במסגרת תכנית זו באמצעות		לקבל את ההתנגדות

		הגשת התנגדות מה"ע והתנגדות שתוגש על ידה. ההתנגדות כוללת שינוי ייעוד מ'דרך 'ל'כיכר עירונית' בתחום הכיכר שבין רחוב הבשן, שד' נורדאו ואבן גבירול, וכן בתחום המרווח הקדמי במגרשים הגובלים ממערב. כמו כן קביעת זכויות והוראות בניה להקמת קיוסק הקסטל בשטח של עד 30 מ"ר שטחים כוללים וכן שטחי אחסון בתת הקרקע בהיקף זהה. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לכך. <u>תיקון תשריט והוראות</u> **א.** הגדרת תא שטח בתשריט המצב המוצע של התכנית ובמסמכי התכנית, ברח' אבן גבירול בקטע שבין רח' הבשן לבין שד' נורדאו (להלן: "תא שטח חדש"), בייעוד "ככר עירונית" וביטול רצועת המתע"נ העיליות והתת – קרקעית. בנוסף, שינוי ייעוד ממגורים לייעוד "כיכר עירונית" בתחום המרווח הקדמי שבין גבולות המגרשים הגובלים ממערב לקו הבנין הקדמי הפונה לכיכר, אשר משמשים כיום כמדרכה ממגורים לכיכר עירונית (תאי שטח 124-122). **ב.** <u>סע' 2.2 "עיקרי הוראות התכנית":</u> יש להוסיף סע' קטן כדלקמן: "שינוי יעוד מדרך לכיכר עירונית ברח' אבן גבירול בקטע שבין רחוב הבשן לבין שד' נורדאו, לצורך פיתוח ככר עירונית והקמתו מחדש של מבנה קיוסק לשימוש מסחרי בתחום שטח זה". **ג.** <u>סע' 3.1 "טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית":</u> יש להוסיף לטבלת יעודי הקרקע את תא השטח החדש בייעוד "ככר עירונית" וביטול סימוני "רצועת מתע"נ" ו"רצועת מתע"נ תת-קרקעי." **ד.** <u>סע' 3.2 "טבלת שטחים":</u> יש להוסיף למצב המוצע את ייעוד התא השטח החדש "ככר עירונית". פרק 4 "יעודי קרקע ושימושים": **ה.** <u>יש להוסיף</u> לפרק זה סעיף 4.5 "ככר עירונית" ולהגדיר בו את השימושים והוראות הבינוי כמפורט להלן: **ו.** <u>"סע' 4.5.1 – שימושים:</u> א. פיתוח נופי לרבות גינון, נטיעות, מזרקות וגופי מים, ריהוט ופיסול גן, תאורה, שבילים ומדרכות, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מתקני צל וכיו"ב.		

		ב. תותר הקמת מבנה לשימושי מסחר הכוללים עסקי מזון העומדים בתקנות משרד הבריאות וכן שימושים ציבוריים כגון תחנת מידע לתיירים וכד'. ג. בתת הקרקע- שטחי אחסנה. **ז.** "סעי' 4.5.2 – הוראות: א. הוראות פיתוח 1. הכיכר העירונית תפותח בתיאום עם מפלסי החזיתות המסחריות הגובלות לכיכר, זיקות ההנאה, המדרכות והשבילים. 2. הכיכר תתוכנן באופן המאפשר פעילות, שהייה ומעבר הולכי רגל במרחב הכולל נטיעות, תאורה, הצללה וריהוט גן. ב. הוראות בינוי. 1. נפחי הבינוי יהיו ככל הניתן בהתאמה לבינוי המקורי ובכל מקרה לא יעלו על 30 מ"ר על קרקעי. 2. גובה הבינוי יהיה 4.00 מ' מדוד מרצפה לראש מעקה הגג. 3. חזיתות המבנה–לפחות מחצית מחזיתות המבנה יהיו חזיתות פעילות. **ח.** תתווסף הוראת מעבר, שתאפשר את השימוש בשטח הכיכר כאתר התארגנות של עבודות הרק"ל עד תום עבודות המינהור (סיום שלב אינפרא 1) בתא שטח זה ולאחר קבלת הודעה כתובה מנת"ע על כך. אפשר שהודעה זו תתקבל בהינף אחד על כל הכיכר או בשני שלבים שיאפשרו את הקמת המבנה במקביל לעבודות נת"ע בכיכר. **ט.** תיקון התשריט בהתאם לאמור לעיל.		
		19. גיליון חתכים: תיקונים טכניים		לקבל את ההתנגדות
		20. בכל המסמכים: תיקונים טכניים כעולה מסעיפי ההתנגדות וטעויות סופר לפי הצורך.		לקבל את ההתנגדות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית לאחר קבלת ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדרפט ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.

1. במגרשים בשטח של 1 ד' ומעלה, יוקצו שטחי ציבור בקומת הקרקע בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. לאור העובדה שתיקון 139 לחוק (חלופת שקד) קבע תוספת שטחי בניה להתחדשות עירונית כלכלית ומאוזנת ברמת המגרש הבודד הכוללת הקצאת שטחי ציבור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לכלול בתכנית זו הקצאה ציבורית במגרשים גדולים מעל 1 ד' כמפורט בהתנגדות מה"ע סעיף 10.

2. להוראות התכנית יתווסף פרק בנושא חדרי יציאה לגג בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 11 ובתוספת התיקונים הבאים: ביטול סעיף 3.ד.11 בהתנגדות מה"ע.

3. תנאי להיתר בניה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה להתחדשות מכוח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת למגרש/ים הבנוי/ים בקיר משותף. יידרש פרסום לבעלי הזכויות בבניין הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לחובת ההתאמה העיצובית שתחול לעת מימוש הבניה בחלקתם בנושא גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, חזיתות הבניין, וכיו"צ. במגרש הבנוי בקיר משותף עם בניין בו מומשה התחדשות במסלול של תוספת על בניין קיים מכוח תכנית זו, תידרש התאמה לתכנון ועיצוב המבנה השכן בהתאם לתכנית הבינוי שאושרה בכל הנוגע למפלסי הבניה לרבות גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, התאמה עיצובית של חזיתות הבניין, חומרי גמר וכיו"צ. <u>סעיפים 4.1.2.יא.1 , 6.4 יעודכנו בהתאם וסעיפים נוספים ככל וידרשו.</u>

4. לסעיף 4.1.2.א.1.ג יתווסף - "וכן שטחי קומת הביניים וקומת הגלריה כהגדרתן בתכנית ובסעיף ח', ט' להלן."

5. לסעיף 4.1.2.ה.4 תתווסף הוראה כי הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות במקרים בהם בשל נתוני מצב קיים עפ"י היתר בניה שניתן ערב אישור התכנית, נדרש עומק קטן מ-4 מ' וזאת בכפוף לעמידה בסך שטחי המסחר הנדרשים ולעומק מינימלי של 3 מ'.

6. סעיף 4.1.2.ו.2. יעודכן כדלקמן: "בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה בזיקת הנאה בחזית הקדמית ברחוב ניצב, יותרו מרתפים בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' ממפלס המדרכה. <u>בתחום זה, ככל שיידרש, יותר מעבר תשתיות ציבוריות</u>". <u>סעיף השימושים</u> בקומת המרתף העליונה <u>יעודכן בהתאם</u>.

7. לסעיף 4.1.2.ח.4. תתווסף הוראה: הוועדה המקומית רשאית לאשר גמישות במיקום עמודי הקולונדה על מנת להתאים את מרחקי העמודים לחלוקת החנויות הקיימת בכפוף לאישור התכנון הכולל של המבנים הבנויים בקיר משותף ובכלל זה מרחקי עמודי הקולונדה במבנן כולו.

8. <u>בריכת שחיה בשטחי הגג</u> - יתווספו הוראות כלהלן: תותר הקמת בריכת שחיה במפלס הגג העליון בתנאי הבטחת שטח הנדרש למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:
א. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.
ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ1.0 מ' ממעקה הגג: כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש ע"פ כל דין.

9. סעיף 6.5.3 יתוקן כדלקמן: "תקן החניה <u>לאופניים</u> יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה." <u>(למחוק תקן חניה לדו גלגלי).</u>

10. הוראות התכנית המופקדת מחייבות בניה בקיר משותף בחלקות הבנויות במצב הקיים בקיר משותף. עם זאת לשם הבהירות, יתוקן סעיף 1.ד.4.1.2 כלהלן: <u>"...וכן בתאי שטח 166-168".</u>

11. לסעיף 6.1 יתווסף כלהלן: "הוועדה המקומית רשאית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה... למגרשים שהתכנית מחייבת את הקמתם בקיר משותף."

12. לתקן את סעיף את 4.1.2.ה'.2 "...אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' אורך למעט בתי אוכל."

13. לסעיף 6.5.2 תתווסף הוראה בדבר תקן חניה 0 לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות. במידה וקיימים מקומות חניה ע"פ היתר בניה עבור שימושים אלה, יותר להקצות עבור שימוש זה מקום חניה מתוך סך מקומת החניה המותרים. בכל קרה חישוב תקן החניה יעשה ביחס ליחידות הדיור בלבד - 0.5 חניות ליח"ד.

14. לסעיף 6.6.3 יתווסף כלהלן: "במקרה של תכנון חניה תת קרקעית משותפת ו/או גישה משותפת לחניה בבניין עם קיר משותף או קבוצת מבנים הבנויים בקיר משותף, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בהתאם.

15. מבקשים לקבוע כי במקרה של איחוד חלקות עם חלקה פינתית, קו הבניין הצדי יהיה בהתאם לקו הבניין של החלקות טרם איחודן.

16. לעדכן את סעיף 4.1.2.א.1.ח " תותר הקמת גלריה כהגדרתה בתכנית בשטח של עד כ-30% משטח קומת המסחר ובתנאי שמרחקה מהחזית הקדמית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ-3 מ'.

17. לתקן את ניסוח סעיף 4.1.1.א.4: "**....** תותר הצמדתם של שימושים אלה לקומת הקרקע. וכן יותר שימושם העצמאי כולל כניסות עצמאיות שימוקמו בתחום הבניין."

18. לתקן את סעיף 4.1.2י' (3) בנושא צפיפות יח"ד: לפחות 20% (במקום 25%) מכלל יח"ד יהיו קטנות, בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד.

19. סעיף 6.2.ב.1 יתוקן כלהלן: חדרי אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות ובכל מקרה לא יותר למקמם בתחום החזית המסחרית.

20. לתקן את סעיף 6.5.2 כך שתקן החניה (1:0.5) למגורים יכול גם על מגרשים בהם מתאפשרת כניסת רכבים לחניה תת"ק באמצעות מעבר דרך מגרשים סמוכים.

21. להוראות התכנית יתווסף סעיף שלביות: בתאי שטח 105-121 הכלולים בייעוד דרך, עד למימוש בניה מכוח תכנית זו יותרו השימושים הקיימים עפ"י היתר בניה.

22. לקבל את התנגדות מה"ע סעיפים: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9א, 10, 11 (למעט ד.3), 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 במלואם.

23. סעיף 4.1.2.ט.1.ב.2 יתוקן כדלקמן " במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מפינת המבנה.

24. סעיף 4.1.2.ט.2.א.3 יתוקן כדלקמן " במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-4.5 מ' מפינת המבנה.

25. לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדרפט ולהמליץ לועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 23-0004ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ממליצים לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית לאחר קבלת ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדרפט ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.

1. במגרשים בשטח של 1.1 ד' ומעלה, יוקצו שטחי ציבור בקומת הקרקע בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. לאור העובדה שתיקון 139 לחוק (חלופת שקד) קבע תוספת שטחי בניה להתחדשות עירונית כלכלית ומאוזנת ברמת המגרש הבודד הכוללת הקצאת שטחי ציבור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לכלול בתכנית זו הקצאת שטחי ציבור במגרשים גדולים מעל 1.1 ד' כמפורט בהתנגדות מה"ע סעיף 10.

2. להוראות התכנית יתווסף פרק בנושא חדרי יציאה לגג בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 11 למעט סעיף 3.ד.11 בהתנגדות מה"ע שיבוטל.

3. תנאי להיתר בניה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה להתחדשות מכוח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת למגרש/ים הבנוי/ים בקיר משותף. יידרש פרסום לבעלי הזכויות בבניין הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לחובת ההתאמה העיצובית שתחול לעת מימוש הבניה בחלקתם בנושא גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, חזיתות הבניין, וכיו"צ. במגרש הבנוי בקיר משותף עם בניין בו מומשה התחדשות במסלול של תוספת על בניין קיים מכוח תכנית זו, תידרש התאמה לתכנון ועיצוב המבנה השכן בהתאם לתכנית הבינוי שאושרה בכל הנוגע למפלסי הבניה לרבות גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, התאמה עיצובית של חזיתות הבניין, חומרי גמר וכיו"צ. <u>סעיפי התכנית 4.1.2.יא.1 , 6.4 יעודכנו בהתאם.</u>

4. לסעיף 4.1.2.א.1.ג יתווסף - "וכן שטחי קומת הביניים וקומת הגלריה כהגדרתן בתכנית ובסעיף ח', ט' להלן."

5. לסעיף 4.1.2.ה.4 תתווסף הוראה כי הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות במקרים בהם בשל נתוני מצב קיים עפ"י היתר בניה שניתן ערב אישור התכנית, נדרש להקטין את עומק השטח המסחרי מ-4 מ' וזאת בכפוף לעמידה בסך שטחי המסחר הנדרשים ולעומק מינימלי של 3 מ'.

6. סעיף 4.1.2.ו'.2. יעודכן כדלקמן: "בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה בזיקת הנאה בחזית הקדמית ברחוב ניצב, יותרו מרתפים בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' ממפלס המדרכה. <u>בתחום זה, ככל שיידרש, יותר מעבר תשתיות ציבוריות</u>". <u>סעיף השימושים</u> בקומת המרתף העליונה <u>יעודכן בהתאם</u>.

7. לסעיף 4.1.2.ח.4. תתווסף הוראה: הוועדה המקומית רשאית לאשר גמישות במיקום עמודי הקולונדה על מנת להתאים את מרחקי העמודים לחלוקת החנויות הקיימת בכפוף לאישור התכנון הכולל של המבנים הבנויים בקיר משותף ובכלל זה מרחקי עמודי הקולונדה במבנן כולו.

8. <u>בריכת שחיה בשטחי הגג</u> - יתווספו הוראות כלהלן: תותר הקמת בריכת שחיה במפלס הגג העליון בתנאי הבטחת שטח הנדרש למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:
א. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.
ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ1.0 מ' ממעקה הגג: כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש ע"פ כל דין.

9. סעיף 6.5.3 יתוקן כדלקמן: "תקן החניה <u>לאופניים</u> יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה." <u>(למחוק תקן חניה לדו גלגלי).</u>

10. הוראות התכנית המופקדת מחייבות בניה בקיר משותף בחלקות הבנויות במצב הקיים בקיר משותף. עם זאת לשם הבהירות, יתוקן סעיף 1.ד.4.1.2 כלהלן: <u>"...וכן בתאי שטח 166-168".</u>

11. לסעיף 6.1 יתווסף כלהלן: "הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה... <u>למגרשים שהתכנית מחייבת את הקמתם בקיר משותף</u>."

12. לתקן את סעיף את 2.4.1.2.ה'.2 "...אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' אורך למעט בתי אוכל בהם אורך החזית לא תעלה על 16 מ'."

13. לסעיף 6.5.2 תתווסף הוראה בדבר תקן חניה 0 לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות. במידה וקיימים מקומות חניה ע"פ היתר בניה עבור שימושים אלה, יותר להקצות עבור שימוש זה מקום חניה מתוך סך מקומות החניה המותרים. בכל מקרה חישוב תקן החניה יעשה ביחס ליחידות הדיור בלבד - 0.5 חניות ליח"ד.

14. לסעיף חנה 6.5 יתווסף סעיף כלהלן: תותר חניה תת קרקעית משותפת או גישה משותפת לחניה לבניינים הבנויים בקיר משותף. גישה לחניה למגרשים סמוכים נוספים תהיה באישור אגף התנועה.

15. סעיף 6.6.3 יתוקן כלהלן: "במקרה של תכנון חניה תת קרקעית משותפת ו/או גישה משותפת לחניה בבניין תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.

16. לקבוע כי במקרה של איחוד חלקות עם חלקה פינתית, קו הבניין הצדי יהיה בהתאם לקו הבניין של החלקות טרם איחודן.

17. לעדכן את סעיף 2.4.1.2.א.1.ח " תותר הקמת גלריה כהגדרתה בתכנית בשטח של עד כ-30% משטח קומת המסחר ובתנאי שמרחקה מהחזית הקדמית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ-3 מ'.

18. לתקן את ניסוח סעיף 4.4.1.1.א.4 : "**....** תותר הצמדתם של שימושים אלה לקומת הקרקע. וכן יותר שימושם העצמאי כולל כניסות עצמאיות שימוקמו בתחום הבניין."

19. לתקן את סעיף 4.1.2י' (3) בנושא צפיפות יח"ד : לפחות 20% מכלל יח"ד יהיו קטנות, בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד (במקום 25%).

20. סעיף 1.6.2.ב יתוקן כלהלן: חדרי אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות ובכל מקרה לא יותר למקמם בתחום החזית המסחרית.

21. לתקן את סעיף 6.5.2 כך שתקן החניה (1:0.5) למגורים יחול גם על מגרשים בהם מתאפשרת כניסת רכבים לחניה תת"ק באמצעות מעבר דרך מגרשים סמוכים.

22. להוראות התכנית יתווסף סעיף שלביות: בתאי שטח 105-121 הכלולים בייעוד דרך, עד למימוש בניה מכוח תכנית זו יותרו השימושים הקיימים עפ"י היתר בניה.

23. לקבל את התנגדות מה"ע סעיפים: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9א, 10, 11 (למעט ד.3), 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 במלואם.

24. סעיף 2.4.1.2.ט.1.ב.2 יתוקן כדלקמן " במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מפינת המבנה.

25. סעיף 2.4.1.2.ט.2.א.3 יתוקן כדלקמן " במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-4.5 מ' מפינת המבנה.

26. קביעת שטחי הציבור בהתנגדות מה"ע סעיף 10 יתוקן כך שהוראת הקצאת השטח המבונה לציבור תחול על המגרשים בגודל 1.1 ולא 1 דונם, בהתאם לכך תתווסף הערה לטבלה 5.

27. בהתאם להתנגדות מה"ע (20) סעיף 18.א' הכוללת הפקעת המרווח הקדמי במגרשים הפונים כלפי כיכר הקסטל, יקבע בהוראת התוכנית כי קו הבניין במגרשים אלו יהיה 0. ככל שלא תתקבל ההתנגדות מה"ע לעניין הפקעת המרווח הקדמי בחזית המזרחית הפונה לכיכר הקסטל יסומן תחום זה בזיקת הנאה להולכי רגל וקו הבניין יעמוד על 3.5 מ'.

28. ההוראה בדבר נסיגה בפינות המבנים כמפורט בסעיף 4.1.2 ב.1.ב לא תחול בתא שטח 122 (אבן גבירול 159)

29. להוסיף לשטחי הקיוסק בהתנגדות מהנדס העיר סעיף 18ז'1 כי יותרו שטחים תת קרקעיים בהיקף של הקומה מעל (עד 30 מ"ר).

30. לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדרפט ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן, ענת בן לוי-ילזרוב.