

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

**פרוטוקול החלטות מספר 20-0010  
ב' תמוז תש"פ 24/06/2020 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אופירה יוחנן וולק שפירא ליאור אלקבץ רועי ברנד פרנק ציפי אריאלי חן לדיאנסקי ראובן עו"ד להבי מיטל הראל אסף	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ וסגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילן רוזנבלום, עו"ד רות אריאל לריסה קופמן, אדר' איל רונן אורית בן אסא אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע עוזר מ"מ ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מנהלת לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	זבולון אלחנן	חבר מועצה
משקיפים	אלי יהל עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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

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

**פרוטוקול החלטות מספר 20-0010  
ב' תמוז תש"פ 24/06/2020 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 20-0009 ב מיום 10/06/2020
1.	1		הצללת מגרשי ספורט במוסדות חינוך דיון בעיצוב ארכיטקטוני
2.	4		תא/5000 פנקס דוד צבי 26 דיון בפיצויים - מתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תא/5000 תכנית המתאר של ת"א -יפו. גוש: 6213 חלקה
3.	9		הארכת תקופת הפרגודים בבתי אוכל בסביבת תחנות הרק"ל לאורך הקו הסגול דיון לאחר פרסום ההקלה - ללא התנגדויות
4.	25	507-0620500	עמינדב פינת מיטב דיון בהתנגדויות
5.	48		בית ספר על יסודי צמרות אילון דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
6.	61		מרכז קהילתי עירוני - בני ברית דיון בעיצוב ארכיטקטוני
7.	67		מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות דיון באישור מדיניות
8.	69	507-0565366	ניוד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיפים בהחלטה
9.	92	507-0444315	לה גווארדיה 24-28 דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מיום 15.6.20

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/צ(1) - הצללת מגרשי ספורט במוסדות חינוך דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/06/2020 1001-20'ב' - 1

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

### **רקע:**

תכנית עיצוב זו הינה תכנית עיצוב נושאת לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור", מטרת התכנית היא לאפשר הצבת מתקני צל מעל מגרשי ספורט במבני חינוך בתחום המגרשים עליהם חלה תכנית צ'.

### **תחולת התכנית:**

התכנית תחול על כל המגרשים בתחום תכנית צ' כמפורט בסעיף 1.5.2 בהוראותיה, בגבולות העיר תל-אביב יפו.

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו.

### **מצב תכנוני קיים:**

#### **1. תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" התקפה מ 6/2011 מטרת התכנית:**

- עריכת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשק תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר. התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה.
  - עדכון וקביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור.
- עיקרי הוראות התכנית:**
- הוספת שימושים לצורכי ציבור במגרשים המיועדים לצורכי ציבור.
  - הגדלת שטחי הבניה לצורכי ציבור מעל למפלס הכניסה הקובעת.
  - הוספת שימוש מסחרי ושטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר במגרש.
  - קביעת גובה בניה מקסימלי, קווי בניין והוראות בינוי וקביעת שטחים להוראות בינוי למרתפים.

#### **2. תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"**

#### **3. מדיניות תא/9083 – "הנחיות צל במרחב הציבורי" אושרה בתאריך 06/09/2017 בוועדה מס' 0019-17'ב' עיקרי הוראות מסמך הנחיות לצל במרחב הציבורי:**

- הנחיות לכמות הצל ואיכות הצל במרחב הציבורי.
- מתודולוגיה לתכנון כמות הצל בתכניות עיצוב ופיתוח אדריכלי ובפרויקטים עירוניים במרחב הציבורי.
- מדדים להערכת איכות הצל.
- הנחיות צל פרטניות לרחובות, כיכרות, חצרות בתי ספר ופארקים.

### **מצב השטח בפועל:**

מגרשי ספורט קיימים ו/או מגרשים חדשים המשמשים למוסדות חינוך אשר אינם מקורים .

## מצב תכנוני מוצע :

ביצוע מתקני הצללה מבד על גבי קונסטרוקציית פלדה מעל מגרש ספורט קיים, ללא התערבות במבנה בית הספר הקיים ותוך עמידה בתקנים הנדרשים, לא תידרש הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לצורך אישור הקמת מתקני הצללה בהתאם לתכנית עיצוב נושאת זאת. בכל מקרה של אי התאמה בית הוראות העיצוב לחוק, יש לקדם בהתאם לחוק.

## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 1. הוראות כלליות :

#### א. שלד המבנה :

- לא ימוקמו עמודים או כל גורם היכול להוות הפרעה בתחום המגרש.
- עמודים יוצבו מעבר לקו סימון במגרש, בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר וכפוף לאישור יועץ בטיחות.
- על גבי עמודי מתקני הצל ייקבע אלמנט "אנטי טיפוס" בקונוס מלא, האלמנט ימוקם בגובה של כ- 5 מ' מבסיס העמוד, פרופיל העמודים יהיה עגול וללא צלעות או פינות.
- לאלמנט מתקן הצל תהיה עמידות בתנאי סערה – במנגנון מתאים לתקופת סופות, מקרים חריגים יובאו לאישור מינהל החינוך, בכפוף לחו"ד הנדסית.
- צבע אלמנט מתקן הצל יהיה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

#### ב. גבהים וגדלים :

- גובה פנימי מינימאלי לא יפחת מ- 6 מ' ממשטח המגרש ועד לנקודה הנמוכה באלמנט הקירוי, מקרים חריגים יובאו לאישור רשות הספורט.
- הגובה הפנימי ברום אלמנט הקירוי לא יעלה על 13 מ'.

#### ג. תאורה :

- גופי התאורה יהיו מחוברים, מקובעים לשלד מתקן הצל ויהיו יציבים, לא יתאפשרו גופי תאורה תלויים.
- התאורה תתוכנן בהתאם לאופי השימוש במגרש ובתאום עם רשות הספורט העירונית.
- גופי התאורה ימוקמו מתחת לאריג הקירוי בגובה מינימאלי של 10 מ' ויהיו עם מיגון אנטי ונדלי לפי תקן.
- עוצמת התאורה תעמוד בסטנדרט העירוני, תהיה בהתאם לייעוד של הזירה ( ספורט הישגי/עממי) ובתאום עם רשות הספורט.

### 2. העיצוב האדריכלי

#### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט – יהיה כפוף למסמך הנחיות של עיריית תל אביב, המשתנה מעת לעת

#### א. תיאור כללי – הצללת בד ע"ג קונסטרוקציית פלדה.

ב. קווי בניין – בהתאם ובכפוף לתכנית צ'

## 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- **חומרים** – עמודי פלדה והצללת בד. צבע אלמנט מתקן הצל יאושר ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
- **עמודים** – העמודים ימוקמו בהתאם לחוזר מנכ"ל משה"ח. לא ימוקמו עמודים או כל גורם היכול להוות הפרעה בתחום המגרש.
- על גבי עמודי מתקן הצל ייקבע אלמנט "אנטי טיפוס" בקונוס מלא, האלמנט ימוקם בגובה של כ- 5 מ' מבסיס העמוד.
- **שלד המבנה** - לאלמנט מתקן הצל תהיה עמידה בתנאי סערה, מקרים חריגים יובאו לאישור רשות הספורט.

## 2.3 מערכות:

תאורה - גופי התאורה יהיו מחוברים, מקובעים לשלד מתקן הצל ויהיו יציבים, לא יתאפשרו גופי תאורה תלויים. התאורה תתוכנן בהתאם לאופי השימוש במגרש ובתאום עם רשות הספורט העירונית ואגף דרכים ומאור. גופי התאורה ימוקמו מתחת לאריג הקירוי בגובה מינימאלי של 10 מ' ויהיו עם מיגון אנטי ונדלי לפי תקן.

## 3. גמישות:

שינויים לא מהותיים בעיצוב מתקן ההצללה יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

## חו"ד אדריכל העיר:

ממליץ לאשר את תכנית העיצוב הנושאת ולאפשר הקמת מתקני הצל הנדרשים

## **בישיבתה מספר 0010-20' מיום 24/06/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב הנושאת ולאפשר הקמת מתקני הצללה בכל אחד מהמגרשים החומים שצ' חלה עליהם ונדרש להם תוכנית עיצוב. כמו כן כל מגרש שצ' חלה עליו תינתן עדיפות להצללה באמצעות עצים על כל הצללה אחרת, יש לתקן את ניסוח ההנחיות בהתאם.

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

התוכן	מס' החלטה
- תא/5000 פנקס דוד צבי 26 דיון בפיצויים - מתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תא/5000 תכנית המתאר של ת"א - יפו. גוש: 6213 חלקה	24/06/2020 2 - 0010-20

#### רקע:

בתאריך 18.12.2019 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/5000 תכנית המתאר של תל-אביב שאושרה למתן תוקף בתאריך 22.12.16

#### התובעים:

יורשי המנוח מקס מינץ באמצעות עו"ד ויצמן-מינץ מרח' יפה נוף 27, חיפה.

**הנכס:** דירה בקומה שלישית ברחוב פנקס דוד צבי 26 ת"א-יפו גוש: 6213 חלקה: 144 תת חלקה: 12:

#### פירוט סכום הפיצויים:

361,000 ב"ח

#### תרשים סביבה



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

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב פנקס 26, תל-אביב:

#### תשתית עובדתית

- ביום 18.12.19 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית") תביעה לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק (להלן: "התביעה"), בגין ירידת ערך נטענת של דירה בקומה השלישית ברחוב פנקס דוד צבי 26 בתל-אביב (להלן: "הנכס") לאור אישורה של תכנית תא/5000. נציין בעניין זה, כי פרטי הגו"ח אשר נרשמו בתביעה אינם של הנכס הנ"ל, אלא של מקרקעין סמוכים ברחוב פנקס דוד צבי 24 בתל אביב.
- תכנית 5000 הינה התכנית הכוללת של העיר תל אביב, החלה על כל שטח העיר וקובעת בין השאר צפיפות והיקפי בניה ביעוד הקרקע השונים, יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת, פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי, קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים וכו'.
- התביעה הוגשה על ידי התובעים בטענה כי הינם יורשי המנוח מקס מינץ ז"ל. לתביעה צורפו נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין ביחס למקרקעין ברחוב פנקס 24 (על אף העובדה כי הנכס נשוא התביעה כאמור הינו דירת מגורים בדירה השלישית ברחוב פנקס 26 בתל אביב), דוגמאות של עסקאות מאתר מס שבח של 4 נכסים אחרים בכתובות אחרות וכן חוות דעת שמאית המתייחסת לנכס אחר ברחוב ארלוזורוב 31 בתל אביב.
- דא עקא, לתביעה לא צורפו המסמכים הנדרשים על פי סעיף 197 לחוק ועל פי תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 (להלן: "התקנות"), ובכלל זה:
  - לא צורפה חוות דעת שמאית ביחס לנכס לתמיכה בטענות התובעים, כנדרש על פי תקנה 3 לתקנות.

- לא צורף נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין ביחס לנכס העשוי להעיד על זכותם של התובעים בנכס. כן לא צורף כל מסמך המעיד על כך שהתובעים הינם יורשיו של המנוח מקס מינץ ז"ל.
- לא צורף ייפוי כוח המייפה את כוחה של עו"ד עדנה ויצמן-מינץ להגשת תביעה בשם התובעים אלן מינץ ואורלי רויך.
- עוד יצוין, כי במכתב המצורף לתביעה ישנו תיאור קצר וכללי ביותר של הפגיעה הנטענת ולא ברור על סמך מה נקבע סכום הפיצויים הנתבע.

### התייחסות משפטית

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- התביעה הוגשה כאמור ביחס לדירת מגורים בקומה השלישית במבנה הממוקם ברחוב פנקס 26 בתל אביב על ידי התובעים בטענה כי הינם יורשי של המנוח מקס מינץ ז"ל.
- דא עקא, התובעים צירפו לתביעה נסח רישום של מקרקעין הממוקמים ברחוב פנקס 24 בתל אביב ולא של הנכס נשוא התביעה. יתרה מזו, התובעים לא צירפו והציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק כיוורשיו של המנוח מקס מינץ ז"ל.
- אשר על כן, התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית בנכס ולכן יש לדחות על הסף את תביעתם.
- תקנה 3 לתקנות קובעת כי תובע המגיש תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק יצרף לטופס התביעה הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס. חרף האמור, לא צורפה לתביעה חוות דעת שמאית ביחס לנכס, על אף היותה מסמך מהותי הנדרש על פי הדין וחלק בלתי נפרד ממסמכי תביעה לפי סעיף 197 לחוק. יודגש, כי חוות הדעת השמאית איננה מהווה תנאי טכני אלא נדרשת כדי לפרט את הנזק הנטען ואת אופן חישובו. ברי כי צירופה של חוות דעת משפטית ביחס לנכס אחר אינה רלוונטית לענייננו ויש לדחות מכל וכל.
- **משלא צירפו התובעים אפילו ראשית ראיה אלא טענו טענות בעלמא, ללא כל סימוכין, יש לדחות את תביעתם על הסף.**
- דברים אלה מקבלים משנה תוקף, שעה שבמכתב המצורף לתביעה הועלו טענות שונות, אשר כולן חסרות ביסוס עובדתי ו/או שמאי, ולא פורט בו אופן חישוב סכום הפיצויים הנתבע.
- נוכח הליקויים הרבים היורדים לשורשו של עניין ובהיעדר מסמכים מהותיים כמתחייב על פי הדין וכמפורט לעיל, ברי כי אין לראות בתביעה דגן משום "תביעה" במובנו של סעיף 197 לחוק, שכן היא משוללת כל בסיס ואינה עולה בקנה אחד עם דרישות הדין המהותיות והצורניות, כנדרש מתביעות כגון דא.
- **לאור האמור לעיל, יש להורות על סילוקה של התביעה על הסף.**
- עוד יצוין, כי לא צורף לתביעה ייפוי כוח מטעם התובעים אלן מינץ ואורלי רויך, המייפה את כוחה של עו"ד עדנה ויצמן-מינץ להגיש תביעה בשמם. זאת, אף על פי שצירוף ייפוי כוח ערוך כדין הינו תנאי בסיסי להגשת תביעה באמצעות בא כוח.
- התביעה הופנתה הן לוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב והן לנת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ. ברם, התביעה הינה ביחס לתא/5000 בלבד ומשכך נת"ע איננה צד נדרש לתביעה זו ויש למחוק אותה מההליך.

### סוף דבר

- אשר על כן, בשל כל אחד מן הטעמים דלעיל, לא כל שכן בשל משקלם המצטבר, **יש להורות על דחיית מכתב התביעה על הסף.**

- אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

### חו"ד עו"ד דוד כחלון ועו"ד דרור ממנ ב"כ החתומים על השיפוי חברת נת"ע

#### א. כללי

1. ביום 18.12.19 הגישו התובעים לנתבעת מס' 1- הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הועדה המקומית") תביעה לקבלת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בגין אישור תוכנית תא/5000 (להלן: "התוכנית").
2. בהתאם לנטען בבקשה לתביעת פיצויים, הנכס נשוא התובענה הינו דירת מגורים ברחוב פנקס דוד צבי בתל אביב 26, הידוע לדידם כחלק מגוש 6213 חלקה 758. יוער כי ככל הנראה נפלה שגגה בתיאור פרטי הגוש והחלקה שצוינו בתובענה (גוש 6213 חלקה 758), שעל פניו אינם תואמים את מיקום הנכס נשוא התובענה.
3. נת"ע תטען כי בהתאם לאמור בתגובה מקדמית זו ובהתאם להלכה הפסוקה ודין, דין התביעה להידחות על הסף.

#### ב. דחיה על הסף

##### היעדר יריבות / עילה

4. סעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע כדלקמן:  
**"נפגעו על ידי תוכנית שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200..."**
- עסקינן בפגיעה במקרקעין על-ידי תוכנית שלא בדרך הפקעה, דהיינו, פגיעה הנובעת משינוי מהותי תכנוני בנות תוקף ערב כניסתה לתוקף של התוכנית נשוא התביעה.
5. תכנית 5000 הינה תכנית מתאר מקומית כוללת של העיר תל אביב, אשר אושרה למתן תוקף ביום 22.12.16.
6. נת"ע תטען כי יש לדחות את התובענה מחמת היעדר יריבות בינה לבין התובעים, בין היתר מהטעם כי היא אינה יוזמת התכנית ואין היא חבה בגינה חובת שיפוי כלפי הועדה המקומית.

**אי הוכחת תביעה / צירוף מסמכים כדין**

7. בהתאם לסעיף 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 נקבע:

**"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת"**

8. התובעים לא מילאו אחר הוראת החוק והתקנות ולא צירפו לתביעתם אישורים ותימוכין כנדרש, לרבות ובכלל זה:

(א) מסמכים המעידים כי הם יורשיו כדין של המנוח מקס מינץ ז"ל.

(ב) חוות דעת שמאית ביחס לנכס נשוא התובענה.

(ג) נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין, בנוגע לנכס נשוא התובענה.

(ד) יפויי כח חתומים ומאומתים כנדרש.

9. בלא לפגוע באמור לעיל, תטען נת"ע כי יש לדחות מחמת התיישנות רכיבי תובענה, אשר קבועה להם בחוק תקופה קצובה שחלפה ולמצער בשל שיהוי בהגשתה.

10. למען הזהירות, אין בנטען בתגובה מקדמית ובקשה לדחייה על הסף זו, משום מיצוי זכויותיה וטענותיה של נת"ע והיא שומרת על זכותה להוסיף על הנטען בתגובה מקדמית זו.

אשר על כן ומהנימוקים אשר פורטו לעיל, מתבקשת הועדה המקומית הנכבדה לדחות את התביעה על הסף.

**בישיבתה מספר 20-0010 ב' מיום 24/06/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

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

**מוסד התכנון המוסמך:** ועדה מקומית לתכנון ובניה

**מיקום:** לאורך אתרי העבודה של הקו הסגול: (1) רחוב ארלוזורוב מדרך נמיר ועד בן יהודה, (2) רחוב בן יהודה מזרם לרחוב ארלוזורוב, (3) רחוב אלנבי (4) רחוב העליה בין דרך בגין ורחוב לוינסקי (5) רחוב לוינסקי בין רחוב העליה ורחוב לבנדה. בהמשך, עם התקדמות תכנון הקו הסגול לביצוע תובא בקשה נוספת לתוואי הקו הסגול לאורך דרך ההגנה. פרוט הגושים והחלקות והכתובות בהן תחול ההקלה המבוקשת מצורף כנספח מס' 1.



**רקע ומטרת הדיון:** מתן הקלה כללית להארכת התקופה של פרגודי חורף לבתי אוכל בגושים/חלקות המפורטים בנספח 1.

מטרת ההקלה היא לאפשר לכל בית אוכל שיכול לקבל רישיון לסוכך חורף מכוח תכנית 3954 ומכוח חוק עזר עירוני, "היתר לפרגוד (סגירת חורף) לבתי אוכל", להאריך את תקופת הרישיון באופן שהוא יינתן לא רק לעונת החורף אלא לכל ימות השנה. ההקלה מתבקשת בשם בתי האוכל הרלוונטיים המושפעים מעבודות ההקמה של תחנות הרכבת הקלה במיקומים כמפורט בהמשך, וזאת כדי להגן על היושבים ליד שולחנות שהוצבו ברישיון לפני אותם בתי האוכל.

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

**מצב השטח בפועל:** בדצמבר 2018 החלו עבודות התשתית עבור הקו הסגול (שלב העתקת התשתיות ופינוי רצועת המסילה מתשתיות). במקטעי הרחובות נשוא הבקשה להקלה, תחום העבודות גובל במדרכות/חזיתות העסקים ובתי האוכל בסביבה עלולים להיות מושפעים מרעש ומאבק וממטרדים אחרים כתוצאה מהעבודות.

**מצב תכנוני בשטח:** עפ"י תכנית "סוככים עונתיים בבתי עסק" (תא/3954), אשר אושרה למתן תוקף בועדה המחוזית ת"א ב-2.5.2014, ניתן לתת היתר בניה לסוכך עונתי (סגירת חורף) בעונת החורף בחזיתות בתי עסק בעלי רישיון להצבת שולחנות וכסאות על המדרכה. עונת החורף הוגדרה בתכנית כ"הימים שבין 15 לאוקטובר ועד 15 באפריל".

**מצב תכנוני מוצע:** כדי להגן על בתי האוכל שעלולים להיות מושפעים ממטרדים סביבתיים באזורי העבודה של הרק"ל, מבוקשת הקלה מתכנית 3954. ההקלה אמורה לאפשר הענקת רישיונות לסגירות חורף למשך כל ימות השנה.

ההקלה מבוקשת לתקופה של שש שנים או עד תום עבודות ההקמה של הקו הסגול, במקטע הרלוונטי לבית העסק של הרכבת הקלה, המוקדם ביניהם.

ההקלה בכל מקטע רחוב, תחל עם תחילת עבודות הרק"ל במתחם ותסתיים עם סיומן, וכל זאת בכפוף לסוג העבודה וצרכי הביצוע בשטח.

להלן פרטים נוספים:

- מבוקשת הקלה מסעיפים 2.1 ו-4.1.2א, ס"ק 1 של תכנית תא/3954, כדי לאפשר הארכה של תקופת סגירת החורף לכל ימות השנה.
- ההקלה תינתן כדי להגן על בתי האוכל הקיימים והפוטנציאליים במתחמים המושפעים ישירות מעבודות הרק"ל ברחובות אלה.
- מטרת ההקלה היא, כאמור, הארכת התקופה בה מותר להציב סוככים, הווה אומר, בעלי בתי אוכל קיימים ופוטנציאליים שלהם רישיון עסק ורישיון להצבת שולחנות וכיסאות על המדרכה או שהם זכאים לקבל רישיונות כאלה.
- הקלה לעסק ספציפי תינתן לבקשת העסק ותהיה על בסיס שנתי. בכל אחד מהמתחמים המפורטים מעלה, בעל עסק המבקש רישיון להעמדת שולחנות וכיסאות ע"ג המדרכה (או הארכת רישיון קיים) יוכל לבקש גם להקיפם בפרגוד ללא קשר לעונת השנה.
- אין במתן ההקלה כדי לשנות דבר בעצם הזכאות לפרגוד. עניין הזכאות נותר עפ"י תכנית 3954.

#### **פעולות קודמות:**

1. מאחר שמדובר במספר חלקות רב ובמספר רב מאד של בעלי עניין, התקבל אישור הממונה על מחוז ת"א, אדר' דניאלה פוסק, לפטור ממשלוח הודעות אישיות בדבר ההקלה.
2. לפי סעיף 149 לחוק, ההקלה פורסמה בשלושה עיתונים, ע"ג לוחות שהוצבו ובפינות רחוב לאורך מקטע זה. לא התקבלו התנגדויות.

**ההקלות פורסמו בעיתונות" מקומון ת"א 14.5.20, ישראל היום 8.5.20 the marker 7.5.20. הוצבו שלטים לאורך הקו בתאריך 17.5.20. לא הוגשו התנגדויות.**

**חוות דעת מנהלת הרק"ל:** לאשר את ההקלה המבוקשת בהתאם למדיניות התמיכה בעסקים בסביבות עבודות הרכבת הקלה בעיר.

**חוות דעת מה"ע:**

ממליץ לאשר את ההקלה המבוקשת

**נספח מספר 1 - פירוט גושים חלקות וכתובות בהן חלה ההקלה המבוקשת:**

חלקה	גוש	כתובת
220	6108	ארלוזורוב 141
239	6108	ארלוזורוב 147
243	6108	ארלוזורוב 139
245	6108	ארלוזורוב 143
274	6108	ארלוזורוב 149
400	6108	ארלוזורוב 145
575	6108	ארלוזורוב 151
599	6108	ארלוזורוב 155
602	6108	ארלוזורוב 157
621	6108	ארלוזורוב 153
636	6108	ארלוזורוב 161
261	6110	ארלוזורוב 180
262	6110	ארלוזורוב 182
263	6110	ארלוזורוב 184
268	6110	ארלוזורוב 186
268	6110	ארלוזורוב 188
609	6111	ארלוזורוב 170
610	6111	ארלוזורוב 174
611	6111	ארלוזורוב 176
612	6111	ארלוזורוב 178
618	6111	ארלוזורוב 172
196	6213	ארלוזורוב 121
609	6213	ארלוזורוב 129
609	6213	ארלוזורוב 131
655	6213	ארלוזורוב 117
655	6213	ארלוזורוב 119
843	6213	ארלוזורוב 125
943	6213	ארלוזורוב 123
1178	6213	ארלוזורוב 133
1200	6213	ארלוזורוב 135
1282	6213	ארלוזורוב 137
1366	6213	ארלוזורוב 127
148	6214	ארלוזורוב 81
161	6214	ארלוזורוב 59
170	6214	ארלוזורוב 73
171	6214	ארלוזורוב 71
172	6214	ארלוזורוב 69
173	6214	ארלוזורוב 67
174	6214	ארלוזורוב 65
175	6214	ארלוזורוב 63
176	6214	ארלוזורוב 61
177	6214	ארלוזורוב 75
178	6214	ארלוזורוב 77

חלקה	גוש	כתובת
179	6214	ארלוזורוב 79
298	6214	ארלוזורוב 47
299	6214	ארלוזורוב 49
300	6214	ארלוזורוב 51
331	6214	ארלוזורוב 43
407	6214	ארלוזורוב 45
634	6214	ארלוזורוב 53
634	6214	ארלוזורוב 55
150	6215	ארלוזורוב 74
151	6215	ארלוזורוב 76
243	6215	ארלוזורוב 66
244	6215	ארלוזורוב 68
245	6215	ארלוזורוב 70
246	6215	ארלוזורוב 72
259	6215	ארלוזורוב 80
260	6215	ארלוזורוב 82
261	6215	ארלוזורוב 84
262	6215	ארלוזורוב 86
263	6215	ארלוזורוב 88
264	6215	ארלוזורוב 90
265	6215	ארלוזורוב 92
266	6215	ארלוזורוב 94
267	6215	ארלוזורוב 96
435	6215	ארלוזורוב 78
436	6215	ארלוזורוב 98
83	6216	ארלוזורוב 100
75	6901	ארלוזורוב 15
76	6901	ארלוזורוב 17
76	6901	ארלוזורוב 17א
77	6901	ארלוזורוב 19
58	6902	בן יהודה 143
59	6902	בן יהודה 141
60	6902	בן יהודה 139
61	6902	בן יהודה 137
62	6902	בן יהודה 135
63	6902	בן יהודה 131
63	6902	בן יהודה 133
64	6902	בן יהודה 127
64	6902	בן יהודה 129
65	6902	בן יהודה 125
66	6902	בן יהודה 123
67	6902	בן יהודה 121
68	6902	בן יהודה 119
69	6902	בן יהודה 117א
70	6902	בן יהודה 117
71	6902	בן יהודה 115

חלקה	גוש	כתובת
72	6902	בן יהודה 113
95	6902	בן יהודה 111
96	6902	בן יהודה 130
97	6902	בן יהודה 132
98	6902	בן יהודה 134
99	6902	בן יהודה 136
100	6902	בן יהודה 138
101	6902	בן יהודה 140
101	6902	בן יהודה 142
102	6902	בן יהודה 144
103	6902	בן יהודה 146
104	6902	בן יהודה 148
105	6902	בן יהודה 150
107	6902	בן יהודה 154
108	6902	בן יהודה 156
109	6902	בן יהודה 158
110	6902	בן יהודה 160
111	6902	בן יהודה 162
112	6902	בן יהודה 164
113	6902	בן יהודה 166
114	6902	בן יהודה 168
115	6902	בן יהודה 170
116	6902	ארלוזורוב 16
116	6902	בן יהודה 172
117	6902	ארלוזורוב 18
118	6902	ארלוזורוב 20
145	6902	ארלוזורוב 24
146	6902	ארלוזורוב 26
149	6902	ארלוזורוב 28
209	6902	ארלוזורוב 22
263	6902	בן יהודה 152
20	6905	בן יהודה 71
21	6905	בן יהודה 69
22	6905	בן יהודה 67
23	6905	בן יהודה 65
35	6905	בן יהודה 63
36	6905	בן יהודה 61א
37	6905	בן יהודה 61
38	6905	בן יהודה 59
39	6905	בן יהודה 57
58	6905	בן יהודה 55
59	6905	בן יהודה 53א
60	6905	בן יהודה 53
61	6905	בן יהודה 51
62	6905	בן יהודה 49
65	6905	בן יהודה 47

חלקה	גוש	כתובת
66	6905	בן יהודה 45
71	6905	בן יהודה 43
115	6905	בן יהודה 41
1	6906	בן יהודה 78
16	6906	בן יהודה 76
17	6906	בן יהודה א76
18	6906	בן יהודה א74
19	6906	בן יהודה 74
21	6906	בן יהודה 72
22	6906	בן יהודה 70
23	6906	בן יהודה 68
23	6906	בן יהודה א68
24	6906	בן יהודה 66
25	6906	בן יהודה 64
134	6906	בן יהודה 62
135	6906	בן יהודה 60
136	6906	בן יהודה 58
137	6906	בן יהודה א58
143	6906	בן יהודה 56
144	6906	בן יהודה 54
145	6906	בן יהודה א52
146	6906	בן יהודה 52
150	6906	בן יהודה 50
152	6906	בן יהודה א48
153	6906	בן יהודה 48
162	6906	בן יהודה 46
22	6907	בן יהודה 21
23	6907	בן יהודה א21
28	6907	בן יהודה א26
29	6907	בן יהודה 25
30	6907	בן יהודה 27
31	6907	בן יהודה 29
32	6907	בן יהודה 23
34	6907	בן יהודה 31
35	6907	בן יהודה 33
38	6907	בן יהודה 35
39	6907	בן יהודה 37
45	6907	בן יהודה 39
46	6907	בן יהודה א39
47	6907	בן יהודה 44
49	6907	בן יהודה 42
50	6907	בן יהודה 40
51	6907	בן יהודה 38
53	6907	בן יהודה 34
54	6907	בן יהודה 32
80	6907	בן יהודה 30

חלקה	גוש	כתובת
81	6907	בן יהודה 28
84	6907	בן יהודה 26
85	6907	בן יהודה 24
162	6907	בן יהודה 19
165	6907	בן יהודה 36
21	6909	אלנבי 7
22	6909	אלנבי 9
23	6909	אלנבי 11
24	6909	אלנבי 13
25	6909	אלנבי 13א
26	6909	אלנבי 15
60	6909	בן יהודה 17
61	6909	בן יהודה 15
62	6909	בן יהודה 13
63	6909	בן יהודה 11
73	6909	בן יהודה 9
74	6909	בן יהודה 7א
75	6909	בן יהודה 7
80	6909	אלנבי 17
81	6909	אלנבי 19
103	6909	בן יהודה 5
105	6909	אלנבי 21
105	6909	אלנבי 23
105	6909	בן יהודה 1
105	6909	בן יהודה 3
107	6909	אלנבי 1
107	6909	אלנבי 3
107	6909	אלנבי 5
1	6910	בן יהודה 22
1	6910	בן יהודה 22א
2	6910	בן יהודה 20א
3	6910	בן יהודה 20
4	6910	בן יהודה 18א
5	6910	בן יהודה 18
6	6910	בן יהודה 14
6	6910	בן יהודה 16
66	6910	בן יהודה 10
67	6910	בן יהודה 8
68	6910	בן יהודה 6
68	6910	בן יהודה 6א
70	6910	בן יהודה 4
71	6910	אלנבי 25
71	6910	בן יהודה 2
94	6910	בן יהודה 12
1	6912	אלנבי 41
2	6912	אלנבי 43

חלקה	גוש	כתובת
3	6912	אלנבי 45
4	6912	אלנבי 47
5	6912	אלנבי 49
5	6913	אלנבי 27
6	6913	אלנבי 29
7	6913	אלנבי 31
8	6913	אלנבי 33
29	6913	אלנבי 35
30	6913	אלנבי 35א
31	6913	אלנבי 37
57	6913	אלנבי 252ג
57	6913	אלנבי 50א
1	6914	אלנבי 2
2	6914	אלנבי 4
3	6914	אלנבי 6
4	6914	אלנבי 8
5	6914	אלנבי 10
85	6914	אלנבי 12
86	6914	אלנבי 14
90	6914	אלנבי 16
91	6914	אלנבי 18
91	6914	אלנבי 18א
95	6914	אלנבי 20
101	6914	אלנבי 26
104	6914	אלנבי 28
117	6914	אלנבי 22
117	6914	אלנבי 24
1	6915	אלנבי 30
3	6915	אלנבי 32
4	6915	אלנבי 34
5	6915	אלנבי 36
6	6915	אלנבי 38
7	6915	אלנבי 40
8	6915	אלנבי 42
9	6915	אלנבי 44
13	6915	אלנבי 3ב
29	6915	אלנבי 46
29	6915	אלנבי 48ה
30	6915	אלנבי 48
30	6915	אלנבי 48ז
31	6915	אלנבי 50
33	6915	אלנבי 48ו
54	6918	אלנבי 86
55	6918	אלנבי 84
56	6918	אלנבי 82
66	6918	אלנבי 80

חלקה	גוש	כתובת
67	6918	אלנבי 78
68	6918	אלנבי 76
69	6918	אלנבי 74
70	6918	אלנבי 72א
74	6918	אלנבי 72
75	6918	אלנבי 70
78	6918	אלנבי 68
79	6918	אלנבי 66
82	6918	אלנבי 64
83	6918	אלנבי 62
34	6921	אלנבי 104
35	6921	אלנבי 106
36	6921	אלנבי 108
40	6921	אלנבי 110
52	6921	אלנבי 112
115	6921	אלנבי 114
117	6921	אלנבי 116
82	6925	אלנבי 132
101	6925	אלנבי 136
109	6925	אלנבי 138
109	6925	אלנבי 140
167	6925	אלנבי 134
54	6933	אלנבי 51
55	6933	אלנבי 53
56	6933	אלנבי 53א
86	6933	אלנבי 55
87	6933	אלנבי 57
111	6933	אלנבי 59
112	6933	אלנבי 61
113	6933	אלנבי 63
116	6933	אלנבי 65
117	6933	אלנבי 67
118	6933	אלנבי 69
119	6933	אלנבי 71
120	6933	אלנבי 73
121	6933	אלנבי 75
122	6933	אלנבי 77
4	6937	אלנבי 79
5	6937	אלנבי 81
12	6937	אלנבי 83
13	6937	אלנבי 83א
14	6937	אלנבי 85
15	6937	אלנבי 87
18	6937	אלנבי 89
19	6937	אלנבי 91
23	6937	אלנבי 93

חלקה	גוש	כתובת
24	6937	אלנבי 95
28	6937	אלנבי 97
29	6937	אלנבי 99
29	6937	אלנבי 99א
33	6937	אלנבי 101
34	6937	אלנבי 103
41	6937	אלנבי 107
47	6937	אלנבי 113
48	6937	אלנבי 115
51	6937	אלנבי 117
62	6937	אלנבי 105
67	6937	אלנבי 109
67	6937	אלנבי 111
86	6944	לוינסקי 119
149	6944	לוינסקי 121
150	6944	לוינסקי 123
151	6944	לוינסקי 125
152	6944	לוינסקי 127
152	6944	לוינסקי 129
157	6944	לוינסקי 117
40	6945	העליה 7
56	6945	לוינסקי 73
57	6945	לוינסקי 71
58	6945	לוינסקי 69
59	6945	לוינסקי 67
60	6945	לוינסקי 65
61	6945	לוינסקי 63
62	6945	העליה 13
62	6945	לוינסקי 61
63	6945	העליה 11
64	6945	העליה 9
89	6945	לוינסקי 77
162	6945	לוינסקי 75
24	6946	לוינסקי 115
26	6946	לוינסקי 111
27	6946	לוינסקי 109
28	6946	לוינסקי 107
55	6946	לוינסקי 105
56	6946	לוינסקי 103
57	6946	לוינסקי 101
63	6946	לוינסקי 110
63	6946	לוינסקי 112
79	6946	לוינסקי 113
83	6946	לוינסקי 97
83	6946	לוינסקי 99
1	6947	העליה 15

חלקה	גוש	כתובת
1	6947	לוינסקי 54
2	6947	לוינסקי 56
3	6947	לוינסקי 58
4	6947	לוינסקי 60
5	6947	לוינסקי 62
6	6947	לוינסקי 64
7	6947	לוינסקי 66
8	6947	לוינסקי 68
9	6947	לוינסקי 70
10	6947	לוינסקי 72
4	6948	לוינסקי 106
5	6948	לוינסקי 104
6	6948	לוינסקי 102
21	6948	לוינסקי 92
22	6948	לוינסקי 94
26	6948	לוינסקי 100
112	6948	לוינסקי 80
112	6948	לוינסקי א80
114	6948	לוינסקי 82
116	6948	לוינסקי 84
118	6948	לוינסקי 86
159	6948	לוינסקי 74
165	6948	לוינסקי 98
172	6948	לוינסקי א76
173	6948	לוינסקי 76
174	6948	לוינסקי 88
180	6948	לוינסקי א78
181	6948	לוינסקי 78
211	6948	לוינסקי 96
231	6948	לוינסקי 90
231	6948	לוינסקי א90
1	6954	ארלוזורוב 30
4	6954	ארלוזורוב 32
5	6954	ארלוזורוב 34
11	6954	ארלוזורוב 46
12	6954	ארלוזורוב 48
13	6954	ארלוזורוב 50
14	6954	ארלוזורוב 52
15	6954	ארלוזורוב 54
16	6954	ארלוזורוב 58
52	6954	ארלוזורוב 56
131	6954	ארלוזורוב 36
131	6954	ארלוזורוב 38
134	6954	ארלוזורוב 40
193	6954	ארלוזורוב 60
193	6954	ארלוזורוב 62

חלקה	גוש	כתובת
193	6954	ארלוזורוב 64
46	6955	ארלוזורוב 37
47	6955	ארלוזורוב 39
93	6955	ארלוזורוב 21
94	6955	ארלוזורוב 23
95	6955	ארלוזורוב 25
96	6955	ארלוזורוב 27
97	6955	ארלוזורוב 29
98	6955	ארלוזורוב 31
99	6955	ארלוזורוב 33
100	6955	ארלוזורוב 35
101	6955	ארלוזורוב 41
98	6968	בן יהודה 87
99	6968	בן יהודה 89
100	6968	בן יהודה 89א
101	6968	בן יהודה 91
103	6968	בן יהודה 93
104	6968	בן יהודה 95
105	6968	בן יהודה 97
106	6968	בן יהודה 99
108	6968	בן יהודה 103
109	6968	בן יהודה 105
110	6968	בן יהודה 107
111	6968	בן יהודה 109
165	6968	בן יהודה 85
166	6968	בן יהודה 83
166	6968	בן יהודה 83א
166	6968	בן יהודה 83ב
167	6968	בן יהודה 81
168	6968	בן יהודה 79
169	6968	בן יהודה 77
171	6968	בן יהודה 73
179	6968	בן יהודה 71א
187	6968	בן יהודה 109א
224	6968	בן יהודה 75
231	6968	בן יהודה 101
176	6977	לוינסקי 138
177	6977	לוינסקי 136
58	7060	לוינסקי 108
1	7078	בן יהודה 128
2	7078	בן יהודה 126א
3	7078	בן יהודה 126
4	7078	בן יהודה 124
5	7078	בן יהודה 122
6	7078	בן יהודה 120
7	7078	בן יהודה 118

חלקה	גוש	כתובת
7	7078	בן יהודה 118א
8	7078	בן יהודה 116
9	7078	בן יהודה 114
10	7078	בן יהודה 112
11	7078	בן יהודה 110
11	7078	בן יהודה 110ג
12	7078	בן יהודה 108
13	7078	בן יהודה 106
63	7078	בן יהודה 104
64	7078	בן יהודה 102
65	7078	בן יהודה 100
66	7078	בן יהודה 98
1	7113	בן יהודה 96
14	7113	בן יהודה 94
15	7113	בן יהודה 92
16	7113	בן יהודה 90
18	7113	בן יהודה 84
19	7113	בן יהודה 82
20	7113	בן יהודה 80
134	7113	בן יהודה 86א
139	7113	בן יהודה 86
139	7113	בן יהודה 88
93	7226	אלנבי 39
4	7442	אלנבי 119ב
4	7442	אלנבי 119ג
5	7442	אלנבי 119א
6	7442	אלנבי 119
10	7442	אלנבי 121
11	7442	אלנבי 123
4	7460	אלנבי 90
5	7460	אלנבי 92
24	7460	אלנבי 94
25	7460	אלנבי 96
26	7460	אלנבי 98
27	7460	אלנבי 100
28	7460	אלנבי 102
29	7460	אלנבי 88
7	7462	אלנבי 120
8	7462	אלנבי 122
9	7462	אלנבי 124
21	7462	אלנבי 126
22	7462	אלנבי 128
23	7462	אלנבי 128א
24	7462	אלנבי 130
30	7462	אלנבי 118
10	7465	אלנבי 54

חלקה	גוש	כתובת
29	7465	אלנבי 56
31	7465	אלנבי 58
42	7465	אלנבי 60
20	8941	העליה 1
64	8941	העליה 5
65	8941	העליה 3
9	8944	לוינסקי 91
10	8944	לוינסקי 89
11	8944	לוינסקי 87
12	8944	לוינסקי 85
13	8944	לוינסקי 83א
14	8944	לוינסקי 83
15	8944	לוינסקי 81א
16	8944	לוינסקי 81
17	8944	לוינסקי 79
24	8984	העליה 2
25	8984	העליה 4
27	8984	העליה 6
29	8984	העליה 8
31	8984	העליה 10
33	8984	העליה 12
35	8984	העליה 14
36	8984	העליה 16
36	8984	לוינסקי 59
39	8984	העליה 18
39	8984	לוינסקי 52
15	9035	לוינסקי 120
17	9035	לוינסקי 122
1	9036	לוינסקי 124
1	9036	לוינסקי 126
2	9036	לוינסקי 128
3	9036	לוינסקי 130
4	9036	לוינסקי 132
5	9036	לוינסקי 134

**בישיבתה מספר 20-0010 ב' מיום 24/06/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את ההקלה המבוקשת מפרסום ההודעה בהתאם למדיניות התמיכה בעסקים בסביבות עבודות הרכבת הקלה בעיר.

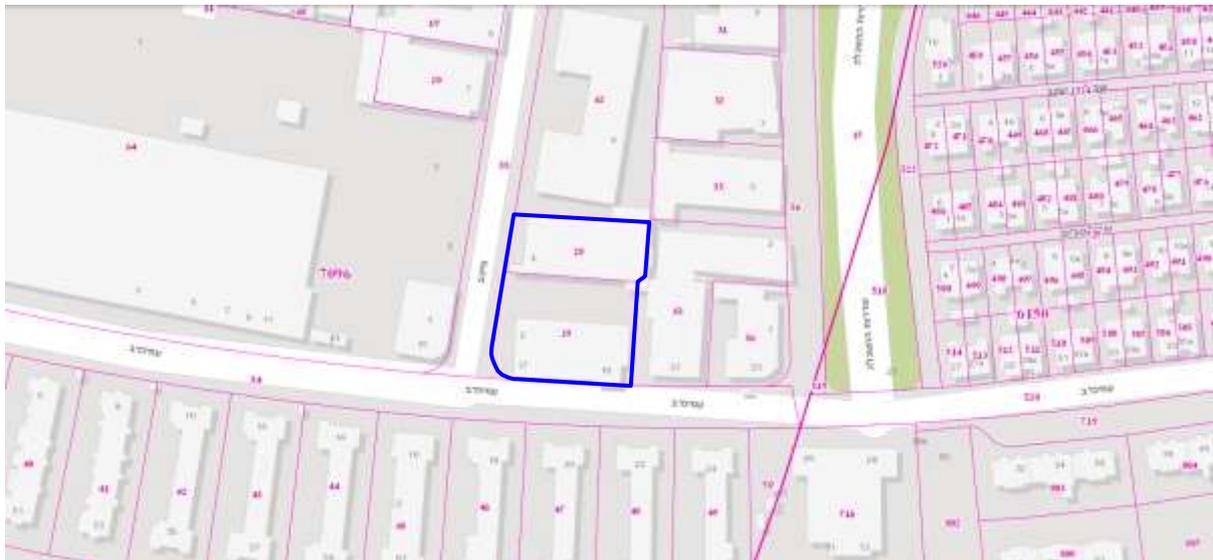
משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, מיטל להבי, אסף הראל, רועי אלקבץ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0620500 תא/מק/4762 - עמינדב פינת מיטב	24/06/2020
דיון בהתנגדויות	4 - - '20-0010

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

**מיקום:** מרחב התעסוקות והמגורים ביצרון התכנית גובלת ברחוב עמינדב מצפון וברחוב מיטב ממזרח.

**כתובת:** רחוב עמינדב 17



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096			28-29	

**שטח התכנית:** כ- 2.8 דונם.

**מתכנן:** ישר אדריכלים.

**יועץ תנועה:** דגש הנדסה

**יועצת נופית:** טל רוסמן אדריכלות נוף

**יועץ סביבתי:** דני מאיר

**יזם:** 1. מסד עוז השקעות בע"מ

2. אחזקות משקי הדרום, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

**מגיש:** 1. מסד עוז השקעות בע"מ

2. אחזקות משקי הדרום, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

3. חנה ספיר וישראל בורנשטיין

**בעלות:** מדינת ישראל (קק"ל).

1. חנה ספיר וישראל בורנשטיין : בחכירת פרטיים:

2. ומיופי כוח בידי מסד עוז השקעות בע"מ

3. אחזקות משקי דרום, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

**מצבה שטח בפועל:** חלקה 29: בניין משרדים בן 4 קומות מעל חזית מסחרית לרחוב עמינדב. חלקה 28 מוסך רכבים בן קומה אחת

### **מדיניות קיימת:**

תכנית מתאר מקומית 3255/ב'  
בהתאם לתכנית המתאר תא/5000

### **מצב תכנוני מאושר:**

1. **שם התכנית המאושרת:** 3255ב', "שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בנייה במתחם בצרון"

**יעוד מאושר:** מגרש מיוחד.

**שימושים:** משרדים, תעשייה, מסחר ובתי אוכל בקומת בקרקע, שטח ציבורי לצרכי ציבור בבעלות עירונית, מגורים ושימושים נלווים לרווחת הדיירים.

**זכויות בניה:**

**שטח עיקרי:** עד 300% לתעסוקה

**שטחי שירות:** עד 40% מהשטח העיקרי

**"במקרה של איחוד חלקות 28-29, יותר שימוש למגורים ביחס המרה של 1.5 מ"ר תעסוקה-1**

**מ"ר מגורים" סעיף 8.8.3**

2. **תכנית מתאר עירונית תא/5000**

**תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים

**נספח עיצוב עירוני:** עד 40 קומות

**זכויות בניה:** בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית/ 3255 ב. במקרה של

סתירה יגברו הוראות בדבר זכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת (3255/ב) על הוראות תכנית

המתאר.

### **מצב תכנוני מוצע:**

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור על ידי הקמת מבנה מגורים מעל קומת מסחר בהתאם לתכנית המתאר וכפי שמתאפשר בתכנית 3255 ב' מוצע לקדם תכנון חדש למקום ע"י הריסת הבינוי הקיים ובניית חדש בתחום התכנית והקמת מבנה עד 16 קומות הכוללות, בינוי מרקמי בן 2 קומות, מלווה רחוב ובעל חזית מסחרית פעילה, וכן קומה משולבת לשטחי משרדים ושטחי מגורים. מעליו בניין מגורים עד 13 קומות וקומה טכנית. התכנית משפרת את המרחב הציבורי הגובל בה, באמצעות הרחבת מדרכות לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים והקמת חזיתות פעילות הכוללות שימושים למסחר לרחובות הגובלים.

### **תיאור מטרות התכנון:**

1. קביעת הוראות לאיחוד מגרשים לפי סעיף 62 (א) (א) 3 לחוק.

2. שינוי ייעוד קרקע מ"מגרש מיוחד" ל"מגורים"

3. קביעת שימושים עיקריים למגורים, מסחר ותעסוקה.

4. קביעת הוראות בינוי למרחב תכנון על-ידי קביעת קווי בניין, זיקות הנאה, גובה המבנה, מס' קומות,

וגודל ממוצע ליח"ד.

5. קביעת שטחי בנייה, קביעת זכויות בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע.

6. קביעת שטחי הבניה למגורים, מסחר ותעסוקה בתחום התכנית.
7. קביעת מספר יחידות הדיור בתכנית ל 69 יחידות דיור, לפי סעיף 62 (א) (א) (8) לחוק.
8. קביעת הסדר תנועה ותקני חניה עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
9. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
10. קביעת הנחיות להכנת תכנית עיצוב.
11. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

### פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

- התכנית המאושרת קובעת יחס המרה מתעסוקה למגורים: 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים
- השטחים כוללים הקלות למגורים לפי תקנות כחלון + שבס.
- שטחים על קרקעיים מתוקף תוכנית תא/3255/ב.
- \* שטח עיקרי למסחר/תעסוקה – 1,500 מ"ר.
- \* שטח עיקרי נותר להמרה ביחס של 1.5 : 6,882 מ"ר.
- \* שטח עיקרי למגורים לאחר המרה: 4,588 מ"ר.

### תוספת שטחים בתוכנית מכוח הקלות:

\* תוספת 20% שטחים עיקריים מתוקף הקלת כחלון – 4,588 מ"ר \* 20% = 918 מ"ר.

סח"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	שימוש	יעוד
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
9105			3039	6066	2,794 מ"ר	מגורים	מגורים ומסחר
1000			180	440		מסחר	
500			140	360		משרדים	
21175	13,950		3359	6866		<סך הכל>	

יח"ד: 69 יח"ד

שטח ממוצע - ליח"ד 92 מ"ר שטח פלדת

**תמהיל זירות:** לפחות 15% מסך הדירות יהיו יח"ד קטנות עד 50 מ"ר (שטח פלדת) תמהיל סופי הכולל דירות קטנות, בינוניות, גדולות, ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 16 כולל קומה טכנית

גובה: עד 65 מ' ממפלס הכניסה הקובעת

**תכסית מקסימלית:** 60%



### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

רמפת החניה תהיה בתחום הבינוי. כניסה ויציאת כלי רכב למרתפים תהיה מרחוב מיטב בהתאם לנספח התנועה. יותר שימוש משותף ברמפת החניה עם הבניין השכן, זאת בכפוף לבחינת הצורך לעת הוצאת היתר הבניה, ורישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב. תקן החניה לרכב דו גלגלי לכלל השימושים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. כל החניות תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה. חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם. תקן החניה לשימושים המסחריים יהיה 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר, הנמוך מבניהם. התקן למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. לאורך רחובות עמינדב ומיטב ישמר קו בניין למרתפים ברוב של 3 מ'. במרווח זה תירשם זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות.

#### הקצאות לצרכי ציבור:

בתיאום היח' האסטרטגית, התכנית אינה נדרשת בהקצאות שטחי קרקע ו/או שטחים מבונים לצרכי ציבור.

#### פיתוח המרחב הציבורי:

השטחים הפתוחים במפלס הרחוב יפותחו באופן רציף וללא מדרגות או גדרות. תירשם לגביהם התראת זיקת הנאה עד לקו הבניין למעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. קומת הקרקע תהיה בעלת חזית מסחרית פעילה מלוות רחוב ומעליה קומה משלבת שטחים סחירים בעלי אופי ציבורי ומגורים היוצרת סביבה עירונית פעילה.

### שטחים לרווחת הדיירים:

גגות הבניה מלוות הרחוב יפותחו כגגות ירוקים ותשולב בהם צמחיה ואזורי שהיה לרווחת הדיירים. כחלק משטח המגורים המרקמי יבנו שטחים ציבוריים לטובת דיירי הבניין לשימוש מועדון, חללי עבודה משותפים, פינת משחק לילדים וכיו"ב. משטחים אלה תתאפשר ככל הניתן גישה לגגות הירוקים המלווים את הרחוב.

### הוראות פיתוח:

הגינון על גבי מרתף החניה יהיה על מצע מנותק איכותי, ורציף בעומק של 1.5 מ' ובנפח מינימאלי של 22 מ"ק.

חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להכנת תכנית עיצוב באישור הועדה המקומית.

### טבלת השוואה:

#### השוואת יעודי קרקע

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,794	מגורים ומסחר		100	2,794	מגרש מיוחד

#### השוואת שטחי בניה

מצב מוצע	מצב מאושר	;	
69 *כולל 12 יח"ד תוספת שהקלות שבס וכלולן		יחידות דיור	
80 מ"ר נטו	-	שטח ממוצע ליח"ד	
3.3	3	רח"ק	
4,588 מ"ר עיקרי + 918 מ"ר עיקרי עפ"י הקלת כחלון = 5,506 מ"ר עיקרי.	התכנית המאושרת קובעת יחס המרה מתעסוקה למגורים: 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים	שטחי בניה למגורים (מ"ר עיקרי)	
1500 מ"ר עיקרי	8,382 * התכנית המאושרת קובעת יחס המרה מתעסוקה למגורים: 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים	שטחי בניה לתעסוקה ומסחר (מ"ר עיקרי)	
251%	300%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי על קרקעי)
7006 מ"ר	8,382 מ"ר	מ"ר	גובה
16	9	קומות	מטר מעל פני הים
85	62	מטר מעל פני הים	מקומות חניה
על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.			

**זמן ביצוע : מייד****תנאים למתן היתר :**

1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בועדה המקומית.
2. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו תיאום מול רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להיתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתצ"ר ותנאי לטופס אכלוס יהיה רישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.
5. תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה מועד ביצוע דיגום קרקע וביצועה בנוכחות יועץ סביבתי. ועמידה בהנחיות הרשות לאור ממצאי הדיגום.
6. תנאי להיתר בניה יהיה מסמך שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ואישורה.

**עיצוב :**

התכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושאים הבאים :

1. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניין, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנה.
2. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.
3. קביעת הוראות מחייבות לתכנון זיקות ההנאה.
4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התכנית. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ואמצעי הצללה.
5. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניון אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.
7. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.
8. מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומות הקרקע. החזיתות בקומות הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים.
10. מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, במרתפי החניה, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
11. יובטח ביצוע בית גידול נפחים לעצים בוגרים בתחום התכנית, התאם למפורט בסעיף 6.3 ויפורטו הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים.
12. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות. המיקום יקבע בתכנית העיצוב.

**התייעצות עם הציבור :**

תת הועדה להתייעצות הציבור במושבה בתאריך 17.03.19 אישרה את המתווה לקיום מפגש יידוע תושבים אודות קידום התכנית האמורה לקראת הפקדה.

שיתוף ציבור נערך בתאריך 5/11. להלן עיקרי הדברים שעלו במפגש להצגת תכנית התחדשות עירונית עמינדב 17, הממוקמת במגרשים שפינת רחובות מיטב ועמינדב. התכנית מקודמת על ידי חברת מסד עוז השקעות וחברת אחזקות משקי דרום, בתכנון משרד ישר אדריכלים, ובהנחיית עיריית תל אביב - יפו. המפגש נערך ב- 5/11/2019 בבית ספר 'ניב' הסמוך למתחם, בהשתתפות כ- 30 מתושבים האזור. נציגת מנהל ההנדסה הציגה את המדיניות העירונית לאזור, אדריכלית התכנית הציגה את התכנון המוצע. יידוע וזימון התושבים נערך על ידי חלוקת פליירים לכל תיבות הדואר בשכונת ביצרון ורחוב עמינדב,

תליית פוסטרים והפצה מקוונת על ידי מינהל קהילה מזרח. חברת מודוס ייעצה לחברה היזמיות לצורך הכנת המפגש, הנחתה ותיעדה אותו וערכה את הסיכום להלן.

מענה נציגי העירייה והאדריכל	נושאים ושאלות התושבים	
<p>הוסבר כי התכנית תייצר שיפור משמעותי לרחוב ולנוחות ההליכה בו. רוחב הדרכה יהיה 6.5 מ' ברחובות עמינדב ומיטב בצד הדרומי (זוגי) של רחוב עמינדב לא יחול שום שינוי במסגרת התכנית, מכיוון שהוא לא נכלל בגבולות התכנית.</p>	<p>נשאל מה הן התמורות והיתרונות בתכנית לכלל התושבים, וכיצד התכנית תשפיע על הרחוב.</p>	<p><b>שטחים לטובת הציבור</b></p>
<p>הוסבר כי במסגרת התכנית יוכן סקר עצים, וכן שהעיצוב האדריכלי המפורט יעשה בשלב הבא.</p>	<p>תושבים ביקשו להוסיף עצים וגינון ברחוב ולהתייחס בעיצוב חזית הבניין לשיפור פני הרחוב. באופן נקודתי הועלתה הבקשה לשמר את עצי הברכיכטון.</p>	<p><b>תכנון ירוק ושימור העצים</b></p>
<p>הוצג כי בבניין החדש יהיה שילוב של מסחר בקומת הקרקע, דבר שיחזק את הרחוב, וייצור חזית אחידה הפונה להולכי הרגל. שילוב המסחר הינה הנחיה של העירייה לאזורים בהם יש שילוב של מגורים ותעסוקה. הובהר שהתכנית לא קובעת את אופי המסחר, וההפרעה למגורים מפקחת על ידי התקנות העירוניות.</p>	<p>התושבים ביקשו לודא כי המסחר לא יהוו הפרעה למגורים.</p>	<p><b>שילוב מסחר בבניין המגורים</b></p>
<p>הוסבר על ידי נציגת העירייה כי התכנית מאפשרת מימוש זכויות בנייה שכבר אושרו במסגרת הקצאת השטחים לטובת הציבור כפי שמופיעים בתכנית 3255. הושב על ידי נציגת העירייה כי עיצוב ומיקום השטחים הפתוחים אינו נקבע סופית, והערה זו תילקח בחשבון בתכנון מפורט. עוד הוסבר כי מיקום המסחר בחזית הרחוב יוצר רצף עירוני המעודד הליכתיות ומחזק את החוויה העירונית.</p>	<p>נשאל מדוע התכנית לא מוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) לאור הגידול הצפוי ביחידות הדיור. עוד נשאל מדוע השטח הפתוח בתכנית 'כלוא' בין הבניינים ואינו פונה לרחוב. עלתה הבקשה שהחצר הפנימית תפנה לרחוב, דבר שיביא לרווחת התושבים.</p>	<p><b>שטחים ציבוריים פתוחים (שטחים 'ירוקים')</b></p>
<p>הוסבר על ידי העירייה כי העיר והמטרופולין הולכים להכפיל את אוכלוסייתה פי 2, דבר שבהכרח ישפיע על עומס על התשתיות, ובנייה גם גודש תנועה. תפיסת העירייה לגבי תכנון תנועה היא כי יש לאפשר לכמה שיותר אנשים להתנהל ברחוב ללא שימוש ברכב פרטי. בהתאם לכך</p>	<p>תושבים העלו כי כבר היום, בדומה לחלקים רבים בעיר, ישנה מצוקת חניה. עוד הוסיפו כי כשיש אירועים באצטדיון יד אליהו הסמוך, עומס הרכבים אף גובר ויוצר קשיים של התניידות בשכונה. לאור כך נשאל מדוע לא מותרת יותר חנייה על המדרכות הקיימות.</p>	<p><b>תחבורה ותנועה גודש תחבורה וחניית</b></p>

<p>מצומצמים שטחי נתיבים וחניות בכלל העיר. ובהתאם נסללים שבילי אופניים ונתיבי תחבורה ציבורית בעיר כולה ובשכונת בצרון בפרט. כמו כן במסגרת התכנית ותכניות אחרות, המדרכות יורחבו ויהיו נטועות עצים שיאפשרו הליכה נעימה ובטוחה.</p> <p>הוסבר על ידי נציג אגף התנועה בעירייה כי שימוש בתחבורה ציבורית ובאמצעים שאינם רכב פרטי רלוונטיים למתחם זה גם בשל קרבתו לצירי תחבורה משמעותיים היום ובעתיד. הוסבר כי התכנון העתידי הוא שיתווספו לסביבת המתחם 2 קווי מטר, קו ריק"ל והכפלת מסילות הרכבת באיילון, כך שאזור השכונה יהיו בעלי קיבולת תח"צ מהגבוהות בארץ הוסבר שהעירייה מקדמת פתיחה של החניונים של מגדלי התעסוקה לטובת התושבים בשעות הערב.</p>	<p>עוד ביקשו התושבים לבחון מתן חניה בשטחי חניה של משרדים, שלא נמצאים בשימוש בשעות הערב.</p>	
<p>נענה כי מזרחית לרחוב הסוללים היחס יהיה לפי מה שנקבע בתכנית 3255 (מפורט בעמוד 2), ומערבית לרחוב הסוללים הוגדר כי מתוך המבנים יוקצו עד 25% למגורים והשאר לתעסוקה ומסחר.</p>	<p>נציג ועד התושבים אמר שמבחינתו כל עוד התכנית מקודמת על פי תכנית 3255 הוא חושב שהיא טובה וראוי לקדמה. עם זאת הנציג ביקש לבחון את מדיניות הפיתוח לכלל האזור שבין רחובות יגאל אלון, לה-גווארדיה ודרך השלום. זאת מתוך הבנה צורך לבחון האם כלל התכניות הנקודתיות המקודמות בכלל האזור מספקים את כל הצרכים הנדרשים מבחינת מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מסחר, תעסוקה וכדומה. בהקשר זה נשאל מהו היחס שבין בנייני המגורים לבנייני התעסוקה בכלל האזור.</p>	<p><b>הסתכלות אזורית על כלל סביבת המתחם</b></p>
<p>הוסבר כי על נושא זה לא יורחב במפגש מכיוון שהוא אינו נכלל בשטח התכנית המוצגת. אלו תהליכים נפרדים מקידום התכנית, שאינה משנה את המגרשים והמדרכות בשטחים סמוכים.</p>	<p>עלו שאלות בנוגע להתקדמות תהליכי התחדשות במסגרת תמ"א 38 בעברו השני של רחוב עמינדב.</p>	<p><b>תמ"א 38 המתוכננת בסמוך לשטח התכנית</b></p>



### זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.



<p>+ נדרשת הכנסת מדיניות כמנאו להפקדות התכנית שכן התכנית אינה מסיימת זכויות בניה כיום לתמנת 3255 (תכנית ביצרתן) תחשה על מנתם בו מקודמת התכנית.</p>	<p>טבלה 5.4, אזור תכנון 902, מנתם כצרוף, בתכניות חדשות יחול זכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/3255.ב, במקומה של סתיחה יבוצו תוראות כדבר זכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת על תוראות תכנית המפורטת.</p>	<p>902 מנתם אזורי ומתמך התכנון (טבלה בסעיף 5.4) ע"פ הטבלה נדרש מספך מדיניות.</p>	<p>תוראות מיוחדות – טבלה בסעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח התוכנית במטלת תוראות מיוחדות לתתמו התכנון.</p>
<p>+ כניל</p>	<p>סעיף 5.3.5 מנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מספך מדיניות לנתחם שייעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר לתיישום הבניה מנתם קישות הרקען קישות זיקות תנא להולכו רגל סיפ ובין הבניהים, המסודרולני שלארך האילון ויצרת קישורים אליה.</p>	<p>אזורי תעסוקה</p>	<p>קביעת תוראות לתתמו תכנון משיאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לבני: - אזורי תעסוקה</p>
<p>+ ע"פ תכנית בעיון וזותר המרת שטחי תעסוקה למגורים.</p>	<p>ייעוד קרקע: אזור מערב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מערב לתעסוקה (סעיף 3.4.1)</p>	<p>קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע ככל מנוש.</p>
<p>+ מקבץ שימושם דאש: מפרים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א))</p>	<p>מקבץ שימושם דאש: מפרים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א))</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מערב לתעסוקה ולמגורים</p>	<p>קביעת שימושם עסקיים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושם המותרים בהתאם למקבצי השימושם באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושם: סעיף 1.5)</p>
<p>+ בהתאם לתכנית 3255/ב ניתן להמיר 1.5 מ"ר תעסוקה ל 1 מ"ר מגורים, (טבלה 5.4) זכויות בניה בתכנית: 4588 מ"ר עיקרי למגורים 1500 מ"ר עיקרי למסחר לתעסוקה. ובנוסף 20% תרומת שטחים מבוח חקלת כחלן.</p>	<p>ע"פ טבלה בסעיף 5.4 באזור מערב בתכניות ביצרתן, יחול זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255.ב.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ בתכניות חדשות יחול זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב. (טבלה 5.4)</p>	<p>בתכניות חדשות יחול זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב. (טבלה 5.4)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

+	בוחאים לנסח הערכת העירוני: 40 קטנות	בוחאים לנסח הערכת העירוני: 40 קטנות	קביעת טבה הבנייה והוראות בדבר 'ביניה נקודתית חריגה לטובתה' תלנית מעל מספר תקנות הקבוע בנסח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-6.2.6)
+	בניין בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) אתר טמנ נקודתי (4.5.1+1.4.5)	כלל שטח התוכנית אתר טמנ נקודתי (4.5.1+1.4.5) ממקום במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, מישות ועצים.
ליך	4.1.1.1-00 - אין תוספת שטחים ליעודים שחורים ביחס לתוכנית קודמת 2/3258 ומכאן שאין חובה ליתן הקצאת ע"פ הכנית המתאר.	לפי תשריש אזרחי יעוד: אזור מעורב לתעסוקת ומגורים (סעיף 3.4.1)	4.1.1.3 - סעיף הקצאת לטובת ציבורי - סעיף הועלת תחלטי לתפקוד תכנית הכלולת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי מועדף שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם קבעו בה הוראות בדבר הקצאת ולא מתוח של שטחים לשימושים ציבוריים (תשתית).
ליך	ליך	בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל תחנות דיפר שימושים (00), שטחי בנייה (ב) והוראות נושפות, כולל חבבלה בדבר שינוי ייעוד (1).	הוראות למבני ציבורי - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריש כאזור למוסדות ציבורי עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בין מסל ומסד ציבורי עירוני חדש או בין מסל של מתחם לביטוחי, וכן על מגרש המועדף למבני ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על מי תכנית קודמת
ליך	ליך	ליך	קביעת הוראות למיתב האזורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למבני אוריים חסאגורים תחת ההגדרה 'מיתב ציבורי' לשית מתוח מסורולט, ים, ארק חוף, שמורת טמנ יעוד, שטח מתוח עירוני, שטח מתוח מקומי, כסר עירוני, צר ידע מסורולט, עירוני או מקומי, רחב עירוני, שמתו או מקומי, גשר מעל ידך מרבית מחירח קודי מעל דרך מרבית מחירח, בית עלמני, אזור למיתב
ליך	ליך	בכל שטח התוכנית	הוראות למיתבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים הפרדות מפלסיות (3.8.3) קודי מתנין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) האונות ציבוריים (3.8.4) תקי התיח (3.8.7) מיתבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	4.4.1.1-00: תכנית כוללת החשדים סרקשת החשדים כמאהמט. ולכן זו תכנית עללת השפת סביבתית שמש להפקדה הוא חויי טיבותית (4.4.1)	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפת סביבתית (4.4.1) תורת דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להסקדה (4.4.5) הסכמות לשיטות מתוראות סעיף 4.4
+	4.6.2 סי 4.6.4 סי 4.6.5 סי 4.6.6 סי	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מיק תשתיות כולל הוראות מנושאים האוס: מגרש המועדף לתשתיות (4.6.1) הוראות כלליות לתכנית תכנית (4.6.2) ביכות אירח ורדיסטי טן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביב (4.6.5) רשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת		מחזור הסניף	סניף
<p>התוכנית כשמימין חזק במסלול התוכנית המתואר - למי סניף 62 (ד) תוכנית בשמכות וניה מקומית החלה בשטח שחכה עליו תוכנית פולקנית לא השתיר את התוכנית הפולקנית, ואולם הניה מקומית תחיה מוטמנת לפולו בתוכנית מאוחר, על אף האמור בתוכנית הפולקנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(16), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (14), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62 לא לפעול: (א) - קביעה או שינוי גובה וקוטר, (ב) - שינוי חלוקת שטח בנייה בין יחידים שונים, (ג) - הגדלת מספר יחיד, (ד) - תוספת שטח בנייה ברשות עירונית.</p>			
שימוש בתוכנית המפורטת		מחזור הסניף	סניף
		(א) (א)	
הגדלת השטח המותר למימון למגורים, במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה ו. מחוזות וקביעת תוראות נושא הניה בפניה ואת מספר לחלוקת התחומים השישית לחוק (דיר בר השגות) ובמבטלות קסי שמפורטות בסעיף זה מיום.			
+	א. לידר התחלק אל סניפים 100 שונים במסגרת תוכנית חילונית שיש לה		סניף קטן (א) (1)
	הגדלת שטחים שנקטו בתוכנית לצרכי ציבור		סניף קטן (א) (3)
+	תכנון או שינוי תוכנית חילונית בתוכנית		סניף קטן (א) (4)
+	שינוי תוראות בדבר בנייה או עיבוד אדריכליים		סניף קטן (א) (5)
+	כל ענין אחר לביטול תוכנית חילונית או שינויה (כפולק (2))		סניף קטן (א) (9)
+	הקלת עבס והחלון		סניף קטן (א) (10)
+	הגדלת שטח המותר למימון למגורים ולמסחר שקורות		סניף קטן (א) (10)
	שינוי ייעוד קרקע לתחנת דלק		סניף קטן (א) (10)
	הרחבת שטח היחיד דירי מת 10 שנים למחזור הני		סניף קטן (א) (12)
	160 סניף		
	סביבת ייעוד או שינוי ייעוד למגורים או למסחר		סניף קטן (א) (13)
	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש למגורים ותיסבת שימושי מסחר בתחום למפורט בסעיף ובתנאי שחקקע הוא מקרקעי ישראל ויחול עלות תוראות התחומים השישית (דיר בר השגות).		סניף קטן (א) (14)
	הוספת שטחי שחת מתת הקרקע בתחום למגורים במסגרת		סניף קטן (א) (15)
	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למחלקי תשתיות כמפורט בסעיף		סניף קטן (א) (16)
	הגדלת שטח המותר למימון למגורים ולמסחר שקורות		סניף קטן (א) (16)

תצהיר וחתימות			
בדיקתי את סוגיית השמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית הוא בשמכות וניה מקומית/מחוזית, ואחוק את המיותר במסגרת בסעיף (א) באמס זה.			
מסמך חושינה:			
שם וסם משמח	מסמך ת.ו.	תחילה	תאריך
אחוד כרמלי, אורי / ק. דירמון / סגל	04849517	7/10	26.11.2019
חתימת המשימה/סניף:			
שם וסם משמח	מסמך ת.ו.	תחילה	תאריך
הראל אברהם און, שיד	2438776-9	7/10	26.11.2019

ת. כרמלי | 07

התחום  
גבי אילנות סילוני - ראש עין (מחשבו מוכיחות וניה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

1. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
2. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. שטח זיקת ההנאה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.
4. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי למעט לובי המגורים. בקומת המסד העליונה בהתאם לחו"ד והנחיית מה"ע הקומה במלואה תהא לתעסוקה ולשימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, חדרי כושר, סטודיו וכו'.
5. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
6. אגף התנועה ממליץ על תקן חניה מקסימלי 1:0.8 ליח"ד.
7. ניתן להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, נIOD השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
8. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
9. התכנית תקבע הוראה לפיה תוספת של יח"ד ו/או שטחי בניה תהווה סטייה ניכרת מאחר וההקלות הוטמעו במסגרת תכנית זו.
10. תנאים להפקדת התכנית :
  - א. הכנת סקר עצים.
  - ב. הטמעת הערות מחלקות מדידות וייעודי קרקע.
  - ג. הכנת טבלת איזון.
  - ד. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
  - ה. אישור נספח מיקרו אקלימי הכולל בדיקת השפעת המבנה מבחינת הצללות ורוחות על סביבתו, ועמידה בהנחיות לתכנון בר קיימא, כולל עמידה בת"י 5281 בשני כוכבים לפחות ובת"י 5282 בדירוג אנגרטי B מינימום השלמת סקר עצים

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון :**

יוני גרוסוסר : מציג את התוכנית במצגת.

אסף הראל : איך נקבע תמהיל?  
יוני גרוסוסר : תמהיל יח"ד מחושב כך שמפחיתים מסך הזכויות את השטח לתעסוקה ומסחר, את השטח עיקרי הנותר ממירים ביחס של 1:1.5 ואז מקבלים את השטח העיקרי למגורים ומחלקים לשטח ממוצע של יח"ד יחד עם הקלה של שבס ותוספת זכויות כחלון.  
אסף הראל : היה דיון עם דורון לגבי דירות קטנות. הצענו בשיתוף ציבור שנלך על מגדל אחר האומר שניקח 1000 מ' לפי 80 מ"ר תן לנו דירות של 20 דירות של 50מ"ר לדירה האם זה משהו שנשקל? ואם כן אנחנו מחפשים מתי יגיע היזם שיעשה מגדל עם דירות קטנות ובלי חניות זו תהיה בשורה לעיר.  
עמית מסד יזם התוכנית : מדובר בפרויקט שהוא לא גדול ולכן כל מטר משפיע עליו. כשבקשתם את זה בשיתוף ציבור ובחנו את הדבר לעומקו. הבעיה שבדירות הקטנות לא ניתן להשתמש בתוספת שבס כחלון וכתוצאה מכך הכלכליות לא יכלה להיות.  
אורלי אראל : תקנה שבס אומרת שאשאם יש לך גודל יח"ד שהיא מעל 80 מ"ר אתה יכול להקטין את גודל יח"ד הדיור ולהגדיל את מס' יח"ד הדיור, וזאת על מנת לתמרץ הגדל מס' יח"ד בארץ. אח"כ להוראת שעה הקטינו ל-70 מ"ר ממוצע יח"ד. תקנת כחלון אומרת שהשטח שהקטנת ליח"ד וקבלת יותר יח"ד אתה יכול לקבל את השטח כתוספת שטחים בהוראת שעה לפרויקט.  
אביגדור פרויד : בתוספת שבס אין מטר תוספת.  
אורלי אראל : רק חלוקה של יח"ד תוספת כחלון מוסיפה נניח אם הממוצע ליח"ד היה 100מ"ר והורדת אותה ל70מ"ר וקבלו את יח"ד אז קבלת בתוספת כחלון תקבל את 30 מ"ר שנותרו.  
אסף הראל : אני אומר לתכנן את הנפח בצורה אחרת.  
אורלי אראל : כלומר ללכת לתוכנית בסמכות מחוזית.  
עמית מסד : הלכת כחלון מסתיימת בסוף השנה. יש לנו 3 שבועות להפקיד את התוכנית אני מבקש לאשר את התוכנית להפקדה ואם רוצים במקביל ללכת לועדה המחוזית אנחנו מוכנים לבדוק את זה ופועלים עם הצוות בשיתוף פעולה.  
איל רונן : אחרי שקיימנו את הדיון מבחינת שינוי הצפיפות ומיקרו דירות נכנסנו לתהליך מאוד אינטנסיבי מה הם המשמעויות במצב של ריבוי הדיור ואנחנו מגיעים למקום שצריך להגיע לעבודת עומק מה קורה עם הדירות בעלות אחודה. כל מיני נושאים ששמנו על שולחנו של היזם וכל שכן נושא של שבס כחלון והתפוגה שלו כאשר כולם רוצים לקבל את תאוותם בידם. זה נכון לייצר מבנים עם ריבוי של צפיפות אבל נכון לעשות זאת אחרי חשיבה ולא בהכרח נכון ללכת לועדה המחוזית כאשר יש אי ודאות תכנונית.  
אסף הראל : על ידי מי מתבצעת העבודה ?  
אורלי אראל : היחידה האסטרטגית וצוות התכנון מביאים זאת לדיון.  
לאורה הופמן : בהתאם להמלצת מה"ע אנחנו מבקשים ששתי קומות המסד יהיו מסחר ותעסוקה במלואה למעט לובאים.  
עמית מסד : אנחנו מסכימים אבל בקשנו שבמסגרת תוכנית העיצוב אפשר לדון בתמהיל.  
אורלי אראל : מה שנקבע בתב"ע נקבע אי אפשר לשנות בתוכנית עיצוב.

## **בישיבתה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### **הועדה מחליטה :**

להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

11. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
12. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
13. שטח זיקת ההנאה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.

14. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי למעט לוביי המגורים.  
בקומת המסד העליונה בהתאם לחו"ד והנחיית מה"ע הקומה במלואה תהא לתעסוקה  
ולשימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, חדרי כושר, סטודיו וכו'.
15. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
16. אגף התנועה ממליץ על תקן חניה מקסימלי 1:0.8 ליח"ד.
17. ניתן להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניוד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
18. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
19. התכנית תקבע הוראה לפיה תוספת של יח"ד ו/או שטחי בניה תהווה סטייה ניכרת מאחר וההקלות הוטמעו במסגרת תכנית זו.
20. תנאים להפקדת התכנית:
- ו. הכנת סקר עצים.
  - ז. הטמעת הערות מחלקות מדידות וייעודי קרקע.
  - ח. הכנת טבלת איזון.
  - ט. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
  - י. אישור נספח מיקרו אקלימי הכולל בדיקת השפעת המבנה מבחינת הצללות ורוחות על סביבתו, ועמידה בהנחיות לתכנון בר קיימא, כולל עמידה בת"י 5281 בשני כוכבים לפחות ובת"י 5282 בדירוג אנגרטי B מינימום השלמת סקר עצים

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון רועי אלקבץ

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

### **פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8607 בעמוד 2612 בתאריך 29/12/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/12/2019	מעריב הבוקר
26/12/2019	מקומון ת"א
27/12/2019	מעריב

### **פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב עמינדב 18 תל אביב - יפו 6706610  
שביל בן יעקב 11 תל אביב יפו 6780201  
יגאל אלון 98 תל אביב 6789141

יניב בן יהודה  
מיקי זיידמן  
עו"ד חן ישי

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	מר מרדכי זיידמן	<b>סעיף 1 בהתנגדות תכנון נקודתי פסול:</b> יש להגיש בדיקות סביבתיות, תחבורתיות ותשתיות על המתחם כולו ומתחמים סמוכים לאזור התעסוקה ביצרון, שטחי ומבני ציבור, פנאי, השפעות אקלימיות ומיקרו אקלימיות.	תכנית המתאר הינה תכנית כוללת לכל חלקי העיר ומנחה באופן מפורט לקידום תכניות בכלל רחבי העיר. תכנית 3255ב' אשר הינה תכנית מתארית למרחב 'אזור תעסוקה בצרון' מכוח תכנית זו נגזרו ויגזרו תכניות הכפופות לשתי ההיררכיות האמורות ובהתאם הוראות הנקודתיות המצוינות בפרק 5 ונספחי התכנית השונים. תכנית עמינדב פינת מיטב (התכנית הנדונה) מצויה ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות הקבועות בתשריט אזורי הייעוד הקבוע בתכנית המתאר תא/5000 ותכנית המתארית 3255ב'. רצועת ייעוד זו נקבעה כאזור מעורב אשר עליה יחולו <b>הזכויות</b> ע"פ 3255ב'. <b>תכנית 3255ב'</b> וכל מסמכיה מהווים ראייה כוללת על האזור ותכנית זו הטמיעה את כל אשר נדרש ממנה במסגרת התכנית. עם זאת <b>מסמכי התכנית</b> הנדונה כוללים נספחי סביבה, מיקרו אקלים, חו"ד תחבורתית, בנוסף לאשר נקבע בתכנית המתארית (נספח תנועה, נספח מים וביוב, נספח ניקוז ונספח בינוי ופיתוח)	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
		<b>סעיף 2 בהתנגדות חריגה מתכנית המתאר:</b> סתירה/חריגה בין התכנית לתכנית המתאר אשר מפנה לתכנית 3255ב' לעניין הזכויות. כפי שנטען בהתנגדות, החריגה היא לעניין מס' קומות, גובה, יחס שטחי שירות למגורים, ושטחים תת קרקעיים.	תכנית המתאר תא/5000 מפנה לזכויות 3255ב' וכל שאר הנושאים הם על פי תכנית המתאר: <b>מספר קומות-</b> בנספח העיצוב העירוני, רצועה זו הינה רצועה המאפשרת בניה עד ל 40 קומות. <b>יחס שטחי שירות-</b> ע"פ תכנית 3255ב', ניתן להמיר בסמכות הועדה 10% מהשטח העיקרי לשירות. סעיף 8.6.3 <b>תנאים למיצוי תוספת זכויות:</b> 'תותר תוספת של עד 10% מסך השטחים העיקריים, לשטחי שירות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע או מי מטעמו. <b>שטחים בתת הקרקע-</b> ע"פ תכנית 3255ב' סעיף 8.9.1 עד 5 מפלסי חניה	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
		<b>סעיפים 10-3: מיקום המקרקעין נשוא התכנית</b>	לעניין גובה, מספר קומות בדיקה אקלימית וסביבתית- ראה מענה בסעיף 1	<b>לדחות את ההתנגדות</b>

	<p>לעניין ההשתלבות בסביבה (תא/5000 4.2.3) התכנית גובלת מצד מערב במגדל מגורים בגובה 29 קומות, מדרום בבינוי הקיים בן 5 קומות אשר מצוי בהליכי התחדשות ובפוטנציאל תכנוני של 8-15 קומות וממזרח ומצפון בפוטנציאל בינוי של 40 קומות עפ"י תא/5000. גובה הבניין בתכנית הנדונה בן 16 קומות.</p>	<p><b>ומגבלת הגובה והרח"ק לפי התכנית הקיימת:</b> <b>מספר קומות וגובה, השפעה אקלימית והשתלבות בסביבה</b> עפ"י תכנית 3255' גובה המבנה 45 מ' ו9 קומות. המבנה המוצע בגובה של 16 קומות. המבנה המוצע אינו עומד בהיבטי התכנון הנדרשים, פוגע במרקם הסובב, ובעיקר במבני המגורים מעבר השני של רחוב עמינדב.</p>	
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	<p>לעניין שטחי השירות- ראה מענה בסעיף 1</p>	<p><b>סעיף 11 בהתנגדות:</b> שטחי השירות למגורים בתכנית הם 40% במקום 30% שהוגדרו ע"פ 3255'.</p>	
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	<p>ע"פ תכנית 3255' סעיף 8.8.3, הקובע את יחס ההמרה למגרש הספציפי ואילו סעיף 8.9.4 קובע כי "במגרש 12 יותרו מגורים או תעסוקה ע"פ תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית"</p>	<p><b>סעיף 12 בהתנגדות:</b> <b>רח"ק ושטחי בנייה</b></p>	
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	<p>סעיף 4.1.1. (א) לתכנית המתאר עוסק בהקצאות לצרכי ציבור הנדרשות בתכנית אשר כוללות תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחים מותרים בתכנית קודמות או המרה חדשה של שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד מגורים. התכנית המוצעת אינה מוסיפה זכויות מעבר לתכנית התקפה (מלבד במסגרת הקלות), וההמרה שנעשית בה היא מכוח התכנית התקפה. על כן אינה נדרשת הקצאה לשטחי ציבור. עפ"י חו"ד היח' האסטרטגית תוספת של 12 יח"ד לא נדרשת הקצאת שטחים לצרכי ציבור.</p>	<p><b>סעיף 13-15 הקצאת שטחים ומבנים לצרכי ציבור-</b></p>	מר מרדכי זיידמן
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	<p>מדובר בתכנית שמקודמת מזה כשנתיים זמן רב לפני מועד פקיעת הוראת השעה, כאשר במועד הפקדתה טרם פקעה הוראת השעה, כאשר בהתאם להוראת סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת הוראת השעה תעמוד בתוקפה עד תום 3 חודשים מעת כינונה של הכנסת ה-23. בהתאם לסעיף 151(ב3) לחוק נוספו במגרש כ- 918 מ"ר עבור תוספת של 12 יח"ד שאושרו בהקלה, כאשר נעשו כל הבדיקות הנדרשות בסעיף 151(ב3) לחוק טרם אישור התוספת (לפרט) 2. לטענה לשימוש בהוראת סעיף 147(ח1) לחוק מובהר כי לא נעשה</p>	<p><b>סעיף 16-17 בהתנגדות:</b> <b>תוספת שבס-כחלון</b> תוספת של 20% הן במספר יח"ד והן בשטח הבנייה. הטמעת הקלות אלו מהווים מחטף לא ראוי ובניגוד מוצהר לכוונת מנכ"ל מנהל התכנון לביטול הוראת שעה זו בתקנות ובחוק שעמדה לפוג כבר בחודש דצמבר האחרון. בנוסף מתן ההקלה מותנה בעמידה בשורה של תנאים אשר מבטיחים את כושר נשיאת התשתיות, מוסדות החינוך, שטחים פתוחים וכו'.</p>	

	<p>בהוראה זו שימוש בתכנית ומכל מקום הוראות סעיפים 151(ב3) לחוק ו- 147(ח1) לחוק הינן הוראות חלופיות, שכן הוראת סעיף 147(ח1) מתייחסת למצב בו בתכנית הראשית ישנה הוראה הקובעת שתוספת יח"ד מהווה סטייה ניכרת.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>סעיף 23.3.1. לתמא/ 34 /ב/ 4 קובע באזור א' (בו התכנית הנדונה) יותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי. במסגרת אישור תכנית העיצוב והיתר הבניה ייבחן באופן פרטני נושא החלוחל וככל שיתאפשר ניתן יהיה להגדיל את היקף שטח המחלחל. <b>בכל מקרה יותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי.</b></p>	<p><b>סעיף 18 בהתנגדות: תכנית תת קרקע, חלחול והחדרת מי נגר.</b> יש להגדיר תכנית מקסימלית של 80% עפ"י תמ"א/34 לקליטת מי נגר וזאת גם על רקע בעיית השיטפונות לה היינו עדים לאחרונה בעיר.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>היקפי הבינוי המוצעים בתת הקרקע תואמים את הגדרות תא/5000, מדיניות הועדה המקומית מעודדת מימוש פוטנציאל תת הקרקע לאור התמורות הצפויות ובכללם מערכות תשתית ולוגיסטיקה עירונית ופרטית. הוראות התכנית מתירות המרת השטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים שאינם בעבור שימוש המגורים.</p>	<p><b>סעיף 19-21 בהתנגדות:</b> היקפי הבינוי בתת הקרקע, המרת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים</p>	
<p><b>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי</b></p>	<p>הבינוי המוצע הינו במסגרת זכויות הבניה, השימוש במרחב הגג הפתוח לטובת רווחת הדיירים יבטיח את איכות המרחב וייסע להתמודדות עם סוגיות איגום מי נגר, חום עירוני ויצירת מרחב איכותי פתוח ושימי. <b>מוצע להבטיח כי לפחות 30% משטח הגג הפנוי מבניה יהיה שטח מגוון.</b></p>	<p><b>סעיף 22 בהתנגדות:</b> היקפי הבינוי והשימושים המוצעים מעל קומות המסד, שימושים משותפים למען רווחת הדיירים. מהווה פוטנציאל הפרעה לשכנים.</p>	<p>מר מרדכי זיידמן</p>
<p><b>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי</b></p>	<p>התכנון המוצע מחייב חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב בהתאם לתפיסת המרחב תעסוקות ביצרון. הבטחת המרחב בזיקת הנאה בעורף המבנה עם מפתח רחב ופתוח הינה הסנונית הראשונה ליצירת חצר פנימית רחבת ידיים בפרויקטים הסמוכים. <b>מומלץ לאשר קו הבניין 5 מ' וכך להגדיל את שטח המדרכה על מנת לעודד הלכתיות ולאפשר תכנון מרחב איכותי מוצל עם תכנון עתידי של שביל אופניים ברחובות מיטב ועמינדב. כך ששטח המדרכה לא יפחת מ-7 מ' כולל שטח זיקת הנאה.</b></p>	<p><b>סעיף 23 בהתנגדות: העתקת והעמדת שטח זיקת הנאה בפינת עמינדב ומיטב ויש לחייב זאת בתכנון התכנית כך ששטח זיקת הנאה כמבוקש, לא ישונה בתוכנית העיצוב, אחרת הדבר יהווה סטייה ניכרת.</b></p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>תכנית זו אינה מוסיפה זכויות למעט הטמעת הקלות, הזכויות ניתנות בה שאובות מתכנית 3255ב'.</p> <p>התכנית כללה נספח תחבורתי מפורט בו</p>	<p><b>סעיף 24 בהתנגדות:</b> לא נבחנה השפעה על עומסי התנועה</p>	

	נדרשו הפקעות, הרחבת דרכים ועוד, כל זה הוטמע בתכנית ובנספח התנועתי שלה. נספח תנועתי הוא חלק מנספחי התכנית. במסגרת התכנית נערכו גם בדיקות סביבתיות ואקלימיות. <b>בנוסף, תקני החניה קטנו משמעותית מיום אישור התכנית.</b>			
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	הסימון בתכנית ביצרון משמעותו מגרש מיוחד עם הנחיות מיוחדות.	<b>סעיף 25 בהתנגדות:</b> סימון אזור לתכנון בעתיד" בתכנית ביצרון		
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	ראו מענה בסעיף 1	<b>סעיף 26 בהתנגדות:</b> יש להגיש בדיקות סביבתיות, תחבורתיות ותשתיות על המתחם כולו ומתחמים סמוכים לאזור התעסוקה ביצרון.		
<b>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי.</b>	<p>א. התכנון המוצע מחייב חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב בהתאם לתפיסת המרחב תעסוקות ביצרון. הבטחת המרחב בזיקת הנאה בעורף המבנה עם מפתח רחב ופתוח הינה הסנונית הראשונה ליצירת חצר פנימית רחבת ידיים בפרויקטים הסמוכים.</p> <p>ב. <b>מומלץ לאשר קו הבניין 5 מ'</b> וכך להגדיל את שטח המדרכה על מנת לעודד הלכתיות ולאפשר תכנון מרחב איכותי מוצל עם תכנון עתידי של שביל אופניים ברחובות מיטב ועמינדב. כך ששטח המדרכה לא יפחת מ- 7 מ' כולל שטח זיקת הנאה.</p> <p>ג. בהתאם למצוין בתקנון (פרק 6.8 זיקת הנאה) תירשם זיקת הנאה למעבר ציבורי 24/7 במפלס הקרקע עד <u>לקירות המבנים.</u></p>	<p><b>סעיף א'- ו' להתנגדות: שטח זיקת הנאה</b></p> <p>א. שינוי בהעמדה: זיקת הנאה לציבור/שטח ירוק, יש לתכנן את שטח זיקת הנאה נגישה לציבור הרחב ולא כלואה, תחומה ומוסרת מהעין.</p> <p>ב. העתקת אזור הגינון לקדמת הפרויקט כך שיתכתב עם הגינה בחזית מגדל תדהר ממערב לפרויקט המוצע.</p> <p>ג. היקף שטח זיקת הנאה, הסימון אינו מדויק.</p>	מר יניב בן יהודה	2
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	<p>א. תכנית המתאר הינה תכנית כוללת לכל חלקי העיר ומנחה באופן מפורט לקידום תכניות בכלל רחבי העיר. תכנית 3255' אשר הינה תכנית מתארית למרחב 'אזור תעסוקה בצרון' מכוח תכנית זו נגזרו ויגזרו תכניות הכפופות לשתי ההיררכיות האמורות ובהתאם הוראות הנקודתיות המצוינות בפרק 5 ונספחי התכנית השונים. התכנית הנדונה נמצא ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות ע"פ תכנית המתאר תא/5000 ותכנית המתארית 3255'ב'. רצועה זו נקבעה</p>	<p><b>סעיף ז'- ט' להתנגדות : גובה והיקפי בינוי חריגה מתכנית המתאר:</b></p> <p>א. סתירה/חריגה בין התכנית לתכנית המתאר אשר מפנה לתכנית 3255'ב' לענין הזכויות.</p> <p>ב. הקצאה ציבורית לאור הטמעת הקלות שבס כחלון.</p>		

	<p>כאזור מעורב אשר עליה יחולו הזכויות ע"פ 3255ב' והגובה שנקבע בתכנית המתאר לגביה ע"פ הנספח העיצוב העירוני מאפשר בניה של עד 40 קומות. <b>תכנית 3255ב'</b> וכל מסמכיה קובעים תמונה כוללת על האזור ותכנית זו הטמיעה את כל אשר נדרש במסגרת התכנית.</p> <p>ב. סעיף 4.1.1. (א) לתכנית המתאר עוסק בהקצאות לצרכי ציבור הנדרשות בתכניות אשר כוללות תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחים מותרים בתכניות קודמות או המרה חדשה של שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד מגורים. התכנית המוצעת אינה מוסיפה זכויות מעבר לתכנית התקפה (מלבד במסגרת הקלות), וההמרה שנעשית בה היא מכוח התכנית התקפה. על כן אינה נדרשת הקצאה לשטחי ציבור. <u>עפ"י חו"ד היח' האסטרטגית תוספת של 12 יח"ד לא נדרשת הקצאת שטחים לצרכי ציבור.</u></p>			
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>נושא היטל השבחה אינו חלק ממסמכי התכנית ולפיכך אינו כלול במענה.</p>	<p><b>סעיף י' להתנגדות :</b> הזרמת היטלי השבחה לטובת חידוש ופיתוח השכונה</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>סקר איכ"ס ואקלימי צורך למסמכי התכנית ואושר ע"י היח' לאיכ"ס ואדריכל העיר. תנאי למתן היתר, כקבוע בתקנון התכנית, הינו מסמך שילול התייחסות להיבטים אלה בהתייחס למבנה הסופי ובאישור היח' לאיכ"ס.</p>	<p><b>סעיף יא'-יב' להתנגדות :</b> בדיקה לעניין מיקרו אקלים, הצללה, השתקפות, משטר רוחות, זיהום תאורה</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי</b></p>	<p>האינטנסיביות העירונית מעלה את חשיבות פיתוח גגות המבנים, כמו כן הנצפות של החזית החמישית במרחב זה. עם זאת <b>מוצע להבטיח כי לפחות 30% משטח הגג הפנוי מבניה יהיה שטח מגונן.</b></p>	<p><b>סעיף יג-טו' להתנגדות :</b> התנגדות לשימוש בגגות המסד לרווחת בעלי הדירות במגדל- שימוש זה אינו מקובל ועלול להפריע לדיירי הבתים הקיימים בסביבה. מבקשים להשאיר כגג ירוק בלבד.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>חצרות המשק והפריקה וטעינה יהיו בקומת המרתף, כמו כן חניות רכבים ורכבים דו גלגלים.</p> <p>מאחר וקיים מפרץ חניה, סוגיה זו תקבע במסגרת של הסדרי תנועה. אין מקום לקבע אותו בתב"ע.</p>	<p><b>סעיף טז'-יח' להתנגדות :</b> תנועה/פריקה וטעינה הורדת והעלאת נוסעים</p>		

<p style="text-align: center;"><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>1. קביעת צפיפות- מאחר ותכנית ביצרון לא קבעה צפיפות התכנית הנדונה קבעה צפיפות בהתאם לצפיפות הנמוכה ביותר שבין התכניות המקודמות באזור תעסוקה ביצרון- א. תא/4600 תכנית סיפולוקס אשר נדונה בוועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0022 ב' מיום 01/01/2020 קבעה כי ממוצע שטח דירה יהיה <b>80 מ"ר פלדת.</b> ב. תא/4784 מרחב קרמנצקי- <b>חח"י</b> אשר נדונה בוועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0020 ב' מיום 04/12/2019 קבעה כי שטח ממוצע דירה יהיה 83 עיקרי, <b>95 מ"ר פלדת.</b> ג. תא/3900- מרחב הסוללים אשר נדונה בוועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 18-0003 ב' מיום 21/02/2018 קבעה כי שטח ממוצע דירה יהיה 82 עיקרי, <b>94 מ"ר פלדת.</b></p> <p>ממוצע יח"ד הנקבע בתכנית הנדונה הינו <b>80-83 מ"ר פלדת</b> והנכון למרחב התכנון ותואם את מדיניות הצפיפות ליתר התכניות המקודמות במרחב התכנון. קביעת ממוצע זה מבטיח תמהיל מגוון של יח"ד. בהוראות התכנית נקבע כי 15% מסך הדירות תהיינה יח"ד קטנות (עד 50 מ"ר פלדת).</p>	<p><b>סעיף 1 להתנגדות :</b> הגדלת תוספת שטח ומספר יח"ד מכוח הקלות שבס כחלון:</p> <p>1. כיום קיבלנו תוספת של 20% ל- 4,588 מ"ר הקיימים ובסה"כ 5,506 מ"ר. תוכנית ביצרון לא כללה הוראה באשר לצפיפות במגרש המדובר. 2. צוות התכנון קבע צפיפות של 80-, שהביאה לתוצאה של 57 יח"ד וביחד עם תוספת כחולן של 12 יח"ד לסך של 69 יח"ד. 3. מבחינתנו הצפיפות שנקבעה הינה הנחה שגויה שלא משקפת את המצב המצוי והראוי, ולא עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה לאורך השנים. אנו סבורים שתיקון התכנית תוך קביעה ולפיה הצפיפות שהותרה בתכנית התקפה הינה לפי ממוצע של 65 מ"ר ליח"ד ואז – לפי התכנית המקורית מותר היה להקים 71 יח"ד, ולאחר הקלת שבס-כחלון מותר היה לבנות 84 יח"ד – יהווה תיקון אשר יהלום היטב את מדיניות הוועדה המקומית, ויטיב משמעותית את הוראות התכנית. תוספת של 19 יח"ד.</p>	<p>3</p> <p>שגיב חנין עו"ד, חן ישי עו"ד בשם חברת מסד עוז השקעות</p>
---	--	--	---

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)  
בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל באופן חלקי

1. התנגדות מס' 1-סעיף 22.  
התנגדות להיקפי הבינוי והשימושים במרפסת גג המסד. המרחבים לשימושי כלל דיירי המגדל. **מענה :** מוצע להבטיח כי לפחות 30% משטח הגג הפנוי מבניה יהיה שטח מגוון.
2. התנגדות מס' 1- סעיף 23.  
מהות ההתנגדות, העתקת מיקום זיקת ההנאה לפינת הרחובות מיטב ועמינדב. **מענה :** התכנון מייצר חזיתות פעילות מלוות רחוב עם זאת **מומלץ לאשר קו הבניין 5 מ'** (במקום 4 מ') וכך להגדיל את שטח המדרכה על מנת לעודד הלכתיות ולאפשר תכנון מרחב איכותי מוצל עם תכנון עתידי של שביל אופניים ברחובות מיטב ועמינדב. כך ששטח המדרכה לא יפחת מ- 7 מ' כולל שטח זיקת הנאה.

3. התנגדות מס' 2- סעיף א'-ר'.  
התנגדות לפריסה והיקף שטח זיקת הנאה לציבור/שטח ירוק, יש לתכנן את שטח זיקת ההנאה נגישה לציבור הרחב ולא כלואה, תחומה ומוסרת מהעין. יש להעתיק את אזור הגינון לקדמת הפרויקט כך שיתכתב עם הגינה בחזית מגדל תדהר ממערב לפרויקט המוצע. היקף שטח זיקת ההנאה, הסימון אינו מדויק.

**מענה:** זהה לסעיף הנ"ל התנגדות מס' 1 סעיף 23, **מומלץ לאשר קו הבניין 5 מ' (במקום 4 מ')**

4. התנגדות מס' 2- סעיף יג-טו'  
התנגדות לשימוש בגגות המסד לרווחת בעלי הדירות במגדל- שימוש זה אינו מקובל ועלול להפריע לדיירי הבתים הקיימים בסביבה. מבקשים להשאיר כגג ירוק בלבד.  
**מענה:** האינטנסיביות העירונית מעלה את חשיבות פיתוח גגות המבנים, כמו כן הנצפות של החזית החמישית במרחב זה. עם זאת מוצע להבטיח כי **לפחות 30% משטח הגג הפנוי מבניה יהיה שטח מגוון.**

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.  
לדחות את השאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

### **בישיבתה מספר 0010-20'ב' מיום 24/06/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל חלק מההתנגדויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.  
התכנית תתוקן בנושאים הבאים:

1. יובטח שלפחות 50% משטח הגג הפנוי מבניה יהיה שטח מגוון.  
**2 קו בניין 5 מ' (במקום 4 מ') במפלס הרחוב בלבד. קו הבניין מעל קומת הקרקע יהיה 4 מ' מגבול מגרש.**
2. שטח ממוצע יח"ד יהי 80-83 מ"ר פלדת, וכתוצאה מכך מספר יח"ד המקסימלי 81 יח"ד.
3. תנאי להיתר בניה הבטחת בדיקות ואישור הרשות לאיכות הסביבה לנושא זיהום קרקע וטיפול במי תיהום.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, מיטל להבי, אסף הראל, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
24/06/2020	תא/תעא/צ/1750א(15) - בית ספר על יסודי צמרות אילון
5 - - 20-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

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

דיון חוזר בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור לצורך הצגת עמדה מקצועית מורחבת לנושא התחבורתי.

#### הסבר כללי:

בקשה לעדכון תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/צ/1750א(14) – תכנית עיצוב צמרות איילון עבור בית-ספר יסודי ומבני ציבור.

בתכנית זו שלושה מבנים חדשים: בחלקו הדרומי מזרחי של המגרש מתוכנן מבנה בן חמש קומות שיכיל שמונה-עשרה כיתות אם (מבנה A); בחלקו המערבי של המגרש מתוכנן מבנה בן ארבע קומות שיכיל שמונה-עשרה כיתות אם (מבנה B), בקומתו העליונה יוקם אולם ספורט; בחלקו הצפוני של המגרש, מצפון למבנה בית הספר היסודי שבהקמה, יוקם מבנה בן שתי קומות עבור ארבעה גני ילדים במקום האגף העתידי לבית הספר היסודי.

#### מיקום:

המגרש נמצא בחלקה המזרחי של שכונת פארק צמרת בתל-אביב. צפון: רחוב דוש. מזרח: רחוב פנחס ספיר. דרום: מבני מגורים שכנים. מערב: רחוב ניסים אלוני.



**כתובת:** רחוב דוש (קריאל גרדוש) 6-8, תל-אביב יפו  
**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	729	

שטח התכנית: 12.09 דונם

#### מתכננים:

אדריכל התכנית: פלסנר אדריכלים  
 יועץ בניה ירוקה: אדריכל יפתח הררי, יפתח הררי אדריכלים בע"מ  
 יועץ תנועה: אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ

יזם התכנית: הוועדה המקומית תל אביב-יפו  
 חברה עירונית עזרא וביצרון

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

#### מצב השטח בפועל:

בחלקו המערבי של המגרש קיים מבנה חד קומתי המאוכלס בשלושה גני ילדים עירוניים; בחציו הצפוני של המגרש מוקם בימים אלו מבנה עבור בית-ספר יסודי המכיל 12 כיתות אס. קיימים עצים בוגרים. מיון והגדרת דרגות שימור העצים נעשו בהתאם לסקר אגרונום.

#### מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/1750א" – שכונת מגורים מדרום לשיכון בבלי. שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' תא/1750.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

#### מצב תכנוני מוצע:

בחלקו הדרומי מזרחי של המגרש מתוכנן מבנה A יכיל שמונה-עשרה כיתות אס, כולל גג פעיל ומרפסות לשימוש התלמידים והצוות.

בחלקו המערבי של המגרש מתוכנן מבנה B אשר יכיל שמונה-עשרה כיתות אס, כולל גג פעיל ומרפסות לשימוש התלמידים והצוות. בקומה הרביעית של המבנה יוקם אולם ספורט.

בחלקו הצפוני של המגרש, מצפון למבנה בית הספר היסודי שבהקמה, מתוכנן מבנה בן שתי קומות עבור ארבעה גני ילדים שיחליף את ההרחבה העתידית לבית הספר היסודי כפי שהוצגה בתכנית העיצוב (14)

בחצר בית הספר העל-יסודי מתוכננים שני מגרשי ספורט פתוחים. בחצר בית הספר היסודי, מצפון למבנה בית הספר היסודי, מתוכנן מגרש ספורט נוסף לשימוש תלמידי בית הספר היסודי.

הכניסה למתחם בית הספר העל-יסודי תהיה דרך רחוב ניסים אלוני, מדרום למבנה B של בית הספר העל יסודי.

הכניסה לבית הספר היסודי תהיה דרך רחוב ניסים אלוני, מצפון למבנה B של בית הספר העל יסודי וכן מכיוון מגרש החניה שברחוב דוש (קריאל גרדוש). הכניסה לגני הילדים תהיה מכיוון המדרכה הסמוכה למגרש החניה שברחוב דוש (קריאל גרדוש).

#### נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 5 קומות

גובה: שני המבנים במגרש:

- גובה מבנה מתוכנן בן 4 קומות כ- 21 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

- גובה מבנה מתוכנן בן 5 קומות כ- 23 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ-4,500 מ"ר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

קווי בניין:

קו בניין צפוני: אל מגרש ציבורי 0.00 מטר

קו בניין מזרחי: אל מגרש ציבורי 0.00 מטר

קו בניין דרומי: אל מגרש מגורים 2.50 מטר

קו בניין מערבי: אל מגרש ציבורי 0.00 מטר / אל מגרש מגורים 2.50 מטר

#### טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ
270	כ- 144	כ- 116	כ- 28	מ"ר	זכויות בניה
32643	כ- 17392	כ- 14000	כ- 3392	קומות	גובה
10	-	4-5	1-4	מטר	
40	-	כ- 24.0	15.45	תכסית במ"ר	
7254	כ- 4635	כ- 3100	כ- 1535		

**שלביות:** תכנית העיצוב מציגה את המגרש במצבו הסופי, יתאפשר ביצוע חלקי בתחום המגרש על פי צרכי העירייה בעת הוצאת ההיתר.



## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

### 1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – מבנה בית הספר התיכון מורכב משני מבנים נפרדים בצורת האות "ח". צורה זו מאפשרת איחוד השטחים החוץ כיתתים הפנימיים ושטחי המרפסות החיצוניים לכדי חלל גדול ורציף. ההפניה של המרחבים הציבוריים בין המבנים מייצרת את הקשר בניהם, ומהווה את לב בית הספר.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – במגרש מתוכננים **3 מבנים** חדשים מעבר לבית הספר היסודי שבהקמה: מבנה דרום מזרחי בן 5 קומות בגובה של כ-23 מטר, מבנה מערבי הכולל את אולם הספורט בן 4 קומות בגובה של כ-21 מטר. מצפון לבית הספר היסודי מתוכנן מבנה גני ילדים בן 2 קומות בגובה של כ-9 מטר.

### 1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

1. **חומרים** – הקירות יבוצעו מבטון ובלוקים בגמר טיח, אלומיניום וזכוכית.
2. **מרפסות** – המרפסות בבית הספר התיכון יהיו ממוקמות אחת מעל השנייה כך שהצללה היא מובנית. בגגות הפעילים תתוכנן הצללה כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה ובהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.

### 3. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- בגגות הפעילים תתוכנן הצללה. הצללה תתוכנן כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה ובהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.
- המערכות הטכניות לא יבלטו מעל גובה מעקה הגג.
- תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בהתאם להנחיות עיריית תל אביב.

### 1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה למתחם בית הספר העל-יסודי מתוכננת דרך רחוב ניסים אלוני, מדרום למבנה B בצד המערבי של המגרש.
- הכניסה לבית הספר היסודי מתוכננת דרך רחוב ניסים אלוני, מצפון למבנה B בצד המערבי של המגרש וכן מכיוון מגרש החניה שברחוב דוש (קריאל גרדוש).
- הכניסה לגני הילדים מתוכננת מכיוון המדרכה הסמוכה למגרש החניה שברחוב דוש (קריאל גרדוש).
- תתאפשר גישה דרך שער שירות לתלמידי בית הספר היסודי לאולם הספורט שבבית הספר העל יסודי. גישה לציבור בשעות אחר הצהריים תתאפשר דרך שערי בית הספר בהתאם למדיניות העירייה.

### 1.4 אצירת אשפה: משולב בנפח המבנה בהתאם להוראת תכנית צ'

## 1.5 תנועה וחניה:

- מתוכנן מפרץ להורדה / העלאת תלמידים בגבול המגרש המערבי ברחוב ניסים אלוני. מתוכנן מפרץ להורדה / העלאת נוסעים בגבול המגרש הצפון מערבי הגובל עם חניון המרכז המסחרי בו מתוכננים הסדרי חניה חדשים.

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'.
  2. הצללות הפיתוח:
    - יתוכננו הצללות בפיתוח על ידי מפרשי הצללה. תתוכנן הצללה על ידי עצים.
    - 3. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:
      - מי נגר: תכנון הפיתוח יאפשר ניהול מי הנגר במגרש באופן שימנע הצפה. תכנון הפיתוח יאפשר לחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.
      - 3. מיתקני חשמל בתחום המגרש:
        - במגרש מתוכנן חדר מיתוג תת קרקעי למתח גבוה.
        - 4. שילוט בתחום המגרש:
          - כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.
          - 5. מאפייני בניה ירוקה תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
        - תאים פוטו-וולטאים: תאים פוטו-וולטאים בתחום המגרש יבוצעו בהתאם להנחיות הממונה העירוני בשלב ההיתר.
        - 6. נגישות:
          - תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לבעלי מוגבלויות.
          - 7. גמישות:
            - שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

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

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב, דוגמא לתכנון אינטנסיבי תוך ניצול קרקע מיטבי.

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

אדרי' אלעד דמשק: הוגשה התנגדות ע"י תושבים לתוכנית העיצוב, אולם לתוכנית עיצוב אין אפשרות להגיש התנגדות. ההתנגדות מדברת על אי התאמה לתוכנית הראשית שהתאשרה ב2002. תוכנית תא/מק/צ' לשטחים למבנים ומוסדות ציבור קיבלה תוקף ב2016, חלה על כל המגרשים החומים ומשנה את הוראות התכניות המקומיות והמפורטות החלות על מגרשים חומים. מתוך כך אנחנו פועלים בהתאם להוראות בתוכנית למבנים ומוסדות ציבור.

אדרי' נמיה פלסטנר: מציגה את תוכנית העיצוב. אופירה יוחנן וולק: האם אפשר יהיה להשתמש בחצרות בית הספר היסודי ועל יסודי אחה"צ? חן אריאלי: גם פה זכויות בניה מאד רחבות.

מיטל להבי: אנחנו דנים רק בתוכנית עיצוב על תוכנית שייעודי הקרקע שלה מאושרים. זו תוכנית מ2002 ואין ראה ירוקה אחת, מדוע שום יעוד ירוק לא בא לידי ביטוי בשום יעודי קרקע? גרים שם תושבים שחושבים שאיכות החיים שם טובה והאם ניתן להם מענה לצורך באזור ירוק? האם יש נקודות הורדה והעלאה לילדים היסודי והגנים? כי לפי התוכנית אי אפשר יהיה להגיע באוטובוס רק עם הורים או אופניים תתנו פירוט לדרכי ההגעה.

ראובן לדיאנסקי: אין ספק שכאשר בונים ביעוד חום בשטח המשמש שטח ירוק זה פוגע באיכות החיים של הציבור. האם חשבו על אופציה אחרת? האם יש צורך לבנות את מבני החינוך באזור הזה. מצטרף לשאלתה של אופירה לגבי פתיחת החצרות לציבור הרחב לאחר יום הלימודים.

אסף הראל: מה דינו של שטח חום במקום שיש בעיה של שטחים ירוקים? האם לא כדאי להעמיס את החטיבה העליונה על הבנין ולעשות כמו באוניברסיטת חיפה סוג של מגדל? ואם לא, מדוע החצר המשותפת נבחרה להיות בחזית המזרחית כי כך זה היה נותן מרחב קהילתי מדוע זו הבחירה? מלי פולישוק: מן הראוי היה ראוי להפוך את הסדר. האם בדקתם את רמת זיהום האוויר? זהו אחד המקומות הכי מזוהמים מבחינת כלי רכב. את הגנים שמתם למקום הכי קרוב לזיהום האוויר וילדים רכים נפגעים יותר וגם מבחינת הקהילה השכונה עצמה היה יותר נכון לשים את השטחים היותר פתוחים במרכז.

פרופ' אבי דגני – תושב: אני עוסק בתכנון אורבני ואני גר בשכונה שיהיה כאן בית ספר שהשכונה תעלם. לא ייתכן להכניס לשכונה שיש בה 11 מגדלים 160 משפחות אלפים של כלי רכב ואין שום מקום ריק אין מקום יותר צפוף מהשכונה הזו. אם היה ביי"ס יסודי ניחא, אבל אותו קניון שהיה בו חניה והיא נהרסה, הדרך להיכנס לבי"ס אפשרית רק דרך לב השכונה, אלפים של מכוניות נכנסים דרך השכונה. לכן צריך להוריד את תוכנית ביי"ס, אני לא מוכן לגור בשכונה שהשקעתי הרבה כסף כשפתאום צץ כאן ביי"ס אנחנו רואים כאן אסון.

רענן ציוני - תושב: המצג שהוצג הוא מצג שווא. האדריכלית לא אמרה שהכביש שנכנסים הוא רח' דוש ושהכניסה לגני הילדים הוא דרך הכניסה לחניון של מרכז G כלומר אין כניסה לגני הילדים. כאשר הערימו את המגדלים לא ציינו שהבנין המרכזי של הבי"ס העל יסודי שנמצא בצד הדרום מזרחי של המצג נמצא גבול בנין של 2.5 מ' מקו הבנין של המגדל. דהיינו יש כאן מלכודת מוות בעת פינוי! אין כאן שום דרך פינוי וחילוץ, אין גישה לכבאיות הכביש שנמצא בצד המזרחי אי אפשר להיכנס לשכונה לא נוכל לחלץ את התלמידים. 10% התלמידים הם ילדי השכונה. מה יעשו בשעת חירום? מה יעשו בשעת שריפה? כמי שהקים את פיקוד העורף אתם מכניסים למלכודת מוות 1500 עד 2000 תלמידים ותושבי שכונה. דורון ספיר: לא נאשר היתר אלא אם יש אישור של כיבוי אש.

עו"ד שגיב חנין - נציג תושבים: יש 4 נושאים שצריכים להכיר לפני החלטה. נושא התחבורה אנחנו מבקשים שתמתינו שבוע שבועיים כי לא נעשתה כאן בחינה מדוקדקת. נושא של זיהום האוויר. בנוסף פינוי שכונה של 133 דונם בנייני ציבור הוא פחות מ14- דונם כלומר 10% מהשטח. זאת שכונה של 1700 יח"ד 6000 נפש אין לזה שום תקדים, סדר גודל של 29, 24 מ' למשק בית של שטחים ציבורים, אמורים להיות כאן 60 דונם ואתם אוכלים בשביל קמפוס של ביי"ס. האנשים יזמו את הקמת ביי"ס היסודי תשאירו להם את גינת הכלבים מתנ"ס חוגים וכד' תשאירו את הדברים האלמנטרים שיש טיפת חלב, ככה צריכים לקבל החלטה.

**דין פנימי:**

אדר' אורית בן אסא: לגבי זיהום האוויר, המגרש הזה הוא היחיד שאפשר לבנות עליו תיכון חדש במרחב הזה. אנחנו מרחיבים את תיכון עירוני יד ומתוכננים עוד תיכונים ממצים את כל השטחים החומים ואין חלופה.

אסף הראל: היחידה האסטרטגית בודקת רק שטחים חומים קיימים אין לה מנדט לבדוק שטחים אחרים להפוך אותם לשטחים חומים.

אורלי אראל: בשכונת מונטיפיורי החיפוש אחר שטחים נבע מכך שהשטחים היו באזור תב"עי שהוא תעשייה ואין שם מגורים ויש מגרשים ריקים. בנווה שאנן ייעוד קרקע הוא מגורים, אזור מאוד מפורצל עם מבני מגורים קיימים. כלומר אתה נותן הנחיה לומר לאנשים שאנחנו רוצים להפוך את המגרש שלכם לחום/ירוק ותתפנו מביתכם נשלום לכם ותמצאו מקום אחר לגור.

אורלי אראל: גם שניסנו בפלורנטין ובמסגרת הפתיחה של המגרש של הגימנסיה ברמז ארלוזורוב למגרש סחיר שם ניתן תקציב. אנחנו לא מפנים אנשים מביתם אלא אם כן אלו מגרשים ריקים או תחנת דלק. ראובן לדיאנסקי: אף אחד לא מבקש שיפנו אנשים מבתיהם. אם תבוא העירייה ותגיד שאנחנו רוצים לקנות את הבנין ושווה להם כלכלית ולהם לא משנה מה תעשי עם השטח. אף אחד לא מתכוון לפנות. אורלי אראל: עניתי בנוגע להבדל בין שכונת מונטיפיורי ושכונת פלורנטין בחיפוש אחרי שטחים חומים. ראובן לדיאנסקי: בהקשר של אותו ב"ס שאנחנו בונים בשטח חום אנחנו יכולים להגיע להבנה האם אפשר לעשות את אותה קניה של אותם בנינים בתוך השכונה לטובת גינות ושטחים ירוקים אבל תאורטית זה משהו שאפשר לעשות.

אדר' אורית בן אסא: חצרות בתי הספר נפתחות אחה"צ ויכולות לשמש עבור הקהילה והציבור הרחב. מיטל להבי: זה צריך להיות רשום במקום מסוים.

אופירה יוחנן וולק: יש הנחיה כן לפתוח אנחנו רוצים שתנסו שתהיה הנחיה לציבור אחה"צ כדי שאם יהיה סוג של ונדליזם שלא יבואו ויסגרו את שערי ב"ס באזורים שאין להם מרחב ציבורי.

ראובן לדיאנסקי: זו אמירה חיובית שאנחנו נסדיר גינה מוסדרת עם תאורה לרווחת הציבור.

אורית בן אסא: חצר בית הספר כוללת מגרשי ספורט והרעיון התכנוני של המבנים יוצר יותר מרווחים יעילים לשימוש התלמידים וכן הציבור בשעות אי פעילות המוסד החינוכי. כרגע בית הספר היסודי בביצוע סיום הבניה לבית הספר מיועד לספטמבר 2022.

אסף הראל: למה ההחלטה שהחצר תפנה לאיילון ולא לשכונה?

אדר' אורית בן אסא: כתות צריכות להיות צפון דרום הנחיה ממשרד החינוך ובהתאם תכנון המבנים.

נבחנה חלופה של ריכוז קומות, התנועה בין הקומות אמורה להתבסס על מדרגות נעות ומשרד החינוך עדיין לא ערוך להתנהל עם זה. נכון לעכשיו תכנון של בית ספר בן 8 קומות מהווה בעיה תפקודית מבחינה פדגוגית.

לגבי כל נושא הכבאיות זיהום האוויר ובטיחות, אנחנו מוציאים היתרים בהתאם לדרישות החוק והתקנות.

מלי פולישוק: במיקום כזה לא צריך בדיקת זיהום אוויר, הילדים ניזוקים ונפגעים מזיהום האוויר. אם זה מסוכן לבריאות צריך לפעול בהתאם.

אדר' אורית בן אסא: לגבי נושא הנגישות, אנחנו נמצאים בסמיכות לדרך נמיר, בית הספר נגיש.

מיטל להבי: במסגרת השפ"פים שם שהיו להם שמקנים זיקות הנאה אי אפשר לעשות כמה אצבעות ירוקות לכיוון נמיר? להגיד שילדים יגיעו באוטובוסים לנמיר וילכו קילומטרים עד לשכונה. תפתחו קשר בין ניסים אלוני לדרך נמיר ואז תוכלו להגיד שבאים באוטובוס. התוכנית הזו מבוססת על שפ"פים לא במסגרת זיקת הנאה מהתוכנית שאושרה ב2022.

לריסה קאופמן: יש שפ"פים שהם לא בזיקת הנאה.

אסף הראל: לא נראה הגיוני שלא בדקו את כל האופציות למה כל מה שאנחנו מדמיינים הם לא אופציה. מלי פולישוק: הכל זה ענין של שיקול דעת.

אדר' אורית בן אסא: בנוגע לריכוז בנייה לניצול מיטבי של המגרש, ההנחיה היא תכנון המאפשר תוספת של 2 קומות עתידיות בפרויקט.

דורון ספיר: לגבי זיהום האוויר פיקוד העורף והמילוט מה"ע יבדוק יודא כי ההיתר יינתן בהתאם לכל הנדרש בחוק ובתקנות.

אדר' אודי כרמלי: לעניין בחירת השטחים הפנויים, נגמרו השטחים החומים הגדולים במרכז העיר. אתם יכולים להבין שמה שקורה כאן בצמרות זו דוגמה שתנהגים בבזבזנות לשטחים חומים.

דורון ספיר: וזה עוד יותר מחזק שצריך לבנות בתת הקרקע.

אודי כרמלי: הדילמות העולות בדיונים הנוכחים זו רק ההתחלה והפרויקטים הבאים יהיו יותר קשים שיאלצו ילדים להעלות 7, 8 קומות בבתי ספר ונצטרך להתמודד. כמו שהוועדה והנהלת העירייה עברה תהליך בהתייחסות לשטחים החומים כך גם הציבור יעבור תהליך. החלום שילדים ירוצו בחצר הוא לא ראלי כיום. יש עוד כמה דברים בתכנון שמייצרים ביקוש לשכונה ולא רק עם השטח הפתוח או שצ"פ שמפותח ע"י העירייה ויש דילמה, לדברים הללו יש תחליפים. אנחנו מצטופפים והסיפור של התיכונים זו תעודת כבוד שצריך להתגאות בה. לפני 7 שנים שהתחיל הגל של בנית בתי הספר היסודיים היה קונצנזוס שיש ילדים בכתה א' עוברים לגבעתיים או כשמשפחה גדלה עם מתבגרים צריך יותר מקום ומצריך לעבור

עיר. ועובדה שיש ילדים בעיר ויש כאן קו מגמה שיגבר, שאחת מהחולשות של העיר שלא ידעה לשמור על דור הבניינים שנאלצו לעזוב את העיר, היום המציאות היא אחרת. לפני 10 שנים אנשים לא נשארו כאן. ציפי ברנד: היפוך המגמה הוא מ-2005.

אדרי' אודי כרמלי: פעם ההנחה שלא כל ילד שנולד נשאר במערכת החינוך. את ניצול שטחים חומים הגענו לסוף.

אסף הראל: אם הולכים לעשות מגדלים תעשו עכשיו אל תגידו שאי אפשר.

אדרי' אודי כרמלי: יש משרד חינוך גורמים מקצועיים שאנחנו כפופים אליהם.

אסף הראל: יש שתי אופציות מבנה ליד מבנה או 8 קומות.

אדרי' אודי כרמלי: דוגמת צמרות הוא ניצול מקסימלי ודחפנו מכל כיוון אפשרי נעשו הרבה פשרות. אם האגף המערבי יעלה על האגף המזרחי ויעשה 8 קומות זה לא ישנה מהותית את הכמות של התלמידים. ומה שתקבל זו פריסה אחרת, היא לא תשנה את כמות. זו פעם ראשונה שאנחנו באים עם בתי ספר כלאה של 5-6 קומות. תראו את המאמץ התכנוני שנעשה כאן. אנחנו עושים עבודה פרוגרמטית שמייתרת את כל אפשרויות המיקום. אני לא בטוח שזה נכון לדון במסגרת זו בכל חלופה וחלופה.

## בישיבתה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף חו"ד צוות.

במסגרת בחינת הבקשה להיתר בניה מהנדס העיר יוודא קיום אישורים של איכות הסביבה לענין זיהום האויר וכיבוי אש בהתאם לכל דין.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד, חן אריאלי, אסף הראל, נורי מאיה, גל דמאיו שרעבי.

### מטרת דיון חוזר

ביום ה-14.05.2020 התקיים דיון בפני בית המשפט המחוזי בעניין עתירה שהוגשה נגד החלטת הוועדה המקומית לאשר את תכנית העיצוב עבור בית הספר העל יסודי בשכונת צמרות. עיקר הדיון בבית המשפט נסב סביב הסוגיה התחבורתית תוך מתן דגש על החומרים בעניין שהוצגו בפני הוועדה המקומית. בהתאם להמלצת בית המשפט מוחזר הדיון בתכנית העיצוב לצורך הצגת עמדה מורחבת של הגורמים המקצועיים בעניין התחבורתי (גישה, הנגשת התחבורה הציבורית, חניות וכו').

### חו"ד אגף התנועה:

סעיף חוות דעת העותרים	התייחסות העירייה / אגף התנועה
1.2	לשכונת צמרות 3 כניסות האחת מדרך נמיר, כניסה נוספת בצומת אלוני הרב גורן וכניסה נוספת מספיר לדוש. בכל המוקדים הללו קיימות גם יציאות מהשכונה.
1.6	ממוצע מספר התווים העירוני עומד על 0.8 למשק בית ו-0.97 ברובע 4 אליו משתייכת שכונת צמרות.
1.7	ביה"ס יסודי צמרות איילון – בנוי ל-12 כיתות + 2 כיתות חינוך מיוחד.
1.8	בי"ס על יסודי צמרות – מתוכנן ל-30 כיתות + 6 כיתות חינוך מיוחד.
1.10	בשכונה אין תחנות אוטובוס, הן ממוקמות בדרך נמיר. בהגעה -תחנה סמוך בוסקוביץ המרחק ממנה לביה"ס כ 350 מטר בחזרה תחנה בדרך נמיר דרומית זבוטינסקי המרחק ממנה הוא כ 500 מטר

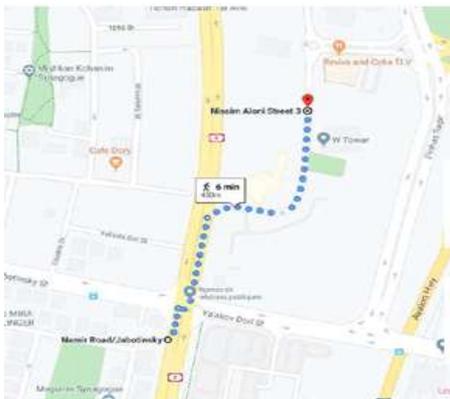
**תחבורה ציבורית- מבית הספר לתחנה דרומית פנקס/ נמיר (תיכון חדש)**



**שכ' נחלת יצחק - קו 279**

**שכ' ביצרון : קו 279 וקו 91**

**תחבורה ציבורית- מתחנת ז'בוטינסקי/נמיר לבית הספר**



**שכ' נחלת יצחק - קו 279 של חברת דן עובר ברח' עלית המער, בגבול שכ' נחלת יצחק, ויש לו תחנה בדרך נמיר פינת ז'בוטינסקי.**

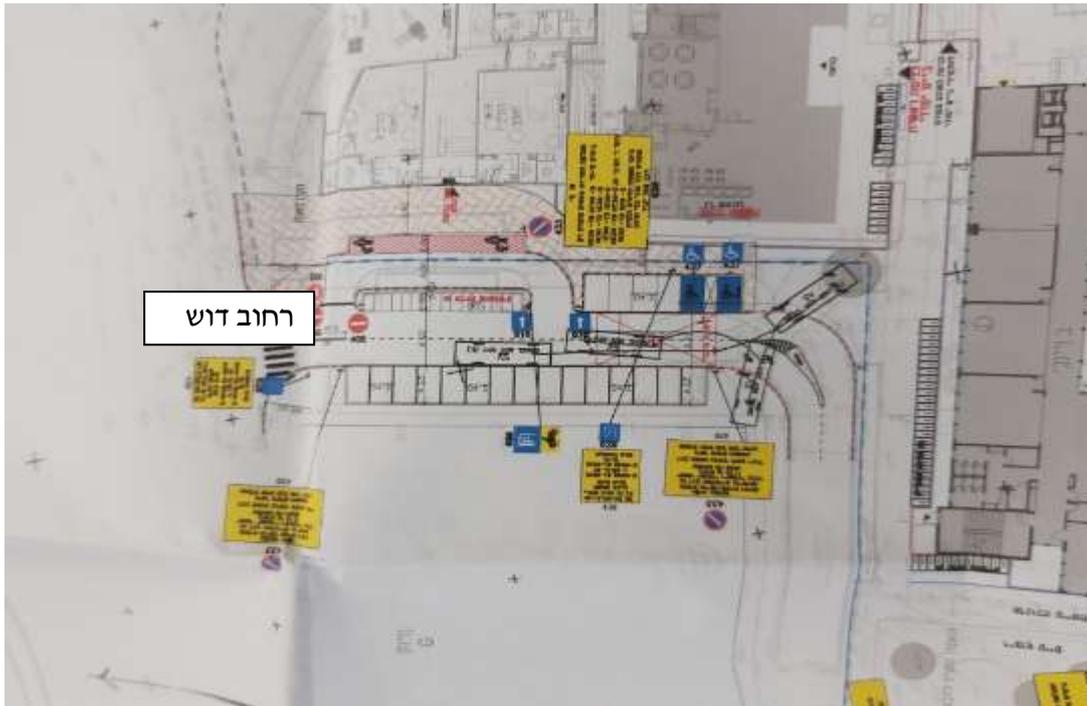
**לגבי שכ' ביצרון - קו 279 של חברת דן עובר גם הוא בדרך משה דיין, בגבול שכ' ביצרון וכאמור עוצר בתחנה הנ"ל.**

**לגבי שכ' ביצרון : קו 91 של מטרופולין עובר בדרך משה דיין, בגבול שכ' ביצרון, ויש לו תחנה בדרך נמיר פינת ז'בוטינסקי.**

על פי דיווח מנהלת מחי העל יסודי רוב התלמידים יגיעו מבצרון ונחלת יצחק.	2.1
ההגעה בתחבורה הציבורית נועדה לתלמידי החטיבה העליונה (חטיבת ביניים ותיכון).	2.2
אופניים/ קורקינט- שבילי האופניים נמצאים בהקמה באופן שיאפשר הגעה לצמרות איילון. רחוב ניסים אלוני הוא רחוב ממותן תנועה ומעצם היותו כזה מאפשר רכיבה בטוחה. ( כל השכונה ממותנת תנועה ) על רוכבי האופניים והקורקינטים להתנהל בדרך על פי כללי הנהיגה ובהתאם לחוק. בצהוב המסלולים מהשכונות	2.3

<p>חוות דעת אגף התנועה היא כי ההגעה מתוך השכונה תהיה ברגל או באופניים וההגעה מחוץ לשכונה תהיה בתחבורה ציבורית או באופניים, בדומה לבתי ספר אחרים בעיר המוזנים בתלמידים משכונות העיר כמו: עירוני ה, עירוני א, עירוני ד, גימנסיה הרצליה. לפיכך בהתייחס לתיכון אין צורך במתחמי הורדה. יש לציין כי: קיימים מתחמי הורדה ברחוב ניסים אלוני וברחוב דוש.</p>	2.4
<p>על פי מינהל החינוך אין היסעים לתלמידי בצרון ונחלת יצחק. כאמור ההגעה היא בתחבורה ציבורית או אופניים.</p>	2.5
<p>למוסדות החינוך צמרות איילון קיימים 2 מתחמי הורדה. באורך כולל של 42 מטר בשני רחובות שונים, המאפשר פיצול ההגעה וההורדה של התלמידים. מתחם הורדה באורך 24 מטר ברחוב ניסים אלוני. מתחם הורדה באורך 18 מטר ברחוב גרדוש. כאשר שעות ההורדה 'העלאה הן כלהלן:</p> <div data-bbox="746 1317 1216 1534" data-label="Text"> <p>18 מ' העלאת והורדת נוסעים סותרת רק בימים א'-ה' מ-07:30 עד-08:30 מ-13:30 עד-14:30 מ-16:00 עד-17:00 בימי ו' וערבי חג מ-07:30 עד-08:30 מ-12:15 עד-13:00 ביתר השעות והימים החזינה סותרת לכל סוגי כלי הרכב רכב אחר יגדר</p> </div> <p>בנוסף וכמו שקיים בסמוך למוסדות חינוך יסודיים רבים בעיר, מתקיימת פעילות הורים הקרויה "נשק וסע" שמאפשרת פינוי מהיר של הילדים ובצורה בטוחה. שניתן יהיה לבצעה גם כאן.</p>	2.6
<p>במידה ותהיה הגעה ברכב פרטי מחוץ לשכונה, הרי שיש לשכונה 3 כניסות (כאשר באותם צמתים ישנה גם יציאה מהשכונה). עובדה זו מאפשרת פיצול בין כלי הרכב הנכנסים בדרך הגעתם. יש לציין כי שעות הפעילות בביה"ס העל יסודי הן: בימים א-ה 8:00 עד 15:00. בימי שישי לא מתקיימים לימודים לפיכך, ניתן להבחין שקיים מוקד זמן אחד בבוקר בעת ההגעה לבית הספר, כאשר בכל שאר שעות היום אין חפיפה בין היציאה מהגנים ובית הספר היסודי לעל יסודי.</p>	2.7
<p>תלמידים שירדו מרכב ברחוב דוש ירדו ישירות למדרכה רחבה הנמצאת בצידו של בית הספר וזה</p>	2.8

לא יצריך חצייה שלהם. הורדה בטיחותית.



התלמידים שירדו ברחוב ניסים אלוני, ירדו אל המדרכה ויעברו במעבר בטוח בין הבניינים מבלי לחצות יציאה מהבניינים, משם ילכו לאורך המדרכה עד בית הספר. מתחם ההורדה נמצא צפונית לכניסה לבנין.

	
<p>קיימות 2 רחבות כיבוי אש . הכניסה לאחת מרחוב דוש ולשניה מרחוב ניסים אלוני.</p>	<p>2.9</p>

חוות דעת אגף התנועה – לא צפויים עומסי תנועה חריגים בשכונה .

### חו"ד מהנדס העיר

בהתאם לחו"ד אגף התנועה, לאשרר את החלטת הוועדה המקומית בנוגע לתכנית עיצוב.

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 0010-20' מיום 24/06/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שהועדה המקומית שמעה בקשב רב את טענות העותרים בענין התנועה והתחבורה ואת המענה של הגורמים המקצועיים ומהי"ע הועדה השתכנעה שתוכנית העיצוב שאושרה הביאה בחשבון את מכלול השיקולים התחבורתיים הנדרשים והיא חוזרת על החלטתה לאשר את תוכנית העיצוב מיום 1.1.2020.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/2631(2) - מרכז קהילתי עירוני - בני ברית	24/06/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - 20-0010

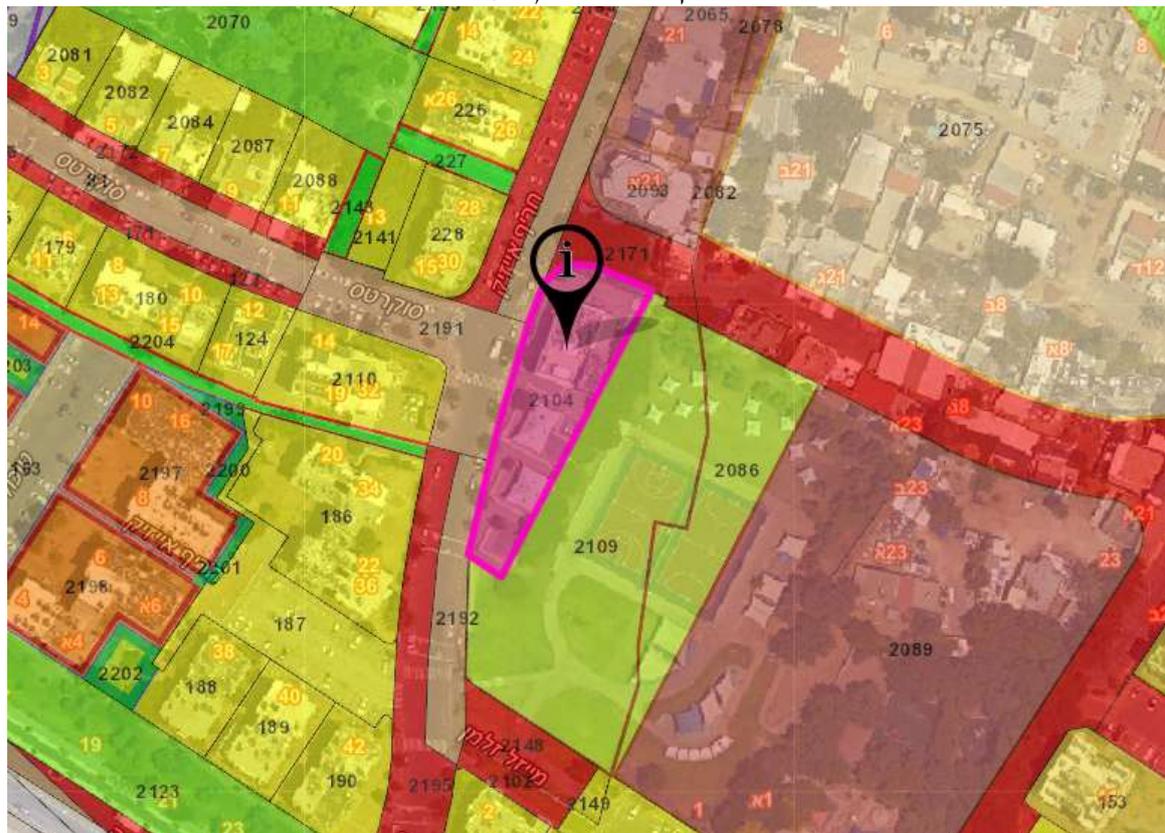
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
 דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

**הסבר כללי:**

הקמת מרכז קהילתי בני ברית במבנה חדש בן 4 קומות וקומת מרתף עם חזית לכיוון השצ"פ. התכנית מציגה אפשרות לבנייה בשלבים על מנת לאפשר רציף פעילות במרכז הקהילתי, בשלב הראשון ייבנה מבנה המרכז הקהילתי וחדר טרפו תת קרקעי. בשלב השני, ייהרס מבנה המרכז הקיים ותפותח רחבה קהילתית המשלבת אזורי גינון, התקהלות ופנאי ותשמש "כסלון" פתוח עבור הקהילה.

**מיקום:** שכונת יפו ג' ונווה גולן.

ממזרח: שצ"פ הכולל מגרשי ספורט. מצפון: בית כנסת, מעונות יום וגני ילדים.



חברה עירונית גני יהושע

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל**

קיים מרכז קהילתי "בני ברית" בן 3 קומות, קומת יציאה לגג וקומת מרתף, בשטח בנוי של כ- 1080 מ"ר.

**מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי**

- תכנית תא/2631 – "פרדס דקא": התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

**מצב תכנוני מוצע**

הקמת מרכז קהילתי בן 4 קומות וקומת מרתף עם חזית לשצ"פ. המבנה יכלול פונקציות לפעילות בתחומי התרבות, חינוך, מוסיקה, קהילה, אומנות וספורט. כולל מבואה קהילתית, ספרייה, מרכז מניש, מועדון ילדים, מועדון גיל הזהב, חדרי חוגים, מרכז פלי"א, גיימבורי לגיל הרך וכיו"ב.

הריסת המבנה הישן ופיתוח רחבה לשימוש הקהילה והמרכז החדש תתאפשר לאחר הקמת המבנה החדש.

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 4 קומות  
תכסית: כ- 540 מטר  
קווי בניין לפי תכנית צ':  
קו בניין קדמי, מערבי – לכיוון מגרש בייעוד דרך: 0 מטר  
קו בניין צדי, מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר  
קו בניין קדמי, צפוני – לכיוון מגרש בייעוד דרך: 0 מטר  
קו בניין צדי, דרומי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר

**טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע*	מותר - תכנית צ'	נתונים	
					סה"כ זכויות בניה	גובה
אחוזים	65.5%	187.4%	252.9%	400%	סה"כ זכויות בניה	סה"כ זכויות בניה
מ"ר	1080	3087	4167	6588	מ"ר	מ"ר
קומות	4	5	5	עד 10 קומות	קומות	קומות
מטר	13.40	19.34	19.34	40.00	מטר	מטר
תכסית במ"ר	303	534	837	988.20	תכסית במ"ר	תכסית במ"ר

\*מצגי את השלב בו המבנה החדש בנוי והישן טרם נהרס.

**הדמיות המבנים**

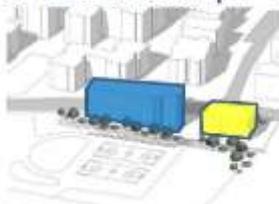
**שלביות:**

התכנית מאפשרת בניה ב-2 שלבים:

שלב-1: הקמת המרכז הקהילתי החדש.

שלב-2: הריסת המבנה הישן ופיתוח רחבה לשימוש הקהילה והמרכז החדש.

מתנ"ס בני ברית קיים      שלב א' - הקמת מתנ"ס בני ברית מוצע      שלב ב' - הריסת מתנ"ס בני ברית ישן

**תכנית פיתוח השטח**

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

- ג. **תיאור כללי** – הבינוי המוצע מלווה רחוב אייזיק חריף ומייצר דופן לרחוב. הכניסה למבנה דרך רחבה עירונית מקורה. קומת המרתף פונה אל השצ"פ האחורי ועושה שימוש בהפרש המפלסים לטובת חיבור המבנה אל השצ"פ.
- ד. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – למבנה 4 קומות ממפלס הכניסה (כולל קומת קרקע) וקומת מרתף עם חזית לשצ"פ. גובה הבניין ממפלס הכניסה הקובעת כ-19.34 מ'

**1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- א. **חומרים** – חזיתות הבניין יבוצעו בגימור שליכט צבעוני במספר גוונים שהדומיננטי ביניהם יהיה בגוון לבן. למבנה אגף וורטיקאלי שיבוצע בגימור בטון חשוף וצבוע. קומת המרתף תחופה אבן. באזור רחבת הכניסה יתוכננו קירות זכוכית ליצירת קשר פנים חוץ.

**ב. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- קומתו העליונה של הבניית בנויה חלקית בנסיגה ותאפשר מרפסת גג עליונה.
- מעקות מרפסות הגג יבוצעו במעקה קל מפורזל ו/או מעקה בנוי.
- מרפסת הגג תלווה קורה היקפית לטובת ביצוע הצללה.
- מרפסת הגג תונגש ע"י מעלית וגרם מדרגות.
- גג עליון: מתקנים טכניים למיזוג ימוקמו בגג העליון לו חדר יציאה יעודי. המתקנים יוסתרו ע"י מעקות הגג ובכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג. ייבוצעו כל ההכנות הנדרשות לטובת התקנת מערכת תאים פוטו-וולטאים.

**1.3 תנועה וחניה:**

- בדופן הבניין ברח' אייזיק חריף ימוקמו: רחבת רכב כיבוי, מפרץ חניה לטובת חניות נגישות ולרכב שירות. המדרכות בחזית הרחוב יורחבו לטוב הולכי רגל ומשתמשי המרכז הקהילתי. ברחבה הפתוחה ימוקמו מתקנים לחניית אופנים.

**2. הנחיות הפיתוח הסביבתי****פיתוח השטח**

הרחבה העליונה במצב הסופי תחבר בין השכונה לבין השצ"פ הממוקם במפלס נמוך יותר ותהווה "סלון אורבני" פתוח לכלל הציבור.

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לנטיעת עצים שאינם מעל מרתפים והם באדמה חפשית:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול, כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע, בית הגידול לעצים שיינתעו מעל קומת מרתף בנויה לא יקטן מ 24 מ"ק ויהיו בעומק גנני מינימאלי של 1.5 מ'.
  - ב. הצללות הפיתוח: ברחבה הפתוחה ישולבו אלמנטי הצללה.
  - ג. ניהול השחיית והחדרת מי נגר:
- **מי נגר:** תכנון הניקוז במגרש יתוכנן בהתאם למסמך שימור מי נגר עילי של עיריית ת"א ובהתאם להנחיות הרפרנט בנושא. המגרש יאפשר חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות. 100% ממי הנגר העילי במגרש יטופלו בתחום התכנית ולא יעמיסו על התשתיות העירוניות.

### 3. מתקני חשמל בתחום המגרש

- חדר טרפו תת-קרקעי ולו 3 חזיתות סמויות תת קרקעיות וחזית חשופה לכיון השצ"פ.

### 4. שילוט בתחום המגרש

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

### 5. מאפייני בניה ירוקה

- תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- תאים פוטו-וולטאים:** הפרויקט מציג תאים פוטו וולטאים בגג המבנה, יבוצעו הכנות נדרשות לטובת התקנה, ביצוע בפועל יהיה בהתאם לצרכי עיריית תל אביב-יפו.
- תיאום לבניה בת-קיימא ואנרגיה יהיה תנאי לבקשת היתר.

### 6. נגישות

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

### 7. גמישות

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

**חו"ד משותפת:** (מוגש ע"י מח' תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

**בישיבתה מספר 0010-20'ב' מיום 24/06/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

מס' החלטה	התוכן
24/06/2020	תא/מק/9130 - מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות
7 - - '20-0010	דיון באישור מדיניות

**כללי:** לאור מדיניות תחבורתית עירונית השואפת לעודד את השימוש בתחבורה בת קיימא ועל רקע פיתוח תשתיות מערכות הסעת המונים והתחבורה הציבורית בעיר, מוצע מסמך מדיניות לתקני חנייה מקסימאליים בתוכניות חדשות למגורים בכל תחום העיר. הפחתת תקן החנייה הינה מרכיב בתוך מכלול פעולות לגיבוש מדיניות תחבורה כוללת ומקיימת בעיר. להפחתת תקן החנייה, השפעה על הפחתת היקף הנסיעות ברכב פרטי בעיר וכפועל יוצא השפעה על היבטים סביבתיים והיבטי מרחב ציבורי. בנוסף, הפחתת תקן החנייה תאפשר להגדיל את הכדאיות הכלכלית להתחדשות עירונית וצפויה להפחית את יוקר הדיור בעיר בשל העלויות הגבוהות להקמת חניה (המגולמות במחיר הדירה) והעלויות הגבוהות לתפעול ותחזוק חניה (המתווספות לעלויות תשלומי 'ועד הבית').

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

**מיקום:** כל שטח העיר

**מתכנן:** היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תכנון העיר, אגף התנועה.

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**מדיניות קיימת:**

**מדיניות תקן החנייה בתוכניות חדשות נקבעת כיום על סמך שלושה מרכיבים עיקריים:**

- תקן החנייה הארצי 2016 (טווח בהתייחס לסוגי השימושים והקירבה למערכות הסעת המונים)
- תכנית 'ח' – תכנית מתאר לחנייה שגובשה בשנות ה'90 (מתן תוקף 2001)
- מדיניות הועדה המקומית – בהתייחס לתקן החנייה הארצי (בהתייחס להנחיות מרחביות והיתרים).
- ראוי להזכיר בהקשר זה גם את מסמך 'מדיניות הועדה המחוזית לפיתוח בסביבת מתע"ן' (2019) המתייחס לנושא תקן החנייה באזורים צמודי מתע"ן.

הועדה המקומית בבואה לקבוע תקן חניה בתוכניות מפורטות שבסמכותה, מקטינה על פי רוב את התקן הקבוע בתכנית ח' תוך קביעת תקן חניה חדש בטווח המותר על פי התקן הארצי. מדיניות הועדה עד כה נקבעה בכל תכנית לגופה ולא נשענה על מדיניות עירונית ברורה ושקופה.

**מצב תכנוני קיים:**

תקן חנייה נקבע במסגרת כל תכנית מפורטת חדשה, בהתאם לתקן החנייה הארצי ובהתאם לתכנית הקונקרטית.

**מצב תכנוני מוצע:**

- **הגדרת תקן מקסימאלי למגורים:**
  - 0.8 מקומות חנייה ליח"ד תקן כללי למגורים ברובעים 1,2,7,8,9
  - 0.5 מקומות חנייה ליח"ד תקן כללי למגורים ברובעים 3,4,5,6
- מאחר והתקן המוצע הינו תקן מקסימום, ניתן יהיה לקבוע בתכנית תקן נמוך יותר עד לתקן "0". קביעת תקן החנייה תהיה נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית בעת אישור תכנית מפורטת הכוללת שטחי מגורים בהתבסס על השיקולים הבאים:
  1. רמת השירות בתחבורה ציבורית בסביבת התכנית המוצעת
  2. מאפייני יחידות הדיור בתכנית המוצעת (גודל, בעלות/שכירות, סביבה, תמהיל, דיור מיוחד וכדו')
  3. קונפליקטים בין כניסות לחניות לבין יתר המשתמשים בדרך (תחבורה ציבורית, אופניים והולכי רגל) והשפעתם על איכות המרחב הציבורי

- ההוראות יחולו על קביעת תקנים במסגרת תכנון חדשות. המדיניות לא תפגע או תפחית מקומות חניה שאושרו במסגרת היתר קיים.
- הועדה תהיה רשאית לדרוש אי הצמדה של חניות ליחידות הדיור, כך שלא תהיה חובה לקניית חניה בעת קניית יחידת דיור.
- הועדה תהיה רשאית לדרוש חפיפה בין דרישות החניות למגורים ולתעסוקה בתכניות הכוללות עירוב שימושים.
- הועדה תהיה רשאית להמיר שטחי חנייה תת קרקעית בתכניות מאושרות לשטחים עיקריים (בדגש על מגרשים גדולים) תוך הקטנת תקן החניה.
- הועדה תהיה רשאית לאשר חניונים ציבוריים בבעלות פרטית במגרשי מגורים, בכפוף למדיניות עירונית.
- מומלץ כי יקודם תיקון לתכנית ח' בהתאם למדיניות זו, כך שניתן יהיה להחיל את הנחיות המדיניות גם על היתרי בניה מכח תכניות תקפות.

#### חוו"ד מה"ע:

1. לאשר את הצעת התקן המוצע כתקן מקסימום למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות.
2. תקן החניה יהיה תקן מקסימום וייקבע במסגרת התוכניות המפורטות.
3. לעדכן בהתאם את תקן החניה בתוכניות שאושרו להפקדה בדיון בועדה בתאריך 27.5.20 א. תכנית תא/4850 שלוש 8-10 ב. תכנית תא/מק/4668 – התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן.
4. לעדכן בהתאם למדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות חדשות גם את תכנית ח' (תקן חניה להוצאת היתרי בניה).

**בישיבתה מספר 20-0010 ב' מיום 24/06/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום לבקשת יו"ר

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, רועי אלקבץ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה	24/06/2020
דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיפים בהחלטה	8 - 20-0010

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית לתכנון ובניה

**כתובת:**

**מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:**

נחלת בנימין 1 פינת רח' אלנבי 62 ת"א,

אלנבי 11 ת"א,

**מגרש מקבל:** בית וואלה- רח' אבן גבירול 166/ פינת רח' פינקס 1 ת"א

מגרש מקבל-בית וואלה  
מפת התמצאות



מגרש מקבל-בית וואלה מצב קיים  
צילום



**מגרשים מוסרים (שעברו שימור) - נחלת בנימין 1 אלנבי 11 מצב קיים  
מפת התמצאות**



**מגרשים מוסרים (עברו שימור) - נחלת בנימין 1 אלנבי 11 מצב קיים  
צילום**

אלנבי 11 בית טובים-קלייזר



נחלת בנימין 1 בית פולישוק



## מיקום:

מבנה לשימור בהגב"מ:

נחלת בנימין 1 / אלנבי 62 : גוש (6918), חלקה (83),

אלנבי 11 : גוש (6909) חלקה (23)

מגרש מקבל: אבן גבירול 166/פינקס 1 גוש (6212), חלקות (1028,968).

## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918		חלק	83	
6909		חלק	23	
6212		חלק	968,1028	486

## שטח התכנית:

מבנה לשימור בהגב"מ:

נחלת בנימין 1 / אלנבי 62 : 912 מ"ר

אלנבי 11 : 704 מ"ר

מגרש מקבל בית וואלה פנקס 1 : 1218 מ"ר (שטח רשום)

דרך: 100 מ"ר

מתכנן: רני זיס אדריכלים בשיתוף עם פיק אדריכלים

יוזם: א.ר.ל. השקעות (1991) בע"מ (אורון ורועי לוטרניק)

## בעלות:

מבנים לשימור:

נחלת בנימין 1: "בוני נכסים בע"מ". בעלי הזכויות להעברה " אחוזת בית ג.א. פיתוח מקרקעין

בע"מ".

אלנבי 11: בבעלויות פרטיות והזכויות הן בבעלות בנאמנות של עו"ד חן בוכניק.

מגרש מקבל: א.ר.ל. השקעות (1991) בע"מ

## מצב השטח בפועל:

מבנה לשימור נחלת בנימין 1 / אלנבי 62: המבנה בתהליך שיפוץ. התקבל היתר שינויים לעבודות הבניה

בתאריך 26/02/2014. לפי חו"ד מחלקת שימור מתאריך 10.4.18 עבודות שימור במבנה טרם הסתיימו,

טרם נמסרה תעודת גמר למבנה. תיק התייעוד של מבנה לשימור נבדק ואושר סופית. דרישה לשחזור

וויטרינות כדוגמת המקוריות בקומת קרקע מסחרית של מבנה לשימור אלנבי 62 טרם טופל.

הופקדה ערבות ע"י בעלי הבניין (מלון "פוליהאוס") לעירייה למטרה זו.

**מבנה לשימור אלנבי 11:** המבנה סיים עבודות שימור לפי אישור מתאריך 13.11.14  
היתר שינויים נמסר מתאריך 14.7.11 תיק תיעוד מאושר מתאריך 6.6.11  
**מגרש מקבל: בית וואלה-בנין משרדים קיים קרקע+ יציע מסחר+5 קומות טיפוסיות +גג**

### **מדיניות קיימות:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.  
עידוד תעסוקה ועירוב שימושים ברחוב אבן גבירול וחיזוק צומת אבן גבירול ופנקס כעוגן תעסוקה.

### **מצב תכנוני קיים:**

#### **מבנה לשימור נחלת בנימין 1/ אלנבי 62**

**תכניות תקפות:** 2650 ב',

**יעוד קיים:** מסחרי, אלנבי 11 ייעוד מסחר

**שטח המגרש:** נחלת בנימין 1 שטח 912 מ"ר

**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה נחלת בנימין 1 הינם 196.74 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 1.4.19 לשווי קרקע 26,000 ₪ למ"ר לפי שומה מתאריך 16.12.18  
**במסגרת תוכנית זו מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף של 59 מ"ר המותנת בשיקול דעת ועדה מקומית. סה"כ לאחר התוספת 255.76 מ"ר**

#### **מבנה לשימור אלנבי 11**

**תכניות תקפות:** 2650 ב',

**יעוד קיים:** מסחרי

**שטח המגרש:** אלנבי 11 שטח 704 מ"ר

**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה אלנבי 11 הינם 186.4 מ"ר ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 1.4.19 המותאם לשווי קרקע 26,000 מ"ר לפי שומה מתאריך 13.12.19.  
**במסגרת תוכנית זו מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף של 55.9 מ"ר המותנת בשיקול דעת ועדה מקומית. סה"כ לאחר התוספת 242.3 מ"ר**

#### **מגרש מקבל פנקס 1 בית וואלה**

**תכניות תקפות:** 2650ב', תא 2249, 1ע

**יעוד קיים:** מגרש מיוחד

**שטח המגרש:** 1210 מ"ר

**זכויות בניה: %257.9 עיקרי=3120 מ"ר עיקרי**  
**גובה:** קרקע+יציע+4 קומות משרדים  
**תכנית המתאר:** מאפשרת מס' קומות עד 25 קומות

### **מצב תכנוני מוצע:**

### **תיאור מטרת התכנון:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחוב נחלת בנימין 1 / אלנבי 62 ואלנבי 11 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.  
עידוד תעסוקה ועירוב שימושים ברחוב אבן גבירול, חיזוק צומת אבן גבירול ופנקס כעוגן תעסוקה.

### **היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 436.35 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסרים לפי הפירוט הבא:

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך (12/2018) ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך (06-2018), בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד (מגורים) במגרש המוסר שווים ל- (5.2) מ"ר ביעוד (משרדים) במגרש המקבל.  
לעדכן בהתאם לתחשיב הזכויות שיתקבל

### **עיקרי הוראות התוכנית:**

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 1 / אלנבי 62 ומבנה אלנבי 11 למגרש המקבל ברחוב (אבן גבירול 166 פינת פנקס 1).
- 1.1 מחיקת 255.76 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 1 / אלנבי 62.
- 1.2 מחיקת 180.58 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 11
- 1.3 תוספת 3687 מ"ר עיקרי במגרש מקבל לפי החלוקה הבאה:
  - 1.3.1 תוספת 1218 מ"ר שטח עיקרי למשרדים מכוח תוכנית המתאר (לפי רח"ק 5)
  - 1.3.2 תוספת 200 מ"ר לשטחי ציבור מכוח תוכנית המתאר (לפי רח"ק 5) כמסומן בנספח הבינוי
  - 1.3.3 תוספת 2269 שמ"ר טח עיקרי למשרדים מכוח תוכנית 2650
- 1.4 תוספת 1228 מ"ר שירות במגרש המקבל לפי החלוקה הבאה:
  - 1.4.1 תוספת 372 מ"ר שירות במגרש המקבל מכוח תוכנית המתאר
  - 1.4.2 תוספת 100 מ"ר שירות לשטח ציבור מכוח תוכנית המתאר כמסומן בנספח הבינוי
  - 1.4.3 תוספת 756 מ"ר שירות במגרש מקבל מכוח תוכנית השימור בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

2. הבטחת חובת שימור המבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין 1 ואלנבי 11 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
4. תוספת 6 קומות מלאות ו- 2 קומות חלקיות מעל לשימוש משרדים מעל הבניין הקיים ומכוח תוכנית המתאר. סה"כ 14 קומות.
5. כל תוספת אלמנט לקונסטרוקציה תהיה פנימית ולא תותר הבלטתם ממעטפת הבניין הקיימת.
6. חידוש חזיתות המבנה הקיים לרבות החזית המסחרית בקומת הקרקע.
7. חובת חזית רחוב מסחרית פעילה לרחובות אבן גבירול ופנקס.
8. התכנית אינה כוללת תוספת מקומות חניה.



טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מגרש מקבל אבן גבירול 166 / פנקס 1	מבנה לשימור בהגב"מ אלנבי 11	מבנה לשימור בהגב"מ נחלת בנימין 1	מגרש מקבל אבן גבירול 166 / פנקס 1	מבנה לשימור בהגב"מ אלנבי 11	מבנה לשימור בהגב"מ נחלת בנימין 1		
עיקרי 3120 מ"ר קיים + תוספת של מ"ר 3687 סה"כ עיקרי מ"ר 6807	הפחתה של 180.58 מ"ר עיקרי.	הפחתה של 255.76 מ"ר עיקרי.	3120 מ"ר עיקרי + 1040 מ"ר שירות סה"כ קיים מ"ר 4160	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 1.4.19	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 1.4.19	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
שירות מ"ר 1040 קיים + תוספת מ"ר 1228 סה"כ שירות מ"ר 2268 סה"כ עיקרי + שירות מ"ר 9075 כולל 300 מ"ר שטח ציבורי מבונה							
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	מסחר + משרדים	מסחר + משרדים	כקיים		מספר יח"ד
לא רלוונטי	ללא שינוי	ללא שינוי	לא רלוונטי	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת

קובע	קומות	כקיים	כקיים	ק+יציע+5 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי	ק+ יציע+ 11 קומות+ 2 קומות חלקיות
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	קדמי לאבן גבירול 9 מ' קדמי לפנקס 4 מ', צידי 3 מ'	ללא שינוי	ללא שינוי	בהתאם לקונטור בניין קיים
חניה		כקיים	כקיים	מרתף קיים עם 24 מקומות חניה	ללא שינוי	ללא שינוי	מרתף לפי ע1 מבוקש פטור מתקן חניה לתוספת לרכב ואופנועים

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

#### טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

מסמך לבדיקה	תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה +\-	הערות \ הסבר
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:	יעוד ע"פ תכנית מאושרת	+	
סימונים נוספים בתחום התכנית:	- אזור 401 -סימבול כיכר עירונית -ציר מעורב וחזית מסחרית	+	+	מקבץ שימושים ראשי למשרדים, תעסוקה 1, מסחר .1 קומת קרקע ויציע מסחרית ומעל משרדים- תעסוקה
הוראות	רח"ק בסיסי:	רח"ק מוצע	+	מבוקשת תוספת זכויות מכוח תוכנית השימור 2650 ב

ובתאם לסעי' 3.1.4 בתוכנית המתאר		7.5	רח"ק מירבי 5	רח"ק מירבי:	<b>התכנית, פרק 3</b>
	+		1. עד 8 קומות 2. סימון מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 25 קומות	סימונים נוספים בתחום התכנית:	<b>נספח עיצוב עירוני</b>
	+	ק+ יציע+ 11 קומות + 2 קומות חלקיות סה"כ 14 קומות	25	מספר קומות מקסימאלי:	
תוספת קומות לבניין קיים. ללא שינוי בפיתוח מצב קיים.	+		אזור 401 ר-31 רחוב אבן גבירול	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	<b>נספח אזורי תכנון</b>
	+	רח"ק מירבי 5 + ניווד משימור רח"ק 1.75	בהתאם ל-5.4 השימושים העיקריים לתעסוקה ניתן להתיר רח"ק מירבי 5, גובה מירבי 25 קומות	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	<b>הוראות התכנית, פרק 5</b>
מסחר ותעסוקה בקרבת מתע"ן. תקנות חניה תיקון 2016 אזור א'. במפלס הרחוב, בתחום המגרש, קיים פיתוח מדרכה ושביל אופניים קיימים. (סימון זיקת הנאה). תקן חניה לרכב ואופנועים- 0 עבור תוספת הקומות תקן חניה לאופניים- 1: 100 עבור שטחי עיקרי לתעסוקה. מבוקש פטור מתקן חניה	+	ללא שינוי (מרתף קיים עם 25 מקומות חניה)	אבן גבירול דרך עורקית עירונית, קו מתע"ן ירוק, נתיבי העדפה תחבורה ציבורית, שביל אופניים. פנקס דרך עורקית עירונית, שביל אופניים.	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	<b>תשריט תחבורה</b>

לפי בנספח ה' לתוכנית השימור					
-----------------------------	--	--	--	--	--

**כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ופנקס ודרישה לקולונדה:**

תכנית המתאר מתייחסת למגרש זה ומחריגה אותו מהוראות רחוב אבן גבירול וגם מציינת במקום **סימבול של כיכר עירונית** המתייחסת לצומת קיימת בדופן הצפון-מערבית (כרטיסי קסטל) **הוראות עיצוב רחוב אבן גבירול:** במסמך המדיניות לרחוב אבן גבירול מסומנים מבנים חריגים לאורך הרחוב המהווים נקודות ציון. התכנית עוסקת בבנין קיים המהווה אייקון אדריכלי ברחוב. התכנית מוסיפה לו זכויות בניה מבלי לשנות את המצב בקיים שלו ברחוב. הבניין נבנה ללא קולונדה עם התרחקות מקו הרחוב ויצירת רחבה ציבורית. מצבו הקיים של המבנה משתלב בתכנון הרחוב ומאפשר את המרחב הציבורי הנדרש. דרישת הקולונדה אינה רלוטית שכן הבנין נבנה בנסיגה משאר הבנינים ברחוב.

**לגבי כיכר עירונית – בזל:** מרוחקת 300 מ' בקו אווירי אך אינה רלוונטית לתכנית ואינה בעלת השפעה עליה. אתר טבע נקודתי – גינה ברחוב הגלעד, מרוחק 150 מ' בקו אווירי אך אינו רלוונטי לתכנית ואינו בעל השפעה עליה.

**ח"ד מחלקה אסטוטגית מתאריך 5.12.19:**

ביחס להקצאת שטחי ציבור בפרויקט "בית וואלה" תדרש הקצאה בהיקף של 300 מ"ר ברוטו שטח ציבורי בנוי כחלק מהפרויקט. שטח זה מהווה איגום של הקצאה לצורכי ציבור בהיקף של 190 מ"ר שטחים בנויים + תועלת ציבורית של תוספת שטחי ציבור בנויים בהיקף של כ-110 מ"ר. **סה"כ 300 מ"ר ברוטו שטחים ציבוריים בנויים בפרויקט.** מיקום ומאפייני השטחים יקבעו בהתאם להנחיות צוות התכנון ואגף מבני ציבור.

**ח"ד מחלקת מבני ציבור מתאריך 5.12.19:**

היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). מיקום מועדף לשטחים הציבוריים הוא בקומות הנמוכות במבנה הקיים, כאשר השטחים יהיו רציפים ורגולריים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מהכניסה והמבואה של השימושים הסחירים, כולל תכנון מערכת תנועה נפרדת (מעלית ומדרגות). הכניסה והמבואה ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

**ח"ד אדריכל העיר מתאריך 5.11.18:**

העמדה עקרונית של תוספת קומות מעל המבנה הקיים עם קומת ניתוק- מקובלת על הצוות המקצועי. א. התוכנית תכלול נספח בינוי מחייב לנושאים שיקבעו מראש ביניהם מעטפת הבניין הקיים, כניסות, פתרון אשפה, חדר אופניים, לא תידרש הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.

- ב. פתרון אשפה יתוכנן במסגרת תכנית הבניין הקיים בלבד.
- ג. יש להציג תכנית קומת הקרקע הכוללת חזית מסחרית הפונה לאבן גבירול ופנקס יש לבחון שנית את הטיפול במבנה הקיים. מעטפת הבניין הקיים והחדש תעמוד בתקן בניה ירוקה. בהתאם לכך יש להציג התאמת במעטפת המבנה הקיים לתקן זה.
- ד. תיאום סופי של חומרי הגמר וחיפוי המבנה הקיים והתוספת- יקבע סופית ע"י אדריכל העיר בשלב הוצאת ההיתר.

#### חו"ד תכנון סביבתי מתאריך 31.12.19:

- א. על פי חו"ד סביבתית וצוות מקצועי הומלץ על פטור מנספח סביבתי הנדרש עפ"י סעיף 4.4.6 (א) שכן מדובר בתכנית המוסיפה שמונה קומות למבנה קיים בייעוד תעסוקה. השימושים המוצעים אינם משנים את המצב הקיים כיום במקום – משרדים/תעסוקה ומסחר. כמו כן מדובר בשימוש שאינו מוגדר כשימוש הרגיש להשפעות סביבתיות
- ב. על מנת למנוע השפעה של הבינוי המוצע על הסביבה נדרש במסגרת הערות להוראות התכנית שבשלב היתרי הבניה יועבר מסמך סביבתי המתייחס לנושא האקוסטיקה, איכות אויר (פירים למסחר/תעסוקה) וקרינה שיתייחס לתכנון המפורט של כל המערכות.
- ג. כמו כן, ככל שיוחלט שהאנטנות הסלולריות תוצבנה שוב על גג המבנה, יידרש אישור המשרד להגנת הסביבה להיתרי הקמה והפעלה.
- ד. הוראות ותנאים למתן היתר בניה ומתן היתר אכלוס שולבו בהוראות התכנית, בהם מיקום של הנושאים שהם בעלי השפעה: המערכות המכאניות, נידוף שטחי המסחר, מיקום האנטנות הסלולריות (ככל שיוחלט להשאירן) ובחינת השפעתם על המבנה עצמו ועל הסביבה, השפעת מפלסי רעש תחבורה.
- ה. בנוסף, קיימת דרישת אדריכל העיר לתכנון בר קיימא בנושא ניהול מי נגר ועמידה בדרוג אנרגטי של B לפחות לפי ת"י 5282.

#### חו"ד מחלקת תנועה מתאריך 20/11/2019:

- התוכנית כוללת נספח תנועה מחייב לנושא תקן חניה:
1. המגרש גובל בדרכים עירוניות עורקיות וקו מערכת תחבורה עתירת נוסעים (רכבת קלה-הקו הירוק), לא תותר תוספת מקומות חניה מעבר לחניון הקיים.
  2. תקן חניה עבור רכב פרטי ואופנועים יהיה 0 עבור תוספת הבניה (הקומות הנוספות לפי תוכנית השימור 2650 והקומות הנוספות לפי תוכנית 5000) וכמפורט בנספח התנועה.
  3. תקן חניה לאופניים יהיה 1 לכל 100 מ"ר עיקרי.
  4. לא תתאפשר פריקה וטעינה ברחובות פנקס ואבן גבירול. פתרון לפריקה וטעינה יינתן ברחוב מרים החשמונאית ויאושר באגף התנועה לעת הוצאת היתר.

#### חו"ד תחבורתית מתאריך 16/01/2020:

בהתאם לסעיף 3.8.1 ה. בתכנית המתאר העירונית תא/5000, להלן חוות דעת תחבורתית לתכנית שבנידון:

1. תכנית תא/מק/4861 - העברת זכויות ממבנים לשימור אלנבי 62 ואלנבי 11 לבית וואלה כוללת תוספת בניה של 8 קומות משרדים מעל הבנין הקיים הכולל מרתף חניה, קומת קרקע מסחרית וחמש קומות משרדים. סה"כ 14 קומות.
2. בית וואלה ממוקם בצמוד לקו מתע"ן - הקו הירוק של הרכבת הקלה, ובנגישות גבוהה לקווי אוטובוסים רבים על ציר אבן גבירול ופנקס (ובניהם קווים 5, 21, 26, 36, 56, 74, 126, 128, 189, 254, 270, 289, 425).
3. בסמוך לבניין, בשטח המגרש, קיים שביל אופניים לאורך אבן גבירול אשר יישמר במסגרת התכנית (הנושא נקבע בהוראות ובזיקת הנאה).
4. לאור הנגישות הגבוהה לתחבורה ציבורית, וכדי לעודד השימוש בה וכן את תנועת רוכבי האופניים והולכי הרגל בסביבה עירונית זו, לא תהיה תוספת חנייה לרכב פרטי מעבר לחניות הקיימות (24 מקומות חנייה) בבניין הקיים - תקן החניה לתוספת הבניה הינו 0.
5. התכנית אינה כוללת שינויים תחבורתיים או שינויים בפיתוח המגרש אלא כוללת תוספת בנייה עילית בלבד.
6. במסגרת תקן חנייה בנספח הבינוי והתנועה נקבעו מקומות חניה נוספים לאופנועים ואופניים בלבד במרתף 1- ע"י הרחבת המרתף בהתאם לתכנית על.

#### חו"ד נת"ע מתאריך 4.9.19 :

- התוכנית גובלת בתוואי רק"ל בקו הירוק לגבי מבנה בית וואלה לפי תת"ל 71. הבניין נמצא בסמוך לפורטל נורדאו שבו ימוקם פיר השילוח למכונת הכריה של המנהרות ולכן קיימת רגישות באזור זה.
- ובקו הסגול לפי תת"ל 70א לעניין המבנים לשימור ברחוב אלנבי - ללא שינוי תכנוני.
- א. התוכנית כפופה לתת"ל 71 ב ותכלול ייעוד רצועת מתע"ן תת קרקעית.
  - ב. תנאי להגשת תוכנית הבניה יהיה תיאום עם נת"ע, ויגשו לאישור נת"ע חתכים הנדסיים לרבות מערכת ביסוס.
  - ג. מסמכי התוכנית יכללו פיתוח הרק"ל בנספח הבינוי.

#### חו"ד לנושא בניה ירוקה מתאריך 4.12.19 :

- התכנית תכלול פתרון לקליטה ו/או להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- מאחר ואין שינויים במגרש ובתכנית, שיפור בשיהוי מי נגר יכול להיעשות אך ורק בגג המבנה. לכן, אנו מנחים כי במרפסת הגג יהיה גג בעל יכולת ספיחת מים משמעותית (גג ירוק/גג חי).
- על המבנה לעמוד בדירוג אנרגטי של B לפחות לפי ת"י 5282.

#### הסברים נוספים ותנאים למימוש :

##### 1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.

- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנו, מבעל המבנה לשימור.

## **2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:**

- א. תנאי למתן היתר יהיה עמידה בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה לתוספת הבניה מעל הבניין הקיים למעט בנושאי גובה קומה וחניה.
- ב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה אשר יכלול בין היתר את הנושאים הבאים: עיצוב וחומרי הגמר של המבנה הקיים ותוספת הבנייה, תיאום בניה ירוקה ותכנון בר קיימא, שילוב מערכות המבנה, תכנית פיתוח, חדר אופניים, פתרון אשפה, פריקה וטעינה ושילוט.
- ג. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בנספח הבינוי.
- ד. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע. כמו כן יוגשו לאישור נת"ע חתכים הנדסיים לרבות מערכת הביסוס החדשה המסוגלת להעביר אל הקרקע את עומסי תוספת הבנייה.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה מסמך סביבתי בנושא אקוסטיקה, איכות אויר וקרינה.
- ו. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור מחלקת נכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
- ז. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמת השטחים הציבוריים עבור העירייה.

## **3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:**

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

## **4. רישום הערה:**

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



<p>הוראות כלליות למהחמי המטון - סעיף 5.3</p> <p>סעיף 5.3.5 הוראות לניצוב רחובות</p>	<p>ר-31 רחוב אבן גבירול</p> <p>הוראות לניצוב רחובות</p>	<p>יחולת החוראות האמורות לכדי מהחם ר-31 רחוב אבן גבירול מאור תכנון 301. מאור תכנון 301 ר-31 נקבעו יחולת הוראות ענוד רחובות כמפורט בהוראות התכנית מפרק 5 סעיף 5.3.5 הבעתי יכלול קולטורה המשכית ברוחם לקולטורה הקיימת ברחוב.</p>	<p>+</p> <p>(קיים מסמך מדיניות לרחוב אבן גבירול בית ואלה היו מקרה נגד מותר רחוב אבן גבירול לפי תכנית המתאר.</p> <p>כמו כן מוזכר בתוספת לכינוי קיים שאינו כולל קולטורה אשר נבנה תוך התרחקות מקו הרחוב ויצירת רחבת ציבורית המשתלבת ברחוב.</p> <p>לכן תכנית אבן תועלת ואין רלוונטיות לדרישת הקולטורה).</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</p>	<p>תשריט אזורי קוד - אזור מגורים בגובה עירונית.</p> <p>סימבול כיכר עירונית 1.4.5 + 3.6.12</p> <p>ציר מערב (3.4.2)</p> <p>חיות מסחרית (3.4.3)</p>	<p>אזור מגורים בגובה עירונית (3.2.4)</p> <p>ציר מערב - (3.4.2)</p> <p>חיות מסחרית - סעיף 3.4.3</p>	<p>+</p>
<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)</p> <p>החזרת למקבצי שימושים</p> <p>סעיף 1.6 מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1</p>	<p>אזור מגורים בגובה עירונית, אזור תכנון 401 - סימבול כיכר עירונית (3.4.2)</p> <p>ציר מערב (3.4.3)</p> <p>חיות מסחרית (3.4.3)</p>	<p>מקבצי שימושים ראשי בציר מערב - תעסוקה 1 ומסחר 1 - סעיף 3.4.2 (א) קומת קרקע - מסחר 1 - (3.4.3)(א)</p>	<p>+</p> <p>קומת קרקע ויציע מסחר ומעל משרדים ותעסוקה.</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, חשתיים ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)</p> <p>(פרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בתחום לאזור הייעוד שימושים כללים, חשתיים נלווים - בכל אזורי הייעוד במקום להחזית המפורטות.</p>	<p>ליך</p>	<p>ליך</p>
<p>קביעת שטחי בגינה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בגינה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בגינה עד לשטח הבגיה המרבי.</p>	<p>אזור תכנון 401 - סימבול כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ומנסט, חילוק המטון מורזיו של הצומת.</p>	<p>מכלה 5.4 קביעת לגבי חאור 5 מקודמת התכנית כי במידה השימושים העיקריים ייקבע לתעסוקה ניתן להחזיר רחיק מורבו 5.</p>	<p>+</p>
<p>קביעת שטחי בגינה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4</p> <p>פרוס 8 חתוכים למהם חוועדה רגאית לקבוע שטחי בגינה העולים על שטח הבגיה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי</p>	<p>רחיק מורבו 5 לגבי תכנית המתאר ומנסט מורזיו ובגיות ממבנים לשימור בסך 2.5 רחיק (מרחיק רחיק 7.5) לפי תכנית 2650 (סעיף 3.1.4) לתכנית המתאר.</p>	<p>+</p>
<p>קביעת שטחי בגינה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח תעיר</p>	<p>בהתאם למותר על פי 2</p>	<p>+</p>

<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ו'עלית מוגל' מספר הקומות הקבוע בגובה היצוא. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>בתנאים למסלול 5.4 אזור 401 סימבול כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ומגנס החלק הצפון מזרחי של הצומת - עד קומות 25</p>	<p>4.2.2.6 - עיגול נמלה 5.4 במידות והתכנות תקבול שיטות עיקריות להגדרת גובה מרומי עד 25 קומות.</p> <p>4.2.5 - מרקם וכו' בנייה נקודתית חריגה לסביבתה - ליד לאור חריגה מיוחדת ברוח למספר קומות במסלול 5.4 לעיל.</p>	<p>+ לחוספת עד 8 קומות מגל בגן קיים 6 קומות. סה"כ 14 קומות.</p>
<p>קביעת חריגות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2, חריגות כלליות (4.2.1) חריגות בנושא בנייה בגן קווי בגין לשוני המגרי, נטישת רציים.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>התייחסות לבנייה בגן קווי בגין קווי מרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטישת רציים (4.2.6)</p>	<p>+ מרש (4.2.3)</p>
<p>הקטנת למרשי ציבור - סעיף 4.2.1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד, אזור מרשים בבנייה עירונית, סימבול כיכר עירונית</p>	<p>התכנית קובעת הקטנת למרשי ציבור של שטח ציבורי כפי שחוקקו 300 מ"ר בד"ש.</p> <p>לשם זה מתווח אגודת של הקטנת למרשי ציבור בחוק של 199 מ"ר שטחים מרשיים + תעלת גיברות של תוספת שטחי גיברות בנויים בחוק של כ-110 מ"ר. סה"כ 300 מ"ר כחלק מרשיים ציבוריים מרשיים בצדוקים.</p>	<p>+ חקיקת קומות קבועות של שטח ציבורי כפי שחוקקו 300 מ"ר בד"ש.</p>
<p>חריגות למרשי ציבור - סעיף 3.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>כ"ר</p>	<p>כ"ר</p>
<p>קביעת חריגות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 תחריגות נוגעות למגוון אוריים המאוגדים תחת התנדורת 'מרחב ציבורי'</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בגובה בנייה התחבורה. תכנית למרש בלבד</p>	<p>רחוב עירוני לסי (3.6.14) - אבן גבירול ומגנס</p> <p>כיכר עירונית (1.4.5+), (תיעוד עורך לכלול שימוש קרקע זה שכן קיימת כיכר עירונית בצומת כדוגן הצפון מערבית - קסטל מערבית)</p> <p>כיכר עירונית (בדיוש 300 מ' (כיכר בוס) - תיעוד עורך לכלול שימוש קרקע זה שכן הייתה כיכר קיימת ואינה בעלת השפעה על התכנית)</p>	<p>+ נבנו קיים ללא שינוי קומת קרקע ורחוב מודרסו. אבן גבירול רחוב מודרסו 8.7 מ', מגנס רחוב 3.8 מ'</p>

<p>+ תוכנית מולט תוכנית התכנית למקד ניתן מסד מתקן חינוך עבור תמיכה חינוך מי המגזר הערבי בדרכים עירוניות וקר מתעין. התכנית קובעת תקן החייה לאופניים.</p>	<p>דרג ערוכות עירוניות -3.8.1 (ת) שניו מתעין - (סעף 3.8.4) שביל אופניים - (סעף 3.8.1) -3.8.7 תקן חייה 3.8.1 (ת) - אזור העמדת חולכי רגל - הוכנה חרידי התכנית</p>	<p><b>נספח תחבורה</b> אכן גבולות ומקום - דרך ערוכות עירוניות. קו מתעין ירוק נמלך העמדה לתחבורה גיברית. שביל אופניים. אזור העמדת חולכי רגל</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 מלל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשימוש המאים; דרכים (3.1-4) הערוכות מולטיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תמיכה גיברית (3.8.6) תקן החייה (3.8.7) עמדת התחבורה גיברית (3.8.8)</p>
<p>+ העברת זכויות בניה מבנין לשימור בתוכנית תחבורות העברת זכויות אלנבי 62 ואלנבי 11 למגזר מוקבל בית וואלה ומחוקקת תוכניות מהמבנים לשימור הנחיות ספציפיות בהתאם מול מחלקת שימור למי הני 2650 ב.</p> <p>הבטחת בטיח השימור במבנים לשימור אלנבי 62 והנחיות תוכנית השימור 2650.</p>	<p>סעף 3.1.4 - תכנית המניידת שתיים מעבר לחוקי המרכיב בהתאם לתכנית השימור. סעף 3.3.3 (2) מונר לחוקי תוכנית והנחיות משימה קודמת (הנחיות השימור תא 2560) בתכנית המפרטת החריטה. סעף 4.3.1 + 4.3.3</p>	<p>מיקום בניו לשימור; על מי נספח העיצוב העירוני אינו מקום לשימור מבנה או אתר לשימור; המבנה אינו כולל בישימה השימור העירונית ולא נקבע לגבי הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאשרת אתר עתיקות; אינו אתר עתיקות על פי מסמך העתיקות</p>	<p>שימור - סעף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרכיבי בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ (מתוך חוקי איכות הסביבה)</p>	<p>4.3.3 - עמידה בתקן בנין ירוקה. 4.4.1 (ב) - גובלת בדרך ערוכות עירוניות - תכנית בעלת השמעה סביבתית. סעף 4.4.5 (נ) סעף 4.4.6 (א) - ניתח חרידי של חשדות העירונית לאיכות הסביבה המסירת מהוראות סעף 4.4 וקובעת כי אין אורך תוכנית נמל סביבתי לתכנית שבדרך מכיוון שמדובר בתוספת שטח קומת למבנה קיים בנייד העמדה הבנין אינו משנה, מחקר, השימוש המבוקש אינו מגדיר כשימוש ריש, כמו כי יידרש מסמך סביבתי לשלב חיתוך הבניה</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>איכות סביבה - סעף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השמעה סביבתית (4.4.1) חיות דגם סביבתית (4.4.2) מחיה ירוקה (4.4.3) החיות מרחביות (4.4.4) תמיכה לתוכנית (4.4.5) תמיכה לשימור מהוראות סעף 4.4</p>
<p>+ ס' 4.5.1-4.5.1</p>	<p>ס' 4.5.1-4.5.1 בדיווח של 150 מ' מהתכנית מסומן אתר טבע עירוני-</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות נושא טבע עירוני - סעף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>

	הגדר הנדסאי לכלול שימוש זה בתחום התכנית שאחר הדיוור בגינה קיימת ברוב תולדו והסיכוי אילו רלוונטי ואילו בעל השפעה על התכנית.		
+	4.6.2 4.6.4 4.6.5	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות
<p>שימוש בסעיף חנות בסטודיו בתוכנית המתאר - לפי סעיף 4.6.2 (ד) תוכנית בסטודיו רעה מקומות החלה בטווח שיהיה עליו תוכנית בולטות לא תסמו את התוכנית הכוללת, ואולם תעדי מקומות תיחז מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), (א3) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8) שבו.</p> <p>4.6.2 (א) למעט (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (א5) - שינוי חקיקת שיטת בנייה בין יסודים שונים, (א6) - החילת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטח בנייה בראש פרוסת.</p>			
שימוש בתוכנית המפורטת		מותר הסעיף	סעיף
+			שימוש (100)

תצהיר וחתומות			
<p>בדקו את סוגיית המסכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות רעה מקומית/מחוזית, (מחקר את המותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.</p>			
שם וזהם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
אחרי כרמלי, אורי	025339235	16.7.2020	
שם וזהם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
הראלה אברחם און, שיר	2439926-9	12.1.2020	

חתימה | אה

האשתיב  
נב איכה סולמי - ראש ענף (מחשב מכוללות ועדה מחוזית)  
נולת חבוך

## חו"ד צוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. ממליצים לקדם את התוכנית בכפוף לתנאים המפורטים :
  - א. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעלי המבנים לשימור ומבעל המגרש המקבל.
  - ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
  - ג. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
2. ממליצים לאשר תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות למבנים לשימור בהגב"מ כמפורט מטה :
  - א. עבור מבנה לשימור נחלת בנימין 1, תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף 59 מ"ר
  - ב. עבור מבנה לשימור אלנבי 11, תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף 55.92 מ"ר
3. מבוקש פטור מהכנת נספח סביבתי לתכנית בהתאם לסעיף 4.4.6(א) בתוכנית המתאר, בכפוף להמלצת מהנדס העיר והרשות העירונית לאיכות הסביבה וזאת מנימוקים מיוחדים :

התוכנית כוללת תוספת שמונה קומות למבנה קיים בייעוד תעסוקה, אשר אינו מוגדר כשימוש רגיש. כמו כן היתר הבניה העתידי יכול מסמך סביבתי.

הוראות ותנאים למתן היתר בניה ומתן היתר אכלוס שולבו בהוראות התכנית, בהם מיקום של הנושאים שהם בעלי השפעה : המערכות המכאניות, נידוף שטחי המסחר, מיקום האנטנות הסלולריות (ככל שיוחלט להשאירן) ובחינת השפעתם על המבנה עצמו ועל הסביבה, השפעת מפלסי רעש תחבורה.
4. לנושא הקולונדה- תכנית המתאר מתייחסת למגרש זה ומחריגה אותו מהוראות רחוב אבן גבירול וגם מציינת במקום סימבול של כיכר עירונית. במסמך המדיניות לרחוב אבן גבירול מסומנים מבנים חריגים לאורך הרחוב המהווים נקודות ציון.

התכנית עוסקת בבנין קיים המהווה אייקון אדריכלי ברחוב ומוסיפה לו זכויות בניה מבלי לשנות את המצב בקיים שלו ברחוב. הבניין נבנה ללא קולונדה עם התרחקות מקו הרחוב ויצירת רחבה ציבורית. מצבו הקיים של המבנה משתלב בתכנון הרחוב ומאפשר את המרחב הציבורי הנדרש.

לכן דרישת הקולונדה אינה רלוטית שכן הבנין נבנה בנסיגה משאר הבנינים ברחוב.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/01/2020  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/01/2020

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון :**

שירה ספוקויני : תוכנית לניוד זכויות לבית וואלה משני בנינים לשימור אלנבי 11 והשני נחלת בנימין 1. הניוד הוא עבור קומות תעסוקה.

רני אדריכל התוכנית : מציג את התוכנית  
אסף הראל : אם לפי תוכנית המתאר מותר 25 אז מדוע ניוד הזכויות?

גילה גינסברג : בתוכנית המתאר החשיבה היתה שהמשבצת בה נמצא המבנה תבנה כמקשה אחת והוקצו לזה 25 קומות רח"ק 5 כרגע ניתן לעשות תוספת על המגרש. נבחנו הרבה אופציות כי המגרש הוא דונם בלבד, ונראה שהדרך היחידה להתחדשות היא בצורה בודדת ובתוספת. הרח"ק 5 נקבע ע"י הועדה המחוזית ו-25 קומות ורח"ק 5 לא ממצים את הזכויות ולכן ננקטה תוספת.

ראובן לדיאנסקי : למה לא לשלב עם עוד משהו  
גילה גינסברג : אנחנו מעוניינים בתוספת של תעסוקה.  
אורלי אראל : צריך גרעינים שונים וכניסות שונות.  
ראובן לדיאנסקי : מקדימה מגורים ומאחורה מלונאות.  
אורלי אראל : רח' אבן גבירול הוא רחוב שעוברת בו רכבת קלה רוב התוספות להתחדשות עירונית היא כן למגורים.  
ראובן לדיאנסקי : התכוונתי למלונאות.  
אורלי אראל : תעסוקה יכולה להיות מלונאות, ובגלל שזה ניווד משימור היום צריך להחליט את השימושים כי זה יחס המרה, היזם רוצה תעסוקה.  
ראובן לדיאנסקי : כמה קומות על נפח של כמה זכויות?  
רני : יש טבלה יש 4000 מ' בנוי וע"פ הרח"ק אפשר להוסיף 2030 ועוד 5000 בסה"כ מוסיפים עוד 5000 ברוטו השלמת הרח"ק והניוד.  
ראובן לדיאנסקי : צריך לייעד חלק מהבנין למלונאות.  
רני : הבנין מתפקד של כבנין של וואלה והם רוצים להתרחב.  
אורלי : צריך הפרדה של גרעינים כרגע לא יתנו אישור למלונאות ובגלל שהבנין הוא קטן רוב השטח יילך לשטחי שירות במקום לשטח עיקרי, ואין מקום לגרעינים שונים.  
אופירה יוחנן וולק : אבל לפני רגע הוסבר שיש כניסה נפרד  
אורלי אראל : רק לציבורי כי אחרת צריך עוד לובי.  
רני : אנחנו רוצים לנצל את הגרעין הקיים ויש גם את קומת הקרקע שזהו שטח מסחרי.  
דורון ספיר : לדעתי בנין משרדים זה שימוש טוב חבל שזה רק בזכויות האלה אפרש לעלות יותר כי זו תת זכויות אבל הרווחנו ניווד משימור.  
ליאור שפירא : למה אתם פותרים אותו מנספח סביבתי?  
שירה ספוקויני : יש הוראות ספציפיות בתוך התקנות והטמענו את נושא הנספח הסביבתי. בנוסף תוך היתר הבניה תהיה התייחסות לנושא הסביבתי ולכן אין צורך בשלב הזה עוד נספח סביבתי.  
ראובן לדיאנסקי : צריך להטמיע בחו"ד התייחסות לאנטנות.  
שירה ספוקויני : בתוך התקנון יש התייחסות לאנטנות אם נחליט להוריד אותם.  
אורלי אראל : בכלל צריך נספח סביבתי בתוכנית ע"פ תוכנית המתאר. אולם תוכנית המתאר אפשרה לועדה לתת פטור מהכנת נספח סביבתי כאשר ניתן לועדה הסבר מדוע. ההסבר הוא כי מהות המגרש היא כזו שתוספת על בנין קיים בניוד משימור אנחנו חושבים שיש מקום לפטור והנחיות הסביבתיות ינתנו במסגרת ההיתר.  
מיטל להבי : נא שיקול הועדה על התקנת מתקן חניה לחניית אופנים.  
רני : הוספנו מקומות חניה רבים לאופנים.  
מיטל להבי : בעיניי 90 מקומות חניה זה לא מספיק.  
ראובן : הולכים להוסיף קומות יהיו עובדים זה בנין שקרוב לרכבת תוסיפו עוד מקומות אופניים.  
אופירה יוחנן וולק : אם זה קרוב לרכבת למה לעשות עוד חניות אופניים.  
דורון ספיר : תבחן אפשרות למתקן חניה בחניון של אופניים  
מיטל : ושניתן להגדיל את התקן החניה רק לאופניים אל תעשו תקן חניה 1/100.  
אסף הראל : האם הקומה המפרידה היא הוראה  
דורון ספיר : הנחיית עיצוב של הצוות  
אסף הראל : אני לא רוצה לחייב אותם בתוכנית העיצוב .  
דורון ספיר : העיצוב שהוצג לא מחייב ולא מנחה ויאושר במסגרת תוכנית העיצוב לרבות הקומה המפרידה.  
אסף הראל : כל מקום שרוצים לזהות בריכת איגום להקלה זמנית אנחנו צריכים את המקומות באופן גורף כדי לחפור בריכה שתשהה את המים ולהכניס הערה ש-20%-15% ממי נגר שיחלחל וצריך שתהיה הערה כזו.  
ראובן לדיאנסקי : יש אפשרות להתקין על הגג כל מיני הסדרות של השהיית מי נגר, אולי גג ירוק יכול לתרום להסדרת מי נגר.  
אורלי אראל : יש חו"ד של בניה ירוקה וכתוב גג ירוק וזה בתקנון של התכנית.  
אסף הראל : אני מבקש שיהיה פתרון מי נגר בתת הקרקע.  
דורון ספיר : יבחן פתרון איגום מי נגר ו/או חלחול .  
אורלי אראל : תנאי להגשת היתר בניה הכנת עיצוב אדריכלי שתטמיע בתוכה את כל הנושא בניה ירוקה איגום מי נגר וכל מה שקשור לזה ותבוא לאישור הועדה.

## **בישיבתה מספר 0003-20' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף למפורט בחו"ד הצוות. הועדה מאשרת פטור מהכנת נספח סביבתי נוכח הנימוקים בחו"ד הצוות. כמו כן, הועדה מתקנות את מדיניות אבן גבירול ומוסיפה את המבנה נשוא התכנית למבנים החריגים למדיניות שלא נדרשת בהם הקמת קולונדה. בנוסף קובעת את התנאים הבאים :

1. העיצוב שהוצג לא מחייב ולא מנחה לרבות הקומה המפרידה. עיצוב סופי למבנה יאושר במסגרת תוכנית העיצוב שתוגש כתנאי להגשת בקשה להיתר. נושא זה יעודכן במסמכי התוכנית.
2. במסגרת תכנית העיצוב תבחן אפשרות לאיגום מי נגר במרתף הבניין ובמסגרת המגרש.
3. תנתן אפשרות לתוספת מתקן חניה תת קרקעי לאופניים במסגרת המגרש לשיקול דעת היזם. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

משתתפים : דורון ספיר, מאיה נורי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי

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

### **תיקון להחלטת הועדה מתאריך 26.2.20**

בעת עריכת כתב ההתחייבות לשימור במבנה נחלת בנימין 1/ אלנבי 62 (מלון פוליהאהוס), (אחד מתוך שני המבנים לשימור הכלולים בתוכנית), התגלו מספר קשיים בהבטחת השימור ושיקום החזית המסחרית בקומת הקרקע. לשם כך התוכנית מוחזרת לדיון בוועדה לצורך שינוי תנאים בהפקדת התוכנית ותנאי לתעודת אכלוס למגרש המקבל כמפורט מטה.

**סטטוס מבנה לשימור:** מבנה נחלת בנימין 1/ אלנבי 62 (מלון פוליהאהוס) טרם השלים את עבודות השימור. המבנה בתהליך שיפוץ. התקבל היתר שינויים לעבודות הבניה בתאריך 26/02/2014. לפי חו"ד מחלקת שימור מתאריך 10.4.18 עבודות שימור במבנה טרם הסתיימו, טרם נמסרה תעודת גמר למבנה. תיק התיעוד של מבנה לשימור נבדק ואושר סופית. דרישה לשחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות בקומת קרקע מסחרית של מבנה לשימור אלנבי 62 טרם טופל. קומת הקרקע המסחרית כוללת 14 יחידות מסחריות בבעלות 8 בעלים. ( מתוכם 7 חנויות בבעלות אחת). בעבר הופקדה ערבות ע"י בעלי הבניין (מלון "פוליהאוס") לעירייה למטרה זו בגובה 650,000 ₪. לפיכך התוכנית כוללת מנגנונים להבטחת ביצוע השימור במבנה לשימור נחלת בנימין 1- בהתאם לתוכנית השימור 2650ב.

א. תנאי להפקדת התוכנית הינו "חתימת בעלי המבנה לשימור נחלת בנימין 1/ אלנבי 62 על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור"

ב. תנאי למתן היתר איכלוס לבית וואלה בהתאם לתוכנית השימור 2650ב :

1. סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגבלות מחמירות אלנבי 62 ואלנבי 11 ועל פי הנחיות מחלקת השימור. על פי מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.

2. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

### **קשיים שהתגלו במימוש מנגנון הבטחת ביצוע השימור בתוכנית בהקשר למבנה נחלת בנימין 1/ אלנבי 62 (מלון פוליהאוס):**

- א. היעדר הסכמה מול היזמים על נוסח כתבי ההתחייבות של המגרש המוסר נחלת בנימין 1 בדבר סיום ביצוע מלוא עבודות השימור הנדרשות. : כתב ההתחייבות לביצוע שימור דורש את הסכמת כל הבעלים במבנה לשימור כולל ביחידות המסחריות. שלא לוקחים חלק בשימור החזיתות, ולא ניתן לכפות עליהם ביצוע שימור ללא הסכמתם, כך שלא ניתן להפקיד את התוכנית ללא הסכמת הבעלים של יחידות מסחריות וחתימתם על כתב זה. (מגיש התוכנית הינו הבעלים של הזכויות לניוד).
- ב. אי קבלת ערבויות ובטחונות מספקים לקיום ההתחייבויות בדבר סיום ביצוע מלוא עבודות השימור : בעבר הוגשו ערבויות לטובת העיריה להבטחת השימור בחזית המסחרית שטרם מומשו. כעת מדובר בניוד זכויות אחרון כך שלא תותר יתרת זכויות עתידית, ולמעשה לא ניתן יהיה להבטיח שימור בפועל של החזית המסחרית.
- יצוין כי ישנה חשיבות גבוהה לשימור החזית המסחרית הפונה לרחוב אלנבי ונחלת בנימין, צמודה לציר הרק"ל העתידי ומהווה כרטיס כניסה ללב העיר.
- ג. היות ואין שיתוף פעולה מבעלי יחידות מסחריות, ידוע מראש כי מגישי התוכנית לא יוכלו לעמוד בתנאי התוכנית לסיום עבודות השימור במבנה לשימור אלנבי 11 כתנאי לטופס אכלוס, ידוע לנו מראש כי הוועדה תדרש להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. מגישי התוכנית מוכנים להעמיד ערבות של 1.5 מליון ₪ כפי שהוערך ע"י מפקח עבודות השימור העירוני משה ממון. (אומדן העלויות של המבקשים לעבודות השימור הינו כ - 820,000 ₪)

### **חו"ד צוות:**

מבוקש מהוועדה המקומית להמליץ על המנגנון הבא :

1. לתקן סעי' 1.3 בהחלטת הוועדה : תנאי להפקדת התוכנית- חתימת בעלי הזכויות לניוד בלבד במבנה לשימור נחלת בנימין 1 /אלנבי 62 על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור בהתאם לתנאים שיקבעו מראש.
  2. להוסיף תנאי להפקדת התוכנית : חתימה על כתב התחייבויות מטעם היזם על מנגנון המפורט מטה להבטחת ביצוע עבודות השימור :
- 2.1 הגדלת הערבות הבנקאית הקיימת להבטחת מימון עבודות השימור מ 650,000 ₪ לסכום של 1,500,000 ₪ כפי שמוערך ע"י מפקח עבודות השימור העירוני. הערבות תהיה פוחתת על פי קצב ביצוע העבודות בהתאם לקביעת מה"ע או מי מטעמו.

2.2 הגשת תביעה מצד בעלי הזכויות לניוד/ מגישי התוכנית כנגד בעלי יחידות המסחר (הסרבנים) בה יתבקש בית המשפט להורות לסרבנים לאפשר את ביצוע עבודות השימור וכן תביעת נזיקין באם יסרבו לעשות זאת

2.3 ביצוע העבודות בכל חנות בנפרד ברגע שיתאפשר הדבר (כרגע ידוע על שתי חנויות כאלה).

2.4 חובת דיווח מצד המבקשים לרשות המקומית, מדי ששה חודשים, בדבר כל הפעולות שבוצעו לקידום השימור וסטטוס התביעה.

3. לבטל תנאי קיים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל: סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

4. להוסיף תנאי למתן תעודת איכלוס לבית וואלה בהתאם לתוכנית השימור 2650ב: אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להבטחת ביצוע השימור מבנה לשימור נחלת בנימין 1 בהתאם להוראות תוכנית השימור.

**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 0010-20ב' מיום 24/06/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה מחליטה להאריך את תוקף ההחלטה מיום 26.2.20 בדבר הפקדת לתוכנית ב60 יום נוספים. הדיון יחזור לוועדה המקומית בעוד 60 יום לדיווח על השלמת שימור 2 החנויות והגשת תביעה כנגד בעלי החנויות האחרות המסרבות לביצוע עבודות השימור.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

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

מס' החלטה	התוכן
24/06/2020	507-0444315 תא/מק/4593 - לה גווארדיה 24-28
9 - 20-0010	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מיום 15.6.20

## דיווח לוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר ובקשה להגשת רשות ערר לוועדה המחוזית:

להלן עיקרי החלטת ועדת ערר מיום 15.06.20 בתכנית הנ"ל:

ועדת הערר אישרה את התכנית בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה.

1. התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית ברוב לה גוארדיה. העוררות הינן תושבות השכונה.
  2. העוררות טענו, בין היתר, כי לא נערכה חוות דעת סביבתית ותסקיר; כי לא נערכה תכנית אב לתחבורה לסביבה; כי ההקצאה לצרכי ציבור מהווה הפקעה וכי חישוב זיקות ההנאה בשטח המגרש מגדיל את הרח"ק שלא כדין; טענו כנגד שימושי המסחר שהותרו במסגרת השכונה הואיל ואלו משנים את אופי השכונה; כי התכנית אינה תואמת את תמ"4/ב/34 לעניין חלחול.
  3. במסגרת ההחלטה ועדת הערר בחנה את התכנית בכללותה וההצדקות לה ואף ביקשה וקיבלה פרוגרמה עדכנית לשטחי ציבור וקבעה כי התכנית ראויה בסייגים שהיא מצאה לנכון לקבוע.
  4. יובהר כי ועדת הערר לא קיבלה אף טענה בדבר היעדר סמכות הועדה המקומית לאשר את התכנית כפי שהיא, אלא בחנה את התכנית "דה נובו" והורתה על שינויים תכנוניים בהתאם לעמדתם התכנונית של חבריה.
  5. הועדה קבעה כי התכנית ראויה שיש לאשרה בכפוף לסייגים.
  6. הועדה קבעה כי הקצאת הקרקע כשטח מגרש נפרד בן 600 מ"ר שנקבעה בתכנית הינה הקצאה חשובה ביותר אך לטעם הועדה יש לנצל את השטח לשצ"פ ולא לשב"צ. עוד קבעה כי את המענה לשטחי ציבור בנויים יש לספק באמצעות שטחים מבונים בתחום המבנים, ללא הגדלה בשטח או צפיפות וכי לשטחים אלו יש לקבוע שימושים מצומצמים מאלו המותרים ב-צ-שימושים המתאימים לשכונה.
  7. לעניין המסחר קבעה הועדה כי התכנית מייצרת שילוב ראוי בין מגורים לבין מסחר אל נדרש להוסיף בתקנון הפרדה בגישות ובכניסה בין המסחר ובין המגורים.
  8. הועדה קבעה כי אין לבטל את האפשרות לשימוש משרד בתחום דירות המגורים.
  9. לעניין שימושי מסחר ותעסוקה הורתה הועדה להוסיף הוראה בתקנון כי השימושים המותרים יהיו שימושים המשמשים את תושבי השכונה ולא יהוו מטרד.
  10. לעניין הטענה כי נדרש סקר סביבתי- הועדה דחתה את טענות העוררות וקבעה כי הוצגה חוות דעת בהתאם לתכנית המתאר וכי לא נדרש תסקיר.
  11. הועדה קבעה כי התכנית נערכה בהתאם להוראות תמ"4/ב/34 אך עם זאת הורתה כי התכנית תתוקן כך שישמר בשטח התכנית 15% לרבות שצ"פ וכי מתחת לאדמת השפ"פ יישמר אדמת גן בעומק 1.5 מ'.
- יצוין כי נוכח העובדה כי ההחלטה הינה תכנונית גרידא, ניתן לערור לוועדה המחוזית לפי סעיף 111(א) לחוק. לצורך כך יש להגיש בקשת רשות להגשת הערר ליו"ר ועדת הערר תוך 7 ימים מיום ה-17.6.2020.

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

**מיקום:** תל-אביב (מזרח), שכונת יד אליהו, בין רחוב לה גוארדיה, שד' המעפילים ורח' מרגולין.

### כתובת:

תל אביב - יפו

שכונת יד אליהו

לה גוארדיה 24,26,28



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7098	מוסדר	חלק	13-15	167, 169
7090	מוסדר	חלק		51-50, 11

**שטח התכנית:** 10.702 דונם, מתוכם 6.636 דונם ביעוד למגורים.

**מתכנן:** קו-מתאר בע"מ

**יזם:** ע.ט. החברה להתחדשות עירונית בע"מ

**בעלות:** פרטיים (ע"י ב"כ עו"ד יוסי קליין), רשות מקומית (דרכים)

### מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים 3 מבנים טוריים בני 3-4 קומות כ"א, בכל בנין 3 כניסות, סה"כ 58 יח"ד. המבנים ממוקמים בניצב לרחוב לה גוארדיה ולרחוב מרגולין. במבנה המערבי, הפונה לשד' המעפילים, קיימת חזית מסחרית ובה 10 חנויות. שטח דירה ממוצע ע"פ היתר הוא כ-60 מ"ר.

**מדיניות קיימת:**

בדצמבר 2016 אושרה תכנית המתאר לתל אביב, תא/5000. התכנית מנחה עריכת תכניות מפורטות לאורך רחוב לה גווארדיה למגורים עם חזית מסחרית, ומאפשרת התחדשות עירונית במרחב לרבות נפחי בניה האפשריים – סה"כ רח"ק שאינו עולה על 5 (רח"ק בסיסי 4 +1 רח"ק עבור התחדשות עירונית), וקובעת גובה מקסימלי של עד 15 קומות. יש לתת מענה והקצאה לצרכי ציבור.

**מצב תכנוני קיים:**



תכניות תקפות:

תמ"א 38/3, ג1, ע1, 3366, 3194, 2325, 2324, א367, 367, 311, קי.

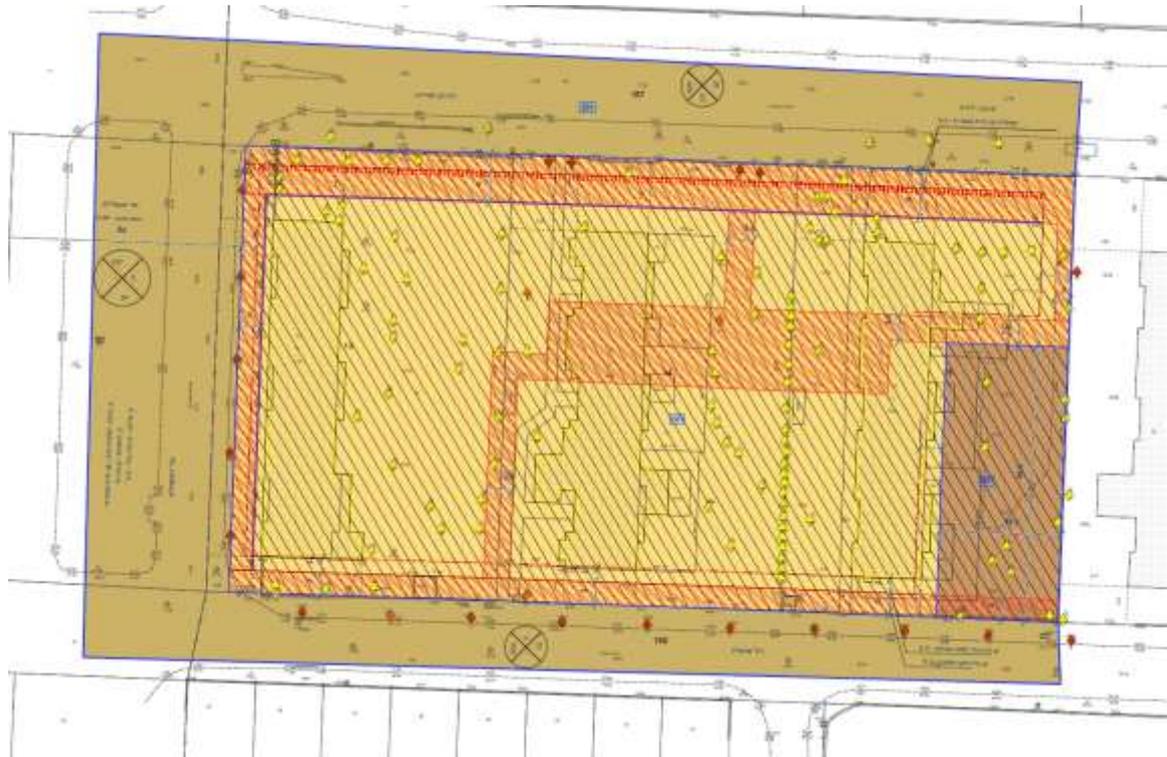
יעוד קיים:

לפי תכנית 2325 – יעוד: מגורים III, חזית מסחרית לשד' המעפילים. תחום התכנית כולל: שלושה מגרשי מגורים, ושלוש דרכים מצפון מדרום וממערב.

שטח התכנון:

10.702 דונם, מתוכם 6.636 דונם ביעוד למגורים.

**מצב תכנוני מוצע:**



מטרת התכנית היא לקדם התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ברח' לה גוארדיה 24,26,28, תל אביב - יפו.

התכנית נערכת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, וכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרשים, ללא הסכמת כל בעלי הזכויות, בחלק מתחום התכנית.

במסגרת ההתחדשות העירונית ייהרסו 58 יח"ד ו-10 יח' מסחריות (חנויות), ויבנו במקומן חניה תת-קרקעית, שטחי מסחר ומגורים, ועד 228 יח"ד.

כדי לאפשר את הגדלת הצפיפות, ניתן מענה לצרכי ציבור והקצה, במסגרת הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שטח קרקע בן כ-600 מ"ר עבור שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תא שטח זה ימוקם מול המגרש למבני ציבור שמדרום לו ברח' מרגולין.

כמו-כן הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי, בלב המתחם, לשמירה על מעבר הולכי רגל בין רח' לה גוארדיה לבין רח' מרגולין, וכן כדי לאפשר מעבר למתחם שממזרח לתחום התכנית. בנוסף, הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי בקולונדה וברחובות שבהיקף התכנית (לה-גוארדיה, המעפילים ומרגולין).

**זכויות בניה:**

שטחי שירות		שטח עיקרי		שימושים	יעוד		
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מעל הקרקע				
%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר			
	לפי תכנית ע1	31%	5,740	18,400	280%	16,900	מגורים
					25%	1,500	
	לפי תכנית תא/מק/צ'	35%	420	1,200	200%	1,200	מבני ציבור

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

השטחים הנקובים, אינם כוללים שטחי מרפסות בשטח כולל של 2,736 מ"ר ושטח הסטיו 600 מ"ר.

ביעוד "מגורים":

סה"כ יח"ד: 228

צפיפות: 37.77 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: 86 מ"ר (74 מ"ר עקרי + 12 מ"ר ממ"ד)

גובה: 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת

תכסית הבניה מעל הקרקע ביעוד מגורים: 70%

שטח תמורה ליח"ד קיימת: 25 מ"ר

תמורה לעת"א: 577.5 מ"ר שטחי מסחר + 2 יח"ד בשטח של 85 מ"ר.

תמורה לעזרה וביצרון: יח"ד 1 בשטח של 85 מ"ר

בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור":

לפי תכנית תא/מק/צ'

קווי בניין ביעוד "מגורים":

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

קווי בניין- 0 לכל הכיוונים, בכפוף למגבלות התכסית המקסימלית המותרת.

ב. קווי בניין מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. לרחוב לה גוארדיה - 2.5 מ' (ובנוסף, קולונדה בקומת הקרקע - ברוחב של 4 מ' ברוטו, כולל את רוחב העמוד).

2. לשד' המעפילים - 3 מ' בקומת הקרקע ו-2 מ' מהקומה השנייה (מעל גובה של 6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת).

3. לרח' מרגולין - 3 מ'.

4. לחלקה 16 (קו בניין צדי) - 4 מ'.

5. לתא שטח 301 ("מבנים ומוסדות ציבור") - לפי תשריט: קו בניין צידי - 3 מ', קו בניין אחורי - 4 מ'.

ג. קו בנין עילי - בכל בניין הפונה לשד' המעפילים ו/או רח' מרגולין, קו הבניין העילי (בקומה העליונה ביותר) יהיה בנסיגה כמפורט להלן: לשדרות המעפילים- נסיגה של 2 מ' מקו המגרש, לרח' מרגולין- נסיגה של 5 מ' מקו המגרש. קו בניין זה, יהיה לרוב אורכו של הבניין, ובחלקים מסוימים הבניה תתאפשר עפ"י קווי הבניין של הקומות שמתחת. אורך מקטע הנסיגה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

מרווח בין בניינים ביעוד "מגורים"

1. מרווח בין גמלוני הבניינים יהיה 8 מ' ו/או בקיר משותף.

תותר הבלטת מרפסות למרווח בין הגמלוני, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

2. המרווח הפנימי בין המבנים, (המרווח שבין הבניינים שעל שד' לה גוארדיה ורח' מרגולין) - לפחות 16 מ' (מרווח פנימי).

תותר הבלטת מרפסות למרווח הפנימי בין הבניינים, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

תמהיל:

מספר יח"ד ששטחן קטן מ- 53 מ"ר עיקרי: 45 יח' 20% לכל הפחות

מספר יח"ד ששטחן גדול מ- 90 מ"ר עיקרי: 34 יח' 15% לכל היותר

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כניסה לחניון תת-קרקעי מרח' מרגולין.

חניות תפעוליות (אשפה ופריקה וטעינה) ימוקמו בקומת המרתף העליונה. החניה למגורים תופרד מהחניות התפעוליות והחניה למסחר.

בקומת המרתף העליונה יתאפשר חיבור עתידי לחניון צמוד במידה ויתממש תכנון במגרשים השכנים.

התייחסות לסביבה:

הבינוי המוצע שומר על שטחים פתוחים בין הבניינים, ומשמר את המעבר להולכי רגל, דרך המתחם, בין רח' לה גוארדיה ולרח' מרגולין. קומת הקרקע הפונה לרחוב לה גוארדיה הופכת לקומה מסחרית וזאת בנוסף למסחר המוצע בשדרות המעפילים, קומת המסחר תלווה בקולונדה בהתאם למדיניות רובע 9. המדרכות הגובלות הורחבו, ותרשם זיקת הנאה בהתאם לטובת הציבור.

קווי בניין ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור":

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

לפי תכנית תא/מק/צ

ב. קווי בניין מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. לרחוב מרגולין - 3 מ'

2. לחלקה 16 (קו בניין צידי שמאלי) - 0 (בניה בקיר משותף) או 2.5 מ'.

3. לתא שטח 101 - מגורים (קו בניין אחורי ברח' למרגולין) - 3 מ'

4. לתא שטח 101 - מגורים (קו בניין צידי ימני ברח' מרגולין) - 2.5 מ'

שטחי ציבור:

- התכנית מקצה חטיבת קרקע בשטח של 0.6 דונם עליה תחול תכנית תא/מק/צ'.
- הוקצה שטח בזיקת הנאה לציבור, בלב המתחם, הכולל שבילים המאפשרים מעבר ושהייה במתחם המגורים, בין רחוב לה גוארדיה לרחוב מרגולין, ונקבעו הוראות לגודל השפ"פ, רוחב השבילים, ובתי גידול לנטיעות.
- חתך הרחוב המוצע בשד' המעפילים עונה לנדרש במסמך המדיניות, ובנוסף, שולבו בו הרחבת המדרכה ע"י יצירת קולונדה בחזית המסחרית עם זיקת הנאה למעבר לציבור, ושביל אופניים בשדרה.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים - יעוד "מגורים" (1)	מצב מוצע - ייעוד "מגורים"	מצב מוצע - ייעוד "מבנים מוסדות ציבור" (2)
שטח מגרש	6,636 מ"ר	6,036 מ"ר	600 מ"ר
סה"כ זכויות בניה	61%	400%	270%
זכויות בניה לקומה	מ"ר	מ"ר	מ"ר
גובה	4 קומות	9	17
תכסית	70%	60%	60%
מקומות חניה	אין	לפי תקן: חניה למסחר - 30 חניה למגורים - 228 חניית אופניים - 233 חניית אופנועים - 64	יקבע לפי תקן עפ"י השימוש בעת היתר הבניה

(1) מתייחס לשטח הבנוי בפועל. לא כולל: זכויות בניה שלא מומשו, תמ"א 38 וכו'

(2) על-פי תכנית תא/מק/צ'

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

ב-16.04.18 הוצג התכנון והמתווה המוצע להתייעצות עם הציבור לתת-הוועדה להתייעצות עם הציבור בהשתתפות ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר ועודד גבולי. תת-הוועדה נתנה את הסכמתה למתווה שהוצע בהתאם ל"התייעצות ממוקדת עם הציבור" ע"פ הנוהל העירוני וקבעה כי את התהליך יוביל מנהל ההנדסה.

בהתאם להנחיה הנ"ל, נערך מפגש התייעצות עם הציבור ב-13 במאי 2018 שבו הוצגה התכנית, המשתתפים השיבו על שאלונים והוקדש זמן לשאלות ותשובות.

במפגש זה הוצגו סוגיות תכנוניות, בעיקר אלה העוסקות במרחב הציבורי ובשירותים עירוניים. אי לכך, השאלות שעלו התרכזו בסוגיות תכנוניות אלה ופחות בסוגיות נוספות כגון תמורות ועלויות אחזקה. לפיכך הסיכום וההמלצות מתרכזים במה שנדון בכנס זה.

**מהתשובות לשאלונים וכן מההשתתפות בחלק שאלות והתשובות במפגש, ניתן לומר שלרוב המשתתפים עמדה חיובית כלפי הפרויקט ותומתו לתושבים ברמה האישית-קניינית.**

**המלצות:**

1. עריכת סקר צרכים בנושא תחבורה ציבורית.  
- חוו"ד לעניין התחבורה, בהתאם לדרישת תכנית המתאר תא/5000, הוגשה לצוות התכנון ב-23/05/2018.
2. מתן מידע לציבור הרחב אודות תכניות עירוניות וממשלתיות לשדרוג תשתיות תנועה פיזיות והשירותים המתוכננים (אופניים, רכב, רק"ל, אוטובוסים) באזור.
3. לוודא שיישמרו המרווחים שהוצגו (8 מ', 16 מ') בין הבניינים בהעמדת קומות המגורים ליצירת תחושה מרבית של פרטיות.

**סטטוס הסכמות:**

כיום חתומים עם יזם התכנית מעט פחות מ-80% מכלל בעלי הזכויות בתחום התכנית.

**זמן ביצוע:**  
ל"ר



סכמה המציגה תכנית צל לפיתוח המתחם שממזרח לתכנית ומראה כיצד ניתן להשלים את השטח הציבורי למגרש אחד בשטח של 1.2 דונם.







הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0444315	שם התכנית לה נוארדיה 24, 26, 28, יד אליהו - התחדשות עירונית	מגיש התכנית ע.ט. התחדשות עירונית לישראל (לה גרדיה החדשה) בע"מ	עורך התכנית קו-מתאר בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחית הסעיף בחוק
במסגרת התחדשות עירונית החסימה 58 יחידות דיור 10 יחידות מסוימת ו-15 יחידות מסוימות אחרות קרקעות שטחן מסווג כגורם וגבוה כ-228 יחידות באזור ותלויה ללא הסכמת בעלים. ותנאי סמכות לצורך ציבור, ומסגרת החקיקה ימנעו מהם הוכרזו ונגזר שטח של כ-100 מ"ר עבור ספק למבני ציבור וכן אגרות שאלה למעבר דג בנה בנתונים המנויים לעמוד	62 א (3) חוק תת"ב התשכ"ח 62 א (א) ו-4 א 62 א (א) ו-5 א 62 א (א) ו-15 א	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתו חוקר 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר המכללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 א יד אליהו	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית;
		+

<p>+ מדיניות מאושרת משנת 2010 לרובע 9</p>	<p>5.3.2 מתחם התחדשות עירונית מזינית  5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות - מזיניות</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, והוראות לעיצוב רחובות.</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>+ יעוד הקרקע בתכנית: מגורים</p>	<p>מגורים חזית מסחרית</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית רחוב עירוני ציר ירוק</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ סה"כ 228 יח"ד; 37,7 יח"ד לדונם.</p>	<p>3.2.4(א)(1) מגורים - זירות מגורים לסוגיתן.  3.4.3(א) חזית מסחרית מסחר בקומת הקרקע - מסחר 1 ותעסוקה 1  3.6.1(א)(1) ציר ירוק- שימושים למרחב ציבורי</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית; מתחם להתחדשות עירונית. רחוב עירוני (לה גוארדיה); חזית מסחרית (לה גוארדיה); ציר ירוק עירוני (שדי המעפילים).</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ מגורים</p>	<p>3.2.4(א)(1)(4) (5) - מסרד, בדירת מגורים (לדייר), מסחר ומשרדים בקומת הקרקע, משרדים בבניין נפרד /אזן מגרש נפרד</p>	<p>מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה)  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ רח"ק 4 (למגורים ולמסחר בקומת הקרקע).</p>	<p>3.2.4(ב) רח"ק מירבי + 4 תוספת של 1 רח"ק עבור 5.3.2(ד) התחדשות עירונית</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית; מתחם להתחדשות עירונית. רחוב עירוני (לה גוארדיה); חזית מסחרית (לה גוארדיה); ציר ירוק עירוני (שדי המעפילים).</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ למי סעיף 3.1.5(א)- לפי תכנית על התקפה.</p>		<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה ות קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ קומת 9 - קומה אחת מעל מספר הקומות המירבי ביעוד, ובחזית למותר באזור המוגדר כ"מרקס ובו בניה נקודתית חריגה סביבתית". ברחובות עם חזית מסחרית - קומה מסחרית בגובה של עד 6 מ'.  בהתאם לסעיף 4.2.2(א)(1);  בהתאם לסעיף 4.2.5, ס"ק (א) ו- (ב); והאם סעיף 4.2.6 ס"ק (א), (ב)</p>		<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה; לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ התכנית מגדירה זיקות הגנה בין קווי הבניין לגבול המגרש, וכן במרווח שכלב המתחם. התכנית מתייחסת לעצים בוגרים - עפ"י חוק.</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)  הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ משטח מגרש המגורים המקורי, הוקצו 600 מ"ר קרקע, לשטח ביעוד</p>	<p>בהתאם לסעיף 4.1.1(א)(5)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית. דרך עירונית עורקית (קו בין 5 מ')</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>"מגנים ומוסדות ציבורי". כמו-כן, במגרש המגורים, סומנה זיקת הנאה ביו קווי בנין לנבול מגרש ובלב המתחם. בנוסף, בחזית לה גוארדיה, נקבע בתיאום עם הצוות, ובהתאמה לתכנון כלל הרחוב, כי קו הבנין יהיה 2.5 מ', וקומת הקרקע, 4 מ' נוספים לקולנדה עם חזית מסחרית, שהם סה"כ 6.5 מ' מדרכה בזיקת הנאה הגובלת בזכות הדרך של רחוב לה גוארדיה. זיקת הנאה נוסמת הגובלת בזכות הדרך ומרחיבה למעשה את המדרכה - ברחוב מרגולין והמעפילים.</p>			
<p>+ זכויות והוראות לשבי"צ נקבעו, לפי תכנית צ" + 1 רחיק למצללות וסככות</p>	<p>3.5.1 (א) (1) 3.5.1 (ג) (2) 3.5.4 3.1.4 (ו) תוספת רחיק 1 עבור מצללות וסככות</p>	<p>מגרש המיועד למבנה ציבורי כיעוד חדש</p>	<p>הוראות למגני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל מוסד ציבורי עירוני חדשי או בנין סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>
<p>+ ברחוב המעפילים 20 מ' רצועה לא בגובה מתוכה שדרה ברזב של 13 מ' - תואם מדיניות מרכז רובע 9</p>	<p>3.6.1 (א) (4) 3.6.1 (ח) רחוב עירוני: 3.6.14 ציר ירוק: 3.6.13 (ב) (2)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היער, בגספח העיצוב העירוני מאו בגספח התחבורה. לה גוארדיה - רחוב עירוני; חזית מסחרית; שד' המעפילים - ציר ירוק עירוני</p>	<p>קביעות הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ קווי בנין וזיקות הנאה במגרש המגורים נבול עם תחום הדרך (רחוב המדרכה בפועל), נעשו בתיאום עם צוות מרח. חניה לפי תקן. נספח תנועה הינו חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>3.8.2 (ד) 3.8.7</p>	<p>נספח התחבורה לה גוארדיה - דרך עורקית עירונית</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הנאים: דרכים (3.8.2)</p>
<p>+ תואם תוות דעת סביבתית</p>	<p>• הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) – כן. • התכנית גובלת בדרך עורקית עירונית; התכנית קובעת שימושים מעורבים ומגורים ומסחר. • תוות דעת סביבתית (4.4.2) – כן. • בניית ירוק (4.4.3) – כן.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) – כן. תוות דעת סביבתית (4.4.2) – כן. בניית ירוק (4.4.3) – כן. הנחיות מרחביות (4.4.4) – כן. תנאים לחפקדה (4.4.5) – כן. הסככות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

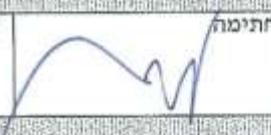
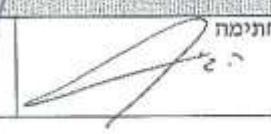
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הנחיות מרחביות (4.4.4) - כן.</li> <li>• תנאים להפקדה (4.4.5) - כן.</li> </ul>		
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הנחיות כלליות לתשתיות (4.6.2) - בהוראות התכנית הוטמעו הנחיות לתשתיות.</li> <li>• ניקוז (4.6.4) - כן. בהוראות התכנית הוטמעו הנחיות לניהול מי נגר.</li> </ul>	בכל שטח התוכנית	<p>תשתיות - סעיף 4.6</p> <p>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) - כן</p> <p>ניקוז (4.6.4) - כן</p> <p>ביוב (4.6.5) - לייר</p> <p>חשמל (4.6.6) - לייר</p>

★ לתשומת לב נוספת :

≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) ±

±

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)								
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>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.</p> <p>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.</p>							
	<table border="1"> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(4)</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בניי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(19)</td> <td>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בניי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(19)
סעיף	מהות הסעיף							
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית							
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בניי או עיצוב אדריכליים							
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.							

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחכו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082913		30/5/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2938976-9		25.5.18

תן כרעם | 2017

העתקים  
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)**

התכנון המוצע תואם את המדיניות העירונית להתחדשות שעונת יד אליהו בכלל ורחוב לה גוארדיה בפרט וכן את תכנית המתאר תא/5000. התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א והוצג לציבור במפגש יידוע והתייעצות בהתאם לנוהל העירוני (הדו"ח המסכם יכלל במסמכי התכנית).

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. אין להצמיד שטחי חצר לדירות בקומת הקרקע.
2. חתך ותכנון סופי של הרחוב, לרבות מערך התחבורה הציבורית וצירי העדפה, ייקבעו בתיאום ובאישור אגף התנועה כתנאי להפקדת התכנית בפועל ובהתאם להמלצת הבדיקה התחבורתית הכוללת לשכונת יד אליהו.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת התיאום עם צוות התכנון לעניין תיקון מסמכי התכנית בנושאים הבאים :
  - א. דופן הבינוי, רוחב המדרכות ורוחב הקולונדה בשד' המעפילים וברח' לה גוארדיה.
  - ב. מפלסי הפיתוח והפרשי הגבהים בין הרחובות ההיקפיים לפני הפרויקט.
  - ג. קווי הבינוי.
  - ד. מרווחים בין מבנים.
  - ה. הכנת נספח ניהול מי נגר, לתאם ולאשר אותו בתאגיד המים.
  - ו. תיקונים טכניים למסמכים כנדרש.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 30/05/2018  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 25/05/2018

**בישיבתה מספר 0010-18ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

**מהלך הדיון:**

עירא רוזן : מוצגת תוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה מס' 24-28. התכנית תואמת את מדיניות רובע 9 ותכנית המתאר תא/5000. הצוות ממליץ לוועדה להצטרף כמגישה לתוכנית הזו.

אדר' מאיה פארן, קו מתאר אדריכלים : מציגה את התכנית במצגת.

נתן אלנתן : רח' מרגולין הוא רח' שקט ואנחנו ורוצים לשמור על האופי השכונתי שלו ללא מגדלים. קביעת הכניסה לחניה דרך מרגולין אנו סוטים מהמתווה שרצינו. לכן לדעתי צריך להכניס את החניות משד' המעפילים ולא מרח' מרגולין. לגבי החזית המסחרית היא יושבת בחלקה על רח' מרגולין ואני מבקש שהחזית המסחרית לא תגיע לרח' מרגולין בכדי לשמור על אופי השכונה.

ראובן לדיאנסקי : יש כאן חצר ירוקה איזה תשתית אתם שמים ועד איזה גובה יגיעו העצים? מלי : איפה יוצא 15% החלחול?

מאיה פארן : לגבי התשתיות העצים והחלחול. יש עומק של אדמה גננית שישמר באזורים נרחבים בחצר הפנימית. 1.5 מ' של עומק שתילה ואנחנו שומרים על עצים לשימור שיש בהיקף במתחם. איל רוזן : במסגרת הוראות התוכנית אנחנו קובעים עומק לבתי גידול שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח שיהיה 22 מ"ק לכל הפחות.

ראובן לדיאנסקי : אני לא יודע באופן וודאי האם בתוך החצר שיהיו עצים משמעותיים בפועל יוכלו לגדול לגובה האם כך הדבר?

איל רוזן : התכנית נותנת את התשתית על מנת שיוכלו לגדול כאלה עצים.

מאיה פארן : אכן באזור שסימנו לעצים הכוונה לשתול עצים וכן להכין את התשתית שהם יוכלו לגדול לגובה.

ראובן לדיאנסקי : אתם יוצרים תשתית מתאימה על מנת שהעצים יוכלו לצמוח לגובה גבוה.

מאיה פארן : לגבי החלחול, מה שמסומן בתכלת אלו השטחים שניתן לאפשר בהם חלחול ולהגיע לשטח של מירבי של 10% מתכסית השטח המיועד למגורים ועם השבי"צ 15%.

יוסי וייס : לגבי הגישה מרח' מרגולין והכניסות למגרש. שד' מעפילים היא שדרה הולכי רגל עם חזית מסחרית פעילה והעדיפות היא להפריד בין הולכי רגל לכלי רכב ולכן הכניסה צריכה להיות ממרגולין.

נתן אלנתן : אני חוזר ואומר שכל הפרויקטים שיש בלה גוארדיה הכניסה בהן נעשית מהרחובות ההניצבים, אני מבקש לשמור על העקרונות הללו.

עירא רוזן : חלק גדול מהעיקרון המנחה את התחדשות לה גוארדיה הוא שינוי אופי הרחוב למסחרי. במקרה הזה יש לנו רח' מסחרי קיים – שד' המעפילים. אותן 10 חנויות נמצאות כיום על שד' המעפילים ואנחנו מתעקשים על שמירת החזית המסחרית ברחוב גם בנינוי החדש לכן זו תהיה טעות לפגוע בחזית המסחרית במסגרת התחדשות עירונית.

נתן אלנתן : המסחר שיש במעפילים הסוחרים יסכימו לעבור ללה גוארדיה. לכן אין בעיה להכניס את המכוניות לחניה מהמעפילים. אני חושב שיש לשמור רח' מרגולין והוציא ממנו את הכניסה לחניה. עודד גבולי : מדובר בכ-100 כלי רכב בשעת שיא.

איל רוזן : שד' המעפילים היא חלק מטבעת השדרות של יד אליהו וחלק חשוב בתחום מוטה ההליכה והמסחר של שד' יד אליהו לכן לא נכון יהיה לקבוע שם פתח לחניון. התכנית שדנו בה בעבר לא חלה על הכתובות הללו, את אותו טיעון העלת לגבי התוכנית ההיא ומה שקבענו, מאחר ונספח התנועה מאחר והוא מנחה, שעקרונות התכנון מובאים בתכנית ובמסגרת תוכנית העיצוב הנושא יבחן וייקבע.

נתן אלנתן : שנקבע את הכניסה לחנייה מהרחוב הניצב.

דורון ספיר : נתן יש לך הצעה אחרת?

נתן אלנתן : אני בעד התוכנית אבל ההסתייגות שלי שהכניסה לחניון תהיה דרך רח' המעפילים ולא ממרגולין, וגם שהחזית המסחרית שפונה למרגולין לצמצם אותה.

עירא רוזן : החזית המסחרית על שד' המעפילים תואמת את החזית המסחרית שנמצאת שם היום.

איל רוזן : רח' המעפילים משמש היום כאחד הרחובות המסחריים של השכונה ומהווה חלק מטבעת השדרות, להפיר אותה באמצעות רמפה של רכבים שנכנסת וכל הפריקה והטעינה על המקטע הקצר הזה הוא לא נכון לקטוע אותו.

ראובן : למה אתם לא מפקיעים לכביש מהמגרש של הפרויקט.

עירא רוזן : אנחנו קובעים זכות דרך של 12 מ'.

ראובן לדיאנסקי : הרחוב הזה מאוד צר .

איל רוזן : המשמעות של הפקעה בחלק מתכניות ההתחדשות ביד אליהו בגלל הצורה הגנרית של המגרשים, תביא למצב שבו הבניה תהיה יותר גבוהה יותר. זאת בגלל השטח האפשרי לבניה וחלק מעקרונות הבניה העירונית והבניה עד גובה של 9 קומות שמאפשרת את הכלכליות היא אחד הדברים שהוביל ו את התכנון. וכאן אנחנו בוחנים את ההפקעה ואת הנחיצות שלה.

מלי פולישוק : זה לא רק שיכנסו בשליש קרוב למעפילים אלא יצטרכו לנסוע כל הדרך גם 400 יחידות וגם היציאות וגם האשפה וכל התנועה הזו נוסעת בכביש צר.

איל רוזן : אפשר לחשוב באותה מידה על הולכי הרגל.

עירא רוזן : אנחנו ממליצים להפקיע רצועה ברוחב של 3 מ' על שד' המעפילים כלומר הפחתה 180 מ' מהמגרש הסחיר לטובת הרחבת זכות הדרך במעפילים. כלומר להעביר את 180 מ' ליעוד ציבורי של דרך.

כל התכניות בהתחדשות עירונית לא עברו את רח"ק 4. בעקבות אותה הפקעה מבקשים עורכי התוכנית לעלות ברח"ק ל-4.12. אנחנו ממליצים שהיקף הזכויות הסופי יקבע לאחר בדיקה וחוו"ד של היחידה להכנסות מבניה ופיתוח את הדו"ח הכלכלי המעודכן שהועבר אלינו אתמול ולא הספקנו לבחון את הדקויות שלו.

ליאור שפירא : מה הכניסות והיציאות ?

עירא רוזן : בנושא הכניסות ויציאות לרכב מתחום התכנית, הדרישה מהמתכננים היא שפינוי האשפה, פריקה וטעינה של המסחר והחנייה של רכב ממונע - כולם יתבצעו בתת הקרקע. אי לכך הרמפה ממוקמת סמוך לצומת עם שד' המעפילים על רח' מרגולין.

אנחנו ממליצים שהוועדה תצטרף כמגישה לתכנית, זאת בשל העובדה שעד רגע הדיון היזם לא השלים את טופס בעל עניין בקרקע ואנחנו תומכים בתכנית. זו התוכנית הראשונה שנותנת הקצאה של שטח קרקע ולא שטח בנוי לטובת הציבור. בנוסף, בהוראות התכנית אנחנו מבקשים לייצר מנגנון להבטחת הסבסוד של עלויות התחזוקה השוטפות לדיירים ממשכים ולייצר לשם כך מנגנון של קרן הונית לתחזוקה לתקופה של 10 שנים.

נתן אלנתן : אני עדין עומד על כך שהכניסה תהיה משד' המעפילים.

### **הצעה של הרב נתן אלנתן שהכניסה לחניה תהיה דרך שד' המעפילים ולא דרך מרגולין כמוצע בתכנית**

#### **הצבעה**

בעד - נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי

**המלצת מה"ע והצוות**

נגד - דורון ספיר, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו  
יו"ר הוועדה משתמש בקול הכפול בעד המלצת הצוות מה"ע.

**הצבעה לאישור התכנית עם כניסה לדרך רחוב מרגולין כמוצע בתכנית.**  
בעד: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

**נמנע**

נתן אלנתן

**הוועדה החליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה.

**משתתפים:** דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים  
בה וזאת עפ"י סעיף 286 ד' לחוק

## דיון בהתנגדויות

מענה:	1 התנגדות מס' 1 סטלה אבידן ושרה מילוא תצהיר: עו"ד שלמה טל	1
<p>1. ע"פ תכנית המתאר תא/5000, על כל תכנית המקודמת מכחה להציג מענה נורמטיבי לצרכי ציבור. ככלל, העדיפות היא לייצר קרקע בתחום התכנית כעתודה לצרכי הציבור ולא שטחי ציבור בנויים. התכנית הזו מייצרת תא שטח (מס' 301) בשטח של כ-600 מ"ר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על סמך בחינה פרוגרמטית שבוצעה ביחס לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית. היתרון בקביעת מגרש הוא הגמישות בקביעת השימוש העתידי ותזמון המימוש. לכן- בכוונה תחילה – אין למגרש המוצע שימוש מיועד והוא ייקבע בהתאם לצרכי השכונה והעיר המשתנים.</p> <p>2. עת"א אינה מפקיעה את שטחי הציבור בתחום התכנית. שטחים אלה יירשמו במסגרת הליך האיחוד והחלוקה שמבוצע בתכנית.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>שטח למבני ציבור</b> העירייה מבקשת להפקיע את השטח הציבורי שמקצה התכנית, זאת ללא שימוש מוגדר וידוע. דורשים להציג פרוגרמה לצרכי ציבור, לרבות השימושים העתידיים.</p>	.1
<p>1. על פי חוק, השטחים בהם מסומנת זיקת הנאה לטובת הציבור אינם נגרעים מהתחום שממנו מחשבים את זכויות הבניה - להיפך. אמנם בשטחים אלה לא תתאפשר בניה מעל הקרקע, אך זכויות הבניה של בעלי הזכויות לא נפגעו.</p> <p>2. לנושא רצועת ההפקעה בשד' המעפילים, מגרש יעוד 2009 בחלקה 13 גוש 7098 נקבעה להפקעה בתכנית מאושרת תא/מק/3482 משנת 2008. רצועת ההפקעה בשטח של כ-180 מ"ר שקבעה התכנית לטובת הרחבת הדרך לא מומשה קודם לכן, על אף שבפועל היא מתפקדת כמדרכה. לכן, בתכנית זו משתנה גבול חלקה 13 כדי ליישם בפועל את הוראות התכנית שקבעה את ההפקעה. עם זאת, היקף הזכויות לא נפגע ולכן מוצג בשני מקומות בהוראות (ס' 4.1.2 ס"ק א' 1, הערה א' לטבלה 5) כי היקף זכויות הבניה מעל הקרקע לא יעלה על רח"ק 4.12.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>אופן חישוב זכויות הבניה אינו מביא בחשבון את השטחים שמוגדרת בהם זירת הנאה וכן לא את רצועת ההפקעה לאורך שד' המעפילים ולכן הרח"ק בפועל גבוה מהמוצג במסמכי התכנית.</b></p>	.2
<p>1. התכנית הנ"ל היא תכנית להתחדשות עירונית מכח תא/5000. בהתאם לתכנית המתאר, שכי יד אליהו מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית ותכניות המקודמות מכחה זכאיות לתמריצים שהיא מעניקה. הבניה המוצעת בתכנית מגיעה ל-9 קומות בלבד בכל תחומה ואינה ממצה את כלל התמריצים האפשריים במסגרת המתאר. כפועל יוצא מעידוד ההתחדשות בשכונה ומהרצון להגדיל את מלאי המגורים בעיר, התכנית מצופפת את הבינוי בתחומה ומציעה בינוי גבוה מהקיים. עם זאת, לדעת מח' התכנון ומה"ע, התכנון המוצע הוא מיטבי ביחס למגבלות הפיזיות והסטטוטוריות החלות על תחום התכנון. אין חולק שככל שמבנים עולים בגובהם ותכסיתם גדלה, כך הצל שהם מטילים על סביבתם גדל. עם זאת, עמדת מה"ע היא שבמקרה זה היקף ההצללה הוא מידתי, למרות חריגות נקודתיות מינוריות. ניתן לראות זאת גם בסיכום חוות הדעת הסביבתית לנושא ההצללה: "ממצאי בדיקת השפעות ההצללה מראים כי הבינוי המוצע אינו משפיע מהותית על משטר ההצללה בסביבת התכנית ומרבית המבנים עומדים בקריטריון לגגות וחזיתות דרומיות".</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>איכות סביבה</b> 1. ע"פ חוות הדעת הסביבתית, יש פגיעה רצינית ב-2 מבנים ברחוב לה- גוארדיה 23 ו-25, נמצאה חריגה במצב המוצע בקריטריון לחזיתות דרומיות בקומות 1-2 של המבנים. כמו כן, החזית הדרומית של מבנה 5 בתחום התכנית, הפונה אל החצר הפנימית של המתחם, חורגת מהקריטריון בקומות 1-4. החזית הדרומית של מבנה 4, הפונה אל החצר הפנימית של המתחם, חורגת מהקריטריון בקומות 1-5 בחלקה המזרחי של החזית ובקומות 2-7 בחלקה המערבי של החזית.</p>	.3

<p>ככלל, עמדת עת"א ומנהל ההנדסה היא לשמור על כמה שיותר עצים בוגרים נותני צל בתחום תכניות חדשות ובייחוד עצים המייצרים דופן לרחובות.</p> <p>חלק ממסמכי התכנית הם נספח עצים וחוות דעת לנושא עצים בוגרים, כפי שמופיע בסעיף 1.7 להוראות התכנית. מסמכים אלו מפרטים בדיוק את מספר, סוג ומצב כל עץ בתחום התכנית וכן את ההמלצת האגרונום לגביו. המסמכים פורסמו עם יתר מסמכי התכנית בעת הפקדתה. טרם הוצגה תכנית מפורטת להערכת עצים שהומלצו להענתה ו/או שימורם, אך תכנית כזו תיערך במסגרת הכנת תכנית העיצוב.</p> <p>כמו כן, טרם הוגש אישור פקיד היערות להמלצות האגרונום מטעם מגישי התכנית. יש לעדכן את הוראות התכנית ולקבוע כי אישור פקיד היערות להמלצות האגרונום יהיה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p>	<p><b>סקר עצים</b></p> <p>1. לא הוצגה תכנית לשימור והערכת העצים בתחום התכנית.</p> <p>2. יש להציג פירוט של סוג ומצב העצים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>3. יש לצרף אישור פקיד היערות</p>	<p>4.</p>
<p>בתכנית זאת, החליטה הוועדה המקומית להצטרף כמגישה לתכנית בשל החשיבות שהיא רואה בהתחדשות יד אליהו ורח' לה גוארדיה בפרט. לכן לא נדרש רוב או הסכמות כלשהן לאישור התכנית.</p> <p>עם זאת מבחינת בעלויות להלן תמונת המצב: לה גוארדיה 24 – 15 מתוך 18 דירות רכשו את הבעלות על הקרקע מעת"א.</p> <p>לה גוארדיה 26 ו-28 – נמצאים בחכירה מלאה של חברת עזרה ובצרון מעת"א והדיירים הם חוכרי משנה של עזרה ובצרון. אי לכך, נושא הרכישה מעת"א אינו רלוונטי בשלב זה.</p> <p>למרות המצוין לעיל ולאחר שסוכם עם יזם התכנית כי הוא יישא ברכישת הבעלות בעבור הדיירים, עמדת מנהל ההנדסה ואגף הנכסים היא לחייב את היזם בהשלמת רכישת הקרקע בעבור הדיירים כתנאי למתן היתר בנייה, זאת כדי למנוע כל אפשרות של פגיעה בזכויות הדיירים.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p> <p>מבקשים לכלול את מי שקנה את הבעלות על הקרקע במסגרת מבצע "בעל הבית", אך טרם נרשם ברשם המקרקעין כבעלים, במסגרת הרוב המיוחס הנדרש לאישור תכנית להתחדשות עירונית.</p>	<p>5.</p>
<p>ראו מענה בסעיף 2 לעיל.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p><b>ס' 3.2 – טבלת שטחים</b></p> <p>דרישה להבהרה של השטחים המוצגים וזכויות הבנייה הנגזרות מהם.</p>	<p>6.</p>
<p>ע"פ הוראות תכנית המתאר וכן בתכנית המופקדת, שטחי המסחר מוגדרים במסגרת חובת חזית מסחרית. כלומר, הייעוד הראשי והעיקרי הוא מגורים כאשר קומת הקרקע הפונה לרחוב היא קומת מסחר. לכן, אין מקום להפריד את שימושי המסחר מייעוד המגורים. עם זאת לאורך סעיף 4.1.2. בהוראות התכנית המופקדת יש הוראות מפורטות לנושא המסחר ואין סיבה להעביר הוראות אלו לסעיף ייעוד נפרד. לדוגמא ס' 4.1.2 ג'.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p><b>ס' 4 – יעודי קרקע ושימושים</b></p> <p>דרישה להפרדת ייעוד המגורים מהמסחר ותעסוקה לסעיפים נפרדים ובהתאם להפריד סעיפי הוראות המתייחסים למסחר לסעיף נפרד תחת "מסחר ותעסוקה".</p>	<p>7.</p>
<p>1. הוראה זו נובעת מתוך רצון לאפשר גמישות ומוכנות לעולם התעסוקה העתידי שבו עבודה מהבית או שילוב של חלל עבודה עם מגורים צפוי להפוך שכיח הרבה יותר. לכן וכדי להימנע מהצורך להוציא היתר לשימוש חורג, הוטמעה האפשרות בהוראות התכנית. עם זאת, האפשרות מסויגת כדי למנוע שימושי תעסוקה שעלולים להוות מטרד ליתר הדיירים.</p> <p>2. הוראה זו נובעת מרצון לייצר מגוון וגמישות כמה שיותר גדולים בחזית הפעילה העתידית של רחוב לה גוארדיה. גם כאן, הכוונה בשימושי תעסוקה היא לשימושים מסויימים שאינם מטרדיים מתוך כוונה להחיות את חזית הרחוב עד כמה שניתן ולמנוע את הצורך העתידי בהיתרים לשימוש חורג.</p>	<p><b>ס' 4.1.1 ס"ק 1 וס"ק 2 – מגורים, שימושים</b></p> <p>1. דרישה לבטל את האפשרות להשתמש בחלק מדיירת מגורים כמשרד.</p> <p>2. דרישה לבטל את האפשרות למקם שימושי תעסוקה בשטחי המסחר בחזית המסחרית.</p>	<p>8.</p>

<p><b>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות</b></p> <p>1. שטחי הבנייה על המגרש הציבורי המוצע בתכנית מחושבים על פי התכנית העירונית לשטחי הציבור תא/מק/צ' מס' 507-0271700 ומגלמת במקרה זה רח"ק של 2.7 על מגרש בשטח של 600 מ"ר.</p> <p>2. קווי הבניין שנקבעו לתא שטח 301 נגזרו ברובם מתכנית צ' יחד עם קו הבניין לרח' מרגולין כפי שנקבע למבני המגורים בתא שטח 101 ותואמו עם מח' התכנון לייצר את הסיטואציה התכנונית הטובה ביותר במצב העניינים הנתון. המאמץ התכנוני לייצר חטיבת שטח פנויה לצרכי ציבור נובע מהצורך לייצר עתודות קרקע לשימושים עתידיים. לכן לא ניתן לדעת מה ייבנה בתא השטח ומה יהיה במרחק המדויק שלו ממבני המגורים. עם זאת ניתן להבטיח כי הוא לא יחרוג מקווי הבניין שנקבעו.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות</b></p>	<p><b>ס' 4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>1. דרישה להבהרת חישוב שטחי הבנייה האפשריים בתא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. דרישה להרחיק את מבנה הציבור העתידי 20 מ' ממבני המגורים.</p>	<p>9.</p>
<p>ראו מענה בסעיפים 7 ו-8 לעיל.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות</b></p>	<p><b>טבלה 5 להוראות התכנית</b></p> <p>1. יש להפריד בטבלה את הייעוד "מגורים" מהנושא של "תעסוקה ומלאכה".</p> <p>2. בסעיף "מגורים" (שימוש במגורים) לא בא לביטוי האישור שניתן לקיים תעסוקה ומשרדים במגורים.</p>	<p>10.</p>
<p>ס' 6.1 להוראות על סעיפיו מתייחס לנושא העיצוב האדריכלי ומגדיר בצורה מפורשת את הצורך בהכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כתנאי למתן היתרי בניה מכוחה. במסגרת זו מפרט ס' 6.1 את ההיבטים שצריכים לקבל מענה במסגרת תכנית העיצוב, מעבר למה שהוגדר ונקבע בנוהל העירוני להכנת תכניות עיצוב. כל אחד מההיבטים הנ"ל, לרבות נושאי פיתוח ובתי גידול לעצים, בניה ירוקה ואיכות הסביבה, יקבל מענה והתייחסות מפורטים. לנושא ס"ק ז' שעניינו קיבוע צורתה ושטחה של זיקת ההנאה בתחום התכנית, ניתן לקבל את טענת המתנגדים ולחדד את הניסוח. לכן, מוצע הנוסח הבא: "במסגרת הכנת תכנית העיצוב תיקבע צורתה והיקפה הסופי של זיקת ההנאה". עם זאת חשוב לציין כי תואי זיקות ההנאה מופיע בתשריט התכנית ומקבע רוחב מינימלי של 3.5 מ' ושטח מינימלי כולל של 500 מ"ר בלב החצר הפנימית.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין נוסח ס' 6.1 ס"ק ז' בלבד ולדחות את יתר הסעיפים בהתנגדות.</b></p>	<p><b>ס' 6.1 - עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. דרישה להבהרת מהות הסעיף כולו.</p> <p>2. דרישה להבהרת ס"ק ז'.</p> <p>3. דרישה להבהרת ס"ק ו' וס"ק ט'.</p>	<p>11.</p>
<p>כמצוין בסעיף 6.7 שאליו מפנה הסעיף הנ"ל ניתן מכחה של תמ"א 34 ב/4 לבנות בתכנית גבוהה מ-85% בתת הקרקע בכפוף להבטחת פתרונות החדרה ובאישור רשות המים. במקרה הנ"ל עורכי התכנית הציעו פתרונות כאלה, בהיקף שעולה על התקן המחייב, קיבלו את אישור רשות המים וגם את אישור התאגיד העירוני מי אביבים.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות.</b></p>	<p><b>ס' 6.2 – מרתפים</b></p> <p>דרישה להבהרה של הסעיף המאפשר בנייה בתכנית גבוהה יותר מ-85% בתת-הקרקע.</p>	<p>12.</p>
<p>כפי שנכתב בסעיף נשוא ההתנגדות, כל החניה לרכב, לרבות שטחי המסחר ושטחי הציבור, תהיה בתת הקרקע. עם זאת, שמירת הגמישות היא חיונית לתפקוד העידי של המרחב המתחדש ולכן מח' התכנון מאפשרת אותה. לדוגמא לסוגיות של תפקוד המסחר, מבני הציבור, אנשים בעלי מוגבלות וכו'.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות.</b></p>	<p><b>ס' 6.3 – חניה, ס"ק 2</b></p> <p>דרישה לבטל את הגמישות שניתנה למהנדס העיר לאפשר חניה להעלאה והורדת נוסעים ו/או לשימושי המסחר ברחובות בהיקף התכנית.</p>	<p>13.</p>
<p>יצירת ורישום תא שטח 301 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור נעשית מכח ההוראות לאיחוד וחלוקה, טבלאות האיזון ועקרונות השומה שהם חלק ממסמכי התכנית המופקדת. אין פה הפקעה מכל סוג.</p>	<p><b>ס' 6.9 – רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה ללא תמורה מהווה "הפקעה מוסווית" ואין לאפשר אותה.</p>	<p>14.</p>

<p><b>מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.</b></p> <p>1. התנאים להכנת מסמך סביבתי או תסקיר ניתנים ע"י הרשות העירונית לאיכות הסביבה שבחנה והעירה על מסמכי התכנית לקראת הפקדתה. לאור היקפי הבינוי וסוג השימושים הצפויים דרשה הרשות את הכנת המסמך הסביבתי כתנאי להיתר ולא הכנת תסקיר.</p> <p>2. מקובל. מומלץ כי תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על הסכם בין יזם התכנית לעת"א לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום התכנית.</p> <p>3. בדומה לסי' 1 לעיל, גם נושא חוות הדעת האקוסטית נבחן ע"י הרשות העירונית לאיכות הסביבה והוטמע כסעיף קטן 8 לסי' 6.13 בהוראות. לא ניתן לדעת בדיוק את מפלסי הרעש החזויים בשלב זה ולכן מקובל לקבוע את הבחינה כתנאי להיתר, דבר שמאפשר דיוק רב יותר במידה ולא כל התכנית מיושמת בשלב אחד. למשל, גם לעת הקמת מבנה הציבור תידרש בחינה אקוסטית בהתאם לשימושים הציבוריים שיתוכננו בו – דבר שלא ניתן לדעת כיום.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה, לעניין אחזקת השטחים הפתוחים בלבד, ולדחות את יתר הסעיפים בהתנגדות.</b></p>	<p><b>ס' 6.13 – תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. נדרשת הכנת סקר סביבתי ולא מסמך סביבתי כפי שמורה התכנית.</p> <p>2. יש לחייב אחזקת השטחים הפתוחים בתחום התכנית ע"י העירייה ולא להטיל אותה על הדיירים.</p> <p>3. על חוות הדעת האקוסטית להיות חלק ממסמכי התכנית ולא להיערך רק במסגרת הבקשה להיתרי בנייה.</p>	<p><b>.15</b></p>
<p><b>ראו מענה בסעיף סידורי 5 לעיל.</b></p>	<p><b>ס' 6.14 תנאים למתן היתר אכלוס</b></p> <p>דרישה לרישום בעלי הדירות כתנאי למתן היתר אכלוס.</p>	<p><b>.16</b></p>
<p>1. ס' 6.16 ס"ק 2 להוראות התכנית מתייחס לנושא איכות אוויר בפירוט וקובע כי אין להפנות את פתחי אוורור החניונים לאזורים בהם צפויה שהיית אנשים, מעברים וגינות ציבוריות. את מנדפי המסחר יש להעלות אל מעבר לגג הבניין העליון.</p> <p>2. אין טעם להציג את מפרטי מערכות האוורור בשלב התבי"ע, אך בהחלט יש לעשות זאת לעת התכנון המפורט. מומלץ לעשות זאת במסגרת תכנית העיצוב. כמו כן, לנושא תחזוקת המערכות ובכלל המלצת מח' התכנון היא לחייב הכנת נספח תחזוקה כתנאי להוצאת היתרי בנייה. נספח התחזוקה יכלול, בין היתר, התייחסות לתחזוקה השוטפת וארוכת הטווח של כלל מערכות המבנים ובכלל זאת היבטים כלכליים לעלויות התחזוקה.</p> <p>3. ס' 6.16 ס"ק מתייחס ישירות לנושא מפריד השומנים. אין צורך בהכרח בהפרדת מערכות הביוב. עם זאת, במסגרת הכנת נספח התחזוקה יש להתייחס גם להביטים התחזוקתיים והכלכליים של הפרדת מערכות המבנים בין השימושים השונים.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</b></p>	<p><b>ס' 6.16 איכות הסביבה</b></p> <p>1. התכנית מגדילה את זיהום האוויר ולכן פליטות האוויר מהמסחר והחניונים חייבות להיות מעל גגות המבנים.</p> <p>2. יש להציג את מפרטי מערכות האוורור כבר בשלב התכנית וכן להציג את דרישות התחזוקה ואבטחת התחזוקה הנדרשים להם.</p> <p>3. יש להפריד את מערכות הביוב של המגורים והמסחר.</p>	<p><b>.17</b></p>

מענה (אגף נכסי העירייה):	התנגדות מס' 2 רז בן-עטר תצהיר: עו"ד אמיר שטרן	
<p>1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה"), היא הבעלים של החנות בכתובת שבנדון (להלן: "החנות") המוחזקת ע"י המתנגד לתכנית רז בן עטר (להלן: "המתנגד") בדירות מוגנת בהתאם לחוזה דיירות מוגנת משנת 1978 (להלן: "חוזה הדיירות המוגנת").</p> <p>2. המתנגד הוא דייר מוגן ואינו בעל זכויות קנייניות, אלא הינו בהגדרת שוכר בלבד.</p> <p>3. המתנגד כפוף להוראות חוזה הדיירות המוגנת ועל כן, רשאית העירייה מכח סעיף 12 לחוזה הדיירות המוגנת לדרוש את פינוי החנות מחמת תכנית עירונית מאושרת ובכפוף למכתב חתום ע"י ראש העיר.</p> <p>4. כמו כן, בנוסף לסעיף 131 (10) לחוק חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), המאפשרת לעירייה לפנות את המתנגד מהחנות לצורך הריסת הבניין הקיים ובניית בניין אחר במקומו, אף בהתאם לסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר רשאית העירייה לפעול לפינוי המתנגד מהחנות <u>לא דרישת הוצאת היתר</u>, כאשר עולה צורך ציבורי חיוני, (בכפוף להודעה לדייר על נכונות להעמיד לדייר דיור חלופי) כגון פרויקט פינוי בינוי שבנדון.</p> <p>5. ע"פ הסכם שנחתם בין היזם לעת"א, היזם מתחייב לשלם לדייר המוגן דמי שכירות ריאליים לחנות בשטח דומה ובאותו אזור ממועד הפינוי ועד יום האכלוס, לרבות הוצאות העברת הציוד והחזרתו לחנות החדשה לאחר אכלוס הפרויקט.</p> <p>6. כמו כן, חוק הגנת הדייר אינו מורה על קבלת דמי פינוי אלא דיור חלופי בלבד, כך שקבלת דמי שכירות מהיזם לתקופת בניית הפרויקט עונה בהחלט על דרישות החוק.</p> <p>7. חשוב לציין, כי עד למועד הפינוי תחלוף תקופה ארוכה כך שלדייר המוגן יש מספיק זמן לאיתור מקום חלופי באותו אזור.</p> <p>8. המתנגד יקבל, בסופו של דבר, במסגרת הפרויקט חנות חדשה בדיירות מוגנת בשטח דומה (עד כמה שניתן תכנונית) לחנות הקיימת לו, כאשר שווי החנות החדשה יהיה גבוה הרבה יותר בין היתר בשל התקדמות ההתחדשות העירונית באזור ובשל הגדלת תנועת הלקוחות – אך למרות זאת העירייה לא תגבה מהמתנגד דמי דיירות מוגנת מוגדלים בשל כך.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את סעיפי ההתנגדות</b></p>	<p>1. המתנגד הוא דייר מוגן של עיריית תל אביב-יפו המפעיל חנות מכולת וטוען כי התכנית המוצעת פוגעת בחנויות המסחר שבקומת הקרקע וגורמת לו לנזקים ללא חלופה מתאימה, בייחוד לאור המוניטין ומיקומה.</p>	<p>1.</p>

מענה (אגף נכסי העירייה):	התנגדות מס' 3 בן ציון וגאולה שבתאי תצהיר: עו"ד משה לין	
<p>1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") כידוע, הינה הבעלים של החנות בכתובת שבנדון (להלן: "החנות") המוחזקת ע"י המתנגדים שבתאי בן ציון וגאולה (להלן: "המתנגדים") בדיירות מוגנת בהתאם לחוזה דיירות מוגנת שנחתם בין המתנגדים לעירייה ביום 20.08.1978 (להלן: "חוזה הדיירות המוגנת").</p> <p>2. דייר מוגן אינו בעל זכויות קנייניות, אלא בהגדרת שוכר בלבד.</p> <p>3. המתנגדים כפופים להוראות חוזה הדיירות המוגנת ועל כן, רשאית העירייה מכח סעיף 12 לחוזה הדיירות המוגנת לדרוש את פינוי החנות מחמת תכנית עירונית מאושרת ובכפוף למכתב חתום ע"י ראש העירייה.</p> <p>4. כמו כן, בנוסף לסעיף 131 (10) לחוק, חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), המאפשר לעירייה לפנות את המתנגדים מהחנות לצורך הריסת הבניין הקיים ובניית בניין אחר במקומו, אף בהתאם לסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר רשאית העירייה לפעול לפינוי המתנגדים מהחנות ללא דרישת הוצאת היתר, כאשר עולה צורך ציבורי חיוני, (בכפוף להודעה לדייר על נכונות להעמיד לדייר דיור חליפי) כגון הפרויקט להתחדשות עירונית שבנדון.</p> <p>5. ע"פ הסכם שנחתם בין היזם לעת"א, היזם מתחייב לשלם לדייר המוגן דמי שכירות ריאליים לחנות בשטח דומה ובאותו אזור ממועד הפינוי ועד יום האכלוס, לרבות הוצאות העברת הציוד והחזרתו לחנות החדשה לאחר אכלוס הפרויקט.</p> <p>6. חוק הגנת הדייר אינו מורה על קבלת דמי פינוי, אלא על דיור חלופי בלבד, כך שקבלת דמי שכירות מהיזם לתקופה הפרויקט עונה בהחלט על דרישות החוק.</p> <p>7. חשוב לציין, כי עד למועד הפינוי תחלוף תקופה ארוכה כך שלשוכרים יש מספיק זמן לאיתור מקום חלופי באותו אזור.</p> <p>8. בסופו של דבר, יקבלו הדיירים במסגרת הפרויקט חנות חדשה בדיירות מוגנת בשטח דומה (עד כמה שניתן תכנונית) לחנות הקיימת להם, כאשר שווי החנות החדשה יהיה גבוה הרבה יותר, בין היתר, בשל התקדמות ההתחדשות העירונית</p>	<p>המתנגדים הם דיירים מוגנים של עיריית תל אביב-יפו המפעילים מספרה במקום. הטענה כי המתנגדים דיירים מוגנים וכי על מנת לפנותם יש לשלם 80% משווי הבעלות. דרישה לקבלת חנות חדשה בחכירה לדורות ששטחה גדול ב- 30%.</p>	<p>1.</p>

<p>באזור ובשל הגדלת תנועת הלקוחות – אך למרות זאת, העירייה לא תגבה מהם דמי דיירות מוגנת מוגדלים בשל כך.</p> <p>9. דרישה לקבלת זכות חכירה בחנות החדשה מוכיחה כי המתנגדים מנסים להתעשר על חשבון הקופה הציבורית שלא כדין.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את סעיפי ההתנגדות</b></p>		
--	--	--

להלן מענה אגף נכסי העירייה להתנגדויות שהוגשו ע"י רז בן עטר (התנגדות מס' 2) והתנגדות (מס' 3) שהוגשה ע"י גאולה ובן ציון שבתאי (ע"י עו"ד משה לין):



י"א באדר ב', התשע"ט  
18 מרץ 2019  
מספרנו: 10655119

### מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד  
מר עירא רוזן  
צוות תכנון מזרח  
עיריית תל אביב-יפו

הנדון: תגובת העירייה להתנגדות לתכנית לה גרדיה 24-28 ת"א – שהוגשה ע"י רז בן עטר  
סימוכין: מכתבו של רז בן עטר לועדה המקומית מיום 05.12.2018

בהמשך למכתב שבסימוכין, הריני לפנות אליך בנושא הנדון כדלקמן:

1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") כידוע, הינה הבעלים של החנות בכתובת שבנדון (להלן: "החנות") המוחזקת ע"י המתנגד לתכנית רז בן עטר (להלן: "המתנגד") בדיירות מוגנת בהתאם לחוזה דיירות מוגנת משנת 1978 (להלן: "חוזה הדיירות המוגנת").
2. חשוב לציין כי, דייר מוגן אינו בעל זכויות קנייניות, אלא הינו בהגדרת שוכר בלבד.
3. המתנגד כפוף להוראות חוזה הדיירות המוגנת ועל כן, רשאית העירייה מכח סעיף 12 לחוזה הדיירות המוגנת לדרוש את פינוי החנות מחמת תכנית עירונית מאושרת ובכפוף למכתב חתום ע"י ראש העיר.
4. כמו כן, בנוסף לסעיף 131 (10) לחוק חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), המאפשרת לעירייה לפנות את המתנגד מהחנות לצורך הריסת הכניין הקיים ובניית בניין אחר במקומו, אף בהתאם לסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר רשאית העירייה לפעול לפינוי המתנגד מהחנות לא דרישת הוצאת היתר, כאשר עולה צורך ציבורי חיוני, (בכפוף להודעה לדייר על נכונות להעמיד לדייר דיור חלופי) כגון פרויקט פינוי בינוי שבנדון.
5. כמו כן, חוק הגנת הדייר אינו מורה על קבלת דמי פינוי אלא דיור חלופי בלבד, כך שקבלת דמי שכירות מהיום לתקופה הפרוייקט (כאמור בסעיף 2 לעיל) עונה בהחלט על דרישות החוק.
6. היום מתחייב לשלם לדייר המוגן דמי שכירות ריאליים לחנות באותו שטח ובאותו אזור ממועד הפינוי ועד יום האכלוס, לרבות הוצאות העברת הציוד והחזרתו לחנות החדשה.
7. חשוב לציין, כי עד למועד הפינוי תחלוף תקופה ארוכה כך שלדייר המוגן יש מספיק זמן לאיתור מקום חלופי באותו אזור.
8. אזכיר כי, המתנגד יקבל בסופו של דבר במסגרת הפרוייקט חנות חדשה בדיירות מוגנת בשטח דומה (עד כמה שניתן תכנונית) לחנות הקיימת לו, כאשר שווי החנות החדשה יהיה גבוה הרבה יותר בין היתר בשל התקדמות ההתחדשות העירונית באזור ובשל הגדלת תנועת הלקוחות – אך למרות זאת העירייה לא תגבה מהמתנגד דמי דיירות מוגנת מוגדלים בשל כך.
9. לבקשתך, להלן התייחסותנו לסעיפי המכתב הרלוונטים:



רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162 טלפון: 03-5218100, פקס: 03-5216419



סעיף	התייחסות העירייה
2.	מוכחש לחלוטין, הדייר המוגן כאמור מקבל בדיירות מוגנת חנות חדשה באותו שטח ללא תוספת תשלום דמי דיירות מוגנת. הוצאות הובלה והחזרה. ודמי שכירות ריאליים לכל תקופת הפרוייקט, מיום הפינוי ועד ליום האכלוס.
3 + 4	מוכחש לחלוטין, הנייל מקבל דמי שכירות בשווי לחנות הקיימת לשכור מקום חלופי היכן שיבחר. וכן יש לו מספיק זמן עד לפינוי על מנת לאתר מקום חלופי באזור.
5.	מוכחש.
6.	מוכחש, המתנגד מקבל דמי שכירות ויכול לבחור חנות היכן שירצה.

מכבוד רב,  
אלן לוי  
מנהל אגף נכסי העירייה

העתקים:  
מא אלן לוי - מ. אגף נכסי העירייה  
הגבי אירית ליברמן - מנהלת מחלקת עסקאות מקרקעין  
גבי סמדר בכר - רכזת שכירויות והשכרות  
תיק נכס - מרגולין 11 ת"א

## מענה להתנגדות מס' 3:



י"א באדר ב', התשע"ט  
18 מרץ 2019  
מספרנו: 10624619

**מבלי לפגוע בזכויות**

לכבוד  
מר עירא רוזן  
צוות תכנון מזרח  
עיריית תל אביב-יפו

**הנדון:** תגובת העירייה להתנגדות לתכנית לה גרדיה 24-28 ת"א – שהוגשה ע"י שבתאי בן ציון וגאולה סימוכין: מכתבו של עו"ד משה לין מיום 12.12.2018

בתמשך למכתב שבסימוכין, הריני לפנות אליך בנושא הנדון כדלקמן:

- עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") כידוע, הינה הבעלים של החנות בכתובת שבנדון (להלן: "החנות") המנוהזקת ע"י המתנגדים לתכנית שבתאי בן ציון וגאולה (להלן: "המתנגדים") בדיירות מוגנת בהתאם לחוזה דיירות מוגנת שנחתם בין המתנגדים לעירייה ביום 20.08.1978 (להלן: "חוזה הדיירות המוגנת").
- חשוב לציין כי, דייר מוגן אינו בעל זכויות קנייניות, אלא הינו בהגדרת שוכר בלבד.
- המתנגדים כפופים להוראות חוזה הדיירות המוגנת ועל כן, רשאית העירייה מכח סעיף 12 לחוזה הדיירות המוגנת לדרוש את פינוי החנות מחמת תכנית עירונית מאושרת ובכפוף למכתב חתום ע"י ראש העיר.
- כמו כן, בנוסף לסעיף 131 (10) לחוק חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), המאפשרת לעירייה לפנות את המתנגדים מהחנות לצורך הריסת הבניין הקיים ובניית בניין אחר במקומו, אף בהתאם לסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר רשאית העירייה לפעול לפינוי המתנגדים מהחנות ללא דרישת הוצאת היתר, כאשר עולה צורך ציבורי חיוני, (בכפוף להודעה לדייר על נכונות להעמיד לדייר דיור חלופי) כגון פרויקט פינוי בינוי שבנדון.
- כמו כן, חוק הגנת הדייר אינו מורה על קבלת דמי פינוי אלא דיור חלופי בלבד, כך שקבלת דמי שכירות מהיזם לתקופה הפרוייקט (כאמור בסעיף 2 לעיל) עונה בהחלט על דרישות החוק.
- היזם מתחייב לשלם לדיירים המוגנים דמי שכירות ריאליים לחנות שטח ובאותו אזור ממועד הפינוי ועד יום האכלוס, לרבות הוצאות העברת הציוד והחזרתו לחנות החדשה.
- חשוב לציין, כי עד למועד הפינוי תחלוף תקופה ארוכה כך שלשוכרים יש מספיק זמן לאיתור מקום חלופי באותו אזור.
- אזכיר כי, הדיירים יקבלו בסופו של דבר במסגרת הפרוייקט חנות חדשה בדיירות מוגנת בשטח דומה (עד כמה שניתן תכנונית) לחנות הקיימת להם, כאשר שווי החנות החדשה יהיה גבוה הרבה יותר בין היתר בשל התקדמות ההתחדשות העירונית באזור ובשל הגדלת תנועת הלקוחות – אך למרות זאת העירייה לא תגבה מהם דמי דיירות מוגנת מוגדלים בשל כך.
- לבקשתך, להלן התייחסותנו לסעיפי המכתב הרלוונטים:





סעיף	התייחסות העירייה
2.	נכון.
3.	נכון.
4.	הדיירים בדירות המגורים הינם בעלי זכויות קנייניות, חלקם אף רכשו את זכויות הבעלות מהעירייה. הדיירים המוגנים יקבלו חנויות חדשות באותו שטח ללא תוספת תשלום דמי דיירות מוגנת.
5.	לא רלוונטי להתנגדות.
6.	הדיירים המוגנים כאמור מקבלים בדיירות מוגנת חנויות חדשות באותו שטח ללא תוספת תשלום דמי דיירות מוגנת.
7.	לא מוכר פסיקה וחוק התומכים בטענות המתנגדים. יש חוזה דיירות מוגנת בין העירייה למתנגדים ועל פיו ישק דבר.
8.	אין קיפות, כל בעל זכויות מקבל מה שזכאי לו, דייר מוגן מקבל חנות חדשה.
9.	מדובר בניסיון של המתנגדים להתעשר על חשבון הקופה הציבורית שלא כדין.
10.	מדובר בחוצאת דיבה כנגד העירייה.
11.	המתנגדים גרים ברח' ההגנה 148 ת"א – לא באזור של הפרוייקט.
12.	לא רלוונטי.
13.	דרישה לקבלת זכות חכירה בחנות החדשה מוכיחה לא כל ספק כי המתנגדים מנסים להתעשר על חשבון הקופה הציבורית שלא כדין.

בכבוד רב,  
אלי לוי  
מנהל אגף נכסי העירייה

העתיקים:  
מר אלי לוי - מ. אגף נכסי העירייה  
הגב' אירית ליברמן - מנהלת מחלקת עסקאות מקרקעין  
גב' סמדר בכר - רכזת שכירויות והשכרות  
תיק נכס - מרגולין 11 ת"א

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)  
מומלץ לתקן את התכנית בהתאם להמלצות המפורטות בדראפט ולתת תוקף לתכנית.

**בישיבתה מספר 0006-19/ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לריסה קופמן בתפקיד מהנדס העיר

#### **מהלך הדיון:**

עירא רוזן: סוקר בקצרה את התוכנית.  
**סטלה אבידן:** בלה גורדיה אין תוכנית תחבורה. את רח' לה גורדיה אי אפשר להרחיב ל-4 נתיבים כתוצאה מבעיה תכנונית. לא הופקדה תוכנית תחבורה האם נעשתה בדיקת בה"ת? צפיפות אופטימלית –

הרח"ק שעומד להיות אחרי הפקעה של 600 מ' למבני ציבור הוא יהיה מעל 6 כי בפועל יהיו הפקעות ויש הבדל של הרח"ק ואתם לוקחים זיקות הנאות שהם מדרכות והרחק הזה מזויף. נאמר במדריך של מינהל התכנון כי כדי לעשות הפקעות מבני ציבור צריך לעשות פרוגרמה. יש 100 מ' את היכל מנורה ואתם לוקחים עוד 600 מ' בתוך הצפיפות כשיש מענה מספיק לתת שירותי ציבור. ה-600 מ' של שטחי הציבור מיועדים לפי התקנון מיועדים או לביה"ס או אולם ספורט או לתאטרון, יש את אולם של מנורה למה לקחת שטח ציבורי? זהו חוסר צדק לקחת מהתושבים. אנחנו מסתכלים על טבלת שימושים – כל הנושא התחזוקתי אין לו כותרת וכתוב שאפשר לעשות משרדים בתוך הדירות, הסעיף החמור הוא שהחנויות למטה הם לבתי מלאכה ותעסוקה יצירתיים וחופשיים וזו בדיחה שכתוב למעט השכרת רכב.

**רז בן עטר :** יש לי חנות בדמי מפתח בשד' המעפילים 34. יצר איתי קשר עו"ד ערן אופיר לגבי פינוי של החנות. העיריה לא באה עמנו למו"מ מה היא מוכנה לתת לנו. העיריה מוכנה לתת לנו דירה בדמי מפתח במתחם החדש שיבנה אבל אם נקבל חנות שיהיה יותר מהמטר שיש לנו אז נצטרך לשלם דמי שכירות רגילים על ההפרש ואין לנו תלויות לעיריה הכל התנהל מול היזם שנותן לנו את החנות. אולם עד שנקבל בתקופת הביניים כל העלויות השכרת חנות אחרת רישיון עסק, מידוף, אזעקה, מזגנים וכד' אנחנו נצטרך לשלם שזה בסדר גודל של 100,000 ₪.

אסף הראל : אתם תקבלו חנות חדשה אבל בתקופת הביניים זו הבעיה?  
ליאור שפירא : אתה מודע שבהסכם שבין עיריה ליזם התחייב לשלם לדייר המוגן דמי שכירות ריאליים.

**רז בן עטר :** בתקופת הביניים נצטרך למצוא חנות חדשה לשלם מידוף, חשמל ושכירות למה אני צריך לשאת בעלויות האלה? דיברתי עם עו"ד ערן שיאפשרו לתת לי חלופה יש ממול חנויות ריקות שיתנו לנו חנות בתמורה.

**משה לין עו"ד :** אני מייצג דיירים מוגנים של חנות שמשמשת מספרה משנה 1978 ונמצאת בדמי מפתח. והושקעו בה 200,000 ₪ להפוך אותה למספרה מודרנית. בכל הפרויקטים בעיר נותנים פיצוי הולם לדיירים המוגנים. כל בעלי הדירות בתוכנית הזו יקבלו הטבה של מיליון מיליון וחצי ₪. היחידים מכל מחזיקי הנכסים היחידים שמצבם הורע הם הדיירים המוגנים ומרשיי. נאמר למרשיי שימצאו חנות אבל העיריה תשלם את שכ"ד אבל מה שהעיריה לא מבינה שמרשיי התאימו את החנות הנוכחית למספרה ולהתאים חנות חדשה. הפתרון הוא כמו בהיתר בניה שיש דיירים או שמקבלים חנות חלופית בבעלות או 80% משווי הבעלות של החנות ללא דייר מוגן. יש לי התכתבות ענפה עם אלי לוי שאומר שהוא דואג לדיירים הללו הטענה שלו היא ריקה. לא יתכן שיתפסו בכל מיני משפטים כי לא נמצא מהחנות ולא נסכים לאף פתרון ופיצוי. אין סיבה לא לתת דירה לדיירים המוגנים חנות בבעלות אם לא תתנו בימ"ש יתן.

אסף הראל : חנות בדמי מפתח יש לה בעלים?

עו"ד לין משה : בעלים שמוציאים דייר מוגן ע"פ היתר הוא צריך לשלם 80% משווי הבעלות. אנחנו רוצים להיפרד מהדיירות המוגנת, וזה מחייב את העיריה וכמו שכל הדיירים מקבלים הטבות גם אנחנו רוצים הטבות. כל בעלי הדירות מקבלים הטבה של מיליון, מיליון וחצי.  
ראובן לדיאנסקי : אתם מבקשים שהעיריה תשתחרר מהנכס שהיא מחזיקה העיריה כנאמנה של הציבור היא לא בעלים עצמאית שקושרים את הנכס כנאמנה.  
עו"ד לין משה : כרגע שיש מגמה שהעיריה מבטלת את הדיירות המוגנת, העיריה צריכה להתחלק עמנו.

### מענה להתנגדויות :

עו"ד טויסטר עפר : מדובר בפרויקט של התחדשות עירונית בתאימות עם תוכנית המתאר. המתנגדת רוצה למנוע 228 בתי אב ומהדיירים לשדרג את השכונה.

ראובן לדיאנסקי : החזקה של הפרויקט יש 80% תומכים.

עו"ד טויסטר עופר : הפרויקט נותן צרכי ציבור להרחבת כביש, 600 מ"ר לשטח חום ינוצלו לשכונה כולל המסחר השכונתי קולנודות וזיקות הנאה, רח"ק 4.12. גם השכנים שיגורו שם הם חלק מהציבור. הצפיפות מקובלת באזור זה. לגבי שימושים בקומת הקרקע אלו שימושים שהצוות ביקש, על מנת שהאזור הזה המסחר בקומות הקרקע 1500 מ"ר יהיה מסחר שתואם את האזור. התוכנית תואמת לתא/5000 ולתוכניות הקודמות ושיבואו.

עו"ד מירה בורנשטיין : כ-80% מבעלי הדירות חתמו על הסכמה. מדובר בדירות רעועות מאוד וזקוקים לשיפור. טענות של קניין, אין להם שום טענות של קניין לא נגד הוועדה והיזם והמתנגדת לא מוסמכת להישמע. בניה ירוקה הצללה אין מקום לטענותיה. אחזקת השפ"פ – מי שיתחזק אותם במסגרת הפרויקט תהיה קרן תחזוקה למשך 10 שנים וכל השטחים הציבוריים בפרויקט היא תממן.  
אסף הראל : ברצוני לציין לשבח את צוות התכנון עירא רוזן : מקריא את המענה מהדרפט.

מיטל להבי : להבנתי ישנה בעיה עם הרישומים בטאבו?

עירא רוזן : ממשיך במענה. אנחנו ממליצים לקבל בחלקה את ההתנגדויות לנושא העיצוב אדריכלי, וממליצים כי במסגרתה תיקבע צורתה הסופית של זיקת ההנאה.

אירית ליברמן, אגף הנכסים: ישנן 4 חנויות שמוחזקות ע"י דיירים מוגנים. עם שניים הגענו להסכמות ו-2 הגישו התנגדות - התנאים וההסכמות שווים לכל הדיירים. דייר מוגן והזכויות שלהם ברורות בחוק. דייר מוגן לא נהנה מהשבחה הוא צריך או לשמור על מצבו הקיים או עילת פינוי ברגע שיש היתר צריך בהסכמה. מה שאנחנו מציעים לדיירים המוגנים חנות חדשה בגודל של החנות הקודמת וגם נותנים להם את האפשרות לבחור איפה החנות שהם ירצו למקם. החנויות של היום הם רעועות. יהיו באותם זכויות וישלמו את סכום ויקבלו שכירות מלאה באותה תקופת בנייה. אם יש דייר שרוצה לצאת, הדייר מנהל מו"מ איתנו. מונטין אנחנו לא משלמים.

ליאור שפירא: שמענו שיש חנויות מעבר לכביש.

אירית: אין לנו התנגדות להעביר את החנויות לחנויות שממול לתקופת הביניים.

ראובן לדיאנסקי: אפשר להפנות את עו"ד שמייצג את יתר החנויות אפשר להפנות אותו להמשך דו ששיח ולשביעות רצונם של הדיירים.

אירית ליברמן: היתה לנו בעיה של רישום עם הבניינים הקיימים. כי צריך יפוי כח מכל הדיירים ולא קבלנו יפוי כח עיקר הבעיה היתה בקומות הקרקע שהיו פלישות של דיירים שהרחיבו את החצרות. דווקא הפינוי בינוי יסדיר את כל הרישום כולל הדירות של הדיירים ושל הבעלים.

### תגובות

תגובה סטלה אבידן: אני גרה בלה גוורדיה. הפרוגרמה היא מסתמכת על כמות האנשים שנכנסים לא ראינו את הפרוגרמה. זיקות הנאה אי אפשר לבנות מעל הקרקע והזכויות בפועל הרח"ק גודל ב-1 והופך ל-6. איכות סביבה אמרו שהשטח הוא בפשט ההצפה של נחל איילון ויש רגישות סביבתית. לכן המסמכים הסביבתיים הם רקע וזה לא מספק. בנוסף לא יכול להיות שאיורור החנוונים יהיו בגובה האף, חייב להיות במרחק סביר. התחזוקה - מי לוקח את מימון השפ"פים כולל הביטוח או חלקי? אלו דברים שצריכים להיות בכלל התוכנית. אין תשובה לתוכנית התחברותית.

**בן עטר:** לא ברור לגבי העברה האם נקבל את החנות ממול.

עו"ד לין משה: אבקש לשנות את הגישה לדיירים המוגנים בדיוק כמו של החוכרים שלה דירות. אם העיריה צריכה לייצר זכויות נוספות ולתת פיצוי לדיירים המוגנים והעיריה יכולה לנהוג יותר בחמלה. אהרון בן מויל: אנחנו נמצאים במצב של התמוטטות וכל התשתיות רעועות, כל מי שיושב בקרקע הם אלו שהמתנגדים. אני מבקש לתמוך בפרויקט הזה.

עו"ד טויסטר עפר: לגבי פשט ההצפה, אנחנו לא בפשט ההצפה נפלה טעות. לנושא הרח"ק אנחנו באזור 4.12 וכל נושא האוריריים בתוכנית הזו יש תקן בניה ירוקה. לגבי התחבורה היא קבלה את המענה בתא 5000 שאשרת.

אסף הראל: שיש מעל 80% שחתמו מה המנגנון בתקופת הביניים לבעלי הדירות?

נחשון קווייתי: לה גרדיה 64-68 שבו הגענו להסכמה שמקבלים שטח יותר גדול מדירתם כ-25 מ"ר בתקופת הביניים מהמעבר מהקיים לחדש אנחנו צריכים לשאת בשכירות באופן זמני וכשנסיים את הבניה נישא בעלויות של החזר כולל הובלה וכד'.

ראובן לדיאנסקי: אין לעיריה עניין בנושא הקניין בין היזם לדיירים.

מיטל להבי: ידוע כי התנגדתי לכמה תוכניות כי חשבתי שאת האופי של יד אליהו עם הצמחיה שלו צריך לשמר. הרחוב הולך למתכונת מסויימת צריך לייצר פתרון גם לאלה שירצו פרויקטי עיבוי.

גל שרעבי דמאיו: זה לא נעים לראות בנינים רעועים.

מיטל להבי: אני מצביעה בעד אבל מי שירצה לעשות עיבוי עירוני אתם תתנו את האופציה ושנפתור את שאלת חתך הרחוב.

ראובן לדיאנסקי: וכל התשתיות ישארו רקובות? מי שגר במקומות הללו הם אלו שסובלים.

מיטל להבי: יש סתירה בסעיפים אני מבקשת הסבר לתכנית למרתפים ואיפה יהיו העצים. מה שקורה בשפ"פים כל השטחים מבקשים שהוא יהיה מבונה איך אתה מבטיח לי ירוק. בנוסף האם בתמהיל העסקים שיהיה רשום לואו-טק ולא מזהם. כמו כן מבקשת להגביל את תמהיל המסעדות והעסקים.

כמו כן אבקש לדעת תחשיב הרח"ק וגם תקן החניה אני רוצה להבטיח תקן חניה 1:1. האזור הזה חיי על סטוטוס קווה תקן חניה 1 לא מספיק.

ראובן לדיאנסקי: בפרויקט הזה לגבי העצים שאלתי האם בחצרות אפשר לשתול עצים בוגרים ואיל אמר שתהיה אפשרות אם יש שינוי זה הזמן להגיד.

אופירה יוחנן וולק: בנוגע לתחזוקת שפ"פים האם אנחנו מבטחים ?

עירא רוזן: ע"פ תמ"א 34 (2) יש להותיר 15% מתכנית התוכנית לחלחול. התמ"א מאפשרת להגיע

לתכניות נרחבות יותר בכפוף לפתרונות שהיה וחלחול. התוכנית מציעה רח"ק של 4.12, כאשר רוצים להכניס את נפחי הבנייה עם הרצון לשמור על בניה מרקמית בסדר גודל של 8-9 קומות, בסופו של דבר מתפשרים בתכנית.

עורכי התכנית הכינו נספח ניהול מי נגר וזאת בכפוף לכך שמציגים פתרונות להשהייה והחדרת מי הנגר בהיקפים הנדרשים. התוכנית מציעה בניית מרתפים על 85%, הכל בכפוף להוראות התמ"א, אישור רשות המים ותאגיד המים העירוני.

לנושא שטחי המסחר המיועדים להסעדה, אנחנו חושבים במסגרת עירוב השימושים המוצע והשינוי של רח' לה גוארדיה לרח' עירוני מעורב שימושים, חשוב מאוד לאפשר קיומם של בתי אוכל ובתי קפה לצורך החייאת החזית הבינוי העתידי.

מיטל להבי: האם הגבלה של 50% משטחי המסחר לצורך בתי אוכל מספיקה.

עירא רוזן: כן זה בסדר. התוכנית קובעת שתקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת ההיתר. התוכנית גם מתייחסת לנושא בתי הגידול לעצים באופו שיחייב נפח שלא יפחת מ-24 מ"ק לצד עומק שתילה שלא יפחת מ-1.5 מ'.

איל רונן: נבדוק את נושא השפ"פים ונחזור עם תשובה.

הראלה אברהם אוזן: במענה להתנגדויות מוזכר סיכום עם יום על כך שהוא יישא בעלות הרכישה עבור הדיירים, שזה מסוכס עם אגף הנכסים. כתוב כתנאי למתן היתר בניה, אי אפשר להכניס את זה לתקנון התוכנית. אם רוצים לשכלל את ההסכם זה יהיה בחתימה על הסכם חוץ תב"עי. חתימת ההסכם תהיה כתנאי למתן תוקף.

קוויטי: מבחינתנו אין בעיה.

### החלטה:

הועדה מחליטה לקבל בחלקן את ההתנגדויות ולדחות את יתר ההתנגדויות בהתאם לחו"ד מהנדס העיר, למעט סעיף 5 להתנגדות הראשונה בענין בעלי זכויות בקרקע ולקבוע כי תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה חתימת היזם על כתב התחייבות מול עיריית תל אביב-יפו להשלמת רכישת זכויות הבעלות בקרקע מהעירייה ומעזרה וביצרון עבור החוכרים.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף אראל, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, מוטי רייף

### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנית הנ"ל היא תכנית חשובה להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה. התכנית מקודמת ע"י יזם פרטי, בשיתוף פעולה מלא ובתמיכת הגורמים המקצועיים בעת"א. התכנית משקפת, תכנון ראוי ואיכותי להתחדשות שלווה מבנים לאורך הרחוב, תוך יצירת מגרש משמעותי לצורכי ציבור המאפשר חופש תכנוני וחופש במימוש הבנייה הציבורית. במקביל, התכנית מציעה טיפול איכותי במרחב הציבורי, לרבות חלק מהרחובות בהפקעה ובניה מרקמית בנפחים ובגבהים מתונים יחסית.

בהתאם למוצג לעיל בדראפט ובעיקר בהתאם למוצג בסעיף 6, ככל שייבחר יזם התכנית להגיש בקשה לרשות ערר, מחלקת התכנון ממליצה לוועדה המקומית להצטרף לבקשה.

### בישיבתה מספר 0010-20'ב' מיום 24/06/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקבלת את המלצת מה"ע להגיש בקשת רשות ערר על החלטת ועדת ערר בנושאים שהובאו בפניה וכן בכל נושא שמה"ע יסבור שהוא סותר את החלטת הועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, רועי אלקבץ