

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

פרוטוקול החלטות מספר 20-0014
ט"ו אב תש"פ 05/08/2020 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 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 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' אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד דני ארצי רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' אלון סיגלר 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 שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ברנד פרנק ציפי אריאלי חן זבולון אלחנן	סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים 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**

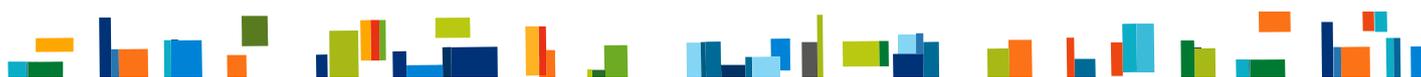
**פרוטוקול החלטות מספר 20-0014
ט"ו אב תש"פ 05/08/2020 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 20-0011 מיום 08/07/2020			
אישור פרוטוקול 20-0012 מיום 15/07/2020			
אישור פרוטוקול 20-0013 מיום 22/07/2020			
צ' תביעות פיצויים - הארכת מועד הארכת מועד ב 90 יום נוספים		1	1.
מתחם הצנחנים - נווה שרת דיון בדיווח - תיקון מסמכים	507-0609446	4	2.
תכנית עיצוב פיתוח ובינוי למתחם אילת - אברבנאל תא/3094 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)		10	3.
שוק האתרוג (מחוז) דיון בדיווח	507-0792028	26	4.
תכנית עיצוב "מתחם ניבה" דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)		46	5.

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
05/08/2020	צ' תביעות פיצויים - הארכת מועד
1 - 1 - 20-0014	הארכת מועד ב 90 יום נוספים

בהמשך להחלטות הוועדה המקומית בישיבותיה מהימים 13.11.2019 ו-12.2.2020 (פרוט' 19-0018-ב' החלטה מס' 2 ופרוט' 20-0002-ב' החלטה מס' 3 בהתאמה) לפיהם הוחלט לאשר אורכות למתן החלטות בתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכנית צ' (תכנית מס' 507-0271700) ותכנית תא/מק/4067 על ידי הוועדה המקומית ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 90 ימים** למתן החלטה כאמור, והכל כמפורט להלן:

- מדובר בתביעות רבות ומורכבות בסך כולל של מעל 100 מיליון ₪, אשר מעל 100 מהן הוגשו על ידי תובעים ללא ייצוג עורך דין וכ- 50 מהן הוגשו על ידי עורך דין מייצג. התביעות הוגשו בפרק זמן קצר, ממש בימים האחרונים בתום שלוש השנים בהן ניתן להגיש תביעת פיצויים, והן כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים;
- נדרשת בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט בכל תביעה;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה ועודנה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, נוצר עומס חריג.

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

להלן פירוט תביעות בגין תכנית צ' אשר להן מבוקשת הארכה:

מס' תובע/ים	סה"כ תביעות	סכום תביעות	מועד אחרון להחלטה לאחר הארכה המבוקשת
רחוב קהילת אודסה 2	1	₪ 915,066	18.10.2020
רחוב קהילת אודסה 2א	1	₪ 870,000	18.10.2020
רחוב קהילת קישינוב 1	1	₪ 1,914,200	18.10.2020

18.10.2020	₪ 2,450,000	1	רחוב קהילת קישינוב 3
18.10.2020	₪ 943,000	1	רחוב קהילת קישינוב 5
25.10.2020	₪ 3,000,000	1	רחוב ויתקין 28
26.10.2020	₪ 12,155,000	10	רחוב דוד ילין 9
02.11.2020	₪ 2,157,235	7	רחוב אקסלרוד 2,4
02.11.2020	₪ 1,608,199	8	רחוב שרגא פרידמן 3
02.11.2020	₪ 6,297,710	18	רחוב שרגא פרידמן 5
02.11.2020	₪ 9,679,071	37	רחוב אקסלרוד 10, פרלוק 18-20
02.11.2020	₪ 11,546,859	37	רחוב שרגא פרידמן 7-9

03.11.2020	₪ 40,400,000	1	מתחם "סמל" - רחוב בן סרוק מגרש 111 בתכנית 2988א' (חלקת המגורים)
08.11.2020	₪ 11,439,800	25	רחוב מזור יעקב 3,4,6 רחוב ילין דוד 10,14,16 רחוב אפשטיין יצחק 6

סיכום: סה"כ 149 תביעות בסכום כולל של 105 מל"ש.

בישיבתה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

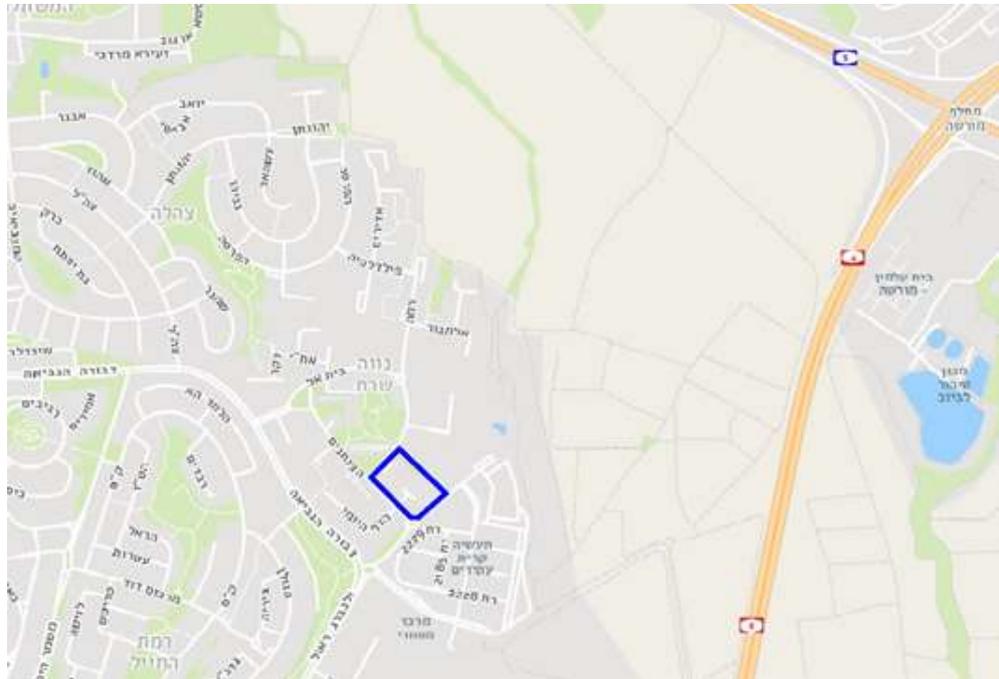
נוכח המורכבות שהוצגה בהכנת המענים לתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית צ' הועדה מאשרת אורכה נוספת בת 90 יום להבאת התביעות לדיון בועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
4789/מק/תא/507-0609446 - מתחם הצנחנים - נווה שרת דיון בדיווח - תיקון מסמכים	05/08/2020 2 - - '20-0014

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: מתחם הממוקם בין רח' הצנחנים ממערב, בית אל מצפון, ראול ולנברג מדרום ובית כנסת תורה וחיים ממזרח. גבולות התכנית זהים לגבולות התכנית המאושרת תא/4370 (507-0254292), להלן "התכנית הראשית".



כתובת: רחוב הצנחנים, מספר בית 13, 15, 17, 19, 21, 23 ורחוב בית אל 47, 49

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק מהגוש	9-16,46,48,52	51

שטח התכנית: 11.193 דונם.

מתכננים:

עורך התכנית: גטניו ברנרד - דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ.
יזם: עו"ד יריב בר דיין בשם בעלי קרקע שונים
בעלות: רשות הפיתוח ועיריית תל אביב-יפו, 128 חוכרים שונים בחכירה לדורות

מצב השטח בפועל:

במתחם ישנן 128 יחידות דיור ב-8 מבני מגורים משותפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים). המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית תא/4370 מאושרת מיום 11.09.16.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית תא/4370 מיום 11.9.16
יעוד קיים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שביל, דרך מאושרת, דרך מוצעת.
שטח התכנון: כ- 11 דונם.
סה"כ יח"ד: במגרש 401: 370 יח"ד;
ב- 4 מגדלים (2 מגדלים בני 25 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 מגדלים בני 8 קומות מעל קומת קרקע).

טבלת נתונים - זכויות בניה:

שטחי בניה				מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	סוג המתחם לפי תכנית תא 4370	גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	ייעוד	
סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							
	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
88,133	30,400	-	<u>מגורים</u>	<u>מגורים</u>	ק+25	כ 248 יח"ד	מתחם א (2 מגדלים)	8045	401	מגורים ד'
			<u>ומסחר</u> 13,930	<u>ומסחר</u> 34,100	ק+8	כ 122 יח"ד	מתחם ב (2 זוגות בניינים מרקמים)			
			<u>שטח עיקרי</u>	<u>למרפסות</u>						
			<u>בלבד</u> 4,440							

מטרת ועיקרי הוראות התכנית

1. מטרת התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של המגרשים הכלולים בתכנית זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרך מאושרת: זכויות והוראות תכנית תא/ 4370 תחולנה על תכנית זו.
נתונים כמותיים:

מגורים ד':
 8.006 ד'
 מבנים ומוסדות ציבור: 1.479 ד'
 שביל: 0.420 ד'
 דרך: 1.288 ד'
סה"כ: 11.193 ד'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0009446	שם התכנית 4789 - מתחם הצנחנים איחוד ותלוקה	מגיש התכנית בעלי זירות באמצעות בא כוחם והועדה המקומית לתכנון ובניה	עורך התכנית מוזדד מוסמך - ברני נטאיו
זיהוי הרשות והועדה			
סוג הועדה (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 (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך 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:			

מס' הסעיף בחוק לעניין שמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סעיף קטן (א1)	איווד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.	איווד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הוכחות הסניגוריות של המגרשים הכלולים בתכנית זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות המגורשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פיוג'י בינוי" לפי תכנית תא/4370 מאושרת מיום 11.09.16
סעיף קטן (א9)	הכללת הקלות אותן ניתן לאשר.	
<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462(ד)</p> <p>תוכנית בשמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית פוללנית לא תשתוף את התוכנית הפוללנית, וסילס ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הפוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו-(א17) שבו.</p> <p>462(ג) למעט (א) - קביעה או שינוי גובה ומבנה, (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים וזרים, (א) - הגדלת מספר יחיד, (א1) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>		
שימוש בתוכנית המפורטת	מאות הסעיף	סעיף
איווד וחלוקה	איווד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.	סעיף קטן (א1)
הקלה להקטנת מספר מקומות חניה בחומה חוראות המעבר בחיקון משנת 2016 להקנות מתכונן ותבנית/חוקנית מקומות חניה, החשמי-1983.	לכלול בתוכנית מה שניתן לאשר בחלוקה	סעיף קטן (א5)

תצהיר וחתומות

בדקתי את סוגיית השמכות של התכנית לעיל, וטבאחי כי התכנית היא בשמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המלומח) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

סוגיית הוכחות -

שם וזם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
כינן צ'י, יודי 2864152			27.6.2018
שם וזם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, שיד 2864154			27.6.18

החתיים
בני אילנה סולמני - ראש עמ' (מחשוב מסכירות ועדה מחוזית)
בנות התכונ

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות צפון ותחום מקרקעי

לאשר התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

תקן החניה יהיה תקן טווח בהתאם לתקן הארצי (המאפשר בין 1:1.5-1:0.5 עקב סמיכות לקו הרק"ל הירוק), ובכל מקרה לא יעלה על 1:1.

היות והתכנית הראשית אושרה לפני מאי 2016 העת בה שונו תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, לא ניתן להסתמך על העובדה שהבעלים שיזמו את התכנית הראשית הינם אלו היוזמים את התכנית הנוכחית.
לכן, ממליצים לוועדה המקומית להיכנס גם כמגישת התכנית.

* טבלאות האיחוד וחלוקה נבדקו ע"י דני ארצי מנהל תחום מקרקעין ואושרו על ידו.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 27/06/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 27/06/2018

בישיבתה מספר 0013-18'ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

תמיר קהילה: התוכנית המוצגת מגיעה בשני שלבים האחת תב"ע איחוד וחלוקה והשניה תוכנית עיצוב אדריכלית.
גיל שנהב: מציג את התוכנית במצגת.

אורלי אראל: זו תוכנית איחוד וחלוקה להפקדה ובעקבותיה תוצג תוכנית העיצוב.
ליאור שפירא: יש שני מקומות חניה הם רק לדירות מעל 120 מ"ר כל שאר דירות הפרויקט הם בתקן חניה 1:1.
עמית גולדשטיין: אם יש עומסי חניה אז מדוע לא ללכת לתקן 1.5 חניה לדירה תמיר קהילה: יש הפחתה של מקומות חניה ממה שנקבע בתכנית הראשית.
לדירות מתחת 120 מ"ר אימוץ התקן הארצי ל-1:1 ורק לדירות שמעל 120 מ"ר 1:2
דורון ספיר: אז כמה דירות גדולות?
גיל שנהב: 2 מקומות חניה הם אך ורק לדירות מעל 120 מ' והם ספורות לחלוטין, כ- 30 דירות גדולות מתוך 370, כל שאר הדירות בפרויקט יהיו 1:1.
דורון ספיר: אז לפי התקן.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ליאור שפירא

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

חו"ד הצוות משותפת למח' תכנון צפון ותחום מקרקעין:

לאחר מתן תוקף לתכנית, נבדקו מסמכי התכנית לאחר פרסום מתן תוקף, ונמצאו טעויות טכניות בטבלאות ההקצאה של התכנית (בשתיים מהחלקות יש לבצע התאמת השווי היחסי הקיים למוצע לאחר טעויות סופר). מסמך טבלת האיזון יתוקן לאחר החלטת הועדה ויפורסם למתן תוקף.

מוצע לקבל את דיווח מהנדס העיר ולתקן את טבלת האיזון וההקצאות ולאשר למתן תוקף.

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

בישיבתה מספר 0014-20'ב' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מאשרת את ביצוע התיקונים הטכניים בטבלאות האיזון והקצאות של התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1/3094 - תכנית עיצוב פיתוח ובינוי למתחם אילת - אברבנאל תא/3094	05/08/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	3 - - 20-0014

דרפט לועדה – דיון חוזר - תכנית עיצוב ופיתוח לתכנית תא/3094 מתחם אברבנל-אילת

הסבר לדיון חוזר בועדה

תכנית עיצוב תע"א/3094 אושרה בדיון בוועדה בתאריך 07/08/2020. למרות שלא מתקיים הליך התנגדויות במסגרת דיון בתכנית עיצוב, בעקבות בעקבות עתירה מנהלית אשר הוגשה ע"י בעלי חלקה, נציגיהם הוזמנו לדיון בתכנית כדי לשטוח את טיעוניהם מול הועדה. בשל אי הבנה בסימומו של הדיון וחוסר קליטת בקשת האדריכל-נציג חלקה 128 (הדיון התקיים בזום) לא התאפשרה הצגת עמדתם. התכנית מובאת לדיון חוזר כדי לשמוע את טיעוני ב"כ חלקה 128.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום וגבולות התכנית:

מיקום תכנית העיצוב בגבולות תכנית תא/3094 בין הרחובות:
 בצפון – רח' אילת
 בדרום – רח' רבי מבכרך וחלקה 191.
 במערב – רח' קומפרט
 במזרח – רח' אברבנל



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083	מוסדר	חלק	6-8,12,128,195,196	139,144,182

שטח התכנית:

תכנית לפיתוח שטח השפ"פ – כ-7.210 ד'
 תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח – כ-2.850 ד'

מתכננים:

אדריכל תכנית העיצוב: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: חיים כהנוביץ' – אדריכלות נוף
 יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

זיום התכנית: בעלות מגרש 195-1. דונה קרולינה בע"מ, 2. הראל ויזל, 3. מיקי יגר

מצב השטח בפועל:

חלקות 6-8: מבנים לשימור בני עד 4.5 קומות – אין היתרים מקוריים בנמצא
חלקה 195 (נובעת מאיחוד חלקות 10, 11 ו-122): בחלקים מגרש חניה, סככות תעשייה ומבנה מסחרי
חלקה 128: מבנה לשימור ומבני תעשייה
חלקה 12: מבנה תעשייה בן 3 קומות

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית תקפה – תא/3094 'מתחם אברבנל-אילת' (להלן "התכנית הראשית"). התכנית מחייבת כתנאי לקבלת היתרי בנייה הכנת המסמכים הבאים:
 - תכנית פיתוח לשטח השפ"פ - אישור הועדה המקומית לתכנית מחייבת לפיתוח לכל שטח השפ"פ והמדרכות בתחום התכנית.
 - תכנית עיצוב אדריכלי בינוי ופיתוח לכל מגרש לבניה ע"ג תכנית מדידה שתערך על ידי מודד מוסמך.
2. תכנית ג'1 – יגות תל-אביב יפו'
3. תכנית ע'1- מרתפים
4. תכנית השימור תא/2650ב'
5. תכניות: B (יפו), 397, ו-1367, חלות בתחום התכנית, אך ככל שיש סתירה בין תכניות, יקבעו הוראות התכנית הראשית.
6. החלטת ועדה מקומית לתו"ב לאיחוד חלקות 10, 11 ו-122, לחלקה מס' 195 - אושר בוועדה המקומית בהתאם לסעיף 13 בתכנית הראשית (ישיבה מספר 12-0014 ב' מיום 10/06/2012, החלטה מספר 1).

מצב תכנוני מוצע:

- תכנית תא/3094 מורה על הכנת שני מסמכים במסגרת תכנית העיצוב:
1. תכנית פיתוח לשטח השפ"פ- חלה בשטח כל התכנית הראשית ומהווה תנאי להיתר הבנייה הראשון בתחום התכנית הראשית - לפי סעיף 12.1.2
התכנית כוללת מתן הנחיות לפיתוח השפ"פ המרכזי, הרחובות ההיקפיים והשפ"פ בפינת רחובות אילת וקומפרט. במסגרת זו יוגדרו מפלסי הפיתוח בגינה המרכזית על מנת לגשר על הפרשי הגובה בין גבולות המתחם ויצירת מרחב יעיל ונח לתנועה.
 2. תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח לכל מגרש – חלה לכל תחום התכנית למעט חלקה 128 מהווה תנאי להיתרי בנייה- לפי סעיף 12.1.3
התכנית כוללת עקרונות בינוי המייצרים שפה אחידה וזהות למתחם. בתוך כך: עיצוב נפחי הבינוי והחזיתות ופריסת השימושים השונים הנדרשים בקומת הקרקע.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי:

3. התאמה להוראות התכנית הראשית: תכנית עיצוב זו תערך בהתאם להוראות התכנית הראשית. אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה או לסתור הוראות התכנית ראשית.
4. בנייה חדשה: הגדרת נפחי הבינוי בהתאם להוראות התכנית הראשית, עד 10 קומות (משתנה בין המגרשים ובהתאם להוראות התכנית הראשית), מתוכן 2-4 קומות עליונות בנסיגה של 2 מ' מדופן הבניין בחזית לרחוב, בהתאם לפירוט המופיע בסעיף 2.1. נפחי הבנייה בהתאם לטבלת הזכויות המופיעה בתב"ע. במגרשים אשר עברו איחוד במסגרת התב"ע ובזאת מגרש 195 יהיו הזכויות בהתאם לשטח המגרש החדש לפי טבלת אחוזי הבניה המופיעה בתב"ע.
5. בניינים לשימור: בניה על קרקעית במבנים לשימור תעשה בהתאם להוראות התכנית הראשית. תותר תוספת של שתי קומות מעל המבנה הבנוי בהיתר או בהיעדר היתר בנייה, מעל מבנה מקורי ככל שיימצא מקורי בתיק התייעוד המאושר ע"י מחלקת השימור.
6. פיתוח השטחים הפתוחים: מתוכנן שפ"פ פנימי בלב המתחם המורכב משטחים) אותם מקצה כל מגרש בתחומו. שטח השפ"פ הכולל יהיה 1,698 מ"ר כמופיע בתשריט התכנית הראשית. השפ"פ מתוכנן כמרחב אחד ללא גדרות או מפרדות, ויפותח בהתאם לשלבויות המימוש במגרשים השונים

- לקבלת רצף עיצובי ותפקודי בתחום השפ"פ ועם השטחים הפרטיים והציבוריים הגובלים. שצ"פ יתוכנן במיקום המופיע בתשריט התכנית הראשית בפינת הרחובות קומפרט-אילת.
7. בנייה על הגג: ניתן להקים חדרי יציאה לגג וחדרים טכניים וזאת בהתאם להוראות תכנית ג'1. בניה מכוח תכנית ג'1 על גג הבניין איננה מהווה "קומה" ולפיכך אין בבניה כאמור לחרוג ממגבלת הקומות הקבועה בתכנית.
8. מספר יחידות הדיור: במגרש 195 שעבר איחוד בהתאם להוראות התכנית קבעה הוועדה צפיפות לפי שטח דירה עיקרי ממוצע 65 מ"ר וסה"כ 86 יח"ד חדשות בחלקה..
9. בנייה תת קרקעית: שטחים תת קרקעיים יהיו לפי תכנית מתאר מקומית ע'1 למרתפים על תיקוניה. החניה תחושב בהתאם לתקן החניה שיקבע בעת הוצאת היתר הבנייה. לאור מגמות התכנון והקרבה לקו האדום של הרק"ל מוצגות שתי חלופות לחישוב החניה, האחת בהתאם לתקן העירוני התקף (תכנית ח'), והשנייה בהתאם לתקן הארצי המופחת.
10. שימושים בקומת הקרקע: פריסת השימושים בכל תחום התכנית בהתאם להוראות התכנית הראשית, שימוש מסחרי במגרשים בעלי סימון חזית מסחרית.

טבלת נתונים:

בנין לשימור 3	בנין לשימור 2	בנין לשימור 1	בנין ה	בנין ד* 128	בנין לשימור 4	בנין ג*	בנין ב** 195	בנין א** 1523	
8	7	6	12	128	128	195	1523		מס' מגרש
316	314	314	383	1899	1107	68	1523		שטח מגרש
4	4	4	6	65	25	68	(1) 68		מס' דירות
תוספת 320	תוספת 320	תוספת 320	460	5214	1972	4450	(1) 4450		עיקרי למגורים
			80 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר	65 מ"ר			שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
			115	483	242	119			עיקרי למסחר
			748	7216	2878	5787	(1) 5787		סה"כ זכויות

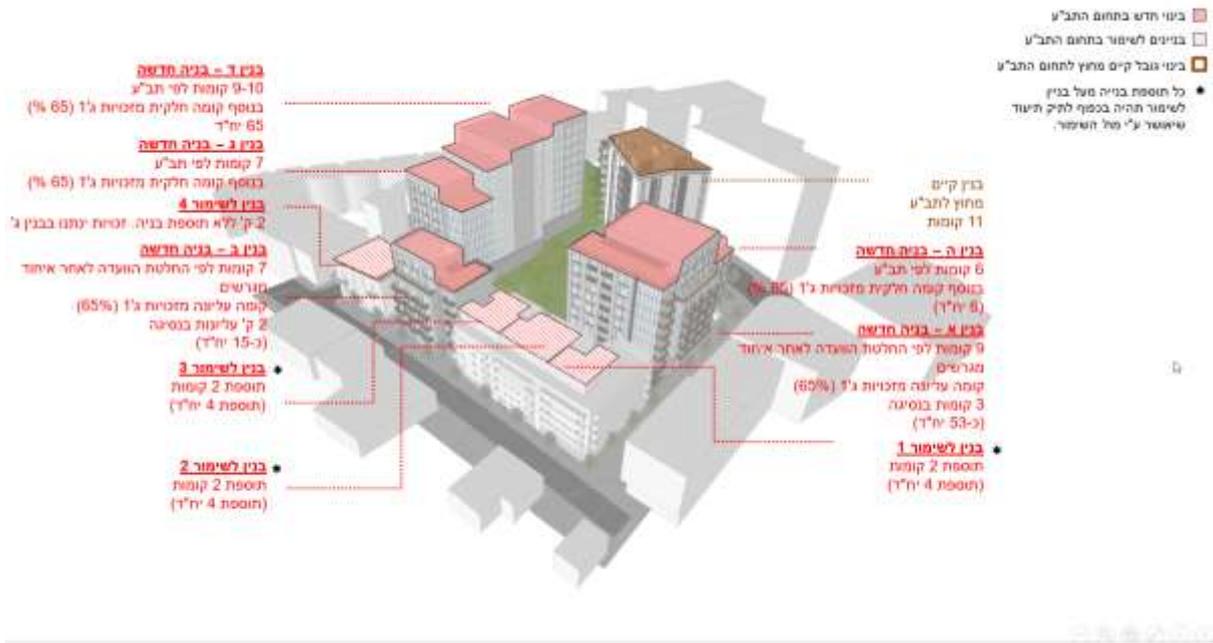
הערות:

* בניינים בתחום חלקה 128 (הכוללים מגרשים 128 א' וב') מהווים חלק מתכנית הפיתוח לתחום השפ"פ אך אינם חלק מתכנית העיצוב האדריכלי בינוי ופיתוח, ומובאים לידיעה בלבד.

** במגרש 195 אושרה תוספת זכויות והגדלת צפיפות לפי החלטת ועדה בדיון לאיחוד חלקות המקור שהרכיבו מגרש זה. תוספת זו היא לפי מנגנון הקבוע בתב"ע. על מגרש זה יתוכננו שני בניינים: האחד בחזית לרחוב קומפרט והשני בחזית לרחוב אילת.

*** תכנית העיצוב אינה מוסיפה זכויות מעבר למותר בהוראות התכנית הראשית ואינה סותרת תקנות התכנון והבנייה. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית הראשית ותקנות התכנון והבנייה.

סכימת בינוי



* בניינים בתחום חלקה 128 (הכוללים מגרשים 128א' וב') מהווים חלק מתכנית הפיתוח לתחום השפ"פ אך אינם חלק מתכנית העיצוב האדריכלי בניו ופיתוח, ומובאים לידיעה בלבד.

חזית רחוב קומפרט



חזית רחוב אילת



מבט מרח' קומפרט



מבט מרח' אילת



תכנית פיתוח השטח



*בניינים בתחום חלקה 128 (הכוללים מגרשים 128 א' וב') מהווים חלק מתכנית הפיתוח לתחום השפ"פ אך אינם חלק מתכנית העיצוב האדריכלי בינוי ופיתוח ומבואים לידיעה בלבד.

2. הוראות תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי

2.1. איפיון המבנים בפרויקט

כללי

גובה קומות (בכל המבנים למעט מבנים לשימור) :
גובה קומת קרקע עד 5.5 מ' בחזיתות מסחריות, גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ', גובה קומה חלקית על הגג בהתאם להוראות תכנית ג'1, והכל בכפוף לנספח הבינוי של התכנית הראשית המחייב לעניין מספר הקומות וגובה הבנייה. גובה הבנייה בבניינים המתקבלים כתוצאה מהאיחוד, יהיה בהתאם לבניינים בעלי מספר קומות זהה. גובה קומות מרתף: בהתאם להוראות תכנית ע'1.

קווי בנין:

קווי הבניין בכל תחום התכנית יהיו בהתאם למופיע בתכנית הראשית. העמדת הבניינים בתחום המגרשים- בהתאם לנספחי תכנית העיצוב ולמידות המופיעות בו.

חלקה 195 (נובע מחלקות מקור 10,11,122) במגרש זה מוצעים שני מבנים :
בחזית לרח' אילת: מבנה בן 6.65 קומות, 5 קומות מלאות ו-2 קומות עליונות בנסיגה של 2 מ' בחזית הפונה לרחוב אילת. שימושים: בקומת הקרקע חזית מסחרית, לובי למגורים. בקומות העליונות- מגורים בכל הקומות.

רח' קומפרט: מבנה בן 8.65 קומות: קומת קרקע עם רמפה לחניון תת קרקעי, 5 קומות בתכסית אחידה ו-3 קומות עליונות בנסיגה של 2 מ' מרח' קומפרט. שימושים: בקומת הקרקע, לובי מגורים, שטחי שירות לבניין המגורים, דירות ללא חצר מוצמדת עבורן. בקומות העליונות- מגורים בכל הקומות.

גבהי המבנים במגרש זה יהיה לפי המופיע בתכנית העיצוב ובהתאם להחלטת הועדה לאיחוד חלקות המקור. כלומר מגבלת הגובה האבסולוטי המופיעה בנספח הבינוי למגרש זה לא תהיה תקפה.

מגרשים 6-8:

בכל מגרש קיים מבנה לשימור. אופי הבינוי, תוספות הבנייה והשימושים יקבעו לעת הוצאת היתר בניה בכל אחד מהמבנים, בכפוף לתיק תיעוד ובתאום עם מחלקת השימור.

מגרש 12:

מבנה בן עד 6.65 קומות (שימושים: בקומת הקרקע מסחר, דירות בקומת הקרקע ללא חצר מוצמדת עבורן, לובי כניסה ושטחי שירות לבניין. מגורים ביתר הקומות.

2.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

א. עקרונות מיקום נפחי הבנייה ועיצוב חזיתות הבניין:

- מיקום נפחי הבנייה ועיצוב החזיתות יהיה בהתאם לנספחי תכנית העיצוב.
- הבינוי ימוקם בקו 0 בחזית המגרש כלפי הרחוב ובהתאם לנספחי תכנית העיצוב.
- תתאפשר חלוקת נפחי הבנייה לאגפים צרים ורחבים לטובת פירוק נפחי הבינוי בחזיתות כלפי הרחובות.
- אגפים צרים ימוקמו בנסיגה של שני מטר מקו חזית הבניין כלפי הרחוב ובהתאם למפורט בנספחי תכנית העיצוב.
- תתוכנן נסיגה ב 2-4 הקומות עליונות מחזית לרחוב, של לפחות 2 מטרים, בהתאם לנספחי תכנית העיצוב.
- מרבית חזיתות הבניינים יהיו בנויים עם פתחים בסדר אחיד, ללא חלונות "מדלגים".
- יותר שילוב קירות מסך כמסומן בנספחי תכנית העיצוב בחזיתות הנפחים הצרים.

ב. חומרים:

- חזיתות המבנים יחופו בטיח חלק או טיח וושפוף, בגוון בהיר (כמות פיגמנט עד 0.35%). יותר שילוב קירות מסך בחזיתות בהתאם סעיף 2.2 א' ונספחי תכנית העיצוב. קירות המסך יהיו ברפלקטיביות של עד 14%.
- קומת הקרקע תחופה חיפוי אבן טבעית מלבנית מסותת בהתאם להוראות התכנית הראשית ובגוון בהיר. לא יותר בטון חשוף אלא להדגשות עיצוביות.

ג. מרפסות/מסתורי כביסה

- יותרו מרפסות שקועות. מרפסות זיזיות יותרו בחזית לרחוב בלבד. המרפסות הזיזיות ימוקמו אחת מעל השניה – לא יותרו מרפסות מדלגות.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעל תחום השפ"פ.
- מעקות כל המרפסות, כולל מרפסות הגג, יהיו מעקות ברזל או מעקה בנוי. לא יותרו מעקות זכוכית.
- פתרון לתלית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. יותר פתרון תלית כביסה במסתורים או בתחום המרפסות. השטח אשר יוגדר לתלית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית, כמופיע בתכנית העיצוב.

ד. חזית חמישית

- בשטחי גג פנויים יתאפשר פיתוח הגג כ"גג ירוק".
- מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו באופן שימנע מפגע אסתטי. לא תותר הבלטת מערכות מעבר לסף העליון של מעקה הגג.

ה. הצללות

- הצללת מרפסות גג תעשה באמצעות שמשיות או פרגולות מחומר קל אשר ישולבו בעיצוב הכולל של הבנין – באישור אדריכל העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.

ו. שילוט – בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

2.3. קומת הקרקע/קומת הכניסה:

א. שימושים

- במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית בתכנית הראשית תסודר חזית מסחרית רציפה בשיעור שלא יפחת מ-70% מאורך החזית. תותר הפנית חזיתות מסחריות לכיוון הגן הפנימי.
- בבניין הפונה לרחוב קומפרט במגרש 195 יותרו דירות בקומת הקרקע.
- בכל הדירות בקומת הקרקע לא יותרו דירות גן עם יציאה לגן, לא תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות ו/או פתחים המתחילים ברצפת הקומה.
- מתקנים תפעוליים וטכניים כגון חדרי אשפה, חדרי גז, חדרי אופניים וכו' יתוכננו ככל הניתן בעורף הבניינים ולא בחזית הפונה לרחוב.
- תינתן עדיפות לגישה אל חדרי האשפה מהרחובות ההיקפיים ולא מתוך הגן הפנימי. גישה זו תהיה מצומצמת ככל הניתן.
- בשאר קומות הבניינים יותרו שימושים לפי התכנית הראשית.

ב. כניסות המבנים :

- כניסות ראשיות למבואות המגורים יהיו מהרחובות הראשיים בהתאם למסומן בנספחי תכנית העיצוב.
- כניסות למסחר יהיו מרחובות אילת, קומפרט ורבי מבכרך. כמו כן ככל שיתאפשר יותרו כניסות למסחר מהגן הפנימי ומהמעברים המקשרים בין הגן לרחובות ההיקפיים.

ג. כניסות החניון :

- בהתאם להוראות התכנית יותרו שתי כניסות לכלי רכב פרטיים המשרתות כל אחת חניון נפרד. כניסה אחת מרח' אברבנל וכניסה אחת מרח' קומפרט.
- חניון רחוב קומפרט: משותף למגרש 195 ולמגרש 12.
 - זיקת הנאה תנתן לדיירי מגרש 12 למעבר במרתף בלבד לצורך גישה לחניות בתחום המגרש שלהם.
 - יוקצו בנוסף חניות עבור תוספת יח"ד במבנים לשימור במגרשים 6,7,8. היקף הקצאת החניות יעמוד על מחצית ממס' החניות הנדרשות במגרשים אלו.
- רמפת הכניסה לחניון מרח' קומפרט תהיה בנסיגה של כ-2 מ' מקו המגרש הצפון-מערבי, כך שיתאפשר מעבר אל הגן הפנימי בין קו המגרש והרמפה.
- כניסה/יציאה רגלית של משתמשי החניון תהיה דרך הבניינים ולא בתחום השפ"פ.

2.4 נגישות

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

2.5 מערכות**א. מתקנים טכניים והנדסיים –**

- ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים, או בחזיתות הבניינים, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ישתלב בעיצוב הבניין, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר.
- אוורור חניונים – אוורור המרתפים יעשה בגגות המבנים ו/או בדפנות הרמפות. במקרה בו יוכח כי לא ניתן לסדר פליטות בהתאם לכך, יותר שילוב פתחי אוורור בדפנות הבניינים, בגובה שלא יפחת מ-6 מ' ממפלס הפיתוח ו/או בפתרון אשר ישולב בפיתוח באופן שלא יפריע למשתמשי המרחב. כל פתרון יהיה בכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר בניה.
- אוורור שטחים מסחריים - לבתי האוכל תתוכנן מערכת מנדוף ממטבח בית האוכל ועד לגג הבניין, לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.
- אצירה ופינוי אשפה – יותרו חדרי אשפה בקומת הקרקע, מוצנעים ביחס לחזיתות המבנים ובתאום עם אגף התברואה. לא יותרו פתחים כלפי הרחובות.
- כיבוי אש – רחבות כיבוי אש מסומנות באופן עקרוני בהיקף המתחם. מיקום סופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקנות ותוך פגיעה מינימלית באפשרות לנטוע עצים ברחוב. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות בבניינים.

ב. איכות סביבה :

- זיהום קרקע: כתנאי לקבלת היתר בניה תערך בדיקת קרקע בהתאם למוגדר בתכנית הראשית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

3. הנחיות תכנית הפיתוח לשטח השפ"פ החלה על כל המגרשים בתחום תכנית תא/3094

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה:

- א. רוחב המעברים אל הגן מכיוון רח' רבי מבכרד ומכיוון רח' אילת לא יפחת מ-8 מ'. הנחיה זו תהיה בקומת הקרקע בלבד.
- ב. תחזוקת השטחים הפתוחים תהיה פרטית ע"י בעלי המגרשים, עד להשלמת הקמת השפ"פ כולו. לאחר השלמתו תבחן תחזוקה עירונית של השפ"פ לפי סיכום בין בעלי המגרשים ומחלקת שפ"ע.
- ג. זיקות הנאה – תסומן זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן בנספחי תכנית העיצוב, בתחומי השפ"פ, במדרכות ובמעברים שבין הרחובות הגובלים והגן הפנימי. לא יותרו גדרות ושערים בתחום זיקת הנאה.

3.2 פיתוח השטח:

- א. מי נגר:
 - שטח פנוי מבנייה (על ותת-קרקעית בהתאמה) יהיה 15% משטח כל מגרש.
 - במסגרת תכנית העיצוב מוצג תחום עקרוני של 15% פנויים מבנייה בכל מגרש. פתרון סופי יוצג לעת הוצאת היתר בניה.
 - במגרש 195 בתחום הפנוי מבנייה יותר מעבר של תשתיות משותפות לבניינים א ו-ב.
- ב. צמחיה ונטיעות עצים:
 - בתי גידול לעצים בתחום השפ"פ, בגן הפנימי, יהיו בעומק של לפחות 1.5 מ' בהתאם לדיאגרמת עומק קרקע בתכנית העיצוב. מיקום סופי של העצים יקבע בכל מגרש לעת הוצאת היתר בניה.
 - נפח השתילה עבור כל עץ לא יפחת מ- 24 קו"ב ובתי הגידול יהיו רציפים.
 - יינטעו עצים בתחום השפ"פ ובתחום השצ"פ – לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.
- ג. הצללות:
 - הצללת השטחים הפתוחים תעשה בהתאם לדו"ח הסביבתי, ע"י המבנים עצמם, ו/או נטיעות, ו/או פרגולות מחומר קל. מעל גן המשחקים במרכז השפ"פ תותר מצללה מחומר קל, כמוצג בתכנית העיצוב.
- ד. נגישות:
 - תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- ה. מערכות בתחום השפ"פ:
 - ככלל לא יותרו מערכות טכניות לשימוש הבניינים בתחום השפ"פ.
- ו. בניה בשלבים
 - פיתוח השפ"פ בהתאם לתכנית הפיתוח, יעשה בכל מגרש בנפרד בעת הקמת הבניין. הצגת תכנית שלביות פיתוח השפ"פ הינה תנאי להיתר בניה.
 - בשל הפרשי המפלסים במתחם, בכל היתר בניה יוצג שלב ביניים בו יובהר המפגש עם מגרשים שכנים בהם טרם הושלם הפיתוח ותאום המפלסים (לדוגמא: קירות תמך, טרסות מגוננות וכו').

4. בניה ירוקה- בהתאם להנחיות הועדה המקומית

- 4.1 תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, הנחיות מרחביות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- 4.2 הצללות – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הפיתוח על ידי אגף שפ"ע ועמידה בדרישות תכנית העיצוב לנושא אחוז שטחי הצללה ואיכות ההצללה.
- 4.3 תפקוד אנרגטי של המבנים – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור מכון התעדה על עמידת המבנה בדרישות ת"י 5282 בדרוג אנרגטי B. האישור יתקבל ממכון התעדה במסגרת אישור לעמידה בדרישות ת"י 5281.

5. חניה (במסגרת תכנית העיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח)

- א. תקני החניה נקבעו בתכנית המאושרת בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
- ב. בהתאם למדיניות העירונית ובשל הסמיכות האדום של הרכבת הקלה, מומלץ לעת הוצאת היתר הבנייה להפחית את תקן החניה לרכב פרטי בכל המבנים בתחום התכנית. תכנית העיצוב מציגה שתי חלופות לתקן חניה: חלופה לפי התקן התקף - 1:1 למגורים, ובנוסף חלופה לתקן מופחת התואם את תקן החנייה הארצי 1:0.5 למגורים - לפי תאום עם מחלקת התנועה. מצורפת טבלה המציגה את משמעות שתי החלופות.

טבלת ביקוש בשתי חלופות לתקן החניה:

מאזן חניה בתקן מלא:

תפעול	נכים	רכב פרטי			שטח עיקרי	ייעוד	
		כמות	תקן	סה"כ			
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	77	68 3	1:1 1:50	68 יח"ד 119 מ"ר	מגורים מסחר	בנין א+ב
-			6			חניות לשימור	
-							
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	30	25 5	1:1 1:50	25 יח"ד 242 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ג
1 טנדר	1:400						
-	1 לרכב גבוה 2 לרכב רגיל	81	65 10	1:1 1:50	65 יח"ד 483 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ד
1 טנדר	1:400		6			חניות לשימור	
-							
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	9	6 3	1:1 1:50	6 יח"ד 115 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ה
-							
2 טנדר	4 לרכב גבוה 5 לרכב רגיל	297					סה"כ

*בניינים בתחום חלקה 128 (הכוללים מגרשים 128א' וב') מהווים חלק מתכנית הפיתוח לתחום השפ"פ אך אינם חלק מתכנית העיצוב האדריכלי בינוי ופיתוח ומובאים לידיעה בלבד.

מאזן חניה בתקן מופחת בהתאם למדיניות העירונית:

תפעול	נכים	רכב פרטי			שטח עיקרי	ייעוד	
		כמות	תקן	סה"כ			
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	40	34 -	1:0.5 0	68 יח"ד 119 מ"ר	מגורים מסחר	בנין א+ב
-			6			חניות לשימור	
-							
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	13	13 -	1:0.5 0	25 יח"ד 242 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ג
1 טנדר	1:400						
-	1 לרכב גבוה 2 לרכב רגיל	39	33 -	1:0.5 0	65 יח"ד 483 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ד
1 טנדר	1:400		6			חניות לשימור	
-							
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	3	3 -	1:0.5 0	6 יח"ד 115 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ה
-							
2 טנדר	4 לרכב גבוה 5 לרכב רגיל	95					סה"כ

*בניינים בתחום חלקה 128 (הכוללים מגרשים 128א' וב') מהווים חלק מתכנית הפיתוח לתחום השפ"פ אך אינם חלק מתכנית העיצוב האדריכלי בינוי ופיתוח ומובאים לידיעה בלבד.

6. גמישות

שינויים לא מהותיים בתכנית הפיתוח לשטח השפ"פ או בתכנית עיצוב ובינוי המבנים יאושרו בסמכות מהנדס העיר או מי מטמעו, לעת הוצאת היתר בניה, ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

7. הנחיות מרחביות

בתחום התכנית יחולו הנחיות מרחביות כלל עירוניות. במקרה של סתירה בין ההנחיות המרחביות לתכנית עיצוב זו יגברו הוראות תכנית העיצוב.

8. תנאי לפתיחת בקשה להיתר

1. אישור אדריכל העיר
2. קבלת התחייבות חתומה ע"י היזם לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
3. הצגת נספח שלביות פיתוח השפ"פ לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
4. הצגת התחייבות חתומה ע"י היזם לחתימה על הסכמי הקמה ותחזוקה לשטחים הפתוחים לעת סיום עבודות הפיתוח בכלל המגרשים ובהתאם לדרישות אגף שפ"ע לתחזוקה עירונית בתחום השפ"פ.
5. קבלת אישור מנהל מתחם / מנהל פרויקטים משולבים במינהל בינוי ותשתית להתחברות לגבהים ולפיתוח במרחב גבולות.
6. תנאי בהיתר: השטחים הפתוחים בזיקת הנאה יפותחו באופן שלם בכל שלב ושלב.

9. תנאי לאיכלוס

ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

10. תנאי לאיכלוס

ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

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

- א. מומלץ לאשר את תכנית הפיתוח לשטח השפ"פ
 - ב. מומלץ לאשר את תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח
 - ג. הכל בכפוף לתנאים הבאים:
1. סיום הכנת נספחי תכנית העיצוב בתאום צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר לרבות נושאי עיצוב חזיתות, תכנית פיתוח, סידור שימושים בקומת הקרקע, תכנית צל ונטיעות ומיקום מערכות טכניות.
 2. קבלת אישור סופי של אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לרבות פיתוח לתחום השצ"פ, הרחובות הגובלים, ואופן התחזוקה בתחום השפ"פ
 3. קבלת אישור סופי של היחידה לאיכות הסביבה.
 4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא לרבות לנושאי טיפול במי נגר.
 5. סיום תאום מול אגף התנועה וקבלת אישורם לתכנון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-20'ב' מיום 08/07/2020 תיאור הדיון:

אורלי אראל: לאחר פרסום הדרפט שהועבר אליכם בו היתה תוכנית עיצוב על קו הכחול של כל התוכנית. חלק מהבעלים שהגישו עתירה מינהלית על איחוד חלקות בקשו שנוציא אותם מהקו הכחול של תוכנית העיצוב בהתייעצות עם מה"ע אנחנו מגישים דרפט שונה. שתוכנית העיצוב חלה רק על הבניה החלק שיש עם הבעלים הסכמות והנחיות לגבי השפ"פ ושאר המבנים יגישו תוכנית עיצוב אחרת שנציג בשלב אחר.

אודי כרמלי: תכנית עיצוב חלקית הנחיות כוללות על כלל התוכנית לפתוח השפ"פ. דורון ספיר: קבלנו אישור מהיועמ"ש לתוכנית עיצוב חלקית. מנדי ממש צור: מציג את תוכנית עיצוב במצגת. מישה דנילוב: אני מבקש לדייק את מה שנאמר על ידי מנדי. תכנית לפיתוח שטח השפ"פ חלה על כל תחום התכנית- בהתאם להוראות התכנית הראשית. תכנית לעיצוב ובינוי אדריכלי תחול על כל תחום התכנית חוץ מחלקה 128, אשר הגישו עתירה מנהלית. אפשר לראות בשקופית חמש את הסכימה המסבירה זאת. מנדי ממש צור: ממשיך להציג את תכנית העיצוב. מיטל להבי: איזה שטח קרקע נגרע מהקו הכחול, רוב הגינה הירוקה למי היא שייכת. מנדי: השטח הגדול שייכת לשני הבנינים האלה. מיטל להבי: מותר לנו לאשר את תוכנית פיתוח על מגרש שלא מאשרים תוכנית בניה? אורלי אראל: זה שפ"פ בתב"ע. ראובן לדיאנסקי: אם יש תב"ע תקפה האם יש מניעה במקום מרצפות שיהיה שטח ירוק. אמא עם תינוק שתראה לשבת על הדשא, זה המקום כי מדובר בתוכנית עיצוב. מנדי: (מציג במצגת) אזורי גינן וישנם תאים ירוקים ואזורי ישיבה מוצלים. אודי כרמלי: תמירו את מתקן משחקים בדשא. מנדי: תב"עית יש דרישה למתקן אחד, אין בעיה אם תאשרו לא לעשות נעשה דשא. אודי כרמלי: האם הדרישה התבעית דורשת מתקני משחקים? הנסיון מלמד שהמתקנים הללו לא מצליחים כי האחריות עליהם היא של בעלי הקרקע. ראובן לדיאנסקי: יש מספיק שטחים פתוחים מבוטנים ובטוח שאפשר לקחת אזור במגרש שבו אפשר לפתח כר דשא שהקהילה תוכל לשבת. אורלי אראל: אפשר לצאת עם הנחיה שיעשו כרי דשא ויובא לאישור מה"ע. אודי כרמלי: מנדי לקחת את השטח המרכזי, כי אין הצדקה שהשטח יהיה כולו למתקני משחקי וזה לא יקרה, ושיהפוך למדשאה עם נטיעות וגם הצללה בצורה מאוזנת, ולמצוא בחלק הצפוני לפי דרישת התב"ע שטח למתקני השעשועים. משה צור: הגיוני מאד. מנדי: ממשיך בהצגת התוכנית. אסף הראל: בנוגע ל-2 קומות של השימור נא הרחיבו. מנדי: תבעית מותר להוסיף אותם אבל לא רצינו בתוכנית העיצוב להסיר את האופציה הזו. אסף הראל: אם מאשרים את הפרויקט כמו שהוא לא יהיו בעתיד עוד 2 קומות? אודי כרמלי: יכולות להיות 2 קומות אבל הדבר יאושר בהליך התרי. אסף הראל: עושים תוכנית עיצוב ומראים דבר אחר. אודי כרמלי: אנחנו לא מאשרים את תוכנית העיצוב לשימור. התבע היא לבניה החדשה. כל בנין לשימור מגיע אלינו בהליך הרגיל עם תיק תיעוד מטרותיה של תוכנית העיצוב 1 לעצב את הבניה החדשה, וכן רואים שקו הבינוי העתידי יכול להגיע לקו העתידי המרוסק אך זה יראה הכל יהיה בהליך היתרי. ת. העיצוב לא תקבע הנחיות. אופירה יוחנן וולק: כלומר אם לא תתבקשנה הקלות זה לא יגיע אלינו ואנחנו כרגע מאשרים כמו שזה נראה בתמונה אבל יכול להיות שבעוד כמה שנים נראה שנוספו עוד 2 קומות. דורון ספיר: זכותם, יש להם זכויות וכן זה אפשרי ע"פ החוק. ראובן לדיאנסקי: לגבי חו"ד לגבי כמה אישורים אני בדעה ככל הנראה נראה את הפרויקט הזה שוב, אבל אישור של היחידה לאיכות הסביבה, הייתי רוצה לקבל אותה כבר בתוכנית העיצוב. אלו דברים חשובים לי ואני רוצה לראות אותם באופן ברור. אותו דבר גם בטיפול במי נגר אלו דברים חשובים ציבורית וחשוב לראות אותם בשלב תוכנית העיצוב. אסף הראל: האם הבעלים של המבנים לשימור הם חלק מהתוכנית? ואם כן אני רוצה לראות תוכנית מלאה ואני רוצה לראות את התוספות שיש אני לא רוצה לראות דברים שקופים ומקוקווים. מיטל להבי: האם החלק היחסי של כל שפ"פ מוגדר כחלק מהמגרש? יכול להיות שבנין ג' וד' שהוא מלא נפח האם זה בגלל שגרעו מהבנין יותר מידי שפ"פ מאשר אחרים? האם בבנין ג' וד' שגרעו מהתוכנית שהיקף הזכויות הוא 10,000 מ' ואלו שאנחנו מאשרים עכשיו היקף הזכויות 6500 מ', דהיינו עיקר הזכויות הם בבנין שנגרעו מהתוכנית. בתוכנית העיצוב יש 2 רמפות שמובילות לחניה אברבנאל וקומפורט, כאשר רמפה אחת שייכת לרח' אברבנאל שגרעו מהתוכנית. האם לא ראוי שהיום יבואו בצורה מסודרת עם כל הנושאים של השימור של הנפחים ושל הרמפה וזהו משהו שיכול לשפר את התוכנית. בנוסף איך יכולים לאשר תוכנית שנכנסת רמפה שמגיעה ממגרש אחר שלא נמצא בתוכנית. מישה דנילוב: לגבי הבנינים לשימור אלו בנינים שהמצב בפועל לא תואם את המצב בתוכנית. אנחנו לא יודעים מה יהיה התוצר הסופי כי אין להם היתרים מקורים בנמצא, אלא שהתב"ע מאפשרת הוספת 2 קומות. זאת בהתאם לחו"ד משפטית כתבנו בתוכנית העיצוב שביחס למה שנמצא בתיק התיעוד יותרו 2 קומות נוספות לכן זה מופיע בקו מקוקו, והנושא יעבור תיאום עם מח' השימורלאחר שכל הדיירים בכל בנין, ויש בערך 12-13 דיירים בכל בנין כזה, יתאגדו ויהיו מוכנים לקדם היתר.

לענין הרמפות וכניסה לחניה. מדובר בשתי חניות נפרדות וכל תחום התוכנית בנפרד, עצם אישור התוכנית בחלק המערבי לא פוגע בחלק המזרחי בתוכנית. תחום השפ"פ נשאר אותו דבר והסיבה שיש הסתייגויות היא בגלל הפרשנות המשפטית שניתנה לתוכנית כאשר החלטנו לא לאשר איחוד חלקות וכדי לא לעכב את הוצאת ההיתרים לשאר התוכנית ראינו לנכון להוציא אותם מהתוכנית העיצוב ולקדם את תוכנית הפתוח לשפ"פ.

ראובן לדיאנסקי: ומה הבעיה להביא אישור של היחידה לאיכות הסביבה להיום?
מישה דנילוב: עקרונית יש אישור אבל צריכים להיעשות הדוקים אחרונים לפני שנביא את האישור הסופי.
ראובן לדיאנסקי: לא ברור מה קורה הלכה למעשה מה אפשר או לא. לצורך הענין יש דברים מסוימים שהם חשובים בהיבט הסביבתי שנראה אותם, כי לא ברור מהי ההסכמה העקרונית מה חסר לאמירה הסופית.

מיטל להבי: אני מבקשת לראות את התנועה בפרויקט ומסביבה. מה קורה עם המעברים האם הם מקורים, ואני רוצה לראות את הצירים הירוקים והסובב אותם.
רועי אלקבץ: לדעתי יש להחליט בנושא איכות הסביבה משהו יעודי כי הנושא כל הזמן עולה ובכדי שלא יהיה עיכוב בפרויקטים ברגע שיהיה דבר כזה נוכל להחליט בתחום הזה בצורה יעילה ונכונה ולקדם את הפרויקטים.

אסף הראל: בהתאם למה ישופצו הבנינים.

אודי כרמלי: זה לא משופץ

אסף הראל: איך לוקחים 3 בנינים כעורים מלאי תוספות שלא משפצים אותם ומציגים חזית יפה משופצת. כלומר לא יהיו תוספות אבל הבנינים לשימור לא ישופצו התמונה מטעה, אני מבקש שתביאו את ההצגה עם החזית הנכונה.

אודי כרמלי: כתבו את זה בדרפט על מה חלה התוכנית, הקו הצהוב מראה את תוכנית העיצוב. החזית מראה את המצב הקיים, תבדיל בין מסות לבין האם יש צינור בחוץ או מזגן. אי אפשר לשרטט כל דבר זה מצב קיים.

אסף הראל: אל תראה לי את הבנין. זה לא מצב קיים.

אודי כרמלי: זה מצב קיים, האמירה היא תוכנית עיצוב לבניה החדשה. קבלת תמונות והדמיות, רואים בהדמיות דברים סכמתיים ודברים אמיתיים.

אסף הראל: זה לא מצב קיים ולא משהו ביניים - זו תוכנית מטעה.

אודי כרמלי: האמירה שלך לא נכונה, אמרו את זה שזו תוכנית עיצוב לבניה חדשה. קבלת תמונות והדמיות. ידוע הדבר שאם משפצים או כדי לעשות תוכנית עיצוב, צריכים לעבור הרבה תהליכים כדי להגיע למה עתיד יהיה להיות שם. כדי לעשות שיפוץ צריך להגיע להסכמות וכדי לעשות תוכנית עיצוב נגיד לבעלים אתם אומנם לא הבלעים כאן אבל תם לא חלק מהתוכנית אבל התב"ע חלה עליהם. תוכנית העיצוב נגזרת מהתב"ע ורואים בהדמיות רואים מסות נקיות, לא תמצא מילה בדרפט שאנחנו מחייבים לשפץ את הבנינים לשימור. ידוע ששימור אי אפשר לעשות מה שאנחנו רוצים ומושקעים בשימור הרבה השקעה. אנחנו לא רוצים בתוכנית עיצוב לכפות הנחיות עיצוביות על בנינים פרטיים שאין לנו שום אפשרות לאכוף זאת. אין כאן שום כוונה להטעות וזה הליך מסורבל ואתה מכיר את ההליכים.

מיטל להבי: מציגה במצגת את השאלה מה הקשר בין בנין א לב?

אורלי אראל: בנין א וב' עשו איחוד חלקות, יש קשר. אנחנו תוכנית עיצוב לא תב"ע.

מיטל להבי: איפה שביל אופניים?

אורלי הראל: אין פה שביל אופניים זה שפ"פ באמצע.

ראובן לדיאנסקי: האם בכל הקו הכחול 15% כולל השפ"פים בכ המגרש יש חלחול מי נגר?

אודי כרמלי: זה פרויקט מצויין שנכנס לתוך מרקם קיים. אלו תוכניות שעובדים באזור הזה ולא מעט. יש כמה דוגמאות לפרויקטים כאלו שהם מוצלחים. הוא יוצר שפה ארכיטקטונית נכונה, ומבחינת מסות השפה וצפיפות מדובר בפרויקט מוצלח.

ראובן לדיאנסקי: אם מקבלים את הפורמט הזה התוכנית תאושר ברשות הרישוי ורק אם התוכנית תצטרך הקלה היא תבוא לאישורינו.

אודי כרמלי: אסף חשב שנקבל בנינים משופצים. הבנינים לשימור יגיעו בהתאם למסלול שיקבע להם.

ראובן לדיאנסקי: הם ירצו להשלים את זה ואם הם לא ירצו הקלה אז התוכנית לא יחזור לכאן.

אודי כרמלי: אלו 3 פרויקטים כל אחד פרויקט בנפרד ורק אם יבקשו הקלה הם יחזרו לכאן לועדה

דורון ספיר: אם יבקשו הקלה זה יחזור.

אודי כרמלי: התוכנית לוקחת את המגרשים הפנויים בבלוק. התבע כבר יצרה את האיחוד במגרשים וזו עדין חלקה אחת.

מיטל להבי: לא הראו לי את הצירים.

אודי כרמלי: ת.א. 3094 כל מה שתחום בירוק תוכנית העיצוב מפרטת את כל שטח השפ"פ ורואים את

המעברים. מצפון דרום מזרח ומערב. בנוסף הפרויקט פתח מעבר נוסף

אודי כרמלי: תוכנית טובה מאוד.

מיטל להבי: זה ציר ירוק חשוב שמחבר בין אברבנאל לקונפורט

אודי כרמלי: זו תוכנית טובה לאישור.
 מיטל להבי: המינימום 8 מ' למעבר, מה המינימום אחרי זה.
 מנדי: כל המעברים התב"עים הם כולם 8 מ' פתחנו מעבר נוסף של 2 מ'
 משה צור: שהוא לא תבעי ומסומן בזיקת הנאה.
 אודי כרמלי: לגבי נושא איכות הסביבה ראובן מבקש לעשות שינוי בסדרי עבודה. עד עכשיו דנו במבנים
 ציבורים, אם צריך לשנות את האישור לאיכות הסביבה אז נעשה ישיבה על כך. האנשים של איכות
 הסביבה לא מוותרים במימלטר. אם אתה חושב שהאישור של איכות סביבה צריך לעבור אצלך אז
 בסדר.
 ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לפני הדיון בהיתר הבניה לראות את בדיקת זיהומי הקרקע ואת אישור
 איכות הסביבה. כי אם זה יעבור ברשות רישוי ולא יחזור לכאן לועדה אנחנו לא נראה את האישורים
 הללו ובדיקות הקרקע.
 אודי כרמלי: אני רואה אתה אישורים הללו וחותרם עליהם. אתה רוצה ספציפי לפרויקט הזה שיראו לך את
 האישורים הללו
 ראובן לדיאנסקי: כן.
 מלי פולישוק: כל נושא איכות סביבה צריך להעלות להעלות את הדברים העקרוניים בועדה עצמה.
הצבעה:
 אסף הראל: בתוכנית זו אני נמנע.
 בעד: דורון ליאור אופירה ראובן זבולון מיטל רועי

בישיבתה מספר 0011-20 מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- ד. לאשר את תכנית הפיתוח לשטח השפ"פ לכל תחום תכנית תא/3094
- ה. לאשר את תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח לכל תחום תכנית תא/3094 למעט חלקה 128
- ו. הכל בכפוף לתנאים הבאים:
6. סיום הכנת נספחי תכנית העיצוב בתאום צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר לרבות נושאי עיצוב חזיתות, תכנית פיתוח בדגש על תוספת שטחים ירוקים, סידור שימושים בקומות הקרקע, תכנית צל ונטיעות ומיקום מערכות טכניות.
7. קבלת אישור סופי של אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לרבות פיתוח לתחום השצ"פ, הרחובות הגובלים, ואופן התחזוקה בתחום השפ"פ
8. קבלת אישור סופי של היחידה לאיכות הסביבה.
9. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא לרבות לנושאי טיפול במי נגר.
10. סיום תאום מול אגף התנועה וקבלת אישורם לתכנון.

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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו והדרום ויח' אדריכל העיר)

1. ממליצים להשאיר את החלטת הוועדה על כנה ולאשר את תכנית הפיתוח לתחום השפ"פ.
2. ממליצים להשאיר את החלטת הוועדה על כנה ולאשר את תכנית העיצוב האדריכלי, בינוי ופיתוח ובכפוף לשינויים הבאים:
 - א. שינוי סעיף 7 בעיקרי הוראות תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי:

בנייה על הגג: ניתן להקים חדרי יציאה לגג וחדרים טכניים וזאת בהתאם להוראות תכנית ג'1. בניה מכוח תכנית ג'1 על גג הבניין איננה מהווה "קומה" ולפיכך אין בבניה כאמור לחרוג ממגבלת הקומות הקבועה בתכנית.
 - ב. שינוי סעיף 8 בעיקרי הוראות תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי:

- מספר יחידות הדיור : בחלקה 195 שעברה איחוד חלקות בהתאם להוראות התכנית קבעה הוועדה צפיפות לפי שטח דירה עיקרי ממוצע 65 מ"ר וסה"כ 86 יח"ד חדשות בחלקה.
3. להותיר את חלקה 128 מחוץ לתחום תוכנית העיצוב וזאת כדי לא לעכב את הוצאת היתרי בשאר החלקות בתכנית בדגש על חלקה 195 (יזמי התכנית). לעניין זה יובהר כי העבודה על תכנית העיצוב נמשכה למעלה משנתיים. וזאת מהטעמים הבאים :
- א. תכנית העיצוב מכילה סעיף גמישות (סעיף 6) המאפשר שינויים לא מהותיים בתכנית הפיתוח לשטח השפ"פ באישור מהנדס העיר ללא הכנת תכנית חדשה, כך שלעמדת הצוות אין פגיעה בחלקה 128.
- ב. במסגרת הגשת תכנית עיצוב משלימה לחלקה 128 ניתן יהיה להגיש לאישור הוועדה גם תכנית הפיתוח לשטח השפ"פ.
- ג. למעשה, עומדים לרשות בעלי הזכויות בחלקה 128 מספר כלים לקבלת התוצר התכנוני אשר יתוכנן על ידם לאחר בירור העתירה המנהלית וזאת מבלי להיכלל בתכנית העיצוב ומבלי לעכב את הוצאת היתרי הבניה בחלקה 195.

בישיבתה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

החלטה :

בהסתמך על מה שנאמר היום אנחנו מקבלים את בקשת הבעלים של חלקה 128 לחזור לתוכנית העיצוב, תחת ההנחיה הברורה שהתוכנית מאושרת כפי שהיא, ללא שינויים או תאום והתוכנית הזו לא תחזור לדיון בוועדה ומאשרים את השינויים בתכנית העיצוב המפורטים בסעיף 2 בחו"ד הצוות.

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

מס' החלטה	התוכן
05/08/2020	507-0792028 תא/מח/4956 - שוק האתרוג (מחוז)
4 - 20-0014	דיון בדיווח

דראפט זה הינו דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית מה 20.07.2020 לאשר להפקדה את תכנית שוק האתרוג. דראפט זה מכיל דראפטים קודמים הכוללים דיון בתכנית בוועדה המקומית, דיון בהתנגדויות ודיווח לוועדה המקומית על ביטול התכנית בוועדת ערר והגשת התכנית לוועדה המחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

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



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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 6939 מ"ר

מתכנן: אילן פיבוקו אדריכלים

יזם: פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ

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

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

מדיניות קיימת:

תא/5000 - מתאר העיר:

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

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

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

מצב תכנוני קיים:

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

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 2660 עגימי

יעוד קיים: אזור מסחר ומגורים

שטח התכנון: 6939 מ"ר

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

שטח שירות: 1750 מ"ר (25% מהעיקרי), שטח שירות מתחת לקרקע: לפי תכנית ע' גובה: עד 10.5 מ, תותר בניה מעל גובה זה, אם שוכנעה הוועדה המקומית כי הבינוי משתלב באופי הסביבה. בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני, לאורך הרחוב, בשטח שלא יעלה על 50% וגובה שלא יעלה על 3 מ'.
מס' יח"ד: עד 40 יח"ד. / תכסית: 70%

מצב תכנוני מוצע:

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

התכנית תקודם בהתאם לעקרונות הבאים:

- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- קביעת הוראות לבניה בו זמנית של כל המגרשים בתכנית, כולל חניון משותף.
- קביעת שטח דירה כולל ממוצע שלא יפחת מ 80 מר' כולל, עיקרי ושירות ללא שטחי מרפסות וללא שטחי שירות משותפים.
- הרחבת דרך ברחוב שטרנהרץ-האלומה לפי סעיף 62א (א)2.
- קביעת הוראות תנועה וחניה.
- הגדלת מספר יח"ד המותרות לבניה מ - 40 יח"ד ל - 131 יח"ד, מהן 10 יח"ד יועברו לבעלות העירייה לטובת דיור בר השגה עפ"י חוזה שיחתם בין הצדדים.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א)5, הכולל קוי בניה לפי סעיף 62א (א)4, קביעת מס' קומות שלא יעלה על 6 קומות וגובה מבנה של עד 23 מ' לפי סעיף 62א (א)9 כל חריגה מגובה ומספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- הגדלת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע וקביעתם לפי השימושים השונים.
- שינוי ייעוד קיים ממגורים ומסחר למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

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

נתונים נפחיים:

מספר קומות:

- עד 6 קומות (כולל ק"ק וק' גג בנסיגה) בחלק המזרחי בצמוד לרח' האתרונג והצפוני בצמוד לרח' שטרנהרץ/האלומה.
- עד 6 קומות (כולל ק"ק ושתי ק' עליונות בנסיגה) בחלק המערבי בצמוד לרח' בית פלט. גובה: מרבי בתחום התוכנית הינו 23 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לכל בנין. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ'.

קווי בניין: מצפון – לרחוב שטרנהרץ 0-מ'

ממערב – לרחוב בית פלט – 3 מ'

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

מדרום – לדונולו הרופא – 3 מ'

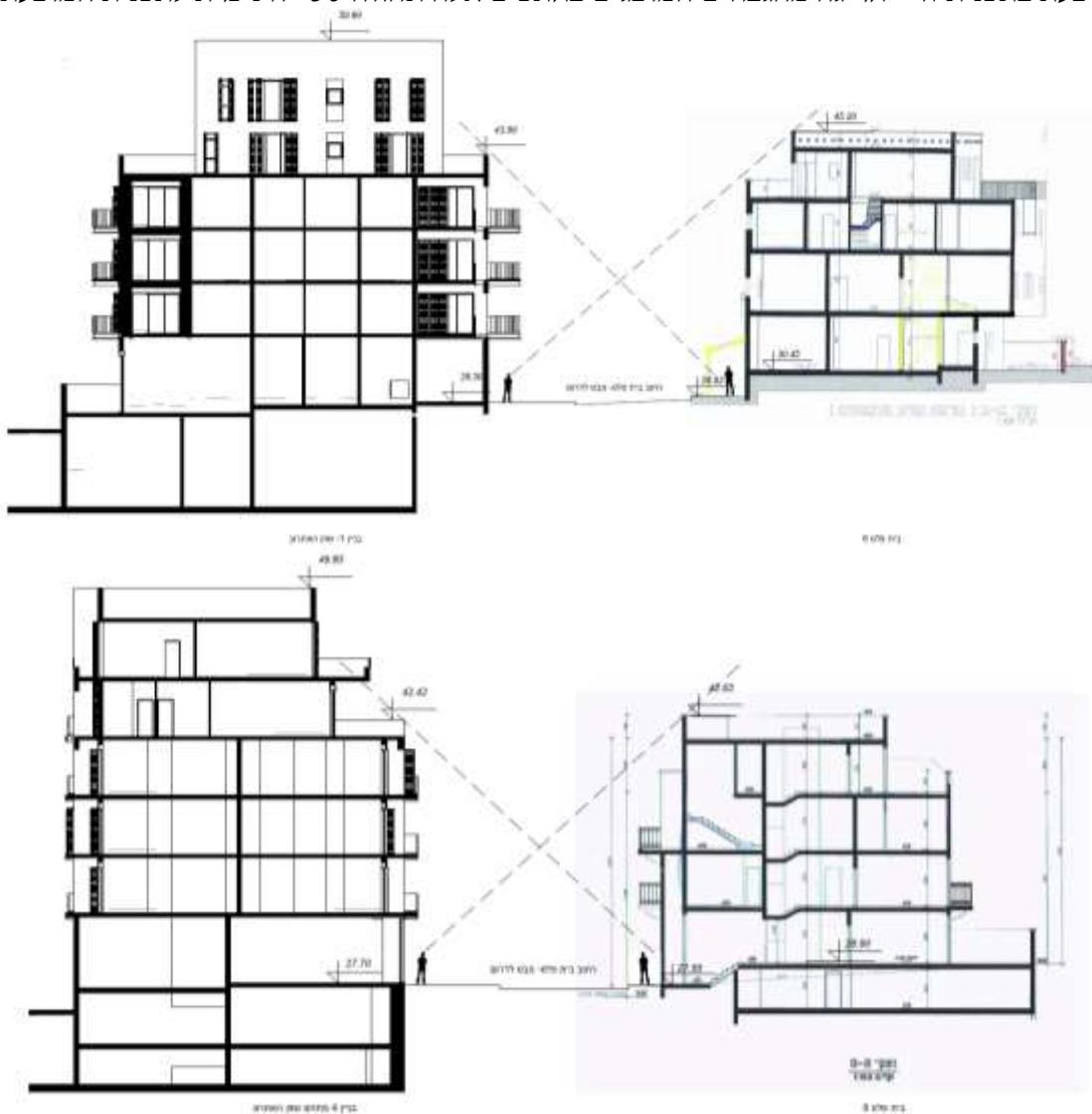
יח"ד: 131 יח"ד בשטח כולל (עיקרי ושירות, לא כולל שטחי גזוזטרות ושטחי שירות משותפים) ממוצע של 80 מ"ר לכל הפחות.

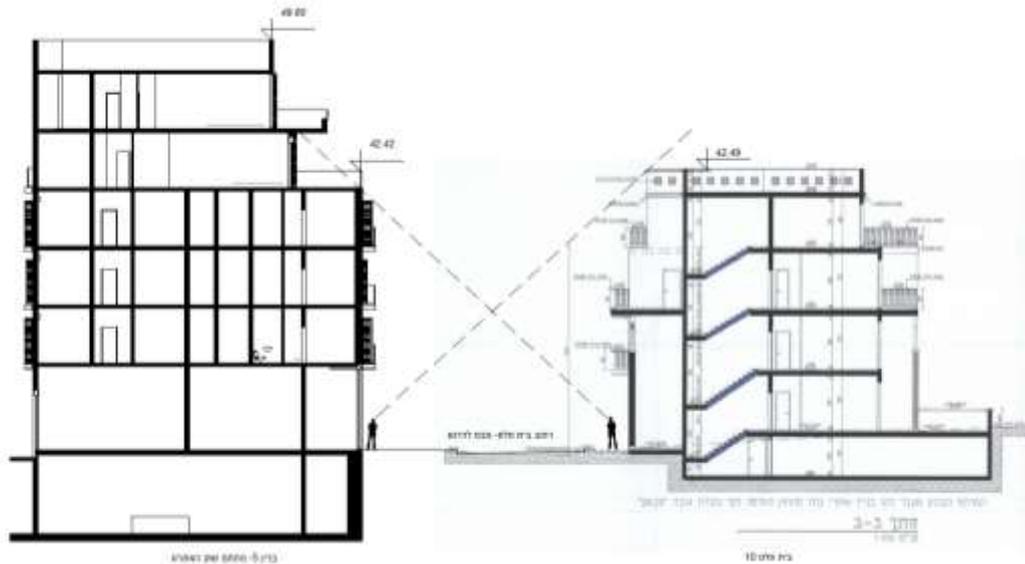
עקרונות התכנון

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

גבהים אבסולוטיים – מצב קיים / מצב מוצע

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





תחבורה, תנועה, תשתיות

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

טבלת השוואה :

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

חוו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות יפן)

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

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

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0462432	שם התכנית תא/מק/4458 - "שוק האתרוג"	מגיש התכנית פוגלר ואריאל גרופ ביז' בע"מ	ערך התכנית אילן פיבקו אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש 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:			

תניאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית בשטח כולל בן כ- 7 דונם - התוכנית כוללת הקמת 7 מבני מגורים חדשים כולל חוות מסחריות בקומת הקרקע.	62 א. (ג) חוק התריב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימת הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחם התכנון.	705 בנספח אזורי ומתחמי התכנון	יחולו הוראות מרקם בניי לשימור לפי סעיף 4.3.2 (א) סיפא. תינתן הנתייחסות לחשוקת נשים מסורתיות
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני - סטרים חופי	סימון המוחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית; נספח עיצוב עירוני: מרקם	סעיף 5.3.4 חכנת מסמך מדיניות
		התאמת התאמת התאמות בתוכנית המוצעת
		<ul style="list-style-type: none"> התכנית תואמת תכנית קודמת (תא/2660) אשר

התייחסה לנושאים הנמסרים בס' 4.3.2 (ג) ✓	בני לשימור סעיף 4.3.2	מטרת התחלשות עירונית - אזורי תעסוקה - פרקס בני לשימור - תרואת לעיצוב רחובות.
<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לחו"ד מהודס העיר לא נדרש מעט לסימבול מוסד עירוני ציבורי חדש בתכנית ✓ 	<ul style="list-style-type: none"> • מגורים • למ מקבץ שימושים סעיף 1.6 • מוסד עירוני ציבורי חדש 	<p>לפי תשריט אזורי יעד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3 • (סי' 3.5.3 + סי' 1.4.5) כ- 400 מי מסימבול של מוסד עירוני ציבורי חדש.
<ul style="list-style-type: none"> • 131 יחיד • צפימות 19 יחיד לזונם ✓ 	<p>שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשוני מגורים התמספות לא תפחת מ- 12 יחיד לזונם</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרך השימושית המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעד - (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
✓	<p>שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע סי' 3.2.3 (א) (4)</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
✓	<p>רחיק מרבי 3 סי' 3.2.3 (ב) עלית מעבר לרחיק הנטיסו בתחיקס ותנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור בנויים לטובת דירות לשכירות לבעלות היערייה • התכנית מוזהה תרומה משמעותית לעיצוב העירוני ולמרחב הציבורי 	<p>לפי תשריט אזורי יעד:</p> <ul style="list-style-type: none"> מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3 <p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה משישים קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה הסרבי.</p>
✓	סעיף 3.1.5	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
<ul style="list-style-type: none"> • 6 קו, כולל 2 קו האפשריות במסגרת הקלה ✓ 	4 קומות	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסיבות' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנשפח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • עשוי נספה עיצוב ומתנה ✓ 	<p>בניה בין קווי בנין לקו מגרש (4.2.3) הגוזות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים</p>
<ul style="list-style-type: none"> • דיוור בר השנה 10 יחיד בשטח של 747 מ"ר כולל, ללא שטח נווטיות • תואם ח"יד יחתי האסטרטגית ✓ 	סי' 4.1.1	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 העדה תחילת לחפיקו תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים ליעד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאר פתחה של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
✓	רחוב מקומי סי' 3.6.14	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>הוראות נגזרת למסוף אוריים המאגדים תחת התגדרה 'מרחב עירוני' שטח מרחב מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שבועות או מקומי.</p>
✓	תכנ חניה סי' 3.8.7	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>הוראות נגזרת למסוף אוריים המאגדים תחת התגדרה 'מרחב עירוני' שטח מרחב מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שבועות או מקומי.</p>
✓	תכנ חניה סי' 3.8.7	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>הוראות נגזרת למסוף אוריים המאגדים תחת התגדרה 'מרחב עירוני' שטח מרחב מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שבועות או מקומי.</p>
<p>התכנ תואם תכנית קודמת (תא/2660) אשר התייחסה לנושאים המפורטים בס' 4.3.2 (ג) ✓</p>	<p>הוראות למרחב בני לשימור (4.3.2) חכנת מסמך מדיניות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>הוראות נגזרת למסוף אוריים המאגדים תחת התגדרה 'מרחב עירוני' שטח מרחב מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שבועות או מקומי.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • תואמת ח"יד של המתלקה לאיכות הסביבה 	<p>4.4.1 (ד) - עירוב שימושים ולכן מרווח תכנית בעלת השפעה</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.6 הדרך תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות ועצ סביבתית (4.4.2)</p>

✓	סביבתית		בנייה ודוקה (4.4.1) הנחיות מרחיבות (4.4.4) הנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 6.4
✓	הנחיות כלליות להכנת תכנית סי' 4.6.2 ניקוד סי' 4.6.4 ביוב סי' 4.6.5	לפי סעיף 4.6	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הנאים מגרש המועד להשתיות (4.6.1) מחיצות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוד (4.6.4) כיווץ (4.6.5) חשמל (4.6.6)

	שימוש בטעימי חזק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תכנית בשמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מסמרי יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	
✓	סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בותאם למפורט בסעיף	
✓	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	
✓	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
✓	סעיף קטן (א9)	כל עניין שנתן לבקשר כחלקה לפי סעיף 147 (הקלות)	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא כסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
מאדס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדריכל	5789065		30.8.2017
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עו"ד	2438936-9		30.8.2017

ת.ח.מ. 2017

העמקים
נבי אילנה סולמי – ראש עמי ומחשוב מזכירות ועדה מחוזית
צוות תכנון

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

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

מהלך הדיון:

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

אדריכל פיבקו: מציג את התוכנית במצגת.

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

ראובן לדיאנסקי: ב-6.7.17 היה לנו דיון בלשכתך לגבי השיתוף הציבור ודנו בשאלה האם זה נכון לקדם פרויקט כזה באזור הזה נוכח המגורים שנמצאים שם והייתה התלבטות. אז עדין יש לי את אותם התלבטויות לגבי המהות של הפרויקט באזור המסוים הזה. כיוון שהראו את הפרויקט היפה אבל לא הראו את ההשפעה של הסביבה שעליה הייתה ההתלבטות ועכשיו זה מגיע לפה. ולגבי שיתוף ציבור לא ברור אם נעשה.

מלי: כמה שצ"פ?

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

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

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

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

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

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

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

ייעשה יידוע הציבור.

ראובן לדיאנסקי נמנע.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/01/2018 הארץ
19/01/2018 ישראל היום
25/01/2018 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

רקע:

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

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

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

	תברואה לנושא פינני אשפה וקבלה את אישורם.	וטעינה.	
--	--	---------	--

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

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

מהלך הדין:

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

התנגדויות:

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

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

אלי דיגא: בדקנו את נושא התאמת הבינוי לסביבה המוגדרת כמרקם לשימור, ומס' הקומות, התב"ע מדברת על 10.5 מ' ל 3 הקומות הראשונות שיהיו מעל קומת מרתף שהיא גבוהה ב 1.2 מ' מעל הקרקע. ומעל זה ניתן לעשות קומת גג חלקית, בבנין של המתנגדים התבקשה הקלה בגובה המותר ובמצטבר מדברים על בנינים של 16 מ'. בבינוי החדש מוצע קומת קרקע מסחרית גבוהה מעל 3 מ' וכן קיימים הפרשי טופוגרפיה לאורך הרחוב. מעל קומת הקרקע 3 קומות למגורים ושתי קומות חלקיות בהקלה שגובהם כ 6-7 מ' נוספים מעבר ל-16 מ'. בתכנית המתאר ניתן לבנות 4 קומות, אך תוכנית המתאר מאפשרת להטמיע בתוכניות כל שניתן לקבל בהקלה ובמקרה זה תוספת של עד 2 קומות בהקלה. בתוכנית החדשה מירב השטחים הם בזיקת הנאה לטובת הציבור, כאשר תכנית הבניה בבניינים המוצעים קטנה,

דבר שהביא אותנו לעלות בקומות. תוספת הקומות החלקיות והנסיגות עודכנו בעקבות שיתף הציבור. חתכי הרחוב נקבעו כך שהגובה האבסולוטי של הבינוי הפונה לרחוב בשכונה דומה לבניינים הקיימים, ואח"כ יש את 2 הקומות בנסיגה. החריגה בגובה היא לא פי שתיים אלא רק באותן 2 קומות שהן בנסיגה.

מענה להתנגדויות

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

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

דורון ספיר: מה בנוגע למרקם לשימור הרח"ק ותוכנית המתאר, נא התייחסותך?
עו"ד דורון אריאל: תוכנית המתאר מאפשרת רח"ק 3 וזה לא מתחם לשימור לפי תוכנית המתאר. אלי דיגא: כל האזור הוא ביעוד בניה עירונית וזה לא מרקם כפרי. מרקם כפרי- מתכוונים לבניינים צמודי קרקע. הקפי הזכויות למסחר בטבלה 5 הם 1000 מ"ר לשטחי המסחר ועוד 250 מ"ר שטחי שירות. אנחנו מוכנים לערוך תיקון לתקנון ולהוריד את האפשרות להמרת שטחי המגורים למסחר כך שזה ייקבע את שטחי המסחר להיום ולא תהיה אפשרות להגדלת שטחי המסחר בעתיד. נעשתה בדיקה לנושא של החניה יש כאן הפקעה לטובת הרחבת דרך ברח' שטיינהרץ 33 מ'. יש כאן הזדמנות להרחיב את הרחובות הקיימים. תוכנית המתאר קובעת שנדרשת חו"ד תנועתית מעל 100 יח"ד ואין כאן תוספת של 100 יח"ד. יש כאן 40 יח"ד קיימות שיכלו לגדול ל-60 יח"ד אם היו ממירים את שטחי המסחר הקיימים למגורים ולכן תוספת יח"ד קטנה מ 100 יח"ד ביחס למצב המאושר. עם זאת נערכה חו"ד תנועתית ותיאום מול אגף תנועה שאישר את המוצע.

תגובה של המתנגדים:

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

שמאל גפן: כמה מקומות חניה?

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

דיון פנימי:

אהרון מדואל: מה הצפיפות לדונם נטו? כמה דירות יהיו בבנין ומה שטחו?
 אלי דיגא: הנטו והברוטו אותו דבר. יוצא סביב ה-18 לדונם. כל השטחים הם בזיקות הנאה לכלל
 הציבור. וכמטלה ציבורית העדפנו לעשות הרחבה של דרכים וגם לאפשר הקצאת 10 יח"ד להשכרה.
 אהרון מדואל: גודל החלקה הוא 7 דונם הצפיפות סבירה.
 אלי דיגא: בתכנית המאושרת רוב הדירות הם גדולות מעל 100 מ"ר, וכווננו לאוכלוסיות שיכולות לאפשר
 לעצמם, בתכנית המוצעת יש תמהיל יח"ד מ-65 מ"ר ועד 90-95 מ"ר כאן קהל היעד הוא רב גוני.
 ראובן לדיאנסקי: לפני מס' חודשים הפרויקט הגיע לשיתוף הציבור וכבר אז אמרתי שהתוכנית לא נראית
 לי. כי תא השטח מאוד קטן לפרויקט מאוד גדול.
 אלי דיגא: 7 דונם זה לא קטן לשכונת עגימי.
 ראובן לדיאנסקי: אני מבין את האילוצים התכנוניים, אבל כשצריך למדוד את הפרויקט למקום הוא מוצב
 לא נכון. לכן אני מציע שנצא לסיור במקום נראה את המתחם נראה את הבניינים מסביב. אלו לא דירות
 לכאורה שהיזם ניסה להציג שהם דירות עממיות. הם לא דירות עממיות ולא מוזלות.
 דורון ספיר: אין מקום בת"א שיש דירות מוזלות.
 ראובן לדיאנסקי: אני התייחסתי לאמירה של דירות לעשירים ואוכלוסייה יותר עניה. אני מעדיף ללכת על
 מהלך של שינוי תב"ע.
 עודד גבולי: התוכנית מדהימה, ויש כאן עבודה מקצועית של הצוות כדי להגיע לאיזון הנכון במצב האורבני
 הנכון. יש כאן סבירות של סדר גודל של דירות במיוחד במצב השוק, זה לא משנה כמה נבנה זה קשור
 למצב השוק. אני לא רואה בעיה לא בחתכים החיבורים האורבניים מדברים בעד עצמם. יומיים אחרי
 שהפרויקט יגמר מחירי הדירות יעלו.
 אלי דיגא: המגרש הזה הוא ייחודי ומאפשר את הבינוי החריג. נמצא בין רח' קדם ליפת כאשר
 הטופוגרפיה יורדת מעבר לקו פרשת המים.
 דורון ספיר: להוריד את הקומה של הקומה המסחרית דהיינו ל-4.5 מ' ולשלול חלוקתה.
 אלי דיגא: להחלטה נכניס הערה כי מבטלים את האפשרות להמרה בין השטחים העיקרים למגורים
 למסחר. וגם לבטל את התעסוקה בקומות העליונות.
 אירית סייג: הסיור לא ישנה את העובדה שהמגרש שונה במרחב. זו הזדמנות לגרום לשכונות לא להיות
 סטריליות. לכן אני מבקשת לבטל את הסיור.
 ראובן לדיאנסקי: אני חושב שכן צריך סיור.

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור.

הועדה רושמת לפניה את ההערות הבאות:

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

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר הסיור.

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

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

מהלך הדיון:

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

דורון ספיר: היינו בסיור והוסקו המסקנות.

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

חתך המוצע לקבוע שהחתך של כל המבנים יהיה 4 קומות ו 21 קומות חלקיות בנסיגה כאשר הקומה

החלקית הראשונה תהיה של 70% ביחס לקומה טיפוסית. וקומת הגג תהיה בתכסית של 70% ביחס

לקומה שמתחתיה, הייתי מוסיפה לאפשר גמישות לתכסית שתנוע בין 60-80 אחוז.

דורון ספיר: שהנסיגות יהיו לכיוון המתחם.

שלומית זוננשטיין: היקף הזכויות הצטמצם כ-10%.
דורון ספיר: לגבי גודל החנויות 50-60 מ"ר ולא יהיו בעלי אופי מטרדי.

התייעצות ללא הקלטה לבקשת רוני קינסברונר.

הועדה מחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל

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

אורלי אראל: התוכנית אושרה לאחר דיון בהתנגדויות. המתנגדים הגישו ערר לועדת הערר ולהפתעתנו ועדת הערר ביטלה את התוכנית מ-3 טעמים בטענה שזו לא תוכנית בסמכות ועדה מקומית, והם:

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

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

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

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

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

הועדה רשמה לפנייה את העידכון.

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

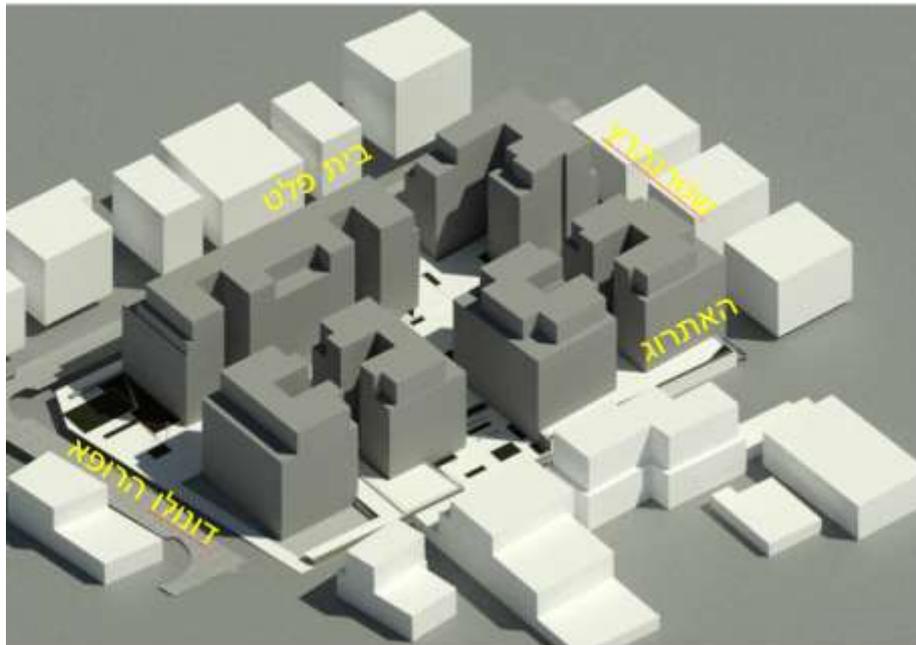
דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 20.07.2020 לאשר את תכנית שוק האתרוג.

רקע:

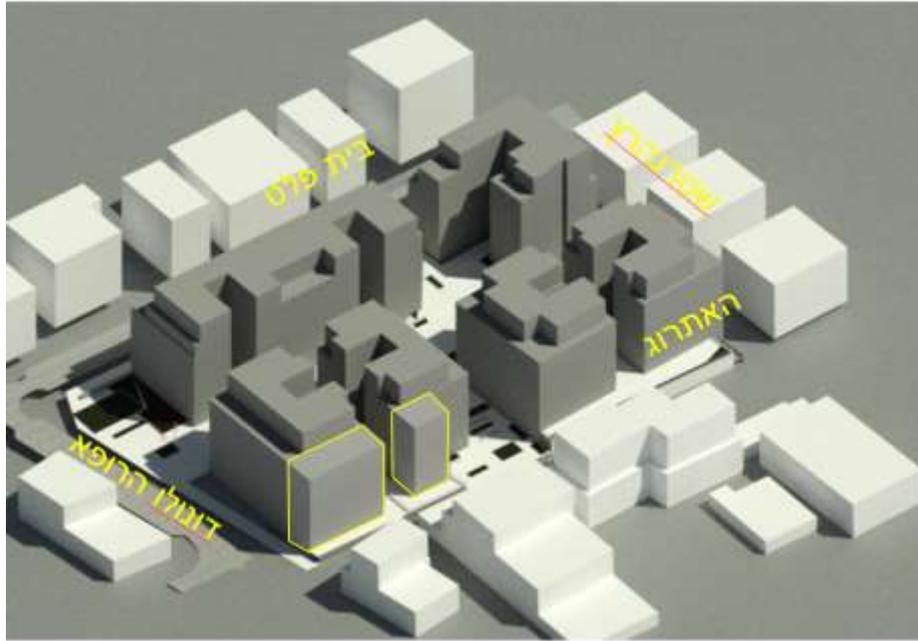
תכנית זו נידונה בוועדה המקומית, אושרה וניתן לה תוקף. התכנית בוטלה בוועדת ערר בטענה שהיא אינה בסמכות הוועדה המקומית כפי שפורט לעיל בדיווח לוועדה מה- 25.09.2019. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ואושרה להפקדה ב 20.07.2020 עם מספר שינויים שיפורטו בדראפט זה.

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

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



בינוי בתכנית שאושרה בוועדה המחוזית (נפח שנוסף מודגש) :



2. צפיפות בתכנית – נוספו 10 יח"ד :

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

3. שטחי בניה :

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

*רח"ק מקס' בתכנית המתאר - 3

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

החלטת הוועדה המחוזית:

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

2. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד :

א. מגורים :

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

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לתמוך בתכנית.

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

הועדה מקבלת את הדיווח

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3419 - תכנית עיצוב "מתחם ניבה"	05/08/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	5 - - '20-0014

תעא/3419 תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי 'ניבה' – דיון חוזר

הועדה המקומית בישיבתה מספר 0018-19'ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 7) דנה בתכנית העיצוב והחליטה:

לא לאשר את תוכנית העיצוב במתכונה כפי שהיא כרגע, בין היתר ענין חיפוי הזכוכיות וזוויות במגדל כפי שהוצגו במצגת. על כן הועדה מבקשת לקבל חלופה עיצובית חדשה לכל הפרויקט.

מובאת לאישור הועדה חלופה עיצובית כמפורט -
 1. שינויים עיצוביים במגדל ובמסד הבנייה המרקמית:

מבט מכיוון רח' יפו



מבט לחזית מערבית



מבט לחזית צפונית



2. שינויים בעיצוב מעטפת המגדל בעקבות בדיקות סינוור בוחק וחום. כמפורט להלן:
 בוצעה בדיקת סינוור ראשונית לשם הערכת ביצועי החזית והשפעתה על הסביבה הקרובה.
 הפרויקט נבחן בהתאם לספים הרלוונטיים במסמך "השפעת מבנים גבוהים על סביבתם (סנוור וקרירת שמש)", אפריל 2020 שהוגדר ע"י עיריית ת"א, ולהלן תוצאות הבדיקה:
- קריטריון בטיחות – עמידה מלאה בקריטריון.
 - קריטריון נוחות - עמידה מלאה בקריטריון עבור 2 מתוך 4 מהנקודות הנבחנות, כאשר ב-2 הנקודות החורגות מתקבל נתון פוטנציאלי לסנוור נמוך של עד כ-1.5% משעות השנה בלבד. עיצוב החזית משלב אלמנטים ארכיטקטוניים שנועדו להפחית את רמת הסנוור ופוטנציאל אי החום העירוני וביניהם:
 - קומות מסד בעלות אחוז זיגוג נמוך והפחתה ניכרת ביחס חלון לקיר לעומת עיצוב קודם בכלל המגדל.
 - הוספת מרפסות בחזיתות המזרחית והמערבית המהוות הצללה חיצונית המפחיתה את הקרינה הישירה על האלמנטים הרפלקטיביים ובכך מפחיתה רפלקטיביות כלפי חוץ
 - שימוש בזיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה הנמוך מ-17%
3. הוספת מתחם א' בחלקו, כפי שמוגדר בתכנית הראשית תא/3419 לתחום תכנית העיצוב והפיתוח. המתחם כולל את החלקות 29,50,132,133 בגוש 6925:
- בחלקה 134 – תוספת 2 קומות על הבניין הקיים עד לגובה 21 מ', ובהתאם להוראות התכנית הראשית. העיצוב תואם את העיצוב הקיים ושומר על קונטור הקומות.
 - חלקות 133,50,29 – אינן כלולות בתכנית עיצוב זו. תתאפשר תוספת בהתאם לתכנית הראשית ובכפוף לאישור תכנית עיצוב טרם הוצאת היתר בנייה.

מתחם א' – מבט מכיוון רח' יפו



חז"ד צוות:

צוות התכנון ואדריכל העיר ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח על פי העדכונים המפורטים לעיל, ולמילוי התנאים הבאים:

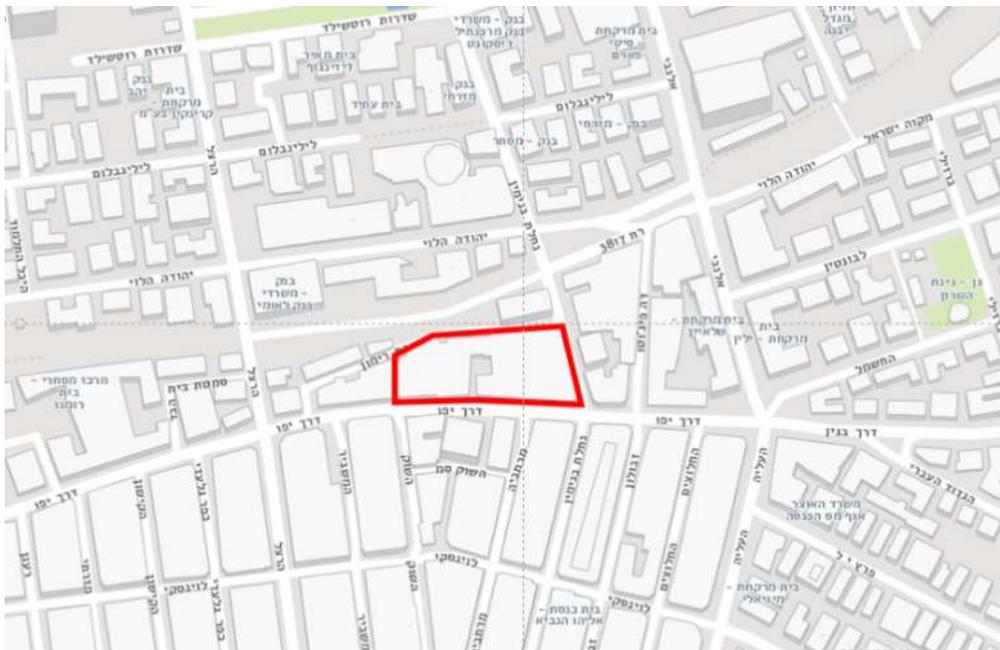
1. השלמת תאום פיתוח השטחים הפתוחים לרבות חיבור לפארק המסילה והרחובות הגובלים.
2. השלמת תאום לנושא חומרי גמר בחזיתות הבניינים.
3. אישור נספח תכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.
4. השלמת תיאום השימוש הציבורי ומיקום השטחים הציבוריים.
5. תיאום ואישור עם אגף נכסים.
6. השלמת תיאומים לשביעות רצון צוות התכנון ואדריכל העיר.

להלן הדרפט מהדיון הקודם :
תעא/3419 תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי 'ניבה'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
 ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה) ובהמשך רחוב גת רימון, חלקות 22 ו-132 בגוש 6925
 במזרח: רחוב נחלת בנימין
 בדרום: רחוב יפו
 במערב: חלקות 48, 49 בגוש 6925, רחוב גת רימון



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6925		חלק	29, 39-33, 47-42, 50, 110, 136-140, 133-134, 154-148	127, 128, 135
8982		חלק		29
8983		חלק		36

שטח התכנית:

6.845 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: מאזא אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה : אלפא פרויקטים ירוקים
יועץ תנועה : אייל הנדסת כבישים ותנועה
יזם : וייבוקס גת רימון בע"מ
בעלות : וייבוקס גת רימון בע"מ, פרטיים

מצב השטח בפועל:

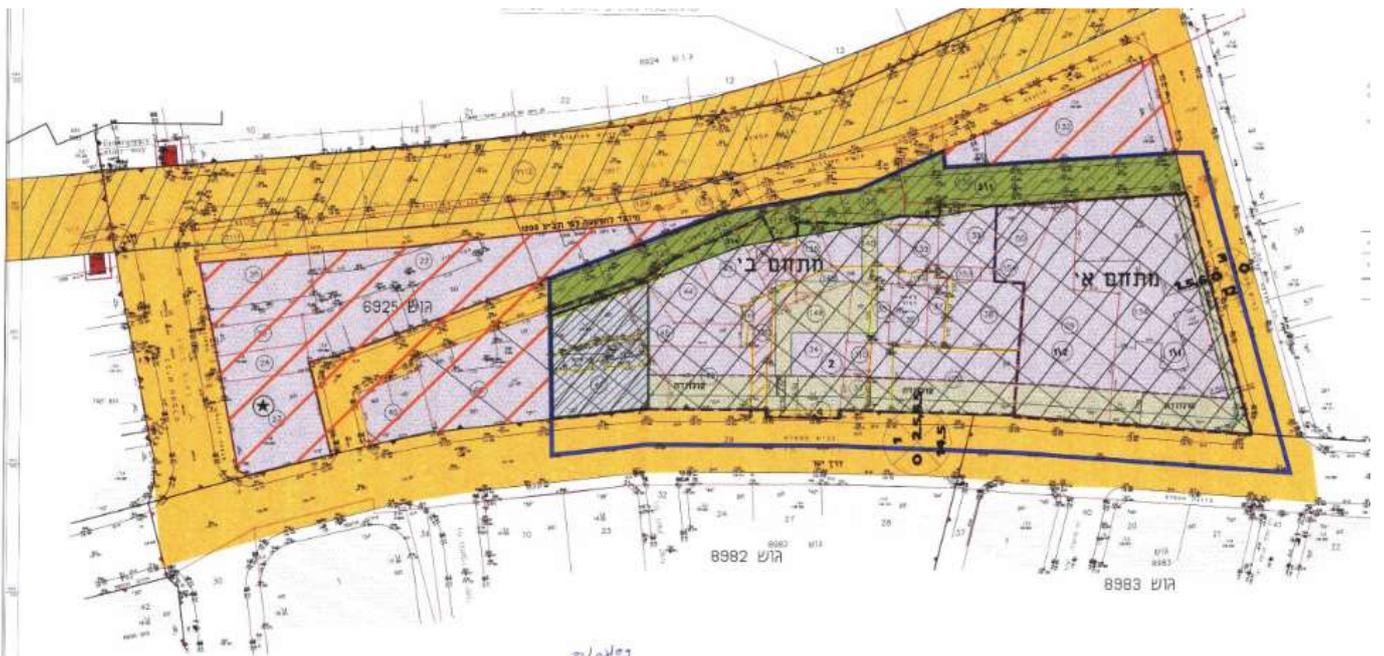
מבנים בני 1-5 קומות, חלקם מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו ישנו מסחר לאורך הרחוב, מעל קומת הקרקע שימוש מגורים ומשרדים.

מצב תכנוני קיים:

1. תוכנית תקפה תא/3419 "מתחם ניבה":

התוכנית קבעה מתחמי בניה "מתחם א'" ו-"מתחם ב'" ושינוי ייעוד הקרקע בשני המתחמים ל"מרכז עסקים ראשי" (מע"ר) ושטח פרטי פתוח. כמו כן, התוכנית קבעה את תחום דרך גת רימון שבתחום התכנית, כשטח ציבורי פתוח.

אישור תוכנית עיצוב ופיתוח לכל שטח התכנית, על ידי הועדה המקומית מהווה תנאי למתן היתר בנייה בכל מתחם על פי תוכנית תא/3419. תכנית עיצוב זו אינה מציעה שינוי בבינוי הקיים במתחם א'. בתוכנית תא/3419 ניתנו שתי אפשרויות לבינוי במתחם א', במידה ויקודם תכנון בהריסה ובנייה מחדש או בתוספת קומות, יידרש תיאום עם מהנדס העיר ועדכון לתוכנית העיצוב.



תשריט מתוך תא/3419

2. תכנית תא/5000:

איזור זה מוגדר כאיזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, עד 8 קומות עם בניה נקודתית חריגה מסביבתה, בכפוף למסמך מדיניות.

3. מסמך מדיניות מרחב המסילה 9032:

תכנית ניבה ממוקמת בתחום מרחב המסילה ותוכנית עיצוב זו מתייחסת לעקרונות מסמך המדיניות החדש המקודם בימים אלו. המסמך עבר פורום מהנדס עיר ומקודם לאישור הועדה מקומית.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית עיצוב זו תערך בהתאם להנחיות העירוניות לתכנית עיצוב ופיתוח, כולל הנחיות לעיצוב מבנים, על מנת לשמור על שפה תכנונית המאפיינת את מרחב התכנון. במקביל להכנת תכנית עיצוב זו, נמצאת בהכנה תב"ע חדשה הכוללת מימוש זכויות מכוח תכנית המתאר, מתייחסת לגבולות תכנון רחבים יותר, ומייצרת מגרש ציבורי עצמאי. **תכנית עיצוב זו תואמת להנחיות התוכנית התקפה, מטמיעה בתכנון את עקרונות התוכנית העתידית ותואמת את מסמך המדיניות למרחב המסילה.**

תכנית תא/3419 קובעת שני מתחמי תכנון, א' וב', להלן יקראו מרחב א' ומרחב ב':

- מרחב א':
בינוי קיים של 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. תוכנית עיצוב זו אינה מציעה תוספת לבינוי הקיים.
- מרחב ב':
הבינוי במרחב ב' כולל 4 קומות מסד בבניה מרקמית המלווה את רחוב יפו בהתאם לגובה הבינוי במרחב א', על מנת לשמור על בניה מרקמית רציפה והמשכית המאפיינת את הרחוב. מעל הבינוי המרקמי יתוכנן מגדל הנסוג 8 מ' מדופן קומות המסד כלפי רחוב יפו, כדי לייצר עומק לבנייה המרקמית על פי עקרונות מדיניות מרחב המסילה. גבולות הבינוי מתאימים גם לתוכנית העתידית ובכך מתאפשר שטח פתוח נרחב לכיוון מערב, בנוסף לשפ"פ המוגדר בתוכנית התקפה, ונוצר קשר ישיר להולכי רגל בין רחוב דרך יפו לבין שצ"פ המסילה המתוכנן.
- שצ"פ:
השצ"פ מצפון יתחבר באופן רציף לפארק המסילה ולמפגש עם רחוב נחלת בנימין. אל השצ"פ ופארק המסילה יופנו חזיתות קדמיות ופעילות.
- שפ"פ:
תכנית תא/3419 קבעה שפ"פ עם זיקת הנאה בגודל של לפחות 420 מ"ר. שטח זיקת הנאה המוצע יהיה כ-800 מ"ר וזאת בכדי להתאים לתכנית העתידית. בתחום זה תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיה ולא תותר הקמת מרתפים תחתו.

טבלת נתונים

- מרחב א':
בתוכנית תא/3419 ניתנו שתי אפשרויות לבינוי במרחב א'- תוספת 2 קומות מעל הבינוי הקיים או הריסה ובניה מחדש. תוכנית עיצוב זו אינה מציעה תוספת לבינוי הקיים במרחב א'. הוספת זכויות בניה בכל אחת מהאפשרויות תהיה בהתאם לתוכנית 3419 ובתיאום עם מהנדס העיר, ותדרוש עדכון לתוכנית עיצוב זו.
- מרחב ב':

נתונים		תכנית תא/3419
שטח המגרש	מ"ר	2816
שטחים ברוטו	מ"ר	18,092
שטחים עיקריים	מ"ר	12,492 (1)
שטחי שרות	מ"ר	5,600 (2)
מרפסות למגורים	מ"ר	עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור
גובה	קומות	26 קומות וקומה טכנית ו-3 קומות חלקיות

נוספות		
132 מעל פני הים, כולל מתקנים על גג הבניין	מטר	
עד 5 קומות, עד 21 מ' (יותר 2 קומות מסחר עד 6.5 מ')		גובה קומות מסד
עד 70% משטח המתחם		תכסית קומת קרקע (לא כולל קולונדה)
עד 80% משטח המתחם		תכסית קומת מסד
30% משטח המתחם		תכסית קומה טיפוסית למגדל
עד 85% משטח המתחם		תכסית מרתפים

(1) מתוכם 600 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטח ציבורי בנוי בקומות המסד.

(2) מתוכם 250 מ"ר שטחי שירות עבור שטח ציבורי בנוי בקומות המסד.

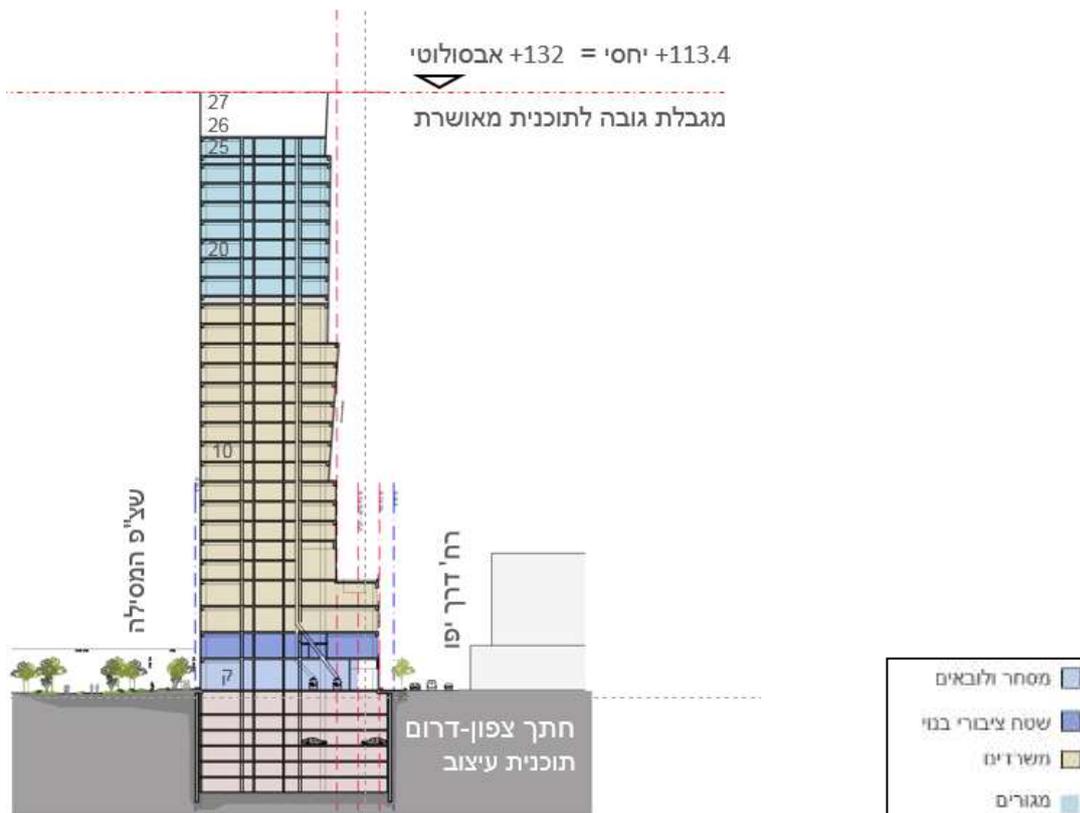
- **במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.**

שימושים

1. מרחב א': יותרו שימושים לפי הוראות התוכנית המאושרת.

2. מרחב ב':

שטח	נתונים - שימושים	
	מ"ר	סה"כ ברוטו
18,092	מ"ר	סה"כ ברוטו
850 (600 עיקרי + 250 שירות)	מ"ר	שטח ציבורי
375 (בהיקף של עד 25% מכלל הזכויות)	מ"ר	מסחר
12,344	מ"ר	משרדים
4,523 (עד 25% מכלל זכויות הבניה)	מ"ר	מגורים



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

תכנית פיתוח השטח



הדמיות



חזית רחוב דרך יפו – בינוי מרקמי



שצ"פ המסילה המתוכנן - מבט ממערב



רחוב דרך יפו- מבט ממערב

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – הבינוי כולל בניה מרקמית לאורך רחוב יפו על מנת לשמור על בניה רציפה והמשכית המאפיינת את הרחוב. הבניה המרקמית כוללת במרחב א' את הבנין הקיים, ובמרחב ב' 4 קומות מסד. מעל הבינוי המרקמי במרחב ב' מתוכנן מגדל הנסוג 8 מ' מחזית קומות המסד כלפי רחוב יפו.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

במרחב א':

- בינוי קיים- 2 קומות מעל קומת קרקע גבוהה.
- גובה קומה טיפוסית בבינוי הקיים הינו 3.8 מ'

במרחב ב':

- מבנה בן 28 קומות הכולל בינוי המרקמי בגובה של 4 קומות.
- גובה קומת הקרקע המסחרית עד 6.5 מ' ברוטו. על מנת לשמור על רציפות גובה המסחר במפלס הרחוב, גובה תחתית הקולונדה יהיה 5.30 מ', וזאת בהתאם לגובה קומת הקרקע במרחב א'.
- גובה קומת המסד הראשונה 6.5 מ' ברוטו לשימוש השטח הציבורי הבנוי.
- גובה קומות טיפוסיות לשימושים השונים יהיו לפי הנחיות עירוניות.
- קומות טכניות לשימושים השונים הממוקמות בגג המגדל, יקבעו בהתאם למערכות אשר לא יבלטו מגובה מעקה הגג.
- 6 מרתפי חנייה תת קרקעיים בגובה של כ-3 מ' לקומת מרתף טיפוסית למעט קומת המרתף העליונה בגובה 4.5 מ'.
- הגובה המירבי המותר לבנייה בתחום התוכנית הוא +132 מ' מעל פני הים.
- סה"כ גובה קומות המסד לא יעלה על 21 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג.

ג. פריסת שימושים בקומות:

בקומת הקרקע - שטחי מסחר, מבואת כניסה למגדל המשרדים, מבואת כניסה לקומות מגורים, מבואת כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים הבנויים, ושטחים טכניים משותפים (שלא יפנו לחזיתות הבניין). לפחות 50% מאורך חזיתות קומת הקרקע יהיו בשימוש מסחר פעיל הפונה כלפי חוץ.

בקומות המסד - בקומת המסד הראשונה ימוקם השטח לצרכי ציבור (* ראה הנחיות לשטחי ציבור בנויים). בקומות המסד הנוספות- משרדים.

בקומות המגדל – 16 קומות משרדים ו-8 קומות מגורים עליונות.

קומות המרתף - שטחי שירות לחניה, מתקנים הנדסיים, אחסנה ושטחי שירות נלווים נוספים המותרים עפ"י תוכנית ע"1- מרתפים.

תמהיל יח"ד: במרחב ב' יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 70 מ"ר ליחידה, מינימלי 50 מ"ר עיקרי (לפי הנחיות התוכנית המאושרת), בתמהיל כדלקמן- שליש מהדירות בשטח קטן מהממוצע, שליש מהדירות בשטח הממוצע, ושליש מהדירות בשטח גדול מהממוצע. לא יותר איחוד דירות.

* הנחיות לשטחי ציבור בנויים:

- טרם נקבע השימוש לשטחים הציבוריים. מיקום שטחי הציבור הסופי ייקבע בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע בעת הוצאת היתר הבניה.
- תתאפשר פתיחת חלונות בחזיתות שטחי הציבור.

- מערכות ותשתיות עבור השטחים הציבוריים יהיו ככל הניתן נפרדות מהתשתיות והמערכות של השטחים הסחירים.

ד. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית הבינוי בחוברת תכנית העיצוב, ובמסגרת קווי הבניין המותרים בתכנית תא/3419 – "מתחם ניבה":

במרחב א': בהתאם למצב הקיים.

במרחב ב': בהתאם לתב"ע התקפה וע"פ המפורט להלן:

קו הבניין לבניה מעל הקרקע לאורך החזית הפונה לדרך יפו -

בקומת הקרקע: 2.5 מ', ובנוסף קולונדה בעומק 4 מ'. סה"כ 6.5 מ' בזיקת הנאה למעבר הציבור. בתוכנית העתידית תבוטל הקולונדה וזאת בהתאמה לעקרונות מדיניות מרחב המסילה. בנוסף, תישמר רצועה תת קרקעית למעבר תשתיות, בתחום זיקת ההנאה על דרך יפו, בעומק שלא יפחת מ- 2 מ'.

בקומות המסד: 2.5 מ'

- **בקומות שמעל המסד:** סה"כ 10.5 מ', כאשר המגדל יבנה בנסיגה של 8 מ' מדופן קומות המסד כלפי רחוב דרך יפו, וזאת בהתאמה למדיניות מרחב המסילה.

קו בניין בקרקע ומעל הקרקע לכיוון צפון (לשצ"פ): 0 מ'. תותר פתיחת חלונות לכיוון השצ"פ.

קו בניין צדדי מזרחי: 0 מ' בחלק הפונה לרחוב דרך יפו, והיתר בנסיגה מינימלית של 2 מ' (לפי תשריט הבינוי)

קו בניין צדדי מערבי: 32 מ' - כדי לאפשר את הגדלת השפ"פ



חתך לרחוב דרך יפו- סימון קווי בניין

1.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

1. חומרים -

מרחב א': ללא שינוי מהמצב הקיים.

מרחב ב': בעיצוב חזיתות הבנייה המרקמית, תינתן התייחסות לטיפולוגיות ולחומרי הגמר המאפיינים את הסביבה ואלו הקיימות ברחוב. חומר הגמר בקומות המסד יהיה טיח וצבע. יותר שילוב חומרי גמר נוספים באישור אדריכל העיר בשלב היתר הבנייה.

2. **מרפסות** - מרפסות ישולבו כחלק מעיצוב החזיתות ולא מעבר לקו הבניין. במרפסות אשר ישולבו בקומות המסד לא יותרו מעקות זכוכית אלא מעקות בנויים או מעקה מסגרות תקני.

3. הצללות וסגירות חורף - פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
4. שילוט - בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי אדריכל השילוט העירוני.
5. חזית חמישית - בגג המסד מתוכננת בריכה וגג לשימוש הדיירים הכולל איזורי ישיבה, שהייה, בילוי, אוכל, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות.
כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו. בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות.
6. תאורה אדריכלית - תאורה אדריכלית ככל שתבוקש, תתואם לעת הוצאת היתר בנייה עם אדריכל העיר ומחלקת המאור.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

מתחם א':

- הכניסות למבנים יהיו על פי כניסות הבנין קיים, כאשר קומת הקרקע תישאר מסחרית כפי שהיא היום.

מתחם ב':

- כניסות למסחר מרחוב דרך יפו יהיו בתחום הקולונדה. כניסות נוספות למסחר יהיו מכיוון השצ"פ מצפון ובמידת האפשר גם מכיוון זיקת ההנאה ממערב.
- כניסה ללובי המשרדים יהיה מכיוון זיקת ההנאה והשפ"פ ממערב.
- כניסה ללובי השטח הציבורי יהיה מכיוון זיקת ההנאה והשפ"פ ממערב.
- כניסה ללובי מגורים יהיה מכיוון השצ"פ מצפון.
- תתאפשר הפרדה לפי השימושים השונים: כניסה למשרדים, כניסה למגורים, כניסה לשטח הציבורי וכניסות למסחר.

ב. כניסות לחניון

- כניסה לכלי רכב פרטיים ותפעוליים תהיה מרחוב דרך יפו, על פי הנחיות תא/3419. במידה ובמתחם א' תקודם תוכנית אשר בוחרת באפשרות להריסה ובניה מחדש, תיבחן ע"י מה"ע, להעברת כניסת הרכבים עבור כל המתחם מכיוון נחלת בנימין וביטול כניסה מדרך יפו.
- בשטחי החניונים שימוקמו בכל מגרש תרשם בלשכת המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לצורך מעבר רכב לטובת שאר המגרשים בתוכנית (מתחם א') ולטובת מתחם גת רימון ממערב. תחום ומיקום מדויק לשטחים המיועדים לזיקת הנאה לרכב יקבעו בעת מתן היתר בניה, ובלבד שתשמר האפשרות למעבר עתידי בין המגרשים השונים.
- תתאפשר ירידה למרתפים רק לכלי רכב פרטיים. איזור התפעול וחדרי האשפה עבור מרחב ב' ימוקמו במפלס הכניסה באיזור פנימי שאינו חשוף לחזית הרחוב.

ג. שטחים משותפים בנויים

- חדרי אופניים ו/או חניות אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומות המרתף העליונות. מתוכננת מעלית ייעודית לגישה עם אופניים לחנייה משותפת זו. כמו כן, תוסדר חניית אופניים במפלס הקרקע כמופיע בתוכנית.
- מלתחות ומקלחות יוסדרו בקומות המרתף.

1.4 נגישות

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

1.5 תנועה וחנייה

- תכסית המרתפים לא תעלה על 85% במרחב ב'. על מנת להתאים את התכנון לתוכנית העתידי, תחום המרתפים צומצם לקווי המגרש העתידיים. לא יותרו מרתפים מתחת לשפ"פ.
- תקן חניה: לפי התקן בזמן הוצאת ההיתר כמפורט בנספח התנועה. במידה ותמומש תב"ע העתידי, יעודכנו תקני החניה. חניות שיהיו מעבר לתקן יבוטלו תבצע הסבת שטחים לשטח עיקרי/שירות בהתאם לצורך.
- חניות אופניים ואופנועים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.
- רמפת כניסה ויציאה מרחוב דרך יפו ותתאפשר גישה ומעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הסמוכים על פי המפורט בנספח התנועה ותירשם זכות מעבר וזיקת הנאה לצורך מעבר רכב.
- תנאי הוצאת היתר בניה יהיה מתן והצגת פתרון תשתית חשמל לטעינה של לפחות 20% מהחניות עבור רכבים חשמליים.
- קומות המרתף העליונות וגבהם יתוכננו כך שיאפשרו שימוש עתידי לשימושים עיקריים.
- החניונים ינוהלו כחניון ציבורי ולא תותר הצמדה קניינית של החניות, למעט לדירות המגורים.
- תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החנייה ליתר השימושים.
- מיקום מקומות החנייה עבור השטחים הציבוריים יהיה במפלס החנייה העליון, בסמוך לגרעין הבניין, כך שתתאפשר גישה נוחה לשטח הציבורי.

1.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

1. מתקנים כגון ארונות חשמל, הידרנטים וכדומה, ישולבו כחלק בלתי נפרד במבנה.
2. גישה לחדרים טכניים תהיה כמפורט בתשריט תכנית זו.
3. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
4. מתקנים טכניים עבור תחזוקת השטחים הפתוחים (כדוגמת חדר משאבות לגופי מים) לא יבלטו מעל מפלס הקרקע.
5. במרחב א' יוצג פתרון הסתרה למערכות הטכניות על הגג לאישור אדריכל העיר.
6. במרחב ב' לא ימוקם צובר גז בתחום התוכנית ולא יתאפשר חיבור גז לפרויקט. מיקום צובר הגז ייבחן במסגרת התכנית העתידי שתכלול הנחיות עיצוב מפורטות.
7. מתקני טכניים לבריכה יהיו נסתרים ויתוכננו כחלק ממסת הבניין וקומות המסד. אלמנטים נוספים להצללה וכד' יהיו בנסיגה ונסתרים ככל הניתן מהרחוב.
8. במידה ויוחלט על שינוי מיקום השטחים הציבוריים ייבחנו שוב מיקומי המערכות הטכניות. בכל אופן, לא ימוקמו שימושים טכניים בקומה שמעל שטחי הציבור, בכלל זה בריכת שחייה, מתקנים טכניים עבורה וכו'. ככל הניתן לא יועברו בתקרת השטחים הציבוריים תשתיות עבור השימושים הסחירים, ואם לא יהיה ניתן למנוע זאת תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין התשתיות, וזאת למניעת נזילות, הפרעות ורטיבות.

ב. מיזוג אוויר ואיזורר חניונים –

1. פתחי כניסת אוויר לחניונים ישולבו בכניסה לאיזור התפעולי של המבנה ולרמפת הירידה לחניון, בתוך תחום הבנין, כמפורט בתוכנית זו.
2. פתחי יציאת האוויר לאוורור החניונים ימוקמו כחלק מהחזית הצפונית בגובה 5 מ' על פי הנחיות הרשות לאיכות סביבה וקיימות. מידות הסטריפ לא יפחתו מגובה 50 ס"מ ואורך 24 מ'.
3. מנדפי לבתי אוכל יהיו בגובה 2 מ' מעל הגג, שיכללו בגובה האבסולוטי של הבניין.

4. יבוצע איסוף מי מזגנים לטובת השקיה של איזורי הפיתוח.
- ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** –
1. חדרי אשפה יתוכננו וימוקמו בחצר הפריקה והטעינה בקומת הקרקע אך לא יפנו לחזיתות הבנין, וישרתו את כל הפונקציות ללא הפרדה.
 2. ימוקמו חדרי אצירת אשפה משניים ומחזור לפי הצורך בקומות המרתף.
- ד. **הנחיות אקוסטיות** - היתר הבניה יכלול דו"ח אקוסטי באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו המתייחס לרעש ממערכות המבנה, המסחר, הכבישים הסמוכים ומהרכבת הקלה.
- לא תותר השמעת מוזיקה, הפעלת מערכות הגברה ועריכת אירועים בשטח הפתוח על הגג. יתאפשרו אלמנטים עיצוביים בולטים לטובת חסימה אקוסטית, בתאום מול אדריכל העיר ועפ"י הנחיות היועץ.
- ה. **בריכות שחיה** – מתוכננת בריכה שחיה על גג המבנה המרקמי במרחב ב'. בשלב תעודת הגמר ידרש היתר רעלים שיועבר לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
- ו. **כיבוי אש** – רחבת כיבוי תשולב בתחום זיקת ההנאה בצמוד לבינוי ממערב, על פי הנחיות יועץ הבטיחות וכיבוי אש.
- ז. **מיגון** – בכל קומות המגדל יתוכננו מרחבים מוגנים קומתיים או מרחביים, כולל בקומות המגורים. לא ניתן יהיה למקם מרחבים מוגנים דירתיים בקומות המגורים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- כל השטחים הפתוחים יתוכננו תוך שמירה על מרחב פתוח, רצף מפלסי וללא גדרות.
- כל שטחי המדרכות הגובלות בפרויקט יבנו בהתאם לסטנדרטים העירוניים ולפי תאום עם אדריכל העיר, בשטח זה תרשם זיקת הנאה ע"פ התב"ע.
 - בחזית הפונה לדרך יפו, תחום המגרש ועד לקו קומת הקרקע ייקבע בזיקת הנאה לציבור כמדרכה ויכלול קולונדה בעומק 4 מ' וזיקת הנאה למעבר תשתיות בתת הקרקע.
 - בנוסף, בקומת הקרקע יקבעו מעברים פתוחים לציבור בזיקת הנאה בשטח של כ-250 מ"ר. שטח זה ימוקם בצמוד לתחום השפ"פ ויצור שטח פתוח נרחב בזיקת הנאה בשטח של 670 מ"ר (מתוכם 420 מ"ר שפ"פ). שטחים אלו ירשמו כזיקות הנאה לשימוש הציבור במסגרת היתר הבנייה.

2.2 פיתוח השטח

- פיתוח השטחים הפתוחים עם זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- **מי נגר** - מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש.
- התכנית תכלול פתרון להשעיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ישולבו חיבורים לשביל האופניים העובר בפארק המסילה מצפון לפרויקט עבור גישה לכניסות המבנים ולחניות אופניים בקומת הקרקע.
- תכנון השצ"פ לחזית פארק המסילה יתייחס לתכנון הנופי המאושר וישמש כמעבר מגונן ומוצל לרחוב נחלת בנימין.

- חומרי הגמר בהם ייעשה שימוש בעבודות הפיתוח יתואמו עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע בעירייה לפני תחילת עבודות הבניה.
- מתקנים לשימוש הציבור (ספסלים, מתקני משחקים, בריכת נוי וכד') ופרטים אדריכליים בתחום השטחים הפתוחים יהיו בהתאם לחוק ולתקנים.
- לא יותרו מתקנים טכניים בתחום השטחים הפתוחים לרבות בתחום השפ"פ. מתקני בריכת הנוי יהיו מוצנעים, לא יהוו מכשול ויתואמו עם אגף שפ"ע בשלב היתר הבנייה.

2.3 רחובות

- א. המדרכות יכללו ריהוט ומתקני רחוב, ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים, עמודי חסימה, ועמודי תאורה. כל האלמנטים יתאימו לסטנדרט עיריית תל אביב.
- ב. הצבת ריהוט רחוב בזיקת ההנאה לציבור תפורט בהיתר הבניה. לאישור אדריכל העיר מיקום וסוג הריהוט.

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ו/או שיטת דירוג לבנייה ירוקה LEED, והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

3.1 דו"ח רוחות

- מבדיקת משטר הרוחות סביב הפרויקט עולה כי שטח פארק המסילה המתוכנן להבנות מצפון לפרויקט יהווה מעין מסדרון רוח באזור הסמוך לפרויקט (הרוחות המערביות והדרומיות הן המשפיעות ביותר). דבר זה ישפיע על השצ"פ שמצפון למבנה ועל הפינה הצפון מערבית של המבנה. רוחות דרומיות ודרום מערביות מתגברות לאורך השצ"פ שממערב למבנה ומשפיעות על אזור החזית המערבית.
- שילוב הצמחייה המתוכננת ע"פ תוכנית הפיתוח לאורך כל החזית הצפונית של הפרויקט ובשטח השצ"פ שממערב, מביא למיתון הרוחות ברוב אזורי השצ"פ.
- לאורך החזית הדרומית של המבנה מתוכננת קולונדה מקורה העוזרת למיתון רוחות. לא נמצאו חריגות לאורך חזית זו והכניסות ללובי המשרדים ולמסחר.
- מתוצאות הבדיקה זוהה אזור אחד (בפינה הצפון מערבית של המבנה) בו מתקיימות חריגות מהקריטריון הנדרש. כמו כן הודגמו רוחות חזקות באזור הכניסה לשטח המסחר בחזית המערבית.
- כדי לשפר את נוחות עוברי האורח ומשתמשי הפרויקט באזור שבו זוהתה החריגה, נבחנה אפשרות של הוספת גגון מעל אזור הכניסה למסחר בפינה הצפון מערבית. מהרצת המודל בתוספת הגגון עולה כי פתרון זה מחליש את הרוחות בנקודות בהן זוהתה חריגה ומוריד את מקדמי ההגברה. הרוחות המתקבלות בנקודות הבדיקה באזור הצפון מערבי של המבנה עומדות באחוז החריגה המותר המוגדר מקריטריון הנוחות והבטיחות.

3.2 דו"ח הצללות והעמדת המבנים

הצללת מבנים:

- התבצעה בדיקה של חשיפה לשמש חורפית של חזיתות וגגות הבניינים סביב הפרויקט על פי קריטריונים של ת"י 5281.
- מהבדיקה עולה כי חותם הצל של המבנה, חולף במהירות על פני המבנים בסביבה ואינו מהווה גורם המצל על מבנה כלשהו לאורך שעות. המבנים שחשיפתם לשמש תושפע ברמה הרבה ביותר הינם המבנים הסמוכים לפרויקט מצפון. אך גם עבורם המבנה שנבדק לא מפחית את שעות חשיפת הגגות לשמש מתחת לכמות הדרושה.
- נבחנה רמת קרינת השמש המתקבלת על חזיתות מבני הפרויקט והמבנים הסמוכים לפרויקט. מהבדיקה עולה כי הרוב המוחלט של חזיתות המבנים הסמוכים וכן חזיתות המגדל החדש עומדות בקריטריון חשיפת חזיתות לפי ת"י 5281.

הצללת המרחב הציבורי:

- נבחנה רמת ההצללה על המרחב הציבורי בעונת הקיץ בהתאם למסמך "הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי". שטח הפרויקט הפתוח חולק לאזורי שבילים ומעברים ולאזורים של רחבה עירונית.
 - מהבדיקה עולה כי הצללת המבנים הקיימים והמתוכננים בתוספת הפיתוח המתוכנן (עצים ופרגולה) מצלים את המרחב הציבורי ברמה מספקת עבור מרבית השעות והתאריכים שנבדקו. שטח המדרכה שמדרום לפרויקט ברחוב דרך יפו אינו עומד בדרישות ל 80% צל. בשטח המדרכה מתוכננים להשתל עצים ברצועת השירות על פי הנחיות העירייה במגבלות השטח האפשרי.
- מסקנות הדו"ח יוטמעו בתכנית בתאום עם האדריכל ואדריכלית הנוף.

3.3. דו"ח תרמי עקרוני

מסקנות דוח תרמי:

- הפרויקט יעמוד בדרישות הבידוד התרמי על פי ת"י 1045 עבור כל הרכיבים הנדרשים.
- תתבצע עבודה לאפיון הצללות ו/או זיגוג סלקטיבי על מנת שיעמוד בדרישות התקן עבור החזיתות המתוכננות.

3.4. ריצופים

גוון הריצוף יעמוד בדרישות ת"י 5281 ויהיו בעלי SRI בין 0.35 ל-0.55. כמו כן תיעשה נטיעת עצים וצמחייה נרחבת באזור הפיתוח.

3.5. סקר אנרגיה

תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה ביצוע סקר אנרגיה על פי הנחיות מהנדס העיר. תכנית העיצוב תפרט את אופן יישום תוצאות הסקר, כולל פתרונות לסוגי מתקני ייצור האנרגיה (כגון אנרגיה סולארית וקו-גנרציה), מיקומם ואופן חיבורם לתשתיות הנדרשות.

3.6. סקר גז

נדרש ביצוע סקר גז קרקע מקיף לבחינת מזהמים בקרקע ומיגון המבנים. בדיקת גזי הקרקע תבוצע גם בשטחים הציבוריים, ככל שיהיו, בשטח התוכנית ובכפוף להתחייבות היזם. לא ניתן לבצע את סקר גז הקרקע ללא הריסת המבנים בשטח האתר. לאחר הריסה לא תבוצע כל פעולה לצורך בניה עד לסיום חקירת הזיהום בגזי קרקע וקבלת אישור בכתב מטעם הרשות לאיכות הסביבה על סיום כל הפעולות הנדרשות בכל השטח.

3.7. שפילת מי תהום

נדרשת שפילת מי תהום. קבלת התייחסות רשות המים לשפילת מי תהום לאחר קבלת ממצאי סקר גז קרקע יהיה תנאי להיתר.

3.8. סקר אסבסט

נדרש ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה. הפינוי יבוצע על ידי קבלן אסבסט מורשה.

4. גמישות:

במסגרת בקשה להיתר בניה יותרו שינויים לא מהותיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, אשר לא יהוו שינוי לתכנית העיצוב והפיתוח.

5. תנאים לפתיחת בקשה להיתר/ בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה לשטחים הציבוריים הבנויים מול אגף נכסים.
3. הבטחת השתתפות היזמים למימון משימות פיתוח השצ"פ בתוואי רחוב גת רימון והמסילה המצוי בגבולות התוכנית.
4. אישור אגף שפ"ע לתכנון השטחים הפתוחים.
5. תיאום גופי המים בתחום השצ"פ והשפ"פ.
6. אישור אגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים.
7. קבלת התחייבות היזם לרישום זיקות הנאה למעבר הציבור.
8. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. דרישה זו תחול על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.
9. תיאום התכנון ואישורו ע"י הרשות המוסמכת להסעת המונים (נת"ע)
10. אישור ותאום הרשות לאיכות סביבה.
11. אישור ותיאום עם מי אביבים.
12. אישור משרד הבטחון ומנהל התעופה האזרחית.
13. תנאי לתחילת עבודות חתימה על הסכם תחזוקה לשפ"פ.
14. במרחב א': תנאי להוצאת היתר ותוספת זכויות מכוח התוכנית המאושרת תא/3419 יהיה תיאום מול מהנדס העיר ועידכון תוכנית עיצוב.
15. פרסום הקלה לבריכת שחייה על פי חוק.
16. אישור אגף נכסים לעניין גישה מכיוון השצ"פ ללובי מגורים/ שטח מסחרי.

6. תנאים לאכלוס:

1. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים, שצ"פ, שפ"פ ומדרכות גובלות יהווה תנאי לאכלוס.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה למעבר הציבור.

7. זמן ביצוע:

- אם תוך 4 שנים מיום מתן תוקף לתכנית עיצוב זו, לא הוצא היתר בניה על קרקעי, תתבטל תכנית עיצוב זו.

חו"ד צוות:

- צוות התכנון ואדריכל העיר ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי בכפוף להוראות המפורטות ולמילוי התנאים הבאים:
7. השלמת תאום פיתוח השטחים הפתוחים לרבות חיבור לפארק המסילה והרחובות הגובלים.
 8. השלמת תאום עיצוב חזיתות וחומרי גמר ובכלל זה מרפסות. הפחתת השימוש בזכוכית.
 9. סיום תיאום לעניין גובה קומת הקרקע והארקדה בפרט, גובה קומות המסד, מעקה גג המסד והמסד בכלל. בנוסף, סיום תיאום גובה המגדל, לרבות גובה קומה טיפוסית וגובה קומות טכניות.
 10. סיום תאום עם אחראי לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.
 11. סיום תאום תכנון מרתפי החנייה, בכלל זה הצדקת השימושים בשטחים השונים, התאמה להוראות התכנית הראשית, ולעניין גובה קומות המרתף לשם אפשרות הסבתם לעתיד לשימושים שאינם חנייה.
 12. השלמת תיאום השימוש הציבורי ומיקום השטחים הציבוריים.
 13. תיאום ואישור עם אגף נכסים.
 14. סיום תיאום מפלסי פיתוח וחיבור לפארק המסילה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-19'ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון:

רבקה פרחי: תוכנית עיצוב לתוכנית 3419 "מתחם ניבה", אושרה בשנת 2009. תוכנית איחוד וחלוקה אושרה בשנת 2014. התוכנית קובעת תוכנית עיצוב למתחמים א' וב' במתחם ב' תוספת של מגדל. הכל בהתאם למדיניות תקפה ובהתאמה למדיניות שתגיע לאישור הועדה בקרוב.

מנדי רוטברט ממשרד משה צור: מציג את התוכנית במצגת.
 משה צור: מיקום התכנית ברחוב יפו הוא מיקום לא שיגרתי ובדקנו בהתאם לדרישות מהנדס העיר את הבינוי המרקמי.
 מנדי ממשרד צור: זו תב"ע מאושרת ומדובר בתוכנית עיצוב, המיקום הייחודי בנקודה שמחברת את מתחם רוטשילד. מציג את תוכנית העיצוב במצגת.

מלי פולישוק: על כל המתחם יש 3 המתחמים כולם אותם בעלים?.

משה צור: בנינו פחות ממה שיכולנו לבנות.
 אודי: התוכנית הזו הגיעה עם כל מיני גישות. היום אנחנו רוצים לראות מה ניתן לאשר בכפוף לתוכנית המאושרת. הבקשה הזו מתייחסת לבנין החדש, אם הם יאשרו תבע נוספת וירצו לבנות תוספת אז תתלוו לזה תוכנית עיצוב נוספת. מה שמובא לאישור היום היא תוכנית עיצוב מתוקף התב"ע שאושרה ואיתה ימשיכו להיתר בניה.

מלי פולישוק: אותו שפ"פ מה גדול?

משה צור: כרגע אנחנו לא מבקשים שום דבר לגביו

מנדי: כרגע ישאר 1.4 דונם

רבקה פרחי: לעומת 420 מ"ר סטטורי. הם הגדילו אותו.

אסף הראל: בנוגע לקולונדה.

רבקה: התב"ע דורשת אותה אבל אנחנו רוצים לבטל אותה, לכן ככל שתקודם תוכנית עתידית אנחנו נבקש לבטל אותה.

משה צור: בנתיים רוצים להתחיל לבנות שהוא יתאים לתב"ע החדשה שתאושר ותואמת את התבע הקיימת. התכנית הזו נמצאת שנים והמהלך נראה מורכב כי מצד אחד היזם רוצה לבנות ומצד שני כולם רוצים לאשר תב"ע חדשה. בנינו תוכנית שמגבילה אותנו לבנות פחות ממה שאפשר לממש את התב"ע כפי שהיא כדי לאפשר תוכנית אם התבע תאושר. הנושא הוא לאשר את תוכנית העיצוב לבנין הזה וניסנו להיות מאוד יסודיים.

אסף הראל: יש לי קושי עם התב"ע התכנון פוגע בעיצוב של הבניה. הדבר בעיניי עושה נזק לעתיד אני מעדיף לחכות לתב"ע עתידית. כיוון שאני מתנגד לקולונדה על קומת הקרקע לובי מגורים גדול מידי ולא צריך מקום ללובי מגורים.

משה צור: העיריה רוצה לובי ציבורי נפרד. אפשר לקצר את לובי המגורים ולהרחיב את השטח המסחרי.

אסף הראל: למה כתוב שהכניסה המסחר דרך השצ"פ תהיה במידת האפשר למה זה לא מוחלט?

מנדי : יש לכם קושי לאפשר כניסות למגרשים פרטים דרך שצ"פים ולכן אנחנו נכנסים דרך המגרש שלנו גם למגורים וגם למסחר.

אודי כרמלי : אי אפשר לאכוף כניסה למגרש פרטי משצ"פ. החלופה שמציעים היא ישימה.

רבקה פרחי : השפ"פ יהפוך להיות שב"צ (בתכנית עתידית) ונשאר חלק בתחום המגרש עם זיקת הנאה.

אסף הראל : למה הכניסה לחניה דרך רח' ראשי כמו יפו, ועם ההסבר רק מצדיק שהתב"ע הנוכחית לא טובה לאזור. בנוסף המבנה הנמוך לא ברור איך הוא מתכתבת עם האזור.

משה צור : קשה למצוא מכנה משותף ברח' ביפו וניסנו לשחזר את רוח המבנים. אחרי חלופות שעברנו לטעמנו זיקקונו למשהו שמתמצת את הדופן האורבנית של הצד הצפוני של דרך יפו. מעל זה יש מגדל עדכני שהוא בנסיגה גדולה מאוד.

אסף הראל : אני חושב שאפשר יותר בתכנון העיצוב.

ליאור שפירא : המרחב הציבורי שתוכנן כאן היה טוב. יחד עם זאת אנחנו רואים שיכפול של העבודות שלך אולם כמדיניות עירונית אנחנו רוצים להפסיק עם מגדלים עם זכויות ורוצים לחזור קצת אחורה ולא רוצים לאשר מגדלים שנראים ככה. אנחנו רוצים מגדלים מלבנים יותר עם אבן ופחות עם זכויות.

משה צור : מבקש לאשר את הבנין עד הגובה של המסד התחתון ועם לא תאושר התבע נבוא עם החלק העליון.

ליאור שפירא : אנחנו לא נאשר את הבנין כרגע הדרג הפוליטי שהתחייב לתושבים ולכן אנחנו לא נאשר את זה כפי שזה כך.

משה צור : המגרש נקנה עם תב"ע בתוקף שהיה נראה שאפשר לבנות אותה. האם תואילו לאפשר הוצאת היתר לאישור לבניית מרתפים?

ליאור : נעשה דיון פנימי ונראה איך זה עומד עם מה שאמרת פה.

משה צור : בניית המרתפים יקל על רוע הגזירה.

יוסי תורגמן- היזם אייבוקס : בשנתיים האחרונות אנחנו מתכננים את הבנין הזה לפי האופי שהיה כתוב. אין לנו שום ידיעה שיהיה תב"ע אחרת. באנו לאשר תוכנית עיצוב לפי מה שהיה עד עכשיו ותוכנית העיצוב זה מה שנסגר עם הצוות, ופתאם להגיד שלא מאשרים את העיצוב זה קצת לא בסנכרון עם מה שסוכם עם הצוות ומה"ע. השאלה מה תואם את התב"ע לגבי תוכנית העיצוב.

ליאור שפירא : עיצוב זה עיצוב אנחנו בוחרים לפי איך שהעיר שלנו תראה. זה מה שהוחלט בדרג הפוליטי. נעשה מאמץ לאשר את ענין המרתפים אם זה לא נוגד את המדיניות.

דיון פנימי:

ליאור אורלי אראל : בנוגע לאישור בניה ודיפון המרתפים ישנה בעיה מאחר ושלא יודעים איך הבנין ממוקם במגרש אי אפשר לאשר את המרתפים ואם נרצה משהו לשנות לא נוכל. אם מפלס הרחוב מקובל עליכם אנחנו יודעים איפה הכניסות והיציאות אז אפשר לאפשר בניה ודיפון.

אופירה יוחנן וולק : איך אתם רואים שזה מתכתב עם שאר הרחוב אפילו החלק התחתון של המגדל?

ליאור שפירא : אני מציע שתשקלו את זה בעצמכם ותתנו לנו החלטה מוסכמת ונעלה זאת שוב בועדה הבאה.

בישיבתה מספר 0018-19' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה החליטה :

לאחר שמיעת והצגת המצגת לענין תוכנית העיצוב והדיון שהתנהל בועדה. הועדה החליטה לא לאשר את תוכנית העיצוב במתכונה כפי שהיא כרגע, בין היתר ענין חיפוי הזכויות וזויות במגדל כפי שהוצגו במצגת. על כן הועדה מבקשת לקבל חלופה עיצובית חדשה לכל הפרויקט.

בעקבות החלטת הועדה פנו המבקשים בבקשה לאפשר הוצאת היתר לדיפון וחפירה, ענין זה יובא לשיקול דעתו של מהנדס העיר.

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

בישיבתה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב האדריכלית.

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