

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

פרוטוקול החלטות מספר 20-0023
ט"ז כסלו תשפ"א 02/12/2020 09:00 - 13:00

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

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	השתתפו ה"ה :
מ"מ וסגנית ראש העירייה	אופירה יוחנן וולק	
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה	שפירא ליאור	
חברת מועצה	נורי מאיה	
חבר מועצה	אלקבץ רועי	
סגנית ראש העירייה	ברנד פרנק ציפי	
סגנית ראש העירייה	אריאלי חן	
חבר מועצה	זבולון אלחנן	
סגן ראש העירייה	לדיאנסקי ראובן עו"ד	
סגן ראש העירייה	הראל אסף	
מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר'	נכחו ה"ה :
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר	אורלי אראל	
שמאית הועדה המקומית	אילנית לוזון שגב	
עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה	עו"ד פרדי בן צור	
מנהל תחום מקרקעין	דני ארצי	
מ. מח' תכנון יפו והדרום	אירית סייג-אוריון, אדר'	
מ. מח' תכנון מרכז	לריסה קופמן, אדר'	
מ. מח' תכנון מזרח	איל רונן	
מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי	אלון סיגלר	
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אלה דוידוף	
רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי	אירינה זילברמן	
רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי	אירית לבהר גבאי	
חברת מועצה	קשת שולה	
ארגון הקבלנים	אלי יהל	משקיפים
נציג רשות מקרקעי ישראל	עמי אלמוג	
משרד האוצר	מלי פולישוק, עו"ד	

**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 20-0023
ט"ז כסלו תשפ"א 02/12/2020 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 20-0021 מיום 18/11/2020
1.	1		הפקעה חלק מחלקות 63,71 ו-80 בגוש 6970 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3		חלק מחלקה 14 בגוש 7055 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	5		פינסקר 6 - ביטול הפקעה והגדרת מגרש חדש דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה
4.	7	507-0623108	דפנה ארלוזורוב מתחם 6 דיון בהתנגדויות
5.	14		מדיניות לח"י-בר לב דיון באישור מדיניות
6.	27	507-0365191	התחדשות עירונית שדרות ירושלים 203,205,207 דיון בהפקדה
7.	39		שד"ל יבנה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	57		סלונקי 17 דיון נוסף
9.	73	507-0406959	תבואות הארץ דיון בהפקדה
10.	83	507-0706978	המשתלה דרום מערב דיון פנימי לאחר סיור במקום

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – שטח בייעוד דרך בקריית שלום

מיקום:

דרומית לקבוץ גלויות, בין קרית שלום במזרח לכנסייה הרוסית וביה"ס לטבע במערב.

תשריט מפת הסביבה :



תשריט הפקעה על רקע תצ"א :



גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
שטח תפוס – חצר מתוחמת המיועדת לפינוי הצמודה מצפון למבנה המיועד אף הוא לפינוי בתחום חלקת מגורים פרטית.	דרך מוצעת	88	1400.00	פרטיים	63	6970
		403	500.00	פרטיים	71	6970
		181	2118.00	עיריית תל-אביב – יפו (הפקעת חזקה)	80	6970

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י: תב"ע 2494/1 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 6314 מיום 03/11/2011 ו' חשון תשע"ב

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 63, 71, 80 בגוש 6970 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

בישיבתה מספר 0023-20 מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקות 63, 71, 80 בגוש 6970 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

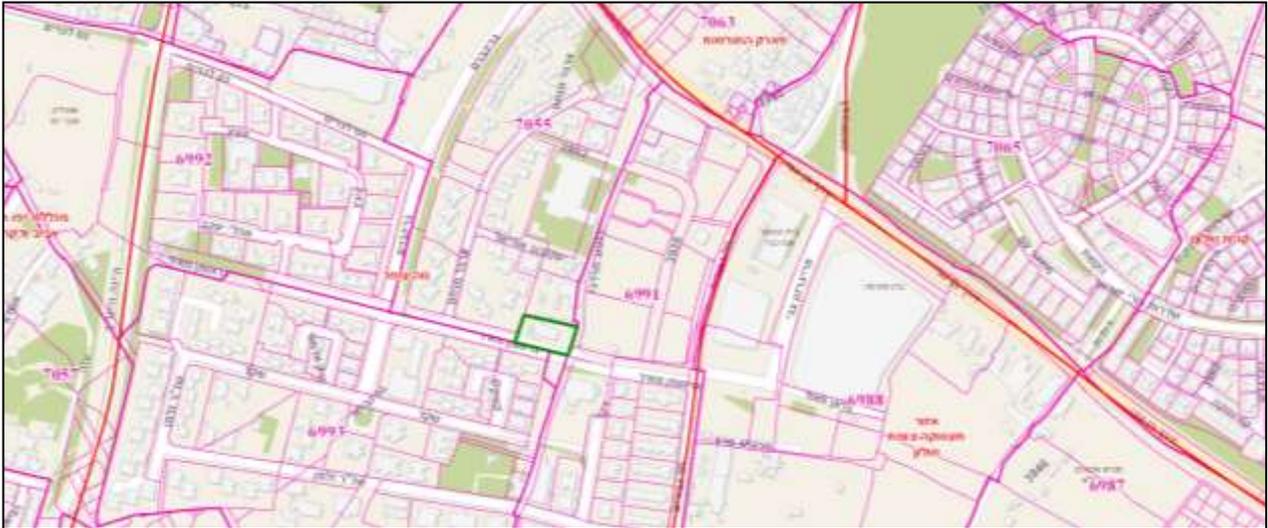
משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה 02/12/2020
7055 - חלק מחלקה 14 בגוש מ7055 דיון בהפקעה - דיון רגיל	2 - - 0023-20

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

כתובת: רח' מאיר גרוסמן 14 מתחם הגדנ"ע, שכונת נווה עופר

תרשים סביבה:



מפת הפקעה על רקע יעודי קרקע:



מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי	מבנים ומוסדות ציבור דרך	2,549 (כולל הפקעת עבר בשטח 750 מ"ר)	6,733	מדינת ישראל עיריית ת"א	14	7055

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור ודרך עפ"י :
תב"ע 2659 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4765 מיום 09/06/1999 כ"ה סיון תשנ"ט

מצב חוקי :

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

חו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 14 בגוש 7055 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 0023-20 מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

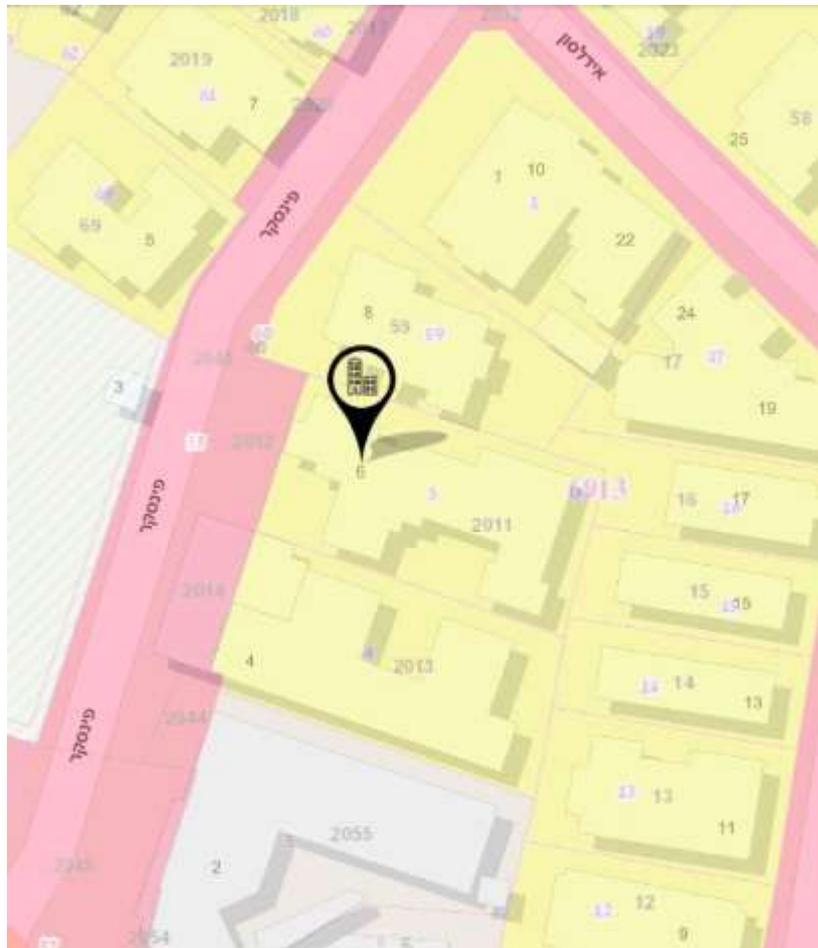
לאשר להפקיע חלק מחלקה 14 בגוש 7055 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
- פינסקר 6 - ביטול הפקעה והגדרת מגרש חדש	02/12/2020
דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה	3 - - '20-0023

מטרת הבקשה :
הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה.

מיקום : פינסקר 6



גושים וחלקות בתכנית :

מצב השטח בפועל	ההפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
תפוס על ידי מבנה לשימור, חצר, צמחיה וגדר המבנה לשימור.	דרך מוצעת	170	1047	פרטית	3	6913

שטח הקרקע :
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע :
ראה הטבלה לעיל.

בעלות :
ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל :
ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת בהתאם להוראות תכנית 670 .
פינסקר 6 הינו מבנה מגורים שהוכרז לשימור במסגרת תוכנית השימור תא2650 ב .
המבנה ממוקם בלב אזור ההכרזה כחלק מרצף מבנים לשימור הטובלים בחצרות מגוננות. מבנה המגורים מוגבה ממפלס הרחוב, מתוכנן במרכז המגרש ובקדמתו חצר רחבה עם עצים בעלי ערכים לשימור. החצרות הקדמיות ועמן רצף הגדרות בחזיתות המבנים הינם חלק אינטגרלי מערכי הנוף והמקום של העיר, ומיטיבים עם הולכי הרגל ברחובות העיר.

שטח ההפקעה עפ"י תכנית 670 הינו 170 מ"ר.
בהתאם להוראות סעיף 11.1 בתוכנית תא2650' המאושרת, שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבוטלו ויחזרו לייעודם המקורי.

מחלקת שימור ממליצה לבטל את כל שטח ההפקעה (170 מ"ר) ולהמשיך את רצף הבינוי הקיים המאפיין את חלקו הדרומי של רחוב פינסקר בו ניכרים המבנים ההיסטוריים המשומרים והחצרות המגוננות המקיפות אותם בהתאם לערכים באזור זה. יש לשמר את 2 עצי הפיקוס בחזית המגרש וכן לשחזר את הגדר שהייתה במקור.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוטל במלואה על פי סעיף 11.1 לתוכנית השימור תא2650'.
גבולות המגרש יוגדרו על פי החלטת הועדה המקומית, לאחר ביטול ההפקעה.

חוו"ד השימור:

ממליצים לאשר את ביטול ההפקעה במלואה ולהגדיר את שטח המגרש בהתאם.
יש לשמר את 2 עצי הפיקוס בחזית המגרש.
רוחב המדרכה הקיים יוותר אחרי ביטול ההפקעה - 2.3 מטר.
יש לשחזר את הגדר בעת שימור ושיפוץ המבנה. גדר זו היא בהמשך לגדר הקיימת בפינסקר 4 שהינו גם כן מבנה לשימור.

בישיבתה מספר 0023-20' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את ביטול ההפקעה במלואה ולהגדיר את שטח המגרש בהתאם.
יש לשמר את 2 עצי הפיקוס בחזית המגרש.
רוחב המדרכה הקיים יוותר אחרי ביטול ההפקעה - 2.3 מטר.
יש לשחזר את הגדר בעת שימור ושיפוץ המבנה. גדר זו היא בהמשך לגדר הקיימת בפינסקר 4 שהינו גם כן מבנה לשימור.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי

מדיניות קיימת :
פיתוח והתחדשות במתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר במתכונת של "פינוי- בינוי" ע"פ תכנית מאושרת
תא/3885.
מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/3885 "מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר"
יעוד קיים : מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, "אזור מגורים בבניה רבת קומות"
ע"פ תכנית מתאר תא/5000.

שטח התכנון : 4.03 דונם
זכויות בניה : עפ"י תכנית מאושרת.

מצב תכנוני מוצע :

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לשטח הכלול בתא שטח 502 כהגדרתו בתכנית תא/3885
המהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון
המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.
כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.

מטרת הוראות התכנית ועיקריה

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים בתכנית זו (מתחם
6) לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון
והבנייה בכפוף לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה. כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות
הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד', שצ"פ ודרך מאושרת : זכויות והוראות תכנית תא/3885 תחולנה על תכנית זו.

נתונים כמותיים :

מגורים ד' :	4.033 ד'
שטח ציבורי פתוח :	0.871 ד'
דרך מאושרת :	1.301 ד'
דרך מוצעת	1330.5 ד'
סה"כ :	<u>6.747.25 ד'</u>

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

זכויות בניה- עפ"י התכנית התקפה
מגורים ומסחר : 21,852 מ"ר עיקרי כולל מרפסות +8,128 מ"ר
שטחי ציבור : 300 מ"ר עיקרי +105 מ"ר שרות
יח"ד : 208
צפיפות : 50 יח"ד נטו
מספר קומות : מגדל-ק. קרקע+25 קומות (106 מ'), בניה מרקמית 6 קומות (28 מ')
תכסית : 50%
קווי בניין : קו בניין קדמי לדרך נמיר או ארלוזורוב : 0
קו בניין צידי (ימני) : 3 מ'
קו בניין צידי (שמאלי) : 3 מ'
קו בניין לרחוב דפנה והמשכו : 3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

1. אישור לוח הקצאות וטבלת איזון שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לפי סעיף 62א (א) ס"ק 1.
2. כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכנית תא/ 3885 - מתחם דפנה - ארלוזורוב-נמיר תל אביב.

תחבורה, תנועה, תשתיות : לא רלוונטי

עיצוב : ללא בהתאם לתכנית העיצוב הכוללת למתחם שאושרה בוועדה המקומית

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט : לא רלוונטי

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק) :
התקיים בתכנית הראשית לפיכך לא נידרש בשלב זה
זמן ביצוע: מיידי

חוו"ד צוות ומנהל תחום מקרקעין :

לאור העובדה שהתכנית הינה פועל יוצא של התכנית הראית שקודמה ע"י הוועדה וכי היקף ההסכמות עומד על יותר מ-50% , ממליצים שהוועדה תצטרף כיוזמת התכנית ולהפקיד את התכנית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

שם התכנית		מספר התכנית	
שם התכנית		507-0623108	
מגיש התכנית		שם התכנית	
אגודת ישראל יזמות ותשקעות בע"מ ע"י אדם שפרוץ מייצג בא כוח ועדה מקומית לתכנון ובנייה		מתחם דפנה איחוד וחלוקה מתחם 6	
עורך התכנית		עצמאית	
אדריכל משה צוי		<input type="checkbox"/>	
זיהוי הרשות והועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמה)		<input type="checkbox"/> עצמאית	
<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות			
שם הרשות (בחלק התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח חתכנית	
<input type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> אין	
גורם 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 לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
שימושי בסעיף 106 בפקודת התכנון והבנייה (מס' 62א/77)			
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.			
שימוש בתוכנית המפורטת		מנהות הסעיף	
סעיף קטן (א1)		מנהות הסעיף	
סעיף קטן (א1)		מנהות הסעיף	
איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד		איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	
תא/3885		תא/3885	

תצהיר חתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את החיזוק) כמסומן בסעיף 106 בפקודת התכנון והבנייה.			
מחתימי הוועדה			
שם וזמן משמחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי אורי	01484977	[חתימה]	18.2.2020
מחתימי היועץ המשפטי להעדה			
שם וזמן משמחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אונו,	2438976-9	[חתימה]	18.2.2020

ת.ז. 2017

השקפים
נבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
חוות תכנון

חווי"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/02/2020
חווי"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/02/2020

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

ראובן לדיאנסקי : לגבי מי נגר יש בדיקת גזי קרקע שצריכה להיעשות שם ויש לזה השלכות על מי נגר בקרקע.

גילה גינסברג : במגרשים יש הפקעות של סדר גודל 40% לטובת שצ"פ אורכי ברחוב דפנה ויש שצ"פים שמפרידים בין מתחמי המימוש המהווים אזורי חלחול . מעבר לכך - יבדק.

ראובן לדיאנסקי : אז בבקשה להעביר אלי את הבדיקה, תבדקו את הנושא של גזי קרקע אם הבדיקה תראה שאין מקום למי נגר יתכן שיצטרכו למצוא חלופה למי נגר בגגות או במקומות אחרים.

בישיבתה מספר 20-0003 מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית ולאשר כי הוועדה תצטרף כיוזמת התכנית

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

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8926 בעמוד 6671 בתאריך 18/06/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

26/06/2020 מעריב הבוקר

25/06/2020 מעריב

26/06/2020 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

דרך מנחם בגין 7 רמת גן 5268102

עו"ד דינה יהב

המלצה	מענה	טענה	המתנגד	
לדחות את ההתנגדות	<p>הטיעון בהתנגדות כפי שמשקף בסעיף 9 לשומת המתנגדים עוסק בדרך קביעת החלק היחסי במצב הקיים בתחום התכנית.</p> <p>תקן 15 של מועצת השמאים קובע בסעיף 8.1 כי יש לשום את הנכסים הקיימים בהפרדה בין הקרקע לבנוי. עמדת שמאי התכנית הינה כי מאחר ועל החלקות מבני שיכון ותיקים מזה עשרות שנים אין ליתרת זכויות הבניה השפעה על שווי הנכסים. עמדת המתנגדים אינה תואמת לכוונת התקן השמאי ובמיוחד אינה מתאימה לפרויקט פינוי בינוי. ידוע ומקובל כי בפרויקטים כאלה התמורה אותה מקבלים הדיירים הינה ביחס לפרמטר עיקרי אחד והוא שטח הדירה הקיימת והחלקים ברכוש המשותף שקובע את שווי היחסי של כל בעל בתכנית ובוודאי שאינה מושפעת מגודל החצר המשותפת של מבנה המגורים. לפיכך, נמצא כי הדרך הנכונה לשום את זכויות הדיירים במצב הקיים הינו כקרקע ריקה ועל בסיס הבנוי בפועל כך שליתרת זכויות בניה שלא מומשו לא ניתן ערך נוסף. דרך חישוב השווי נבדקה ע"י שמאי מתחום מקרקעין ונמצאה כנכונה ומוצדקת ולכן גם אין פגיעה בבעלי חלקות 238-239</p>	<p>טבלת האיזון השמאית לא התייחסה לחלקה כפנויה וריקה ולא נישומה על פי זכויות הבניה האפשריות למימוש במידה ולא היה כל מבנה על החלקה.</p> <p>בהתאם השומה השפיעה בצורה מוטעית גם על השוויים היחסיים של החלקות. וגרמה לפגיעה בחלקות 238-239.</p>	<p>בעלי זכויות ע"י עו"ד דינה יהב באמצעות שמאי מקרקעין רפאל קונפורטי</p>	1
לדחות את ההתנגדות	<p>חלקה 392 הכלולה כאמור בתחום לאיחוד וחלוקה בבעלות עיריית תל אביב נרשמה "מתחת לקו" ואינה משתתפת באיזונים. הקצאות עבור הרשות המקומית, בתחום תא שטח 101 שייעודו למגורים, הינה הקצאה</p>	<p>לעיריית תל אביב הוקצו זכויות למגורים בגין חלקה 392 בניגוד לכוונת התוכנית והוראות תקן 15.</p>		2

	עבור העירייה מתייחסת לשטח ציבורי בלבד, כאמור בהערה הכלולה בטבלת ההקצאות ובהתאם כל זכויות הבניה למגורים במתחם מוקצים לדיירים בלבד.			
לדחות את ההתנגדות	במצב הקיים שלושה מבני שיכון בבניה ותיקה הבנויים בסמיכות זה לזה. לכל המבנים גישה מכיוון רחוב דפנה. אין הבדלים מהותיים במרכיבים המשפיעים על שווי הנכס כגון - נגישות, נוף, או קירבה למקורות רעש וזיהום ולמבנים ציבוריים.	יש להביא בחשבון התאמות שווי בגין מיקום החלקות הקיימות.		3
לדחות את ההתנגדות	נושא שלמות ההקצאה במגרשים המוצעים בטבלת האיזון נבדק ונמצא תקין	יש לדייק את החלק המוקצה של כל אחד מבעלי הזכויות כך שסה"כ ההקצאות יסתכמו ל- 100%		4

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית .

בישיבתה מספר 0023-20'ב' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית .

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי

צוות התכנון בראשות מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר:

1. תכנון ואדריכלות - הפלטפורמה העירונית
2. יועצי תנועה - דגש הנדסה
3. יועצים חברתיים ושיתוף ציבור - ענת ברקאי נבו
4. יועצים אקלימיים- יוזמות למען הסביבה
5. יועץ כלכלה- רן חקלאי

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל:

דרך בר-לב והמשכה דרך לח"י (461) משמשת כאחד מארבעה צירי מזרח-מערב החוצים את המטרופולין ומהווים כניסה לעיר ת"א-יפו. דרך זו מוגדרת ע"פ תמ"א 3 כדרך גישה באינטנסיביות הנמוכה ביותר. לצד זאת, היא מקשרת בין צירי האורך החשובים של מישור החוף - כביש 40, כביש 4 ונתיבי איילון.

דרך בר-לב – לח"י חוצה את חלקו הדרומי של רובע 9 ומקשרת בין גבולה המזרחי והדרומי של תל אביב-יפו למערבה. בעשותה כן, מפרידה הדרך בין שכונות דופן הפארק (ידידיה, ליבנה, הארגזים, עזרא) לשאר הרובע.

הדרך גובלת בתשע שכונות בעלות אופי מובחן, אשר הוקמו בחלקן עבור מפוני כפר סלמה. כל אחת משכונות אלה מתייחסת לציר באופן שונה. כל אחת מהשכונות היא בעלת התנהלות וארגון פנימי שאינו מתייחס לדרך כרחוב עירוני אלא כמפגע. לאורך הדרך קיימים מקבצים הכוללים בניה בלתי מוסדרת וזאת לצד מרחבים מוסדרים.

הדרך מאופיינת בתנועה רבה של יוממים, המסתמכים בעיקר על רכבים פרטיים, ומגיעים אל העיר בשעות הבוקר, ויוצאים בשעות הצהריים והערב. תנועת הולכי הרגל של תושבי האזור החוצה את הדרך והתנועה לאורכה דלה, בין היתר לאור העדפה ברורה של רכב ממונע על פני יתר המשתמשים, חוסר ברציפות המאפשרת הליכתיות והקושי בחצייה של כביש סואן.

הדרך משתנה לאורכה: חלקה המזרחי של הדרך רחב באופן יחסי, בעל 2-3 נתיבי תנועה לכיוון ומפרדה רחבה, לצד זאת הוא מרובה רמזורים, מעברי חציה ומדרכות רחבות. למעט שכונת ידידיה ומקבצי בנייה בלתי מוסדרת, הבנייה לאורכו מאופיינת במבנים טוריים ומבנים מטיפוס H שנבנו לאורך שנות ה-60 ואילך, ומפנים עורף כלפי הדרך. הגישה אליהם בעיקרה מתבצעת מתוך חצרות ורחובות שכונתיים פנימיים.

חלקה המערבי של הדרך (רחוב לח"י) הוא צר יותר, בעל 2 נתיבי תנועה רכבית לכל כיוון, דל בחציות ורמזורים ומאופיין במפרדה צרה. בשל הקירבה לאיילון מקטע זה עמוס ופקוק יותר, והצמצום בזכות הדרך אשר מתבטא גם ברוחב המדרכות, מייצר מקטע מהיר יחסית שאינו מעודד הליכה וחצייה ואף מייצר סיטואציות שאינן בטיחותיות. הבנייה לאורך רחוב הלח"י היא בנייה נמוכה ברובה, כאשר הדופן הצפונית משמשת למבני מגורים ומעט מסחר, הבנויים בקו 0 לרחוב ובתכסית גבוהה. הדופן הדרומית משמשת למבני תעשייה, שטחי ציבור ומגורים והיא מרווחת יותר.

הדרך לרוב אורכה אינה מעודדת הליכה, וקיים בה שינוי ונתק משמעותי בין הדופן הצפונית לדרומית. ניתוק זה מפריד את השכונות הצפוניות משטחי הפארק ומנתק את השכונות הדרומיות מיתר חלקי העיר. הדרך נעדרת שבילי אופניים ושבילי הליכה רציפים, המייצרים איזור שאינו נגיש לעיר. כמו כן, האיזור סובל מבעיות תשתיות והצפות.

מדיניות קיימת:

תא/5000 מגדירה את דרך לחיי ודרך בר-לב כרחוב עירוני, כאשר רחוב לחיי הוא ציר מעורב אשר בקומת הקרקע נקבעה חזית מסחרית ובשאר הקומות יותרו שימושים מעורבים הכוללים בין השאר מגורים ומשרדים.

התכנית מגדירה את רוב האיזור שסביב ולאורך רחוב בר-לב כמתחם להתחדשות עירונית. מבחינת נפחי בנייה המתאפשרים בתכנית המתאר - הדופן הדרומית מוגדרת כאינטנסיבית יותר, כאשר הבנייה הגבוהה מתרכזת במרכז הדרך. לעומתה הדופן הצפונית מוגדרת כנמוכה יותר, בעוד הבנייה הגבוהה מתרכזת בקצוות הדרך.

תכנית המתאר מגדירה שלושה צירים ירוקים החוצים את הדרך מצפון לדרום (אונטרמן-בירנית ובעז- שתולים) השואפים להבטיח רצועה נופית ברוחב שלא יפחת מ-20 מ'.

הגדרת האזור כמיועד להתחדשות עירונית והבנייה הבלתי מוסדרת, מאפשרת הנחיית יוזמות רבות לאורך הדרך. חלקן מציעות תכנון החורג מהקיים ומהריקמתי הן מבחינת הבינוי והן מבחינת היחס לדרך עצמה. לצד יוזמות אלה, מתוכנן קידומה של תשתית תחבורה ציבורית מהירה ("מהיר לעיר") אשר תגדיר נת"צים ושבילי אופניים בתחום הדרך.

תכניות תקפות:**תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:**

- תמ"א 38 על שינוייה
- תמ"א 3 - דרכים
- תמ"מ 5- מגדירה את עיקר השטחים סביב הציר כ"איזור עירוני בדגש מגורים", פארק דרום מוגדר כ"פארק מטרופוליני" ומשולש לדוויפול מוגדר כ"איזור מע"ר מטרופוליני"
- תמ"מ 3/5- פארק איילון
- תג"פ 606- תכנית אב לתנועה פארק איילון
- פרויקט אופני דן

תכניות כלל עירוניות רלוונטיות:

תא/5000, תא/ג/1, תא/ג/3, ע/1, תא/צ/1

תכניות לאורך הרחוב:**מסמכי מדיניות:**

- מדיניות שכונת כפיר (בתכנון)
- מדיניות שכונת לבנה (בתכנון)
- מדיניות דופן כפר שלם (בתכנון)

תכניות מפורטות:

- תכנית 460 אדמות כפר שלם
- תכנית במתווה רה-פרצלציה בשכונת התקווה ושכונת עזרא
- תא 4010 (2016)
- תכנית מפורטת מס' 2215 א/1- הגדלת צפיפות שכונת התקווה (1998)
- תכנית מפורטת מס' 2646- כפר שלם (1996)
- תכנית מתאר מס' 2620- שכונת הארגזים (1996)
- תכנית מתאר מקומית מס' 1358 ד'- פארק דרום (1994)
- תכנית מפורטת מס' 2588- הרחבת דיור שכונת כפיר (1994)
- תכנית מתאר מקומית מס' 2390- תכנית מתאר מקומית כפיר מזרח (1993)
- תכנית מפורטת מס' 2579- שכונת לבנה מערב (1993)
- תכנית מתאר מס' 2215- שיקום שכונת התקווה (1992)
- תכנית מפורטת מס' 2522- שכי לבנה מזרח (1992)
- תכנית מתאר מקומית מס' 2215 ג'- שיקום שכונת עזרא (1991)

- תגפ/ 577- איחוד וחלוקה שכונת ידידיה (1990)
- תכנית מפורטת מס' 2340- שכונת לבנה (1987)
- תכנית מפורטת מס' 2361- נוה אליעזר (1986)
- תכנית מפורטת מס' 1790- רפרצלציה אדמות כפר שלם (1985)
- לבנה מערב תא/מק/4388 (2020)

תכניות מקודמות:

- תמ"א 42- תכנית תחבורה יבשתית (מופקדת)
- תא 4317- מרחב תכנון שלהבת (לקראת דיון בהתנגדויות)
- הארגזים צפון (בתכנון)
- משה דיין מזרח (בתכנון)
- ברלב 104-106 (בתכנון)
- בושם גביזון (בתכנון)
- דרום ניר אביב (בתכנון)
- תכנית "מהיר לעיר"
- בחינת תכנון להסדרת שטחי הפארק

חזון:

יצירת "רחוב מטרופוליני" – רחוב המאופיין בשהייה מקומית במרחב הדרך וחצייתו, על פני הליכה רציפה לאורכו ותנועה אורכית זורמת.

ניסוח מחדש של יחסי הגומלין שבין הדרך המטרופולינית והמהירה לבין דופן השכונה ע"י הצעה של היררכיה חדשה המתבססת על התנועה החוצה, המחזקת את הקשר בין צפון רובע 9 לשכונות דופן הפארק ותורמת למיתון התנועה המטרופולינית. כל זאת תוך שמירה על ייחודיות הארגון המרחבי השכונתי ותוך יצירת רחוב עירוני.

* יש להבהיר כי הקושי ביצירת רחוב עירוני בדומה לרחובות עירוניים ברחבי העיר נובע מתפקידה החשוב של הדרך בהזרמת התנועה ממזרח (כביש 461). נוסף על כך, ריבוי המרקמים השכונתיים לאורך הדרך מחייבת יצירת רחוב עירוני מסוג שונה המתמודד עם מאפיינים אלה, כמוצע במדיניות זו.

מטרות:

- הפיכת המרחב מציר תנועה ממונעת ל-רחוב מטרופוליני המאפשר שילוב תנועה ושהייה ותואם את צורכי תושבי העיר והשכונות הסמוכות, הולכי הרגל, רוכבי האופניים והתנועה הרכובה.
- חיבור שכונות דופן הפארק הדרומיות לשאר מרחבי רובע 9 תוך חיזוק הקשרים צפון-דרום לאורכו של הרחוב. קישוריות מוצעת זו תביא לחיבור שכונות הרובע והעיר ככלל לפארק מנחם בגין הסמוך.
- עידוד חציה ושהייה במרחבים המעודדים זאת לאורך הדרך.
- יצירת שפת רחוב מובחנת תוך שמירה על הייחודיות השכונתית המשתנה.
- יצירת תמהיל שימושים מגוון ואפיונו בהנחיות בניוי.
- ניסוח מוקדים עירוניים משמעותיים: ממזרח צומת הטייסים וממערב לודוויפול, באמצעות יצירת מרכזי תעסוקה ותחבורה.
- יצירת ארגז כלים ע"י שימוש בעקרונות מטרופוליניים (רציפות), עירוניים (כיווניות) ושכונתיים (שהייה), כמפורט להלן:

כלים תכנוניים:

1. הגדרת צירים ירוקים עירוניים- התכנית מגדירה צירים ירוקים חדשים הנעים בכיוון צפון-דרום, בנוסף לצירים הירוקים שקבעה תכנית המתאר תא/5000. מטרת הצירים הירוקים לייצר חיבוריות צפון-דרום ולחזק את הקישוריות לפארק דרום.

2. מרחבי חצייה ושהייה- יצירת מרחבים המעודדים חצייה של דרך לח"י ודרך בר-לב באמצעות הפיכתם למוקדי שהייה לאורך הדרך וליוויים בשימושים ובינוי תומך. מרחבים אלה יוגדרו במפגשים בין הצירים הירוקים הנעים צפון-דרום לבין הדרך.
3. בינוי - יצירת מוקדי בנייה אינטנסיבית ככלי ליצירת אורייטנציה לאורך הדרך וכן יצירת דופן עירונית מתונה, פעילה ומלוות רחוב.
4. שימושים - קביעת מנעד שימושים ציבוריים, בעלי אופי ציבורי ומסחריים לאורך הדרך המאפשרים גמישות בהתפתחות רחוב המשנה את אופיו לאורך פרק זמן ממושך.
5. זכות הדרך - קביעת זכות דרך מינימלית מתאימה ואחידה לאורך הדרך וכן זיקות הנאה עד לקירות המבנים ליצירת מרחב רציף לשימוש הציבור.
6. המלצה על רצועות לתשתיות הכוללות נטיעות ואמצעים לניהול מי נגר.

א. בינוי:

חנת הרחוב - חנת הרחוב הבסיסי זהה מצומת הטייסים ועד רחוב קהילת מקסיקו:

- רוחב זכות הדרך לא תפחת מ- 28 מ' וקו הבניין כלפי הדרך לא יפחת מ-5 מ' בזיקת הנאה עד לחזית המבנים.
- גובה קומת קרקע בגובה 6 מ' ו/או בהתאם לתכניות העירוניות שאינה מיועדת למגורים.
- דופן דרומית: מדרכה ברוחב 8 מ' (מתוכם 5 מ' בזיקת הנאה) אשר תכלול רצועת צמחיה ושיבה בצמוד לשביל האופניים דו כיווני ומפרדת חניות/תחנות תחבורה ציבורית/נטיעות לסירוגין לטובת קיום המסחר על הדרך.
- דופן צפונית: מדרכה ברוחב 8 מ' (מתוכם 5 מ' בזיקת הנאה). במקטעים בהם לא מקודם תכנון סטטוטורי מסוג המאפשר בינוי הדופן והסגתה: יצירת תחנות אוטובוס ומקומות ישיבה לצד רצועת הנטיעות. במסגרת תכנון מפורט: עם בינוי הדופן והסגתה בהתאם לקווי הבניין הני"ל - יצירת רצועת ישיבה וצמחייה בתחום זיקת ההנאה. כמו כן תשולב רצועת נטיעות.
- המיסעה מורכבת מנת"צ ונתיב לרכב פרטי אחד לכל כיוון, חניות לסירוגין לטובת שימושי המסחר ומפרדה של 0.5 מ'. בהתאם להנחיות משרד התחבורה, במעברי חצייה רחוב המפרדה הינו 2.5 מ'.
- על מנת לשמור על אופי השכונות הקיים, המלצת המדיניות היא ליצור בנייה מרקמית לאורך הדרך ובדפנות השכונות, על ידי מתן זכויות בנייה נפחיות לפי קווי בניין ועד 9 קומות, כולל ק.גג- בין אם בתוספת על בניין קיים או בבנייה חדשה. במוקדים וצמתים מרכזיים מוצע לבחון את מלוא הגובה כפי מגדירה תא/5000.

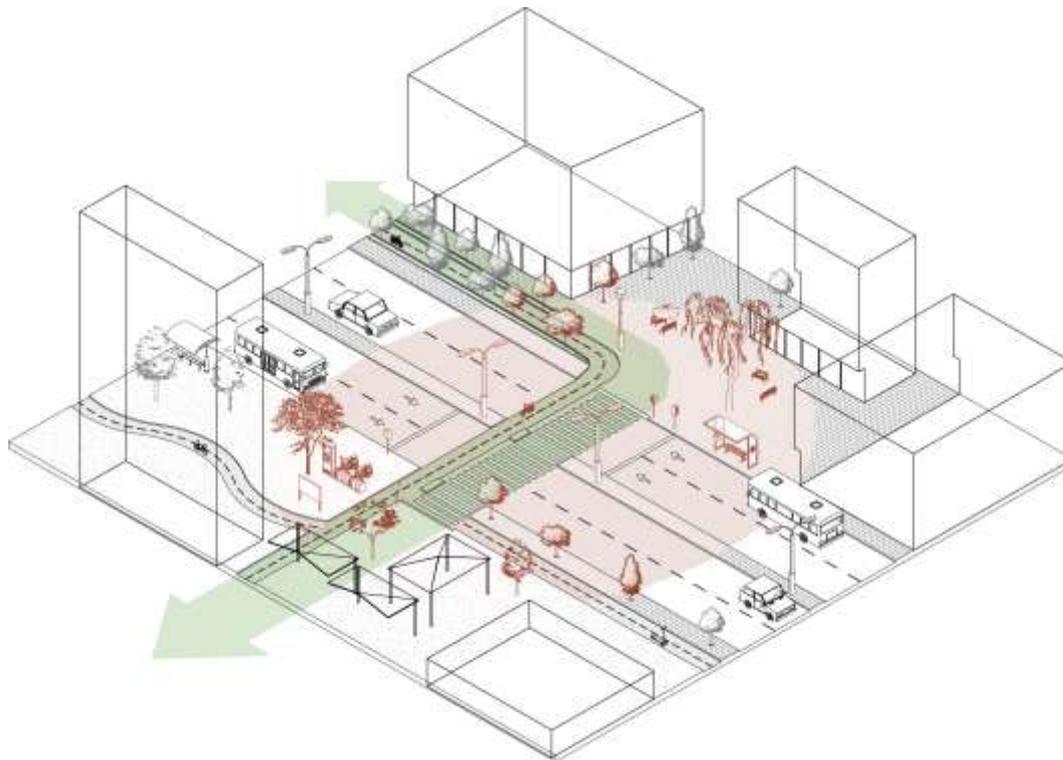
חנת הרחוב הבסיסי מזרחית לצומת קהילת מקסיקו:



- פרוגרמה חופשית: שטח סחיר עבור כל השימושים: מלונאות/ מסעדות/ תעסוקה/ מסחר/ מגורים. פרוגרמה המוצעת בדופן שכונת התקווה, מערבית לצומת האצ"ל, כאשר בקומת הקרקע מומלץ על אפשרות של כל שימוש שאינו מגורים.
- מרכז תעסוקה: מוקד תחבורתי (ניתן לשלב חניה מרובה למחליפי תחבורה), תעסוקתי, קומות מסחר, בידור, שהייה ותעשייה. מציעה שירותי רכב וחקלאות עירונית. מוצע בשני מוקדי הכניסה לעיר- בדרום מזרח צומת הטייסים ולדוויפול.

ג. מרחב ציבורי:

1. זכות דרך: זכות הדרך לא תפחת מרוחב של 28 מ'. במידה וזכות הדרך תפחת מכך, תידרשנה הפקעות בהתאם. כמו כן, יש לפנות את כל המכשולים ליצירת זכות דרך זו.
2. מדרכות: יומלץ על זיקת הנאה בכל מגרש עד לחזית הבינוי הפונה לדרך ליצירת מדרכה רציפה של 8 מ' לטובת שימושים הגובלים (למעט בחלק מדופן שכונת התקווה). בבניינים קיימים יומלץ על פינוי של המדרכה לטובת רציפות הדרך ומעבר הולכי הרגל. בכל מקום בו תקבע זיקת הנאה, לא יומלץ על בנייה תת-קרקעית כולל מרתפים, למעט מעבר תשתיות עירוניות. בנייה על-קרקעית (קולונדה וקומות מוצעות מעליה) תבחן בהמשך בהתאם לתכנון מפורט.
3. צירים עירוניים ירוקים: צירים שהוגדרו בתכנית המתאר העירונית תא/5000 נדרשים לעמוד בהוראותיה. כמו כן, מגדירה המדיניות צירים ירוקים נוספים במסגרת מסמך המדיניות, לטובת חיבוריות בכיוון צפון-דרום אותם מומלץ לתכנן כרציפים (המשכיים עד פארק דרום), הליכתיים, מוצלים באמצעות נטיעות ורחבים. רוחב הציר הירוק המינימאלי המוצע הינו 8 מ', כאשר הרוחב האידיאלי המומלץ הינו 16 מ' בין חזיתות. לאור המצב הקיים בו רוב הצירים הירוקים נמצאים ברחובות צרים, מומלץ על הפיכתם לרחובות משולבים, מואטי תנועה ואף מרוצפים.
4. מרחבי חצייה: בנקודות בהן חוצים הצירים הירוקים את דרך לח"י בר-לב יומלץ על יצירת איזורים המעודדים חצייה ושהייה, בעלי שפה עיצובית אחידה לצורך זיהוי קל. מומלץ על יצירת מרחב פתוח עם שדה ראייה רחב ונוח לתנועה המטרופולינית, שמאפשר ממנו מבט רציף לתוך הצירים הירוקים. יומלץ על ריצוף הכביש לטובת הפרדה, האטה ויצירת מרחב בטוח לחצייה, וכמו כן, על חצייה רציפה ללא עצירה במפרדה. סביב מרחבי החצייה יומלץ על בינוי בעל קשר רציף המגדיר את הרחבה, שימושים ציבוריים ופעילות ציבורית. מומלץ על שימוש במרחבי החצייה לצורך יצירת מתווה להנכחת פארק דרום בדרך לח"י בר-לב, ע"י צמחייה, שילוט, הסברה והנגשה. מרחבי החצייה הינם ממהות המדיניות והם באים להגדיר את מערכת היחסים שבין שלושת המשתמשים: המטרופוליני החולף, העירוני החוצה והשכונתי השווה, ועל כן הם קריטיים לקיום של ה"רחוב המטרופוליני". יצירת מרחבי החצייה הכרחית לצורך החיבור של שתי דפנות הדרך ועידוד שהייה והחצייה. בקנה מידה העירוני מרחבי החצייה קריטיים לחיבור שטחי פארק דרום ושכונות הדופן, לעיר.
5. חיבור לפארק דרום: סביב מרחבי החצייה לאורך הדרך ימוקמו עמדות קישור לפארק דרום, בהן ניתן יהיה למצוא הסבר, שילוט והכוונה בנושא הפארק, תוך אפשרות להגעה ישירה באמצעות אחד מצירי הקישור הירוקים המוצעים. הנכחת הפארק בדרך, ינגיש את הפארק לעיר ויכול לייצר הגברה של המודעות הסביבתית.
6. מרחבי שהייה ארוכת טווח: ברוב השכונות הקיימות לאורך הציר קיים שלד ירוק ותשתית ציבורית ראויה לשימור. יש לשמור על השלד הקיים תוך עיבוי השטחים הירוקים והשלמת הרציפות והקישוריות בתוך השכונה ובין דרך לח"י בר-לב לפארק דרום, ויצירה של מרחבים המאפשרים שהייה אינטימית ורגועה יותר על פני השהייה לאורך הציר.



בתרשים לעיל: מרחב חצייה ברחוב קהילת מקסיקו

ד. נפחי בניה:

מסמך המדיניות ממליץ לשמור על בנייה מרקמית (עד 9 קומות, כולל קומת גג) לאורך הדרך ובתוך השכונות. את הבנייה הגבוהה יש לרכז סביב מרחבי החצייה וצמתים מרכזיים. קיימת העדפה לבינוי גבוה בדופן הדרומית של הדרך, למניעת הצללה ממושכת על השכונות מצפון.

ה. תמהיל יח"ד מוצע:

התמהיל ייבחן במסגרת התכנון המפורט ובראי שכונות המגורים הקיימות, תוך שאיפה לגיוון היצע הדיור הקיים כך שבכל שכונה ימצא מלאי של דירות קטנות, בינוניות וגדולות העונות לצרכיהם של אוכלוסיות שונות.

אומדן היקפי בנייה סה"כ:

מגורים: כ-900,000 מ"ר (ברוטו)

כמות יח"ד (לפי 85 מ"ר ליח'): כ-8200 יח"ד

תעסוקה (האומדן כולל את לודוויפול, מרכז תעסוקה בצומת הטייסים/ידידיה, קומות תעסוקה בבינוי גבוהה מוצע לאורך הרחוב מעל הפרוגרמה משרתת ציבור): כ-175,000 מ"ר

פרוגרמה תומכת רחוב (מסחר, תעסוקה – לא כלול בשימושי התעסוקה הני"ל): כ-50,000 מ"ר

פרוגרמה משרתת ציבור (שטחים ציבוריים בנויים בבינוי הגבוה המוצע לאורך הרחוב): כ-35,000 מ"ר

פרוגרמה חופשית (תעסוקה, מסחר, מלונאות וכדומה, בנוסף למפורט מעלה): כ-20,000 מ"ר

התייחסות לסביבת הדרך:

- הקרבה לפארק דרום מהווה הזדמנות ליצירת זהות מקומית לתושבי האזור. במסגרת תכנון מרחבי החצייה מומלץ להביא להנכחת פארק דרום באמצעים שונים דוגמת שילוט, הסברה, צמחייה והנגשה.

הנחיות אקלימיות:

- הצללה:
- מרחבי החצייה יבטיחו רצף הצללה.
- תובטח הצללה מרוכזת ע"י הצללה עבור אזורי שהייה של לפחות 40%.
- הצירים הירוקים בתכנית יבטיחו צל רציף ואפקטיבי לאורכם של לפחות 80%.
- יובטח שילוב עצים במרחב ע"י תעלות נטיעה או אמצעים נוספים.
- בתי גידול
- ייקבעו בתי גידול רציפים ומגוון של צמחייה בדגש על צמחייה מקומית.
- יינתן דגש לקישור הפארק והנכחתו לאורך הציר בעת נטיעת העצים וקביעת בתי הגידול.
- ניהול מי נגר
- יובטחו 15% שטחים פנויים מבנייה בתת ועל הקרקע לטובת חלחול, איגום והשהייה ונטיעות.
- ככל הניתן, יוחל שימוש בריצוף חדיר ומחלחל.
- בשטחים בייעוד ציבורי תבחן התקנה של מערכת גג ירוק/גג כחול.
- צירים ירוקים עירוניים
- יש לנטוע עצים לאורך הצירים בארגזי מבנה או אדמה מבנים בהתאם להנחיות העירוניות לעניין זה.
- ככל הניתן, בשבילי ההליכה יוחל שימוש בחומרים חדירים.
- מרחבי חצייה
- במרחבי החצייה תתאפשרנה רצועות שתיל או גינות גשר מונמכות.
- צמצום אי-החום העירוני
- כל תכנית מפורטת תגדיר סט הנחיות להיתרי בנייה שיאמצו שימוש בטכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולרית, בהתאם למדיניות העירונית.
- מניעת זיהום אור בתכניות הסמוכות לפארק אריאל שרון
- בתכניות אלה יש לכלול יועץ תאורה שיתייחס למניעת זיהום אור כלפי השטח הפתוח, בהתאם לתקנים הרלוונטים.
- בתכניות אלה יוגדרו הנחיות למגבלות על תכנון התאורה ומערכות לכיבוי והדלקה אוטומטיים בהתאמה לתנאי הסביבה.
- היבטי קיימות עירונית
- תכניות מעל 100 יח"ד יכללו דו"ח ניהול וייצור אנרגיה.



מקרא:	גובהי בנייני:
שטח ציבורי קיים	בניין מעל 25 ק'
שטח ציבורי קיים	בניין גובה 1-22.25 ק'
ציר ירוק קיים	בניין מרקמי 10-8 ק' / 15 ק' בתחום ותמ"ל
ציר ירוק מוצע	בניין מרקמי נמוך (4-6 ק')
מרחב חצייה	בניין נמוך (2-1 ק')

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מתודולוגיה:

שיתוף הציבור הינו חלק אינטגרלי מתהליך התכנון וכולל יידוע והיוועצות. המתודולוגיה כוללת: אפיון קהילתי-חברתי לאוכלוסייה המתגוררת בסמוך לציר, סיור שטח הכולל תושבים, אנשי קהילה וצוות התכנון, מפגש עם פורום בעלי עניין וכנס ציבורי. כלל התהליך מתנהל בשיתוף מלא עם אגף קהילה ומנהל השירותים החברתיים באזור דרום-מזרח, הבא לידי ביטוי בהובלת מתווה שיתוף הציבור ותכנון.

להלן סיכום סיור השטח אשר התקיים ב- 14.11.19 בהשתתפות כ- 20 איש הכוללים תושבים, נציגי ארגוני סביבה, אנשי עירייה מאגפים שונים וצוות התכנון.

נקודות מרכזיות שעלו בסיור

אוכלוסייה

- הרכב האוכלוסייה לאורך הציר - חלקה מסורתית ודתית, תושבים מבוגרים לצד משפחות מרובות ילדים, מעמד סוציאקונומי נמוך בהשוואה לחלקי העיר האחרים.

תשתיות וצמחייה

- לאורך הציר המדרכות אינן ברוחב אחיד. יש פעמים שהמדרכה צרה בצורה משמעותית אשר אינה מאפשרת מעבר מונגש כלל.
- ישנה הזנחה של הציר מבחינת לכלוך, כתובות גרפיטי אשר אינן מוסרות, חוסר טיפול במפגעים סביבתיים ובטיחותיים וכדומה.
- ישנה תופעה של פלישות לכל אורך הציר. ניכוס של המדרכות על ידי מבנים ארעיים שעם הזמן הופכים לקבועים.
- יש חוסר בעצים וצמחייה אשר ישפרו את הסביבה מבחינת צל, קירור, אקוסטיקה ועוד.

רחוב או ציר עורקי מטרופוליני?

- לכל אורך הציר רואים בבירור כיצד המכונית בעדיפות ראשונה, יש לשנות את סדרי העדיפויות לטובת הולכי הרגל, רוכבי האופניים ומשתמשי התחב"צ.
- ההליכה בציר יוצרת חווית מצוקה וקלסטרופוביה (רעש, זיהום אוויר, תחושה של חוסר בטחון אישי). הוא משליך באופן שלילי על השכונות הפנימיות שכן הוא מהווה "הפנים" של השכונות הללו.
- כיום הציר אינו מהווה "רחוב" וזאת השאלה המרכזית – מה אופיו של הציר? האם הוא רחוב או "ציר עורקי מטרופוליני"?

שיפור המרחב הציבורי

- יש פוטנציאל רב ל"שינויים קטנים" מסוג PLACE MAKING אשר במצטבר ישפרו באופן משמעותי את חייהם של התושבים החיים לאורך הציר. למשל שיפור הלכתיות הציר, הוספת צמחיה, צל, חידוש ועיצוב תחנות האוטובוס, הסרת גדרות ועוד.
- נדרש להוסיף במוקדים ראשיים על הציר מסחר הכולל מקומות שהייה, דבר העונה על צורך במקומות בילוי ופנאי בשכונות.

קישוריות

- יש ליצור חיבור והמשכיות בין השכונות הצפוניות לדרומיות.
- ניכר כי הציר מחולק למקטעים כאשר כל מקטע דינמי ושונה מאוד מהמקטעים האחרים. יש לתת התייחסות שונה לכל מקטע שכזה.
- יש לעודד קישוריות הנגשה של טבע לציר - כיום יש התעלמות מוחלטת מפארק בגין והיותו עוגן אקולוגי וקהילתי מרכזי באזור.

סיכום דיון ראשון במסגרת תת-הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 12.1.20:

- יש העביר את סיכום הסיור ורשימת משתתפיו שהתקיים עם צוות התכנון, נציגי השכונות ומשתתפים נוספים לעיון חברי הועדה.
- תתקיים הצגה נוספת בתת הועדה לשיתוף ציבור בה תוצגנה החלפות התכנוניות, התייחסות לשלביות וכד' בטרם הצגתן בפני נציגי הציבור. בפגישה זו יבחן מתווה שיתוף הציבור עמו יש להתייעץ בשלב הצגת החלופות.
- חברי הועדה מבקשים כי הן שיתוף הציבור והן המדיניות תבוצענה יבוצעו בחלוקה למקטעים תוך ראיה כוללת של הציר כולו, וזאת בשל הגוון באופי הרחוב, הבינוי והקהילות השונות במרחב המדיניות כמו גם היקפו ואורכו הכולל.

בהמשך לישיבה רשימת המשתתפים וסיכום הסיור הועברו לעיונם של חברי הועדה ב-16.12.2019 לעיונם.

סיכום דיון שני במסגרת תת-הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 6.8.20:

- יש לתאם את הליך שיתוף הציבור עם אופירה יוחנן וולק, ממ וסגנית ראש העירייה וגל שרעבי דמאיו, יו"ר הקואליציה וסגן ראש העירייה.

סיכום דיון בראשות אופירה יוחנן וולק, ממ וסגנית ראש העירייה וגל שרעבי דמאיו, יו"ר הקואליציה וסגן ראש העירייה מתאריך 11.8.20:

- התקיימה פגישת התייעצות בראשות אופירה יוחנן וולק, ממ וסגנית ראש העירייה וגל שרעבי דמאיו, יו"ר הקואליציה וסגן ראש העירייה, בנושא מדיניות לח"י בר-לב בדגש על שיתוף הציבור. כמו כן, השתתפו בפגישה איל רונן, מנהל מחלקת תכנון מזרח ומתכנני המחלקה יואב זילברדיק ומיכל שרון.
- במסגרת הפגישה הוצגו מקצת עקרונות מסמך המדיניות, מתווה שיתוף הציבור אשר אושר בתת הועדה ב-06.08.20 והתקיימה התייעצות בדבר המשך קידום הליכי התכנון ושיתוף הציבור בפרט.

לבקשת נבחרי הציבור טרם קיום פגישת המשך יש להעביר את מסמכי הרקע לעיונם :

- מצגת מצב קיים וסיכום סיור עם תושבים ופעילים
- רשימת משתתפי הסיור
- טיוטת מסמך המדיניות
- רשימת תושבים ופעילים – מורחבת.

פגישת ההמשך תתואם באחריות מחלקת התכנון.

סיכום דיון המשך בראשות אופירה יוחנן וולק, ממ וסגנית ראש העירייה וגל שרעבי דמאיו, יו"ר הקואליציה וסגן ראש העירייה מתאריך 24.8.20 :

סוכם כי תהליך ההתייעצות שהתקיים עד כה (כמפורט לעיל) מספק. טיוטת המסמך שהוצגה איננה מחייבת את הרחבת הליך שיתוף הציבור אשר יעשה במסגרת מסמכי מדיניות לשכונות ו/או במסגרת התכנון המפורט.

ח"ד צוות :

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות. מחלקת התכנון מודה לכל השותפים בגיבושו.

מסמך המדיניות יהווה 'ארגז כלים' ויאפשר את ניסוחו של רחוב עירוני חדש בדרום-מזרח העיר, במקביל לקידומן של יוזמות תכנוניות המתנהלות לאורכו ומצריכות הגדרה מחודשת ביחס לאופי הבינוי, שימושו ואיכותו.

בישיבתה מספר 0023-20ב' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מאשרת את מסמך המדיניות ומבקשת להטמיע :

- א. לעדכן את המסמך כך שיצוין כי שימושי זכות הדרך הינם עבור מדרכות ראויות, נטיעות עצים, שביל אופניים ושני נתיבי תחבורה לרכב ממונע בכל כיוון.
- ב. במסגרת קידום תכניות מפורטות לאורך רחוב לח"י-בר לב, יישמר שטח פנוי מבנייה בתת-הקרקע עבור חלחול, לא יפחת מ-15%.

כמו כן, מבקשים חלק מחברי הועדה להשתתף בדיון בהנהלת העירייה אשר עיקרו – קביעת נת"צ בדרך לח"י בר-לב.

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

התוכן	מס' החלטה
203,205,207 שדרות ירושלים - התחדשות עירונית שדרות ירושלים 4466/מק/תא/507-0365191	02/12/2020
דיון בהפקדה	6 - - 20-0023

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: מתחם הממוקם בין הרחובות שדרות ירושלים, המחרוזת וקהילת קנדה בת"א-יפו, שכונת יפו ד' ותכנית תא 4233



כתובת: רח' מחרוזת 2,4,4 א רח' קהילת קנדה 2,4,6,8 שדרות ירושלים 203,205,207,207 א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק	162-164, 166-168, 237, 242	236

שטח התכנית: 8.8 ד'

מתכנן: מעוז פרייס אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: איתן עדן אדריכלי נוף

מתכנן תנועה: יורם בש הנדסה אזרחית כבישים תנועה ותחבורה

איכות הסביבה: ואוואה- ייעוץ לתכנון בניה ירוקה ואיכות הסביבה

שמאי: דליה אביב

יזם: צברים בשדרה בע"מ ו אקרו התחדשות בתל אביב

בעלות:

בעלים פרטיים - יואב וקסלמן עו"ד מיופה כח בעלי העניין בקרקע.

התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

התכנית כוללת מקרקעין בבעלות עיריית תל אביב יפו

בעל עניין בקרקע: ב 23.06.2020 התקבלה חו"ד משפטית מטעם סגנית ליועמ"ש לתכנון ובניה כי מתקיימים התנעים הקבועים בסעיף 61א(ב1) לחוק, וכי תוכנית זו מוגשת ע"י בעל עניין בקרקע.

מצב השטח בפועל: מדובר על 7 מבני שיכון על שדרות ירושלים ורח' קהילת קנדה. בחלקות 162, 163, 164 הפונות לשד ירושלים מבנים בני 4 קומות ע"ג קומת עמודים. בחלקות 242, 166, 167 הפונות לרח' קהילת קנדה מבנים בני 3 קומות. בחלקה 168 ברח' מחרוזת פינת קהילת קנדה מבנה בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים. בקהילת קנדה 8 חלקה 242 – יש חנויות בקומת הקרקע וחניה בתחום המגרש. בקהילת קנדה 4, 4, 2א יש חניה בתחום המגרש. שדרות ירושלים 207 חלקה 164 – אגף שלם ביצע הרחבות.

מדיניות קיימת:

תא 5000:

אזור תכנון: 704א - יפו ג' יפו ד' - מתחם התחדשות עירונית.
 יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, שדרות ירושלים ציר מעורב - רח"ק מירבי 4.
 נספח עיצוב עירוני: 8 ק'
 בתוכנית להתחדשות עירונית במתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרחק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

מדיניות התחדשות דרום יפו כפי שאושרה בועדה ב06.09.2017:

מתחם מס' 17 – מיועד להתחדשות באמצעות פינוי בינוי

שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית
שד' ירושלים 207, 203, 205 קהילת קנדה 2, 4, 6, 8	עד 8 ק' לאורך שדרות ירושלים הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יצירת קישוריות בין השכונה לשדרות ירושלים למעבר הולכי רגל	השטח הציבורי יבחן בתכנון	שד' ירושלים, רח' מחרוזת

מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א

חלה תוכנית מתוקף תמא 38 תיקון 3 א לפי מדיניות הועדה והערות מתחם 12.

מצב תכנוני קיים:

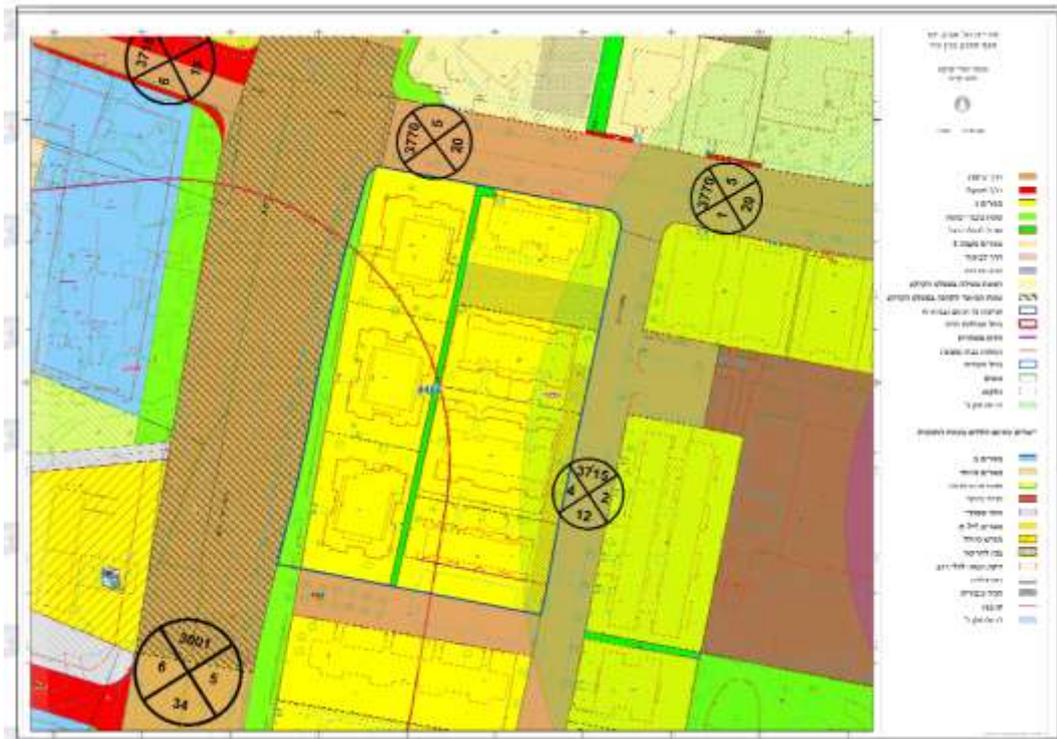
תב"ע תקפה: תמא 38/3, ג1, ע1, תב"ע 2295 - שיפור תנאי הבניה גבעת התמרים יפו ד', תב"ע 3/05/22 - שכונה ד' יפו, יעוד קיים: לפי תוכנית 2295: מגורים ג' בשטח: 8,094 מ"ר, שביל להולכי רגל בשטח 208 מ"ר ושצ"פ בשטח 409 מ"ר.

זכויות בניה:

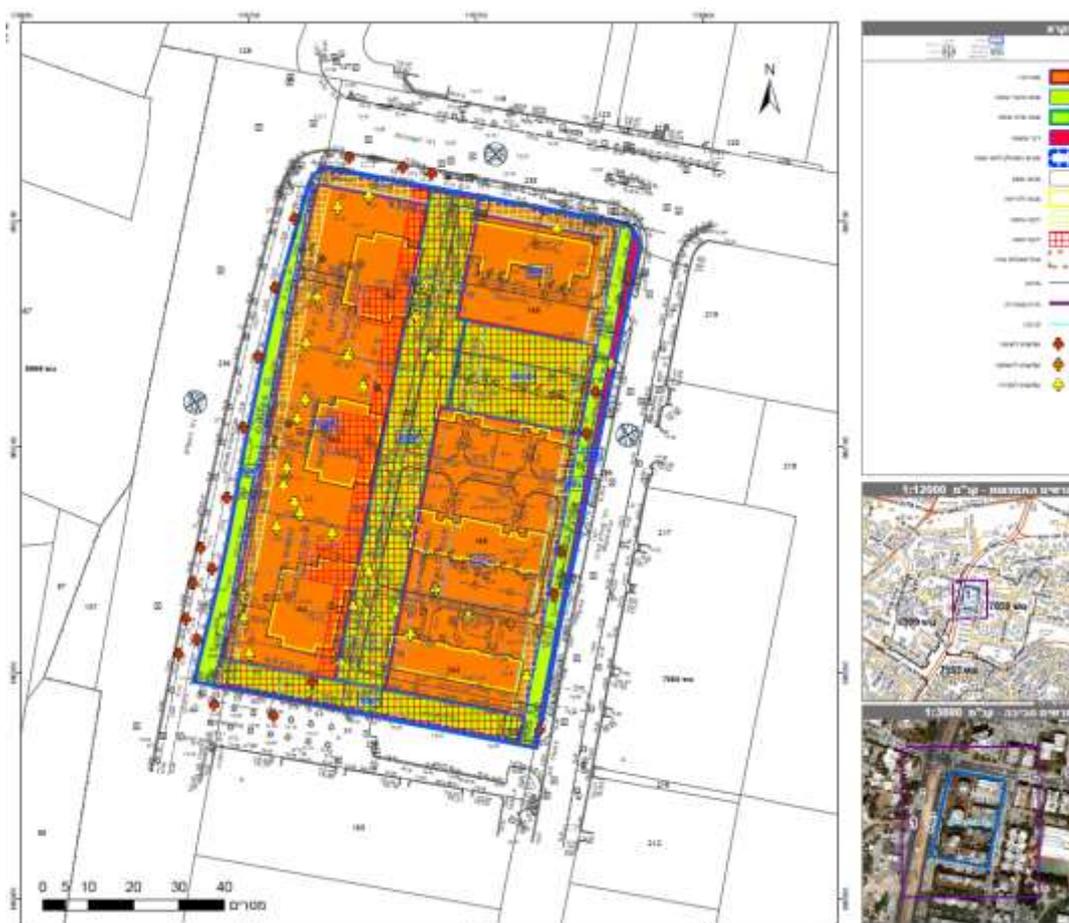
חלקה	162	163	164	168	167	166	166	
שד' ירושלים 203	שד' ירושלים 205	שד' ירושלים 207	קהילת קנדה 2	קהילת קנדה 4	קהילת קנדה 6	קהילת קנדה 8	קהילת קנדה 8	
4	4	4	4	3	3	3	3	
16	16	16	16	12	12	12	12	
טיפוס א + מ"ר 58 = מ"ר 44	טיפוס א + מ"ר 58 = מ"ר 44	טיפוס א + מ"ר 58 = מ"ר 44	טיפוס טז + מ"ר 65 = מ"ר 17	טיפוס ו + מ"ר 67 = מ"ר 44	טיפוס ו + מ"ר 67 = מ"ר 44	טיפוס ו + מ"ר 67 = מ"ר 44	טיפוס ה + מ"ר 67 = מ"ר 17	
102	102	102	82	111	111	111	84	
מגורים								

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	8,094	92.06
שביל להולכי רגל	208	2.37

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
5.57	490	שטח ציבורי פתוח
100	8,792	סה"כ



מצב תכנוני מוצע :



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.13	98.95	דרך מוצעת
65.57	5,749.42	מגורים ד'
25.78	2,260.65	שטח פרטי פתוח
7.52	659.07	שטח ציבורי פתוח
100	8,768.1	סה"כ

מוצע תוכנית לפינוי בינוי הכוללת איחוד של המגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח השתלבות המבנים לאורך רחוב שדרות ירושלים וקהילת קנדה תוך התייחסות לקישורים מרחביים עם התוכנית הסמוכה מדרום, זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

התוכנית קובעת הוראות להריסת הבניינים הקיימים והקמת 7 בניינים חדשים בני 10 ו-15 קומות. בניית 3 בניינים בני 15 ק לאורך רח' קהילת קנדה ו4 בניינים בני 10 קומות לאורך שדרות ירושלים סה"כ יח"ד 388 במקום 100 הקיימים במרחב התכנון. יחידות דיור החדשות הינם בתמהיל משתנה ובמוצע של כ 80 מ"ר שטח כולל.

התוכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע לאורך שדרות ירושלים ולאורך רחוב המחרוזת בשטח של כ 1500 מ"ר שטח עיקרי. בנוסף התוכנית מגדירה שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע וקומה ראשונה כלפי רחוב קהילת קנדה בשטח שלא יפחת מ- 1000 מ"ר שטח כולל. לשטח זה יתווסף שטחי חצרות ומרפסות גג.

התוכנית קובעת שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור שימש כמרחב פתוח שכונתי ומעברים בהמשך לתוכנית קהילת קנדה מדרום, ויאפשר מעבר בין רח' קהילת קנדה לשדרות ירושלים בשטח שלא יפחת מ-1500 מ"ר. בנוסף התוכנית קובעת שטחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה במגרשי המגורים כך שהמרחב הפתוח יתחבר לשטחים הפרטיים הפתוחים, ויאפשר הרחבת המדרכות בהיקף התוכנית.

התוכנית קובעת הרחבת זכות הדרך ברחוב קהילת קנדה ושינוי מיקום שצ"פ משדרות ירושלים והעברתו בצמידות לרחוב קהילת קנדה.

לכל מרחב התכנון מתוכנן מרתף חנייה אחד. התוכנית תבוצע בשלב אחד.

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

- כאמור, היקף שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית גדול בהרבה ממה שהפרויקט המוצע יכול להכיל. זאת בשל היקף יחידות הדיור הגבוה המוצע בפרויקט שמשמעותו צפיפות של כ- 47 יח"ד / לדונם.
- יש לציין כי על אף שבאזור קיימים שירותי ציבור נורמטיביים, אלה נותנים מענה לאוכלוסייה הקיימת. המשמעות היא כי תוספת האוכלוסייה המשמעותית המוצעת בתוכנית תהנה מהשירותים הקיימים כמו מרכז קהילתי ובית ספר, אך עדיין בשל המעמסה על התשתיות יש להקצות שטחי ציבור גם בתחום התכנית.
- להלן המלצות המהוות את הדרישה המינימלית לצרכי ציבור עבור האוכלוסייה החדשה הצפויה להתגורר במתחם:
- **מגרש למבני ציבור:** הקצאת שטח ציבורי בנוי במסגרת המבנים הסחירים שיאפשר בעתיד פעילות של אשכול גני ילדים (5 כיתות) בשטח כולל שלא יפחת מ-1,000 מ"ר. בצמידות לשטח הציבורי יתוכנן כ-דונם שטח פתוח עבור חצרות. יש לתאם את אופן השתלבות הבינוי של השטח הציבורי עם אגף מבני ציבור בעת קידום התכנית (לפני הדיון בוועדה המקומית). השימוש הסופי יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב.
- **שטח ציבורי פתוח:** בשל הצפיפות הגבוהה ניתן לתכנן כשפ"פ לטובת רווחת דיירי הפרויקט.

חוו"ד אגף התנועה:

- התוכנית גובלת בקו האדום ובסמוך לתחנת מחרוזת.
- קיים שביל אופניים דו כיווני לאורך שדרות ירושלים בנוסף מתוכנן שביל אופניים רציף על רחוב מחרוזת.
- תתוכנן רמפה אחת בלבד כניסה וחניה כולל לתפעול הבניין הרמפה תמוקם ברח' קהילת קנדה.
- תקן חניה למגורים: 1: 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- תקן חניה למסחר ובמני ציבור 1: 100 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- רמפת הכניסה לחניון תהיה בתוך קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.

זכויות בניה:

אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
			4608 (1)	9588	2018	F,G	500A	מגורים	ד' מגורים
			200 (4)	800				מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
			4020 (1)	10756	2883	A,B,C,D	500B	מגורים	ד' מגורים
				1200			500B	מסחר	ד' מגורים
			3003 (1)	5685	864	E	500C	מגורים	ד' מגורים
				300			500C	מסחר	ד' מגורים
					593		500D	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
					1263		500E	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
					411		500F	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
	24580 (5)		11831 (5)	28329 (5)	(5) 8032			>סך הכל	ד' מגורים

(1) ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת שטחי השרות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי מרחבים מוגנים דירתיים) לשטחים עיקריים.

(2) על פי תכנית ע'1.

(4) בנוסף יותרו שטחי בניה לטובת שטחי שרות מקורים לא בנויים לשימושים ציבוריים.

(5) מגורים ד' + שפ"פ.

הערות לטבלת הזכויות:

1. בתא שטח 500C תתאפשר הקלה במספר הקומות לעת הכנת תכנית עיצוב לשם הוצאת היתר בניה, בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

2. במידה ותאושר הקלה לגובה בתא שטח 500C יותר:

א. ניווד שטחים בסך של 1300 מ"ר, עיקרי + שרות, מתא שטח 500B ל 500C בלבד.

ב. ניווד של 12 יחידות דיור מתא שטח 500B ל 500C בלבד.

ביעוד "מגורים ושפ"פ":

סה"כ יחיד: 388

צפיפות: 48 יחיד/דונם נטו

שטח ממוצע ליחיד: 80 מ"ר (74 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד)

גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ 45 מ"ר כולל (עיקרי+שרות)

(א) כ 15% יחידות דיור קטנות מאד בשטח כולל עד 50 מ"ר (עיקרי+שרות)

(ב) כ 30% יחידות דיור קטנות בשטח קטנות כולל עד 85 מ"ר (עיקרי+שרות)

(ג) כ 40% יחידות דיור בינוניות בשטח קטנות כולל עד 100 מ"ר (עיקרי+שרות)

(ד) כ 15% יחידות דיור גדולות בשטח קטנות כולל שלא יפחת מ 100 מ"ר (עיקרי+שרות)

תותר סטייה של כ 5% מתמהיל הדירות אשר לא תחשב כסטייה ניכרת.

גובה כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית: 10 קומות לאורך שדרות ירושלים, 15 קומות לאורך רח' קהילת קנדה
תכסית הבניה מעל הקרקע: 45%

שטח תמורה ליחיד קיימת: 25 מ"ר

שטחים ציבוריים בנויים:

סה"כ שטח ציבורי בנוי: 1000 מ"ר שטח עילי כולל.

לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בקרקע בשטח של כ 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי, וכן שטח הגגות כמרפסות של שטחי הציבור הבנויים בשטח של כ 280 מ"ר, סך הכל 680 מ"ר. וכן שטחים עבור הצללה שיהיו בנוסף לשטחים אלו.

לשטחים הציבוריים יתווספו שטחי שרות בתת הקרקע הדרושים להפעלתם שיהיו מתוך שטחי השרות התת קרקעיים למגורים.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	זכויות תב"ע	נתונים	
840	232	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
עילי 40,160 תת קרקעי 24,580	9,848 תב"ע	מ"ר	
לר	לר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לר	לר	מ"ר	
10(שד ירושלים) 15(קהילת קנדה)	3(קהילת קנדה) 4 (שד ירושלים והמחרוזת)	קומות	גובה
35.2 (שד ירושלים) 55.9(קהילת קנדה)	10(שד ירושלים) 17 (קהילת קנדה)	מטר	
45%	23%		תכסית
311=388X0.8 מ"ר	לפי תקן		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בועדה לשיתוף ציבור אשר התקיימה ב 02/09/2019 סוכם על מתווה לשיתוף הציבור הנ"ל:

1. מפגש לכלל בעלי הנכסים במתחם המפגש נערך ע"י עיריית תל אביב יפו, (התקיים בפברואר 2020, במרכז אניס) המפגש כלל:

הצגת התוכנית וקבלת משוב מהדיירים אודותיה.

התייעצות עם בעלי הנכסים בנושאים שרלבנטיים למרחב הציבורי: השטח הפתוח בין הבניינים ומרחב ציבורי בנוי במתחם. מתן מידע על תהליך ההתחדשות, התקדמות התכנון, ולוח זמנים משוער.

2. מפגש ייעודי לקשישים ובעלי צרכים מיוחדים – הסבר על זכויות בתהליכי התחדשות עירונית.

3. מפגש שכונתי המיועד לבעלי עניין מהאזור הסובב את מתחם ההתחדשות ויפו בכלל:

מטרה: לעדכן וליידע בעלי עניין מסביבת המתחם (תושבים, בעלי נכסים, בעלי עסקים) אודות תוכנית התחדשות שדרות ירושלים 203-207, להציג בפניהם את התוכנית ולענות על שאלותיהם.

רצינות: צפוי כי מתחם ההתחדשות יביא לשינוי פיזי ואחר באזור כולו, עקב גודלו, השפעתו הצפויה על היצע דיור זול באזור, השלכותיו על התנועה בסביבתו, והיותו חדש באזור שלא נבנו בו בניינים חדשים מזה זמן רב. לכן ראוי להציע הסברים אודותיו למושפעים מהשלכות אלה.

מועד: נקבע מועד שנדחה בעקבות הסגר באפריל, הועלה חשש שבשל התקופה אנשים לא יגיעו למפגש וגם כי מפגש דיגיטלי בזום אינו מתאים לאוכלוסית המקום בעקבות זאת הוחלט לשנות את הפורמט ולקיים מספר מפגשים מתחת לבתים באוויר הפתוח. מפגשים אלו יתקיימו לפני הפקדה בפועל.

זמן ביצוע:

שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0368191	שם התכנית תאמק/4466 מניו בינו שדרות ירושלים-קהילת קנדה-מחרוזת	מגיש התכנית עברים בשדרת בעים	שרך התכנית פרייס אוריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בכלד)			
<input type="checkbox"/> "רגילתי" (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 הלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בכלד)	
תכנית כוללת בשטח התכנית			
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית תינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נשא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית תינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תארה כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעיון סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
התכנית מתמדתה עירונית בשטח כולל כ- 8 דונם - התוכנית כוללת חניסות למבני מגורים ותקופות מבני מגורים קדשים כולל ערוב שימושים למסחר ושקטום ציבוריים בגודל	מ.א. 62 (ג) חוק הח"מ התשנ"ב	סמכות ועדה עממית עם תוכנית מאי כוללת (בהחלטה לתוכנית תא/5000/מחל) תיק 22.12.2016	
התכלות מונה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המטא-הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיכוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמה התוכנית בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימת הוראות לשטח התוכנית בסכנת הוראות מיוחדות למתחם תחנן.	אזור מ 704 א ימ"ד	יחיד הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התוכנית סעיף 5.3.2	קיים מסמך מדיניות +
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: <ul style="list-style-type: none"> - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות 	סימון המתחמים לפי אחד מנושאי התוכנית: תשריט יעודי קרקע, אזור מגורים נסח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, והוראות לעיצוב רחובות.	ס' 5.3.2, הוראות מתחם התחדשות עירונית ס' 5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות	+ 5 רחיק
קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יעוד קרקע בכל מטר.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית רחוב עירוני ציר מערב ציר ירוק עירוני	ס' 3.2.4, 2.5 - 4 רחיק 71 שדרות ירושלים ס' 3.6.14 רחוב עירוני ס' 3.4.2 ציר מערב ס' 3.6.15 ציר ירוק עירוני	+ 5 רחיק
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) מדרג השימושים המותרים במתחם למקבצי השימושים באזור היעד. (מדרג מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעד: אזור מגורים בבניה עירונית	מקבץ שימושים ראשי מגורים ס' 3.2.4 ס' 3.2.1 (א)2) התוכנית מתייחסת מעל 100 יחיד נדרשת חנייד אסטריגיות. ס' 3.2.4 (ג)2) צפיפות לא תפחת מ18 יחיד לדונם	+ צפיפות - 68 יחיד לדונם קיימת חנייד יחיד אסטריגיות
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (מדרג מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים במתחם לאזור היעד, שימושים כללים, שימושים	ס' 3.2.4 (א)4)5) מקבץ שימושים נוסף	+ 5 רחיק
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה על שטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית מתחם התחדשות עירונית ציר מערב	ס' 5.3.2, (ב) - 2.5 - ס' 5.3.2 בתוכנית התחדשות עירונית תותר תוספת 1 החיק מעל החיק המרבי	+ 5 רחיק
קביעת שטחי בניה העולים על החיק המרבי - 3.1.4 מדרג התרחישים למוחם תועדה ראית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.	סעיף כללי ללא זיכוי גאוגרפי	תותר תוספת וכלבד שלא תתא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשעור התקשיות המרבית	+ עד 1 רחיק - כ 135 מ"ר למצללות (חצר) מקורקע למבני ציבור

	תמורת במגורש . סי 3.1.4 (ז) מגללות או סככות לאימושים ציבוריים		
+	סי 3.1.5 (א)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	85% מטוח המגרש הסחיר (מגורים+שפיים) 4 X קומות	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני (עד 8 קומות). אזור עלו חלות חוראות למזרח התחישות עירונית, עד 15 ק'	קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לסיבות' ועלויות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	10 ק' 15 ק' לאישור העיר המקומית - אישור לעליח בדרגת גובה אות מעבר לנספח העיצוב העירוני. לוג שטח 500C (15 ק') תמאמר חקלה עד 19 ק'	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש 4.2.3' הנחיות בדבר נטיעות ועצים 4.2.4'	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	מהות התקנת למרי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי העיר בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	הקצאה למרי ציבור - סעיף 4.1.1 העיר תחליט להקדיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה חוראות בדבר הקצאה ולאן מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתלות.
+	מסלך שפיים בכפוף לאישור העיר המקומית	בכל שטח התוכנית,	קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.13 - 3.6.1 תחראות נועות למגוון אוריים המאוגדים תחת תחודת 'מרחב ציבורי' רחב עירוני, ציר ירוק עירוני
+	סי 3.8.13 ציר ירוק עירוני סי 3.6.14 רחוב עירוני סי 4.1.1 (ד) הערת המקומית רשאת לתת חלק הקצאה של שטח ציבורי - שפיים עם זיקת הנאח לציבור	נספח החבורה קווי ממש - אדום דרך ערוקית רב עירונית שביל אופניים	חוראות למרפובי תחורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים תבאים: קווי מנעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)
+	סי 3.8.2 (א) - דרך אדום-צבנית רב עירונית סי 3.8.4 - סרען סי 3.8.1 - שביל אופניים	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)
+	סי 4.6.2 סי 4.6.3-6	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל חוראות בנושאים תבאים: מגיש המועד לתשתיות (4.6.1) תחיות כלליות לחכונ תכניות (4.6.2) בריכות אנורה ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקו (4.6.4) ביוב (4.6.5) הטפל (4.6.6)

שימוש בסעיפי חוק בסטילת מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(1)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים הספורטיים בסעיף קטן 14א(2), וכן בסעיף קטן 14א למעט פסקאות 14א(6), 14א(8) ו-14א(17) שבו.
	62א(א) למעט: 14א(4) - קביעה או שינוי גובה קומות, 14א(5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, 14א(6) - הגדלת מספר יחיד, 14א(16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף
	מחוז הסעיף
+	סעיף קטן 14א(1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד קבועה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן 14א(4) כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (הקלות) שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן 14א(18) קביעת הוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין חסקת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר והתחייבות			
בדקתי את סוגיית הטענות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מקומית, (מחקר את המיותר) במסגרת בסעיף 14 בסופו זה.			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332295		23.11.2020
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם איון, עו"ד	2438976-9		23.11.2020

ת. בינו | 2017

העמקים
בני אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנון המוצע תואם את תכנית המתאר תא/5000. וכך את המדיניות העירונית להתחדשות שיכוני דרום יפו אשר מגדירה את כי לאורך שדרות ירושלים תהיה בניה חדשה עם חזית מסחרית. התכנון ממשיך את עקרונות התכנון של תוכנית קהילת קנדה תא/מק/4233 מדרום הכולל שפ"פ מרכזי החוצה את התוכנית צפון דרום, מיקום החזית המסחרית לאורך שדרות ירושלים והקפי הבינוי ברחוב קהילת קנדה. התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. להוסיף במסמכי התוכנית כי תתאפשר הצללה כגון פרגולות במסגרת הפיתוח של השפ"פ ובהמשך לקולונדה המוצעת בשדרות ירושלים שיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ובכפוף למתודולוגית הצללה עירונית.
2. קיום מפגשי השיתוף כתנאי להפקדה בפועל.
3. הטמעת הערות האגף לאיכ"ס בתקנון וקבלת אישורם הסופי.
4. אישור סופי מול אגף התנועה לחלופת הרמפה הבודדת.
5. תיקונים טכניים למסמכים כנדרש.

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

בישיבתה מספר 0023-20 מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. להוסיף במסמכי התוכנית כי תתאפשר הצללה כגון פרגולות במסגרת הפיתוח של השפ"פ ובהמשך לקולונדה המוצעת בשדרות ירושלים שיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ובכפוף למתודולוגית הצללה עירונית.
2. קיום מפגשי השיתוף כתנאי להפקדה בפועל.
3. הטמעת הערות האגף לאיכ"ס בתקנון וקבלת אישורם הסופי.
4. אישור סופי מול אגף התנועה לחלופת הרמפה הבודדת.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ, חן אריאלי, ציפי ברנד.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/4226 - שד"ל יבנה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	02/12/2020 7 - - 20-0023

תכנית עיצוב ופיתוח לתכנית תא/4226 מרחב שד"ל-יבנה

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית עיצוב ופיתוח :
ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:
התכנית ממוקמת בין רח' שד"ל-יהודה הלוי-יבנה- מע"ר רוטשילד

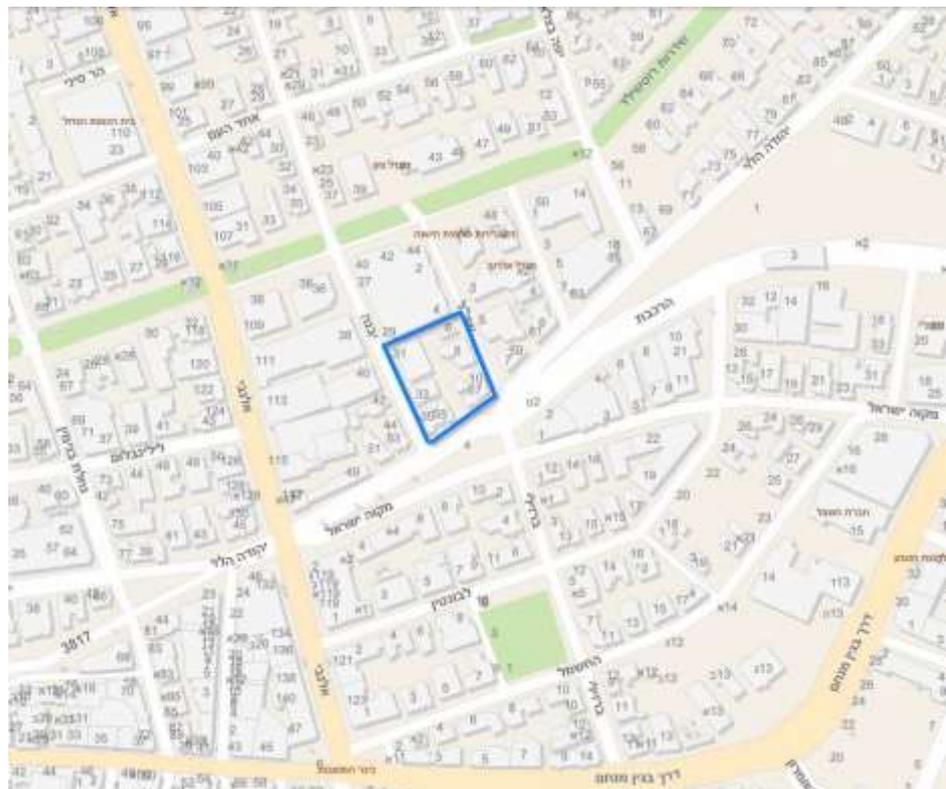
גבולות התכנית:

בצפון – חלקה 20 'מגדל הבנק הבינלאומי'

בדרום – רח' יהודה הלוי

במערב – רח' יבנה

במזרח – רח' שד"ל



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7456		חלק	5,7,8,9,10	6

שטח התכנית:

3.133 ד'

מתכונים:

אדריכל התכנית: משה צור אדריכלים
אדריכל השימור: אמנון בר-אור
מתכנן פיתוח ונוף: מילר בלום אדריכלות נוף
יועץ בנייה ירוקה: WAWA ייעוץ לתכנון בנייה ירוקה
יזם: הד מאסטר בע"מ

בעלות: הד מאסטר בע"מ, ובר אברהם, אטרקצי יעקב, ליבר רות, רוזנבלום מלי, דונין מרים, שטיינבך יעל, שוב ירון, ישורון דניאל, ישורון עמי אליעזר, גיל יהודית, אמתי עמירם, מרגולין גיורא, ישורון עמי.

1. רקע

1.1 מצב השטח בפועל:

שד"ל 8 – מבנה לשימור בן 3 קומות. המבנה לפני תהליך שימור. חלקו האחורי נהרס במסגרת היתר לטובת חיבור עתידי למגדל.
יבנה 35 – מבנה לשימור בן 4 קומות. המבנה לפני תהליך שימור. קומת הקרקע מסחרית ובקומות מעל מגורים.
יבנה 33 – מבנה לשימור בן קומה 1 מעל במה הגבוה ממפלס הרחוב. המבנה לפני תהליך שימור.
יבנה 31 – מבנה משרדים בן 9 קומות עיליות ו-3 מרתפים. בקומת הקרקע שטחי מסחר ולובי כניסה למשרדים. בקומה הראשונה שטחי מסחר. שאר הקומות למשרדים. בקומת הקרקע כניסה קיימת למרתפי חניה אשר תשרת את המרחב כולו בעתיד.

1.2 מצב תכנוני קיים:

- תכנית – תא/4226 'מתחם שד"ל-יבנה' (להלן "התכנית הראשית"):
מטרת התכנית לחזק את המע"ר ההיסטורי של תל-אביב שבמתחם שדרות רוטשילד, תוך שילוב ושימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר ותוספת זכויות בניה לטובת בניית בית מלון עירוני, בשילוב עם מגורים.
תנאי למתן היתר בניה: אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הועדה המקומית
- תאי שטח בתחום התכנית – 100, 294 ו-820 (הפקעה לטובת דרך).
- היתרים קיימים:
היתר 1 – מס' היתר 141136
מהות ההיתר: דיפון וחפירה, תליית מבנה שד"ל 8, הריסה חלקית של מרתף יבנה 31. שלב ביצוע: הושלמו כ-75% מעבודות הדיפון, תליית מבנה שד"ל 8 הושלמה
- היתר 2 – מס' היתר 170866
מהות ההיתר: הריסת חדר טרפו קיים והעתקתו למרתף תחת יבנה 31 שלב ביצוע: בעבודה
- היתר 3 – מס' היתר 170614

מהות ההיתר: היתר דיפון וחפירה, תליית מבנה לשימור יבנה 33 והוספת קומת מרתף. שלב ביצוע: כעת מבוקש היתר חדש לפרוק הוילה הנמצא בתהליך אישור.

1.3 מצב תכנוני מוצע:

- המרחב נמצא במע"ר רוטשילד בין רחובות שד"ל-יבנה-יהודה הלוי, בסמוך לתחנת הרכבת הקלה (הקו האדום) המתוכננת ברח' יהודה הלוי.
- התכנית כוללת מגדל בבניה חדשה ובנוסף 4 מבנים קיימים מתוכם 3 מבנים לשימור
- בתחום התכנית שני תאי שטח לבניה: 100 ו-294.

תא שטח 100 כולל:

- מגדל הממוקם במרכז המגרש ומורכב משני נפחים מפותלים המייצרים יחד קומפוזיציה עיצובית ייחודית. המגדל צומח מעל הבינוי הקיים ומעל אגף נמוך בבניה חדשה, תוך שהוא מרחף חלקית מעל מבנים אלה על מנת שלא לפגוע ברקמה הקיימת וכדי לאפשר מרחב הולכי רגל רחב. לכיוון רחוב שד"ל מתוכנן עמוד קונסטרוקטיבי מחוץ לנפח הבינוי (מחוץ לתחום זיקת ההנאה).
- המגדל בן 40 קומות סה"כ. 39 קומות + קומת גג טכני. במסגרת הגובה המקסימלי המותר, ניתן יהיה להוסיף קומת ביניים שתמוקם במסגרת קומת הכניסה (כהמשך למבנה לשימור, כמופיע בנספח הבינוי) וכן ניתן יהיה לחלק את הקומה הטכנית על הגג ל 2 קומות. קומות אלה לא יחושבו במניין הקומות המותרות ובלבד שלא תהא סטייה מהגובה המותר. תוספת קומות או גובה מעבר לכך יהוו סטייה ניכרת מהתכנית ובהתאם להוראות התכנית הראשית.
- בחלקו הדרום מזרחי של המרחב אגף נמוך בן 3 קומות המייצר דופן פעילה/מסחרית לכיכר עירונית הנמצאת במפגש רחובות יהודה הלוי ושד"ל.
- התכנון כולל 300 מ"ר שטח עיקרי ושטח שרות, לטובת שטחי ציבור בנויים ע"פ הוראות התכנית הראשית.
- מבנה לשימור שד"ל 8 מחובר אל המגדל כאגף נוסף בן 3 קומות. מפלסי 4 הקומות הראשונות בבניה החדשה הצמודה למבנה לשימור בשד"ל 8, יהיו בהתאמה למפלסים הקיימים במבנה לשימור כמופיע בנספח הבינוי של התכנית הראשית.
- מבנה לשימור יבנה 33 הוא מבנה בן קומה אחת. המבנה יושב מעל במה המוגבהת ממפלס הרחוב אליה יש גישה במדרגות או מעלית. שימוש המבנה למסחר כאשר מפלס רום הבמה ישמש לפיתוח וגינון.
- מבנה יבנה 31 הוא מבנה קיים בן 9 קומות. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה שטחי מסחר. בשאר הקומות שימוש למשרדים. הגג הטכני הקיים יקורה במשטח קונסטרוקטיבי שיאפשר פיתוח ושהיה. גבולות משטח זה יהיו עד לחזיתות הבנין הקיים. הגישה לאזור זה תהיה מתוך המגדל ולטובת אורחי המלון. במסגרת הגג הטכני הקיים תחת הקירוי החדש, יותר שילוב מערכות לטובת הבניה החדשה.

מס' החלטה

02/12/2020

7 - 0023 - 20

תא שטח 294 כולל:

מבנה לשימור יבנה 35 הוא מבנה בן 4 קומות. קומת הקרקע מסחרית ובקומות מעל שימוש למגורים. גישה לקומות המרתף תהיה דרך הרמפה הקיימת ברחוב יבנה 31.

1.4 טבלת נתונים:

תכנית תא/4226 – 'מתחם שד"ל-יבנה'	נתונים	
<ul style="list-style-type: none"> • בבניה החדשה בתא שטח = 26,000 מ"ר (1) מתוכם : שטח למגורים : 11,770 מ"ר שטח למלונאות ומסחר : 14,030 מ"ר (מתוכם לפחות 13,500 מ"ר שטחי מלונאות על קרקעיים) שטחים ציבוריים בנויים : 200 מ"ר. • <u>מבנים קיימים:</u> שד"ל 8 = 500 מ"ר. (שטח כולל משוער על פי תיק תיעוד. ייקבע סופית בעת היתר בניה) יבנה 31 = 2,927 מ"ר יבנה 33 = 148 מ"ר. (שטח כולל משוער על פי תיק תיעוד. ייקבע סופית בעת היתר בניה) יבנה 35 = 749 מ"ר. (שטח כולל משוער על פי תיק תיעוד. ייקבע סופית בעת היתר בניה) • סה"כ שטח עיקרי על קרקעי בתחום התכנית = 30,324 מ"ר 	מ"ר מ"ר	שטחים עיקריים
<ul style="list-style-type: none"> • בבניה החדשה = 9,398 מ"ר (2) • <u>מבנים קיימים:</u> יבנה 31 = 78 מ"ר • סה"כ = 9,476 מ"ר 	מ"ר	שטחי שרות
<ul style="list-style-type: none"> • <u>מגורים תא שטח 100:</u> עד 120 יח"ד בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר עיקרי לדירה - 20% מהדירות יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר שטח כולל • <u>מלונאות:</u> - 320 חדרי מלון עירוני בהתאמה לתקנים הפיסיים של משרד התיירות • <u>מגורים תא שטח 294(יבנה 35):</u> עד 7 יחידות דיור. 		תמהיל
<ul style="list-style-type: none"> • <u>למגורים:</u> עד 14 מ"ר לדירה. סך המטרים לפי מס' הדירות X 12 מ"ר = 1,440 מ"ר • <u>למלון:</u> עד 7.5 מ"ר לחדר. סך המטרים לפי מס' החדרים X 6 מ"ר = 1,920 מ"ר. 	מ"ר	מרפסות
<ul style="list-style-type: none"> • מגדל בבניה חדשה = 40 קומות. • אגף נמוך בבניה חדשה = עד 6 קומות • מבנה קיים - שד"ל 8 = 3 קומות, על פי הקיים • מבנה קיים - יבנה 31 = 9 קומות קיימות. בנוסף יותר קירווי הגג במפלס פיתוח נוסף, שהגישה אליו תהיה מהמגדל • מבנה קיים - יבנה 33 = קומה אחת. יושב על במה המוגבהת ממפלס הרחוב • מבנה קיים - יבנה 35 = 4 קומות 	קומות	גובה
<ul style="list-style-type: none"> • מגדל = כ-157 מ' ביחס למפלס ה00 (גובה יחסי). 180 מ' גובה אבסולוטי • אגף נמוך = עד 47 מ' • שד"ל 8 = כ-13 מ' (מבנה קיים לשימור) מבנה לשימור. גובה המבנים לשימור על פי תיק תיעוד והנחיות מחלקת שימור • יבנה 31 = כ-29 מ' (מבנה קיים) • יבנה 33 = גובה המבנה כ-5 מ', גובה הבמה המוגבהת עליה יושב המבנה כ-3.6 מ'. גובה המבנים לשימור על פי תיק תיעוד והנחיות מחלקת שימור. • יבנה 35 = כ-15 מ' מבנה לשימור. גובה המבנים לשימור על פי תיק תיעוד והנחיות מחלקת שימור 	מטר	
עד 60% תכסית עבור כל המבנים בתחום הקו הכחול		תכסית הפרויקט
85% משטח התכנית (3)		תכסית מרתפים

הערות:

1. אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בהוראות התכנית הראשית או סטייה מתקנות התכנון והבנייה. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית או התקנות לבין תכנית העיצוב- יגברו הוראות התכנית הראשית ותקנות התכנון והבנייה.
2. כולל 100 מ"ר שטח שרות לטובת שטחים ציבוריים בנויים.
3. תכסית המרתפים תימדד מכל שטח התכנית בניכוי תכסית המבנים לשימור.

1.5 עיקרי הוראות התכנית הראשית

- א. קביעת שטחי בנייה בהתאמה לתכנית המתאר.
- ב. קביעת שימושים ראשיים: עירוב שימושים של מלונאות, תעסוקה ומסחר.
- ג. קביעת הגדלת היקף השימוש למגורים, מעבר ל-25% ולא יותר מ-40% מהשטחים העיקריים בתנאי שיבנו לפחות 320 חדרי מלון עירוני, בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. במידה ויבנה פחות שטח עיקרי מהמקסימום האפשרי בתכנית, אזי השטח העיקרי למגורים במגדל יופחת בהתאם, כך שהיחס של 40% מגורים מסך השטחים העיקריים בתחום התכנית בפועל יישמר.
- ד. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
- ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני ובכלל זה הגבהת המגדל עד 40 קומות ושינוי בתחום זיקת הנאה למעבר הציבור במפלס הפיתוח.
- ו. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.
- ז. שינוי בהסדרי חניית כלי רכב במתחם ללא תוספת מקומות חניה.
- ח. שילוב מבנים לשימור בתכנון המתחם, שימורם, שיפוצם ותחזוקתם וקביעת התניות למתן היתר.
- ט. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
- י. קביעת הוראות לאיחוד ללא הסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

1.6 הדמיות המבנים



מבט מרחוב ברזילי



מבט מכיוון דרום-מזרח



מבט מפינת רחובות שד"ל-יהודה הלוי

2. הוראות העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

- המגדל ממוקם במרכז המגרש כשהוא מרחף חלקית מעל מבנה שד"ל 8 ומעל מבני יבנה 31 ויבנה 33.
- המגדל צומח מעל אגף נמוך בן 3 קומות הפונה לרח' יהודה הלוי ומייצר דופן פעילה לכיכר העירונית המתוכננת בצומת הרחובות שד"ל-יהודה הלוי.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

גובה קומות בבניה החדשה :

- קומת מרתף טיפוסית : כ-3 מ'
- קומת מרתף עליון : עד 7 מ'
- קומת קרקע : עד 8 מ' (עבור לובאים וקומות ביניים/יציעים למסחר)
- קומה טיפוסית : במגורים - עד 3.6 מ', במלון – עד 3.8 מ'
- קומה ציבורית לשימוש המלונאי- עד 7.6 מ'.
- קומת גג טכני : עד 13 מ' ובהתאם להוראות התכנית הראשית.
- קומה טכנית בין שימושי המלון והמגורים (ככל ותבנה) : עד 5 מ'
- קומות מגורים עליונות : עד 4 מ'. תותר הגבהה חלקית בדירות.

- קומות תחתונות אשר מחוייבות להתיישר עם מפלסי הבנין לשימור לפי הוראות התב"ע: עד 4 מ' גובה המגדל עד כ-157 מ' ממפלס ה-00.180 מ' מפני הים

ג. פריסת שימושים לפי מבנים:

תא שטח 100:

מבנה שד"ל 8 – מבנה לשימור:

- קומת קרקע: לובי כניסה למלון.
 - קומה ראשונה: שימוש מלונאי
 - קומה שניה: שימוש מלונאי או שטחי ציבור עירוניים לטובת חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה בילוי ופנאי, רווחה ושירותים, כאמור בהוראות התכנית הראשית, בהתאם למיקום סופי שייקבע למיקום השטחים הציבוריים הבנויים, באישור ובתיאום אגף מבני ציבור.
- מגדל ובניה מרקמית חדשה:
- קומת קרקע: לובי כניסה למגורים, שטחי מסחר, לובי לשטחים הציבוריים הבנויים, שטחים טכניים ותפעול.
 - קומה 01 עד 23: שטחי מלונאות. חדרי מלון, חללים ציבוריים לרבות בריכת שחיה, שטחים טכניים ותפעול.
 - קומה 02: שימוש מלונאי או שטחי ציבור עירוניים לטובת חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה בילוי ופנאי, רווחה ושירותים, כאמור בהוראות התכנית הראשית, בהתאם למיקום סופי שייקבע למיקום השטחים הציבוריים הבנויים באישור ובתיאום אגף מבני ציבור.
 - קומה 24 עד 39: דירות מגורים, שטחים טכניים ותפעול.
 - קומה 40: גג טכני כפול
- מבנה יבנה 31 – מבנה קיים:
- קומת קרקע: שטחי מסחר, לובי כניסה למשרדים, רמפת כניסה/יציאה למרתף, שטחים טכניים ותפעול
 - קומה 01 עד 08: שטחי משרדים, שטחים טכניים
 - קומה 09: גג טכני ומעליו קירוי במרפסת גג לשימוש המלון
- מבנה יבנה 33 – מבנה לשימור:
- קומת קרקע: שטחי מסחר

תא שטח 294 :

- קומת קרקע: שטחי מסחר, לובי כניסה, שטחים טכניים ותפעול
- קומה 01: שטחי משרדים/מגורים
- קומה 02-03: שטחי מגורים

ד. קווי בניין – קוי הבנין יהיו לפי תשריט תכנית תא/4226

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

- המבנים יחופו בקירות מסך מזכוכית ואלומיניום ו/או בתלייה יבשה בחיפוי של פלטות מתועשות מאלומיניום או מתכת אחרת, ו/או גרניט, ו/או HPL (כדוגמת "טרספה"), ו/או פנלים המשלבים PV, ו/או חומר חיפוי אחר, בגוון בהיר ובעל רפלקטיביות נמוכה, באישור אדריכל העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר בניה.
- קירות המסך יהיו ברפלקטיביות של עד 14% ובהתאם להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא.
- יתכן שילוב של כל החומרים האלה, באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

ב. מרפסות

- יותרו מרפסות שקועות או זיזיות. המרפסות הזיזיות ימוקמו אחת מעל השניה, לא יותרו מרפסות מדלגות.
- יותר פתרון תליית כביסה בתחום מרפסות הדירות. פתרון לתליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית.
- ג. שילוט - בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

ד. חזית חמישית

- גג מבנה לשימור שד"ל 8: גג המבנה יפותח כגג פעיל בו יתאפשר שילוב של צמחיה. היציאה אל הגג מתוך המגדל ושימוש לאורחי המלון.
- גג האגף הנמוך בבניה החדשה ישמש לטובת בריכת המלון ואזור שהיה ובילוי לאורחי המלון.
- הגג (באגף הנמוך בבנייה חדשה) יהיה מוקף בקירות/קירות מסך, בהתאם לחיפוי חזיתות המבנה.
- גג מבנה קיים יבנה 31 – בגג הקיים ישנן מערכות טכניות לטובת המבנה הקיים ובנוסף יותרו מערכות לשימוש הבנייה החדשה. במסגרת הבניה החדשה יתאפשר קירוי כלל המערכות במשטח אשר יאפשר גינון ופיתוח מעל הגג הקיים. תתאפשר יציאה אל הגג מתוך המגדל לשימוש אורחי המלון.

- גג המגדל - בשטחי גג פנויים יתאפשר פיתוח הגג כ"גג ירוק". שטחים שאינם מגוונים ירוצפו או יכוסו בדק עץ ו/או באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר. יותר שימוש בחומרים נוספים בכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

ה. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. שימושים

- בקומת הקרקע יהיו מבואות כניסה, שטחי מסחר, שטחים טכניים או תפעוליים.

ב. כניסות המבנים

- בבניה החדשה תתאפשר הפרדה לפי השימושים השונים: כניסה למגורים, כניסת אורחים למלון וכניסת שרות למלון.
- כניסה לשטח הציבורי הבנוי תהייה עצמאית ובהתאם לשימוש שיקבע ומיקומו. בתיאום מול היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- כניסות למסחר יתאפשרו מרחובות שד"ל, יהודה הלוי ויבנה.
- כניסה למלון תהיה דרך מבנה לשימור שד"ל 8.
- כניסות יתר המבנים הקיימים יהיו לפי המצב הקיים.

ג. כניסות החניון

- כניסה לכלי רכב פרטיים לכל המתחם תהיה מרחוב יבנה דרך הכניסה הקיימת במבנה יבנה 31. כניסה לכלי רכב תפעוליים תהיה מרחוב שד"ל.
- עמדות הבידוק לחניון ימוקמו בתוך שטח החניונים.
- כניסת/יציאת החונים בחניון תעשה דרך מעליות ו/או דרגנועים ומדרגות שימוקמו בחניונים, כמופיע בתכניות. אלמנטים אלה יהיו בתחום המבנים.
- תשמר אפשרות מעבר דרך החניון הכללי לחניון מתחת למבנה יבנה 35 ותירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.

ד. שטחים משותפים בנויים

- חדרי אופניים ו/או חניות אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומות המרתף כמו כן תוסדר חניית אופניים במפלס הקרקע כמופיע בתכנית.
- יוסדרו 150 מקומות חניה ציבוריים לאופניים עבור משתמשי הרק"ל בתת הקרקע. הכניסה לחניית האופניים תהייה במעלית ייעודית מקומת הקרקע של הבנייה החדשה מול המבנה לשימור, יבנה 35.

2.4 שטח ציבורי בנוי

- יוקצו 200 מ"ר שטח עיקרי ושטח שרות של 100 מ"ר, לטובת שטחי ציבור ע"פ הוראות התכנית הראשית.
- מוצעות שתי חלופות למיקום השטח הציבורי הבנוי:

חלופה א: שטחי הציבור ימוקמו בחלקה הצפוני של הקומה השנייה במגדל, בבניה החדשה בקומה השנייה מעל לובי המגורים..
 חלופה ב: שטחי הציבור ימוקמו חלקית בקומה הראשונה של מבנה לשימור שד"ל 8 וחלקית בקומה הראשונה של המגדל
 בשתי החלופות לובי הכניסה לשטחי הציבור יהיה בחלקה הצפוני של קומת הקרקע במגדל עם גישה מכיוון המעבר המחבר בין רחובות שד"ל ויבנה

2.5 נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- עבור בניינים לשימור לא תהיה חובת הנגשה. בכפוף לתקנות החוק.

2.6 תנועה

- תקן חניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר :
 - תקן חניה למגורים = 1:1 לכל היותר סה"כ 120 מקומות חניה
 - תקן חניה למסחר = 1:50. סה"כ 4 מקומות חניה.
 - תקן חניה למשרדים = 1:240. סה"כ 11 מקומות חניה
 - למלון עירוני 10 מקומות חניה
 - בנוסף במגרש המבנה לשימור יבנה 35 עד מקום חניה ליחיד
- לא תותר הצמדת מקומות חניה, למעט לדירות מגורים, ולמעט חניה המוצמדת בהיתר טרם אישור תכנית זו לשטחי התעסוקה הקיימים. יתר מקומות החניה ינוהלו כחניון ציבורי ובהתאם לתכנית הראשית.
- רמפת כניסה/יציאה קיימת מרח' יבנה בתחום מבנה קיים יבנה 31 תשמש לגישה למרתף.
- רמפת הגישה לחניון היא רמפה קיימת עם הגבלה ל2.30 מ' גובה ראש. לאור זאת חניה לרכב נכים גבוה תהיה ברחוב.
- חניות אופנועים ואופניים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר. בנוסף 150 מקומות חניה לאופניים עבור משתמשי הרק"ל.
- פתרון אצירה ופינוי אשפה וכן חניה תפעולית לפריקה וטעינה יהיו במפלס הקרקע בתחום האגף הנמוך בבניה החדשה ובשטח שתחת הבמה המוגבהת עליה ניצב מבנה לשימור יבנה 33. גישה ברכב תפעולי אל אזור זה תהיה מרחוב שד"ל.

2.7 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 הבנין, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר.

ב. מערכות מיזוג אוויר

- בכל המבנים שתוכנן מערכת מיזוג אוויר והכנסת אוויר צח (אוויר צח במבנים בהם נדרשת מערכת זו לפי התקנות). חלקי המערכת יהיו בתחום שטחים טכניים ייעודיים בקומות המבנים, בקומות הגג ובקומות המרתף.
- לשירותים ולמטבחונים בבניין תהייה מערכת אוורור מכאנית באמצעות מפוחי יניקה ומערכת תעלות אוויר מתאימה.

ג. אוורור חניונים ושטחים מסחריים

- אוורור חניונים – הוצאת אוויר מהמרתפים תעשה בגגות המבנים ו/או בדפנות הרמפות ו/או בדפנות הבניינים בגובה שלא יפחת מ-5 מ' ממפלס הפיתוח.
- עבור הכנסת אוויר לא תהיה מגבלה של 5 מ' ממפלס הפיתוח. כל פתרון יהיה בכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר בניה.
- אוורור שטחים מסחריים - לבתי האוכל שתוכנן מערכת מנדוף ממטבח בית האוכל ועד לגג הבניין, לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.

ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- לכלל הבניינים והשימושים שתוכנן מערכת סילוק אשפה במפלס קומת הקרקע או במפלס המרתף העליון.

ה. הנחיות אקוסטיות

- מערכת החוץ של המבנה תספק הנחתת קול כזו כך שבחדרי שינה \ מגורים ובמצב של חלון סגור רמת הרעש לא תעלה על $LA_{eq} = 40dB$ בשעות שיא התחבורה .
- יתוכננו אמצעי השתקה ע"ג כלל המערכות האלקטרומכניות הפועלות בשגרה כך שעוצמת הרעש לא תחרוג מדרישת התקנות למניעת מפגעים {רעש בלתי סביר} התשי"ן 1990 .
- בתחום החניון לא תעלה רמת הרעש של המערכות {אוורור, גנרטור , משאבות} על $LA_{eq}=70dB$ באזורים בהם עוברים הדיירים .
- רמת הרעש לא תעלה על $LA_{eq} = 65dB$ במרחק 1 מטר מכלל פתחי האויר של המערכות מול פתחי ה יניקה \ פליטה בפיתוח

ו. בריכות שחיה

- בריכת שחיה של המלון תמוקם על גג האגף הנמוך בבניה החדשה.
- הבריכה והמערכות הטכניות עבודה, כולל פתרונות הצללה, לא יבלטו מעל לגובה הדפנות המתוכננות סביב מרפסת הגג ולא יהוו מפגע ויזואלי כלפי הרחובות.

ז. 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 במסגרת דופן הבניינים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

תכנית פיתוח השטח



3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- מתוכננת כיכר עירונית פעילה ומוצלת הפונה לצומת הרחובות יהודה הלוי ושד"ל.
- בסמוך לגבול המגרש הצפוני מתוכנן מעבר המחבר בין רח' שד"ל ויבנה על מנת לשפר את הקשר בין הרחובות ולהשלים את הגריד העירוני.
- במפלס הפיתוח תרשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל בתחום התכנית. שטח זיקת ההנאה ע"פ המסומן בנספחי תכנית העיצוב ובהתאם להוראות התב"ע.
- השטחים המסומנים בזיקת הנאה לשימוש הציבור יפותחו ברצף מפלסי עם המדרכות הגובלות. לא תותר בתחום זיקת ההנאה הקמת גדרות או הצבת מחסומים/מגבלות. לא תותר חסימה או תיחום של השטחים הפתוחים בזיקות הנאה. הנחיה זו לא תחול לגבי החצר המקיפה את מבנה לשימור יבנה 33, המוגבהת מעל למפלס הרחוב. גישה אל חצר זו תהיה דרך גרם המדרגות לשימור הפונה לרחוב יבנה 33 ודרך מעלית האופניים הנמצאת בסמוך למבנה יבנה 35.

3.2 פיתוח השטח

- שטח פנוי מבניה, על ותת קרקעי (בחפיפה) יהיה לפחות 15% משטח התכנית עבור חילחול, ניהול מי נגר ועצים בוגרים - בניקוי שטח המבנים לשימור. שטח זה מהווה כ- 13.5% משטח התכנית ללא ניקוי שטח המבנים לשימור.

• הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- ינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.
- עומק גנני מינימלי לבתי גידול לא יפחת מ-1.5 מ' בבית הגידול המרכזי ברחבה העירונית בצומת יהודה הלוי ושד"ל, וברחבה הסמוכה למבואת הכניסה למגורים.
- בתי הגידול יהיו רציפים, נפח נטיעה מינימלי יהיה 24 קו"ב לעץ.
- במעבר הצפוני שבין רח' שד"ל ויבנה ובחצר שבגב מבנה יבנה 33, יותרו ערוגות המוגבהות ממפלס הפיתוח, על מנת להגיע לעומק שתילה של 1.5 מ'.

4. מאפייני בניה ירוקה

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

א. דו"ח רוחות

הפרויקט המוצע עומד בקריטריונים לבחינת התפתחות צפוייה של רוחות במהירויות 6 מ"ש, 9 מ"ש, 15 מ"ש, 20 מ"ש.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

1. הפרויקט המוצע עומד בקריטריון של חשיפת שטחים פתוחים לשמש בעונת החורף.
2. הפרויקט המוצע מקטין את החשיפה לשמש בעונת החורף ביותר מ-20%, של 5 גגות מבנים מתוך 90 מבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל שלו.
3. הפרויקט המוצע מקטין את החשיפה לשמש בעונת החורף ביותר מ-20%, של 7 מבנים מתוך 90 מבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל שלו.

ג. דו"ח תרמי עקרוני

המבנה החדש יתוכנן לעמידה בדרוג אנרגטי B.

ד. דו"ח אקוסטי עקרוני

1. מערכת החוף של המבנה תספק הנחתת קול כזו כך שבחדרי שינה \ מגורים ובמצב של חלון סגור רמת הרעש לא תעלה על $L_{Aeq} = 40dB$ בשעות שיא התחבורה .
2. יתוכננו אמצעי השתקה ע"ג כלל המערכות האלקטרומכניות הפועלות בשגרה כך שעוצמת הרעש לא תחרוג מדרישת התקנות למניעת מפגעים { רעש בלתי סביר } התש"ן 1990 .
3. בתחום החניון לא תעלה רמת הרעש של המערכות {אורור, גנרטור, משאבות} על $L_{Aeq}=70dB$ באזורים בהם עוברים הדיירים .

4. רמת הרעש לא תעלה על $L_{Aeq} = 65$ dB במרחק 1 מטר מכלל פתחי האויר של המערכות מול פתחי היניקה \ פליטה בפיתוח

ה. ריצופים

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

5. גמישות:

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

6. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

- א. אישור אדריכל העיר.
- ב. אישור אגף מבני ציבור ואגף נכסים.
- ג. עבוד הבניינים לשימור- אישור מחלקת השימור.
- ד. אישור אגף שפ"ע לפיתוח ואחזקת השטחים הפתוחים.
- ה. קבלת התחייבות היזם לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור וזיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע.

7. תנאים לאיכלוס:

- א. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו.
- ב. ביצוע בפועל של חניון האופניים לטובת משתמשי הרק"ל
- ג. יתר התנאים לאיכלוס בהתאם להוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות מרכז)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתאומים הנדרשים ולתנאים הבאים:

1. על מנת לאפשר את היקף המגורים על פי המוצע בתכנית העיצוב, שטח העיקרי למלון לא ייפחת מ- 13,500 מ"ר, כך ששטח המגורים לא יעלה על 40% מסך השטחים העיקריים הנבנים בפועל, בהתאם להוראות התכנית.
2. לשיקול דעת הועדה המקומית קביעת מנגנון להפעלת (ימים ושעות פעילות) ותשלום עבור חניון אופניים למשתמשי הרק"ל.
3. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות: סימון ותכנון זיקות הנאה, פיתוח הכיכר הציבורית, פיתוח זיקת ההנאה במפלס המבנה לשימור, חומרי גמר, בתי גידול, תכנית הנטיעות והצגת תכנון נופי על גבי תאום תשתיות, פתחי איוורור, אפשרויות העברת תשתיות עירוניות מעל מרתפים בחזיתות

- המגרשים כלפי הרחובות וזיקות ההנאה, רוחב חזית פריקה וטעינה, בחינת אפשרות לגישה מחזית דרומית של המבנה לשימור שד"ל 8 ללובי המלון/לובי ציבורי והתייחסות לפיתוח הכיכר הציבורית.
4. סיום תאום לנושא חזיתות הבנייה החדשה לרבות חומרי הגמר וחזית החמישית בכל הבניינים.
 5. סיום תאום לנושא גובה קומות לרבות גובה קומת קרקע והתאמתה להוראות התכנית הראשית, קומות ביניים, גלריות טכניות, קומות טכניות וקבלת התייחסות מחלקת הרישוי לנושא בבחינת התאמה להוראות התב"ע.
 6. תכנית העיצוב מציגה 2 חלופות למיקום שטחי הציבור. עד להוצאת היתר בנייה ייקבע המיקום הסופי והשימוש.
 7. תכנון השטח הציבורי, מיקומו והגישה אליו בהתאם לשימוש שייקבע ולהנחיות מחלקת מבני ציבור ואגף הנכסים. אגף מבני ציבור ממליץ על מיקום השטח הציבורי במבנה לשימור שד"ל 8 תוך בחינה ליצירת לובי בקומת הקרקע הפונה לרחוב שד"ל.
 8. סיום תאום מול מחלקת השימור לרבות התאמת הפיתוח והנטיעות סביב המבנים לשימור.
 9. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא, כולל התייחסות לניהול מי נגר וייצור אנרגיה.
 10. סיום תאום מול אגף התנועה.
 11. סיום תיאום בנושא חניית אופניים עבור משתמשי הרק"ל.
 12. סיום תאום בנושא חלוקת מקומות החניה לאופנים בין הפיתוח/קומת הקרקע ומרתף החניה.

בישיבתה מספר 0023-20 מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתאומים הנדרשים ולתנאים הבאים :

13. על מנת לאפשר את היקף המגורים על פי המוצע בתכנית העיצוב, שטח העיקרי למלון לא ייפחת מ- 13,500 מ"ר, כך ששטח המגורים לא יעלה על 40% מסך השטחים העיקריים הנבנים בפועל, בהתאם להוראות התכנית.
14. **לשיקול דעת הועדה המקומית קביעת מנגנון להפעלת (ימים ושעות פעילות) ותשלום עבור חניון אופניים למשתמשי הרק"ל.**
15. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות: סימון ותכנון זיקות הנאה, פיתוח הכיכר הציבורית, פיתוח זיקת ההנאה במפלס המבנה לשימור, חומרי גמר, בתי גידול, תכנית הנטיעות והצגת תכנון נופי על גבי תאום תשתיות, פתחי איוורור, אפשרויות העברת תשתיות עירוניות מעל מרתפים בחזיתות המגרשים כלפי הרחובות וזיקות ההנאה, רוחב חזית פריקה וטעינה, בחינת אפשרות לגישה מחזית דרומית של המבנה לשימור שד"ל 8 ללובי המלון/לובי ציבורי והתייחסות לפיתוח הכיכר הציבורית.
16. סיום תאום לנושא חזיתות הבנייה החדשה לרבות חומרי הגמר וחזית החמישית בכל הבניינים.
17. סיום תאום לנושא גובה קומות לרבות גובה קומת קרקע והתאמתה להוראות התכנית הראשית, קומות ביניים, גלריות טכניות, קומות טכניות וקבלת התייחסות מחלקת הרישוי לנושא בבחינת התאמה להוראות התב"ע.
18. תכנית העיצוב מציגה 2 חלופות למיקום שטחי הציבור. עד להוצאת היתר בנייה ייקבע המיקום הסופי והשימוש.
19. תכנון השטח הציבורי, מיקומו והגישה אליו בהתאם לשימוש שייקבע ולהנחיות מחלקת מבני ציבור ואגף הנכסים. אגף מבני ציבור ממליץ על מיקום השטח הציבורי במבנה לשימור שד"ל 8 תוך בחינה ליצירת לובי בקומת הקרקע הפונה לרחוב שד"ל.
20. סיום תאום מול מחלקת השימור לרבות התאמת הפיתוח והנטיעות סביב המבנים לשימור.
21. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא, כולל התייחסות לניהול מי נגר וייצור אנרגיה.
22. סיום תאום מול אגף התנועה.
23. סיום תיאום בנושא חניית אופניים עבור משתמשי הרק"ל.

24. סיום תאום בנושא חלוקת מקומות החניה לאופנים בין הפיתוח/קומת הקרקע ומרתף החניה.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/מח/3312 - סלוניקי 17	02/12/2020
דיון נוסף	8 - - 20-0023

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

תעא/3312 א' (1) תכנית עיצוב אדריכלי קהילת סלוניקי 17 פינת מבצע קדש 77
דיון חוזר

הוועדה המקומית בישיבתה מספר 0011-20 מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 5) דנה בתכנית העיצוב והחליטה: לשוב ולדון. החלטה זו התקבלה מאחר ולא ניתן פתרון לסוגיות פינוי האשפה והגישה לחניה בעורף המגרש ברח' סלוניקי 13.

עיקרי הדיון החוזר:

נושא הגישה לחניה על קרקעית בעורף המגרש השכן (סלוניקי 13) וכן שינוי מערך פינוי האשפה בבניין הנ"ל תואמו בין בעלי המגרשים והגורמים העירוניים.

תאור מצב קיים: בחלקה 962 הגובלת מצפון, (רח' סלוניקי מס' 13) קיימת חניה עילית וכן דחסנית אשפה בעורף המבנה. בצד הדרומי של חלקה 962 קיים כביש גישה מרח' קהילת סלוניקי המשמש למעבר לעורף המגרש לרכב פינוי האשפה וכן לרכב פרטי אל החניה העילית. שביל הגישה הקיים בחלקה 962 פולש לתחום חלקה 1358 ברח' סלוניקי 17.

תכנית העיצוב שהוגשה על ידי בעלי הזכויות בחלקה 1358 (סלוניקי 17) כוללת בניה בקו בנין 0 בגבול הצפוני של החלקה, כך שהחל משלב הבניה דרך הגישה תהיה צרה יותר ולא יתאפשר מעבר לרכב פינוי האשפה.

נערך סיור במקום ובעלי המגרשים הגיעו להסכמות בנושאים הבאים:

- א. נציגת אגף התנועה אישרה כי רוחב דרך הגישה לחניה שתיוותר לאחר התחלת עבודות הבניה הינה תקנית ותאפשר מעבר של רכב פרטי ומסחרי אל החניה העורפית.
- ב. נציג אגף התברואה, בדק את נפחי האשפה ואישר כי ניתן לשנות את שיטת פינוי האשפה בסלוניקי 13, מדחסנית לפינוי במיכלים. הפתרון הינו בר קיימא, גם אם יחול שינוי בכמות ואופי השוכרים בבניין. בכל מקרה, לא יידרש בעתיד שינוי מערך האצירה והפינוי ממיכלים לדחסנית.
- ג. בחדר הדחסנית יבוצעו התאמות נדרשות, באישור אגף התברואה ועל חשבון הבעלים של סלוניקי 17.
- ד. במסגרת תכנית לארגון אתר הבנייה, בעלי מגרש סלוניקי 17 התחייבו לבצע גגון מעל דרך הגישה שבין סלוניקי 17 לסלוניקי 13, לטובת הבטחת מעבר בטיחותי לרכב פרטי ומסחרי ולהולכי רגל בזמן הבניה. הגגון יפורק לאחר האכלוס. בעלי מגרש סלוניקי 13 יאפשרו לבצע את הגגון בתחום המגרש שלהם, כולל חיבורים ועגונים נדרשים.

נושאים אלו אינם מהווים שינויים תכנוניים לתכנית העיצוב כפי שהוצגה לוועדה.

**דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי למבנה משרדי ברחוב קהילת סלוניקי 17 פינת מבצע קדש 77-
דרפט קודם**

רקע:

למגרש זה תיק מידע משנת 2017 בו נכתב כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית ת"א-יפו (בהתאם לתכנית 3312 א'). למרות הוראה זו בתאריך 13.6.2019 הוגשה בקשה להיתר בניה, ללא שאושרה קודם לכן תכנית עיצוב. לאור זאת, הבקשה נדחתה ע"י רשות רישוי בתאריך 31.7.2019. על החלטת רשות הרישוי היזם הגיש ערר שנדון בוועדת הערר בתאריך 12.12.2019. בתאריך 18.5.20 אושר בפרוים מה"ע המשך קידום תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית (בכפוף להערות) ובעקבות כך בתאריך ה- 27.5.20 היזם משך את הערר שהוגש מטעמו.

מיקום:

בדרום: רח' מבצע קדש, במזרח: רח' פנחס רוזן, במערב: רח' קהילת סלוניקי

כתובת:

רח' מבצע קדש 77 / רח' קהילת סלוניקי 17, שכונת נאות אפקה א'



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	1358 (לשעבר 1222)	

שטח התכנית:

1.001 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: קו-מתאר בע"מ
 יועץ בנייה ירוקה: אגוטי איכות סביבה
 מתכנן פיתוח ונוף: סוזאנה-ליהוא אדריכלות נוף
 יזם: שותפות סלוניקי בעלות: שותפות סלוניקי

מצב השטח בפועל:

מגרש לא מבונה, עם עצים (נערך סקר העצים)

מצב תכנוני קיים:

מדיניות קיימת:

9052 – מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א; - לא רלבנטי לפרויקט זה, שאינו התחדשות עירונית.

תא/5000

בתשריט אזור יעוד- אזור בבניה עירונית
נספח עיצוב עירוני- עד 15 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבה, עד 20 קומות
נספח אזורי ומתחמי תכנון- מתחם להתחדשות עירונית

תא/1845/ב (1993)

1. שינוי ייעוד אזור תעשייה לאזור משרדים. התכנית מאפשרת הוצאת היתר בניה.
2. עדכון הוראות תכנית המתאר "ל" וקביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים בהתאם למטרות השימוש החדשות - בנושא פיתוח מבני משרדים.
3. זכויות בניה- 40% לקומה וסה"כ 160%. גובה המבנה לא יעלה על 4 קומות ובתנאי שגובה קומת קרקע לא יעלה על 4 מטרים.
4. הכנת תכנית בינוי משותפת ל-3 המגרשים (1008,962,9) שתוסכם ותאושר ע"י מהנדס העיר והיתרי הבניה יוצאו באישור הועדה המקומית בהתאמה לתכנית הבינוי לכל מגרש בנפרד תוך שמירה על זכויות יחסיות של כל אחד.

תא/3312/מח – מתחם מבצע קדש (2010)

1. תכנון מתחם מגורים בגבולות התכנית וקביעת ההוראות והתנאים לכך. התכנית מפנה לתכנית 1845/ב' ככל הנוגע לחלקה 1358 [לשעבר 1222, מגרש מס' 3 בתשריט].

תא/מק/3312'א – מתחם מבצע קדש (2015)

1. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לתא/3312/מח. הוראות הבנייה עפ"י הוראות התכנית המאושרת (3312/מח).
2. נדרשת הכנת תע"א לכל מגרש, כולל מסמך למזעור השפעת רוחות לחו"ד היח' הסביבתית של עת"א-יפו.

תא/ג1 – גגות תל-אביב

תוספת קומה שטחים וקומה חלקית

תא/ע1 – מרתפים

זכויות והוראות בניה למרתפים

מצב תכנוני מוצע:

בניין בן 4 קומות, הכולל קומת קרקע מסחרית ומעליה 3 קומות משרדים. מרתף עליון בצמוד לקומת המסחר. התכנון כולל 2 קומות מרתף. חזית שטחי הלובי והמסחר ישולבו בחלונות שקופים ופתוחים לחזית הרחוב. לא תותר הקמת גדרות בין הרחובות המקיפים את המבנה וחזיתות המבנה עצמו כך שתתאפשר גישה ישירה מהרחוב לתחום המגרש.

פירוט יעדים/שימושים: קומת קרקע מסחרית ומעליה 3 קומות משרדים וגג טכני. מרתף עליון בצמוד לקומת המסחר (עם שימוש מסחרי בהתאם ל-ע1).

נתונים נפחיים (בהתאם להוראות התכנית הראשית):

מספר קומות: סה"כ 4 קומות + יציאה לגג טכני.

גובה קומת קרקע - כ- 4 מ' ברוטו + 3 קומות משרדים בגובה 3.50 מ' לקומה.

גובה 16.20 מ' מעל פני השטח (שהם 31.10 מ' מעל פני הים).

תכסית : 40%
 תכסית מרתפים : 85%
 קווי בניין : לרח' קהילת סלוניקי : 6.00 מ', לרח' מבצע קדש : 8.00 מ', לכיוון מזרח : 7.00 מ', לכיוון צפון : 0.00 מ'.

טבלת נתונים :

תכנית תא 1845ב'	נתונים	
	מ"ר	
160% (עיקרי+שירות) מעל פני הקרקע (=1606 מ"ר) ; במרתפים ע"1.	1,058.3	שטחים עיקריים
	מעל הקרקע : 541.7 מתחת לקרקע : 1,681.4	שטחי שרות
	93.24 בנוסף שטחי הבניה	מרפסות
4 קומות. גובה קומת הקרקע עד 4 מ'.	קומות- קרקע : 4 מ' קומות 1-3 : 3.5 מ' מטר 16.20 מ'	גובה
	40% תכסית קומה	תכסית לקומה
85%	85%	תכסית מרתפים :

עיקרי הוראות התכנית

הוראות לבניית בניין משרדים בן 4 קומות סה"כ (ק. קרקע מסחרית + 3 קומות משרדים), מעל 2 קומות מרתפים.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח**1. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

א. תיאור כללי – המבנה המתוכנן מלבני, כאשר הדופן הארוכה הדרומית פונה לרחוב מבצע קדש, והכניסה למבנה מרחוב זה. הדופן הצפונית מתוכננת בקו בניין אפס ועם חזית אטומה. קווי הבניין ממזרח, ממערב ומדרום יוצרים דופן מרווחת כלפי הרחובות. המשטח המרוצף בחזיתות הבנין, ישמור על רצף נטול מכשולים, עם המדרכות הסמוכות. בעלי הקרקע והשוכרים בעתיד, מתחייבים שלא להקים גדרות, ולאפשר לכל עובר אורח לשהות בשטח. המבנה כולו בן 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת: ק"ק+ 3 קומות משרדים+ יציאה לגג עם מתקנים טכניים. בנוסף, 2 קומות מרתף חניה הכוללות, מחסנים ושטחים נלווים למסחר שבקומת הקרקע (בהתאם לתא/ע'1).

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- ע"פ תכנית 1845 ב' ו-3312: 4 קומות (קרקע + 3 קומות למשרדים), וע"פ תא/ג: קומה חלקית ליציאה לגג עם מתקנים טכניים. סה"כ 4 קומות.
- גובה קצה המעקה העליון: כ-16.20 + מעל פני הקרקע.
- גובה גג עליון: 16.20 + מעל פני הקרקע
- גובה קומת קרקע – 4 מ' (לובי, יחידות מסחריות, וחלל טכני).
- גובה קומת משרדים טיפוסית – 3.50 מ'
- במסגרת 3 הקומות המוצעות, תתכן גמישות בגובה הבניין ו/או גובה הקומות, ובלבד שגובה קומה לא יעלה על הנקוב בתכנית המתאר לגובה קומה טיפוסית.

ג. קווי בניין -

לרח' קהילת סלוניקי: 6.00 מ', לרח' מבצע קדש: 8.00 מ', לכיוון מזרח: 7.00 מ', לכיוון צפון: 0.00 מ'.

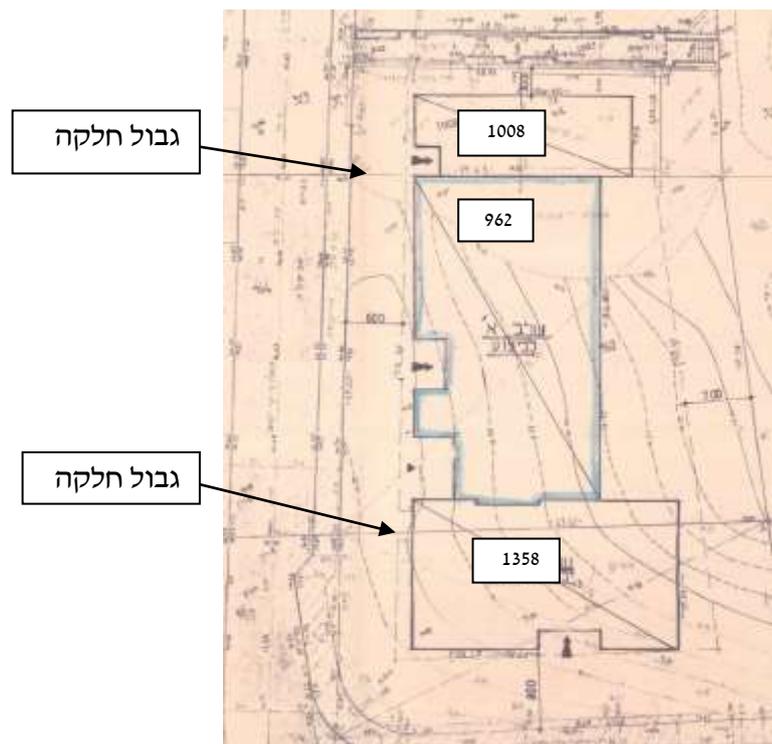
קווי הבניין תואמים את תכנית 1845ב וכן תכניות 3312א ו- 3312אמח שבאו לאחריה.

סעי' 14 לתכנית 1845ב, קובע כי קווי הבניין לחזיתות יהיה כמסומן בתשריט וכי קווי הבניין לצדדים יהיו 3 מ' ולאחר 7 מ'. אולם, סעי' 15 לתכנית 1845ב, קובע **הוראות בניה מיוחדות**.

לפי הוראת סעי' 15, בעלי חלקה 962 יגישו תכנית בינוי משותפת ל- 3 מגרשים: חלקות 962 ו- 1008 ומגרש 9 (כיום חלקה 1358), שתוסכם ותאושר ע"י מהנדס העיר והיתר הבניה יוצאו באישור הועדה המקומית בהתאמה לתכנית הבינוי לכל מגרש בנפרד תוך שמירה על זכויות יחסיות של כל אחד (להלן: **"תכנית הבינוי"**).

ביום 31.12.92 (לאחר שתכנית 1845ב הופקדה ולפני שהיא אושרה) הוצא בחלקה 962 היתר בניה מס' 2-930029, כאשר בהתאם לסעיף 15 לתכנית, הוצגה ע"י חלקה 962 תכנית בינוי משותפת לשלושת החלקות, ללא קווי בניין צדדים ביניהן ואשר קובעת בינוי משותף של בניין שייבנה בשלבים. כמו כן, כתנאי למתן היתר הבניה, התחייבו בעלי הזכויות בחלקה 962 בהתאם לכתב התחייבות מיום 10.4.1990 שלא להגיש התנגדות לבקשות להיתר שיוגשו על ידי בעלי החלקות הצמודות (חלקות 1358 ו- 1008).

להלן תכנית הבינוי שהוצגה במסגרת היתר הבניה:



כפי שניתן לראות בתכנית הבינוי, לכיוון דרום הוצג מבנה (שלב ב') בהמשך לבניין בחלקה 962, אשר בחלקו בנוי בחלקה 1358 ובחלקו בחלקה 962.

עוד ניתן לראות בתכנית הבינוי כי הבניין בחלקה 962 נבנה בקו בניין 0.00 לכיוון צפון.

קרי, קווי הבניין של הבניין במגרש 962 הינם בהתאם לתכנית הבינוי שהוצגה ולפי סעיף 15 לתכנית 1845ב.

לפיכך, לאור תכנית הבינוי המשותפת אשר על פיה יצא היתר הבניה לחלקה 962, תכנית המשקפת שמירה על הזכויות היחסיות של בעלי החלקות, הבינוי של הבניין בחלקה 1358 חורג מקו הבניין הצפוני של החלקה לתוך חלקה 962 – ועל כן קו הבניין הצפוני הוא לכל הפחות 0.00 מ'. לאור האמור ובהתאם לסעיף 15 לתכנית 1845ב ולתכנית הבינוי הרי שקו הבניין לצפון הינו 0.00 מ'.

יצוין, כי קווי הבניין המצוינים בתשריטי תכניות 13312\מח ותכנית 13312א לחלקה 1358 (לשעבר 1222, מגרש 3) תואמים את תכנית 1845ב ואת תכנית הבינוי.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – החזית: חיפוי טיח בגוון בהיר עד לבן. יותר שילוב סבכות של חומר גמר קשיח דמוי עץ לשם הבלטות עיצוביות. המעקות יהיו ממתכת ומזכוכית.
- ב. **מרפסות** - מרפסות המבנה תהיינה בעלות מראה אחיד. המרפסות תהיינה זיזיות ובולטות מקו חזית המבנה עד- 1.20 מ', אורך כל מרפסת יהיה 2.20 - 3.25 מ'. לא תהיה תזוזה או 'דילוג' במיקום המרפסות בין הקומות.
- ג. **הצללות וסגירות חורף** - פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לסגירות חורף לרבות זמני הקמה ופירוק.
- ד. **שילוט**- שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. שילוט קבלן על חזיתות המבנה יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.
- ה. **חזית חמישית**- על גג הבניין ימוקמו מערכות טכניות, מערכות מיזוג, בטיחות וחשמל. מערכות אלה יוסתרו באמצעות מעקה הגג.
- ו. **תאורה אדריכלית**- בהתאם להנחיות העירוניות.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- כניסה ראשית למבנה המשרדים – מרח' מבצע קדש
- כניסה ליחידות המסחר- מחזית רח' מבצע קדש.
- כניסה לחניון - מרח' קהילת סלוניקי
- פינוי אשפה – מרח' קהילת סלוניקי
- כניסה לחדר גז - ממזרח

ב. קומת הקרקע

גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4 מ'. הכניסה הראשית ללובי המשרדים היא מרחוב מבצע קדש, וכניסות ליחידות המסחר מרחוב מבצע קדש וקהילת סלוניקי. חזית שטחי הלובי ויחידות המסחר ישולבו בחלונות שקופים ופתוחים לחזית הרחוב. לא תותר הקמת גדרות בין הרחובות המקיפים את המבנה וחזיתות המבנה עצמו כך שתתאפשר גישה ישירה מהרחוב למבנה.

2 **שטחים משותפים בניינים**

מבואות כניסה, שטחי שירות משותפים.

2.4 נגישות

הכניסה למבנה תהיה במפלס הרחוב ללא מדרגות.

2.5 תנועה

תכסית מרתפים עד 85%

כניסה לחניונים תעשה מרח' קהילת סלוניקי - באמצעות מעלית חניה. מעלית הרכב תבוטל אם וכאשר תאושר ותמומש תב"ע "רצועת סלוניקי להצרכה" והגישה למרתפי החניה תהיה ברמפה משותפת. תקן חניה יהיה לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקן החניה יהיה תקן מקסימום.

תקן חניה

דרישה				תקן				כמות מ"ר עיקרי	שימוש קרקע
אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי	אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי		
2	4	1	8	1300	1100	1400	150	399,21	מסחר
4	9	—	15	1250	1100	—	160	885	משרדים
6	13	1	23	X				1284,21	סה"כ

מחיר לאזור תעשייה ממוצע לפי תא/5000

הערות:

- ע"פ הנוהיות מרחביות לרוביות לתכנון הסדרי חניה - עיריית ת"א - אזור ג'

- תוכנון ברמת שרות 2

- מרווח אב"י מינימלי חופשי לחניון מקורה 2.20 מטר נטר

מאזן חניה**טבלת נכים**

רכב פרטי	רכב גבוה	
1	-	דרישה
1	-	היצע
-	-	מאזן

פרטי	אופנועים	אופניים	תפעולי	
23	13	6	1	דרישה
23	13	6	1	היצע
-	-	-	-	עודף/חוסר

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

- חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי, עם גישה של 24/7 לאנשי חברת החשמל.
- נדרש לתכנן מקום להורדת ציוד עבור חדר הטרנספורמציה התת קרקעי כולל פתח הורדת ציוד בגודל של 2x1.4 מטר.
- יש לדאוג לדרכי הגעה של משאית חברת חשמל אל פתח הורדת הציוד – נדרש מקום של 10x7 מטר (כדוגמת כבאית).
- יש לדאוג למרחק של 6 מטר מהחלק הבולט של התחנה כלפי מקום מאויש – שמירת מרחק כנדרש להמנעות מקרינה.
- גנרטור חירום יותקן על הגג בתוך מכולה מושתקת, נדרש לשמור מרחק של 1 מטר מסביב לגנרטור. גנרטור לא יבלוט מעבר לגובה המותר לפי הוראות התכנית הראשית.
- כל לוחות החשמל ופירי החשמל לא יותקנו על קירות של יחידות המשרדים.
- כל חדרי החשמל יהיו מרוחקים ממקומות מאוישים.

ב. מערכות מיזוג אויר –

מיזוג אויר: פתרון מיזוג האויר יהיה ככל הניתן ללא השפעות על הסביבה הבנויה.

איוורור מסחר ומשרדים:

- איוורור שטחי המסחר ושירותי משרדים יהיה מכאני.
- איוורור מטבח המסחר יעשה באופן מכאני, ובאמצעות חיבור עם מנדף לפיר / ארובה - לגג המבנה. בגג תותקן יח' סינון למנדף.

חניונים:

איוורור ושחרור עשן מהחניון יעשה באופן מאולץ ע"י מפוחים להכנסת והוצאת אויר. " המבטיחה "שטיפה" של כל מפלס ומפלס Push-Pull מערכת האוורור תיעשה בשיטת " פליטת אויר החניונים תעשה לגג המבנה.

ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

הפסולת תיאסף בתוך המבנה ותועבר לחדר אצירת אשפה ע"י עובד חברת התחזוקה. חדר אצירת האשפה פונה לרחוב קהילת סלוניקי, אך שלא באופן ישיר. פינוי האשפה יעשה מחדר האשפה, דרך המעבר הפנימי וממנו תפונה האשפה - ע"י צוות איסוף עירוני. טיפול והפרדת הפסולת יהיו בהתאם לנספח תאור מערך האשפה המצורף לתכנית זו.

ד. הנחיות אקוסטיות –

בנספח האקוסטי המצורף ניתנת התייחסות למיגון המעטפת (מרעש תחבורה) לעמידה במפלסי הקול המותרים על פי עיריית ת"א. כמו כן ניתנו מיגונים אקוסטיים עקרוניים למערכות המכניות של המבנה (כגון מערכות איורור /דחסן אשפה) וזאת על מנת לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1992.

ה. כיבוי אש –

למבנה רחבת כיבוי אש בצומת רחובות מבצע קדש וסלוניקי.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט) כל הפליטות יעשו לגג הבניין.

2.7 בניה בשלבים:

קיר חזית הבנין לכיוון צפון, מתוכנן כקיר אטום בקו בנין 0, אשר בעתיד יאפשר פתיחה של חלונות. בחוברת התכניות מוצג הפתרון העתידי עם פתחי החלונות. לעת אישור תב"ע עתידית מתאימה. בשלב הנוכחי מבקשים לאטון את הפתחים באמצעות לבני זכוכית. קירות המרתפים לכיוון צפון ולכיוון מזרח, יאפשרו בעתיד (כאשר יבנה ותסתיים בנייתו של חניון במתחם הסמוך, וכנגד קבלת זכות מעבר מהחניון בכל מפלס נדרש) פתיחת מעבר רכב לחניון הבניין ובהתאם, הגישה ע"י מעלית הרכב תבוטל. ירשמו זיקות מעבר לרכב בתת הקרקע.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

התכנית מאפשרת מעבר חופשי ושמירה על השטחים הפתוחים הפנויים מבניה בקומת הקרקע, ללא גדרות ואמצעי תיחום. התכנית תכלול את חתך רחוב מבצע קדש, לרבות תכנון שביל אופניים בהתאם למסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' ולפי דרישות עת"א-יפו. כל העצים והצמחייה מתכוננים בצמוד לגבול מגרש דרומי, ללא אדנית, במישור הפיתוח/אבן גן. הגינות מתוכנן ברצועה ברוחב של כ-2 מטר בשלושת החזיתות. בתחום המגרש מתוכננים מעברים להולכי הרגל. בצד המזרחי מתוכנן שביל הולכי רגל שיחבר בין המגרש לבין שצ"פ צפוני עתידי

3.2 פיתוח השטח**א. הוראות הכוללות:**

- **מי נגר-** התכנון כולל שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה. כמו כן, שטחי הפיתוח של הפרויקט יאפשרו טיפול בנגר העילי באמצעות חלחול והשהייה בהתאם להנחיות עיריית תל אביב-יפו.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**
- נטיעת עצים מעל תקרת מרתף תוך שמירה על עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) של לפחות 1.5 מ'.

- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב ובתי הגידול יהיו רציפים.
- העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- בתחום המגרש ינטעו 9 עצים חדשים (לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח).
- התכנית אינה כוללת שימור של עצים, כמסומן בסקר העצים ובהתאם להנחיות האגרונום העירוני

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דו"ח רוחות

אין מבנים מעל 45 מ' גובה/15 קומות - ל"ר.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

לצורך עמידה בהנחיות הצל במרחב הציבור תתאפשר נטיעת 9 עצים בהקף גבול המגרש, סביב פינות הישיבה, במרחבים המרוצפים ובשבילי הליכה.

ג. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ד. ניהול מי נגר

ראה סעיף 3.2 א לעיל

ה. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון. תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים ממבני המשרדים והעברתם להדחת אסלות במבני המשרדים.

ו. איורור הדירות

הסכמה מופיעה בדו"ח בניה ירוקה.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

המבנה יעמוד בדרישות תקן ת"י 5282 בדירוג מינימאלי B.

המבנה יעמוד בדרישות תקן בידוד תרמי ת"י 1045.

* צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי - ל"ר

ח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. תנאים להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על התחייבות היזם לשמירה על השטח הפתוח כפנוי מגדרות ומכשולים ועם מעבר רציף וישיר בין המדרכות הגובלות לשטח הפתוח בתחום המגרש. הטמעת התחייבות זו בהסכמים עתידיים עם שוכרים/קונים בנכס.

6. תנאים לאיכלוס:

- בחזית הצפונית - ציור קיר/פיסול קיר/תבליט יאושר ע"י אדריכל העיר
- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר או מי מטעמו.

8. זמן ביצוע: תוקף תכנית העיצוב - עד 5 שנים לפתיחת בקשה להיתר.**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

ברמה העירונית, הבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר, רחוב מבצע קדש הוא חשוב, רחוב שיכול לקבל דופן עירונית עם חזית משמעותית ובניה אינטנסיבית לאורכו. בימים אלו מקודמת תכנית לרצועת הבינוי לאורך רחוב מבצע קדש. מדובר בתכנית אשר משביחה את הנכס במספר הקומות ובתוספת זכויות משמעותיות. רצוי שסלוניקי 17 יותאם לרצון תכנוני זה וכי ניתן יהיה להוסיף קומות למבנה, על מנת להתאימו לתכנון העתידי וכדי שתתקבל התוצאה האורבנית הרצויה.

מומלץ לאשר, בכפוף להערות הבאות:

תיאום:

- יש לתאם עם אגף התנועה (חתכי רחוב ומיקום מעלית רכב)
- תאום עם היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר לפתרון לניהול והשהיית מי נגר ונספח איכות הסביבה.
- אישור היחידה העירונית לאיכוה"ס
- אישור מי אביבים לפיתוח המוצע, כולל רצועת הנטיעות בהתחשב במיפוי תשתיות מים, חשמל וכו'.

תכנון:

- לאור ראיית מגרש זה כחלק מתב"ע רצועת סלוניקי העתידי, נמליץ כי לעת הכנת בקשה להיתר בניה תבחן בחיוב התאמת גרעין ו/או יסודות המבנה כך שתתאפשר תוספת בניה בעתיד להפיכת הבניין למבנה גבוה.
- אישור צוות התכנון ואדריכל העיר לעניין עיצוב החזיתות.
- קומת קרקע:
 - גובה קומת הקרקע יהיה עד 4 מטרים בהתאם להוראות 1845ב'.
 - אורור חדר טרפו יהיה בגובה 3.5 מטרים מעל המסחר.
- תכנית פיתוח:
 - יש לתכנן מינימום 20% משטח המגרש כאדמה גננית (בהתאם להנחיות מכון רישוי)
 - רצועות הגינון תהיינה במפלס הפיתוח, בין היתר, לשם קליטת נגר עילי.
 - הצגת סכמה לניקוז המגרש.

- תכנית הפיתוח תכלול ספסלים ועמודי תאורה.
- לפחות 50% מהתקן לחניית אופניים יהיה בק"ק, בסמיכות למדרכה ובנראות מקסימלית.
- מרפסות- חישוב ותכנון המרפסות יהיה לפי תקנות החוק.

תנאים להיתר:

- התחייבות בעלי הקרקע לאפשר בניה בקיר משותף לחלקה 962 (לתאום מול השירות המשפטי)
- אישור היחידה העירונית לאיכוה"ס

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

תמי ג'וסטו: מציגה רקע לתכנית העיצוב וכן דברי הסבר בנוגע לערר שהיזם משך אדר' גל מוברמן: מציגה תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח חיים גוטמן - מנהל הפרויקט: התכנון כולל קומת מסחר ו-3 קומות משרדים. תכנית העיצוב תכלול אפשרות עתידית להוסיף 5 קומות מגורים, זאת במידה ותאושר תכנית לרצועת סלוניקי דורון ספיר: האם יש כוונה בעתיד להפוך את המבנה למגורים? חיים גוטמן - מנהל הפרויקט: לא, רק את הקומות העליונות. דורון ספיר: היכן בעיר קיים בנין משרדים הכולל מרפסות? גל מוברמן: נניח שאין, למה זה קשור? דורון ספיר: אני אף פעם לא נתקלתי במבנה שנראה כמו מבנה מגורים ומיועד למשרדים, נדמה כי עם שינוי פנימי המבנה יוכל להפוך למגורים. אסף הראל: מה עם כל המשרדים בעיר הלבנה? גל מוברמן: התב"ע התקפה איננה מאפשרת שימוש למגורים, אם בעתיד יבקשו מגורים אז נעשה מגורים. דורון ספיר: האם התב"ע מאפשרת מרפסות למשרדים? עו"ד הראלה אברהם אוזן: לפי תקנות לחישוב שטחים מותר לתכנן לכל יח"ד מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר. ההגדרה של יח"ד הינה לרבות משרד ולכן מבנה משרדים יכול לקבל מרפסות ולא נראית בעיה. דורון: זה עומד בדרישת התקנות? אסף הראל: אם כן, האם בכל מבנה משרדים אפשר לתכנן מרפסות? מדוע אנו לא פוגשים עוד מבנים כאלו? המבנה מוצלח בעיני הראלה אברהם אוזן: כן, מדובר בתכניות שאושרו לפני שנת 2008 אזי ניתן לתכנן מרפסות מכוח התקנות, לגבי תכניות מאוחרות יותר נדרשת הוראה בתקנון התכנית. תמי ג'וסטו: תכנית 1845' ב' קבעה הוראות בינוי מיוחדות ל-3 מגרשים: 1,008, 962, 1358. וכן הגדירה זיקת הנאה הדדית למעבר רכב ואנשים בין המגרשים. הוכנה תכנית בינוי משותפת ל-3 מגרשים, ללא קווי בניין צדדיים ביניהם וכולל 2 גישות לחניה העילית. האחת, מרחוב קהילת סלוניקי (בתחום מגרש 1008) והשנייה מרחוב מבצע קדש (בתחום מגרש 1358). בפועל, מגרש 962 משתמש בגישה זמנית (שכלולה בהיתר שינויים) מרחוב קהילת סלוניקי. גישה זו פולשת בחלקה למגרש 1358. בהמשך לפני שקיבלנו אמש מבעלי הקרקע של מגרש 962, נדרש למצוא פתרון גישה לחניה העילית הכלולה במגרש 962. אופירה יוחנן וולק: מה הכוונה קבלתם רק אתמול ואתם מבקשים למצוא פתרון? תמי ג'וסטו: מגרש 962 נכנס מרחוב קהילת סלוניקי אל החניה העילית, חלק מגישה זו פולשת לתוך המגרש הנדון בתוכנית העיצוב. כשמגרש 1358 יממש ויבנה את הבניין שלהם, מגרש 962 לא יוכל להגיע לחניה עילית שנמצאת בעורף, בין היתר ממוקמת בעורף המבנה הקיים דחסנית שצריך לפנות אותה. יש פתרון שחשבנו עליו אבל מכיוון שהפניה הגיעה רק אתמול אנחנו בודקים מול אגף התנועה אם הפתרון ישים ואנחנו מבקשים שאישור תכנית העיצוב יהיה בכפוף לפתרון בנושא זה. הראלה אברהם אוזן: זו לא זיקת הנאה למעבר כי כשתוכנית העיצוב תמומש וכשהמגרש הכי צפוני יבנה הבעיה תיפתר כרגע זה מעבר זמני עד למימוש מלוא הבניה לפי תכנית הבינוי של שלושת המגרשים. אופירה יוחנן וולק: היא אמרה בדיוק הפוך ברגע שהם יבנו לא תהיה כניסה לחניה. הראלה אברהם אוזן: יש 3 מגרשים המגרש האמצעי בנוי שזה המגרש שקבלנו ממנו את הפניה אתמול ובמגרש הזה הייתה פניה קודמת. את הטענה בנושא קו בנין הם קבלו וירדו ממנה, אתמול הם העלו נושא אחר - אם מגרש 1358 יבנה בהתאם לתוכנית העיצוב שהיזם מבקש לאשרה תוותר במגרש 962 דחסנית ללא גישה אליה. לכן כרגע המטרה היא למצוא גישה לאותה דחסנית עד שהמגרש הצפוני יבקש לבנות. כשהוא יבקש לבנות אז ניתן יהיה לעבור דרכו לאותה דחסנית. תמי ג'וסטו: בהוראות של תכנית 1845 ב' נקבע שתהיה זיקת הנאה בין המגרשים.

חיים גוטרמן - מנהל הפרויקט: המגרש יהיה יותר קטן כי הם רוצים לחדור לשטח שלנו וזה כבר לא יהיה קו אפס.

גיא וישניה, מטעם הבעלים: הייתי נזהר עם האמירה כי התב"ע קבעה זיקת הנאה. כי בשתי התב"עות שאושרו לאחר מכן לא הוזכרו זיקות הנאה, לא בתא/3312/מח וגם לא בתא/מק 3312/א'. לא כתוב לגבי מגרש 1358 שהוא צריך להתחבר. להכניס זאת כתנאי זה מוזר, במיוחד כשהשכן משתמש בגישה מרחוב קהילת סלוניקי. יש הרבה פתרונות שהעירייה יכולה לספק. דורון ספיר: אנחנו נשוב ונדון בתכנית זו לאחר מציאת פתרון לנושא זה.

בישיבתה מספר 0011-20 מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון בשיתוף אדריכל העיר)

ברמה העירונית, הבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר, רחוב מבצע קדש הוא רחוב חשוב, רחוב שיכול לקבל דופן עירונית עם חזית משמעותית ובניה אינטנסיבית לאורכו. בימים אלה מקודמת תכנית לרצועת הבינוי לאורך רחוב מבצע קדש. מדובר בתכנית אשר משביחה את הנכס במספר הקומות ובתוספת זכויות משמעותית. רצוי שסלוניקי 17 יותאם לרצון תכנוני זה וכי ניתן יהיה להוסיף קומות למבנה, על מנת להתאימו לתכנון העתידי וכדי שתתקבל התוצאה האורבנית הרצויה.

מומלץ לאשר, בכפוף להערות הבאות:

תיאום:

- יש לתאם עם אגף התנועה (חתכי רחוב, פתרונות חניה לאופניים)
- תאום עם היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר לפתרון לניהול והשהיית מי נגר ונספח איכות הסביבה.
- אישור היחידה העירונית לאיכוה"ס
- אישור מי אביבים לפיתוח המוצע, כולל רצועת הנטיעות בהתחשב במיפוי תשתיות מים, חשמל וכו'.

תכנון:

- לאור ראיית מגרש זה כחלק מתב"ע רצועת סלוניקי העתידי, נמליץ כי לעת הכנת בקשה להיתר בניה תבחן בחיוב התאמת גרעין ו/או יסודות המבנה כך שתתאפשר תוספת בניה בעתיד להפיכת הבניין למבנה גבוה.
- אישור מחלקת התכנון ואדריכל העיר לעניין עיצוב החזיתות.
- קומת קרקע:
 - גובה קומת הקרקע יהיה עד 4 מטרים בהתאם להוראות 1845 ב'.
 - אוורור חדר טרפו יהיה בגובה 3.5 מטרים מעל המסחר.
- תכנית פיתוח:
 - יש לתכנן מינימום 20% משטח המגרש כאדמה גננית (בהתאם להנחיות מכון רישוי) עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעת עצים.
 - רצועות הגינון תהיינה במפלס הפיתוח, בין היתר, לשם קליטת נגר עילי.
 - הצגת סכמה לניקוז המגרש.
 - תכנית הפיתוח תכלול ספסלים ועמודי תאורה.

- לפחות 50% מהתקן לחניות אופניים יהיה בק"ק, בסמיכות למדרכה ובנראות מקסימלית.
- מרפסות- חישוב ותכנון המרפסות יהיה לפי תקנות החוק.

תנאים להיתר:

- יקבעו תנאים אשר יאפשרו החל משלב תחילת עבודות הבניה את המעבר החופשי לכלי רכב לחניה העורפית בסלונקי 13, ברוחב שלא יפחת מ 2.80.
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה ברוחב סלונקי 17, יהיה אישור אגף התברואה כי ההתאמות בפתרון האשפה בסלונקי 13-15 בוצעו בפועל
- במסגרת תכנית לארגון אתר הבנייה, בעלי מגרש סלונקי 17 התחייבו לבצע גגון מעל דרך הגישה שבין סלונקי 17 לסלונקי 13, לטובת הבטחת מעבר בטיחותי לרכב פרטי ומסחרי ולהולכי רגל בזמן הבניה.
- התחייבות בעלי הקרקע לאפשר בניה בקיר משותף לחלקה 962 (לתאום מול השירות המשפטי)
- אישור היחידה העירונית לאיכוה"ס

תנאי לאכלוס:

- אישור אדריכל העיר לאלמנט פיסולי/ציורי בקיר הבניין הצפוני וביצועו פועל
- פירוק הגגון מעל דרך הגישה לסלונקי 13

בישיבתה מספר 0023-20' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

תיאום:

- יש לתאם עם אגף התנועה (חתכי רחוב, פתרונות חניה לאופניים)
- תאום עם היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר לפתרון לניהול והשהיית מי נגר ונספח איכות הסביבה.
- אישור היחידה העירונית לאיכוה"ס
- אישור מי אביבים לפיתוח המוצע, כולל רצועת הנטיעות בהתחשב במיפוי תשתיות מים, חשמל וכו'.

תכנון:

- לאור ראיית מגרש זה כחלק מתב"ע רצועת סלונקי העתידית, מומלץ כי לעת הכנת בקשה להיתר בניה תבחן בחיוב התאמת גרעין ו/או יסודות המבנה כך שתתאפשר תוספת בניה בעתיד להפיכת הבניין למבנה גבוה.
- אישור מחלקת התכנון ואדריכל העיר לעניין עיצוב החזיתות.
- קומת קרקע:
 - גובה קומת הקרקע יהיה עד 4 מטרים בהתאם להוראות 1845ב'.
 - אוורור חדר טרפו יהיה בגובה 3.5 מטרים מעל המסחר.
- תכנית פיתוח:
 - יש לתכנן מינימום 20% משטח המגרש כאדמה גננית (בהתאם להנחיות מכון רישוי) עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעת עצים.
 - רצועות הגינון תהיינה במפלס הפיתוח, בין היתר, לשם קליטת נגר עילי.
 - הצגת סכמה לניקוז המגרש.
 - תכנית הפיתוח תכלול ספסלים ועמודי תאורה.
 - לפחות 50% מהתקן לחניות אופניים יהיה בק"ק, בסמיכות למדרכה ובנראות מקסימלית.

- מרפסות- חישוב ותכנון המרפסות יהיה לפי תקנות החוק.

תנאים להיתר:

- יקבעו תנאים אשר יאפשרו החל משלב תחילת עבודות הבניה את המעבר החופשי לכלי רכב לחניה העורפית בסלוניקי 13, ברוחב שלא יפחת מ 2.80.
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה ברוחב סלוניקי 17, יהיה אישור אגף התברואה כי ההתאמות בפתרון האשפה בסלוניקי 13-15 בוצעו בפועל
- במסגרת תכנית לארגון אתר הבנייה, בעלי מגרש סלוניקי 17 התחייבו לבצע גגון מעל דרך הגישה שבין סלוניקי 17 לסלוניקי 13, לטובת הבטחת מעבר בטיחותי לרכב פרטי ומסחרי ולהולכי רגל בזמן הבניה.
- התחייבות בעלי הקרקע לאפשר בניה בקיר משותף לחלקה 962 (לתאום מול השירות המשפטי)
- אישור היחידה העירונית לאיכוה"ס

תנאי לאכלוס:

- אישור אדריכל העיר לאלמנט פיסולי/ציורי בקיר הבניין הצפוני וביצועו פועל
- פירוק הגגון מעל דרך הגישה לסלוניקי 13

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, חן אריאלי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



מיקום:

ממערב : רח' בנימין מטודלה
מצפון : רח' אבן ספיר
מזרח : שצ"פ
מדרום : רח' תבואות הארץ

כתובת:

תל-אביב יפו
רח' תבואות הארץ 5
רח' אבן ספיר 4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6623	מוסדר	חלק מהגוש	686, 649-650	

שטח התכנית : 2.991 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: שיכון ובינוי בע"מ

בעלות: בעלות פרטית – שיכון ובינוי בע"מ
עת"א (2 חלקות ביעוד דרך)

מצב השטח בפועל:

על חלקה 686 קיים בניין משרדים בן 6 קומות + קומת גג חלקית.
שטחי הבניה מוערכים קיימים כ- 6100 מ"ר.

מדיניות קיימת: התאמה למדיניות התכנונית של הועדה המקומית בהתאם לתכנית המתאר : בנייה עד 8 קומות ביעוד הקובע עירוב שימושים וברח"ק מירבי 4.

שינוי ייעוד המגרש מאזור מסחרי למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, קביעת שימושים למסחר ומבני ציבור בקומות הקרקע, מגורים בקומות שמעל קומות הקרקע, תוספת שטחי בניה לפי רח"ק 4.0 והגבלת הבינוי ל- 8 קומות כולל קומת הקרקע.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה: ל', 2064, ע'1, ג'1, תא/5000.

יעוד קיים: אזור מסחרי

שטח התכנון: 2.991 דונם

זכויות בניה: אחוזי בניה מותרים (עיקרי) 115.02% (לפי תכנית 2064)

קומות: 4 (לפי תכנית ל')

שימושים: מסחרי/משרדים/תעשייה (לפי תכנית ל')

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון: הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית הכוללת שימושי מסחר ומבנה ציבור. התוכנית קובעת הוראות בינוי והוראות עיצוב אדריכלי שנועדו להבטיח את איכות התכנון ופיתוח מרחב הולכי הרגל, בדגש על קומת קרקע מפולשת חלקית, עם זיקת הנאה לציבור, שתאפשר חיבור לשצ"פ שממזרח, ומעבר בין הרחובות הגובלים עבור הולכי הרגל. בנוסף הפרויקט תורם לחיזוק והוספת תמהיל המגורים בשכונת שיכון דן בהתאם לתפיסה העירונית והקצאת שטחי ציבור מבונים.

התוכנית תואמת לתוכנית המתאר של תל אביב, ומכוחה ניתן להוציא היתר בניה.



עיקרי התכנית:

- א. הריסת מבנה משרדים קיים במגרש.
- ב. קביעת יעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בחלקה.
- ג. קביעת הוראות לבניה חדשה ברח' תבואות הארץ 5 לבניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית, הכוללת שימושי מסחר ומבנה ציבור. למבנה הציבור יוצמד שטח פתוח בגודל שלא יפחת מ- 180 מ"ר. מתן זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר ושהייה בשטח קומת הקרקע המפולשת חלקית.
- ד. תכנון של 90 יח"ד בשטח ממוצע כולל של 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). שטח דירה מינמלי לא יפחת מ- 50 מ"ר עיקרי.
- ה. קביעת 15 יח"ד (עד 60 מ"ר (עיקרי וממ"ד) מתוך 90 יח"ד המוצעות, לדיוור בהישג יד במחיר מפוקח לתקופה של 20 שנים כקבוע בחוק.

פירוט יעדים/שימושים :

זכויות בניה :

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	7700	310%	2028	82%
מסחר	150	6%	12618	508%

2%	40			350	12%	260	2%	50	ציבורי
510%	12658	82%	2028	8200	12%	300	318%	7900	סה"כ

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד : 90 , מתוכן 15 יחידות לדב"י

צפיפות : 37 יח"ד לדונם נטו

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד : 80 מ"ר ברוטו

סה"כ יח"ד : 90

נתונים נפחיים :

מספר קומות : עד : 7 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית.

תכסית : 65% (כולל מרפסות וגזוזטראות)

קווי בניין : קדמי – תבואות הארץ – 6.0 מ'

קדמי – אבן ספיר - 6.0 מ'

צידי – שצ"פ מזרחי (גינה) 3.0 מ'

צידי – שצ"פ מערבי (שביל) 3.0 מ'

תותר הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים והקדמיים.
לשיקול דעת הועדה בשלב ההיתר, תותר הבלטת המבנה בקומת הקרקע לקו בניין המרפסות בחזית לרח' אבן ספיר.

במקרה זה הועדה תשקול הצמדת שטח פתוח, עבור מבנה הציבור.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות :

מתוכננות 6 קומות מרתף לצורך חניה תת קרקעית ומחסנים עבור יחידות הדיור.

תקן החניה 1 : 0.8 דירות הדב"י ללא חניה.

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

דגש עיצובי ניתן לפיתוח קומת הקרקע ולהפרשי הטופוגרפיה הגבוהים הקיימים במגרש. לעומת המצב הקיים – בניין קיים המשמש כחומה, קומת הקרקע מתוכננת כאמצעי לחיבור בין הרחובות, השצ"פ והסביבה. קומת הקרקע המפולשת מתחברת לשצ"פ וממשיכה אותו, כך שבפועל נוצרת הרחבה והגדלה של השצ"פ. עיצוב המבנה, הכולל מרפסות היקפיות, מבטל את ההיררכיה הקיימת בין חזית קדמית צדית וראשית וכל חזיתות המבנה הינם ראשיות ומעצים את החיבור לסביבה הקרובה.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים) :

המבנה הקיים יוצא דופן ביחס לסביבתו, מנותק ע"י גדרות, ומנוכר. בתכנון המוצע הושם דגש על החיבור לסביבה דרך קומת הקרקע, הן ברמה העיצובית והן התפקודית. כאמור, הקומה המפולשת מאפשרת מעבר להולכי הרגל דרך שטח המגרש, ומרחיבה הלכה למעשה את שטח השצ"פ שממזרח, כך שנוצרת רציפות והמשכיות לטובת הגברת ההליכותיות במתחם.
ברמה התפקודית, שילוב מסחר ומבנה ציבור בקומת הקרקע, יצור מרכז שכונתי של פעילות למגוון גילאים ולאורך כל שעות היממה וכל ימות השנה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :

בהתאם לקובץ ההנחיות לבניה ירוקה של אדריכל העיר והועדה המקומית.
התוכנית המוצעת משפרת את מרחב הכניסה והולכי הרגל לאין שיעור לאור העובדה, שהחניות הקרקעיות יורדות מתחת לקרקע, וכן טיפול במפגעי הרעש הקיימים (מזגנים על חזית הבניין וכו').

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט :

פתוח קומת הקרקע המפולשת והחיבור עם השצ"פ הקיים לטובת הציבור.
פתוח המדרכות בהיקף הפרויקט בהתאם להנחיות לפיתוח רחובות והגדרות מח' שפ"ע.
הנ"ל בהתאם להסכם עם רגף הנכסים.

תשתיות/ מי תהום: התכנית המבוקשת נמצאת בתחום נקודת קידוח. נקודת הקידוח ורדיוסי המגן סומנו בתשריט הנחיות והוראות תמ"א 1 הוטמעו בתקנון.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
400% סך כל השטחים ללא מרפסות	115.02% עיקרי	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
9928		מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
*8	(בפועל 7 קומות)	קומות	גובה
		מטר	
50% (לא כולל מרפסות וגוזזטראות)	50%		תכסית
129	28		מקומות חניה

*כולל קומת קרקע וגג

שטחי ציבור: הפרויקט מקצה 350 מ"ר (עיקרי+שירות) עבור שטחי ציבור בקומת הקרקע של המבנה ובקומה 1, עם כניסה עצמאית, נגישות מהרחוב וגישה ישירה אל השצ"פ הקיים ממזרח. השימושים הציבוריים יקבעו בהמשך בהתאם לדרישות העירייה.

טבלת התאמה לתכנית המתאר:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000 מאושרת	מסמך לבדיקה
+		209 ב שיכון דן (רחוב תבואות הארץ)	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:
-	-	-	שימונים נוספים בתחום התוכנית:
			רח"ק בסיסי:
+	4	4	רח"ק מקסימאלי:
-	-	-	שימונים נוספים בתחום התוכנית:
+	8	8	מספר קומות מקסימאלי:
+		209 ב שיכון דן (רח' תבואות הארץ)	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:
+	שימושים מבוקשים: שב"צ, מסחר, מגורים	במגרש המיועד לתעסוקה בתכנית תקפה: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> יותר עירוב שימושים. <input type="checkbox"/> רח"ק מירבי: 4 רח"ק, גובה: עד 8 קומות. <input type="checkbox"/> התכסית תיקבע בתכנית מפורטת 	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
			שימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:

זמן ביצוע: 10 שנים

חו"ד אגף התנועה :

יש לשנות את סעיף 1.6 ולהוסיף יחס של שינוי לתכנית ח'.
בסעיף 6.4 יש למחוק את סעיף 1 ובמקומו:
תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה מקסימלי ויעמוד על 0.8 חניות ליח"ד הרגילות. ליח"ד דב"י הקטנות (15 יח"ד) יהיה תקן חניה 0.
שאר השימושים ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

חו"ד היחידה האסטרטגית (תואם) :

יש להבטיח הקצאה של לפחות 350 מ"ר בעבור מבנה ציבור בקומת הקרקע של המבנה. יש לשמור על כניסה נפרדת למבנה זה ולהגדיל את הממשק אל מול השצ"פ הקיים וכן להבטיח שטח פתוח בגודל שלא יפחת מ 200 מ"ר בצמוד להקצאה. השימושים יקבעו בהמשך.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

- התכנית תואמה עם כלל המחלקות הנדרשות, מפרישה שטח ציבורי בנוי (350 מ"ר) ותועלת ציבורית (15 יח"ד דב"י).
מומלץ להפקיד את התכנית לאחר התאמה התיקונים הבאים :
- א. להתאים את מספר החניות למדיניות העירונית החדשה באופן הבא : לדירות הדב"י תקן 0 (דירות קטנות), לשאר הדירות תקן 0.8.
 - ב. לקבוע כי 15% משטח המגרש פנוי מבניה מעל ומתחת לקרקע בחפיפה, עבור חלחול, השעיית מי נגר ונטיעות.
 - ג. יש לשנות בהתאם לחו"ד אגף התנועה כמפורט להלן.
 - ד. לנושא עיצוב חזיתות הבניין והמרפסות יש לתאם עם משרד אדר' העיר לפני פתיחת בקשה להיתר.

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

תיקבע בתכנית מפורטת.			
+	קביעת ייעודי קרקע מעורבים - קרקע מעורבים מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה נמוכה	קביעת ייעודי קרקע מעורבים - 5.4 קביעת ייעוד הקרקע בכל המגרש. קביעת ייעודי קרקע מעורבים - 3.1.1 (ה)ו
+	אישור היעודים למסחר ומבנים ומוסדות ציבור יינתן אם שוכנעה חוועדה כי אין בשימוש הנוסף כדי לחפריע לשימושים הראשיים לתכנית או לאופי האזור לפי סעיף 3.1.1 (ה)ו	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד אזור מגורים בבניה נמוכה לפי סעיף 3.2.2. מסחר 1 לפי סעיף 1.6. מבני ציבור לפי סעיף 3.5.1.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) מגורים מסחר 1 מוסדות ציבור (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	לפי טבלת הוראות מיוחדות 5.4 לאזור 209 ב' (עד רח"ק 4)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה נמוכה וגם 209 ב' - שיכון דן (תבואות הארץ)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
+	סה"כ 9928 מ"ר שהם רח"ק 4 צפיפות 36 יחיד לדונם ברוטו שטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר ליחיד	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 (א)ג 3.1.5 (ד)
+	שטחי בניה לפי תכנית ע"1 השטח הבנוי למבני ציבור ייבנה בקומת הקרקע	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי 3.1.5 (א)ג 3.1.5 (ד) - בתת הקרקע ויתרו	

ובקומת המרתף הראשונה עם חיבור פנימי ביניהם, זאת במטרה להנגיש את מבנה הציבור משני הרחובות הנמצאים במפלסים שונים	כל השימושים המוגדרים באותו המגרש מעל הקרקע, למעט מגורים		
+ מוצעת בניה של קומת קרקע ממוצלת ומעלך 7 קומות מגורים	קביעת גובה לפי טבלת הוראות מיוחדות לאזור 209 ב' 4.2.6 (א) (עד 8 קומות)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 4 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: עד 8 קומות לפי טבלת הוראות מיוחדות לאזור 209 ב'	קביעת גובה הבנייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. לפי סעיף 5.4
+ גובה קומת הקרקע לפי סעיף 62(א)(5) בחוק הת"ב	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ היקף ההקצאה לצרכי ציבור (350 מ"ר) תואמה עם היח' האסטרטגית	4.1.1 (ב)(ג)(ה)(ו)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה נמוכה	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ תקן התניה ע"פ מדיניות החנית העירונית העדכנית 0.8:1	ע"פ סעיף 3.8.7	נספח תנועה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 תקן הנייה (3.8.7)
+ יוסף סעיף לעמידה בהנחיות מרחביות כתנאי להפקדה בפועל	4.4.3 4.4.4	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)
+ הנחיות כלליות רדיוסי מגן +	4.6.2 4.6.3 4.6.4	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)

ניקוז (4.6.4)	ניקוז - יתוקן סעיף 6.5 א ע"פ חוי"ד צוות
---------------	---

שימוש בסעיפי חוק בטיחה בתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בשמורת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא השתור את התוכנית הכוללת, ואלים ועדה מקומית תחיה מוטמנת לכלול בתוכנית האזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 2א(2), וכן בסעיף קטן 4א למעט פסקאות 4א(4), 4א(6), 4א(8), 4א(16) ו-4א(17) שבו.
סעיף	מאות הסעיף
סעיף קטן 4א(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף 4א(5)	שינוי של חוראות לפי תכנית בדבר בטיח או שינוי אדריכליים
סעיף קטן 4א(19)	קביעת חוראות לענין חריטת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין הפקעת קרקע חדרות לבנין עיבוד... בתנאים למפורט בסעיף.

הצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית חשבות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בשמורת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף 4א בטופס זה.			
תאריך	חתימה	מספר ת.ו.	שם ושם משפחה
23.11.2020		025332735	אודי פרמלי, אודי
תאריך	חתימה	מספר ת.ו.	שם ושם משפחה
23.11.2020		2419176-9	חראלה אברהם און, עו"ד

ת.ב.מ. | 2020

השתתפו
גבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדת מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0023-20 מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לא לאשר את התכנית להפקדה שכן הועדה סבורה שהמגרש נשוא התכנית המשמש כיום עבור תעסוקה המשרתת את השכונה וסביבתה, צריך להמשיך ולשמש כמרכז תעסוקה ואין מקום להוסיף לו שימוש מגורים. הועדה נתנה דעתה להוראה המתארית המאפשרת עירוב שימושים אך לא מחייבת זאת, ובהינתן השיקולים המרחביים לעניין מצאי התעסוקה באזור זה החליטה הועדה, לא לאפשר הסטת השימושים התעסוקתיים לטובת שימושי מגורים.

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

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	02/12/2020
דיון פנימי לאחר סיור במקום	10 - - 20-0023



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

דרום-מערב המשתלה (507-0706978 / תא/4868)

מיקום: שכונת המשתלה דרום מערב
ממזרח לרחוב משה סנה, מצפון לרחוב ענתות,
ממערב לגן הפיקוסים מדרום לרחוב מקס ברוד.

כתובת: ענתות 11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק	276	

שטח התכנית: 5.339 דונם

מתכנן: יער קורין ניהול ותכנון בע"מ

יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: מדינה – קק"ל ע"י רמ"י מחוז ת"א

מצב השטח בפועל: שטח חקלאי ודרך מאושרת. בית פרטי כחלק מזכות חכירה על חלק מהקרקע.

מדיניות קיימת: אזור מגורים בבנייה עירונית (ת"א 5000), עד 8 קומות, רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4. ציר ירוק עירוני.

מצב תכנוני קיים: תא/1488 – שטח חקלאי ודרך מאושרת, תא/722, תא/3260.

תכנון קודם על המגרש: על שטח זה, תכנית דומה ל-44 יח"ד הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בדצמבר 2013 בתנאי שגודל ממוצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר וכל היח"ד יהיו להשכרה. התכנית הועברה לוועדה המחוזית עם הסתייגות היזמים להחלטה בנוגע להשכרה. הוועדה המחוזית דחתה את התכנית ב-2015 כיוון שלטענתה מוצע בה בינוי בתחום ציר ירוק לפי תכנית המתאר תא/5000. כעת התכנית בסמכות מקומית ומומלץ לקדמה שוב. התכנית קובעת הצרה נקודתית של הציר הירוק, אשר לדעת אגף תכנון והשירות המשפטי מותרת לפי הוראות תכנית המתאר.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

- הקמת 50 יח"ד, **מחציתן להשכרה ארוכת טווח**, במבנים בני 5 קומות (4 קומות + קומת גג חלקית), מעל מרתפי חניה משותפים. כל יח"ד להשכרה תהיינה במגרשים A1 ו-B1.
- גדלי דירות לפי התמהיל המפורט להלן.
- התכנית מעגנת את הציר הירוק העירוני שנקבע בתכנית המתאר, אך רוחבו 13 מ' (12 מ' + 1 מ') במקום 20 מ', בהתאם לפירוט שלהלן.

פרוט יעודים/שימושים: מגורים בחלק הדרומי של התכנית, דרך מוצעת להרחבת דרך, שפ"פ ושצ"פ.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח"ק 2.73	שטח חקלאי -	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4,000 מ"ר עיקרי, 1,750 מ"ר שירות- סה"כ 5,750 מ"ר עיליים ו-4,188 מ"ר בתת הקרקע .	בית קיים - כ-90 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
5 (4 קומות + קומת גג חלקית)		קומות	גובה
	0	מטר	
60-68%			תכסית
1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית 40 לרכב פרטי + מקומות לנכים, 10 לאופנועים, 50 לאופניים	0		מקומות חניה

צפיפות: 24 יח"ד/דונם
שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

מספר יח"ד ששטחן 35-45 : 0 יח"ד (0%)
מספר יח"ד ששטחן 45-90 : 28 יח"ד (55%)
מספר יח"ד ששטחן 90-120 : 12 יח"ד (25%)
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 : 10 יח"ד (20%)

סה"כ יח"ד : 50 יח"ד

מספר קומות : 5 קומות (4 קומות וקומת גג חלקית), מעל עד 3 מרתפי חניה

תכסית : 60-68%

קווי בנין : קדמי (צפוני) 3 מ' בקומת הקרקע, 0 מ' בקומות העיליות, צידי 0 - 3 מ', 0, אחורי (דרומי) 4 מ'
תקבע זיקת הנאה של 1 מ' לכיוון השצ"פ ע"מ להרחיב את השטח הפתוח לשימוש הציבור. בקומת הקרקע רוחב הכניסה למגרשים להולכי רגל יהיה 4 מ' (כולל 1 מ' בזיקת הנאה).

הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור החליטה לקיים ידוע הציבור לתושבים המתגוררים בקרבת מקום.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

ביום 20.7.2020 התקיים ערב ידוע לציבור התושבים המתגוררים בקרבת מקום. הוזמנו תושבי רח' ענתות (עד רח' אבוקה), רח' מקס ברוד 26-4 ושלוש לוי (שכונת המשתלה).
הדיון התנהל באמצעות "זום" בשל משבר הקורונה, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
הערב נוהל ע"י מינהל הקהילה, השתתפו כ-50 תושבים, מתכנני התכנית ויועצת התנועה, נציגי אגף התנועה ותכנון העיר מטעם העירייה, ויועצת לשתי"צ בתכנון.
לאחר הצגת התכנית התפתח דיון סביב קשיי התנועה והחניה בשכונת גני צהלה הקיימים והחשש להחמרתם עם מימוש התכנית המוצעת, וכן גובה הבניינים המתוכננים ביחס לגני צהלה.
התובנה המרכזית של נציגי אגף התנועה, אגף תכנון העיר ומינהל הקהילה, היא הצורך במציאת פתרונות לשיפור הסדרי תנועה וחניה בשכונה, בשיתוף התושבים, זאת בלי קשר לתכנית המוצעת.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

בניה מרקמית שאינה חורגת מהבניה הקיימת בסביבה, וקביעת ציר ירוק ציבורי (שצ"פ) המחבר חורשת הפיקוסים שממזרח עם רחוב משה סנה.
שצ"פ זה מהווה ציר ירוק עירוני להולכי רגל ולרכבי אופניים, כחלק מהשלד הירוק העירוני.

רוחבו 12 מ', שהוא רוחבו של ציר ירוק מקומי עפ"י תא/5000. אמנם תא/5000 קובעת רוחב של 20 מ', אך נקבע שהוועדה המקומית רשאית לצמצם את רוחבו במקומות מסוימים, ונימוקיה ירשמו בהחלטת הוועדה (ס' 3.6.13 (ב)(5)).

הנימוקים הם שלמעשה ציר ירוק זה מתאים יותר להגדרה של שביל ירוק מקומי (13 מ') הגובל בשכונות מגורים בנויות, ללא אפשרות לרצף מעבר לרח' משה סנה, אל שכונות נוספות.

ציר רחב מ-12 מ' (ועוד 1 מ' בזיקת הנאה) היה פוסל אפשרות של בניית 50 יח"ד, מחציתן להשכרה ארוכת טווח.

החתך ואופן הפיתוח יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

זכות הדרך כלפי רחוב משה סנה בהתאם למאושר מצפון לחלקה.

מס' מקומות החניה המוצע לפי התקן המרבי עליו הוחלט בוועדה המקומית בחודש יולי 2020, דהיינו 1:0.8.

מקומות חניה לאופניים ולדו-גלגליים עפ"י תקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

מרתפי החניה יהיו מתחת למגרשי המגורים ומתחת לשפ"פ בלבד, בתכסית שלא תעלה על 85%. לא תותר צמצום שטחים ללא בנייה עילית ותת-קרקעית לצרכי ניהול מי נגר. יותר מרתף שלישי אם יוכח כי נדרש. הערה: הגישה לחניה תינתן מתחום השפ"פ, ברמפה או במעלית לרכב, כפי שיוחלט בשלב תכנית העיצוב.

התאמה למדיניות עירונית (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה):

תא/5000 – תשריט אזורי יעוד – אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.0
נספח עיצוב עירוני – עד 8 קומות

התאמה לתכנית המתאר:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	אזור מגורים בבניה עירונית (מגורים ג')	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
+	שצ"פ	ציר ירוק עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
+	2.73	4	רח"ק מרבי	
	הסבר לגבי ההצרה ביחס לתא/5000 בגוף הדרפט	ציר ירוק עירוני (20 מ')	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	5 (4 קומות + קומת גג חלקית)	8	מספר קומות מרבי	
+	מגורים	מס' 206 מתחם מגורים רגיל	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
+	ללא הוראות מיוחדות	אזור מגורים בבניה עירונית – ללא הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	הוראות התוכנית, פרק 5
+	זכות הדרך עבור משה סנה הורחבה בהתאם לחלקה מצפון	בדרך משה סנה ממערב לחלקה יעבור הקו הצהוב (שהוקפא בינתיים)	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

תנאים להיתר בניה

1. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית, הכוללת הוראות בינוי, פיתוח, שלביות, תכנון ביצוע ותחזוקה השפ"פ, הוראות לבניה ירוקה וכד', לאישור הועדה המקומית
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה כשהם פנויים.
3. הבטחת רשום הערת אזהרה לגבי הבטחה לתכנון פיתוח ותחזוקת השפ"פ ואישור לעירייה לבצע עליו עבודות במידה והבעלים הפרטיים לא יעמדו בהתחייבותם לתחזוק.
4. הבטחת רשום זיקת הנאה לציבור למעבר בשפ"פ המרכזי.
5. תנאי לתעודת אכלוס רישום בפועל של ההתחייבויות המפורטות לעיל.

זמן ביצוע :

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

חוו"ד הצוות (מוגש ע"י מח' תכנון צפון) :

ממליצים לאשר להפקדה, בתנאים הבאים :

1. 25 יח"ד להשכרה תהיינה להשכרה לצמיתות, ובבעלות אחת. לא ניתן יהיה למכור אותם בנפרד.
2. תכנית העיצוב האדריכלית תכלול בנוסף למצוין בתקנון, את הנושאים הבאים :
 - פירוט הסדרי התנועה בכניסה מרחוב ענתות, כולל סימון אבני שפה, ופירוט תכנון הגישה למרתפי החניה בתחום השפ"פ, בין אם יוחלט על מעלית ובין אם על הרמפה, כולל עמדות המתנה.
 - פריסת הקירות/ הגדרות לכיוון המגרשים ברח' ענתות.
 - סימון החצרות הצמודות לדירות הגן בחזית בדרומית ובחלק קטן מהמרחבים בין הבניינים.
 - תכנית ניהול מי נגר כחלק מהפיתוח.
3. תיקונים טכניים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4868 507-0706978	שם התכנית המשתלה זרום מערב	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית טל יער-קוסט, יער-קורין ניחול ותכנון בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 206 אזור מגורים בבניה עירונית		ל"ר
			ל"ר
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות	לפי תשריט אזורי יעד: ציר ירוק ואזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 יעד התואם את שימושים למגורים	+ יעד מבאיית: מגורים ג' שפיפ שציפ
	לפי תשריט אזורי היעד: אזור מגורים בבניה עירונית	שימוש ראשי: מגורים – סעיף 3.2.4(א)(1) סעיף 3.2.4(ג)(2)	+ + צפיפות נטו

<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: ציר ירוק עירוני רחוב עירוני</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי 3.6.1 (1) ו- (2) נוספה מיתוח ועיצוב נוסף - יש הוראות מפורטות בתקנון (ס"ב) לשלב תכנית מיתוח ועיצוב אדריכלי (כשמו הוא), כולל נושא מי נגר.</p> <p>3.6.13</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>קביעת ציר ירוק / שצ"פ ברוחב 12 מ' + 1 מ' בזיקת הנאה. הציר הירוק העירוני המסומן בתא/5000 אינו יכול לשמש כציר עירוני שכן כלוא בין שכונות מגורים בטווח ואינו מאפשר מעבר מזורזת לשכונת המשתלח ומעבר למשה סנה. לפיכך הינו למעשה ציר ירוק מקומי ועל כן מבוקש לצמצם את רוחב הציר, לפי ס"ב 3.6.13 (5) כאמור לעיל. התכנית כוללת הרחבת רחוב משה סנה</p>	<p>3.6.14 (ב)</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</p>
<p>הרחבת רחוב משה סנה- מרחיבה את משה סנה בהתאם לקטע מצפון תקן חניה-0.8:1</p>	<p>3.8.1 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית</p>	<p>3.8.7</p>	<p>שימור - סעיף 4.3</p>
<p>ל"ך</p>	<p>הנחיות מרחביות ובנייה ירוקה- בחתאם להוראות אדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ובמועני הוצאת היתר הבנייה</p>	<p>בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>ל"ך</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
<p>ניקוו (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך החול</p>	<p>ניקוו (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך החול</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) חיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

(מס' יח"ד/שטח המגרש בד'): 23.1				
+ התכנית קובעת שצ"פ בתחומה	שימושים כלליים: 3.1.1(ו) שימושים למרחב ציבורי		קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+ רח"ק 2.74	סעיף 3.2.4(ג): מגרשים בשטח שבין 0.5-1.5 ד"ר: רח"ק מירבני 3 מגרשים גדולים מ- 1.5 ד"ר: רח"ק מירבני 4	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה נד' לשטח הבניה המרכזי.	
+ תוספת רח"ק למרפסות	סעיף 3.1.4(ה) תוספת רח"ק למרפסות		קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבני - 3.1.4	
+ תוספת רח"ק למצללות בשטח הציבורי	סעיף 3.1.4(ו) תוספת רח"ק למצללות בשטח הציבורי			
זכויות ושימושים לפי ע-1	סעיף 3.1.5(א) בהתאם לתכנית תקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	
+ 5 קומות (קומת קרקע + 3 קומות) + קומת גג חלקית	בהתאם לנספח העיצוב העירוני 4.2.2(א) גובה קומות לפי נספח עיצוב	מספר קומות מירבני: 8	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר	
+ גובה קומת טיפוסית	4.2.2(ג) גובה קומת טיפוסית			
+ לקוי מגרש (סעיף 5)	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (סעיף 5)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.	
+ הנחיות בדבר נטיעות ועצים (ס' 2.3.4)	הנחיות בדבר נטיעות ועצים (ס' 2.3.4)			
• הרחבה של רח' משה סנח בדומה לקטע מצפון לו • זיקת הנאה לטובת הציבור • קביעת שצ"פ • התכנית קובעת כי מחצית מיחידות הדיור יושכרו לצמיתות	סעיף 4.3.2 ו-6.2		הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	

הוראות תכנוניות

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א)2) הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
+	סעיף קטן (א)4) קביעת קו בניין
+	סעיף קטן (א)5) שינוי הוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
קביעת זיקת הנאה והפקעה	

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.				
מונדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		10.8.20	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		10.8.2020	

ת. ברעם | 2017

העתיקים

גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
אדרי פרנסיס דויד - מנחלת מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/08/2020
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/08/2020

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

פרנסיס דויד: מציגה את התוכנית - זוהי מובלעת ביעוד חקלאי, הקרקע בבעלות רמ"י. מבקשים להקים 50 יח"ד, מחציתן לשכירות לטווח ארוך, ולאפשר לפתח ציר ירוק עירוני מקומי. התוכנית הזו לפני כמה שנים הייתה בסמכות מחוזית אך לא קודמה ע"י מתכנת המחוז. היום אנחנו מגישים תוכנית אחרת בסמכות מקומית.

טלי יער-קוסט ממשרד יער אדרי: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.
פרנסיס דויד: ערכנו ביולי ערב יידוע הציבור בזום. השתתפו כ-50 בעלי ענין. ההערות היו בעיקר בנושא הבינוי ומס' הקומות. יש הפרשי גובה של 3-4 מ' לכיוון שכונת המשתלה, כלומר לא תמכו בעמדה שיתוכנו 5 קומות כאשר להם יש 2 קומות. הבעיה התנועתית הייתה החשש שלהם מ-40 כלי רכב בבוקר. כאשר העמקנו את השיחה הבנו שיש להם בעיות תנועתיות ביציאה לרח' צה"ל וכו'. לכן סיכמנו עם אגף התנועה לצאת איתם לסיור ב-9.9.20. מדגישה שזה לא קשור ל-40 כלי הרכב אלא רוצים לשפר את הסכימה התנועתית ביציאה משכונת גני צהלה.

מיטל להבי: קיבלתי חתימות של 25 אנשים שכתבו על בעיות התנועה ושלחתי שאלה לאגף התנועה - מה ההמלצה שלהם לכניסה מענתות, ולא כמו ששורטט. לא קיבלתי תשובה עד לרגעים אלו. אני חושבת ש-40

כלי רכב זו לא דרמה אבל לא בסדר שלא קיבלתי תשובה מהתנועה. למה לא ליצור יציאה מהרחוב הראשי
ישר לפרויקט?

ליאור שפירא: איפה יחנו שאר הרכבים?

מיטל להבי: איפה יש ציר ירוק מעבר במשה סנה?

פרנסין דויד: מצביעה על הציר הירוק שמגיע עד משה סנה ולא ממשיך לכיוון קרית שאול ונקטע מול
הדיור המוגן בשכונת המשתלה.

מיטל להבי: יש נגישות לתחבורה ציבורית? איפה תחנות של התחבורה הציבורית? פה יש מקטע דרך בלי
מעבר חציה במקום הזה אי אפשר לחצות כי יש שם "מהיר לעיר". אני מבקשת להגיע לסיוור ב-9.9.

ראובן לדיאנסקי: ברצועה יש המשך. האם הוא גם שטח חקלאי?

פרנסין דויד: זהו שצ"פ שהוא חורשת פיקוסים.

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק מבניין שממול לבניינים והבניינים שמאחורה? מה התכנית של גג החניה?
פרנסין דויד: 85%, לפי המדיניות, היות והמגרש גובל בשצ"פ. בתוכנית המתאר מסומן ציר ירוק עירוני

לצפון מזרח העיר וקריית שאול - זה היה החזון של תוכנית המתאר. בסופו של דבר אי אפשר לממש אותו
מפני שבקרית שאול השכונה בנויה. ציר ירוק עירוני הוא ציר מרכזי, אבל פה הכוונה הייתה לציר ירוק

מקומי כי הוא שכונתי. אנחנו רוצים להמשיך אותו ולפתוח אותו לציבור. אפשר יהיה לצרף את הרצועה
הצפונית לגן הפיקוסים.

מציגים את ההדמיה

מיטל להבי: איך אפשר לשים זכויות על שטח חקלאי? זה שינוי יעוד של השטח?

פרנסין דויד: אנחנו מממשים את חזון תוכנית המתאר וזה בסמכות מקומית.

מיטל להבי: בפועל שטח חקלאי ודרך מאושרת. איך אפשר להפוך לכתום וצהוב?

עמי אלמוג: שטח חקלאי בכל המדינה משנים למגורים ויש החלטה של הועדה המחוזית משנת 1992
להרחיב את המקום הזה.

הראלה אברהם אוזן: חלק מהתוכניות בסמכות מקומית משנות את היעוד של שטחים. יכולים להיכנס
מגורים ולהפוך לתעשייה, או להיכנס צהוב ולהפוך סגול. בתוכנית 5000 חובת הועדה המקומית היא לא

להקטין שטחים חומים וירוקים. מבחינת תוכנית המתאר אין לנו בעיה לשנות יעוד של שטח חקלאי ליעוד
אחר. שטח חקלאי זה לא שצ"פ ויש לנו סמכות לבטל גם דרכים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא מחייבים לבנות ואפשר להשאיר את זה כשטח חקלאי.

עמי אלמוג: אם יישאר שטח חקלאי אז בעצם השטח יישאר חסום, כי הוא חוסם את המקום הזה.
דורון ספיר: אתם רוצים לעשות סיוור במקום?

ראובן לדיאנסקי: אני בעד לקבל החלטה שהשטח החקלאי יישאר חקלאי ותהיה דרך מאושרת ונוכל
לחשבו לפתח גינה קהילתי.

מלי פולישוק: אפשר לעשות משהו ציבורי.

אסף הראל: האם ניצלתם את מלוא הזכויות שלכם?

עמי אלמוג: לא, הרח"ק שם הוא 4 ואנחנו עם 2.7 גם בגובה אנחנו עם 5 ואפשר 8. זו קרקע שיכולה
להשתנות. ויש לך תוכנית מתאר שמאפשרת לעשות מגורים.

מלי פולישוק: צריך לבדוק האם יש אפשרות לשינוי יעוד לשטח חום לתועלת ציבורית. מה זה 50 דירות?
זה כלום.

דורון ספיר: הצוות אומר שיש עודף בשטחים חומים

פרנסין דויד: עפ"י בדיקה של היחידה האסטרטגית, יש עודף של שטחים חומים של 13 דונם בשכונת
המשתלה.

טלי: השטח החום שנמצא פה הוא ריק. שכונת המשתלה ושכונת צהלה קרובות. ברמה המטרופוליטית יש
הרבה שטחים ירוקים.

אסף הראל: מדוע לא ממצים ורוצים לבנות 4.5 קומות? אני חושב שאם יש שטח כזה ואפשר לעשות
דיור בר השגה צריך למקסם. יהיה קצת יותר גבוה אבל נקבל דיור בר השגה ואתם צריכים לשקול זאת.

מהנדס העיר: השטח הוא לא שלנו אלא של רמ"י ויש שם חוכר שיש לו זכויות בשטח. בתוכנית כזו
הפילטר הראשון הוא התועלת הציבורית. מהי? יש כאן 2 פרמטרים שתורמים לתוכנית. אחד זו פתיחת

השטח - בלי התכנית לא הייתה יצירה של 13 מ' שצ"פים שמייצרים קישור לחורשת הפיקוסים שמנותקת
מהמרחב וסוגרת את הרצועה הירוקה ויוצרת מרחב ירוק. דבר שני דיור להשכרה. ברגע שיש לנו דרך

ליצור דיור להשכרה לצמיתות זה יאפשר למשפחות אחרות להיכנס לאזור הזה וזו הסיבה שברחנו לקדם
את התוכנית. החלופה אחת היא לא לקדם תוכנית ולהישאר עם שטח סגור כשיש שם זכויות. אנחנו פחות

מכירים את הנושא בנחלות חקלאיות ומעמדם של חוכרים ויש פסיקות שמלוות את הענין הזה. חלופה
שניה היא הגישה של אסף שאמר תעלו בקומות. אנחנו מביאים כאן משהו מאוזן, תסתכלו על מגרשי

המגורים שנותרו בסוף. זו לא תוכנית שתשנה את פני האזור כי השטח קטן. יש כאן מספיק תועלת
ציבורית שמצדיקה את ההתערבות הציבורית כדי לקדם את התוכנית מצד אחד, ומצד שני המרקם

האורבני וסוג בינוי הוא טוב. לכן אנחנו ממליצים על התוכנית הזו ואני מבקש לאשר כי האינטרס הציבורי

לא נפגע. אל תזלזלו בהשכרה לצמיתות כי זו בעלות אחודה ואנחנו בעד. יש כאן תנועת כניסה ויציאה של משפחות.
 ראובן לדיאנסקי: האם יש גישה לגינה?
 פרנסיין דויד: לא יש גדר בדופן המזרחית של הנחלה שמונעת את המעבר ברגל.
 ראובן לדיאנסקי: בואו נעשה סיור.
 ליאור שפירא: למה קראתם את התוכנית משתלה דרום?
 פרנסיין דויד: יש קשר סטטוטורי. תבע 1488 הופכת את כל החלק המערבי של שכונת המשתלה לשטח חקלאי. בשנות השמונים השאירו רק את המובלעת הזו כשטח חקלאי.
 ליאור שפירא: אין מעבר בין המשתלה למקום הזה לא ברגל ולא באוטו.
 עמי אלמוג: החלטה של אישור תוכנית 2069 ג שנקראת שכונת המשתלה (ההחלטה בסעיף 5 משנת 1992 של הועדה המחוזית) מדברת על כך שהיא חותכת את החלק הזה מהתוכנית הראשית שהוגשה.
 דורון ספיר: החלטה: סיור במקום
 חוכר: אנחנו חוכרים לדורות בכל ה-5.5 דונם ובמקרה של שינוי יעוד אנחנו נשארים עם הדונם והוא נשאר בידנו. הדונם הוא דונם עירוני מקורי לכן כל הנקודה שמתארים כשטח חקלאי הוא לא נכון.

בישיבתה מספר 0015-20' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

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

התקיים סיור של חברי ועדה בתאריך 15.9.20 בהשתתפות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אודי כרמלי, פרנסיין דויד, פרדי בן צור

בישיבתה מספר 0020-20' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר הזמן הנושא לא נידון

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

בישיבתה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אסף הראל יצא לסיור עם נציג רמ"י עמי אלמוג הנושא יובא לדיון פנימי בעוד שבועיים להחלטה.

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

בישיבתה מספר 0023-20' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן

מס' החלטה

28/10/2009

9 - '09-0024