מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול החלטות מספר 21-0007
כ"ה ניסן תשפ"א 07/04/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:19
בנוכחות: דורון , אסף רועי, חן אריאלי, אלחנן גל שרעבי

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

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול החלטות מספר 21-0007
כ"ה ניסן תשפ"א 07/04/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:19
בנוכחות: דורון , אסף רועי, חן אריאלי, אלחנן גל שרעבי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0006ב מיום 10/03/2021
.1	1		הפקעת חלק מחלקה 205 בגוש 7109 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	507-0307736	הגדוד העברי 39-35 דיון לאחר פרסום 106ב' לקבלת החלטה
3.	16		אחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 (רח' כל ישראל חבר (2) דיון באיחוד - דיון רגיל
4.	19	507-0205187	עזרא דרום - תמוז דוחן - צפון פארק דרום דיון בהתנגדויות 106ב'
5.	59		התחדשות מתחם קיציס דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	71		הברזל 7 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
7.	77		תכנית לפיד דיון בהפקדה
8.	102	507-0880112	העברת זכויות מדיזינגוף 10 לפרישמן 46 דיון בהפקדה
9.	109		מדיניות רצועת חוף מרכז ת"א דיון באישור מדיניות (3)
10.	126	507-0704874	השוק היווני דיווח החלטת ועדה מחוזית מתאריך 22.3.21 (3)

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום: הרחבת דרך בפינת הרחובות המסגר – ישראל ב"ק (המסגר 80-78, ישראל ב"ק 1)

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7109	205	פרטית	560	כ-130	דרך	חניית אספלט בתחום זכות הדרך , מדרגות גישה לעסק, מבנה חד קומתי בבנייה קלה.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י:
"תב"ע 2058 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3221 מיום 04/07/1985 ט"ו בתמוז התשמ"ה (עמ' 2850)"
"תב"ע 3756 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6370 מיום 02/02/2012 ט' בשבט התשע"ב (עמ' 2361)"

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 ופינוי השטח התפוס, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקה 205 בגוש 7109 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 ופינוי השטח התפוס, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד אגף הנכסים:
השטח דרוש לעירייה במסגרת פיתוח תשתיות פרויקט שדרת הקריה. פינוי השטחים הבנויים יעשה על פי דין, לרבות הפיצוי באם יגיע בגין ההפקעה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקה 205 בגוש 7109 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 ופינוי השטח התפוס, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון

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

מיקום:

כתובת:
הגדוד העברי 33
הגדוד העברי 35
הגדוד העברי 37
הגדוד העברי 39
הגדוד העברי 41
נווה שאנן 18
בני ברק 9
בני ברק 11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6946	מוסדר	חלק	9, 42, 45, 64, 68, 76-78	3-8, 46

שטח התכנית: 3.192 דונם

מתכנן: אדר' אורי שלום, סטבילטי סטודיו אדריכלים

יזם: ביפארם בע"מ

בעלות:

מספר חלקה	כתובת	בעלות	אחוז הסכמה לתב"ע
45	הגדוד העברי 33	-וויש צור -דדשוב חברה להשקעות בע"מ -שמיאן רבי קלימי -שמיאן רבקה -שמיאן הרצל -שמיאן ציון -יעיש אירית -פרנקל ישעיהו -שרפיאן שארוך -סעיד שלום -מעלם בלנש -מעלם סמי - יאקאב יואל - יאקאב דבורה - מועלם דוד - כהן דנה - כהן רועי - אורנשטיין משה - ריקה זיו - ריקה חובב - ריקה אוסנת - גלס אלדד - איסכרוב דוד - איסכרוב חן - מרין אלינור - סלם מאיר -סלם קופרשטיין תמר - מדינת ישראל -פילוסוף מרגלית - איסכרוב אורה - וויש צור -ראובן חיים -ראובן שרה -אריאל אהרון - ריס גולנרה - קולין לואיזה - וויש איילת	58% מבעלי הזכויות + 65% מהרכוש המשותף
77	הגדוד העברי 35	- ברונסון אילן - סורוקר אלכסנדר - ברונסון אייל - שקולר יובל - ביפארם בע"מ	100%
78	הגדוד העברי 37	מ.מ. קונטיקי השקעות בע"מ	100%
76	הגדוד העברי 39	עיריית תל אביב	100%
68	הגדוד העברי 41 פינת בני ברק	עיריית תל אביב	100%
42	בני ברק 9	הגדוד העברי 39 בע"מ	100%
9	בני ברק 11 פינת נווה שאנן 18	אפרתי אפרים אפרתי ניסן על-גל מגה בילדינג בע"מ איצקוביץ' אלכסנדר	100%

מצב השטח בפועל:

הגדוד העברי 33 – קיים מבנה בן 5 קומות (4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית)
הגדוד העברי 35 – קיים מבנה בן 6.5 קומות (5 קומות מגורים מעל קומה מסחרית)
הגדוד העברי 37 – מגרש ריק
הגדוד העברי 39, 41 פינת רחוב בני ברק – מגרש ריק
בני ברק 11 פינת רחוב נווה שאנן – קיים מבנה מסחרי בן קומה אחת

מדיניות קיימת: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים בהתאם לתכנית התקפה ובהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000. מדיניות התכנון הרלוונטית בשכונת נווה שאנן מאפשרת הקמת בניינים עם קומת קרקע מסחרית ומגורים בקומות עליונות. גודל ממוצע של יח"ד עומד על 50 מ"ר (כולל ממ"ד). בבינוי עד 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית בנוסף.

מצב תכנוני קיים לפי התכנית הראשית תא/1595):

1. צפיפות מותרת: 12 יח"ד למגרש
2. חלוקת חלקה 9 (רחוב בני ברק 11 פינת רחוב נווה שאנן) ל-2 חלקות שלא בוצעה בפועל
3. הוראות עיצוב אדריכלי לקומת קולונדה ברחוב הגדוד העברי

מצב תכנוני מוצע:

1. הגדלת הצפיפות המותרת: תוספת של כ- 34 יח"ד מעבר למאושר, קביעת שטח יח"ד ממוצע על- 60 מ"ר כולל ממ"ד.
2. קביעת מספר קומות מרבי של 6 קומות כולל קומת קרקע, ובנוסף בניה על הגג מתוקף ג1
3. תוספת הקלה כמותית 6% + 2.5% לקומה נוספת. סה"כ 8.5% לכל מגרש.
4. קביעת שטחי שירות: 35% מהשטח העיקרי ובתוספת מרחבים מוגנים
5. קביעת קומת קרקע מסחרית
6. התרת ניוד זכויות בין הקומות ללא חריגה מסך הזכויות המותרות
7. החלת הוראות תמ"א 38 על בניינים קיימים במידה ויעמדו בתנאי סף לתמ"א 38 וקביעת צפיפות יח"ד לגבי חלקות אלו.
8. קביעת הוראות בינוי וביטול הוראות עיצוב אדריכלי שנקבעו בתכנית הראשית
9. ביטול חלוקת חלקה 9 ל- 2 חלקות כפי שאושר בתכנית הקיימת בהסכמת הבעלים

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	187.5%	196% (כולל 8.5% הקלות)
	מ"ר	5,117	5,349
זכויות בניה לקומה	אחוזים	37.5%	32.6%
	מ"ר	1023.4	891.5
גובה	קומות	6 כולל בניה על הגג מתוקף ג1	7 כולל בניה על הגג מתוקף ג1
	מטר	אין התייחסות	26
תכסית		לפי קווי בניין	שינוי מינורי לקווי הבניין
מקומות חניה		אין התייחסות	מבוקש תקן חניה 0
מספר יחידות דיור		60	94

דברי הסבר נוספים:

התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף, 62.א.(ד). לחוק התכנון והבניה.
התכנית מתבססת על הפרצלציה ומגרשי התכנון שנקבעו בתכנית 1595 המאושרת ואינה משנה אותם, למעט ביטול חלוקת חלקה 9 ל 2 מגרשי תכנון בתכנית המאושרת, חלוקה שלא בוצעה ליצירת מגרש תכנון מאוחד בהסכמת בעלי הקרקע.

יעוד הקרקע הינו מעורב, והשימושים המוצעים הינם לטובת מגורים ומסחר, כאשר קומת הקרקע כולה תשמש כקומה מסחרית פעילה ובנוסף שימושים נלווים למגורים.
הוראות הבינוי כוללות תוספת קומה אחת מעבר למס' הקומות המאושרות עד לסך של 6 קומות וקומת גג חלקית, תוך התאמה למדיניות התכנון הנהוגה בשכונת נווה שאנן, ובהתאם לזכויות בניה מאושרות.
קומת הקרקע תהיה בנסיגה כך שתתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל והרחבת המדרכות הקיימות.
כן בוטלה ההוראה לגמר המבנים בטיח "שפריץ" שנקבעה בתכנית המאושרת.
זכויות הבניה הן בהתאם לזכויות המאושרות בתכנית התקפה בתוספת זכויות בניה המותרות מכורח הקלות כמותיות בהתאם לחוק.
התכנית קובעת הוראות בדבר גודל יח"ד ממוצעת בשטח של 60 מ"ר(כולל ממ"ד) וסה"כ תוספת של 34 יח"ד מעבר למאושר. תמהיל הדירות מאפשר דירות בשטח 50 מ"ר ודירות בשטח של 70 מ"ר בהתאם למגבלות התכנון.
בחלקה מס' 45 ברח' הגדוד העברי 33 נבנה בנין בן 5 קומות בהתאם להוראות התכנית התקפה, התכנית הנוכחית מאפשרת תוספת בניה מכורח תמ"א 38 במידה והוא עומד בתנאי הסף לקבלת תמריצי תמ"א 38 עד ל 6 קומות וקומת גג חלקית, כפי שנקבע בחלקות האחרות בתכנית. במידה ולא, תתאפשר תוספת הקומה בהתאם להוראות תכנית זו.
<u>תיאום תנועה</u>: התכנית משמרת את דרך הגישה בעורף החלקות כפי שנקבע בתכנית המאושרת 1595, שתשמש לפריקה וטעינה לטובת קומת הקרקע המסחרית, לפינוי אשפה.
נערך תיאום מול אגף התנועה להסדרת הכניסות והיציאות העתידיות למגרשי התכנון המתבססות כאמור על דרך הגישה כפי שנקבעה בתכנית המאושרת. יש לציין כי התכנית סמוכה לתחנת לוינסקי (כ-50 מ') שעתידה לשרת את קווי הרק"ל הקו הירוק העובר בשד' הר ציון והקו הסגול העובר ברח' לוינסקי.
בשל כך מומלץ בהתאם לחוות הדעת התנועתית לבטל את תקן החניה הנדרש כך שיעמוד על תקן 0.
<u>תיאום מול היחידה האסטרטגית</u>: התכנית תואמה מול היחידה האסטרטגית ונקבע כי בשל היקפה המצומצם לא נדרשת כל הקצאה לצרכי ציבור מעבר לקיים. השטחים הפתוחים הקיימים נשמרו בתכנית המקודמת.
<u>תיאום מול אגף נכסים</u>: התכנית תואמה מול אגף נכסים שבבעלותו חלק מהשטחים בתחום התכנית.
<u>שיתוף הציבור</u>: נערך יידוע של הבעלים בתחום התכנית, והיקף ההסכמות הבעלים לקידומה עומד על 100% בכל החלקות, מלבד חלקה 45, בה היקף ההסכמה עומד על 58% מבעלי הזכויות + 65% מהרכוש המשותף

זמן ביצוע:
מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0307736	שם התכנית תא/4515 - הגדוד העברי 33-39	מגיש התכנית ביפארם בע"מ	עורך התכנית אורי שלום
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	עירונית	כפרית	יש אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית המעדכנת את תכנית תא/1595 (התכנית הראשית) ומגדילה את מספר יחידות חדיור המותר בכל מגרש זכויות הבנייה יהיו לפי התכנית הראשית בתוספת הקלות ושטחי שירות. התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 23 להוראות תמ"א 38. התכנית מבטלת הוראות שנקבעו בתכנית הראשית, קובעת הוראות בינוי, קובעת זיקות הנאה ומשנה קווי בניין. התכנית מאחדת את חלקה 9.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
		62 א. (ד) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות לכלול עניינים על אף האמור בתכנית כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור 802 – נווה שאנן נמתחם התחנות המרכזיות	*התייחסות למאפייני הבינוי הייחודיים של השכונה	+

קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 מהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות	לא רלוונטי	אין	לא רלוונטי
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, שימושים יקבעו לפי סעיף 3.4.1.א במתאר	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	שימושים מותרים: -מגורים -משרדים -מסחר 1 -תעסוקה 1. - נקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים בייעוד חזית מסחרית	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	שימושים נוספים מותרים: מסחר 2.	+
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח הבנית המרבי.	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	-רח"ק בסיסי יהיה בתאם לזכויות תבנית מכוח תכניות מאושרות. -רח"ק מרבי 3.5	+
קביעת שטחי בניית העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5: בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הנבוה מביניהם.	+
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	מספר קומות מירבי: אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:	עד 8 קומות אין אין	+
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ +
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	לא רלוונטי, אין תוספת שטח עיקרי
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	לא רלוונטי

	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית	-שימושים – גינות, צירים ירוקים, נתיבי אופניים, כיכרות, בית עלמין -שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות קודמות, -הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	+
	הוראות למרכיבי תחבורה -- 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	אזור העדפת הולכי רגל.	+
	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מרקם בנוי לשימור: מבנה או אתר לשימור: אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	אין אין אין	לא רלוונטי
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנויות מרתביות (4.4.4) תנאים לחפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	בכל שטח התוכנית	תכנית בעלת השפעה סביבתית - תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד ומסחר מצד שני	+
	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: אתר טבע עירוני או מקומי:	אין אין	לא רלוונטי
	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) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	-מתקני תשתית בתת הקרקע - תנאי להיתר יהיה הבטחת ביצוע תשתיות - רדיוסי מגן	+

	שימוש בסעיפי חוק בסמכות התוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניין בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	ביטול חלוקת חלקה 9 לחלקות 3א ו- 3ב, המופיע בתשריט התכנית הראשית ולא מומשה
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	שינוי קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי הוראות בינוי ועיצוב
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יחקלות)	- הקלות כמותית בשיעור 6% וכן בשיעור 2.5% לקומה. הבלטה של מרפסות מעבר לקווי בניין עד ל- 40% מאורך קו הבניין. -הבלטת מרפסות לתחום השצ"פ, כך שאורך הבליטה לא יעלה על 1.2 מי
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	-זיקת הנאה למעבר רגלי. -זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות

תצהיר וחתימות

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

מהנדס הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אוהד כרמלי, אדרי	025302735		30-05-2019

היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-1		29.5.2019

רן ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מרשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
מומלץ לאשר את התכנית לדיון בועדה המקומית בכפוף:

1. קומת קרקע תכלול חזית מסחרית ובאופן שלא יפחת מ 70% מאורך החזית המוצעת. בתחום המוצע למסחר יותרו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי .
2. התוכנית תכלול נספח בינוי מנחה. עיצוב סופי של המבנים וחומרי גמר יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.
3. עדכון מסמכי התכנית לאישור סופי של היועהמ"ש.
4. קביעת תקן 0 בכל תחום התכנית לאור סמיכותה לתחנת לוינסקי (הקו הירוק, הקו הסגול)
5. חתימת הבעלים על כתב שיפוי כתנאי להפקדה בפועל.

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

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>:
אלי דיגא: תוכנית הגדוד העברי היתה בעבר בדיון בועדה המקומית הוגשה ללא תאום עם צוות התכנון, עכשיו התוכנית מובאת לדיון להפקדה לאחר תיאום עם הצוות.
אורי שלום: מציג את התוכנית
חן אריאלי: למה רק מגורים ומסחר ולא תעסוקה?
אורי שלום: אלו היעודים הקיימים אנחנו לא משנים יעוד.
אסף הראל: מדוע אין תועלת ציבורית? מדוע אנחנו שלמעשה חלק מבעלי הקרקע ויכולים לקבוע מדוע לא עושים קומה הראשונה יעוד ציבורי אנחנו אחד מהבעלים.
אורי שלום: חלקה 39 נרכשה מהעיריה באופן פרטי.
אלי דיגא: אלו לא שטחים ציבוריים. לאגף נכסים יש זכויות סחירות לא לשימושים ציבורים, בנוסף זו לא תכנית שמוסיפה שטחים שניתן להטיל עליה מטלות, היא תוכנית שמסדירה הוראות בינוי וצפיפות יח"ד. התכנית מתירה תוספת קומה עד ל 6.65 קומות בהתאם למדיניות הנהוגה בנווה שאנן. לא מוסיפים זכויות נוספות מלבד הקלות מותרות בחוק.
אסף הראל: למה אתה לא מוסיף קומה ומקבל עוד קומה?
אלי דיגא: כי זו תוכנית קטנה שחלקה כבר בנוי מדובר בסה"כ 3 מגרשים קטנים.
מלי פולישוק: למה צריך תב"ע?
אלי דיגא: כי צפיפות יחידות דיור המאושרת מביאה לדירות גדולות חלקן עד 100 מ"ר שאינו תואם את המדיניות הנהוגה בשכונת נווה שאנן .
אסף הראל: האם לא שווה להוסיף קומה כמו שעושים במגדלים ?
למה לא להגיד באופן אוטומטי עוד קומה ולקבל זכויות ציבוריות ושקומה ראשונה תהיה ביעוד ציבורי.
אלי דיגא: בתוכניות גדולות אנו מיישמים את התועלות הציבוריות, בתכנית מסוג זה המתבססת על פרצלציה קיימת וגודל מגרשים קטן כ- 400 מ"ר בממוצע, הקצאת שטחים ציבוריים בנויים לא תיעשה באופן מיטבי והדבר יהווה מעמסה כלכלית כבדה שלא תעמוד בהלימה להיקף התכנית.
אלי דיגא : המלצנו על תקן 0 לחניות בגלל הקרבה לקו הירוק והסגול, מדובר בדיור להשכרה. תנאי להפקדת התכנית נדרש חתימת בעלים על הסכם שיפוי. בעיקרה זו תכנית שנועדה להסדיר את המצב הקיים על בסיס הזכויות התקפות והיא בהתאם לסמכות הועדה המקומית.

<u>הועדה מחליטה</u>:
לאשר את התוכנית להפקדה ע"פ חוות דעת הצוות בכפוף לתנאים הבאים:

6. קומת קרקע תכלול חזית מסחרית ובאופן שלא יפחת מ 70% מאורך החזית המוצעת. בתחום המוצע למסחר יותרו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי .
7. התוכנית תכלול נספח בינוי מנחה. עיצוב סופי של המבנים וחומרי גמר יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.
8. עדכון מסמכי התכנית לאישור סופי של היועהמ"ש.
9. קביעת תקן 0 בכל תחום התכנית לאור סמיכותה לתחנת לוינסקי (הקו הירוק, הקו הסגול)
10. חתימת הבעלים על כתב שיפוי כתנאי להפקדה בפועל.

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

פרטי תהליך האישור:
הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8504 בעמוד 971 בתאריך 05/11/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ידיעות אחרונות	08/11/2019
מעריב הבוקר	08/11/2019
מקומון ת"א	07/11/2019

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד יובל פלדה התדהר 5, בנין ATOWER ת.ד. 4326 רעננה 4366507

עיקרי ההתנגדות:

מס' סידורי	המתנגד	פירוט ההתנגדות	מענה צוות התכנון	המלצת צוות התכנון
1	עו"ד יובל פלדה בשם אלון מאור ויוסף ביבס	ביטול זכות הדרך שנקבעה בתכנית 1595 בחלקות 9-3 בגוש 6946 וזאת לאור העובדה שהדרך לא הופקה ולא מומשה מעולם ע"י הרשות המקומית	1. תכנית 1595 יצרה מצב לא שוויוני כאשר קבעה זכות דרך ברוחב 8 מ', 4 מ' מחלקות צפוניות ו4 מ' מחלקות דרומיות והנחתה שחישוב הזכויות מהחלקות הדרומיות הכלולות בתחום התכנית יחושב מגודל חלקת מקור לפני ההפקעה והחלקות הצפוניות צומצמו ללא פיצוי בזכויות. 2. מבדיקה שנערכה מול אגף נכסים ומחלקת שומה והשבחה, תחום הדרך (למעט חלקה 64 בגוש 6946) לא הופקעה ע"י הרשות המקומית ולא שולמו פיצוים לבעלי הזכויות בגין שינוי הייעוד בתכנית 1595 3. מבדיקה שנערכה מול אגף התנועה עולה כי ניתן לצמצם את זכות הדרך ל4 מ' בלבד ואין צורך תנועתי בתחום הדרך בתחום חלקות 9-3. תחום הדרך בחלקות 42, 77 ו 78 נותן מענה לגישה ל4 חניות פרטיות בהיתר של מבנה חדש בגדוד העברי 35 (חלקה 77)	לקבל את ההתנגדות ולשנות את יעוד הדרך למגורים ומסחר בחלקות 9-3 בגוש 6946
2	עו"ד יובל פלדה בשם אלון מאור ויוסף ביבס	ביטול האמור בסעיף 4.3 בהוראות התכנית לעניין קו בניין קדמי לגדוד העברי מאחר והדבר יגרום לחסימת זרימת האוויר	הבליטה של הבינוי בעומק של 50 ס"מ מעבר לקו מגרש מעל קומת הקרקע הינה הוראה תב"עית בתכנית 1595, מדובר במאפיין עיצובי ברחוב שמומש כבר בשני מבנים בגדוד העברי 35 ו 33. הבליטה אינה פוגעת בזרימת האוויר.	לדחות את ההתנגדות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לקבל את התנגדות מס' 1 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולדחות את התנגדות מס' 2

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-20ב' מיום 22/07/2020 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ מציג את התוכנית בקצרה
עו"ד יובל פלדה: מייצג אלון מאור ויוסי ביבס הם בעלי הזכויות ברח' נווה שאנן. ההתנגדות היא לאותה דרך שהופקעה בתוכנית 1591 משנת 1974 אבל בפועל לא בוצעה הפקעה לאורך השנים. התוכנית היום לא משאירה מרווח וחצר אחורית. אנחנו סבורים שלאחר כל הרבה שנים שלא בוצעה הפקעה בפועל זה מהווה פגיעה עתידית במקרקעין שלנו לבצע תוכניות בניה עתידיות, לאור העובדה שלא משאירים מרווח שקיים היום. המרווח לא דרוש בתוכנית החדשה וכל הבניינים הגובלים בנווה שאנן וכמובן הבנין שלנו, צירפתי פסיקה של השופט רובנישטיין לענין ההפקעה לאחר כל כך הרבה שנים וגם אי אפשר לאשר תוכנית בגלל שלא הופקעה.
אסף אשרוב אדריכל: אין התנגדות למהות התוכנית והיוזמה מבורכת. ההתנגדות העקרונית מורכבת מ2 דברים: דרך השירות היתה אמורה לשרת בנווה שאנן משנת 75 את כל השכונה ולמעשה פוגעת בזכויות ולמעשה מבחינה תכנונית כל הבניינים שפונים לגדוד העברי דרך השירות לא פגעה בהם יש להם חצר אחורית והפרדה בעוד שדרך השירות יושבת בקו אפס עם הבניינים. היא הפקיעה את השטחים ולא מנעה זכויות בניה, התוכנית דאגה לשמור על זכויות הבניה, אבל דרך השירות הזו לא משרתת ואין בה צורך לשרת את הדיירים בגדוד העברי כי הם יכולים להיכנס מהרחוב אם רוצים חניה או כל דרך אחרת. בעוד המבנים על רח' נווה שאנן אין להם כניסה לרכבים ואין צורך להיכנס עם לרכבים, אבל זה מונע מהם את כל החצר האחורית וההפרדה בין לבין. דרך השירות הזו היום לדוגמא למשאיות אין יכולת להיכנס אלא ברוורס. תשאירו את התוכנית כמו שהיא רק תבטלו את הדרך הזו 40 שנה לא השתמשו בה, אני חושב שזה ייטיב עם התוכנית ויסדר את החצרות שנמצאות בנווה שאנן וישמור על צביון השכונה.
אלי לוי: דרך השירות הזו היא פרטית ?
אסף אשרוב: לא היא ציבורית
אלי לוי: אז אם היא ציבורית איך אתה יכול לצרף אותה לחצרות?
אסף אשרוב: בפועל היא פרטית לחלוטין וכל המגרשים רשומים והדרך הזו לא הופקע בפועל היא עדיין פרטית זה לבטל את הסימון של הדרך שאין בה צורך, בשנות ה-70 רצו לסדר משהו ולא עשו והיא לא נותנת שום דבר.
<u>מענה הצוות:</u>
אלון הרשקוביץ: הסעיף הראשון - דרך השירות רוחבה הוא 8 מ' נקבעה כיעוד דרך ושונתה מיעוד מסחיר ליעוד דרך 4 מ' מהחלקות הצפוניות של נווה שאנן ו4 מ' מהחלקות הדרומיות. הדרך לא הופקעה מעולם בפועל ויש על הדרך הצפונית הזו מבנים סככות מחסנים. יתרה מזו שנווה שאנן בנויה מבלוקים באף אחד מהם אין דרך שירות פנימית. בדקנו עם תנועה ונכסים ולא שולמו על קרקע הזו פיצויים ולא בוצעה הפקעה.
אסף הראל: יש פה שאלה קניינית ותכנונית.
דורון ספיר: קודם אנחנו עונים תכנונית.
אלון הרשקוביץ: התב"ע החדשה קובעת תקן חניה אפס בכל המבנים, אך למבנה המערבי הישן יותר אין חניה בכלל ולמבנה השני יש 4 חניות עיליות בהיתר. בדקנו האם ניתן לאפשר גישה באמצעות דרך של 4 מ' לכלי הרכב ובאופן זה נשנה יעוד של 4 מ' הצפונים ליעוד סחיר ונשאיר את ה4מ' הדרומיים כדרך. לצורך מתן שירות ובכדי להגיע ל4 החניות הללו מספיקה דרך של 4מ' וניתן לצמצם את הדרך מ8מ' ל4מ'.
הראלה אברהם אוזן: אם הועדה תחליט לאשר את ההמלצה של הצוות המשמעות היא שתצטרכו לעשות פרסום לפי סעיף 106 ב'. מי עשוי להיפגע כתוצאה מהצמצום איזה מגרשים עשויים להיפגע כתוצאה מהצמצום שלהם נצטרך לשלוח הודעות?
אלון הרשקוביץ: יש לשלוח הודעות לכל המגרשים והחלקות בתחום בתוכנית ולכל החלקות הסמוכות בבלוק. אנחנו משנים את היעוד מיעוד סחיר ערב אישור התוכנית 1595 כלומר תוכנית F. אנחנו ממליצים לוועדה לשקול לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106 ב' לחלקות בתחום התוכנית ולחלקות הסמוכות.
להתנגדות השניה הטענה ביטול קו בנין אפס לגדוד העברי. תבע F המנדטורי קבעה אזורים לבניה בקו בנין אפס רציף, וגם 1595 קבעה חזון אל מול לב השכונה יתרה מזו בפועל כבר נבנו 2 מבנים בקיר משותף ולכן את ההתנגדות הזו אפשר לדחות.
אסף הראל: במישור התכנוני זה כן מקום שהוא שונה משאר רחובות בנווה שאנן, כי דופן אחת יש מדרחוב ובדופן השניה יש מסחר וחזית מרכזית. למשל אם אדם עובר דירה אם לא תהיה דרך שירות והמשאית שלו תחסום את המעבר- פריקה וטעינה. במקומות שאנחנו רוצים לעודד הולכי רגל אם נסתכל על טובת הכלל נכון שיהיה פחות נוח לבעלי הדירות אבל בשני רחובות ראשיים יחסית בשכונה ושהולכת לגדול ולהתפתח גם רחוב וגם גינה יש לנו אופציה שלא תהיה פריקה וטעינה ברחובות כי יש אפשרות לדרך השרות אני לא רואה סיבה לבטל אותה, ברור שהם מעדיפים שיהיה להם חצר אבל כמות הולכי הרגל שאמורות להיות שם עדיף לטובת כלל הציבור להשאיר את דרך השרות ולכן אני נגד לקבל את ההתנגדות .
דורון ספיר: דרך השירות עד איפה היא נמשכת?
אורלי אראל: אין לנו מקרים שעוברת שם דרך שירות באזורי מגורים.

אסף הראל: את מכריחה אותם להכניס משאיות.
אלון סיגלר אגף התנועה: הדרך הזו לא ממומשת ולא קיימת בפועל. זו דרך שלא קיימת כבר 40 שנה משאית לא מצליחה להיכנס שם ולהסתובב. זו לא סמטה שמשרתת אף אחד בפועל ויתרה מזו הדרך מאפשר 4מ' משמים ל4 חניות. הדרך הזו הקיום שלה פוגעת בזכויות קניניות אין בה צורך תנועתי או תחבורתי לא מימשו אותה והיא לא תתרום למרחב ולהורדת משאיות היא לא בטיחותית. כדרך אין בה שום תועלת לא תחבורתי ותנועתית ולא תפקודית לבניינים עצמם.

אסף הראל: מדרחוב נווה שאנן יהיה מדרחוב פעיל ויפרח ברגע שיהיה מתחם השומרון ועל כן אתה מגדיל את הסיכוי שמשאיות יבואו לשם.
אלון אגף התנועה: יש מדרחובים בכל רחבי העיר והמשאיות יודעות להכניס בשעות הטעינה והפריקה שאין עומס של אנשים, ומשאיות יעצרו במקומות שיהיה להם נוח לעמוד.
אלון הרשקוביץ: אנחנו עוסקים בקנה מידה של כל השכונה וגם תכנון המדרחוב עומד לנגד עיננו ויש כאן מקרה פרטי, המשאיות היכנסו בכל מקרה, צריך שתהיה הסתכלות מידתי.
אסף הראל: בעד לקבל את המלצת הצוות.
אלון הרשקוביץ: הועדה תשקול בכפוף לפרסום 106ב'.
דורון ספיר: מקבלים את חוו"ד לגבי שני הסעיפים.
הראלה אברהם אוזן: צמצום הדרך או ביטול הדרך הוא בהתאם לתכנית 5000 ויש לנו סמכות לעשות זאת.
אני מקווה שעד הדיון הבא תהיה עמדה של הועדה המחוזית בנוגע להערה שקיבלנו לפי סעיף 109 לחוק.

בישיבתה מספר 0013-20ב' מיום 22/07/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה לאחר ששמעה את המתנגדים ואת המלצת מהנדס הועדה שוקלת לבצע בתוכנית את התיקון הבא:
שינוי יעוד הדרך למגורים ומסחר בחלקות 9-3 בגוש 6946 נוכח העובדה שהדרך לא הופקעה ולא מומשה.
הודעה בדבר השינוי תפורסם לפי סעיף 106ב, לחוק במתכונת הפקדה למעט פרסום ברשומות ותשלחנה הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התוכנית ולבעלי הזכויות בחלקות 9-1, 42, 47-45, 64, 68, 78-76 בגוש 6946 הגובלות בתוכנית ההתנגדויות תוגשנה תוך 21 ימים

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

<u>דיון לאחר פרסום 106ב'</u>

התכנית פורסמה לפי סעיף 106ב' כפי שהוחלט ע"י העודה.
בעיתונים: מעריב הבוקר ומקומון ת"א בתאריך 4.12.20 , עיתון מעריב בתאריך 3.12.20.

לא הוגשו התנגדויות לפרסום.

<u>חוו"ד צוות:</u>
לאחר פרסום 106ב' מומלץ לועדה לקבל את ההתנגדות כמפורט מטה ולתקן בהתאם את מסמכים התכנית:
לשנות את יעוד הדרך למגורים ומסחר בחלקות 9-3 בגוש 6946.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדות ולשנות את יעוד הדרך ליעוד מגורים ומסחר בחלקות 9-3 בגוש 6946 ולתקן בהתאם את מסמכים התכנית.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 109(ב). .

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון

מוסד התכנון המוסמך לבטל החלטת ועדה לאיחוד החלקות: ועדה מקומית לתכנון ובניה

תוכן הבקשה:
ביטול החלטת ועדה לאיחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 ברחוב כל ישראל חברים 3, 5 בשכונת נווה צדק מתאריך 07/11/2001.

מפת התמצאות

גושים וחלקות:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	השטחים בדונם מטר
6928	28	0.226
	29	0.248

מגיש הבקשה:
מהנדס העיר

בעלי הקרקע:
חלקות 28, 29 בגוש 6928 – מאיר רינה (ת.ז. 008187858).

פרטים:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 07.11.2001 פרוט' 27 – 2001 ב' החלטה 1, אישרה את הבקשה לאיחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 לאחר שנעשה פירסום כחוק בתאריך 31.7.2001 עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (ראה בהמשך את סיכום הדיון הקודם).

לאחר החלטת הועדה בעלי החלקות לא פעלו להשלמת רישום התשריט.

תכנית תפרי נווה צדק דרום תא/3501 אושרה למתן תוקף בתאריך 23/05/2013. התכנית שינתה את ייעוד החלקות באזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים, סימנה את המבנים בחלקות לשימור (לא בהגבלות

מחמירות) וקבעה בסעיף 6.4.15 כי לא יותר איחוד חלקות לשמירה על אופיה הייחודי של נווה צדק המאופיינת בחלקות קטנות.

תיאור החלטת ועדה לדיון הקודם מתאריך 07/11/2001
החלטת הועדה המקומית לאישור איחוד החלקות

דיון לאחר פירסום בקשה לאיחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 (רח' כל ישראל חברים (2) ליצירת מגרש בניה אחד עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה – תשריט 398.

מסמכי רקע: תשריט לאיחוד חלקות 398 שהוכן ע"י דרור בן נתן, מודד מוסמך (מיום 29.5.2001).

בעלי הקרקע: חלקות 28, 29 בגוש 6928 – מאיר רינה (ת.ז. 008187858).

תוכן הבקשה: דיון לאחר פירסום בקשה לאיחוד חלקות ליצירת מגרש בניה אחד.

פרטים: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 18.7.2001 פרוט' 21 – 2001 ב' החלטה 4, דנה בבקשה הנ"ל והחליטה לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 ולשוב ולדון לאחר פירסום כחוק עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

בהתאם להחלטה הנ"ל, פורסמו מודעות עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה1965- בעיתונים "הארץ" ו"מעריב" מיום 31.7.2001 ובמקומון "העיר" מיום 2.8.2001.

הודעות חולקו לנוגעים בדבר והודבקו במקום כמקובל.

להלן לתזכורת טבלת האיחוד המוצע:

מספרי החלקות		השטחים בדונם
ארעי	סופי	מטר
	28	0.226
	29	0.248
1		0.474

הוגשה התנגדות אחת לאחר מועד ביום 2.9.2001 של עו"ד גבעון חנוכה בשם מרשיו שרגא בירן וזאב שיינברג, התנגדות אשר הוסרה ביום 18.10.2001.

חוו"ד מה"ע: ממליץ לאשר את הבקשה.

ישיבה קודמת מספר 21-2001 מתאריך 18/07/2001 סעיף 4

החלטת ועדה: **הועדה מחליטה פה אחד לאשר לפרסם את הבקשה בדבר איחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 רח' כל ישראל חברים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.**
הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כחוק.

החלטת ועדה: **לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 רח' כל ישראל חברים ליצירת מגרש בניה אחד.**

בתאריך 20/11/2019 הוחזרה הערבות להבטחת הסדר הקרקע לבעלים, על פי בקשתם תוך ויתור על דרישתם לאיחוד החלקות.

מצב קיים:
בחלקה 28, ברחוב כל ישראל חברים 3, קיים מבנה לשימור בן קומה אחת הבנוי בקו בניין 0 לרחוב כל ישראל חברים ובו חצר מקורה בקירוי קל.
בחלקה 29, ברחוב כל ישראל חברים 5, קיים מבנה לשימור בן קומה אחת עם גג רעפים הבנוי בקו בניין 0 לרחוב כל ישראל חברים ובו חצר פתוחה.
בשני המבנים פועלת מסעדת דלאל.

חוות דעת עו"ד הראלה אברהם אוזן מתאריך 17/01/19:
בהתאם לסעיף 142 לחוק כל עוד לא נרשם התשריט רשאית הועדה המקומית לבטלו, להתלותו או לשנותו ובלבד שניתנה לבעל הקרקע או למי שעלול להיפגע הזדמנות להשמיע טענותיו.
אין ספק שחלוף השנים ממועד אישור התשריט בשנת 2001 – 17 שנה- כמו גם השינוי במצב התכנוני ואישורה של תכנית 3501 שאינה מתירה איחוד חלקות מהווה עילה ראויה לביטול התשריט.
לכן, אם חווה"ד התכנונית כיום הינה כי אין מקום לאשר את איחוד החלקות המבוקש (לאחר בדיקת המקרה לגופו) יש להביא התשריט לדיון בועדה המקומית לדיון בו יבחן ביטולו ולתת לבעלים זכות טיעון בעניין. אם חווה"ד התכנונית כי האיחוד שאושר ראוי, ניתן לרשום התשריט.

חוו"ד מה"ע:
האיחוד שאושר בועדה אינו תואם את תכנית תא/3501 ולכן אין מקום לאשר את איחוד החלקות.
כמו כן הערבות הבנקאית שניתנה להבטחת הסדר הקרקע- הוחזרה, על פי בקשת בעלי החלקות הנדונות.
היות שכל החלטת וועדה שניתנה נותרת בתוקף עד שלא מבטלים אותה מומלץ לאשר את הבקשה לביטול החלטת הועדה לאיחוד החלקות.

בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה בהתאם לסמכותה בסעיף 142 לחוק התכנון והבניה לבטל את החלטתה מיום 7.11.2001 לאשר בקשה לאיחוד חלקות 28 ו- 29 בגוש 6928 , אשר טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. זאת מהטעם שאיחוד החלקות שאושר בשנת 2001 אינו תואם את תכנית תא/3501 , שפורסמה למתן תוקף ביום 23.5.2013 , הקובעת את המבנים הקיימים על חלקות אלו לשימור ואוסרת על איחוד החלקות .
יצוין שהערבות הבנקאית שניתנה להבטחת הסדר הקרקע- הוחזרה, על פי בקשת בעלי החלקות הנדונות.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון

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

להלן סיכום דיוני הועדה שהתקיימו בעבר לגבי תכנית זו :

17.10.2012 – הוצגה לוועדה תכנית לבניית 467 יח"ד בסמכות הועדה המחוזית. בתום הדיון הוחלט לצאת לסיור במרחב התכנית.

24.10.2012 - התקיים סיור בשטח התכנית

07.11.2012 - החליטה הועדה לשוב ולדון להצגת חלופות בינוי נוספות בפני הוועדה.

14.08.2013 - החליטה הועדה לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם לחו"ד מה"ע.

15.05.2019 - אישור התכנית להפקדה בסמכות הועדה המקומית בהתאם לחוו"ד צוות.

11.03.2020 - דיון בהתנגדויות לתכנית והחלטה על פרסום 106ב בדבר השינויים לכלל מרחב התכנית .

מיקום התכנית: דרום שכונת עזרא, בסמוך לספורטק דרום ושטחי פארק דרום

גבולות התכנית : במערב - רחוב חירותנו

במזרח - רחוב שתולים

בצפון - רחוב תמוז

בדרום - רחוב דוחן

תרשים מיקום:

גוש/ חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6136	מוסדר	חלק מהגוש	28-35

שטח התכנית : 28,114 מ"ר

מתכנן: אדר' אילה רונאל שביל המרץ 6, ת"א-יפו.

שמאי : איל טדי הראל

יוזם התכנית: רשות מקרקעי ישראל.

בעלויות: רשות מקרקעי ישראל ופרטיים

מצב השטח בפועל:

הבעלות בשטח התכנון הינה בעלות משותפת לרשות מקרקעי ישראל, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במרחב. בחלקה המערבי של התכנית קיימת בנייה נמוכה למגורים. חלק ניכר מהדיירים בחלק זה הינם בעלים רשומים בטאבו. בחלקה המזרחי של התכנית, ממזרח לרחוב גופר, קיימת בניה למגורים ולתעשייה קלה ומלאכה. לרוב המתגוררים בשטח זה אין רישום בטאבו (רשם המקרקעין), בשטח קיימת בניה בלתי מוסדרת בשטחים הסחירים ובדרכים.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: 507-0177683, תא/5000, תמא/3/38, 507-0271700, תא/במ/2/ 2215ג', תא/ע/1, תא/ח', תא/מ/1, תא/מ, תא/ג/1

תב"ע תקפה : 2215 ג

יעוד קיים : אזור מגורים ב

שטח התכנון : 28,114 מ"ר

זכויות בניה : 80% למגרשים קטנים מדונם, 120% למגרשים גדולים, עד 3 קומות

שימוש : מגורים.

תא/5000 הגדירה מרחב זה לאזור מגורים בבניה עירונית - רח"ק 2.5-4 עד ל- 15 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני).

במקבץ שימושים ראשי- מגורים ובמקבצי השימושים הנוספים- מסחר 1, בקומת הקרקע

יעוד קיים:

יעוד קרקע	שטח בדונם
מגורים	19.903
מבני ציבור	0
שטח ציבורי פתוח	0
דרכים ושבילים	8.211
סה"כ	28.114

מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנית:

התכנית ממשיכה בעשיה תכנונית להסדרת חלקות המושע בשכונת עזרא. מטרת התכנית הינה עידוד להתחדשות הבינוי בשכונה תוך מתן זכויות בניה והאפשרות למיצוי זכויות אלה למגורים עבור בעלים פרטיים המתגוררים בתחום התכנית, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל לצד הסדרת מערך התשתיות הציבוריות, שטחי הציבור, הדרכים והתווית דופן הפארק.

- פירוק המושע ע"י חלוקה למגרשי משנה על-פי המתוכנן.
- שיקום, ציפוף ופיתוח של דרום שכונת עזרא, תוך כדי הגדרת אזורי מגורים שונים המיועדים לבניה חדשה במרקמים ובצפיפויות משתנות.
- קישור השכונה הקיימת אל הפארק והספורטק ע"י התוויית שבילים ושטחים פתוחים.
- הנעת תהליך התחדשות עצמית.
- הוספת שטחי ציבור ושטחים פתוחים במרחב התכנית.
- הסדרת מערך התנועה וחיבור השכונה לפארק הסמוך ולרחוב שתולים.

עקרונות הבינוי:

- שמירה על אופי בינוי 'מפורק', יצירת עירוב בין בנייה נמוכה, בנייה גבוהה ושטחים פתוחים.
- יצירת מגוון של טיפוסי בנייה שונים ושטחים פתוחים שונים.
- שמירה על קישור ונגישות מהשכונה לפארק.
- הגדרת דופן לפארק ובה חזית מסחרית פעילה לכיוון פארק מנחם בגין.
- ישימות כלכלית, כולל אפשרות יישום בשלבים לאור מורכבות הפינויים.

צפיפות: במגרשים בבנייה נמוכה: עד 19 יח"ד/דונם
במגרשים בבנייה רוויה: עד 35 יח"ד/דונם

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד: 76 מ"ר

סה"כ יח"ד: 471 יח"ד

יעוד מוצע:

יעוד קרקע	שטח בדונם
מגורים	18.012
מבני ציבור	1.578
שטח ציבורי פתוח	0.869
דרכים ושבילים	7.655
סה"כ	28.114

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 2 עד: 19

תכסית: במגרשים החדשים בבנייה רוויה: עד 50%

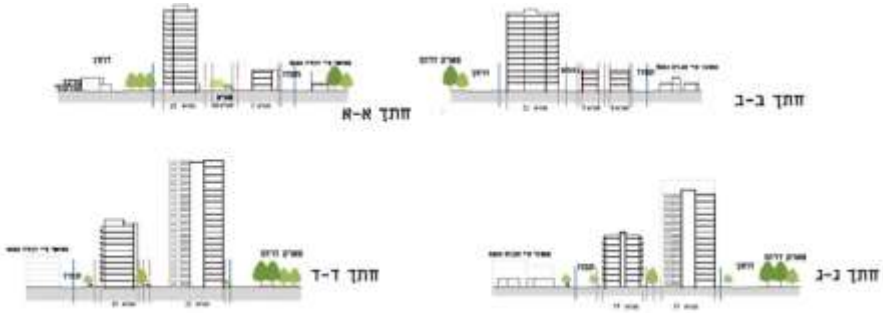
קווי בניין: משתנה

תחבורה, תנועה, תשתיות:

פיתוחה של התכנית מאפשר את חיבורם של רחובות תמוז ובדולח לרחוב שתולים . הסדרה ופיתוח הרחובות בתחומה, הקמת מדרכות ראויות, זיקות הנאה וקישוריות לפארק הסמוך.

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

התכנית יוצרת מגוון רחב של אזורי בניה למגורים ומסחר כלפי פארק בגין הסמוך. מרחב התכנית יוצר מחד את הדופן לפארק והמפגש עם מגדלי שכונת הארגזים ברחוב שתולים, ומאידך, שומר על הבניה 'המפורקת' והנמוכה יותר כלפי לב שכונת עזרא.



זכויות בניה מוצעות:

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		במ"ר	באחוזים	במ"ר	באחוזים
זכויות בנייה למגורים	שטח עיקרי	21484	80% למגרש קטן מדונם 120% למגרש גדול מדונם עד 10% תוספת בעבור הריסת מבנה קיים	38491	
	שטח שירות מעל הקרקע	ל"ר		13784	
	שטח שירות מתחת לקרקע	ל"ר		ע"פ תכנית ע1	
גובה	קומות	1-3		2-19	
תכסית		עד 50%		עד 50%	
זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור		ללא		5,680מ"ר	
מקומות חניה				ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה	

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0205187	שם התכנית תא/3946 מתחם תמוז-דוחן	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית אדרי' אילה רוטאל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בן כ- 28 דונם - התוכנית במתווה של רת-פרצלציה המאפשר את מימוש הזכויות, יצירת מערך דרכים ויצירתם של שטחי ציבור פתוחים	62 א: (ג) חוק התיי"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוקנית מידאי כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

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

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	היחוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**906א – נספח אזורי תכנון – 'דופן פארק בגיץ**	מסמך המדיניות יתייחס לצירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונת המגורים	התייחסות במסמכי התכנית לצירים ירוקים וקרבה לפארק ללא מסמך מדיניות נפרד. התכנית מסדירה דרכים קיימות וחדשות כמו גם שביל המחברים אל הפארק. אישור תכנית זו להפקדה מהווה אישורו של מסמך מדיניות בתחומה. +
	קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)**	סעיף 3.2.4 סעיף 3.5.1	בתחום התכנית מוסמים שטחים ביעוד שצ"פ ומבני ציבור. +
מגרשים	**קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי יעוד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)** (צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם)	**שימושים- מגורים.** מקבץ שימושים ראשי- מגורים **3.2.1 (א) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד בכפוף לבדיקה תכנונית.**	התקבלה תוריד של היחידה לתכנון אסטרטגי בעניין הבדיקה התכנונית הנדרשת בסעיף 3.2.1(א) +
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות השימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) (צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם)	מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר 1.	+
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	2.5 רחייק - מתחת ל- 0.5 דונם / 2.5-3 רחייק – 0.5-1.5 דונם / 2.5-4 רחייק – מעל ל- 1.5 דונם סעיף 3.2.4 (ב)	+

	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5	בהתאמה לתכנית ע1. +
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית תריגת לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** עד 15 קומות **עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:** בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 15 קומות	בכל תא שטח מוגדר גובה הביטוי המקסימלי הניתן לבניה כך ששנה על מגבלת הגובה המתאריית ליעד זה. למעט בתא שטח 23 בקרן הרחובות שתולים ודרוך בו יתאפשר מבנה עד 19 קומות, מתוכן 4 בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	- תשריט התכנית והוראות חביטי מגשרים על הבדלי קומות מהסביבה הקיימת (4.2.2 (א)(3) - בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) - 4.2.4 תנחיות מרחביות בדבר נטיעת עצים	+
	חקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או חמרת שטחי בנה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי** יעוד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)		בתחום התכנית 1.5 דונם שטח ביעוד למבני ציבור ושטחים מבונים עבור מבני ציבור, המשולבים במבני המגורים המוצעים. כמו כן, מוספים כ- 800 מ"ר יעוד לשציים. שטחי החקצאות לצרכי ציבור הינם עיפ חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי. +
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדשי' או בגין סמל של 'מתחם לגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית**	3.5.1 (א)- שימושים למבני ציבור 3.5.2 (ב) 3.1.6 (ו)	בהתאם לתכנית צ'. כמו כן, תתאפשר תוספת של 1 רחיק עבור מצללות וסככות צל. +

קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** ציר ירוק עירוני סמוך לשטח פתוח מטרופולינ	**בכל שטח התוכנית:** רחוב שהוגדר מוגדר כציר ירוק עירוני רחוב דומן כרחוב מרחב עם מסחר לעבר הפארק	סעיף 3.6.13 מפרט הוראות לגבי ציר ירוק עירוני	סעיף 3.6.13 (ב) (2) בציר ירוק עירוני- האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 20מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים +
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	3.6.14 רחוב שכונתי/מקומי	
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להוצאת היתר (4.4.5) **השמטות לשטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	מוטמע בתקנון התכנית **4.4.1 (3) תכנית בעלת השפעה סביבתית בשל שימוש מסחר בקרקע.**	בתיאום חוו"ד איכות הסביבה
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מערש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית** קו ביוב ראשי מתוכנן ברחוב שוקולים	4.6.2 4.6.4 4.6.5 4.6.6	+

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעה ושינוי קו בניין
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הוקלות)	תוספת קומות
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור בהתאם למפורט בסעיף.	חריסות ופינויים זיקות והנאה

תצהיר והתחייבות

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

מהנדס הועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082413		30/4/19

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזולאי, עו"ד	2438976-9		30.4.2019

ן ברש | 2007

השתתפו:
גבי אילנה קולמר – ראש ענף (מחשוב מערכות הנדסי מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

מומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה כי נוכח ניסוח תכנית המתאר יש לראות בתכנית זו אישור מסמך מדיניות נקודתי בתחומה בנושא צירים ירוקים בין פארק מנחם בגין ושכונת המגורים.

לעת פרסום התכנית יתקיימו מפגשי שיתוף ציבור להסבר ומתן מענה על שאלות.
כפי שנקבע ב-03.12.2017 בתת הועדה לנושא שיתוף ציבור.

יש להשלים את עריכתם של עדכונים ותיקונים טכניים למסמכי התכנית כתנאי להפקדה בפועל.

בישיבתה מספר 0008-19ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>:
מיכל שרון: תוכנית תמוז דוחן שכונת עזרה, תוכנית של 28 דונם יוזמי התוכנית רמ"י. מציגה את התוכנית במצגת.
אסף הראל: הכל בהסכמה יש פינויים? מה צפוי שם?
אופירה יוחנן וולק: מה עם אפשרות לדב"י? לא קבלנו סקירה על התוכנית בעבר?
פאר ויסנר: ב2012 התוכנית הגיעה לועדה המקומית. זו אדמת מינהל שכולל תושבים שאין להם בעלות ויש שם פולשים. התוכנית לא לוקח את המורכבות של הוצאה לפועל. אני מציע לחברי הועדה לפקוד את אדמת חכשורי
עמי אלמוג: אין לו שום ענין בקרקע ולכן אין לו זכות דיבור.
פאר ויסנר: מה שמקבלים בתוכנית זו תוצאה לא טובה. לשכונת עזרא מגיע עיר עם רחובות עם בנינים של 6 ו7 קומות כמו שחשבו שצריך להיות ולא מגדלים. הועדה לא יודעת כמה בעלי קרקע יש בשטח ויש עוד רשימה של בעלים שלמעשה אין להם קרקע שם. יש שן שבזמנו עירית ת"א הפקיעה שהיא המשך רח' שתולים ודוחן. יש שם כמה משפחות שהם פארק. אלי לוי אמר שצריך להכניס את המשפחות לתוכנית. שהחטא שעשינו ב2012 ולא העברנו והוחלט ללכת לכל האנשים בשטח ולראות כיצד להכניס אותם לקו הכחול. אני מבקש מחברי הועדה לקחת את הנושא ולהבין את הנושא ולא להשאיר לשלב ההתנגדויות ולנסות להגיע לפתרון מושכל. גם לתושבים שיושבים מחוץ לפרויקט וגם בפנים. אני מבקש להכניס את הפרטים ב2012 את כל הישיבות שיוצג לחברי הועדה על מנת שיוכלו לקבל החלטה מושכלת.
עמי אלמוג: הנושא של הקו הכחול נדון עם אגף הנכסים עם אלי לוי. הנושא נדון לפני 8 שנים וסוכם. רמ"י לא יכניסו את האנשים שנמצאים בתוך הפארק לתוך התוכנית הזו מה שנקבע פה נקבע. הפארק הזה הופקע ע"י אלי לוי לפני 8 שנים זהו טיפול נפרד של העיריה. תוכנית 1358 ד' חלה מדרום אלי לוי בקש להפקיע וזה המצב. לא כל מי שיושב מסביב לתוכנית נכניס אותו לתוכנית הזו. התוכנית כבדה ועדין אנחנו מחלקים את השטח למגרשים ולשפר את העסק ולא מתכוונים לשנות את הקו הכחול.
עופר גבאי: נציג של מדאוס יש לנו 25% מהתוכנית קנינו ב 2008 את השטח ומאז אנחנו שבויים ולא יכולים לעשות כלום ומתמודדים עם פולשים חדשים שנכנסים אבל אי אפשר למשוך את יותר .
איל רונן: ביחס לדברים שצוינו. בראשית הדרפט מופעים תמצית הדיונים שהתקיימו . מאחר וחלק מהתוכניות נערכות על תקופה ארוכה והדרפטים מגיעים להיקף מאוד גדול, על כן אנחנו מציינים את המועדים ואת ההחלטות וכל מי שיבקש את הפירוט כל אחד יכול לבקש ולקבל את הפירוט והמקור.
ליאור שפירא: אם אני מסתכל על השורה המסכמת אז החלטתם לאשר ולהביא לועדה.
אורלי אראל: התוכנית הקודמת לא רלוונטית מיושנת הכנסו את ההסטוריה כדי שתקבלו קצת רקע אבל עכשיו התוכנית הקודמת לא מתאימה לתוכנית המתאר והתוכנית הנוכחית היא חדשה.
איל רונן: הגישה שהתנגדנו תמיד היתה הרחבת הקו הכחול והחלתו על תחום מנחם בגין על מנת לפתור את הבניה הלא מוסדרת והמורכבת שיש במזרח העיר. היא לא מקובלת עלינו ולא נרחיב את הקו הכחול. התוכנית השתנתה נספח הבינוי, חלוקת השטחים התאמת התשריט להוראות תוכנית המתאר, יצירת מעברים בין השכונה לבין הפארק והוספה של מפל גבהים בין דופן הבינוי של הפארק שבה יהיה נכון שחלק של הבינוי שבין מזרח העיר לפארק יוגדר ויוכלו ליהנות ממנו תושבי השכונה, ומרקם השכונתי הנמוך לא יפגע זה בבניה הגבוה.
דופן שכונת עזרא נפגשת עם פארק בגין בדופן אחת ונפגשת עם שכונת הארגזים עם בניה גבוהה. אפשר לראות את הבינוי הנמוך לאחר תהליך הפרצלציה בשכונה. והבניה החדשה המוצעה משקפת את הזכויות לבעלים וגם לבעלים הלא נוכחים וכן את החזון התכנוני לייצור דופן בנויה לפארק. מרבית הדופן בנויה כיום בבניה לא מוסדר וזאת בתחום השטח ציבורי שקבוע כתמ"מ 5/3. תוכניות הפרצלציה בשכונת התקווה ועזרא מאופיינות בחלקות מושות היסטוריות שאין בהכרח קשר בין המחזיק בזכויות הקניין לבין המקום שבו הוא מתגורר. מטרת התוכנית להסדיר ולחבר את הקניין לבעלים. לכן המרחבים שאושרו

בניה אחרי ההסדרה הקניינית יוכלו הבעלים לפנות לבימ"ש להסדיר את הבניה הלא מוסדרת ע"מ שתפונה. הבניה שלא כלולה בתוכנית היא לא באחריות התוכנית לפנות.
אסף הראל: האם יש פינויים?
אודי כרמלי: בתשריט החלוקה רואים בצפון המערבי הקונספציה אומרת למרות שזו מושע לבוא לשחזר ולסדר את המגרש על פי התפיסה שלו בפועל ולא על פי התפיסה בטאבו. המטרה לא להרוס בתים אלא להסדיר לפי זיקה נכסית קניינית מובהקת לעומת זיקה נכסית מובהקת בשטח. יש שם אנשים שיושבים עשרות שנים ואין להם זיקה קניינית לקרקע. הלוגיקה היתה מי שיש לו זיקה פיזית בשטח יותר מכמה שנים שבנה את ביתו דאגנו שההקצאה שלו תהיה בהקצאה ציבורית. זאת מתוך הנחה שתהיה לו יכולת להסדיר זאת בצורה ובה אדם לא נזרק מהבית.
אסף הראל: אז כמה אנשים יש שם מה מקבלים?
אודי כרמלי: זה יהיה הסדר נכסי מול רמ"י, ורמ"י יודעת לעשות זאת הם עשו זאת בתוכניות אחרות והסדירו את זכויותיהם.
מלי פולישוק: יש להם זכויות לא מסומנות?
עמי אלמוג: הם לא רשומים בשום מקום
מלי פולישוק: אמרת שיש אנשים שיש קשר בין איפה שהם יושבים לזכויות בטאבו.
אודי כרמלי: יש קשר בין כך שהם רשומים בטאבו והם תופסים חלק החלקה. כעקרון בחלקת מושע השיוך הינו לכולם.
אסף הראל: יש אפשרות שנקבל יותר מיידע? שיציגו לנו.
איילה רונאל: כל מי שרשום בנסח הטאבו מקבל מגרש בתחום התוכנית. מתבצעת התאמה שנעשית על ידי איזון שמאי. אחרי כן יש אנשים שנוכחים בשטח ואינם רשומים בטאבו ואלו אנשים מבחינה היסטורית מתחלקים לאנשים שרשומים לפני 86 ואחרי 86. כל המגרשים הוקצו לרשות מקרקעי ישראל, כל בעלים הפרטים לא סובבו עם קרקע שמתגוררים בה אנשים. שני המגרשים הגדולים שנמצאים במזרח התוכנית הם המגרשים שמוקצים לרמ"י ובהם יש בניה הלא מוסדרת והיא תבוא להסדר בין רשות למקרקעי ישראל. היא מקבלת תכנון של 8-6 של השכונה. שאלות כמה אנשים יש שם אף אחד לא יודע.
איל רונן: התוכנית תעבור את הנקודה ואת אבן הבוחן אחרי ההפקדה על מנת להביא את כל בעלי העניין שנסדיר את התחלת התוכנית היא בזמן ההפקדה שלה. התוכנית מורכבת בבסיסה ולא כוללת דיור בהישג יש.
אורלי אראל: להשית בניה של דב"י לתוכנית זה בלתי אפשרי מאחר ויכול להיות שהתוכנית היא לא כלכלית.
אסף הראל: מה עושים אם התוכנית המוצעת לא תואמת את מה שיש בשטח?
אורלי אראל: לכן מדינת ישראל לוקחת את הנושא על עצמו.
איל רונן: התוכנית מציעה 108 יח"ד תוספת ביחד למצב המאושר.
אודי כרמלי: חטיבת השטח מתונה ויודעים מה האזור שנמצא בסימן שאלה. יש הנחת בסיס היא שיש מספיק שטח לתוכנית, שהיא תשווק בצורה הוגנת לציבור.
ליאור שפירא: אז ממליצים לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחוו"ד צוות.
אודי כרמלי: מבהיר כי בעקבות הערה של היועמ"ש לסעיף של חוו"ד הצוות שבו מבוקש להסתכל על התוכנית כמסמך מדיניות.

<u>הועדה מחליטה</u>:
לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחוו"ד הצוות.

(דורון ספיר לא נכח בהחלטה)
משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי

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 8445 בעמוד 14968 בתאריך 19/09/2019.

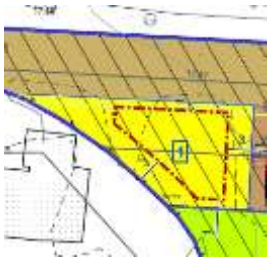
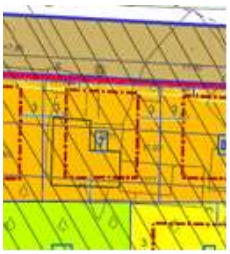
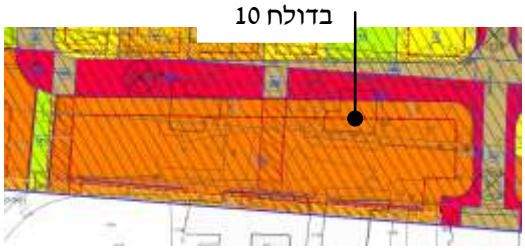
כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ידיעות אחרונות	06/09/2019
מעריב הבוקר	06/09/2019
מקומון ת"א	05/09/2019

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

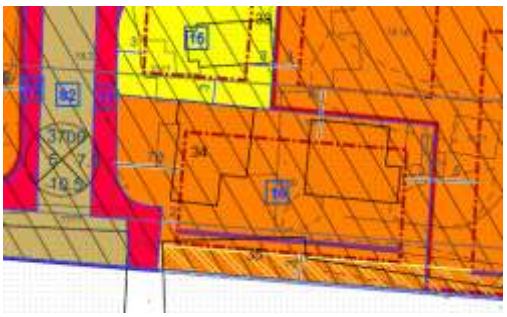
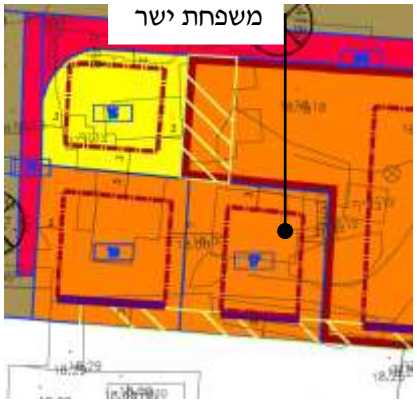
01 אורי ויוסי אברהמי - בדולח 10 תל אביב - יפו
02 רשות שדות בתעופה - נתב"ג ת.ד. 137 70100
03 רשות מקרקעי ישראל - דרך מנחם בגין 125 תל אביב - יפו
04 דוד פלקסר ע"י עו"ד ניר רוזן - דרך בן גוריון דוד 2 רמת גן
05 ציון אפרת וחיים ביתלחם - דוחן 12 תל אביב - יפו
06 שחר ותומר גובאני ע"י עו"ד יובל גלאון - ד. מנחם בגין 52 תל אביב - יפו
07 משפחת ישר שמואל משה שולה - גופר 25 תל אביב - יפו
08 עקיבא ובטי ברזילי - רחוב גופר 25 תל אביב - יפו
09 עקיבא ברזילי - רחוב גופר 25 תל אביב - יפו
10 מעטוף יהונתן ואורטל - רחוב מנחם מדמון 50 תל אביב - יפו
11 מאיר כרמלה - רחוב תמוז 55 תל אביב - יפו
12 מאיר פרץ - רחוב תמוז 56 תל אביב - יפו
13 אזולאי דגנית ולירן (משה) - רחוב תמוז 56ב תל אביב - יפו
14 מלכיאן יצחק - רחוב תמוז 54 תל אביב - יפו
15 עופר גבאי ו-30 מחזיקים ע"י עו"ד דן בן-נר - מגדל המוזיאון ברקוביץ 4 תל אביב - יפו
16 יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף - העליה 10 עפולה
17 זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל - רחוב בדולח 13 תל אביב - יפו
18 'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר - מגדל צ'מפיון ששת הימים 30 בני ברק
19 שלום ושלומית קרביץ - רחוב ויצמן 13 חולון
20 זוגייר אביבה וזהבי בנימין ע"י עו"ד כהן יצחק - יגיע כפיים 2 תל אביב - יפו
21 יעקב אור (אינהסאז) - סירקין 15 חולון
22 מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן - ההסתדרות 14 גבעתיים

	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
01	אורי ויוסי אברהמי	בעלות המתנגדים נקבעה בתכנית המופקדת במגרשים 1 ו-7 כאשר בפועל מתגוררים בנכס ברחוב בדולח 10 מאז 1958.   להתנגדות צורפו נסח טאבו, תשלומי ארנונה, מים, חשמל, ואישורים נוספים.	על פי הצהרת המתנגדים והמסמכים הנלווים יומלץ לקבל את התנגדות זו ולהעתיק את זכויותיהם לתא שטח 21 המכיל בתחומו את הכתובות האמורה. מגרש זה ישויך להם יחד עם שותפים נוספים. פגישה אישית התקיימה עמם ב- 22.10.19 וב- 23.02.20 במחלקת התכנון. 

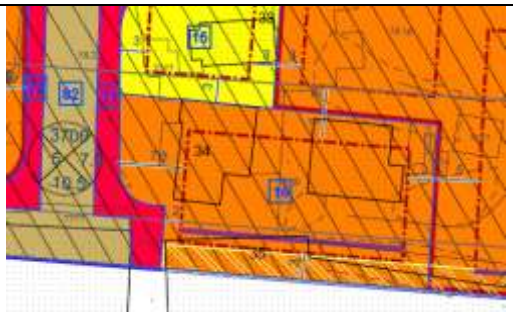
			לקבל התנגדות זו לקבוע את זכויותיהם במגרש 21 יחד עם שותפים נוספים ולקבוע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להתיר היתר לחיזוק המבנה בלבד.
02	רשות שדות התעופה	תחום התכנית ממוקם באזור הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. התכנית אינה מאזכרת תכנית מתארית זו ולכן מבקשים לשנות את הוראות התכנית בסעיפים 1.6 (יחס בן תכניות), 6.3 (תנאים למתן היתר) ולהוסיף 6.14 בהתאם למצוין בהתנגדות.	יומלץ להטמיע בהוראות התכנית ומסמכיה את הסעיפים כמבוקש ע"י הרשות ובהתאם להנחיותיה. **לקבל התנגדות זו**
03	רשות מקרקעי ישראל	**1. בחינה שמאית בגין הפרשי צפיפות** בתאי שטח 19 ו-23 צפיפות 32 ו-35 יח"ד ואילו בתאי שטח 16,20 ו-21 הצפיפות 24 יח"ד. המתנגדת טוענת כי השמאי לא יחס הפחתה בגין הפרשי צפיפות.	במסמכי התכנית ובעקרונות השומה (ראו סעיף 10.2 'שווי מרכיב הקרקע במצב החדש וקביעת שטח מיוחס') הובאו בחשבון מקדמי התאמה מבניה נמוכה לבניה גבוהה ויחס ההפחתה בגין הפרשי צפיפות. **לדחות התנגדות זו**
		2. תיקון לסעיף הפקעות בהוראות התכנית רישום השטחים הציבוריים (6.11) בהוראות התכנית בהתאם לנוסח זה. "מקרקעין המועברים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי רשות מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה" במייל שהתקבל ב-30.12.2019 נשלחה הבהרה– המנהל מבקש לשנות את התנגדותו בנוסח המוצע לסעיף ההפקעות כשבסופו במקום המילים בסוף המשפט "יפעלו לפי הנחיות היועמ"ש למממשלה" יבוא "יפעלו על פי דין"	יומלץ להשאיר את הניסוח כפי שמופיע בהוראות התכנית המופקדת, סעיף 6.11, ללא הבדלה בין קרקעות פרטיות לאלו של רשות מקרקעי ישראל באשר להנחיות הפקעת השטחים הציבוריים. **לדחות התנגדות זו**

04	דוד פלקסר ע"י עו"ד ניר רוזן	המתנגד מחזיק מראשית שנות ה-70 במגרש בשטח כ-800 מ"ר ברח' שתולים 60א. חלק ממגרשו בתחום התכנית וחלקו מחוץ לתחומה. המתנגד מבקש להיכלל בתחום התכנית **1. אי מימוש מטרות ועיקרי התכנית** א. <u>פינוי והסדרת מרחבים</u> מגרש המתנגד נמצא בחלקו בתחום התכנית וחלקו מחוצה לה. קביעת תחום התכנית בדרומה בחלקה 35 שרירותית ומחמיצה הזדמנות להסדרת המרחב המוחזק במלואו. ב. <u>אי בצוע סקר ומיפוי מחזיקים</u> במידה והיה מתקיים היו מורים על הכללת מגרשים שלמים. ג. <u>עמדת יזמי התכנית, רמ"י, וצוות התכנון לאי הגדלת מרחב בתכנית</u> חלק ממגרש המתנגד בתוך תא שטח 23 הכולל שטח בניה של מעל 20,000 מ"ר (כ-200 יח"ד). המתנגד לא רואה סיבה כלכלית או תכנונית שכל מגרשו יהיה בתחום התוכנית מה שיכול לספק פתרונות למספר רב של מחזיקים על אף שבפועל קיימים מחזיקים בודדים. ד. <u>קישור השכונה לפארק ולספורטק</u> המגרש בתחום ה'טיילת' שחוצצת בין התכנית לפארק. במצב הנוכחי גם לאחר מימוש התכנית לא ייהנו התושבים מקישור לפארק . התכנית מחמיצה הזדמנות היסטורית לפתיחת הפארק. יישום התכנית במתכונתה יהווה עוול חברתי ותכנוני כך שלא ייווצר דופן מבנים לפארק. *סעיפים 1(א), 1(ב), 3-5, 11-14 בהתנגדות*	א. במרחב התכנית מוסדרות חלקות המושע, בין הרחובות תמוז מצפון ודוחן מדרום. רחוב דוחן גובל בפארק מנחם בגין הקבוע בתכנית 1358ד 'פארק מנחם בגין' ותמ"מ 5/3. ב. תחום התכנית נקבע בהתאם לחלקות המושע ואינו חל על פארק דרום והבנייה הקיימת בתחומו, נשואי התנגדות זו. ג. בהתאם לסעיפים א' ו-ב'. כמו כן, אין בטענותיו הכלכליות בסיס לשינוי התכנית. ד. עקרונות התכנית קובעים יצירת מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים וכן מערך דרכים לרחוב דוחן וזאת לשם חיזוק הקשר בין השכונה לפארק. כמו כן, קביעתם של שטחי מסחר בדופן הפארק מחזק את הקשר וקיומה של דופן פעילה לפארק בעבור הציבור.
			לדחות התנגדות זו
		2. קביעת הוראות הריסה ופינויים בעיון בתכנית לא נמצא מנגנון מוסדר וקביעת אי מתן היתר בניה ו/או שיפוי הרשות המקומית לעניין פינוי השטח. נכון היה לקבוע מנגנון הקובע את פינוי המגרשים החצויים הן באמצעות קביעת הוראה מפורשת בנושא או לחילופין ע"י הרחבת הסעיף "המטלות הציבוריות" כך שיזם שיממש את התכנית יפנה שטח זה. *סעיפים 1(ג), 6 בהתנגדות*	הוראות התכנית מתייחסות בסעיפים 6.3 'תנאים למתן היתר' ו-6.7 'הריסות ופינויים' לנושא הפינויים הנדון בהתנגדות. הוראות אלו מתייחסות לכל בינוי הנמצא במגרש, במלואו או בחלקו, לעת בקשה להוצאת היתר בניה. כמו כן, פינוי שטחי הציבור והדרכים הגובלות, לשביעות רצון מהנדס העיר, כך שיהיו פנויים מכל שימוש וחזקה.
			לדחות התנגדות זו

		3. פגם בפרסום ההתנגדות בנוסח הפרסום נשמטה חלקה 35 גוש 6136. פגם זה אינו מאפשר דיון בהתנגדויות ונדרש פרסום מחודש לתכנית. *סעיפים 1(ד), 9-7 בהתנגדות*	הבעלים היחידים בחלקה 35 גוש 6136 במלואה הינה רשות מקרקעי ישראל אשר יזמה תכנית זו ועל כן מיודעת בכל פרטי ומסמכי התכנית. כמו כן, יש לציין שבכל מסמכי התכנית ובטבלת ההקצאות והאיזון מופיעה חלקה 35 בבעלות מדינת ישראל . **לדחות התנגדות זו**
05	ציון אפרת וחיים בית-לחם	למתנגדים זכויות בנכס בגוש 6136 חלקה 35 ברחוב דוחן 12. הנכס כולל מבנה חד קומתי ו-4 יח"ד בחצר זאת מכוח ירושת הגב' אגאציאנן טורן ז"ל אשר חזקתה בנכס משנת 1958 מתנגדים לפינוי ללא הסדר. המתנגדים מבוגרים וקשי יום וללא פתרון דיור חלופי.	המתנגדים אינם בעלי זכויות בנסחי הטאבו ומרבית המבנה לגביו טענותיהם מצוי בשטחי הפארק אשר אינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה. ההסדר לאופן הפינויים ו/או מתן פיצויים איננו חלק מהדיון התכנוני. **לדחות התנגדות זו**
06	שחר ותומר גובאני ע"י עו"ד יובל גלאון	המתנגדים הינם בעלי זכויות ברחוב דוחן 14 וטוענים כי התכנית אינה חוקית ומבקשים לזמנם לדיון.	תהליך הפקדת התכנית בוועדה המקומית לתכנון ובניה התבצע ע"פ החוק. המתנגד זומן לדיון בהתנגדויות. בהמשך להתנגדות שהוגשה נוצר קשר עם עורכי הדין לשם קבלת מסמכים נוספים לחיזוק טענותיו ב-11.12.19 וב-26.12.19 וזאת מכוון שלא צורפו מסמכים נוספים והמתנגד אינו רשום בנסחי הטאבו. אף על פי כן, לא התקבל מענה לפנייתנו. **לדחות התנגדות זו**
07	משפחת ישר שמואל משה שולה	**1. פגיעה בגודל הקרקע הקיים בטאבו.** *סעיפים א ו-ב בהתנגדות*	הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.

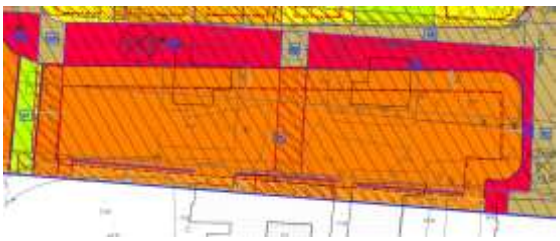
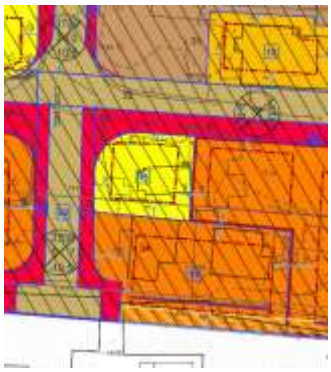
			לדחות התנגדות זו
	2. מיקום ושיוך הנכס ללא שותפים המתנגדים אינם מעוניינים בחיבור הקרקע והנכס לבעלויות נוספות בחלקה וללא תלות בתנאים. הנכס בכתובת גופר 25.  *סעיפים א ו-ב בהתנגדות*	יומלץ כי מגרש 16, כמוגדר בתכנית המופקדת, יפוצל לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום שהוצהר ע"י המתנגדים. המגרש המזרחי ישויך למשפחת ישר והמערבי למשפחת ברזילי. בהוראות התכנית יתאפשר איחוד שני המגרשים ותחויב אישור תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי לקבלת היתר בניה בשל מיקומו בדופן הפארק . כמו כן, תקבע זיקת הנאה נוספת במגרש 23 לשם גישה נוחה למגרש הנ"ל.  	
			לקבל התנגדות זו
	3. שטחי מסחר מתנגדים לבניה עתידית הכוללת שטחי מסחר עקב גרימת רעש, נזק, עשן, פיח וכד'. *סעיף ג בהתנגדות*	שטחי המסחר ושטחי הציבור המופנים אל הפארק באים לתת חזית פעילה ומגוונת וליישם את ערוב השימושים לרווחת התושבים. שטחי המסחר בתכנית ייבנו על פי ההוראות המופיעות בתכנית ובהתאם לאישורה של תכנית עיצוב אדריכלי, תוך הגבלת השימושים המותרים בהתאם לתכנית המתאר, הסדרת התשתיות הנדרשות והגבלת חיבור פיזי ופגיעה במגורים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. במגרש המתנגדים <u>תתאפשר</u> חזית פעילה כלפי הפארק בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.	
			לדחות התנגודת זו

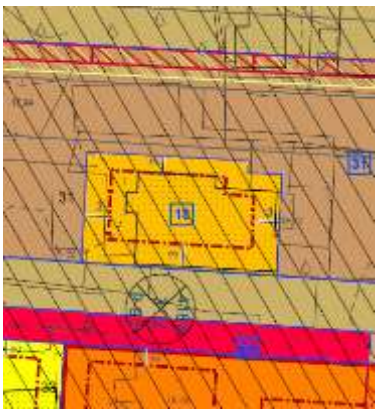
		4. מתנגדים לפרצלציה מתנגדים לפרצלציה כל עוד אין גוש וחלקה מוסדרים. דורשים את הסדרת המושע ללא תנאים והפקעות. *סעיף ד בהתנגדות*	אחת ממטרות תכנית במתווה רה פרצלציה הינה הסדרת חלקות המושע כך שיתאפשר רישומם של מגרשים לבעליהם בנסחי הטאבו. על מנת להסדיר את החלוקה למגרשים ולייצר פרצלציה, יש להתייחס לשטחים בייעוד דרך שאינם מופיעים בנסח הטאבו. לכן, נעשה חישוב של הפרשה באופן אחיד ביחס לכלל הבעלים בתכנית.
			לדחות התנגדות זו
		5. דרישה לפגישה אישית המתנגדים מבקשים פגישה אישית עם כל דייר ודייר המחזיק בטאבו להסדרת המושע בלי תנאים והפקעות, לרבות אלו להם שיוך במושע , לפגישה אחת. *סעיף ה בהתנגדות*	התקיים מפגש תושבים, אליו הוזמנו כלל הבעלים בשטח התכנית ובו השתתפו נציגי המתנגדים. כמו כן, זומנו לפגישה אישית במחלקת תכנון מזרח עם צוות התכנון לבקשתם (18.12.2019).
			לדחות התנגדות זו היות ונערכה פגישה לבקשתם במחלקת התכנון
		6. שינוי השכונה מתנגדים בכל תוקף לשינוי מבנה השכונה (כיום), לרבות כבישי גישה מרכזיים והפיכתה למרכזית וציבורית מיותרת ותהרוס את הצביון השקט של השכונה וסביבתה. *סעיף ו בהתנגדות*	התכנית מאפשרת את מימוש הזכויות והתחדשות האזור תוך יצירת דופן לפארק ומימוש אפשרות התחדשותה ופיתוחה של השכונה. פירוקן של חלקות המושע והסדרת מגרשי המגורים מאפשרים התחדשות עצמית ואת פיתוחו של המרחב הציבורי. התכנית תואמת את עקרונות והוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.
			לדחות התנגדות זו
08	עקיבא ובטי ברזילי	למתנגדים בית קיים ברח' גופר 25, גוש 6136 חלקה 34, שנבנה בהיתר. לאור האמור מעוניינים להשאירו כמו שהוא ללא שותפים.	יומלץ כי מגרש 16, כמוגדר בתכנית המופקדת, יפוצל לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום שהוצהר ע"י המתנגדים. המגרש המזרחי ישויך למשפחת ישר והמערבי למשפחת ברזילי. בהוראות התכנית יתאפשר איחוד שני המגרשים ותחויב אישור תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי לקבלת היתר בניה בשל מיקומו בדופן הפארק .

		 להתנגדות צורפו תשלומי ארנונה, היתר בניה ותעודת גמר.	 **לקבל התנגדות זו**
09	עקיבא ברזילי	בבעלות המתנגד שטח קרקע של 265 מ"ר בגוש 6136 חלקה 33 ברחוב בדולח 15 ו-14 (תמוז 54א). בדולח 14 מתגוררת ביתו ובבדולח 15 בן אחיו. מעוניין לקבל את זכותו בשטח המדובר. להתנגדות צורפו תשלומי ארנונה, נסח טאבו, חוזה קניה ואישור מקרקעי ישראל עם מיקום הנכס.	זכויות המתנגד רוכזו במגרש אחד, בבעלות המתנגד. הכתובות המצוינות בהתנגדות נמצאות ברובן ביעוד דרך עוד בתכנית מאושרת 2215ג 'תכנית שיקום שכונת עזרא', אשר בתוקף מ-14.02.1991 ואליה לא התנגדו. שיקולים תכנוניים של רצף בינוי והפרדה בין בעלות מדינה לבעלים פרטיים אינם מאפשרים מימוש זכויות המתנגד בבדולח 14 ובבדולח 15. **לדחות התנגדות זו**
10	מעטוף יהונתן ואורטל	המתנגדים מתגוררים ברחוב בדולח 15. התכנית מביאה לפינוים מביתם ולכן מבקשים בית חלופי.	הסדר פינויים ו/או מתן פיצויים איננו חלק מהדיון התכנוני. נושא זה מסור לרשות מקרקעי ישראל במעמדה כבעלת הקרקע וכרשות מנהלית. בכל מקרה אין להתנות את אישור התכנית בהסדר ורשות מקרקעי ישראל תפעל לביצוע סקר מחזיקים וגיבוש מדיניות ביחס לאתר עם ובמקביל להשלמת התכנון. **לדחות התנגדות זו**
11	כרמלה מאיר	המתנגדת מתגוררת ברחוב תמוז 55. המתנגדת ללא אמצעים ובמידה ותידרש לפנות את ביתה מבקשת כי ידאגו לה לבית חלופי.	המתנגדת אינה רשומה בנסחי הטאבו ומשויכת רק בחלקה לתחום התכנית, על פי הצהרתה. הכתובת האמורה ממוקמת בתכנית

			המאושרת תא/3329 'גבעולים תמוז' (בתוקף מ-2007) ונרשמה בבעלות 'רשות הפיתוח'. כל התייחסות לגבי תחום התכנית בהתאם למענה התנגדות 10
			לדחות התנגדות זו
12	מאיר פרץ	המתנגד מתגורר עם אשתו ושבעת ילדיו ברחוב תמוז 56. התכנית פוגעת וגורמת לפינוים מביתם ועל כן מעוניינים בבית חלופי.	בהתאם למענה התנגדות 10
			לדחות התנגדות זו
13	אזולאי דגנית ולירן (משה)	המתנגדים מתגוררים עם ארבעת ילדיהם ברחוב תמוז 56. המתנגדים מעוניינים בבית חלופי במידה ויפונו.	בהתאם למענה התנגדות 10
			לדחות התנגדות זו
14	מלכיאן יצחק	המתנגד ובני משפחתו, 11 משפחות בעלות קשר דם, טוען כי התכנית מתעלמת מחזקתו וזכויותיו וגורמת כי יאבד את כל רכושו ולכן מבקש מהוועדה לדחות את התכנית עד שהמדינה תדאג לזכויותיו.	בהתאם למענה התנגדות 10
			לדחות התנגדות זו
		במידה והוועדה תאשר את התכנית מבקש כי תאשרה בכפוף לכך שהקבלן/יזם הוא זה שימצא פתרון דיור לו ולמשפחתו, זאת ע"י נתינת אחוזי בניה גבוהים והגדלת הצפיפות בשטח לפיצוי.	תכנית זו הינה תכנית המקודמת על ידי רשות מקרקעי ישראל ואין בה להתנות פתרונות פרטיים של יזם/קבלן בתמורה להגדלת זכויותיו כקבוע במסמכיה. התכנית מקודמת כחוק ובהתאם להוראות ועקרונותיה של תכנית המתאר תא/5000.
			לדחות התנגדות זו

		המתנגדים, כ-30 מחזיקים, טוענים כי זיקתם לקרקע הינה בגדר "מצב קיים" מזה שנים רבות. בתכנית נקבע כי על היזם או בעל הקרקע לפנות בפועל מחזיקים בקרקע ושטחי ציבור סמוכים, התניה זו מותירה את המצב ללא כל אפשרות כלכלית למימוש מעשי של התוכנית בשל מספר המחזיקים והעלות הצפויה לפינוים. מגרש 19 נותר ללא אפשרות ראלית למימוש הבניה הלכה למעשה. סעיפים 2.6-1.3 ו-3.2-3.1 בהתנגדות	מגרש 19 ומגרש 23 משויכים בתכנית זו למדינת ישראל ללא שותפים פרטיים נוספים. אין להתייחס למגרש 19 כנושא כלל המענה לסוגיית הבניה הבלתי מוסדרת במרחב. הסדר לאופן פינויים ומתן פיצויים איננו חלק מהדיון התכנוני. נושא זה מסור לרשות מקרקעי ישראל במעמדה כבעלת הקרקע וכרשות מנהלית.
			לדחות התנגדות זו
15	עופר גבאי ו-30 מחזיקים ע"י עו"ד דן בן-נר	מדיניות מנהל מקרקעי ישראל, שהינו הבעלים של מרבית הזכויות במגרש 19, היא שאינו "מתעסק עם פולשים". במקרה של מכרז מטיל המנהל את חובת הפינוי על הרוכש ולכן יש לבדוק ייתכנות כלכלית. סעיפים 2.8-2.7 ו-3.1 בהתנגדות	במענה שהתקבל מידי רשות מקרקעי ישראל, המהווה בעלים בלעדיים במגרש המוזכר, הקביעה כי המנהל "לא מתעסק עם פולשים" איננה נכונה בעליל וכך גם הקביעה כי המנהל מטיל את פינוי המחזיקים השונים על הרוכש. המנהל לא יכול לשווק קרקע עם פולשים ועל המדינה לפנות בעצמה טרם שיווק המקרקעין (למעט "דיירות מוגנת").
			לדחות התנגדות זו
		בהתאם להצהרת נציג הדיירים, מר עופר גבאי, יש להתייחס לפיצוי המחזיקים כדוגמת שכונת הארגזים הסמוכה- פיצוי המחזיקים בדירה בת 4 חדרים ופיצוי כספי ותשלומים נוספים. סעיפים 2.10-2.9 בהתנגדות	הסדר הפיצויים אינו חלק מהדיון התכנוני. דוגמת הפיצויים שצוינה הינה של יזם פרטי, הרשאי להחליט איך, אם וכמה לתת למחזיקים מסוגים שונים. אין להשליך על תכנית הנדונה הסדרים המבוצעים ע"י יזם פרטי מה גם כי מדובר בשכונה סמוכה בעלת אופי שונה מזה הנדון.
			לדחות התנגדות זו

		חוות דעת שמאי במגרש 19 מגיעים במסגרת התכנית לרח"ק 4, המשקף את הרח"ק המקסימלי אליו ניתן להגיע בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. לפי דוגמת הארגזים הסמוכה והמצב בשטח התכנית אינה ישימה בהתייחס למגרש 19. פתרון השמאי (חלקי) – צירופם של מגרש 31 (ביעוד למבנים ומוסדות ציבוריים) ומגרש 18 (הוגדר שמגרש מגורים) לשטח מגרש 19. העתקת זכויות מגרש 20 (אשר שויך לחברת מדאוס-מר עופר גבאי- ברח"ק 2.62) למגרש 19 'המאוחד' וזכויות המבנים ומוסדות ציבור למגרש 20. הגדלת הזכויות במגרש החדש – המשויך כעת לרמ"י ופרטיים תאפשר כלכליות חלקית למימוש התכנית. סעיפים 2.11-2.22 ו-3.3 בהתנגדות	מגרש 19 ומגרש 23 משויכים בתכנית זו למדינת ישראל ללא שותפים פרטיים נוספים. אין להתייחס למגרש 19 כנושא כלל המענה לסוגיית הבניה הבלתי מוסדרת במרחב. אחת ממטרות התכנית הינה רצף בינוי והפרדה בין בעלויות הפרטיים והמדינה זאת בכדי לאפשר מימוש והתחדשות השכונה ללא תלות בין הגורמים הנ"ל. **לדחות התנגדות זו**
16	יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף	**1. זיקה למגרש** המתנגד הוא בעל זכויות 335/11394 גוש 6136 חלקה 33 ומתגורר ברחוב גופר 23.  *סעיף 1 בהתנגדות*	בהתאם לתכנית המופקדת שיוך המתנגד למגרש 21. על פי ההתנגדות שהוגשה והצהרתו יומלץ לשנות שיוך זה למגרש 15 (רחוב גופר 23) ביחד עם בעדני יגאל, אשר שיוך למגרש זה בתכנית המופקדת.  **לקבל התנגדות זו**
		2. אי שליחת הודעה כמחויב בחוק לטענתו לא נעשתה פניה קודמת חרף העובדה כי תכנית זו מהווה פגיעה תכנונית וכלכלית בו. הפרת הוראות הדין בכך שלא נשלח לבעלים הודעה בדבר הפקדת התכנית כפי שמוגדר בחוק.	בעת פרסום התכנית נשלחו מכתבים לכלל הבעלים הרשומים בטאבו בחלקות הנכללות בתכנית. כמו כן, פורסמה הפקדת התכנית בעיתונים, בלוחות המודעות ועל פי הנוהל העירוני.

		סעיפים 2, 8-6 בהתנגדות	**לדחות התנגדות זו**
		3. פגיעה בזכויות המתנגד הוראות 'איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים' הנן פגיעה במתנגד כוון שלא מאפשרות את מיצוי זכויותיו . בתכנית מתקיימת הפקעת חלקים במקרקעין ו/או הריסת מבנה המגורים. *סעיפים 5-4 בהתנגדות*	הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית. התכנית אינה מחייבת הריסה בעת אישורה אלא לעת קבלת היתר בניה בהתאם להוראות התכנית.
			לדחות התנגדות זו
17	זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל	לטענת המתנגדים השטח שהוקצה אינו תואם את גודל ומיקום השטח עליו מתגוררים בפועל, רח' בדולח 13. 	יומלץ לתקן את גבול המגרש בהתאם לגבולות הבינוי הקיים ללא שינוי ביחס השטח המוקצה למתנגד בהתאם לטבלאות ההקצאה.
			לקבל התנגדות בחלקה
18	'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר	**1. הוצאות חברת 'מדאוס' לשמירה על הקרקע** מדאוס השקיעה עלויות כספיות בפינוי פולשים, פינוי והריסת מבנים, גידור, שמירה על הקרקע אשר לא נלקחו בחשבון בטבלאות האיזון. מרכיב זה מפלה את מדאוס מול רמ"י בטבלאות האיזון.	בטבלאות האיזון אין להביא בחשבון עלויות אלו, ויש להתייחס לקרקע כזמינה לבנייה, ללא דחייה וללא כימות הוצאות פינוי במידה והיו בעבר וללא התחשבות בפינוי מבנים קיימים. אותו כנ"ל התייחס השמאי גם במגרשים אחרים המיועדים לפינוי בתכנית

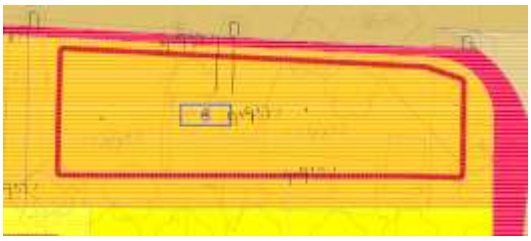
		כמו כן דורשת המתנגדת כי מצב זה יילקח בחשבון בהתייחס למצב 'נכנס' בטבלאות המצורפות. *סעיף 2, 11, 12, 21 , 22 37 46 בהתנגדות*	**לדחות התנגדות זו**
		2. פערים בחישוב זכויות בניה במצב נכנס טענת המתנגדת כי קיימים פערים באופן חישוב הזכויות ב'מצב הנכנס' וזאת על אף אישורם של מגרש משני והיתר חפירה ודיפון. • הגדרת מגרש משני – ב-31.08.2011 אישורה הוועדה המקומית מגרש משני בשטח 2762 מ"ר (שטח בעלות 3717.8 מ"ר). *סעיף 3 בהתנגדות (נספח ג')* • המתנגדת ערכה והגישה לוועדה המקומית בקשה לחפירה ודיפון של שטחים שנרכשו ופונו על ידה, בשטח כולל של 3,717.8 מ"ר. בקשת החפירה ודיפון אושרה ע"י הוועדה. *סעיף 4 בהתנגדות (נספח ד' ו-ה')*	• הגדרתו של מגרש משני מותנת כל עוד לא מקודמת תכנית במרחב ואינה מתייחסת לזכויות הניתנות למימוש בו כי אם רק את גבולותיו. • המסמך המצורף הינו תיק מידע עבור מגרש בשטח של 2,762 מ"ר (נספח ד'). בהתאם לתיק המידע הזכויות הינן למגרש מגורים בן 3 קומות בשיעור בניה של 80% משטח המגרש או בהתאם לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית במגרש הגדול מ-1 דונם. ב-23.01.2013 אישרה הועדה את הבקשה לחפירה ודיפון עבור שטח של 2,762 מ"ר ובהתאם לקובץ ההנחיות ודרישות מהנדס העיר. בקשה זו לא מומשה. לאור מסמכים אלו ובהתאם לבדיקה תכנונית ובחינת זיקה לשטח תכנוני רציף במרחב יומלץ לוועדה כי בעבור תחום המגרש שהוגדר ,בשטח של 2,762 מ"ר, יוגדר ה'מצב נכנס' ע"פ 120% בעוד ששאר רשומות הבעלות שנרכשו במרוצת השנים יהיו ב'מצב נכנס' לפי 80%, כפי שהוגדר לשאר הבעלים הפרטיים וכפי שניתן בתיק המידע המצורף ע"פ התכנית המאושרת.
			לקבל התנגדות זו בחלקה
		3. קיפוח בהשוואה להקצאות גיל יזרעאלי. במסגרת התכנית בגלגולה הקודם בסמכות הוועדה המחוזית הועברה ל'מדאוס' טיוטת טבלת איזון והקצאות. התייחסותם הינה כי	טבלאות ההקצאה שערך השמאי גיל יזרעאלי שעסק בעבר בתכנית אינן סטטוטוריות ועל כן אין לייחס אליהן חשיבות בתכנית המופקדת. כמו כן, המסמך הנדון היה לשם תכנית בהיקפים שונים ובסמכות הועדה המחוזית

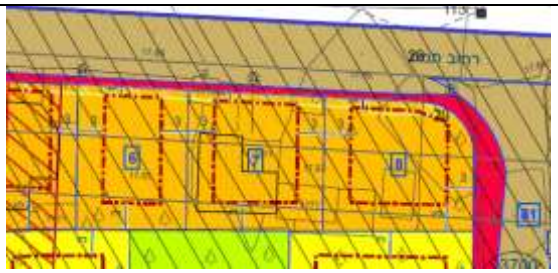
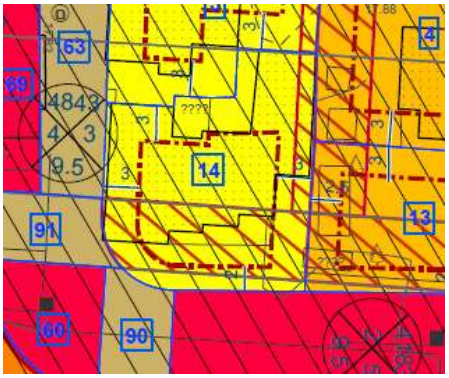
		בטבלה הנוכחית יש קיפוח בהשוואה להקצאות גיל יזרעאלי משנת 2014. קיים פער עצום בין השטחים האקווי', מספר יחידות הדיור. *סעיף 5 , 23 , 24, 25 33 בהתנגדות*	ובגדר הצעה בלבד. לפי נספח י' המצורף להתנגדות - סיכום פגישה אצל מה"ע 21.07.2015 – נאמר ע"י השמאי גיל יזרעאלי כי הצעת הזכויות במגרשים נעשית ללא קשר לפינויים בתכנית. **לדחות התנגדות זו**
		4. טבלת ההקצאות מציגה ערכי שווי אקוויולנטי ולא נוקבת בערכים כספיים. *סעיף 6, 44 בהתנגדות*	לעניין אופן הצגת טבלת ההקצאה, אין חובה לנקוב בערכים מספריים כפי שטוענת חברת 'מדאוס', בהתאם לסעיף 9 בתקן מספר 15 של מועצת השמאים, עולה כי נתון "שווי יחסי" (אקוויולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה. הנ"ל מהווה שווי לכל דבר שהרי בהכפלתו בשווי למ"ר מבונה מתקבל שווי שוק ריאלי. **לדחות התנגדות זו**
		5. אי שקיפות בהעברת ההנחיות עליהן התבססו עקרונות השומה בתכנית זו. עד מועד זה לא קיבלה המתנגדת את פירוט ההוראות והנחיות שניתנו לשמאי. מועלה חשש כי התכנית מיצרת העדפה ברורה לרמ"י יוזמת התכנית. *סעיף 7 , 8.3 33 34 35 36 38 46 בהתנגדות*	עקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית נבחנו ונבדקו על ידי הצוות המקצועי של הוועדה המקומית ונמצא על ידם כי הנתונים נבחנו בצורה אובייקטיבית לחלוטין. **לדחות התנגדות זו**
		6. התכנית אינה מתחשבת בהבדלי שווי במגרשי תמורה בשל המטלות הציבוריות. *סעיף 10 בהתנגדות*	לעניין המבנים הכוללים מבני ציבור, לא נהוג להביא אלמנט זה בשווי המגרשים בטבלאות הקצאה ואיזון. הנ"ל אמור לקבל ביטוי בשומת היטל ההשבחה שתצא בעתיד. **לדחות התנגדות זו**

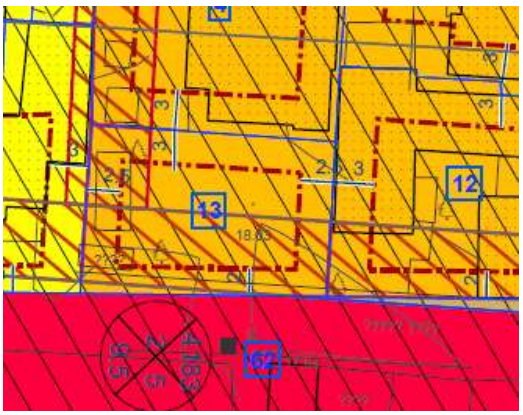
		7. היעדר שוויון יחסי בניתוח זכויות ה"מצב המאושר". פערים במצב הנכנס בחישוב זכויות הבניה בין רמ"י למדאוס. חלקות המקור של רמ"י חושבו בהיקף של 120% ואילו אלו של מדאוס בהיקף של 80% וזאת על-אף הגדרה של מגרש משני הגדול מדונם ע"י הועדה המקומית. השטח העקרי במצב המאושר 8,129 מ"ר ובתכנית 6,722 מ"ר. אחוזי הבניה למדינה במגרש 19 258% ואילו במדאוס 161% הדבר מהווה פגיעה כפולה הן מבחינת זכויות ביחס למצב מאושר והן מבחינת אחוזי בניה בהשוואה לרמי"י *סעיף 17-20 בהתנגדות*	ראה מענה טענה 2 בהתנגדות זו. **לקבל התנגדות זו בחלקה**
		8. התכנית מפלה את המתנגדת לעומת רמ"י - א. קיפוח זה בא לידי ביטוי מבחינת צפיפות, מבחינת מספר יחידות הדיור ובחלקה היחסי בתכנית. *סעיף 25 27 32 38 46 בהתנגדות*	קביעת הצפיפות, מספר יחידות הדיור וחלקה היחסי של המתנגדת נקבע בהתאם לעקרונות התכנון ו'המצב הנכנס' כפי שקיבל מענה בסעיף 2 לעיל. **לדחות התנגדות זו**
		ב. התכנית מפלה בכך שמעניקה לרמ"י "מקדם קרבה" לפארק בגין בשיעור 10% בעבור חלקה 35 ולא למדאוס. מבקשת להעניק לה מקדם קרבה במצב היוצא *סעיף 26 32 בהתנגדות*	היות ורק חלקה מספר 35 היא הגובלת בפארק בגין, אזי רק לה ניתן מקדם התאמה למיקום, ולא לשאר החלקות הממוקמות מצפון לה. חלקה זו נמצאת בבעלות רשות מקרקעי ישראל בלבד. **לדחות התנגדות זו**
		9. מצב קיים בשטח- התכנית אינה מתחשבת במבנים קיימים ופולשים, במצב החדש. שמאי התכנית לא הביא בחשבון את רכיבי דחיה בקרקע בגין פינוי הפולשים והוצאות הבניה. *סעיף 28 בהתנגדות*	ראה מענה טענה 1 בהתנגדות זו. **לדחות התנגדות זו**

		10. הפליה בגין מטלות ציבוריות – התכנית מורה על הקמת שטחי ציבור מבונים במגרשים 20,21 ו-23 (300מ"ר) ואין הוראה דומה לגבי שאר מגרשי התמורה. אין הבדלה בטבלת ההקצאות בגין מטלה זו. *סעיף 29 בהתנגדות*	לעניין המבנים הכוללים מבני ציבור, לא נהוג להביא אלמנט זה בשווי המגרשים בטבלאות הקצאה ואיזון. הנ"ל אמור לקבל ביטוי בשומת היטל ההשבחה שתצא בעתיד. **לדחות התנגדות זו**
		11. מיקום ואופן ההקצאה- הוועדה מתבקשת לתקן את מסמכי התכנית וטבלאותיה בשל מיקום ואופן הקצאה במושע של מגרשי התמורה שאינו כדין. הוקצו למדאוס שני מגרשים האחד בבעלות משותפת עם עיריית ת"א-יפו והשני עם עיריית ת"א יפו ועוד 6 בעלים פרטיים. זאת לעומת רמ"י אשר לה הוקצו שני מגרשים בשלמות ומגרש נוסף בבעלות משותפת עם עיריית ת"א-יפו. הדבר מפלה מבחינת בעלות נפרדת וזמינות המגרשים. הדבר ניתן בחלוקת מגרש 21 לשני מגרשי תמורה. כך שהמגרש הפנוי יוקצה למדאוס בלבד. *סעיף 39-38 46 בהתנגדות*	פרוק חלקות המושע למגרשים מבוססת על שיקולים תכנוניים, המצב בשטח ועקרונות השומה. אופן חלוקת המגרשים נבחן ונמצא ראוי ע"י הצוותים המקצועיים וזאת בהתאם לעקרונות התכנון ולתכנית המתאר תא/5000 בסמכות הועדה המקומית. המגרשים אשר יועדו לרשות מקרקעי ישראל הינם מגרשים בהם בניה בלתי מוסדרת הנבדלת ועל כן לא קיימת הפליה בגין זה. לא יומלץ על חלוקת מגרש 21 וזאת בהתאם לתכנית המתארית. **לדחות התנגדות זו**
		12. יחס ל'מגרש משני' המגרש שהוגדר כולל בתוכו את מגרש 20 וחלק ממגרש 21. עקרון המיקום והשוויון יביא לדרישת המתנגדת להקצות את זכויותיה במגרש זמין שיהיה קרוב ככל האפשר למגרש שהוגדר. לכן יש להקצות למדאוס זכויות נוספות במגרש 23, בדיוק כמו שהוקצה לרמ"י בשל חלק מקור 35. *סעיפים 42-41 46 בהתנגדות*	ראה מענה טענה 2 בהתנגדות זו. הקצאת המגרשים עבור המתנגדת בוצעה לפי עקרונות התכנון וניתנת למימוש במגרשים הנדונים ללא הקצאות נוספות ושילובם במגרשים 'תפוסים' המיועדים לרשות מקרקעי ישראל. **לדחות התנגדות זו**
		13. פערים בהפרשות לצרכי ציבור מול מצב מאושר . שיעור ההפקעה קרוב לסך מחצית משטח התכנית (45.75%) אינו סביר, אינו מידתי ואינו כדין. *סעיף 43 בהתנגדות*	ההפרשות לצרכי ציבור בתכניות מהסוג הזה הינן במסגרת המקובלת ועל פי דין. בתכניות איחוד וחלוקה מחדש מגיעים לאחוזי הפרשה גבוהים יחסית כאשר הבעלים מפוצים במסגרת התכנית להשבחה גבוהה למצב המאושר בתמורה.

			לדחות התנגדות זו
		14. היעדר התחשבות לעניין תכנית בינוי עיצוב ופיתוח המתנגדת מבקשת כי יינתן ביטוי כלכלי בשל דחייה וסיכון לעיצוב ופיתוח. *סעיף 45 בהתנגדות*	תכנית עיצוב אדריכלי במגרשים הסמוכים לדופן הפארק נדרשת מבחינה תכנונית בשל היקפי הבניה, מיקומם וחשיבותם. נושא תכנוני זה אינו בא לידי ביטוי בטבלאות האיזון כוון שנדרש בכל המגרשים ביעוד מגורים ד' מבחינה תכנונית.
			לדחות התנגדות זו
		15. עקרון האיזון התכנית פוגעת בקניינה של המתנגדת ללא תכנית ראויה ובמידה שעולה על הנדרש ועל כן מבקשים להורות על תיקון מסמכיה ההקצאות והאיזונים לטובת מדאוס. סעיפים 48-53 בהתנגדות	טבלת האיזון נבדקה ע"י תחום מקרקעין בשיתוף עם שמאי התכנית ולא נמצאה כפוגעת בקניינם של הבעלים בתכנית ולכן לא קיים צורך בתיקון ההקצאות והאיזונים מלבד הנושאים עליהם יומלץ לקבל באופן חלקי כפי שנטענו בהתנגדות זו.
			לדחות התנגדות זו
19	שלום ושלומית קרביץ	המתנגדים מתגוררים ברחוב היורה 11 בשכונת עזרא (מחוץ לתחום התכנית) בבית בהיתר. לטענתם תכנית זו סותרת את עמדת העירייה אשר הגבילה את שטחי הבניה, הצפיפות וגובה המבנים וזאת כדי להשאיר את אופייה הכפרי של השכונה.	התכנית המופקדת קודמה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, ומתאימה לאופי הבינוי ולרוח התכנית ביחס לאזור זה.
			לדחות התנגדות זו
		הגדלת הצפיפות תביא לעומס על התשתיות האזוריות ובמיוחד על הצפיפות בכבישים. מבקשים לא לאשר את היקף הצפיפות ולהורות על הנמכת המבנים	מסמכי התכנית כוללים נספח ביוב וניקוז המבטאים התייחסות לגבי התשתיות הנדרשות לעת מימוש התכנית. תכנית זו מסדירה בתחומה רחובות, כבישים, מדרכות ומרחב ציבורי אשר אינם קיימים כיום (גם אם מוגדרים סטטוטורית) בשל הבניה הלא מוסדרת במרחב. כמו כן, קיימות הפרשות בתחומה להרחבת והסדרת הרחובות הקיימים ויצירת שבילים ונגישות לכוון פארק מנחם בגין. תתווסף במסמכי התכנית הערה כי במגרשים ביעוד מגורים ג' ו-ד' תחויב חניה תת קרקעית לכלל המבנים בתחום המגרש ויוצגו פתרונות למתקני התשתית, פינוי האשפה, נושאים סביבתיים בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.

			לקבל התנגדות זו בחלקה
		התכנית הנדונה ממוקמת במרחק 150 מ' דרומית למבנה וגורמת לחסימה של נוף ואוויר ע"י חגורת מבנים בגובה 19 קומות ותביא לירידה בערך הנכס. במידה ולא יכול שינוי בתכנית דורשים כי יפוצו בשל פגיעה בערך הנכס.	המגרשים הגדולים אליהם מתייחסים המתנגדים מחויבים בקידום תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית. אופי הבינוי יבחן בעת הכנת תכנית זו ועמה בחינת הדופן לפארק והשפעת הבינוי על סביבתו. בתכנית המופקדת מוצע בנספח הבינוי מבנה בודד בן 19 קומות בפינת רחוב שתולים ופארק מנחם בגין, והינו המשכי לבינוי המתוכנן בסמוך כחלק מתכנית שכונת הארגזים. יתר הבינוי מוגבל לגובה של 14 קומות לכל היותר.
			לדחות התנגדות זו
20	זוגייר אביבה וזהבי זוגייר בנימין	המתנגדים הינם בעלים והמחזיקים היחידים בנכס משנת 1947 ועד היום. בשנת 1965 נרשמו החלקות עליהן ממוקם הנכס (גוש 6136 חלקה 29/30) ע"ש מדינת ישראל כתוצאה מחוק נכסי נפקדים. כעת נמצאים המתנגדים בהליך משפטי מול מדינת ישראל בבית המשפט המחוזי בת"א, להסדרת הרישום בחלקות . בתכנית הנדונה נכסם חולק לשלושה מגרשים ושויך לבעלים שאין להם זיקה לחלקות. לראיה המתנגדים משלמי ארנונה ומיסים אחרים בכתובת זו. מבקשים להקפיא כל הליך אשר יפגע בזכויותיהם.	בהתאם למסמכים שצורפו להתנגדות וביניהם תיעוד ההליך המשפטי אל מול מדינת ישראל להסדרת בעלותם יומלץ לוועדה כי מגרשים 6,7,8 יוקצו למדינת ישראל, כך שניתן יהיה לממש הסדרה בהתאם לפסיקה המשפטית העתידית. שיוך זה יאפשר הסדרה עתידית בהתאם להכרעת הדין ללא הקפאת קידום תכנית זו. 

		 *להתנגדות זו צורפו מפת מדידה , הסכם משנת 1958 ותיעוד ההליך המשפטי מה-12.09.19.*	**לקבל התנגדות זו בחלקה**
21	יעקב אור (אינהסאז)	המתנגד בעל זכויות בגוש 6136 חלקה 31 ברחוב תמוז. במסגרת התכנית הוקצה לו מגרש תפוס. מבקש כי יוקצה לו מגרש ללא שותפים נוספים, פנוי ממבנים ותפיסות. מבקש ליידעו בטרם הדיון לגבי מיקום ושטחו של המגרש המוקצה לו. 	בהתאם לתכנית המופקדת שויכו זכויות המתנגד למגרשים 11 ו-14. יומלץ לרכז זכויות אלו למגרש 42 ללא שותפים. מגרש 42 בתכנית המופקת יועד לשצ"פ ועל כן מוצע להגדיר את מגרש 1 לשצ"פ בעת קבלת התנגדות זו ובהתאם להתנגדות מס' 01. המתנגד ייודע לגבי המלצה זו. **לקבל התנגדות זו**

22	מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן	**1. זיקה למגרש** לטענת המתנגדים לפני למעלה מ-24 שנה נרכש ע"י אביהם המגרש בכתובת בדולח 11 בגוש 6136 חלקה 31. במסגרת התכנית הוקצה להם מגרש במיקום שונה מזה שנרכש, להלן מגרש מס' 13, התפוס בחלקו. מבקשים כי יוקצה להם מגרש 11 ברחוב בדולח 11.  להתנגדות צורף הסכם רכישה משנת 1995 בן צוינה הכתובת, בדולח 11. *סעיפים 1-4, 9-10 בהתנגדות*	יומלץ לשנות את שיוכם בהתאם להצהרתם ולמסמכים הנלווים בהתנגדות, למגרש 11 ללא שותפים. **לקבל התנגדות זו**
		2. הקצאת מגרש ריק ללא שותפים במרוצת השנים שמרו עליו המתנגדים כמגרש ריק ללא בניה בלתי מוסדרת בתחומו. המתנגדים אף ניסו לקדם בניה בתחום המגרש אך בשל קידום התכנית נמנעו לממש את זכותם. להתנגדות מצורפת מדידה מה-29.03.2015 *סעיפים 5-8 בהתנגדות*	יומלץ לשנות את שיוכם בהתאם להצהרתם ולמסמכים הנלווים בהתנגדות, למגרש 11 ללא שותפים. היקף הזכויות יבחן בעת עדכון מסמכי התכנית. **לקבל התנגדות זו**
23	מחוז ת"א-אישור השר	1. בהוראות התכנית, סעיף 2.1, יש לציין מטרה אחת לתכנית	יומלץ להביע בצורה תמציתית ואחודה את מטרות התכנית. **לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם**
		2. יש לסמן בנספחי התכנית את הצירים הירוקים המקומיים.	הצירים הירוקים יסומנו במסמכי התכנית כמבוקש. **לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם**

		3. יש לפרט את זכויות הבנייה בתת"ק.	בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ובסמכות הוועדה המקומית ניתן להפנות לתכניות נושאיות וביניהן תכנית ע1. יומלץ להשאיר את ההערה כי הזכויות תהינה ע"פ ע1 ללא פירוטן בטבלה ולהוסיף בהוראות התכנית כי ביעוד מגורים לא יתאפשרו שימושי מגורים בתת הקרקע. כמו כן, יוסף כי התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80% אחוז.
			לקבל התייחסות זו בחלקה ולתקן בהתאם
		4. יש לכלול את שטחי הממ"דים בזכויות הבנייה	בבחינת טבלה 5 בהוראות התכנית יומלץ על פי הנחיית המחוז להכיל את שטחי המרחבים המוגנים בטבלת זכויות הבנייה ללא הערה כללית. נבחן ונמצא כי שטח זה הוטמע בטבלה ובטעות הושארה הערה כללית אשר יש לבטלה.
			לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם
		5. יש לציין בסע' ז לטבלה 5 את זכויות הבנייה למצללות.	יומלץ להטמיע הנחיה זו במסמכי התכנית
			לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם
		6. יש לפרט את השימושים האפשריים ואת סך זכויות הבנייה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.	בשל גודלם ומיקומם של המגרשים והשטחים המבונים ביעוד מבנים ומוסדרות ציבור יומלץ לקבל הנחיה זו להגדרת מגוון השימושים הציבוריים והטמעת זכויות הבניה בטבלה 5 בהוראות התכנית. השימושים האפשריים יהיו עבור חינוך, ספורט, דת, רווחה, קהילה, משרדים עירוניים, תרבות, נופש ושירותי רפואה.
			לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

<u>לקבל באופן מלא</u>

א. התנגדות 01 - אורי ויוסי אברהמי

ב. התנגדות 02 - רשות שדות התעופה

ג. התנגדות 07 – סעיף 2 - משפחת ישר שמואל משה שולה

ד. התנגדות 08 - עקיבא ובטי ברזילי

ה. התנגדות 16 – סעיף 1 - יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף

ו. התנגדות 17 - זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל

ז. התנגדות 18 – סעיף - 'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר

ח. התנגדות 21 - יעקב אור (אינהסאז)

ט. התנגדות 22 - מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

<u>לקבל באופן חלקי</u>

א. התנגדות 18 – סעיף 2, 7 - 'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר

ב. התנגדות 19 – סעיף 1, 3 - שלום ושלומית קרביץ

ג. התנגדות 20 - זוגייר אביבה וזהבי זוגייר בנימין

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

<u>לדחות את התנגדות</u>

א. התנגדות 03 – רשות מקרקעי ישראל

ב. התנגדות 04 – דוד פלקסר ע"י עו"ד ניר רוזן

ג. התנגדות 05 - ציון אפרת וחיים בית-לחם

ד. התנגדות 06 - שחר ותומר גובאני ע"י עו"ד יובל גלאון

ה. התנגדות 07 – סעיף 1, 3, 4, 5, 6- משפחת ישר שמואל משה שולה

ו. התנגדות 09 – עקיבא ברזילי

ז. התנגדות 10 - מעטוף יהונתן ואורטל

ח. התנגדות 11 – כרמלה מאיר

ט. התנגדות 12 – מאיר פרץ

י. התנגדות 13 - אזולאי דגנית ולירן (משה)

יא. התנגדות 14 – מלכיאן יצחק

יב. התנגדות 15 - עופר גבאי ו-30 מחזיקים ע"י עו"ד דן בן-נר

יג. התנגדות 16 – סעיף 2, 3 - יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף

יד. התנגדות 18 – סעיף 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 - 'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר

טו. התנגדות 19 – סעיף 1, 3 - שלום ושלומית קרביץ

מוצע לקבל את התייחסות מחוז ת"א בהתאם למפורט בטבלה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

כמו כן, בשל שינוי ההפניה לתכנית צ' יש להטמיע במסמכי התכנית את ההוראות אגף מבני ציבור לשמירה על איכות ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים במגרשים הסחירים.

יומלץ על פרסום לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה לכלל מרחב התכנית לאור ההתנגדויות כפי שהובאו בדראפט הוועדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-20ב' מיום 11/03/2020 תיאור הדיון :

מיכל שרון : סורקת את עיקרי התוכנית.
עמי אלמוג : התוכנית הזו חלק ממתחם שלם בכל אזור דרום בר לב שנבדק ע"י המדינה ונבקש לקדם אותו בעתיד.
אסף הראל : האם יש מתווה לגבי הפינויים?
עמי אלמוג : ראשית שהתוכנית תקבל תוקף ולאחר מכן המינהל יעשה סקר מחזיקים וכך תקבע הדרך לגבי המחזיקים.
אסף הראל : יש תושבים שגרים עשרות שנים והשאלה היא מה הם מקבלים.
עמי אלמוג : בד"כ יש קריטריונים להחלטה כיצד לבדוק את מצב הזכויות של אותם תושבים.
מיטל להבי : גורמי הממסד הם אלו שיפנו או בכוונתכם להשית את זה על היזם או כמו מקרה חכשורי?
עמי אלמוג : מקרה חכשורי היה מקרה ייחודי וזה לא יקרה שוב. כשנקבל תוקף לתוכנית נוכל לעשות את כל הבדיקות.
ראובן לדיאנסקי : את כל התנאים הללו אפשר לקבל בתנאי להיתר.
איל רונן : השלב הזה מגיע בשלב תוכנית העיצוב ובוחנים את כל הבחינות בשלב תוכנית העיצוב. נושא הקניין והבעלויות.
עמי אלמוג : אין להם זכויות רשומות.
אורלי אראל : רמ"י לא יכולים לשווק קרקע תפוסה אלא אם הם הגיעו להסכמות.
מלי פולישוק : שלב ההתנגדויות הוא השלב שאותם תושבים טוענים ובסוף הדיון אפשר לראות את המשקל.
אורלי אראל : הקרקעות הן של רמ"י הם לא פרטיות והם צריכים להגיע להסכמים עם חוכרים ומי שגר שם.
עמי אלמוג : כל תוכנית שאנחנו נכנסים לקרקע זה רק כאשר נקבל תוקף לתוכנית.
אודי כרמלי : כל תוכניות הפרצלציה עובדות כשני עשורים. הטכניקה היא ברורה יש את בעלי הזכויות המתגוררים בתחום התכנית, אלו שלא מתגוררים ואלו שמתגוררים ויש זכות קניינית כזו או אחרת ויש אנשים שאין להם שום זכות באף מקום. בתוך כל אלה אין לנו שום יכולת לדעת על תושבים שלא רשומים בשום מקום ואנחנו נוקטים בטכניקה מסוימת שעבדה בכמה תוכניות פרצלציה.
עמי אלמוג : הקרקע הזו היא במושע והחלקות הללו הם חלקות רוחב ואין מקום שאפשר להגיד מה הזכויות של מאן דהו והזכות של המדינה לטפל בקרקע עצמה קיימת לאחר אישור התוכנית ושיוך הקרקע לגורם המסוים שהופך להיות בעלים בקרקע.
אורלי אראל : הוגשו 22 התנגדויות מתוכם 6 התנגדויות ממליצים לקבל באופן מלא.

<u>דיון בהתנגדויות:</u>
התנגדות 1-
מיכל שרון : התנגדות 1 אורי יוסי אברהמי- ההתנגדות התקבלה והם משויכים למגרש 21.
יוסי אברהמי : מקובל עלי ואני רוצה לדעת באלו תנאים. האם בתנאי השטח במקום עצמו
מיכל שרון : אתה תהיה עם שותפים נוספים בחלקה שהיא בגודל של כ-3 דונם עם עוד 6 שותפים
יוסי אברהמי : קנינו את החלקה ולא היו לי שותפים.
דני ארצי : מדובר בפירוק מושע ואי אפשר לרצות את כולם.
מיכל שרון : מקריאה את המתנגדים שמקבלים את ההתנגדות באופן מלא מתוך הדראפט - התנגדויות 1,2,8,17,21,22.
התנגדות 16-
יעקב בן יוסף : לא ידעתי על קיום התוכנית ואני רוצה לדעת מה הזכויות שלי מה אני מקבל?
אודי כרמלי : הסכמנו עם מה שרצית.
התנגדות 21-
יעקב אור : רציתי לדעת האם השטח פנוי ומה גודל השטח?

מיכל שרון: על פי רוב הוא פנוי כרגע אי אפשר להגיד את השטח הסופי רק אחרי קבלת החלטה.
מלי פולישוק: הראשון אמרתם שהוא צריך להיות עם 6 שותפים?
מיכל שרון: פיזית הוא מתגורר שם, ושאר האנשים לא. אולם, סך הזכויות שמוקצה במגרש 21 כדי שיעמוד בתוכנית המתאר הוא ברח"ק העליון ולכן זה עם עוד שותפים כדי שהחלוקה תהיה על פי סך הזכויות במגרש אחד.

<u>התנגדויות שקבלו באופן חלקי:</u>
התנגדות 19-
שלום ושלומית קרביץ מקבלים באופן חלקי
שלום קרביץ: אתם מבקשים לבנות מגדלים. לא די במגדלים של חכשורי ותשובה שחוסמים כיוון אויר אחד. אתם רוצים מגדל של 19 קומות ועוד מבנים של 14 אנחנו לא יכולים לחיות עם חסימה כזו של גובה. אנחנו רוצים שיישארו המבנים הנמוכים. מדוע גובה כזה של בניה, מ-8 קומות ל-14 הגובה מוגזם והבניה הזו גומרת לי את האוויר. אנחנו רוצים לשמור על הבניה הנמוכה. האם יש כוונה בבניין של תשובה ל24 קומות.
התנגדות 20-
ישראל נציג של יצחק כהן - זוגייר: בתיק הזה יש המרצת פתיחה בבימ"ש מחוזי אנחנו טוענים לבעלות.
התנגדות 18-
עו"ד צפריר מייצג את מדאוס: אני חוזר על כל הטענות שנאמרו בהתנגדות. אנחנו בעלים רשום של 7 דונם ברוטו בתוכנית כלומר 20% משטח התוכנית. התוכנית מוטה מאד לטובת רמ"י כבעלים רואים סעיפים שמטרתם להשיא את החלק של רמ"י באיחוד וחלוקה, ואני חוזר שצריך לתקן את הטעות כפי שציינתי בהתנגדות שלנו. הנציגים של רמ"י נתנו הנחיות לשמאי התוכנית כיצד לעשות את האיחוד וחלוקה, בקשתי את ההנחיות ולא היה ניתן לראות את ההנחיות, אילו אפשר היה לראותם היה אפשר להבין מה קרה. אנחנו מבקשים לקבל על כל החלקות שלנו אחוזי בניה של 120% בהתאם לתוכנית 2215ג' ובהתאם לעקרונות השומה של אייל טדי סעיף 95. לא יכול להיות חולק שמגיע לנו 120%, כי למי שיש יותר מדונם מגיע 120%, למרות זאת המינהל קבל 120% על כל חלקותיו ואנחנו קבלנו רק 80% על כל חלקתנו.
ראיתי את הדפרט ויש המלצה לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר לגבי חלק מהזכויות קבלו המליצו לאשר 120% אבל לא מספיק. כפי שהמינהל מקבל כך גם אנחנו צריכים לקבל וצריך לתת על כל החלק שלנו את אחוז הזכויות שמגיע לנו בהתאם לתוכנית שבתוקף.
נקודה נוספת היא מתן זכות יתר בחלקת השביל שבבעלות רמ"י שפונה לפארק. משום מה השמאי החליט שחלקה שפונה לפארק תקבל תוספת, אולם החלקה היא על שביל גישה ברוחב 4.5 מ' ולא יכול להיות חולק שזו לא תהיה חלקת בניה. לתת את התוספת כדי שהחלק באו"ח יגדל נתנו ולעומת זו חלקה 34 שלנו שהיא החלקה הגדולה שלא גובלת בפארק לא קבלה את התוספת ולכן צריך לתת לחלקה 34 את התוספת כדי שהדברים יהיו מאוזנים. אנחנו פינינו חלקות ומכניסים לתוכנית מגרשים ריקים מסודרים ונקיים ובניגוד לתקנות חיברו אותנו למגרש 21, אנחנו זכאים לקבל מגרשים נפרדים. שלחנו פתרון לצוות כיצד אפשר לחלק את חלקה 21 ל-2 חלקות, ניסינו להציע לפרק את מגרש 21 ולתת לנו את הזכויות שמגיעות לנו במגרשים נפרדים. בקבוצה שלנו אנחנו מחזיקים כ20% משטח התוכנית אנחנו לא יכולים לשבת בצד ולראות כיצד נותנים זכויות לאחרים זכויות שמגיעות לנו כדי שהאיזון ישמר.
מיכל שרון: נותנת מענה להתנגדויות של שלום ושלומית קרביץ, לזוגייר ולחב' מדאוס מתוך הדראפט.
דני ארצי: רמ"י נכנסה עם בעלויות מעל דונם ולכן קבלה 120% בעוד שמדאוס רכשה שטחים ולכן הוא חושב שבגין שטחים שהיא רכשה מגיעים לה גם ה120%.
מיכל שרון: בבחינה של רצף תכנוני לפי 2215ג' אתה יכול להגדיר מגרש משני והגדרת מגרש משני לא מגדירה זכויות ב'מצב נכנס' כי אם מגדירה תפיסה ונתונה להחלטת הועדה.
תגובת עו"ד צפריר: בעניין המגרש משני - אנחנו יחידים שאישרנו מגרש משני אז אם ההצדקה למתן 120% למגרש משני רמ"י לא היו אמורים לקבל 120% וקיבלו. לדבר השני מה שקובע איזה זכויות יש לנו בטאבו במועד הפקדת התוכנית וזה 7 דונם רשומים בטאבו ומושע. אז אין שום בסיס להפרדה וזה ענין משפטי ולא תכנוני. מפנה את הועדה להחלטת ועדה בנושא זה במתחם גן השוטרת אשרתם 120% מדובר פרוטוקול 18-0018 מ15.8.18 קבלתם את הטענה הזו במדויק.
הראלה אברהם אוזן: בחנו את כל הטענות של עו"ד צפריר ואכן יש בהחלטתה הבחנה בין מצב שמוציא היתר בניה לשטח קרקע לא לשטח תאורטי בטאבו זו האבחנה שעשינו ונתנו את הביטוי של קבלת ההתנגדות אופן חלקי. העבודה שהבעלים בטאבו ברגע שאין תפיסה בקרקע ברצף קרקעי שמאפשר להוציא היתר בניה ולהגדיר מגרש אתה לא יכול לדרוש את הזכויות הגבוהות היכן שיש הגדרת מגרש שם התקבלו ה120%.
דני ארצי: ביום הפקדת התוכנית לרמ"י היה מעל דונם וזאת בניגוד למתנגד שרכש לאורך הזמן קרקע בתכנית.

איילה רונאל: תקנון 2215ג קובע כי מי שהחזיק זכויות מעל דונם לעת אישור התוכנית זכאי לקבל 120% ולרמי היה ומלבד זאת התקנון קובע כי מי שמגדיר מגרש משני ומוכיח רצף תכנוני יכול לקבל. לכן רמ"י מקבל את 120% בגין המועד, ומדאוס שהוכיח רצף תכנוני מקבל עבור 2.736 דונם.
התנגדות 3-
בשם המדינה עמי אלמוג: בעצם קבלת זכויות במגרשים שהם צפופים יותר היה צריך לבוא לידי ביטוי מקדם צפיפות וכאן הוא לא היה והתשובה של הצוות לא עונה על הטענה שלנו ואנחנו לא מקבלים את תשובתכם.
התנגדות 4-
עו"ד קובי פלקסר בשם דוד פלקסר: ההתנגדות מחולקת ל-3 נקודות עיקריות. ראיתי את התשובות, המגרשים הללו נרכשו ע"י סבא שלי ואנחנו נמצאים שם מתחילת שנות ה-70. לא ברור מדוע לא כללו את המגרש בקו הכחול ורק 85 מ"ר מתוך 850 מ"ר נכנסו לתוך התוכנית. האינטרס הוא ליצור רצף והיה נכון להכניס את המגרש הזה לתוכנית והמענה לא ענה לנקודה. במטרות התוכנית כתוב שיש מנגנון של פינויים אך לא מפורט כיצד רק ציון שיהווה תנאי למתן היתר בניה. והנקודה השלישית פרסום של התוכנית לא כלל חלקה 35 כאשר התוכנית כוללת חלקה 35. התשובה של הועדה שהבעלות על החלקה היא של רמ"י ולכן הם ידעו ולא היה צריך לכלול את זה בפרסום התשובה לא מקובלת וצריך לעשות פרסום חוזר.

התנגדות 5-
ציון אפרת וחיים בית לחם: ההורים שלי התגרשו ב54 ואמא שלי מצאה צריף שמישהו מכר לה היו לה מסמכים ופנינו לאותם אדם שמכר לה. אנחנו יושבים שם משנת 54 ובשנת 55 אנחנו משלמים חשמל וארנונה ועברנו סבל בל יתואר. אי אפשר להגיד לנו שאין לנו זכויות בשטח ולפנות אותנו אנחנו יושבים שם 60 שנה. לא ברור לי הדין לגבנו.
התנגדות 9-
ברזילי עקיבא: לגיסתי יש בית ברחוב גופר 25 ולי יש בית בבדולח 14 ושני הבתים לא קשורים אחד לשני בכלל. הועדה החליטה שהבית שלי ישב על הגג שלה כאשר אני לא מדבר איתה 20 שנה. אני מעוניין להישאר במגרש שלי שקניתי אותו עם בית ויש לי אישור ממקרקעי ישראל בין משפחת ישר והכל מאושר הבאתי הכל לוועדה. מדובר ב265 מ"ר טאבו.
מיכל שרון: לעקיבא יש 2 רשומות בנסחי הטאבו רכזנו את הזכויות למגרש 16 סמוך למשפחת ישר.
בבדולח 14 ו-15 זהו מבנה שנמצא בתחום הדרך גם בתוכנית המאושרת לכן מבחינה תכנונית אין שם מגרש פיזי לבניה ולכן רכזנו אותך ואת הזכויות בדופן הפראק.
ברזילי עקיבא: אבל אין לי מה לעשות שם לקחתם את המגרש שלי זה לא הוגן תחזירו לי את הבית.
<u>ניתן מענה להתנגדויות – 3,4,5,6,9 מתוך הדרפט.</u>
התנגדות 3-רמ"י
התנגדות 4- דוד פלקסר: תחום התוכנית הוגדר ולא השתנה ב2019 ואינו מכיל את החלקות שנמצאות בפארק.
איל רונן: הפארק קבוע בסמכות מחוזית בתמ"מ 5/3.
התנגדות 5- ציון אפרת: נמצאים בתחום הפארק וללא נסח טאבו.
אסף הראל: התנגדות 5 היא דוגמא – תושבים שגרים שם משנת 55 איך אנחנו מוודאים בנוגע לפינויים.
עמי אלמוג: רק אחרי שנדע איזה קרקע נקבל יקבעו הזכויות, אני מניח שמישהו שיושב 50 שנה יקבל משהו איך וכמה לא ידוע.
התנגדות 6-
טוענים שהתוכנית אינה חוקית. יצרתי קשר עם העו"ד אשר אמרה שאין מסמכים נוספים לצרף. אנחנו דוחים את ההתנגדות מאחר והתוכנית בוצעה כחוק ואין להם מסמכים שמוכיחים את בעלותם.
רון חולדאי: העובדה שהמציאות שבמסגרתה אנחנו במו"מ בין המינהל היזם ועם מתיישבים בשכונת ארגזים בהסכמות על תהליך של פינוי, במקביל מנהלים עם רמ"י תהליך לגבי הפארק. לכן הנושא צריך להתבצע ע"פ קריטריונים. לכן לומר במקום שצריך לנהל מו"מ כמה מהלך כזה הוא בלתי אפשרי. מי שרוצה לקבל נתונים מדויקים על דברים שלא יודעים אותם עדיין ויכולים להתבצע רק אחרי ביצוע החלוקה, רוצה דברים שלא ניתנים לתת אותם, כשעוסקים בעיניני תכנון לא עוסקים בעניני כספים.
עקיבא ברזילי: התוכנית לא יכולה לתת לו זכויות היכן שהוא מבקש בבדולח 14 15.
דורון ספיר: אני מבקש שתשבו ותסבירו לו את העניין.
מלי פולישוק: מה אתם עושים עם אנשים שיש להם בית.
איל רונן: הוא בזכות דרך במסגרת מימוש התוכנית המבנה הזה יצטרך להיהרס.
התנגדות7-
משפחת ישר: ההורים שלי קנו את האדמה ונמצאים שם כמעט 65 ואין מה לקחת לנו.
מיכל שרון: אנחנו מפרידים אתכם ממשפחת ברזילי ואתם מקבלים את הזכויות ע"פ נסחי הטאבו וע"פ עקרונות השומה איפה שאתם נמצאים היום ללא שותפים. אנחנו לא מקבלים את טענת הפגיעה כי

התוכנית כן משביחה ושאתם מתנגדים לפרצלציה, אנחנו לא מקבלים את ההתנגדות למסחר כי אנחנו כן רואים ערך למסחר ולגבי שינוי השכונה, אכן התחדשות עירונית כשמה כן היא משנה את השכונה.
משפחת ישר: אני מתנגד לקחת קרקע שיהיו מצטרפים נוספים. אני רוצה את השטח הקיים.
התנגדות 10,11 מובאות לועדה-
דורון ספיר: התנגדות מעטוף יונתן ואורטל – לא נמצאים. כרמלה מאיר – לא נמצאים.
התנגדות 12-
מאיר פרץ: הבית שלי יושב בחלק בתמוז חלק של עקיבא ברזילי אנחנו רוצים להשאר שם, שיתנו לנו הצעה לקנות את השטח ויתנו לנו הצעה, למה להוציא אותנו למקומות אחרים?
התנגדות 13-
דורון ספיר: אזולאי דגנית ולירן: לא נמצאים.
התנגדות 14-
מלכיאן יצחק: נולדנו שם בשכונה עוד לפני המון שנים. הבטיחו לנו שיהיה שיקום שכונות בינוי. אני מקווה שלא יבנו מגדלים ויזרקו אותנו, ויהיה הגיהנום שלנו, ההתנגדות שלנו לא שיבנו אבל שיקחו אותנו בחשבון ושיפצו אותנו שלא נצא מקופחים, שכן יקחו אותנו בחשבון.
רון חולדאי: בתל כביר אין אחד שמגיע לו ולא מקבל אף אחד לא נזרק לרחוב, מה לגבי השטח שלך.
מלכיאן יצחק: לפי מבט ראותך מי שמגיע לו יש עוד מבטים. אני רוצה שייקחו אותנו בחשבון.
מיכל שרון: התנגדות 10,11,12,13,14 מבקשים בית חלופי. כפי שרמ"י אמרו הסדר פינויי ו/או מתן פיצויים אינו חלק מהדיון התכנוני ולמתנגדים אין נסח טאבו.
רשות מקרקעי ישראל תגיע להסדר אבל זה לא חלק מהליך אישורה הסטוטורי של התכנית.
התנגדות15-
עו"ד דן בן נר: מייצג 31 משפחות שמר גבאי מרכז. התוכנית מתעלמת ממציאות ואין לה ערך מעשי צריך לתקן זאת. מגרש 19 שיש עליו את 30 המשפחות ומוקנות 89 יח"ד שכל הקרקע היא בבעלות רמ"י. יש את תקנון סעיף 6.7 שלא ינתן היתר בניה אלא אם בפועל כל המחזיק כל מה שנמסר על הקרקע יפונה. כלומר לא יהיה ניתן לשווק את הקרקע כאשר יזם שיש בסה"כ 89 יח"ד והוא צריך לפנות בערך 50 דירות חלופיות לתת. כלומר אין לתוכנית שום ערך כלכלי. הציע השמאי שלנו שיש כמה חלופות, על קרקע של 2.7 לתת 89 דירות זה מעט. אם המינהל יתן את הקרקע בחינם ליזם כבר היום יש הפסד של 70 מיליון ₪ יש צילומי אויר אז בשביל מה להוציא תוכנית שברור היא לא ברת שיווק מסחרי . השמאי הציג אלטרנטיבה תכנונית אפשר לחבר או לשתף חלק בחלקה ציבורית לדוגמא את אמדאוס לשתף יחד עם חלקה 19 כדי שתהיה חברה מסחרית שתעשה פירוק שיתוף עם המינהל. אין כאן מחשבה להיבט הכלכלי עיסקי למימוש. המינהל אומר שהוא לא ישווק את הקרקע אם הוא לא יהיה מפונה. אני מציע שיהיה תנאי ברור קרקעות בבעלות רמ"י לא תוצאנה לשיווק ליזמים אלא אם כן יהיו הסדרי פינוי. לפנות 50 מפחות זה לא כלכלי.
עופר גבאי: לבדוק אפשרות תכנונית לקחת חלק מהזכויות של מדאוס להכניס בתוך המגרשים של רמ"י ומדאוס יעשו פירוק שיתוף לרמ"י תוך פינוי היושבים שם וכולם מקבלים את מה שהמגיע להם וזו הדרך היחידה, אחרת התוכנית תכנס למגירה .
אילן לוי: אף אחד לא הסביר לדיירים מה עומד לקרות אנשים בעלי משפחות. אנחנו רוצים שאצלנו בשכונה כולם יקבלו את מה שמגיע להם.
מיכל שרון: אין ליחס למגרש 19 בלבד את היכולת לשאת את הפינויים כוון שגם מגרש 23 שויך לרמ"י. ההסדר איננו חלק מהדיון התכנוני ומסור לרשות לאחר אישור התכנית.
מיכל שרון: הערות שהתקבלו **מהמחוז** ראה **סעיף 23** בדראפט.
<u>דיון פנימי:</u>
ראובן לדיאנסקי: זוהי זריקת המרצה משמעותי לתוכנית חשובה שצריך לקדם אותם.
מלי פולישוק: מגרש 21 זהו מגרש של פרטיים, מה השטח של המגרש הזה.
מיכל שרון: כ-3 דונם.
מלי פולישוק: אולי כן יש מקום לפצל חלק מהמגרש.
איילה רונאל: במגרש 21 יש אילוצים יש את הבנין של יוסי אברהמי והוא נמצא בבדולח 10. אם מחלקים את המגרש שלו ושמים בצד המזרחי שלו יחד עם אורי אברהמי אנחנו מגיעים למגרש שהשטח שלו יהיה 1668 מ' ובצד המערבי 1487 מ' על המגרש של 1487מ' צריך להעמיס 8448 מ זכויות בניה כאשר מבחינת הרח"ק הוא יכול לשאת 5840 מ' ואילו במגרש השני יהיו זכויות בניה מאוד קטנות. אי לכך כדי לעשות איזון אנחנו נדרשים לעשות מגרש אחד.
מלי פולישוק: צריך להסביר לאנשים שזה יתרון החיבור ולא חיסרון.
איילה רונאל: אנחנו ממקמים 3 בנינים שנמצאים על אותה חלקה וגם זה יקבע בתוכנית בינוי.
אלחנן זבולון: בנוגע לטענה של בן נר יש חלקה שמפנים 50 אנשים ומכניסים זכויות ל89 דירות?
מיכל שרון: טענתם שרק מגרש 19 נושא בבניה הלא מוסדרת ומה אנחנו אומרים שגם מגרש 23, שניהם שוייכו לרמ"י ומגרש 23 הוא כמעט כפליים בגודל שלו ולכן להתלות רק במגרש 19 זה לא נכון.

אנחנו ממליצים על פרסום 106 ב'.

בישיבתה מספר 20-0004ב' מיום 11/03/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שהועדה שמעה את המתנגדים הועדה שוקלת לבצע בתוכנית את השינויים הבאים :

מס' התנגדות	השינויים המוצעים	מגרשים
01	להעתיק את זכויותיהם של אורי ויוסי אברהמי ממגרשים 1,7 למגרש 21, יחד עם שותפים נוספים. מגרש 1 יהפוך לשצ"פ לאחר שינוי זה	21,1,7
07	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים וקביעת זיקת הנאה מרחוב בדולח.	16
08 / 09	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים וריכוז כלל זכויות של עקיבא ברזילי בנסחי הטאבו במגרש זה.	16
16	העתקת זכויותיו של יעקב בן יוסף ממגרש 21 למגרש 15, ברחוב גופר 23, יחד עם בעדני יגאל	21,15
17	תיקון מיקום המגרש על פי המבנה הקיים ללא שינוי ביחס השטח המוקצה למתנגד בהתאם למסמכי התכנית ולבדיקה תכנונית	18
18	חישוב זכויות הבניה עבור שטח בבעלות "מדאוס" של 2,762 מ"ר יהיה לפי 120% ב'מצב נכנס' ושאר השטח שבבעלותה לפי 80%. זאת לאחר בחינה תכנונית ובדיקת זיקה לשטח. אופן השיוך למגרשים יעשה לפי בדיקה תכנונית וע"פ תא/5000.	21 ,20
20	איחוד מגרשים 6,7,8 ושיוכם למדינת ישראל. העתקת זכויותיה של דידרניק שרה ממגרשים 6 ו-8 למגרש 13	13 ,6,7,8
21	העתקת זכויותיו של יעקב אור ממגרשים 14 ו-11 בתכנית המופקדת וריכוזן במגרש 42 ללא שותפים	42 ,14 ,11
22	העתקת זכויותיהם של מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן ממגרש 13 בתכנית המופקדת למגרש 11	11 ,13

ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106ב' לחוק במתכונת הפקדה, למעט פרסום ברשומות. כל הרואה עצמו נפגע משינויים אלו רשאי להגיש את התנגדותו לאישור השינויים כולם או מקצתם בתוך 60 יום .

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

<u>לקבל באופן מלא</u>

א. התנגדות 01 - סעיף 1 ו-2 - אורי ויוסי אברהמי
ב. התנגדות 02 - סעיף 1 – עקיבא ובטי ברזילי
ג. התנגדות 04- סעיף 1 – יעקב אור
ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

<u>לקבל באופן חלקי</u>
א. התנגדות 01 - סעיף 3 - אורי ויוסי אברהמי
ב. התנגדות 03- סעיף 3, 8 - 'מדאוס'
ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

<u>לדחות את התנגדות</u>
א. התנגדות 02- סעיף 2, 3 ו-4 – עקיבא ובטי ברזילי
ב. התנגדות 03- סעיף 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 11 10 ו-12- 'מדאוס'
ג. התנגדות 04- סעיף 2 – יעקב אור

יומלץ לקבל את חוו"ד הצוות בכל ההתנגדויות שנשמעו ביחס ל-106 ב' בנוסף להמלצות הצוות התכנוני מתאריך 11.03.20 ולאחר תיקון המסמכים בהתאם ותיקונים טכניים, ולתת תוקף לתוכנית.

להלן השינויים המוצעים במגרשים:

מתנגדים	השינויים המוצעים	מגרשים
אורי ויוסי אברהמי	להעתיק את זכויותיהם של אורי ויוסי אברהמי ולהקצות מגרש נפרד ללא שותפים נוספים. יתאפשר היתר לחיזוק המבנה הקיים בלבד. מגרש 1 יהפוך לשצ"פ לאחר שינוי זה.	100 ,21,1,7
משפחת ישר	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים וקביעת זיקת הנאה מרחוב בדולח. מגרש חדש 17.	17 ,16
עקיבא ובטי ברזילי	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים. זכויותיו של עקיבא ברזילי ישוייכו למגרשים 16 ו-102. מימוש זכויות אלה מותנות בהריסת כל המבנה אשר בחלקו בתחום הדרך בתכנית המאושרת.	102 ,16
יעקב בן יוסף	העתקת זכויותיו של יעקב בן יוסף ממגרש 21 למגרש 15, ברחוב גופר 23, יחד עם בעדני יגאל.	21,15
זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל	תיקון מיקום המגרש על פי המבנה הקיים ללא שינוי ביחס השטח המוקצה למתנגד בהתאם למסמכי התכנית ולבדיקה תכנונית.	18
חברת 'מדאוס'	- חישוב זכויות הבניה עבור שטח בבעלות "מדאוס" של 2,762 מ"ר יהיה לפי 120% ב'מצב נכנס' ושאר השטח שבבעלותה לפי 80%. זאת לאחר בחינה תכנונית ובדיקת זיקה לשטח. - אופן השיוך למגרשים יעשה לפי בדיקה תכנונית, שמאית וע"פ עקרונות תא/5000. - הקצאת זכויות המתנגדת במגרש 21 בתצורתו החדשה, ללא שותפים פרטיים נוספים. במגרש זה יוקצו שטחים ציבוריים בנויים ע"פ פרוגרמה ותקבענה זיקות ההנאה. - הקצאת מגרש 101 נפרד לבעלים פרטיים.	101 ,21 ,20
זוגייר	איחוד מגרשים 6,7,8 (תכנית מופקדת) ושיוכם למדינת ישראל. העתקת	,13 ,6,7,8

בנימין, אביבה וזהבי	זכויותיה של דידרניק שרה ממגרשים 6 ו-8 למגרש 13. בעקבות התנגדות יעקב אור הוקצה מגרש 6 למדינת ישראל בו נקבעו זכויותיה ומגרש נפרד, 103, ליעקב אור. מגרש 6 מאפשר הסדרה עתידית בהתאם להכרעת הדין בהליך משפטי מול משפחת זוגייר.	103
יעקב אור (אינהסאז)	העתקת זכויותיו של יעקב אור ממגרשים 14 ו-11 בתכנית המופקדת וריכוזן במגרש 42 ובמגרש 103, ללא שותפים.	11, 14, 42
מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן	העתקת זכויותיהם של מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן ממגרש 13 בתכנית המופקדת למגרש 11.	11 ,13

בישיבתה מספר 21-0007ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את חוו"ד הצוות בהתנגדויות שנשמעו ביחס ל-106 ב' למעט ביחס להתנגדות עקיבא ובטי ברזילי שהתנגדותם נדחית ולגביה יש לחזור להחלטת הועדה מיום 11.3.2020 המשקפת את ריכוז זכויותיהם. בהתאם לכך ולהמלצות הצוות התכנוני מתאריך 11.03.2020 לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את היתר, ולאחר תיקון המסמכים בהתאם ותיקונים טכניים, לתת תוקף לתוכנית.

להלן ריכוז השינויים המהותיים שהועדה אישרה בתכנית:

ביחס להתנגדות	השינויים	מגרשים
אורי ויוסי אברהמי	להעתיק את זכויותיהם של אורי ויוסי אברהמי ולהקצות מגרש נפרד ללא שותפים נוספים. יתאפשר היתר לחיזוק המבנה הקיים בלבד. מגרש 1 יהפוך לשצ"פ לאחר שינוי זה.	100 ,21,1,7
משפחת ישר	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים וקביעת זיקת הנאה מרחוב בדולח. מגרש חדש 17.	17 ,16
עקיבא ובטי ברזילי	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים. זכויותיו של עקיבא ברזילי ישויכו למגרש 16	16
יעקב בן יוסף	העתקת זכויותיו של יעקב בן יוסף ממגרש 21 למגרש 15, ברחוב גופר 23, יחד עם בעדני יגאל.	21,15
זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל	תיקון מיקום המגרש על פי המבנה הקיים ללא שינוי ביחס השטח המוקצה למתנגד בהתאם למסמכי התכנית ולבדיקה תכנונית.	18
חברת 'מדאוס'	- חישוב זכויות הבניה עבור שטח בבעלות "מדאוס" של 2,762 מ"ר יהיה לפי 120% ב'מצב נכנס' ושאר השטח שבבעלותה לפי 80%. זאת לאחר בחינה תכנונית ובדיקת זיקה לשטח. - אופן השיוך למגרשים יעשה לפי בדיקה תכנונית, שמאית וע"פ עקרונות	101 ,21 ,20

	תא/5000. - הקצאת זכויות המתנגדת במגרש 21 בתצורתו החדשה, ללא שותפים פרטיים נוספים. במגרש זה יוקצו שטחים ציבוריים בנויים ע"פ פרוגרמה ותקבענה זיקות ההנאה. - הקצאת מגרש 101 נפרד לבעלים פרטיים.	
זוגייר בנימין, אביבה וזהבי	שיוכה של מדינת ישראל למגרש 6 בתצורתו החדשה. העתקת זכויותיה של דידרניק שרה ממגרשים 6 ו-8 למגרש 13 בתכנית המופקדת. בהמשך להתנגדות יעקב אור שונה מגרש 6 ונקבעו זכויותיו של מר אור בנפרד, במגרש 103. מגרש 6 מאפשר הסדרה עתידית בהתאם להכרעת הדין בהליך משפטי מול משפחת זוגייר.	6,7,8, 13, 103
יעקב אור (אינהסאז)	העתקת זכויותיו של יעקב אור ממגרשים 14 ו-11 בתכנית המופקדת וריכוזן במגרש 42 ובמגרש 103, ללא שותפים.	11, 14, 42
מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן	העתקת זכויותיהם של מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן ממגרש 13 בתכנית המופקדת למגרש 11.	13, 11

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ציפי ברנד.

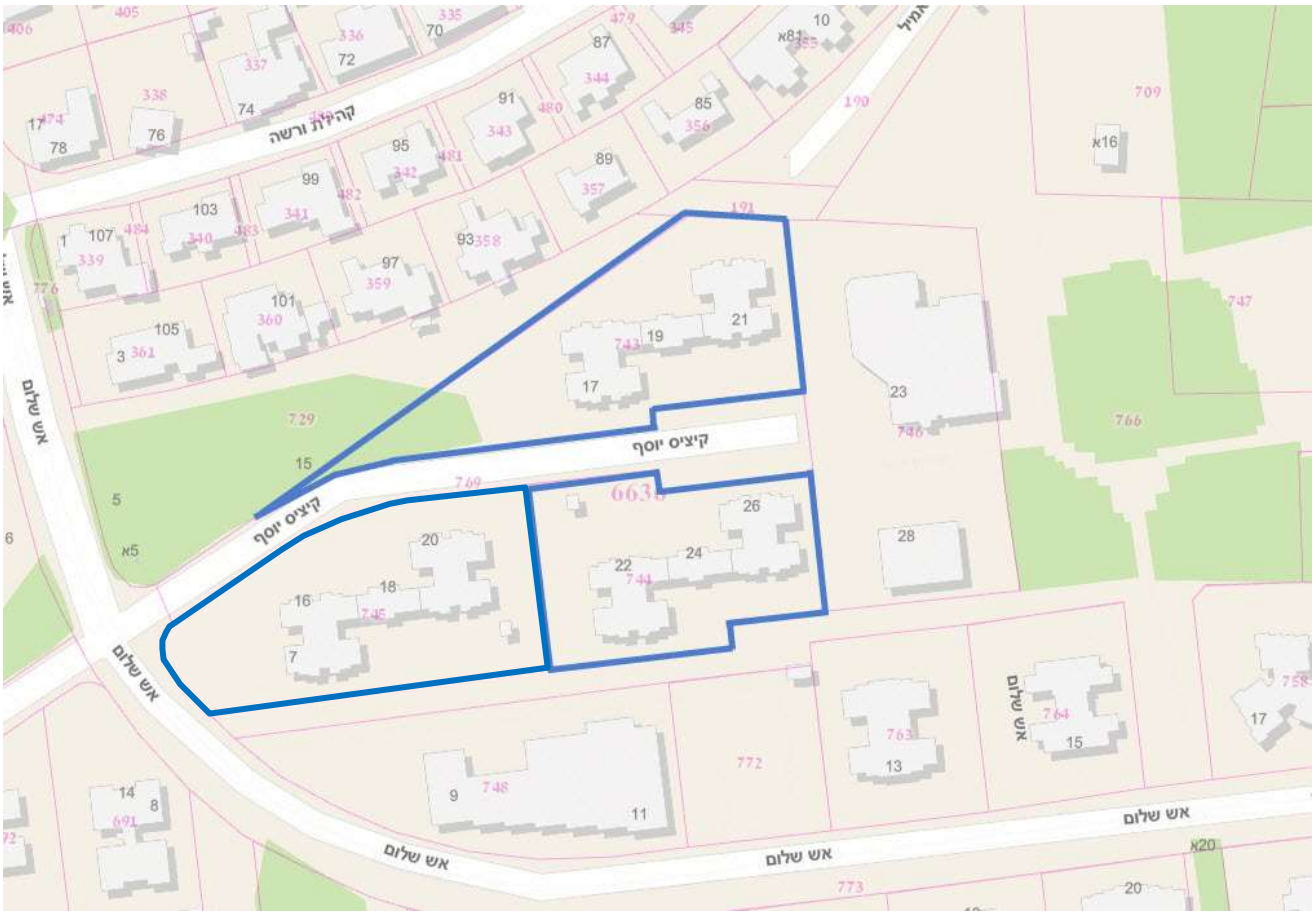
<u>מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:</u> ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

התוכנית ממוקמת בשכונת הדר יוסף, לאורך רחוב קיציס יוסף , במגרשים 1-3 כהגדרתם בתוכנית מס' 1203ב,
להלן "**התוכנית הראשית**".

כתובת:

רחוב קיציס יוסף
מספרי בתים 16,18,20,22,24,26,17,19,21



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636	מוסדר	חלק מהגוש	743	
6636	מוסדר	חלק מהגוש	744	
6636	מוסדר	חלק מהגוש	745	

שטח התכנית:
3.26 דונם + 3.75 דונם + 4.06 דונם

מתכננים:
אדריכל התכנית: י.א. ישר אדריכלים.
בר אוריין אדריכלים.
מתכנן פיתוח ונוף: בלוקה אדריכלות נוף בע"מ.
יועץ בניה ירוקה: wawa.
יועץ תנועה: דגש הנדסה בע"מ.
יורם בש הנדסה אזרחית.
יזם: חב' אפריקה ישראל התחדשות עירונית, חב' אזורים, חב' בניין עיר, חב' אקרו נדל"ן בשם חוכרים שונים, קבוצת בהרי.

בעלות:

חלקות 743 ו-744 – בעלים שונים באמצעות ייפוי כוח תכנוני שניתן למשרד עו"ד מ. פירון

חלקה 745 - "סוהו בהרי בע"מ".

מצב השטח בפועל:
במתחם ישנן סה"כ 120 יחידות דיור ב-6 מבנים המחוברים בצמדים בגמלוני הבניין.
כל בניין בן 4 קומות, מעל לקומת עמודים, 3 כניסות וסה"כ 40 יח"ד בבניין.

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: תכנית מס' 1203ב' (להלן: "התכנית הראשית")
יעוד קיים: מגורים, דרך, חנייה.
שטח התכנון: כ-11 דונם.
סה"כ יח"ד: 120 יח"ד.

מדיניות קיימת:

- תכנית המתאר תא/5000 מגדירה את המתחם כאזור ביעוד מגורים בבנייה עירונית.
- מדיניות העירונית לתמ"א 38 אזור תכנון 29 – הדר יוסף הריסה ובנייה: תמריצי תמ"א מרביים ותוספת הקומות על פי נספח עיצוב עירוני בתוכנית המתאר – 8 קומות.
- כמו כן, במגרשים מעל 2 דונם נדרש תאום תכנון מול צוות התכנון טרם פתיחת בקשה להיתר – בהתאם לתאום התכנון יצאו תיקי המידע להיתר (מס' 201901808, 201901800, 201901919) המאפשרים הקמת מבנים בני 11.5 קומות מעל קומת קומת הקרקע מתוכן 3 קומות במסגרת פרסום הקלה בהתאם תקנות.
- לפי תב"ע 1203ב נדרש לאשר תכנית עיצוב אדרכלי ע"י הועדה המקומית
- קומות הגג תהיינה בהתאם לג-1 – 65% מתכסית הקומה שמתחתיה.
- קווי הבניין לפי תיאום עם צוותי התכנון ובהתאם לתוכנית הראשית. נדרש פתרון לחנייה בתת הקרקע.
- בניית מרתפים במגרש לפי תכנית ע-1.

טבלת נתונים - זכויות בניה מוצעות:

אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למותר לפי הוראות התכנית הראשית והוראות תמ"א 38. כמו כן, אין בתכנית העיצוב כדי לאשר סטייה מתקנות התכנון והבנייה. חישוב זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 ייבחן בשלב היתר הבנייה.

1. מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב כוללת 3 מגרשים בייעוד מגורים ובמסגרת הריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38 תיקון 3א בהתאם למסמך המדיניות המעודכן מיום 22/11/2017 ובהתאם להוראות תוכנית מס' 1203ב המחייבות הכנת תכנית עיצוב ואישורה בוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה.

תכנית העיצוב כוללת שיפורים במרחב הציבורי לרבות תכנון תחום הדרך ברחוב קיציס, צמצום רמפות כניסה לחניה, התייחסות למעברים ציבוריים ומתן זיקות הנאה לשימוש הציבור וזיקות הנאה הדדיות.

הדמיות המבנים:

קיציס 17-26

קיציס 16-20

2. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי**:

תכנית עיצוב זו מתייחסת למגרשים 3-1 הפונים לרחוב קיציס יוסף כהגדרתם בתכנית הראשית (חלקות 743,744,745).

- **בחלקות 743 ו-744**: התכנון כולל 4 בניינים בני 11 קומות מעל קומת קרקע ובנייה על הגג.
- **בחלקת 745**: התכנון כולל בניין אחד בן 9 קומות מעל קומת קרקע ובנייה על הגג ב- 3 כניסות.
- התכנון כולל דירות גן כלפי החזית האחורית וכלפי חזית הצד, וחצרות משותפות לרווחת הדיירים.
- התכנון כולל מתן זיקות הנאה לשימוש הציבור לשם קישור בין רחוב קיציס, בית פרנקפורט, רחוב שלום אש והשצ"פ הגובל מצפון. תכנית העיצוב כוללת הוראות לזיקת הנאה.
- תכנית העיצוב כוללת תכנון חדש לרחוב קיציס (המזרחי), משימוש קיים לחניה על קרקעית לרחבה עירונית כלפי "בית פרנקפורט" שתהייה מגוננת ומשולבת נטיעות, פנוי מכלי רכב וחניה עיליות ונגיש להולכי רגל.
- במסגרת היתרי הבניה תפורסמנה הקלות לתוספת קומות בשלושת המגרשים: בחלקות 743 ו-744 תוספת של 3 קומות ובחלקה 745 תוספת של קומה אחת.אישור התכנון המוצג לאחר אישור ההקלות מותנה בפירסומן ואישורן על ידי הוועדה המקומית במסגרת היתרי הבניה.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**:

- מפלס הכניסה הקובעת למבני המגורים הוא 0.00= 10.00+ בהתאם להוראות תמ"מ 2/5 הדנה בפשט הצפה.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.
- גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בהתאם להנחיות המרחביות עבור בניינים גבוהים.
- קווי בנין:

קווי הבנין יהיו בהתאם למפורט מטה- וכמפורט להלן:

חלקה 743 בנין 1: לצפון 8 מ', למזרח (בית פרנקפורט) 4 מ', לדרום (רח' קיציס) 3 מ'.

חלקה 743 בנין 2: לצפון 3 מ', לדרום מערב (רח' קיציס) 7 מ' ובדרום מזרח (רח' קיציס) 3 מ'.

חלקה 744 בנין 3: לצפון (רח' קיציס) 3 מ', למזרח 4 מ', לדרום 3 מ'.

חלקה 744 בנין 4: לצפון (רח' קיציס) 7 מ', מערב 4 מ' לדרום 4 מ'.

חלקה 745 : לצפון (רח' קיציס) 7 מ', למערב 7 מ', לדרום 4 מ', מזרח 4 מ'

- מרחק בין הבניינם :

בחלקה 743 : כ-13 מ'

בחלקה 744 : כ-13 מ'

ג. תמהיל דירות

בחלקות 743 ובחלקה 744 יתוכננו סה"כ 178 יח"ד לפי הפירוט הבא :

<u>סה"כ דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר פלדלת : 4 יח"ד</u>

<u>סה"כ דירות בשטח של עד 83 מ"ר פלדלת : 16 יח"ד</u>

סה"כ דירות בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר פלדלת : 60 יח"ד.

סה"כ דירות בשטח ממוצע של כ- 115 מ"ר פלדלת : 80 יח"ד.

סה"כ דירות פנטהאוז בשטח ממוצע של כ- 130 מ"ר פלדלת : 8 יח"ד.

סה"כ דירות גן בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר פלדלת : 10 יח"ד.

בחלקה 745 יתוכננו סה"כ 89 יח"ד לפי הפירוט הבא :

<u>סה"כ דירות קטנות 2-4 חדרים בשטח של עד -80 מ"ר פלדלת : 13 יח"ד</u>

סה"כ דירות בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר פלדלת : 30 יח"ד.

סה"כ דירות בשטח ממוצע של כ- 115 מ"ר פלדלת : 39 יח"ד.

סה"כ דירות פנטהאוז בשטח ממוצע של כ- 130 מ"ר פלדלת : 5 יח"ד.

סה"כ דירות גן בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר פלדלת : 2 יח"ד.

2.1 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. **<u>חומרים</u>** :

- חזיתות המבנים יחופו בגמר טיח ו/או חיפוי קשיח בגוון בהיר. יותר שילוב חיפוי דקורטיבי בחזיתות המבנים כמפורט בנספחי תכנית העיצוב.
- הזכוכית תהיה שקופה, בהירה, low e, ועם החזר (רפלקטיביות) מירבי כלפי חוץ של עד 14% .
- בפתחים תשולב מערכת חלונות רצפה-תקרה עשויה זכוכית בידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית בתוך הזכוכית.
- חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה ע"י אדריכל העיר.

ב. **<u>מרפסות:</u>**

- יותרו מרפסות עבור דירות בקומת קרקע מוגבהת (בכ- 50 ס"מ) בהתאם לקונטור המרפסות בקומות הטיפוסיות.

- שטחי המרפסות יהיו לפי תקנות התכנון והבנייה. מרפסות בולטות לא יחרגו מתחום קווי הבניין.
- מעקות המרפסות יהיו מברזל מסורג.
- חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה ע"י אדריכל העיר.

ג. **קומות הגג:**

בחלקות 743, 744, 745 תכסית הבניה בקומת הגג יהיו בהתאם לתכנית ג1 בחלקות 743 ו-744 ישולבו קורות היקפיות במישור חזיתות המבנים.

א. **שילוט**:

מיקום השילוט ומאפייניו יהיה בהתאם להנחיות העירוניות.

ב. **חזית חמישית**:

מתקנים טכניים ימוקמו על הגג באופן שיובטח הסתרתם, כמפורט בתוכנית עיצוב זו.

ג. **תאורה אדריכלית:**

תאורת המבנים ומאפייניה יהיה בהתאם להנחיות העירוניות.

2.1.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים**:

- כניסות הולכי רגל לבניני המגורים תהיה מרחוב קיציס יוסף.

לצידי הכניסות ובסמיכות למבני המגורים, יפותחו שטחים מגוננים משותפים לדיירי הבניינים.

ב. **קומת הקרקע:**

קומת הקרקע כוללת מבואות כניסה לדיירי הבנינים, חדרים טכניים, חללים לרווחת הדיירים. תותר הצמדות חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע כלפי החזית האחורית והצידית בלבד, בהתאם לנספחי תכנית העיצוב.

2.2 תנועה וחניה

- החניה במתחם המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד.
- כניסה ויציאה מן החניונים התת קרקעיים יתוכננו בסמיכות לבניני המגורים וכמתואר בתשריט הבינוי והפיתוח של תכנית עיצוב זו.
- תקן החניה יהיה לפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה יהיה בהתאם למסמכי תכנית העיצוב - במפלסי הקרקע ותת הקרקע, וכן על פי נספח התנועה של תכנית העיצוב, ויקבעו סופית בהיתר הבניה באישור אדריכל העיר.
- חניות אופניים יהיו לפי תקן, בהתאם לנדרש בהנחיות המרחביות ומיקומם יהיה כמפורט בנספחי תכנית העיצוב, בחדרי אופניים בקומת הקרקע, בקומת המרתף העליון ובתחום הפיתוח בסמוך לכניסות לבניינים.

- התכנית כוללת שינוי למערך התנועה והחניה הקיים ברחוב:
המשכו המזרחי של רחוב קיציס יפותח לרחבה מרוצפת ומגוננת, מוגבלת לתנועת הולכ רגל בלבד, הגובלת במבנה הציבור הקיים בגבולה המזרחי של התכנית (בית פרנקפורט).
תנועת כלי הרכב ברחוב קיציס בצידו המזרחי תוגבל עד לקו הרמפות הצידיות של חלקות 743 ו 744 בהתאמה.
מיקום הכניסה לחניונים התת קרקעיים יהיה כמפורט בנספחי תכנית העיצוב. רמפת כניסה לכלי רכב עבור מגרשים 744 ו-745 תהיה כניסה משותפת ומיקומה ייקבע לפי החלקה הראשונה שתצא למימוש. תירשם זיקת הנאה הדדית בתת-הקרקע למעבר כלי רכב. בכל מקרה תבוצע רק רמפה אחת למגרשים 745 ו - 744 לפי קידום הביצוע במגרשים.

2.4 נגישות

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

2.5 מערכות

א. **מתקנים טכניים והנדסיים**:

- ככלל, כל המערכות הטכניות ישולבו בתחום הבינוי ולא יהוו מפגע פיזי או אסתטי כלפי השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים.
- כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים ובתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. אוורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- חדרים טכניים ימוקמו במרתפי החניה התת קרקעיים ובמפלס הקרקע של בניני המגורים.
- צובר גז ישולב בשטחי הפיתוח הפרטיים ויהיה מוצנע.
- "גמל מים" ראשי למגרש במעטפת הפיתוח כמצויין במסמכי תכנית עיצוב ובהתאם לאישור והנחיות הגורמים הרלוונטיים .
- במסגרת היתר הבניה יפורט מיקום מתקני תשתיות פרטיים וציבוריים כדוגמת ברזי כיבוי אש, פילרים וכו', ובכל מקרה ישולבו במעטפת המבנים ולא יוצבו במעברים ובמדרכות.

ב. **מערכות מיזוג אוויר:**

- מעבי מיזוג אוויר עבור השימושים השונים במגרש ימוקמו באופן נסתר, חלקם בחדרים טכניים בקומות וחלקם על גגות מבני המגורים.

ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים:**

- שחרור עשן והוצאת CO ממרתפי החניה יבוצע דרך גגות המבנים. מיקום עקרוני של מערכות אלו מצוין בתכנית עיצוב זו.
- הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום המגרש בהתאם לתכנון שיאושר בתכנית העיצוב ובהיתרי הבניה..

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**:

- חדרי אצירת האשפה, ימוקמו במפלס המרתף העליון. פינוי האשפה יבוצע באמצעות חדרי אצירת ביניים, חדרי מחזור ומעלית אשפה לפינוי עגלות מתת הקרקע לחדרי פינוי אשפה במפלס הרחוב. חדרים אלו ימוקמו בתחום הבניין בקומת הקרקע באזורים פנימיים.
- חדרי האשפה יהיו ממוזגים או מאווררים.
- פתרון פינוי האשפה אושר מול אגף התברואה בעיריית ת"א בשלב תכנית עיצוב זו ויתואם סופית לעת הוצאת היתר הבניה.

ה. **הנחיות אקוסטיות:**

- הפרויקט יתוכנן ויבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, לעת הוצאת היתר הבניה.

ו. **מים:**

- פתרון ניהול מי נגר עילי יהיה כמפורט בתכנית העיצוב. בכל מגרש ישמר לפחות 15% שטח פנוי מבנייה מעל ומתחת לקרקע בחפיפה.
- שטחי השהיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג לפי קובץ הנחיות לבניה ירוקה שבתוקף, כמופיע בתכנית עיצוב זו.

ז. **כיבוי אש:**

- רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסמכי תכנית העיצוב הכללית.
- ברזי סניקה ימוקמו ע"פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי בחזיתות המבנים.

בכל מקרה, כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי ובהתאם לאישור והנחיות הגורמים הרלוונטיים.

2.6 . גמישות:

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 פיתוח השטח

- זיקות הנאה לשימוש הציבור יפותחו ברצף מפלסי וללא אמצעי תיחום. יהיו פתוחות למעבר ושהייה של הציבור במשך כל שעת היממה. תחום זיקות ההנאה כמסומן בתוכנית הבינוי העיצוב והפיתוח האדריכלי.

צובר גז הממוקם בתחום זיקת ההנאה יהיה ללא קירות בולטים. במידה ויידרשו קירות יועבר צובר הגז למיקום שאינו בתחום זיקת ההנאה.

- שטחי הפיתוח בכל מגרש יפותחו ברצף מפלסי ותפקודי עם המדרכות הגובלות ולאור רצועות השצ"פ בגבולות הצפוניים הדרומיים, המזרחיים והמערביים של המתחם.

תיחום בגבולות המגרשים הפונים לרחוב קיציס יוסף יפורט בתכניות הפיתוח להיתר, ובהתאם לפרטים הכלולים בנספחי תכנית העיצוב. גדרות ההפרדה בגבולות המגרשים יהיו בגובה מירבי של 70 ס"מ ויוצגו בתוכנית העיצוב. גידור של הגינות הפרטיות יהיו בגובה של 150 ס"מ ויוצגו בתכניות העיצוב – תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטחים הלא מבונים בתחומי מגרשי המגורים.

- ריצופים - חומרי הגמר בפיתוח יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ובכפוף להסכם אחזקה מול עיריית ת"א.
- הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, יהיה ברצף מפלסי עם פני הפיתוח הסובבים אותו ועל פי חוברת פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א. תינתן העדפה לריצוף בגוון בהיר.

3.2 נטיעות

- בתחום המגרשים יינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- באזורים המיועדים לנטיעת עצים, יובטח בית גידול בעומק של 1.5 מ' לפחות.
- בתי הגידול יהיו רציפים. נפח אדמה יהיה לפחות 24 קו"ב לעץ.
- הוראות לטיפול בעצים קיימים יתואמו ויאושרו מול אגרונום העירייה, לפי הנחיות תכנית העיצוב הכללית וסקר עצים מעודכן לרבות עצים לשימור בחצרות של דירות הגן.

4. בניה ירוקה: –

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

4.2 **יעילות אנרגטית** – המבנים בתחום המגרש של תכנית עיצוב זו יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.

4.3 **ניהול מי נגר** – תכנית עיצוב זו מציגה פתרונות לטיפול במי הנגר על מנת לאפשר הקטנת ספיקת השיא היוצאת ממגרשי המגורים במעל ל50%.

4.4 **חסכון במים** –פתרונות לחסכון במים כמתואר בנספח הבניה הירוקה המצורף לתכנית העיצוב.

4.5 **אוורור מפולש** –סכמת אוורור דירות מתוארת בנספח הבניה הירוקה המצורפת לתכנית העיצוב ע"פ הנחיות להערכת תפקוד המצורפות לתקן ת"י 5281 "מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו אקלים עירוני".

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב למעט אם צוין אחרת בתכנית העיצוב.

6. שלביות:

ניתן יהיה לבנות ולפתח ולהוציא היתרי בנייה במגרשים בתחום תכנית העיצוב, באופן שכל מגרש בתחום תכנית העיצוב ניתן יהיה לאשר ולבצע ללא תלות במגרשים הגובלים, בכפוף לביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בכל מגרש.

1.

7. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:-

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור: אדריכל העיר, אגף שפ"ע והתייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.

1. תנאי להיתר בניה יהיה:
   הבטחת רישום זיקות ההנאה בהתאם לתכנית תקנה 27 .
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.

8. תנאי לתחילת עבודות:

אישור אדריכל העיר לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

10. תנאי לאכלוס:

2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות, בתי גידול ושמירה על עצים.

חו"ד משותפת, מוגשת ע"י משרד אדר' העיר ומח' תכנון צוות:

היות ותכנית העיצוב קודמה על בסיס תיאום תכנון לתמ"א 38 כבר לפני 3 שנים וכך גם נידונה בפורום מה"ע, מוצעות דירות גן בחזית אחורית באופן חריג למדיניות הקיימת.
היות ותכנית העיצוב תואמת למדיניות העירונית לתמ"א 38 בהיקף יחידות הדיור (עד 50 יח"ד תוספת למגרש) לא נדרש שטח ציבורי או הכנת תב"ע. תמהיל יחידות הדיור תואם למדיניות הועדה לתמ"א 38.

מוצע לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. אישור סופי של אדריכל העיר לנושאים הבאים:

פיתוח ברחובות, במגרשים הפרטיים ובזיקות ההנאה, אופן הפניית שטחים בבעלות פרטית לשטחים בבעלות עירונית (שצפ, מבנה ציבורי,דרך וכו') או בזיקת הנאה, מפלסי פיתוח בהיקף המגרש, עומק נטיעות, שימור וטיפול בעצים קיימים, חתכי רחוב, חניית אופניים, מיקום מתקנים טכניים, תחילת הרמפות בקו הבינוי, חומרי גמר עקרוניים בחזיתות ובפיתוח, טיפול בגגות,

1. התייחסות אגף שפ"ע לתכנון השטחים הפתוחים והרחובות.
2. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול הגורמים העירוניים, מומלץ שתחזוקת השטחים בזיקות ההנאה תהיה על ידי העיריה.
3. הצגה ותאום עם הגורמים הרלוונטים לנושא חניות לנכים, תפעול אשפה וכיבוי אש לבית פרנקפורט.
4. הצגת אישור סופי : אגף תנועה ודרכים, בניה ירוקה ותברואה.

בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

1. אישור סופי של אדריכל העיר לנושאים הבאים :
פיתוח ברחובות, במגרשים הפרטיים ובזיקות ההנאה, אופן הפניית שטחים בבעלות פרטית לשטחים בבעלות עירונית (שצפ, מבנה ציבורי,דרך וכו') או בזיקת הנאה, מפלסי פיתוח בהיקף המגרש, עומק נטיעות, שימור וטיפול בעצים קיימים, חתכי רחוב, חניית אופניים, מיקום מתקנים טכניים, תחילת הרמפות בקו הבינוי, חומרי גמר עקרוניים בחזיתות ובפיתוח, טיפול בגגות,
2. התייחסות אגף שפ"ע לתכנון השטחים הפתוחים והרחובות.
3. תנאי לאיכלוס רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור וכלי רכב.
4. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול הגורמים העירוניים, בנוגע לזיקות הנאה שכן מומלץ שתחזוקת השטחים בזיקות ההנאה תהיה על ידי העיריה.
5. הצגה ותאום עם הגורמים הרלוונטים לנושא חניות לנכים, תפעול אשפה וכיבוי אש לבית פרנקפורט.
6. הצגת אישור סופי : אגף תנועה ודרכים, בניה ירוקה ותברואה.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

מיקום:
ממערב : חלקה 359 דרך - מצפון : חלקה 622 שצ"פ - ממזרח : חלקות 350,351 - מדרום : רח' הברזל

כתובת: רח' הברזל 7, תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6638	מוסדר	חלק	302

שטח התכנית : 2.162 דונם

מתכנן:
אדריכל תכנית : בר אוריין אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף : עומרי עוז אמר – אדריכל נוף
יועץ בניה ירוקה : ESD פיתוח סביבה וקיימות
יועץ תנועה : דגש הנדסה

יזם ובעלות: קרן ריט

מצב השטח בפועל:
בניין משרדים בן 5 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית ו- 4 קומות תעסוקה, מעל 2 קומות מרתף חניה.

מצב סטטוטורי קיים:
תכנית תא/3561 – "אזור תעסוקה צפוני רמת החייל"
מאפשרת תוספת זכויות בגין שיפור המרחב הפתוח.

מצב תכנוני קיים :
על המגרש חלה תכנית תא/3561 אזור התעסוקה רמת החייל. התכנית קובעת זכויות בניה –עד 600%.
425% שטח עיקרי לתעסוקה ומסחר ו 175% שטחי שירות.
ייעוד המגרש –תעסוקה, ומסחר בקומת הקרקע.

מצב תכנוני מוצע :
בהתאם לתכנית תא/3561, מוצעת תוספת של 7 קומות משרדים מעל 5 הקומות הקיימות.

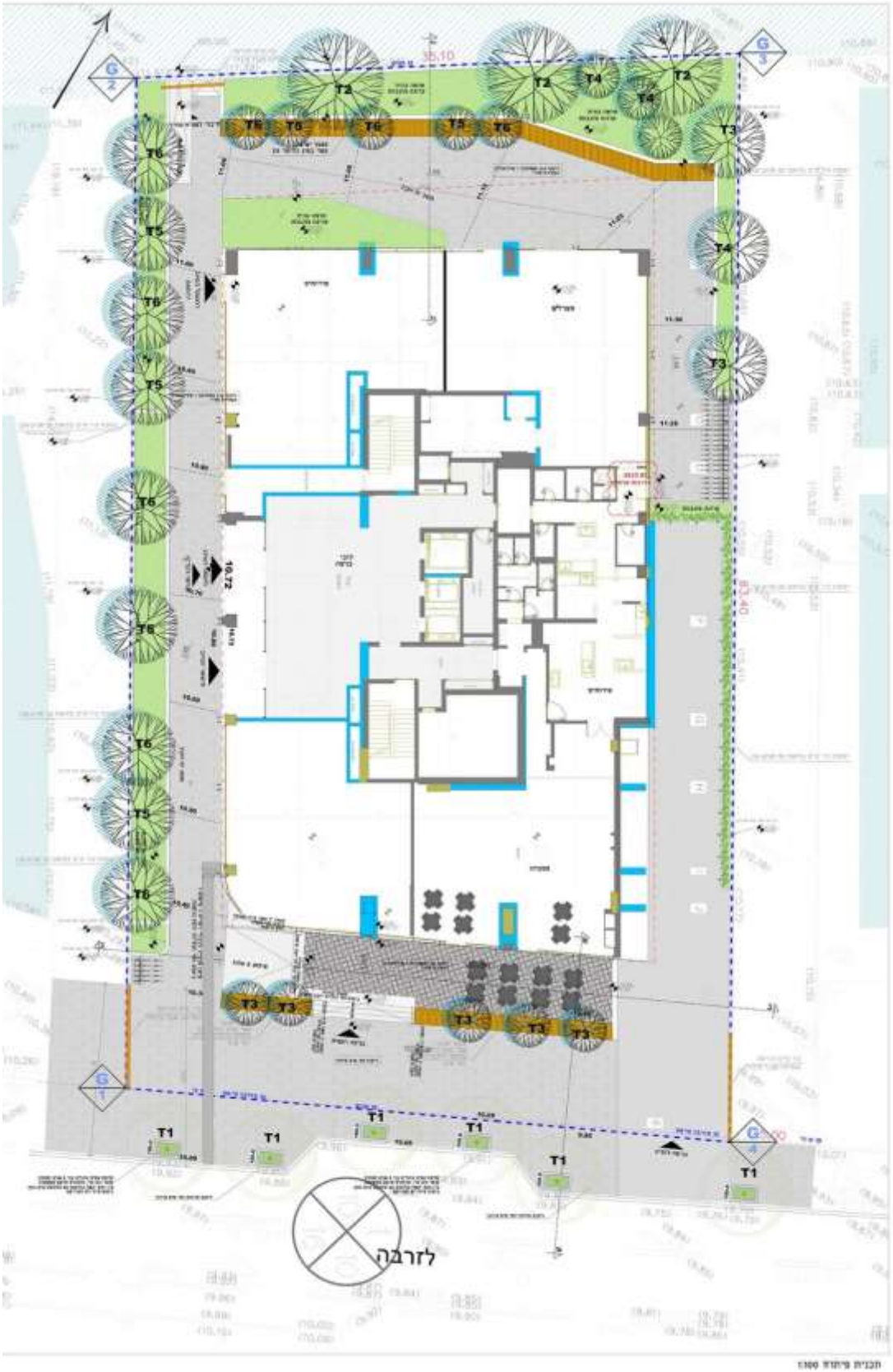
בהתאם להוראות התכנית מוצעות חזיתות מסחריות לכיוון רחוב הברזל ולכיוון השצ"פ (שיפותח בעתיד).
כמו כן מוצע מעבר הולכי רגל בדופן המערבית של המגרש למעבר בין רחוב הברזל לשצ"פ.

טבלת נתונים:

נתונים		**לפי תכנית תא/3561**
שטחי בניה	מעל הקרקע	12,136
מספר קומות		12
זכויות	600%	12,972
תכסית	מעל הקרקע	48% - 1046 מ"ר לקומה
	מרתפים	95% - 2,066 מ"ר

<u>הדמייה – 2 חלופות לגוון חיפוי</u>

תכנית פיתוח השטח



תכנית פיתוח שטח

2. העיצוב האדריכלי

2.1 <u>אפיון המבנה בפרויקט</u>

א. תיאור כללי – בניין בן 12 קומות מעל 2 קומות מרתף. קומת קרקע מסחרית לכיוון רחוב הברזל. בחזית הדרומית ולכוון השצ"פ המתוכנן בחזית הצפונית. ולובי כניסה בהתאמה למבנה המחודש. כדי לאפשר פתיחת חזית אחורית תוכנן פיתוח המגרש בהתאם כולל ביטול חדר טרפו ושימושים טכניים בקומת הקרקע וטיפול בגינון ובהתחברות נכונה למפלסים העתידיים של השצ"פ. במפלס הקרקע מתוכנן מעבר רגלי ומוצל בין רחוב הברזל לשצ"פ העתידי הגובל בחזית האחורית של המגרש.

ב. קווי בניין – קווי הבניין יהיו ע"פ תכניות בתוקף ובהתאם לתכסית מותרת בתכנית 3561:

- קו בנין קדמי לרחוב הברזל 10 מ' (לפי תכנית 3561).
- קו בנין צידי מזרח – לפי בנין קיים 5 מ', מבקשים 4.5 מ' (במסגרת התכסית מותרת בתב"ע).
- קו בנין צידי מערב - לפי בנין קיים 5 מ', מבקשים 4.5 מ' (במסגרת התכסית מותרת בתב"ע).
- קו בנין אחורי לכיוון השצ"פ 7 מ'.

2.2 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

ד. **חומרים** –

- תוספת הקומות החדשות ע"ג קונסטרוקציית פלדה המשמשת גם לחיזוק העמודי בטון הקיימים. הקונסטרוקציה הינה גלויה וחיצונית לבניין הקיים.
- המעטפת של הקומות החדשות מקירות מסך כולל זכוכית בידודית בין עמודי הפלדה הנושאים את הבניין.
- על גבי קונסטרוקציית הפלדה החיצונית תורכב מעטפת רפפות אלומיניום (ממה החזית החומה? נאמר קורטן- שאינו אלומיניום ??? אשר תתן מענה לפתרון הצללה וכמו כן תיצור מראה אחיד לבניין הקיים ולתוספת.

ה. **הצללות** – הצללת אזורי השהייה והשבילים יעשה ע"י המבנה עצמו ונטיעות בהתאם לדוח הצללות שהינו חלק ממסמכי התכנית. בגג הבניין מוצעים אלמנטי הצללה קלים לאפשר שהייה.

ו. **הצללת פנים הבנין** – מעטפת רפפות קבועה או מסתבסבת על גבי חזיתות הבניין. מערכת ההצללה הינה חלק אינטגרלי בחיפוי כלל הבניין החדש והישן ותמוקם על גבי כלוב "קונסטרוקציית הפלדה החיצונית.

ז. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

- מערכות טכניות הממוקמות בקומות אלו יוסתרו על ידי אלמנטים קלים וע"י מעקה גג.
- גג המבנה, ישמש בחלקו, אזור שהיה ופעילות לדיירי המשרדים ויפותח בהתאם. כולל גינון והצללה. בנוסף מתוכננת גישה נגישה אל הגג.
- גג המבנה ישמש אזור השהייה למי נגר בחלקו, ויחופה בשכבת חצץ בגובה של כ-30 ס"מ, ע"פ חישוב הידרולוג.

2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

קומת הקרקע - כולל חזית מסחרית לכיוון רחוב הברזל ותוספת חזית מסחרית לכיוון השצ"פ העתידי. מתוכננת גישה רגלית בין רחוב הברזל לשצ"פ העתידי.
קומת הקרקע תכלול שטחי שירות למסחר והסעדה ואזור ישיבה בחזיתות הבניין. פריקה וטעינה תעשה דרך מרתף החניה וע"י תוספת מעלית שירות שתחבר בין מרתף 1- לקומת הקרקע.
בשטח שסביב המבנים מתוכנן מרחב ציבורי מגונן ומרוצף, לפרט אילו הנחיות יושמו- גובה אדמה לנטיעות, סוג הנטיעות, חומרים- ריצוף, ספסלים.
כניסות - כניסה ראשית לבניין המשרדים, מצד מערב, לפי הקיים היום. השביל הוארך כולל מעבר לשצ"פ עתידי. לובי הכניסה. פינוי אשפה יבוצע בהתאם לפינוי היום מרחוב הברזל מדחסנית קיימת בהתאם לדרישות אגף תברואה (האם תואם ונסגר בהיבט מיקום, מס' דחסניות ומיכלים.
כניסות למסחר, כולל כניסה נגישה מרחוב הברזל ולמסחר האחורי דרך השביל גישה לבניין בדופן המערבית. כניסה קיימת לחניון קיים מרחוב הברזל.

2.4 <u>נגישות</u>

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

2.5 <u>מערכות</u>

ח. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדר טרפו הקיים בדופן הצפונית (האחורית) של המגרש יועתק לתת קרקע והחזית האחורית תפותח לחזית מסחרית פעילה.

ט. **מערכות מיזוג אויר** – יחידות מיזוג האוויר ימוקמו על הגג הטכני

י. **אוורור חניונים ושטחים מסחריים** – אוורור חניונים מאולץ שיאוורר בתעלות לגג המבנה.

יא. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** – פינוי אשפה יבוצע בהתאם לפינוי היום מרחוב הברזל מדחסנית קיימת בהתאם לדרישות אגף תברואה

יב. **כיבוי אש** – רחבת כיבוי אש מתוכננת בחזית הבניין על רחוב הברזל.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>פיתוח השטח</u>

א. הוראות הכוללות:

מי נגר: תיעול ואיגום מי הנגר, כפי שמופיע בתכנית הפיתוח, השהיית מי נגר תעשה ע"י כיסוי רוב הגג העליון בשכבת חצץ בגובה כ-30 ס"מ. השהיית מי הנגר תואמה עם הידרולוג ומאושרת מול רשות הניקוז. מי הנגר ינוקזו לרחוב הברזל הנמוך ממפלס השצ"פ העתידי.

הוראות לשתילת צמחיה: בשטח סביב המבנה מתוכנן אזורים מגוננים. המרתף הקיים מתפרש על 95% משטח המגרש. הגינון המתוכנן – כ-15% משטח המגרש, מתוכנן על אדמה גננית המוגבהת בחלקה ומנצלת את הפרשי הגבהים בין השצ"פ העתידי למגרש הנדון. גובה גינון נע בין 70 ס"מ ל 150 ס"מ בהתאם לתכנון הגינון ולניתן במסגרת גינון מעל מרתף קיים.

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 הבניין עומד בדרישות. דו"ח רוחות הוגש למחלקת קיימות במשרד אדריכל העיר ואושר.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים צורף בנפרד נספח הצללות

על מנת לשפר משמעותית את ההצללה במגרש, תוכננו עצים רחבי צמרת לשתילה. בהתאם לדו"ח המצורף שתואם מול מחלקת קיימות במשרד אדריכל העיר הראנו שיפור משמעותי באחוזי ההצללה ועמידה באחוזים הנדרשים. **יש לתאם את עצי הצל בתחום המדרכה עם שפ"ע ובת"ש**

ג. דו"ח תרמי עקרוני דו"ח תרמי צורף בנפרד.

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

(ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

ד. התקנת לוחות PV לייצור אנרגיה

יוקצה שטח של 200 מ"ר עבור התקנת מערכת PV לייצור אנרגיה בקומת הגג הפתוח לרווחת המשתמשים. ייבחנו אפשרויות מיקום שונות, כגון התקנתם על גבי אלמנטים להצללה, על מעקה הבטיחות וכד'.

ה. ריצופים

נעשה שימוש בחומרים בעלי גוונים בהירים בחיפוי המבנה ובשטחי הפיתוח,
וכן שימוש באלמנטים להצללה לשטחים הציבוריים הפתוחים למניעת אפקט "אי החום העירוני".

ו. טיפול במי נגר

צורפו בנפרד דוח ותוכנית הידרולוג שאושרו ע"י הגורם הרלוונטי.
הוצג נפח הנגר הנוצר בשטחי המגרש בעת אירוע שיא בהסתברות של 1:50 שנה.
הוצג פתרון לטיפול והשהיית מי הנגר בגג המבנה על ידי שימוש באלמנטים יעודיים, כאשר בשטחי הפיתוח בקרקע המים ינוקזו באופן חופשי לרחוב הברזל.

ז. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

5. גמישות:

א. חלוקה פנימית במבנה תיקבע בעת הוצאת ההיתר.
ב. שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יהיו לאישור מהנדס העיר ולא יחייבו שינוי תכנית עיצוב.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

1. השלמת תאום ואישור היחידה לבנייה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת.
2. תאום הצבעים וחומרי הגמר בחזיתות ואישור אדריכל העיר.

בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

3. השלמת תאום ואישור היחידה לבנייה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת.
4. תאום הצבעים וחומרי הגמר בחזיתות ואישור אדריכל העיר.

משתתפים : דורון ספיר,

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובנייה

מיקום:
התכנית נמצאת מדרום למסילת קו הרק״ל האדום, ובין הרחובות קויפמן במערב, רח׳ אילת בדרום ורח׳ אשקלון במזרח.

כתובת:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7011		חלק	18, 48-53, 55, 63-66	11-12, 17, 19-20, 43-47, 54, 62, 67

שטח התכנית: 20.413 דונם

מתכנן: Pelli Clark Pelli Architects – יסקי מור סיון אדריכלים
פיתוח – מאזא ארכיטקטורה
תנועה – דגש
תשתיות – סירקין בוכנר קורנברג
אגרונום – טל גליקמן
מודד – מדבא
שמאי – יוסי ברק
סביבה – אלפא פרוייקטים
הידרולוג – גלבוע מהנדסים
שימור – גיורא סולר

יזם: תל אביב ביץ׳ פלאזה שותפות מוגבלת, ב.ו.ב מדף 41 בע״מ
מגיש התכנית: תל אביב ביץ׳ פלאזה שותפות מוגבלת (בבעלות של 51% משטח התכנית), ב.ו.ב מדף 41 בע״מ (בבעלות של 38% משטח התכנית)

בעלות: פרטיים - תל אביב ביץ׳ פלאזה שותפות מוגבלת (10,363 מ״ר), ב.ו.ב מדף 41 בע״מ (7,826 מ״ר)
עיריית תל אביב – יפו (1,367 מ״ר), רשות מקרקעי ישראל (857 מ״ר)

חלקה	שטח החלקה	שטח החלקה הכלול בתחום הקו הכחול (מ"ר)	בעלי הזכויות בשטח שבתחום הקו הכחול	חלקם בתחום הקו הכחול (מ"ר)	יזם / מגיש
47	11,649	8,134.0	ביצ' פלאזה	0.8094	מגיש ויזם התכנית
		2,229.0		0.2218	
67	595	369.0	עת"א	0.0367	
66	167	167.0	עת"א	0.0166	
62	423	33.0	עת"א	0.0033	
63	241	113.0	עת"א	0.0112	
		128.0		0.0127	
64	244	244.0	עת"א	0.0243	
65	313	313.0	עת"א	0.0311	
43	468	7.0	ר"פ	0.0007	
44	532	132.0	ר"פ	0.0131	
45	236	116.0	ר"פ	0.0115	
46	150	67.0	מדינת ישראל	0.0067	
20	156	20.0	ר"פ	0.0020	
11	353	1.0	ר"פ	0.0001	
12	693	125.0	ר"פ	0.0124	
19	266	165.0	ר"פ	0.0164	
17	268	215.0	ר"פ	0.0214	
18	258	240.0	ר"פ	0.0239	
		18.0	קנדה ישראל	0.0018	מגיש ויזם התכנית
54	4,459	2,534.0	קנדה ישראל	0.2521	מגיש ויזם התכנית
48	1,019	1,013.0	קנדה ישראל	0.1008	מגיש ויזם התכנית
		6.0	ר"פ	0.0006	
49	1,292	1,292.0	קנדה ישראל	0.1286	מגיש ויזם התכנית
50	55	55.0	קנדה ישראל	0.0055	מגיש ויזם התכנית
51	1,008	1,008.0	קנדה ישראל	0.1003	מגיש ויזם התכנית
52	742	742.0	קנדה ישראל	0.0738	מגיש ויזם התכנית
53	581	581.0	קנדה ישראל	0.0578	מגיש ויזם התכנית
55	346	346.0	קנדה ישראל	0.0344	מגיש ויזם התכנית
סה"כ	25,919	20,413		**20,413**	

<u>מצב השטח בפועל:</u>

התכנית נמצאת בדופן הצפונית של רח' אילת, ומדרום למרחב התחנה ולמסילת הקו אדום ותחנת אליפלט, אשר נמצאת בהקמה. בשטח התכנית קיימים מבנים ארעיים ומבנים למסחר, מלאכה תעשייה זעירה וסככות. לאורך רח' אילת מבנים בני קומה אחת עד שלש הכוללות חזית מסחרית. מרחב התכנון במצב תחזוקתי ירוד. מדרום לתכנית נמצאת שכונת נגה, עם מבנים בני קומה אחת עד ארבע, בהם חזיתות מסחריות במרבית המבנים. מצפון נמצא מרחב התחנה, מבנים לשימור בני קומה או שתיים המשמשים למסחר, שימושים ציבוריים.
בשטח בוצע סקר היסטורי מקוצר שמצא כי ברח' אילת 21 קיימים שרידי מבנה ששימש כאחד המבנים הראשונים בהם שכנה הגימנסיה העברית הראשונה. מצבו הפיזי של המבנה ירוד והשתמר רק חלק קטן מהמבנה המקורי.

מדיניות קיימת:

התכנית כלולה בתחום מרחב המסילה, שבין רח' אילת לתוואי מסילת הרכבת ההיסטורית. למרחב התכנון מסמך מדיניות תא/9032 שאושר בשנת 2009, עבר עדכון בשנת 2011 ועדכון נוסף שאושר ב-18.11.2020 בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. חזון המדיניות: פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחיזוק הקשרים לסביבתה.

מטרות המדיניות:

- בחינת המדיניות הקיימת ביחס לתכנית המתאר תא/5000, וקביעת הנחיות לתכנון בהתאם.
- שיקום השלד המרחבי – חיזוק צירי רוחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים, שיקומו ופיתוחו של ציר אורך פנים מרחבי.
- עיבוי הרקמה הבנויה – יצירת מרקם עירוני מחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמתית
- חיזוק ההשפעות המרחביות עם המרחבים השונים בטיפולוגיות בינוי, שימושים ומשתמשים.

עקרונות התכנון הרלוונטיים:

1. קישוריות -

א. שמירה על הרחובות החוצים כך שישמרו על תפקודם ברשת העירונית.
ב. מיסוד רחובות קיימים בפועל.
ג. השלמת רשת הרחובות לרבות המשך סמטת שלוש, רחוב אוירבך, רוחמה וניצנה.
ד. חיזוק הציר הפנימי במרכז המרחב להולכי רגל ומעבר כלי רכב, בהתאם למיקום ולתנאים.
ה. שמירה על מעברים להולכי רגל.
ו. פתיחה של מעברים נוספים בכללם מסמטת שלוש ועד לפארק המסילה.
ז. פארק המסילה- שמירה על מעברים חופשיים לציבור והבינוי והשימושים יתייחסו לחזית הפארק.

2. בנייה מרקמית -

מימוש מטרות מדיניות מרחב המסילה תלויה בהתחדשות בנייה מרקמית רציפה והמשכית.

א. גובה הבינוי: מספר הקומות וגובה הקומות לבנייה המרקמית ייקבע בהתאם למיקום במרחב ולבניינים הסמוכים.
ב. קווי בניין: ככלל, קווי הבניין ייצרו בינוי מרקמי מלווה רחוב. קווי הבניין הקדמיים יתייחסו לקווי הרחובות הקיימים ולקווי הבניין של המבנים לשימור, יהיו המשכיים להם, וזאת למעט במקומות בהם יוחלט על הרחבת מדרכות במסגרת תכניות מפורטות.
ג. עיצוב: בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית (ובכלל זה מסד), בחזיתות הקרקע המסחריות, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.

ד. <u>קומות הקרקע:</u> קומות הקרקע יהיו בשימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב ולפארק המסילה, כל זאת לאורך לפחות 70% מחזית כל מבנן, וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה.

ה. <u>שימושים:</u> בקומות הבניה המרקמית שמעל הקרקע יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי.

3. בנייה חריגה מסביבתה (מגדלים) –

תכנון המגדלים יעשה תוך דגש על הטמעתם בתוך הבנייה המרקמית והפחתת מאפיינים מתחמיים מופנמים, כך שיתרמו לרקמה העירונית המתחדשת ולמימוש מטרות המדיניות:

א. תכנון המגדלים יאפשר שמירה על מעברים וקישוריות לפי עקרונות השלד המרקמי.

ב. המגדלים יכללו מסד מרקמי לפי עקרונות הבנייה המרקמית.

ג. המגדלים יבנו בנסיגה של לפחות 8-10 מ' מקו הבניין הקדמי לאורך רחוב יפו-אילת, על מנת לשמור על גובה בנייה מרקמית לאורך הרחוב.

ד. שטח קומות מגדלים ברוטו, כולל גרעין וכולל מרפסות, יהיה מקס' 1200 מ"ר.

ה. גובה הבנייה יהיה עד 40 קומות, על פי תכנית המתאר תא/5000.

ו. גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאם למדיניות העירונית לגובה קומות.

ז. זכויות הבנייה יהיו לפי תכנית המתאר, ונפחי הבנייה יהיו בהתאם לעקרונות אלה. לא תתאפשר חריגה מעקרונות אלה לטובת מימוש זכויות בנייה.

ח. השימושים יהיו לפי המותר בתכנית המתאר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (משרדים, מגורים עד 25%, מלונאות ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית, בעת אישור תכנית עיצוב). בקומות הקרקע והמסד יותרו השימושים לפי עקרונות הבניה המרקמית.

4. עקרונות תכנון למרחב משנה לפיד -

א. ככל הניתן ישמרו מעברים מזרח-מערב בעומק המרחב. מעברים צפון-דרום מרחוב אילת עד למסילה, יובטחו על בסיס המשך הרחובות מדרום לרחוב אילת.

ב. בתחום זה יתאפשר קידום תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לנפחי הבנייה ע"פ מדיניות תא/9032 'מדיניות מתחם המסילה' מתאריך 03.08.2011, ללא תוספת זכויות לפי תכנית המתאר.

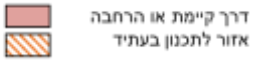
ג. הוספת מגדל שלישי ושינויים בתמהיל השימושים יבחנו במידה ויאפשרו פיתוחו של פרויקט בעל תועלת מלונאית בסטנדרט כדוגמת רשת המלונות הבינלאומית 'ארבע עונות', ובעלת משמעות בקנה מידה עירוני ובעל תרומה משמעותית למרחב הציבורי. תכנית כזו תעמוד בשאר הוראות תכנית המתאר ועקרונות מדיניות זו, ותהיה בסמכות ועדה מחוזית.

ד. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס לכיכר העירונית, במפגש רחוב אילת עם רחוב קויפמן בכניסה לשד' ירושלים, לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו.

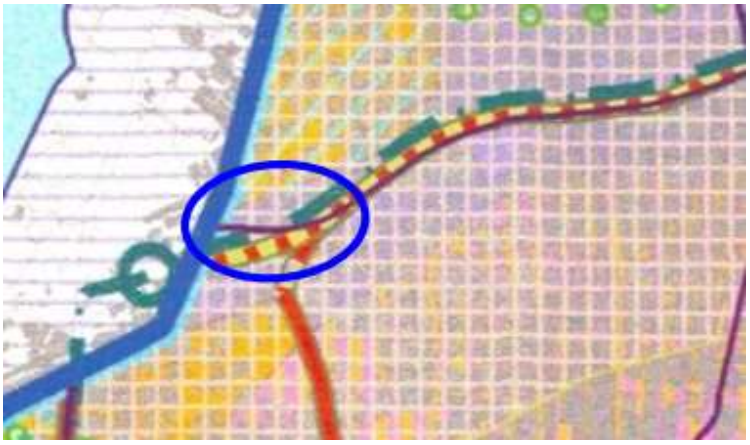
ה. במסגרת התכנית ייבחן הצורך בהרחבת רחוב אילת לטובת הרחבת מדרכה, נטיעת עצים ושביל אופניים.

<u>מצב תכנוני קיים</u>:

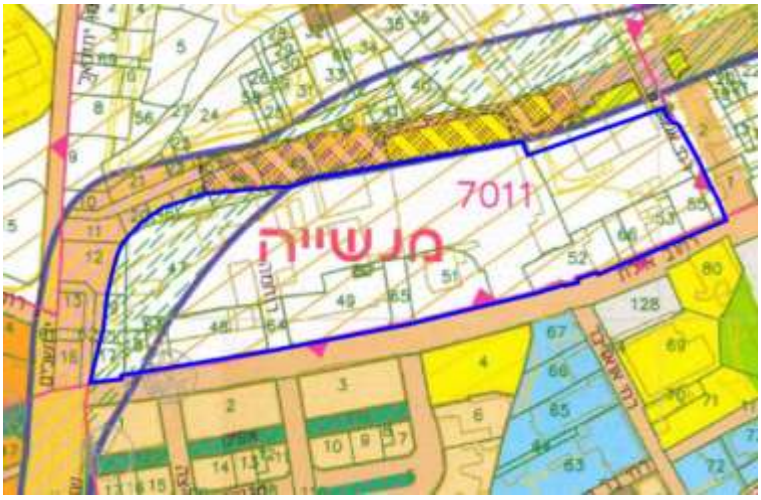
תא/1200 (10.9.1975)-"פיתוח מנשייה"- מייעדת את השטח ל"אזור לתכנון בעתיד", בשטח זה "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד". תכנית זו אינה מבטלת את תכנית יפו A ומתנה הגשת היתרי בניה מכוחה בהתאם לסעיף הנ"ל.

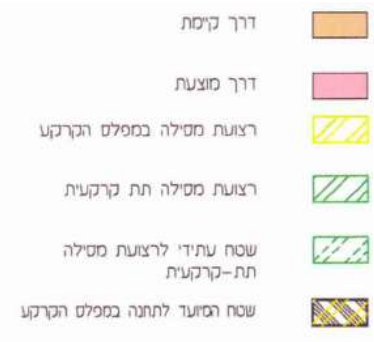


תמ"מ 5 (15.4.2010) – המתחם מסומן כהמשך של אזור מע"ר, הנמצא בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ולציר מטרופוליני ראשי.



תמ"מ/1/5 (25.12.2003) – תכנית מתאר מחוזית להקמת תוואי הרק"ל והתחנות. כוללת את סימון רצועה תת קרקעית למטרו עתידי, בתחום התכנית. השטחים במפלס הקרקע נותרים בייעודם הקודם, עפ"י התכניות התקפות החלות בשטח.





תא 3867 (13.1.2014) - תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה הקובעת זכויות בניה, דרישות למתן היתר, תנאים להריסה ושיקום ופיתוח אתרי הבניה.

תכנית תא/5000 (22.12.2016) -

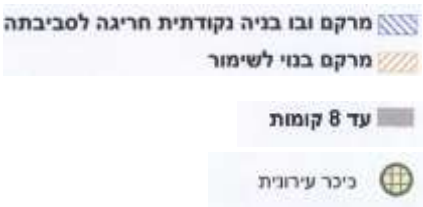
<u>נספח ייעודי קרקע</u> - מרחב התכנית מוגדר כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים וציר ירוק עירוני וכיכר עירונית. רח"ק מירבי 12.8 (עבור מגרש מעל 1.5 ד' בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן).

שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים

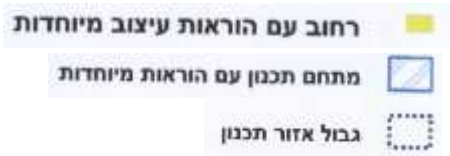
שימושים נוספים: מגורים וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים בתממ/5.

התכנית נמצאת בתחום קו ה-300 מ' מחוף הים ותצטרך להיות נידונה בוולחו"ף טרם אישורה.

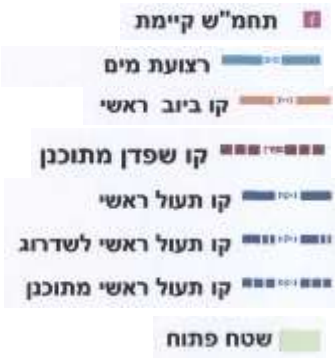
<u>נספח עיצוב עירוני</u> - מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי עד 8 קומות ומרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, כיכר עירונית בחלקה המערבי של התכנית.



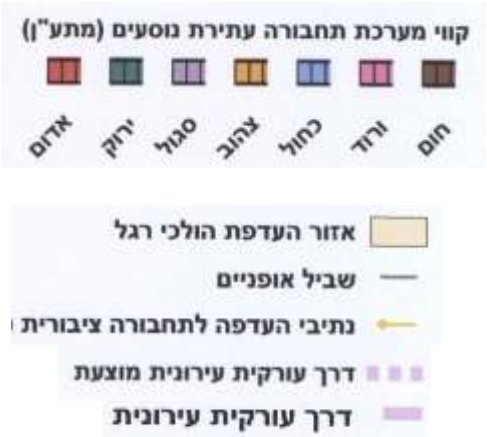
<u>נספח אזורי תכנון</u> – מתחם 502. רחוב אילת עם הוראות עיצוב מיוחדות.



<u>נספח תשתיות</u> - קו שפד"ן מתוכנן, רצועת מים



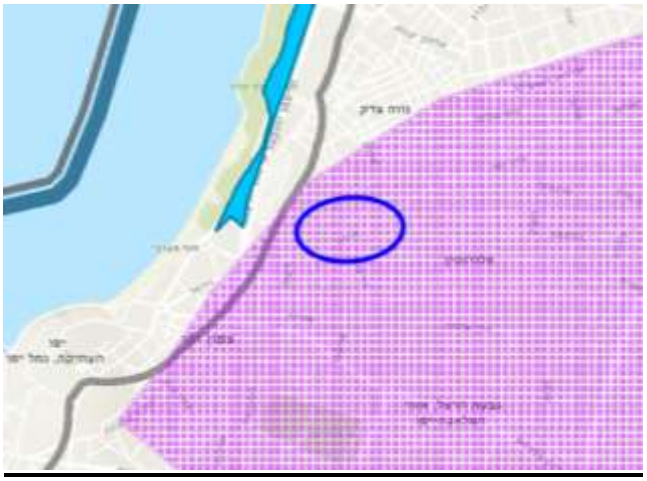
<u>נספח תחבורה</u> - מתע"ן – קו אדום וברח' אילת- נתיב העדפה לתחבורה ציבורית, קו אדום תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)



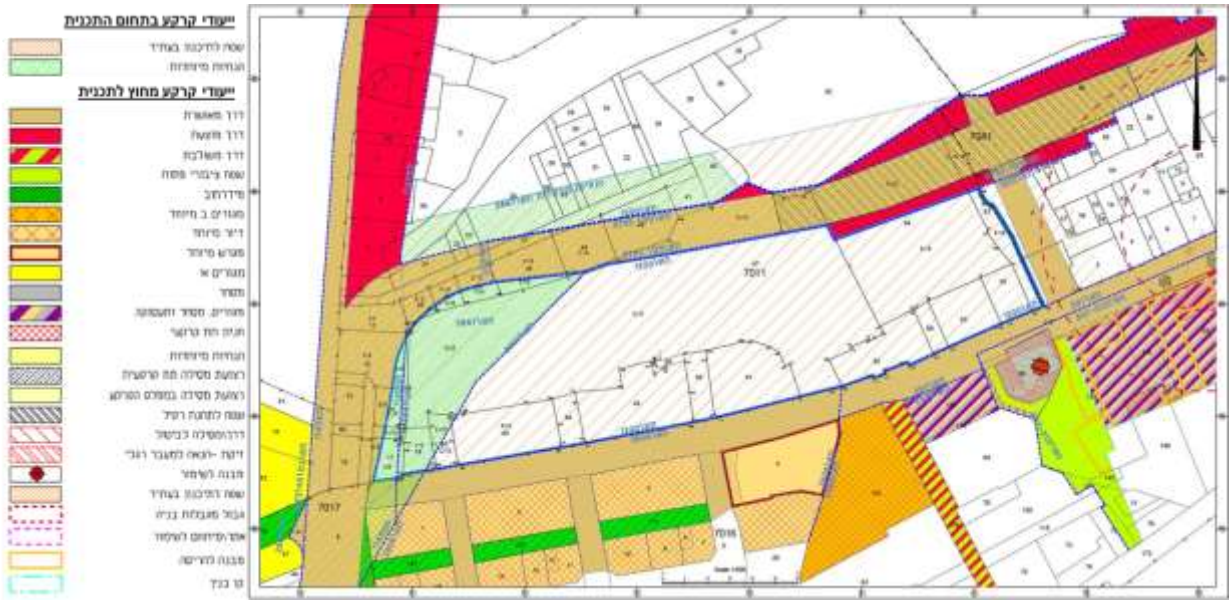
<u>הוראות עבור מתחם 502, טבלה 5.4 בהוראות התכנית</u>

חובת הכנת מסמך מדיניות חדש. בהוראות לרחוב אילת – בניה נקודתית חריגה מסביבתה: בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר על פי מסמך מדיניות ועד 40 קומות. ותכנית שאינה תואמת את מסמך מדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם ולמגרשים בצומת אליפלט (טבלה 5.4).הוראות ר-51 רחוב אילת. –הוראות לעיצוב רחובות וקוי בניין

תמא 1 - תכנית מתאר ארצית מקיפה המלכדת לקודקס אחד תכניות מתאר ארציות לתשתיות ולשטחים פתוחים. שטח התכנית נמצא באזור רגישות להחדרת מי נגר עילי.



תשריט מצב מאושר:



יעוד קיים: תא/1200 – אזור לתכנון בעתיד
תא/3867 - שטח עתידי לרצועת מסילה תת-קרקעית.

תיאור הסביבה הקרובה

מרחב תכנון לפיד נמצא באזור התפר שבין יפו לת"א, אזור ייחודי הסמוך לחוף הים ולשכונות ההיסטוריות של העיר ובסמיכות לתחנת רק"ל אליפלט (1) שבנייתה מושלמת בימים אלה.
מצפון לתכנית, מעבר לתוואי המסילה מצויים מרחב התחנה (2), שכונת נווה צדק (3) ומרחב תכנון חדש לשכונת מנשייה (4). מדרום לרח' אילת ממוקמת שכונת נוגה (5) אשר רחובותיה, ניצנה ורוחמה (6) ממשיכים בתחומי התכנית. בהמשך ממוקמת המושבה האמריקאית (7) אשר רחובה הראשי, ציר אוירבך (8), ממשיך וחוצה את המתחם לכיוון נווה צדק. ממערב נמצא המעבר לחוף הים וממזרח רחוב אשקלון (9).
ממערב לתכנית, במרחק של כ-250 מ' נמצא חוף הים. הגישה לחוף היא דרך רח' אליזבת ברגנר (10). התוואי ותכנונו ייקבע בתב"ע נפרדת, ככל שתקודם.
הסביבה עוברת תהליכי פיתוח המשפיעים על כלל האזור. למרחב תכנון מנשייה מקודמת תכנית החלה על כל השטח ממתחם התחנה בדרום ורח' קויפמן בצפון מערב, המציעה אזור מגורים ותיירות עם מבנים עד 8 קומות.
מצפון לתכנית נסלל ציר מסילת הרכבת הקלה והוקמה תחנת אליפלט. לאורך המסילה מפותח "פארק המסילה" (11), הכולל ציר להולכי רגל ושביל אופניים הקושרים בין נחלת בנימין במזרח, לים במערב. בנוסף, מתוכנן בשצ"פ המסילה גשר (12) העובר מעל פורטל המסילה ומאפשר את המשכו של רח' אוירבך. ציר זה מחבר בין המושבה האמריקאית ושכונת נגה בדרום למנשייה ומרחב התחנה מצפון.
בסמוך לשטח התכנית במפגש הרחובות אילת ואליפלט מספר פרוייקטים בשלבים שונים (ראה תכנית סביבה):

- מס' 13 במפה - תכנית מאושרת תא/4236 - מגדל בן 24 קומות, אילת 16-22 (בשלב הכנת תכנית עיצוב).
- מס' 14 במפה - תכנית מאושרת תא/2797 - בניין בן 13 קומות, אילת 24-30 (ממומשת).
- מס' 15 במפה - תכנית בהכנה תא/4599 – מגדל בן 40 קומות, אילת 37-45 (לקראת דיון בו. המקומית).
- מס' 16 במפה - בניין בבניה מתוקף תכנית מאושרת תא/2606 - בניין בן 9 קומות, אילת 2 (פינת קויפמן).

תכנית סביבה

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון :

1. הקמת מרחב תכנון מעורב שימושים לטובת הקמת מלון מרשת "ארבע העונות" הראשון בארץ (או כדוגמתו), ומלון נוסף לצד מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, בהתאם למדיניות המאושרת למרחב תכנון המסילה מתאריך 18.11.2020.
2. חיזוק הקשר בין המושבה האמריקאית מדרום אל עבר נווה צדק ומנשייה על ידי המשך רחוב אוירבך כשפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור הממשיך בגשר מעל תוואי המסילה.
3. שימור הגריד העירוני של שכונת נגה מדרום ע"י המשך צירי ניצנה ורוחמה.
4. חיבור מרחב התכנון והשתלבותו במסגרת פארק המסילה כחלק מציר השדרות העירוני.
5. פיתוח כיכר עירונית במפגש הרחובות אילת, שדרות ירושלים וקויפמן, כמופיע בתכנית המתאר, אשר מהווה תחילתו/סיומו של ציר השדרות ומשמשת נקודת ציון בחיבור לים.

תיאור עיקרי התכנון :

1. קביעת מרחב תכנון לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
2. קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד למגורים ותיירות , שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור, כיכר עירונית, שב"צ ודרך מוצעת.
3. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
4. קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכסית.
5. קביעת הוראות להרחבת דרך.
6. קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל.
7. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתא שטח 101 וקביעת הוראות לגביהם.
8. קביעת מגרש ציבורי וקביעת הוראות לגביו.
9. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
10. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר-קיימא.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.

תשריט מצב מוצע

1. תאי השטח בתכנית

התכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על ידי יצירת מספר תאי שטח, כדלקמן:
שני מגרשים סחירים: מגרש 101 המורכב מארבעה תאי שטח ומגרש 102.

תאי שטח 101A ו-102 ביעוד מגורים ותיירות לטובת בניית מסד מרקמי ו- 3 מגדלים בני 35-45 קומות בגובה מקסימאלי של 180 מ' מעל פני הים.

בתא שטח 101A מסד מרקמי בגובה 3-8 קומות, ומעליו ייבנו עד 2 מגדלים: מגדל מערבי ("מגדל 1") למגורים בן 39 קומות סה"כ , ובגובה מקסימלי של 160 מ' מעל פני הים. מגדל מזרחי ("מגדל 2") למגורים ומלונאות בן 45 קומות סה"כ, ובגובה מקסימלי של 180 מ' מעל פני הים. בתא שטח זה יוקם מלון בדרגה הגבוהה ביותר, דוגמת מלון '4 העונות' עם מספר חדרי המלון ויחידות הדיור כמפורט בהמשך.
סך הזכויות הכוללות העל קרקעיות בתא שטח זה יתחלקו לעד 55% למגורים ולפחות 45% למלונאות ומסחר.
בנוסף מוצעים 5,300 מ"ר ברוטו שטחי ציבור בנויים על קרקעיים בשימושים שיהיו תואמים לאופי הפרויקט לשיקול דעת הוועדה המקומית, וייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
בתא שטח 102 ייבנה מסד מרקמי בגובה 3-5 קומות, ומעליו מגדל ("מגדל 3") למגורים, מסחר ומלונאות בן 35 קומות סה"כ ובגובה מקסימלי של כ- 150 מ' מעל פני הים. מספר חדרי המלון ויחידות הדיור כמפורט בהמשך.
סך הזכויות הכוללות העל קרקעיות בתא שטח זה יתחלק לעד 55% למגורים ולפחות 45% למלונאות ומסחר.

כל המגדלים ייבנו בנסיגה מדופן רחוב אילת של לפחות 8 מ' על מנת לשמור על רציפות הבנייה המרקמית לאורכו. קומות המסד מייצרות דופן מסחרית רציפה לארבע חזיתות הפרוייקט – רחוב אילת, הכיכר העירונית, סמטת אשקלון ופארק המסילה.

תאי שטח 101B ו- 101C בייעוד שפ"פ, יחד עם שטח בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במגרשים 101A ו-102, מהווים המשך פארק המסילה לאורך החזית הצפונית של התכנית, המקשר בין מרכז העיר במזרח אל הכיכר העירונית במערב התכנית ומשם לים.

תא שטח 101D בייעוד שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, המהווה את המשכו של רח' אוירבך דרך גשר להולכי רגל העובר מעל תוואי מסילת הרכבת ועל ידי כך מחבר את שכונת נגה והמושבה האמריקאית מדרום לפארק התחנה, שכונת נווה צדק ולשכונת מנשייה העתידית מצפון.

בשלושת תאי השטח בייעוד שפ"פ תינתן זיקת הנאה על קרקעית לשהייה ומעבר הולכי רגל לטובת הציבור במשך כל שעות היממה וכל ימות השנה. בתת הקרקע תינתן זיקת הנאה לעירייה לצורך מעבר תשתיות ולא תתאפשר בו בנייה.

תאי שטח 301, 302 ו-303 מוצעת כיכר עירונית, כמסומן בתכנית המתאר, על צומת הרחובות קויפמן ואילת בשטח כולל של כ-3.3 ד'. בכיכר נפגשים מספר צירי תנועת הולכי רגל, היא נמצאת בכניסה הצפונית ליפו ושד' ירושלים, ומשמשת נקודת מפגש בין המרקם הבנוי לבין הכניסה לחוף הים. בכיכר מוצע פיתוח נופי נרחב הכולל גם אלמנט הצללה וישיבה המהווה מוקד משיכה. בכיכר יתאפשר ריהוט רחוב ופינות ישיבה עבור המסחר בקומת הקרקע ככל שיקבע בתכנית העיצוב והפיתוח. בתת הקרקע של הכיכר עובר קו השפד"ן.
<u>בתיאום מול איגודן עלו המגבלות הבאות:</u>

- מגבלות בנייה: תישמר רצועה של 15 מ' (6.5 מ' מציר כל צינור) נקייה מבינוי. קירות סלאריים יכולים להגיע עד לקצה הרצועה.
- מגבלות פיתוח: לא יתאפשר פיתוח מעל הצינורות עצמם (נטיעות או ריהוט רחוב). בשאר תחום הרצועה ניתן לשתול נטיעות עם שורשים לא תוקפניים ובכפוף לבדיקת הצורך במיגון. אלמנטים נוספים ברמת הפיתוח דוגמת פרגולות או פסלים יתאפשרו בתחום הרצועה, אך יידרש תיאום פרטני. הביסוס יהיה ללא כלונסאות ועם יסודות רדודים.

תא שטח 401, רצועה ברוחב 5 מ' לאורך רח' אילת בייעוד דרך מוצעת, מאפשרת מעבר תשתיות ו/או הרחבת רח' אילת לטובת מדרכה/שביל אופניים/נטיעות, לפי צרכי העירייה.

תא שטח 501 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. בתא שטח זה ייבנה מבנה ציבורי מרקמי בן 4 קומות לצרכי תרבות, קהילה, חינוך, ספורט ורווחה וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית צ' בהיקף של 1400 מ"ר ברוטו ובתכסית של 95%. בקומת הקרקע תפותח חזית פעילה לרח' אילת, בקו בניין 0 ויתאפשרו שימושי מסחר תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) למבנה תהיה תנאי לאכלוס המבנה הראשון שיוקם בתא שטח 101A. ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו (כולם או חלקם) לתא שטח 101A כשטח ציבורי בנוי. הנושא ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.

תכנית קומת קרקע

תכנית גגות

2. פריסת שימושים

<u>תא שטח 101A</u>: קומת הקרקע תשמש למסחר הפונה להיקף המבנן החיצוני. בנוסף, יהיו שימושי מגורים ומלונאות לטובת לובאים וכן שטחי ציבור עירוניים בנויים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
קומות המסד ישמשו לטובת מלונאות, מסחר, שטחי ציבור בנויים ושימושים בעלי אופי ציבורי ותמך למגורים (חדר כושר, מועדון בריכה וכו').
המגדל המערבי ישמש למגורים, המגדל המזרחי ישמש למגורים ולמלונאות.
בתת הקרקע יתאפשרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע בכלל זה שימושים עיקריים למעט יחידות מגורים וחדרי מלון. כן יתאפשרו שימושי תמך לכלל השימושים מעל הקרקע ושימושי מסחר 2.

<u>תא שטח 102</u>: קומת הקרקע תשמש למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי הפונה להיקף המבנן. בנוסף, יהיו שימושי מגורים ומלונאות לטובת לובאים.
קומות המסד ישמשו למלונאות ומסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי
קומות המגדל ישמשו למגורים ומלונאות.
בתת הקרקע יתאפשרו שימושי תמך לכלל השימושים מעל הקרקע ושימושי מסחר 2.

<u>תאי שטח 101B ו- 101C</u>: בשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהייה יתאפשר פיתוח סביבתי, תשתיות ומתקנים הנדסיים עירוניים. לא יתאפשרו תשתיות פרטיות, למעט תשתיות ומתקנים לאיסוף מי נגר עילי.
עוד יתאפשר, ריהוט רחוב ופינות ישיבה תוך שמירה על מעבר רציף ופנוי להולכי רגל ואופניים. רוחב המעבר הפנוי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
בתת הקרקע, ניתן למקם מתקני תשתית ציבוריים ומתקנים פרטיים לאיסוף מי נגר עילי. מיקומם יתואם במסגרת תכנית העיצוב.

<u>תא שטח 501</u>: קומת הקרקע תפותח כחזית פעילה ויתאפשר בה מסחר. בשאר קומות הבניין שימושים ציבוריים. הכניסה והמבואה לשימושים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי רחוב אילת.

3. זכויות הבניה המוצעות

סה"כ מוצעים 129,700 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע ברח"ק 9.45 (ובנוסף שטחים עבור מרפסות) בהתפלגות הבאה:

<u>תא שטח 101A (בשטח 9,929 מ"ר) – 5,300 מ"ר+90,000 מ"ר = 95,300 מ"ר שטח כולל על קרקעי:</u>
מגורים –לא יעלה על 49,500 מ"ר (55% מתוך 90,000 מ"ר)
מלונאות ומסחר -לא יפחת מ- 40,500 מ"ר (45%)
ובנוסף שטחים ציבוריים בנויים* – 5,300 מ"ר
רח"ק: 9.6
תכסית מקסימלית בקומות המסד: 85% מסך תא השטח ובתחום קווי הבניין
תכסית מקסימלית בקומות המגדלים: 1200 מ"ר ברוטו כולל גרעין ומרפסות
* ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.

<u>תא שטח 102 (בשטח 3,536 מ"ר) – 33,000 מ"ר שטח כולל על קרקעי:</u>
מגורים – לא יעלה על 18,150 מ"ר (55%)
מלונאות ומסחר - לא יפחת מ- 14,850 מ"ר (45%)
רח"ק: 9.3
תכסית מקסמלית בקומות המסד: 80% מסך תא השטח ובתחום קווי הבניין
תכסית מקסימלית בקומות המגדל: 1200 מ"ר ברוטו כולל גרעין ומרפסות

<u>תא שטח 501</u>
מבנים ומוסדות ציבור – 1400 מ"ר שטח כולל על קרקעי

* ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.

<u>מרתפים</u>

בתאי שטח 101A, 102 וב- 501 תותר הקמת עד 5 קומות מרתף.
מגרש 101 (כולל את תאי שטח 101A, 101B, 101C ו-101D) – בהיקף של כ-87% משטח המגרש
תא שטח 102 – בהיקף שלא יעלה על 85% משטח תא השטח
תא שטח 501 – בהיקף של 100% משטח תא השטח

<u>סך זכויות הבניה :</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ותיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)	A101	9929	40500 (1)					250 (2)			
מגורים ותיירות	מגורים	A101		49500 (3)					350 (4)			
מגורים ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור	A101		5300 (5)								
מגורים ותיירות	<סך הכל>	A101		95300		49645 (6)		85		180 (7)	45 (8)	5
מגורים ותיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)	102	3536	14850 (1)					350 (9)			
מגורים ותיירות	מגורים	102		18150					175 (10)			
מגורים ותיירות	<סך הכל>	102		33000		15028 (6)		80		150	35 (11)	**5**
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	501	441	1400		2205		95			4	5
<סך הכל>	**שימוש**			**שטחי בנייה כוללים על קרקעיים**		**תמהיל השימושים הסחירים**			**סה"כ יחידות**			
	מלונאות ומסחר			**55,350**		**45%**			**600**			
	מגורים			**67,650**		**55%**			**525**			
	מבני ציבור			**6,700**								
	סך הכל			**129,700**								

<u>הערות ברמת הטבלה</u>

א. השטחים מהווים שטחים כוללים, עיקרי+שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות התכנון והבניה ובחוק.

ב. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות ניתן יהיה לעשות זאת מבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002 ובתנאי שסך כל שטחי הבנייה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושירות) המותר באותו תא השטח, מעל הקרקע ושאחוז שטחי המלונאות והמסחר לא יפחת מ- 45% שטח כולל על קרקעי.

ג. בנוסף לשטחים בטבלה זו, יתווספו שטחים למרפסות. שטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יח"ד וחדרי המלון בפרוייקט ושטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. שטח זה ייועד למרפסות בלבד

ושימוש אחר בו יהווה סטייה ניכרת.

ד. שטחים המיועדים עבור ארקדה/קולונדה/מעברים אחרים בזיקת הנאה/גגונים המהווים כניסה וכל אלמנט קירוי או הצללה אחר יהיו בנוסף לשטחים המותרים בטבלה.

ה. ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.

ו. ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע (במסגרת סך הזכויות המותרות מתחת לקרקע). לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע

<u>הערות לטבלת הזכויות:</u>

1. סך שטחי המלונאות מהווים 45% מסך הזכויות בתא השטח (לא כולל שטחי ציבור בנויים). מתוך שטחים אלו יוקצו שטחים למסחר כמפורט בסעיף 5. תוספת שטחים למסחר מעבר לשטחים אלו יהיה על חשבון שטחי המלונאות וזאת מבלי לגרוע במספר חדרי המלון או הפחתת הסטנדרט המלונאי כמפורט בסעיף 7 ו-14.
2. מספר החדרים ושטחם ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב אדריכלי.
3. סך שטחי המגורים מהווים 55% מסך הזכויות בתא השטח (לא כולל שטחי ציבור בנויים).
4. תתאפשר תוספת מספר יח"ד או הפחתתן, עד 20% מסך יח"ד המופיעות בטבלה, וללא תוספת זכויות בנייה עיקרי או שירות לשימוש המגורים. מספרן וגדלן ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
5. ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו (כולם או חלקם) לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.
6. לשטחים אלו יתווספו בתת הקרקע עד 5% מסך השטח עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלת השטחים הציבוריים.
7. השטחים בתת הקרקע מהווים שטחים כוללים עבור כל השימושים בתא השטח. יוקצו שטחים עיקריים לטובת שטחי תמך למלונאות, מגורים ומסחר בכל קומות המרתף.
8. גובה מגדל 1 אבסולוטי עד 160 מ'. גובה מגדל 2 אבסולוטי עד 180 מ'.
9. מגדל 1 - 39 קומות. מגדל 2 - 45 קומות. קומות גלריה /יציע על פי הוראות החוק
10. מספר יחידות מלונאיות מירבי.
11. מספר יחידות דיור מירבי. תותר בנייתן בפועל של פחות יח"ד. מספרן ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
12. קומות גלריה /יציע על פי הוראות החוק.

4. מרתפים

תותר הקמת עד 5 קומות מרתף. השימושים עפ"י המפורט בסעיף 11.

תכסית:

מגרש 101 (כולל את תאי שטח 101A, 101B, 101C ו-101D) – בהיקף של כ-87% משטח תא השטח בכללותו.

תא שטח 102 - עד 85% משטח המגרש.

תא שטח 501 – בהיקף של 100% משטח תא השטח.

קווי הבניין כמסומן בתשריט ובנספח קווי הבניין.

בתא שטח 101A יותרו מרתפים משותפים/ורמפה משותפת עם תא שטח 501.

ניתן יהיה לתכנן את קומות המרתף כקומות גבוהות שיאפשרו הסבת חניה לשימושים עיקריים שאינם מגורים או מלונאות דוגמת אחסנה לוגיסטית וחוות שרתים.

5. חזית מסחרית

א. בקומת הקרקע תפותח חזית מסחרית פעילה באורך של כ-70% מהיקף המבנן החיצוני כולו בתאי השטח 101A ו- 102, עפ"י תכנית העיצוב.

ב. ב- 75% מאורך החזיתות יישמר רוחב יחידה מסחרית של 3-10 מ'. איחוד יחידות מסחריות יותר באישור מהנדס העיר.

ג. השימושים בחזית המסחרית יהיו עבור שימושים מסחריים ע"פ תכנית המתאר. ניתן יהיה לקבוע שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי נוספים התורמים לפעילות העירונית.

ד. בתא שטח A101 שטחי המסחר לא יפחתו מ-2400 מ"ר ולא יעלו על 3600 מ"ר.

בתא שטח 102 שטחי המסחר לא יפחתו מ-1000 מ"ר ולא יעלו על 2900 מ"ר.

ה. בתא שטח 501 תתאפשר חזית מסחרית בקומת הקרקע. המסחר המותר יהיה בהתאם למופיע בסעיף ג.

ו. מיקומן הסופי של היחידות המסחריות, שטחי הציבור והלובאים בקומת הקרקע ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

6. יחידות דיור

<u>יח"ד - תא שטח 101A</u>

סה"כ יח"ד: 350

צפיפות נטו: 35 יח"ד לדונם

תתאפשר תוספת מספר יח"ד או הפחתתן, עד 20% מסך יח"ד המופיעות בטבלה, וללא תוספת זכויות בנייה עיקרי ושירות לשימוש המגורים. מספרן וגדלן ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
גודל ממוצע ברוטו של יח"ד : 118-176 מ"ר.
במגדל 2 (מעורב שימושים) לא יותרו ממ"דים ויינתן פתרון מיגון קומתי.

<u>יח"ד - תא שטח 102</u>
סה"כ יח"ד : 175
צפיפות נטו : 50 יח"ד לדונם
תתאפשר תוספת מספר יח"ד או הפחתתן, עד 20% מסך יח"ד המופיעות בטבלה, וללא תוספת זכויות בנייה עיקרי או שירות לשימוש המגורים. מספרן וגדלן ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
גודל ממוצע של יח"ד : 80 מ"ר עיקרי.
לא יותרו ממ"דים ויינתן פתרון מיגון קומתי
סה"כ יח"ד בתכנית : 525
צפיפות נטו בתכנית : 39 יח"ד לדונם
צפיפות ברוטו בתכנית : 26 יח"ד לדונם

7. חדרי מלון
תא שטח 101A –250.
תא שטח 102 – 250-350
סה"כ – 500-600 חדרי מלון
המלון בתא שטח 101A יהיה ברמת מלון "ארבע העונות" או כדוגמתו. הקריטריונים לאיפיון דרגה זו כמופיע בסעיף 14 א.
בשני תאי השטח, מספר החדרים ושטחם ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

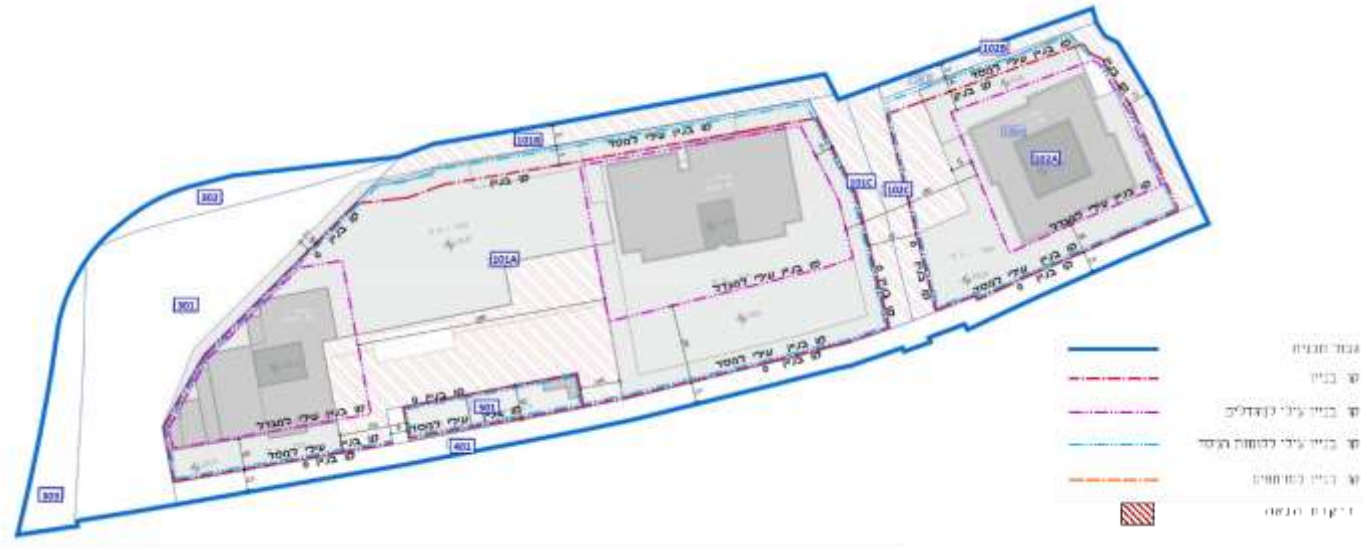
8. נתונים נפחיים
מגדל 1 (מערבי) – 39 קומות, גובה מקסימלי של 160 מ' מעפ"י
מגדל 2 (מרכזי) – 45 קומות, גובה מקסימלי של 180 מ' מעפ"י
מגדל 3 (מזרחי) – 35 קומות, גובה מקסימלי של 150 מ' מעפ"י
תותר הקמתן של קומת גלריה/יציע על פי הוראות החוק.

9. קווי בניין
כמפורט בתשריט ובנספח קווי הבניין.

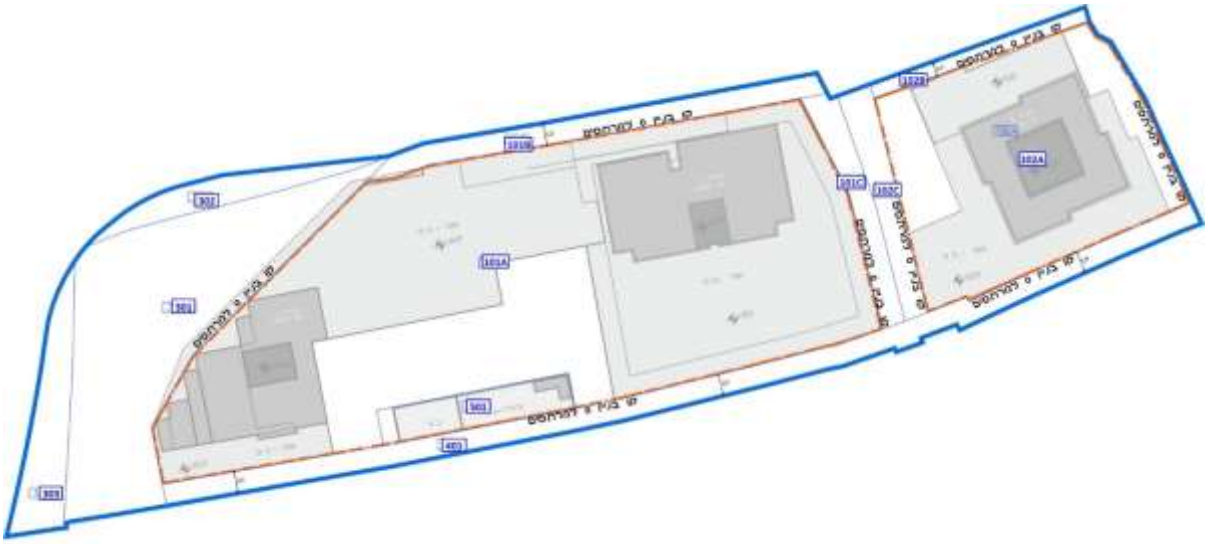
<u>קווי בניין תא שטח 101A :</u>
קו בניין צפון - 5 מ' צפון-עילי למגדל – 5 מ'
דרום- 0.00 מ'
מערב- 0.00 מ'
מזרח- 0.00 מ'
קו בניין עילי לקומות המסד – 0.00 מ' לכל הכיוונים
קו בניין עילי למגדל צפון – 5 מ'
דרום – 8 מ' למגדל 1, 25 מ' למגדל 2
תתאפשר הבלטת מרפסות ובליטה לכיוון הכיכר העירונית מעל הקומה השלישית של עד 2.8 מ', בתיאום ובאישור אגף נכסים. עומק הבליטה ייבחן במסגרת תכנית העיצוב
תתאפשר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין עילי של מגדל .

<u>קווי בניין מגרש 102 :</u>
קו בניין צפון - 4 מ'
דרום – 0.00 מ'
מערב – 0.00 מ'

מזרח – 5 מ'
קו בניין עילי לקומות מסד – 0.00 לכל הכיוונים
קו בניין עילי למגדל צפון – 9 מ'
דרום – 8 מ'
מערב – 16-22 מ'
מזרח – 5 מ'
קו בניין 0 לקומות מרתף, כמסומן בנספח קווי הבניין.



נספח קווי בניין בקומת הקרקע ומעליה



נספח קווי בניין לקומות המרתף

10. גובה קומות

גובה הקומות הטיפוסיות, מעל מפלס הכניסה ומתחתיו, ייקבע בהתאם למדיניות הועדה המקומית, למעט בקומת הקרקע וקומות המסד בהן יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים.
ניתן יהיה לשלב במגדלים קומות החורגות מהמדיניות העירונית כל עוד נשמר הגובה הכולל.
גובה הקומות הסופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי בכפוף לפרמטרים הבאים: שימושים, הנדסיים, עיצוביים וכיו"ב.

11. פירוט יעודים/שימושים

שימושים	שטח קרקע	% מהתכנית	סה"כ
מגורים ותיירות	13,465	65.96%	73.42%
שטח פרטי פתוח	1,523	7.46%	
דרך מוצעת	1,361	6.67%	26.58%
כיכר עירונית	3,623	17.75%	
מבנים ומוסדות ציבור	441	2.16%	

<u>א. מגורים ותיירות</u>
שימושים מעל הקרקע: מלונאות, מגורים, מסחר 1 ומסחר 2, שימושים נלווים, שטחי בידור ופנאי, אולמות כנסים ואירועים, בריכות שחיה פרטיות וציבוריות פנימיות וחיצוניות, מסעדות, מתחמי ספא, חדרי כושר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים ציבוריים לצרכי תרבות ושטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.
שימושים מתחת לקרקע: כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון. כמו כן יותרו: שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, שטחים תפעוליים, תשתיות, שטחי תמך ושטחי שירות לטובת שימושי המלונאות, המגורים והמסחר.

<u>ב. שטח פרטי פתוח</u>
שימושים: א. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, אלמנטים של הצללה, מערכות ישיבה חיצוניות לטובת המסחר, גינון ונטיעות, אלמנטים עיצוביים, וכיוצא בזה.
ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
ג. מתקנים טכניים עיליים ותת קרקעיים, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר, כפי שיתואם בתכנית העיצוב.
ד. רחבות כיבוי אש.

<u>ג. דרך מוצעת</u>
שימושים: מסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, מצללות וכדו'. קווי ומתקני תשתית. תותר הקמת רחבה לכיבוי אש.

<u>ד. כיכר עירונית</u>
שימושים: א. שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים.
ב. משטחים לתנועה, שהייה, בילוי ונופש של הולכי רגל ואופניים.
ג. ריהוט גן ורחוב לרבות פסלים, ספסלים, מצללות, אלמנטי מים, מערכות ישיבה לטובת המסחר בתא שטח 101. מיקומם ייקבע במסגרת תכנית העיצוב, ולאחר אישור אגף נכסים.
ד. מתקנים טכניים תת קרקעיים ועיליים, תשתיות תת קרקעיות ומתקני תשתית, לרבות קו השפד"ן המוגן ברצועה ברוחב של 15 מ', כמופיע בתשריט.
ה. לא יותר מעבר כלי רכב למעט מעבר רכב חרום, הצלה ותחזוקה ורחבות כיבוי אש.

<u>ה. מבנים ומוסדות ציבור</u>
שימושים: בכל המפלסים שימושים לצרכי תרבות, קהילה, חינוך, ספורט ורווחה וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית צ', מסחר ושאר שימושים בעלי אופי מושך קהל המתאים לתמהיל השימושים הכללי בפרוייקט ולמיקום המבנה. השימוש הסופי של המבנה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ובתיאום עם היזם.
מתחת למפלס הקרקע: חניה לכלל השימושים המפורטים בתכנית, מתקנים טכניים, מחסנים.

12. שטחים ציבורים בנויים

א. בתא שטח 101A ייבנו 5300 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע לצרכי תרבות, קהילה, חינוך, ספורט ורווחה וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית צ', מסחר ושאר שימושים בעלי אופי מושך קהל המתאים לתמהיל השימושים הייחודי בפרוייקט ולמיקום בשטח. שטחים אלו ימוקמו בקומות המסד לאורך מעבר אוירבך, עם גישה מקומת הקרקע. המיקום סופי של השטח הציבורי הבנוי ייקבע

בתכנית העיצוב האדריכלי.
ב. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה על פי התקן ובמפלס קומת המרתף העליונה ובמיקום שיוסכם בתכנית העיצוב לטובת השימוש הציבורי. תקן החניה לדו גלגלי יהווה תקן מינימום.
ג. לשטחים אלו יתווספו שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים הציבוריים הבנויים.
ד. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 20% מהשטח הציבורי.
ה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.
ו. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ייבנו בקומת הקרקע וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב, בהיקף שלא יעלה על 450 מ"ר. בשטח זה תינתן אפשרות למסחר. המיקום והשטח הסופי ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.
ז. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
ח. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
ט. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים ככל הניתן, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.
י. גובה קומות המסד ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. ניתן יהיה לקבוע גובה כל קומה בשטחים הציבוריים בהתאם לצרכים, וזאת בסך גובה המסד בלבד.
יא. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.
יב. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.
יג. ככל הניתן תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.
יד. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים ציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).
מיקום השטחים הציבוריים יקבע כך שלא תחול עליהם מגבלות כגון קרבה לכניסה/יציאה מחניון, מגבלות רעש, פליטות אוויר וכד', וזאת לפי דרישות גורמי העירייה הרלוונטיים.

13. זיקות הנאה

א. תא שטח A101 : תינתן זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל בכל שטח הקולונדה לחזית הצפונית ברוחב מינימלי של 5 מ', בהמשך רחוב ניצנה ברוחב מינימלי של 10 מ' ובכל השטח שאינו מבונה בכיכר הפנימית, כולל המשך רחוב רוחמה, למעט רמפת הירידה לחניה ופתחי אוורור. המשך רחוב ניצנה יאפשר מעבר רציף עד לדופן המסילה. המשך רחוב רוחמה יאפשר מעבר עד לכיכר העירונית.
ב. תינתן זיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע לטובת נגישות לחניה בתא שטח 501.
ג. תא שטח 102 תינתן זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל בכל שטח הקולונדה לחזית הצפונית ברוחב 4 מ', בסמטת אשקלון ברוחב 5 מ' ובכל השטח שאינו מבונה לכיוון מעבר אוירבך. באזור זה תפותח כיכר פעילה לטובת הציבור.
ד. בתאי שטח B101, C101 ו-D101 תינתן זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל לטובת הציבור מעל הקרקע. בתת הקרקע תינתן זיקת הנאה לעירייה לצורך מעבר תשתיות.
ה. כלל זיקות הנאה יפותחו בהמשך ובאופן רציף לשאר המרחבים הפתוחים בתכנית.
ו. פיתוח השטח במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ז. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך, למעט באזור הכיכר הפנימית בתא שטח 101A. חומר הריצוף באזור זה ייקבע בתיאום עם העירייה בתכנית העיצוב.

ח. באזורים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי המשמשים כמדרכה בהיקף הפרוייקט לא יותרו פתחים להכנסת אוויר.
ט. בשטחים אלו תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה לכיוון השפ"פ, תוך שמירה על מעבר רציף להולכי רגל. המיקום הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.
י. יותר מעבר רכב חירום בלבד.
יא. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, ותירשם בגינם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
יב. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא.
יג. מיקומן ושטחן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

14. מלונאות

א. הבטחת השימוש המלונאי בתא שטח 101A:
1. בתא שטח זה יוקם מלון ברמה הגבוהה ביותר כדוגמת מלונות רשת "ארבע העונות" (Four Seasons Resorts and Hotels).
2. שטח חדר מלון נטו לא יפחת מ-40 מ"ר. סה"כ השטחים על קרקעיים חלקי מספר חדרי המלון לא יפחת מ-110 מ"ר ברוטו.
3. מספר החדרים ושטחם ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב אדריכלי.

ב. השימוש המלונאי בתא שטח 102:
1. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון תיירותי של משרד התיירות כפי שיהיו תקפים באותה העת.
2. מספרי חדרי המלון וגודלם ייקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב ו/או ההיתר.

15. עיצוב אדריכלי

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופתוח אדריכלי בתחום התכנית באישור הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בנייה.

ב. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים:
1. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב.
2. מיקומם הסופי של המגדלים בתחום קווי הבניין המוצעים בתכנית ותכסית קומה טיפוסית.
3. מספר קומות המסד.
4. מספר יחידות הדיור והיחידות המלונאיות, התמהיל ושטחן.
5. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי איוורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
6. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח של המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, יפורטו מפלסי קומות המרתף, ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של המבנים בתכנית.
7. סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית ומיקומן הסופי.
8. הצגת הפתרונות העקרוניים לגבי בנייה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.
9. המלצות למיתון רוחות של יועץ סביבה יבואו לידי ביטוי מפורט.
10. תכניות מרתפים המפרטות מערכת אוורור.

11. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
12. תכנית נטיעות במרחב הפרטי והציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים, פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים ע"י עיריית תל אביב-יפו, הגדרת גודל העץ ועיצובו, פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח, שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע ותכנון מערכת השקייה המשלבת את עיבוי מי המזגנים. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.
13. בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית (ובכלל זה מסד), בחזיתות הקרקע המסחריות, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.
14. קומות הקרקע - עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות סמוכות
15. תכנית העיצוב תתייחס לעקרונות הפיתוח הבאים:

א. קישוריות – הפרוייקט יפותח כך שיתאפשר מעבר נוח בין כל קצותיו, ובכלל זה מרח' אילת לכיוון פארק המסילה דרך מעבר אוירבך ומסמטת שלוש הממשיכה כדופן לפארק המסילה לכיוון הכיכר המערבית ולים.
ב. מדרג שטחים פתוחים עפ"י רמת החשיפה, המיקום והשימושים.
ג. כיכר עירונית – פיתוח כיכר שוקקת חיים ובעלת מגוון שימושים לישיבה, שהייה ואירועים מיוחדים לאורך כל שעות היום. הפניית חזיתות מסחריות לכיכר והצבת אלמנטי משחק וישיבה. הצבת פסל אייקוני שיהווה נקודת ציון עירונית בפינה הדרום מערבית.
ד. כיכר אוירבך – כיכר פעילה המהווה נקודת המעבר לכיוון מנשייה ע"י גשר מעל תוואי הרק"ל. הכיכר תפולס כך שתתאפשר גישה נוחה הן מהמבנה בתא שטח A101 והן מתא שטח 102, ללא מדרגות. כמו כן, יתאפשר מעבר רציף בין הקולונדות בשני תאי השטח דרך הכיכר.
ה. מעבר אוירבך – פיתוח מעבר צר בחלקו הקרוב לרח' אילת כדי ליצור המשכיות לרחוב הקיים. תוספת אלמנטים "משחקיים" ואומנותיים לקירוי. חזיתות מסחריות פעילות לכיוון המעבר.
ו. חומריות – שימוש בחומרים מקומיים, צורניות וטקסטורות ששואבים השראה מהסביבה.
ז. נטיעות – שימוש בצמחייה מקומית ים תיכונית תוך התייחסות לקרבה לים. נטיעת עצים נותני צל.

17. תחבורה, תנועה, תשתיות:

א. בתכנית מתוכננת הפקעה ברוחב 5 מ' לאורך רח' אילת לצורך הרחבת מדרכות והעברת תשתיות.
ב. המתחם גובל בחלקו הצפוני עם קו הרק"ל האדום. תקן החניה יהיה תקן מקסימום ובהתאם לתקן התקף עבור מרכז העיר לאזור בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית ומתע"ן.
תקן החניות למגורים לפי חישוב של 0.5 מק' חניה ליח"ד
תקן החניה עבור מלונאות יהיה 1:8 חדרי מלון. תקן עבור מסחר ועבור שטחים ציבוריים מבונים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימוש. עבור מסחר- תקן 1:50.
תקן עבור אופנועים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
תקן עבור אופניים יהיה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
ג. תותר הקמת עד 5 קומות מרתף.
ד. מתוך סך החניות במרתף, לפחות 10% ממקומות החניה יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי.
המספר הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב כפוף לחוו"ד אגף התנועה.
ה. במסגרת תכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית.
ו. ירידה למרתפים:
תא שטח 101A – יותרו 2 גישות לרמפות ירידה לחניון: רמפת ירידה לחצר משק בחלקו המזרחי של תא השטח ורמפת ירידה לרכב פרטי בחלקו המרכזי. הגישה לרמפה זו תתבצע מרחוב אילת כהמשך לרחוב רוחמה, לתוך הכיכר הפנימית. תותר כניסת אוטובוסים לכיכר זו. תא שטח 102 –

תוקם רמפת ירידה עצמאית לחניון לרכב פרטי ותפעולי מרחוב אילת.
מיקומן הסופי של הרמפות ייקבע בעת עריכת תכנית עיצוב אדריכלי, כפוף לחוו"ד אגף התנועה

18. איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):
לתכנית התקבלו הנחיות מהיחידה הסביבתית ואגף אדריכל העיר (בניה ירוקה ותכנון בר קיימא). להלן הדו"חות שיש לערוך וממצאיהם:

א. זיהום קרקע – נדרש סקר היסטורי ותכנית דיגום ככל שתידרש שיאושרו ע"י המשרד להגנ"ס. האישור הינו תנאי להפקדת התכנית.

ב. דו"ח הידרולוגי, מי תהום ונגר עילי – לתכנית הוכן דו"ח הידרולוגי. עיקר ממצאיו:
1. יש להשאיר כ- 15% משטח תאי השטח הפרטיים (כולל בייעוד שפ"פ) נקיים מבינוי מעל ומתחת לקרקע. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים.
2. חישוב השטח הדרוש ייעשה עבור מגרש 101, הכולל את תאי שטח A101, B101, C101 ו- D101 ועבור תא שטח 102.
3. ניהול מי הנגר באתר יתוכנן באופן מפורט בהתאם להנחיות תמ"א 1 ועיריית תל אביב-יפו התקפות בעת קבלת היתר הבניה.
4. יש לקבל את אישור רשות המים לתכנון ניהול הנגר באתר.
5. לצורך מתן היתר הבניה יש לערוך חוות דעת הידרולוגית לניהול מי נגר עילי המבוססת על דו"ח חקירת קרקע.
6. בתאי שטח A101 ו-102 יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהיה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרשים, על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

ג. אסבסט – יש לבצע סקר אסבסט לעת הוצאת היתר בניה.

ד. אקוסטיקה – חוות הדעת תתייחס לרעש ממקורות מכאניים המשפיעים על הפרוייקט וסביבתו ומקורות הרעש מחוץ לגבולות התכנית המשפיעים על התכנית. בנוסף, תתייחס חוות הדעת לרעש תחבורה כולל השפעות מהרכבת הקלה והרעידות, בחינת השפעת התכנון המוצע על שטחי הציבור, והשפעת מבני הציבור על המגורים.

ה. איכות אוויר – יש להתייחס למקורות הפליטה הצפויים משטח הפרוייקט והטיפול בהם. פליטת אוויר (מגנרטור לשעת חירום ושטחי מסחר) תהיה לגג המבנה הגבוה, בגובה 2 מ' מעל מעקה הגג או הגג העליון.

ו. מיקרו אקלים -
נעשתה בדיקת מיקרו-אקלים בנושאי צל ומשטר רוחות שאושרה ע"י אדריכל העיר. עיקר ממצאיה:
1. קרינת שמש והצללה:
- כל הגגות זוכים לזכויות שמש מלאות.
- רוב חזיתות המבנים מדרום ודרום-מערב לפרויקט (נווה צדק) זוכות לחשיפת קרינה מספקת במצב הקיים ובתוספת התכנית המוצעת. עבור החזיתות שאינן זוכות לזכויות מלאות השפעת הבינוי היא נמוכה ואינה עולה על 10%.
- שטח ציבורי פתוח המושפע ממניפת הצל של הפרוייקט הינו חוף ציבורי מצפון-מערב, אשר זוכה לחשיפה מספקת לפי דרישות ת"י 5281.

2. רוחות:
- כיווני הרוח הדומיננטיים באתר הם מכיוון דרום מזרח, צפון מערב ודרום מערב.
- קיימת השפעה משמעותית על קרבת המתחם לים, עקרב רוחות מערביות והבניה הנמוכה והספורדית מכיוון זה.
- ניתוח תוצאות הבדיקה מציג עמידה בקריטריון לנוחות ובטיחות, עבור רוחות במהירות הגבוהה מ-6 מ/ש. בגגות קומות המסד העליונות מתקבלת חריגה מקריטריונים לנוחות ובטיחות, יבוצע תכנון מתקדם לאזורים אלו, לעמידה בדרישות.

ז. אנרגיה - במסגרת התכנית יוכן סקר אנרגיה הכולל סימולציה לקרינה אלקטרומגנטית משטח הפרוייקט ומתקני חשמל סמוכים והנחיות למיגון מקרינה זו במידת הצורך. סקר זה יהיה תנאי להפקדת התכנית. על פי ממצאי הסקר תחול חובת ייצור אנרגיה וכן יותקנו פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש.

ח. טיפול בחומרי חפירה ומילוי – התייחסות כמשאב. ניצול חוזר מירבי של עודפי עפר לשימושים שונים כגון מילוי, שימוש לאגרגט ומצעים וכו'.

ט. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות לרבות מטרדי רעש ורעידות, זיהום אוויר בדגש על כלי צמ"ה – חפירה, קידוח, ציוד בנייה, וכן של תנועת המשאיות לאתר הבניה וממנו.

19. עצים בוגרים ונטיעות

א. לתכנית הוכן סקר עצים כנדרש.
עצים לשימור – 4 עצים בקצה המזרחי של רח' אילת, 4 עצים בקצה הצפון מזרחי של תא שטח 102 ומקבץ בקצה המערבי של הרחוב, באזור הכיכר העירונית.
שאר העצים בתחום התכנית לעקירה.

ב. יש לתאם את נטיעות העצים בתכנית עיצוב אדריכלי ולתכנן בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית.

ג. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, תוך שיקול דעת לעניין הקרבה לים, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.

ד. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

ה. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות

ו. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף.

ז. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' עומק אדמת גינון נטו מעל המרתפים.

ח. העצים יגודלו במשתלה עפ"י הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

ט. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

י. בית גידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

יא. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה.

יב. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר ימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.

יג. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.

יד. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

20. התייעצות עם הציבור

בהתאם להחלטת תת הוועדה לשיתוף הציבור מתאריך 1.11.20, התכנית תוצג לציבור לאחר הצגתה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	1200	963
	מ"ר		129,700
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות		עד 45
	מטר		עד 180 מ' מעל פני הים
תכסית			תא שטח 101A – 85% תא שטח 102 – 80% תא שטח 501 – 95%
מקומות חניה			676 פרטי+34 נכים

זמן ביצוע: שוטף

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים:

א. הבטחת הקמת השימוש המלונאי הייחודי כדוגמת מלון "ארבע עונות" והשטחים המיועדים לו. הבטחת השימוש המלונאי הנוסף והשטחים המיועדים לו.
ב. הוראות התכנית יכללו מנגנון לקביעת תמהיל גודל היחידות המלונאיות.
ג. השלמת תיאום נספח תנועה עם אגף התנועה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון פתוח לציבור.
ד. תיאום שטחי מסחר מינימליים ומקסימליים שיותרו. יש להוסיף התייחסות לאפשרות לבתי אוכל.
ה. השלמת תיאום הוראות בנייה ירוקה, תכנון בר-קיימא והגנת הסביבה עם גורמי העירייה הרלוונטיים.
ו. תיאום תמהיל יח"ד עם היח' לתכנון אסטרטגי. בכל אופן, מספר יחידות הדיור וגודלן לא ישנה את סך זכויות הבנייה למגורים.
ז. לא תתאפשר תוספת קומות או תוספת גובה מעבר למבוקש.
ח. השלמת תיאום משפטי לעניין הקמת השטח הציבורי במגרש הציבורי.
ט. השלמת תיאום הוראות התכנית לשטח הציבורי הבנוי ולמגרש הציבורי עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים. תבחן האפשרות להרחבת המגרש הציבורי והבניין הציבורי לפי חוות דעת אגף מבני ציבור. כמו כן יש להשלים תיאום השימושים שיתאפשרו. בשטח הציבורי הבנוי יש לאפשר שימושים ציבוריים מגוונים בהתאם להגדרתם בתכנית המתאר.
י. לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה עבור ארקדות, קולונדות, מעברים אחרים, קירוי או הצללות בזיקות הנאה וכד'.
יא. סיכום ההקצאות והתועלות הציבוריות הכלולות בתכנית.
יב. השלמת תיאום תחום איחוד וחלוקה עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
יג. קידום הסכמים והתחייבויות לפי הנחיות אגף נכסים.
יד. חתימה על כתב שיפוי.
טו. התאמה ועמידה בתקנות משרד התיירות.
טז. הצגת תיאום הנדסי לתכנון.
יז. תיאום סט מסמכים מלא מול גורמי העירייה השונים.

בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים:

יח. הבטחת הקמת השימוש המלונאי הייחודי כדוגמת מלון "ארבע עונות" והשטחים המיועדים לו. הבטחת השימוש המלונאי הנוסף והשטחים המיועדים לו.

יט. הוראות התכנית יכללו מנגנון לקביעת תמהיל גודל היחידות המלונאיות.

כ. השלמת תיאום נספח תנועה עם אגף התנועה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון פתוח לציבור.

כא. תיאום שטחי מסחר מינימליים ומקסימליים שיותרו. יש להוסיף התייחסות לאפשרות לבתי אוכל.

כב. השלמת תיאום הוראות בנייה ירוקה, תכנון בר-קיימא והגנת הסביבה עם גורמי העירייה הרלוונטיים.

כג. תיאום תמהיל יח"ד עם היח' לתכנון אסטרטגי. בכל אופן, מספר יחידות הדיור וגודלן לא ישנה את סך זכויות הבנייה למגורים.

כד. לא תתאפשר תוספת קומות או תוספת גובה מעבר למבוקש.

כה. השלמת תיאום הוראות התכנית לשטח הציבורי הבנוי ולמגרש הציבורי עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים. תבחן האפשרות להרחבת המגרש הציבורי והבניין הציבורי לפי חוות דעת אגף מבני ציבור. כמו כן יש להשלים תיאום השימושים שיתאפשרו. בשטח הציבורי הבנוי יש לאפשר שימושים ציבוריים מגוונים בהתאם להגדרתם בתכנית המתאר.

כו. לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה עבור ארקדות, קולונדות, מעברים אחרים, קירוי או הצללות בזיקות הנאה וכד'.

כז. סיכום ההקצאות והתועלות הציבוריות הכלולות בתכנית.

כח. השלמת תיאום תחום איחוד וחלוקה עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

כט. קידום הסכמים והתחייבויות לפי הנחיות אגף נכסים.

ל. חתימה על כתב שיפוי.

לא. התאמה ועמידה בתקנות משרד התיירות.

לב. הצגת תיאום הנדסי לתכנון.

לג. תיאום סט מסמכים מלא מול גורמי העירייה השונים.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:
דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו, פרישמן 46, אסתר המלכה 3.
מיקום:
דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו : גוש 7111, חלקה *104*.
פרישמן 46, אסתר המלכה 3 : גוש 7091 , חלקה 203 .

דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו

פרישמן 46, אסתר המלכה 3

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7111			*104*	
7091			203	

שטח התכנית :
דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו : *742* מ"ר.
פרישמן 46, אסתר המלכה 3 : *2,634* מ"ר.

מתכנן: ***יסקי מור סיון אדריכלים***

יזם: ***אלי זמיר***

בעלות:
פרישמן 46- אלי זמיר
דיזינגוף 10- פרטיים : אוקס דורה, אוקס נחמן

מצב השטח בפועל :
דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו :
בנין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חשופה בקרן הרחובות דיזנגוף 10 ויוסף אליהו 1 . הבניין סיים את עבודות השימור בשנת 2020.
הבניין הוקם בשנת 1936 בסגנון הבינלאומי וסווג בתכנית השימור כמבנה עם הגבלות מחמירות.

למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור.
סטטוס : הסתיימו עבודות שימור לפי היתר מס' 17-0312 והתקבל אישור גמר ב-7/2020.

פרישמן 46, אסתר המלכה 3 :
מגדל מגורים חדש בן 29 קומות (בסה"כ) מעל קומת קרקע הידוע בשם מגדל פרישמן, נמצא ברובע 3 במרכז תל אביב ומהווה מתחם שמוקף ברחובות משלושת עבריו מצפון לכיכר צינה דיזינגוף.

מדיניות קיימת:
לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים :
דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו :
תכניות תקפות: 2650 ב', תת"ל/ 102 - קו מטרוM2 , משמ/121 - שינוי משבצות חקלאיות (29/07/1990), 58, 180

יעוד קיים: ***אזור מגורים א' (לפי תכנית 180)***
שטח המגרש: ***742 מ"ר***

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם *430.96* מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מחודש אוקטובר 2019 המבוסס על שומה מתאריך *03/01/2019* , לשווי קרקע *28,5000 ₪ למ"ר.*

בתוכנית זו מבוקש להעביר 162.21 מ"ר מיתרת השטחים במבנה כפי שמצוין בסעיף 8.1 של הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 03/01/2019 .

בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מהמבנה ברחוב דיזנגוף 10 מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תמריץ של 15% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה השביעית, השמינית והתשיעית.

לאחר ניוד הזכויות המבוקש בתכנית זו יוותרו במגרש המוסר 268.75 מ"ר.

פרישמן 46, אסתר המלכה 3 :
תכניות תקפות : תא/2220/א, 3616א', 3916
יעוד קיים : מגורים ד'
שטח המגרש: *2,634* מ"ר.

זכויות בניה: סה"כ שטח הבניה המותר למגורים הוא **33,265** מ"ר , מתוכם :

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה מכוח תכנית תא/2220/א :	10,080. מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה מכוח תכנית 3916 : (שטח למרפסות)	1,010 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה מכוח תכנית 2650 ב' :	750 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי :	11,840 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס הכניסה :	7,525 מ"ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה :	13,900 מ"ר

גובה : *104* מ' (עם אפשרות להגבהת חדר מכונות למעלית לגובה של 106 מ').

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור
בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ *162.212* מ"ר עיקרי בייעוד *מגורים א'* מהמגרש המוסר.
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך *03/01/2019* ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך *03/04/2019*, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד *מגורים א'* במגרש המוסר שווים ל- *2.76699* מ"ר ביעוד *מגורים ד'* במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ***דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו*** למגרש המקבל ברחוב ***פרישמן 46, אסתר המלכה 3.***
   1.1 מחיקת *162.212* מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ***דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו*** .
   1.2 תוספת *448.84* מ"ר עיקרי במגרש מקבל עבור הגדלת מרפסות במסגרת קורות קיימות ותוספת מרפסות חדשות בהתאם לקיים.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב ***דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו*** בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו	***פרישמן 46, אסתר המלכה 3***	***דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו***	***פרישמן 46, אסתר המלכה 3***
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך *03/01/2019*	11,840 עיקרי + 21,425 שירות ומתוחם 13,900 בתת הקרקע	הפחתה של *162.212* מ"ר עיקרי.	תוספת של *448.84* מ"ר עיקרי למרפסות
מספר יח"ד		כקיים	120	ללא שינוי	ללא שינוי
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	כקיים	ל"ר	ל"ר	ל"ר
גובה	קומות	כקיים	ק"ק + 26 קומות + 2 קומות גג = 29 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי
קווי בניין	מ'	כקיים	ל"ר	ללא שינוי	ל"ר
חניה		כקיים	ל"ר	ללא שינוי	ל"ר

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים להפקדת התכנית:

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

ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

2. רישום הערה:

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

זמן ביצוע:

כ-10 שנים מיום אישור התוכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0880112	שם התכנית תא/מק/4971 - ניוד זכויות מדיזנגוף 10 לפרישמן 46, תל אביב יפו	מגיש התכנית זמיר אלי	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכניות כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
המבנה בהתב דיזנגוף 10 מלון יוסף אליהו ב.ר.ן מבנה לשימור בתנאים המפורטים על פי תוכנית השימור המאושרת תא/2650ב'. מטרת התוכנית היא לעדכן שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות חעברת זכויות בניה מהמבנה לשימור בהנחיות מתמ"מ ע"פ תוכנית השימור במרכז בתחב' דיזנגוף 10, מיית יוסף אליהו ומבוצעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. תוספת הזכויות במבנה במגרש המקבל תיעוד להוספת שטחים עיקריים עבור הגדלת והוספת מרפסות במסגרת הוראות קיימות. בתוכנית נקבעת מרעבים סך הכל 162.212 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים א' מהמגרש המקבל בדיזנגוף 10 מיית יוסף אליהו.	62 א.(ג) חוק התכ"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

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

הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	ייחוס השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה שעיף 5.4	**המגרש המקבל - מתחם תכנון 301 – תצפון חישן ומרכז העיר - אזור מגורים בבניה עירונית עם ציר מעורב וחזית מסחרית**	ליר	ליר
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור	**סימון המתחמים לפי אחד ומשמעי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: המגרש המקבל - מרקם בנוי לשימור**	**שעיף 5.3.3 – מרקם בנוי לשימור**	ליר תכנית חינה תכנית לגיוד זכויות לפי תכנית השימור העירונית 2650 בי ואינה מוסיפה רחיק.
קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג)	ליר	ליר	ליר
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)	**לפי תשריט אזורי חיעוד: המגרש המקבל - אזור מגוריים בבניה עירונית עם ציר מעורב וחזית מסחרית**	ליר	ליר חשימושים לשטחים המגוריים הינם להגדלת מרפסות בהתאם לתכניות התקפות ובהתאמה למקבץ שימושים תראשיים.

	קביעת שטחי בניית העולים על תרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היישוב.	**לפי תשריט אזורי היישוב:** **המגרש המקבל** - אזור מגורים בבנית עירונית עם ציר מערב ותוית מסחרית **סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	חבנייין נבנה לפי תכנית תקפה מסי 2220 אי המאפשרת רחייק גדול יותר מהמותר בתכנית המתאר. תואם מוספות זכויות לשטחי בנית מגיוד זכויות מבניין לשימור מדיונגוף 10 על פי תכנית השימור תא/2650ב'.
	סעיף 3.3.1.4 (ג) בתכנית המגידית זכויות מסבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רחייק העולה על חרחייק המירבי ובלבד שסך הזכויות מעבר לרחייק המרבי לא יעלה על תוספות זכויות הבניה המוקנות בגין גיוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.		
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	**מבנה או אתר לשימור:** המגרש המוסר ברחי דיזנגוף 10 חינו בגין לשימור לפי תכנית תא/2650 ב'	סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות תכנית נושאית קודמת (תכנית השימור תא/2650ב') בתכנית המפורטת החדשה. סעיף 4.3.1 + 4.3.3	תואם העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהנבלות מחמירות ברחי דיזנגוף 10 למגרש מקבל בפרישמן 46 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנה לשימור בהנבלות מחמירות

חוות דעת ותתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות הועדה המקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמשמעו בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרשלי, אדרי	014841517		24.3.2021

תיעוץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438926-9		22.3.2021

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

חו"ד צוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

לאשר את הפקדת התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

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

ד. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

ה. בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מהמבנה ברחוב דיזנגוף 10 מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תמריץ של 15% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד (64.64 מ"ר), המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה השביעית, השמינית והתשיעית.

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

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 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הפקדת התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

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

ח. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

ט. לאשר תמריץ של 15% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד (64.64 מ"ר), המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה השביעית, השמינית והתשיעית.

י. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.

יא. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל

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

מדיניות תכנון - רצועת חוף מרכז ת"א
בין רח' גורדון בצפון ורח' יוסף גונדר בדרום
מתחמים חופיים 301ב',501ב',502ב'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

כתובות:
הירקון 1-115 (אי זוגיים בלבד, דופן מערבית), הרברט סמואל 2-114.
פרישמן 1-4, טרומפלדור 1-6, הירדן 1-6, אלנבי 1-6,8,10, יונה הנביא 1-10, גאולה 1-8, הרב קוק 1-6, אהרונסון 10א-1, זרובבל 1-6, עזרא הסופר 1-8, נחמיה 1-10, דניאל 1-11, כרמלית 2.

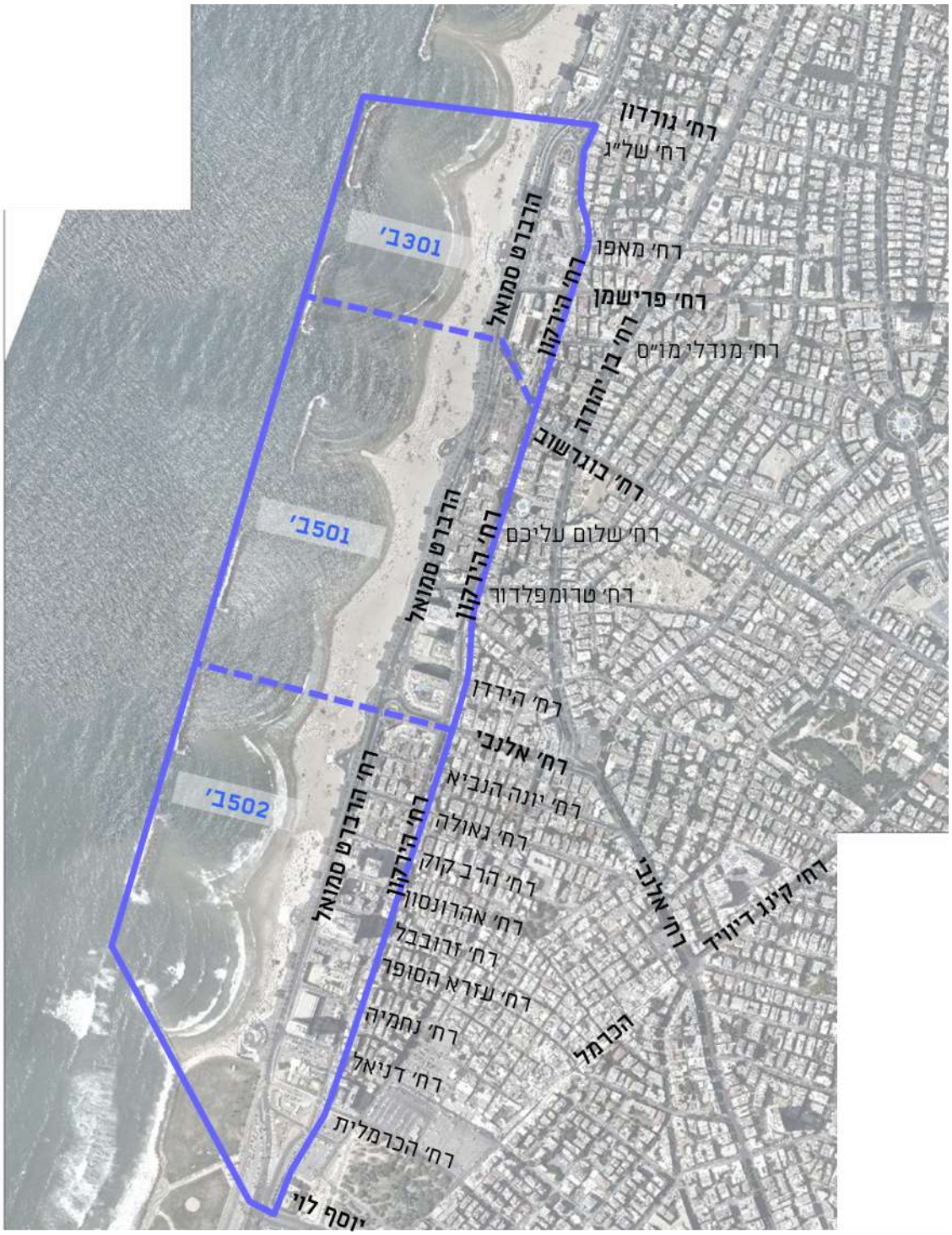
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	1-16,21-30,34-36,107-113, 115-116,120,122-123	
6916	מוסדר	חלק	39-42,50,100,102,104,106, 112-114,118-120,122,125,127	101,103,105
7229	מוסדר	חלק	1-4,29-30,35-38,55-56,58, 82, 84-89,91,95,96-97,104,108, 111-112,116,120-121	93
7002	מוסדר	חלק		3,13
7407	מוסדר	חלק		1,3
7406	מוסדר	חלק		1,2,5,50
6967		חלק	10	14,15
6905		חלק	2-6, 9, 12, 44-47, 75, 80-85, 87, 91-93,103-104, 106-107, 110	88
6907		חלק	1-11, 13-15, 126, 128, 130, 160-161	137
6909		חלק	1, 90-93, 107-110, 117, 119-120, 122	88
7404		חלק	1	4
7405		חלק	1, 5	4
7406		חלק		1, 5

מתכנן: מח' תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה. בשיתוף אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עירייה + פרטיים



מפה 1 - מפת התמצאות

א. <u>תיאור המצב קיים:</u>

מרחב חוף הים במרכז העיר ת"א - מרח' גורדון בצפון עד רח' יוסף גונדר בדרום - מורכב מרצועות אורך (ראה מפה 2):

1. חוף הים

- המרחב החולי, בו מתקיימת פעילות פנאי ונופש. במקום ניתנים שירותי חוף שונים, והוא כולל חופים מוכרזים – חוף אביב, חוף ירושלים, חוף בוגרשוב, חוף פרישמן, חוף גורדון.
- בחוף מתקיימת פעילות לפי הוראות תכנית המתאר לאזור הייעוד חוף הים (תא/5000 סעיף 3.6.4).
- בינוי קיים בדופן המערבית של החוף, לאורך הטיילת ובמשולב איתה כחלק מפיתוח הטיילת. הוא כולל שירותי חוף ומסחר שמתאפשר לפי תב"ע מאושרת לשירותי חוף תא/3484.

2. טיילת החוף

- הוקמה מחדש לפני מספר שנים, בהתאמה להוראות תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.6.8), ולפי תכנית עיצוב מאושרת תאע/3484.
- כוללת טיילת עילית עם מצללות, מדרגות ישיבה ו'גבעות' תצפית, מעל מוקדי פעילות שירות ומסחר שפונים לחוף הים.
- שביל אופניים מלווה את הטיילת לכל אורכה מצידה המזרחי, לאורך רחוב הרברט סמואל.

3. רחוב הרברט סמואל

- רחוב הים שלאורך טיילת מרכז העיר, שנמשך מרח' גורדון בצפון ועד רח' יוסף גונדר בדרום. דרך עורקית עירונית לפי תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.8.2ד').
- לאורכו מתאפשרת תנועת רכב חד סטרית מצפון לדרום - שני נתיבים מצפון עד רח' טרומפלדור, ומשם שלושה נתיבים דרומה שממשיכים לאורך גן צ'ארלס קלור (רחוב קויפמן). לכל אורכו מלווה את הרחוב ממזרח דרך שירות, עם נתיב חניה/שניים.
- הדופן המזרחית בנויה ברובה, עם ארקדה מלווה באופן חלקי וללא עיצוב מחייב, לעיתים מוגבהת מדרך השירות. החזיתות פעילות בחלקן בלבד, בשימושים שונים בדגש על מסחר מסוגים שונים.

4. רצועת הבינוי

- המגרשים בנויים ברובם, בבניינים בקני מידה שונים, מתקופות שונות ובמצב תחזוקתי שונה. חלקם בנייני דירות ותיקים בני מספר קומות, חלקם מבנים גדולים וחדישים יותר הכוללים גם בנייה לגובה. חלק מהמגרשים פנויים ומשמשים לחנייה. השימושים מעורבים וכוללים בעיקר מגורים ומלונאות. מסחר מתקיים באופן חלקי בקומות הקרקע.
- רצועה זו עוברת תהליך התחדשות וצמיחה - מתוך כוונה לקדם את התיירות בעיר, ולפתח את רצועת החוף, הרחובות המחברים את העיר לים וחזית הים עצמה כמרחב ציבורי איכותי לצרכי פנאי ונופש.
- תכנית המתאר מגדירה את רצועת הבינוי בייעוד מגורים בבניה רבת קומות (תא/5000 סעיף 3.2.5), מוטה למלונאות (תא/5000 סעיף 3.7.2), ובעלת חזיתות מסחריות (תא/5000 סעיף 3.4.3).

5. רחוב הירקון

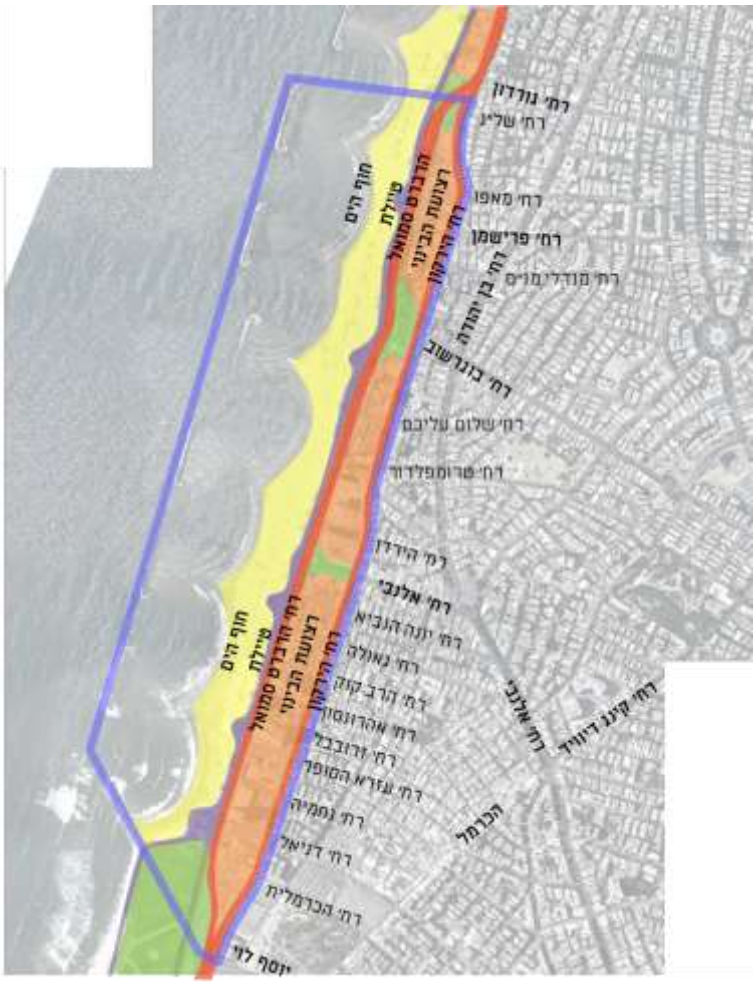
- הרחוב שמחבר בין המרקם העירוני בדופן המזרחית שלו, לרצועת הבינוי מוטה המלונאות לאורך הדופן המערבית, ומערבה לחוף הים. דרך עורקית עירונית לפי תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.8.2ד').
- הרחוב משלים להרברט סמואל מבחינת תנועת רכב - בין רח' יוסף גונדר בדרום ועד רח' גורדון בצפון הוא חד סטרי לתנועת רכב כיוון צפון, עם שני נתיבי תנועה לאורכו. הרחוב צר ברובו,

המדרכות צרות, לעיתים קרובות לא רציפות ומופרעות על ידי מפרצי חניה/הורדה והעלאת נוסעים.

- הבינוי בדופן המערבית כמתואר מעלה ברצועת הבינוי. הבינוי בדופן המזרחית הוא מרקמי עירוני, מבנים ברובם ותיקים. חלקם עוברים התחדשות לפי תכניות קיימות (רובע 3 מאושרת, רובע 5 בהכנה). השימושים מעורבים, בדגש על מגורים, בשילוב מלונאות. לעיתים קומת הקרקע פעילה ומסחרית. לא מתקיימת רציפות במאפייני הבינוי והשימושים.

6. רחובות מזרח-מערב

- הרחובות שחוצים את רצועות האורך ממזרח למערב ומחברים את המרקם העירוני עם חוף הים. דרומית לרח' אלנבי רצף הרחובות מזרח-מערב הוא צפוף יחסית ובמקצב יחסית קבוע, כאשר צפונית לרח' אלנבי הרחובות מזרח-מערב מועטים הרבה יותר.
- רחובות מרכזיים (מצפון לדרום) – גורדון, פרישמן, בוגרשוב, טרומפלדור, אלנבי, לוי גונדר.
- רחובות משניים (מצפון לדרום) – הירדן, יונה הנביא, גאולה, הרב קוק, אהרונסון, זרובבל, עזרא הסופר, נחמיה, דניאל וכרמלית.
- מוקד עירוני במקטע המדיניות - כיכר הכנסת/האופרה במפגש אלנבי עם הרברט סמואל (מסומנת כיכר בתכנית המתאר). רחוב אלנבי במקטע שבין רח' הירקון והטיילת ובכלל זה הכיכר, מתוכנן להתחדשות על פי תכנית פיתוח שנמצאת בשלב תכנון מפורט. התכנית תיצור רחבה עירונית מוטה הולכי רגל מרח' הירקון עד טיילת החוף שתהדק את חיבורי העיר והים לפי המדיניות העירונית.



מפה 2 - רצועות החוף

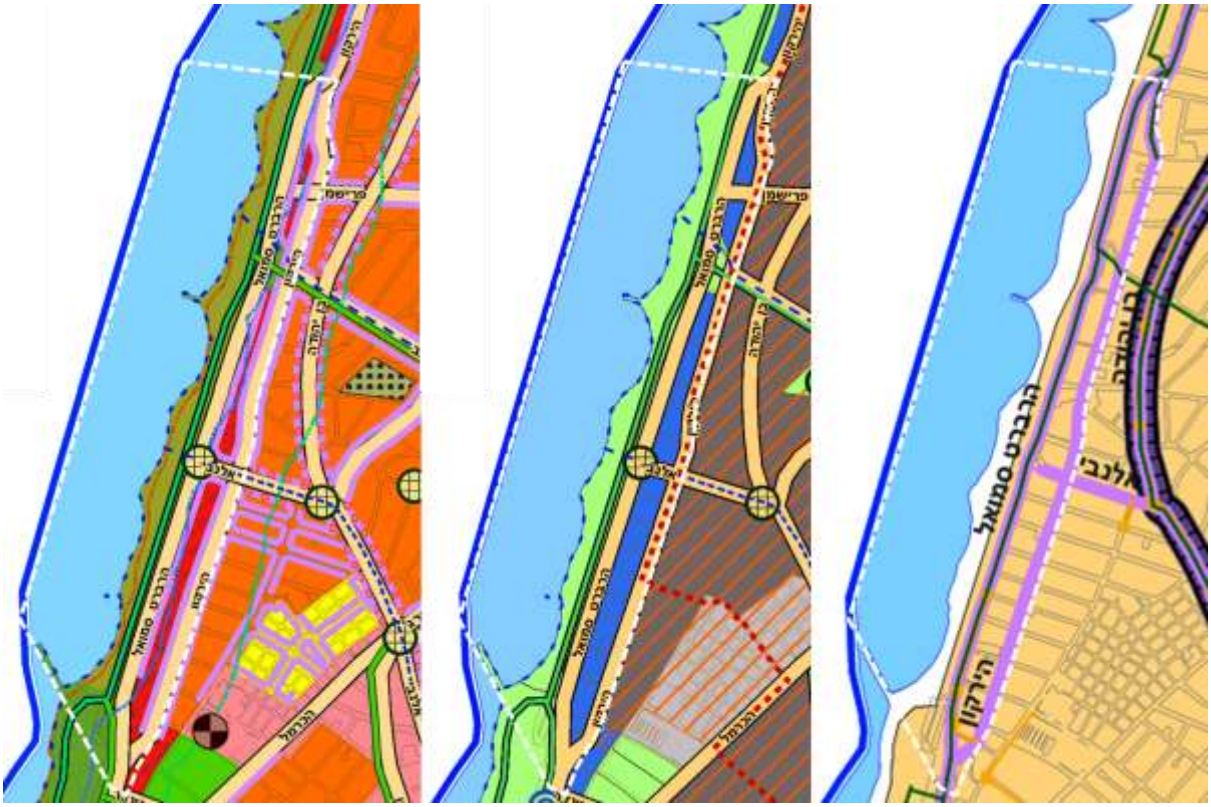
ב. מדיניות קיימת:

תפיסת העולם התכנונית ברצועה זו מגובשת ונמצאת בתהליכי תכנון ומימוש. התכנון מבוסס על היררכיית התכנון העירונית – החל בתכנית האסטרטגית לעיר שקובעת את החזון, תכנית המתאר שקובעת את המסגרת לתכנון, ומסמכי מדיניות תכנון שנערכו לאורך השנים וקובעים את אופן המימוש.

1. תכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו (עדכון 2017)

- רצועת החוף מאופיינת כמרכיב חשוב בזהות והאופי העירוני, עמוד שדרה תפקודי ועיצובי ומוקד פעילות מרכזי. רצועת החוף תמצב את ת"א-יפו כעיר חוף מובילה ברמה הארצית והבינלאומית.
- התכנית האסטרטגית מגדירה את קווי המדיניות לתכנון בחוף - יש לחזק את הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, לשפר את איכות חזית הבינוי העירוני לאורך החוף, ולהרחיב את מגוון הפעילויות לאורכו.

2. תכנית המתאר תא/5000 (מתן תוקף 2016)



מפה 3 - רצועת החוף בתכנית המתאר

נספח תנועה:
הרברט סמואל והירקון – רחובות עורקיים עירוניים

נספח עיצוב עירוני:
רצועת הבינוי - עד 25 קומות, צירים ירוקים

תשריט אזורי ייעוד:
חוף הים, עורף החוף, אזור מגורים בבנייה רבת קומות, אזור מוטה מלונאות, ה. סמואל והירקון רח' מסחריים

תכנית המתאר מסדירה את מסגרת התכנון בחוף הים, בטיילת, ברחובות וברצועת הבינוי שבין הירקון והרברט סמואל (ראה מפה 3). ברצועת הבינוי לאורך חוף הים היא קובעת:

- אזור ייעוד מגורים בבניה רבת קומות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.2.5) - בשימוש ראשי למגורים. זכויות הבניה לאזור הייעוד:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
עד 2 דונם	2.5	4.5
מעל 2 דונם	2.5	5.0

- אזור מוטה למלונאות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.7.2) – בכפוף להוראות אזור מוטה מלונאות ניתן להגדיל את זכויות הבניה לרח"ק 6. לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתכנית חדשה ייעודו לשימושי מלונאות, כאשר בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות - מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית מהם מחושב התמהיל, לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
- חזיתות מסחריות לרחובות הירקון והרברט סמואל (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.4.3) – בשימוש ראשי מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 לאורך לא פחות מ80% מחזית המגרש.
- גובה (נספח עיצוב עירוני) – עד 25 קומות.
- נספח אזורי תכנון – טיילת וחוף מרכז ת"א מחולק לשלושה תחומים: 301ב', 501ב', 502ב'. לכל אחד מהאזורים חלות ההוראות המיוחדות בטבלה 5.4. בשלושתם נדרש אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (לפי תא/5000 סעיף 5.3.1) לצורך קידום תכניות מכוח תכנית המתאר.
מסמך המדיניות שמובא לאישור הועדה המקומית נערך במסגרת זו.

3. מסמך מדיניות רחובות הרברט סמואל והירקון (2010,2014)

תפיסת התכנון ארוך הטווח לרחובות אלה כוללת:

<u>הרברט סמואל</u>

- ביטול דרך השירות המזרחית ותכנון מחודש שלה כמרחב ציבורי להולכי רגל, והרחבה של טיילת החוף לצד המזרחי של רח' הרברט סמואל. המדיניות כוללת התייחסות לפיתוח הרחובות מזרח-מערב כרחובות מוטים הליכה רגלית ופיתוח צמתים מוטים חציית הולכי רגל.
- קיים תכנון ראשוני לביטול דרך השירות מרחוב אלנבי בצפון ועד רחוב הכרמלית בדרום. בימים אלה מתחיל תהליך תכנון מפורט בהובלת חברת אתרים, משרד אדריכל העיר ומח' תכנון מרכז, מתוך כוונה להוציא אותו לפועל.

במסגרת מסמך המדיניות זה אנחנו ממליצים על קידום תכנון מחדש לרחוב הרברט סמואל, גם לחלקו שצפונית לרח' אלנבי

<u>רחוב הירקון</u>

- מדרום לרח' אלנבי – מדיניות בהליך מימוש מתקדם כוללת הרחבת הרחוב הירקון מ10 מ' ל21 מ'. ההרחבה נעשית בהפקעה בדופן המערבית של הרחוב, מתוך תכניות שמקודמות לאורכו בהתאמה לתכנית המתאר. מתוך 10 בלוקים עירוניים ב-8 כבר אושר התכנון הכולל את ההפקעה, וב-2 הנוספים מקודם תכנון לקראת דיון בועדה המקומית. ב-2 מהבלוקים כבר מומשה ההפקעה ובשאר תמומש בשנים הקרובות.

אישורו של מסמך מדיניות זה יאפשר השלמת התכנון להרחבת רחוב הירקון במקטע שדרומית לרח' אלנבי

- מצפון לרח' אלנבי – לא מתאפשרת הרחבת הרחוב באופן רציף. הרחבות מקומיות של הרחוב ימומשו היכן שניתן. הרחבת מדרכה מזרחית בכ-40 ס"מ לצורך נטיעת עצים. ביטול חניות ניצבות ונתיבי הורדה והעלאה של נוסעים לטובת הרחבה ורציפות של מדרכות. יצירה והתחדשות של רחבות עירוניות מקומיות היכן שניתן. טיפוח המעברים הציבוריים אל הים. יצירת צמתים מוטי חצייה רגלית.

במסגרת מסמך המדיניות זה אנחנו ממליצים על תכנון מחודש לרח' הירקון על פי עקרונות אלה

4. מסמך מדיניות תכנון למתחם חופי 502ב' (2013)

המדיניות נמצאת בהליכי מימוש מתקדמים:

- טרם אישורה של תכנית המתאר תא/5000, אושר התכנון ברצועת החוף בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ובהתאמה להוראות מתחם 16 לפי תמ"א 13 שינוי 4 המופקדת. התכנון נערך לפי עקרונות מסמך מדיניות 502ב' שהוכן באגף תכנון העיר בעיריית תל אביב ואושר בועדה המחוזית. המדיניות כוללת הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח שבאות לידי ביטוי בתכניות שאושרו זה מכבר בחלקים נרחבים של רצועת החוף, ולמעשה היא נמצאת בהליכי מימוש.
- מדיניות זו מנחה גם מספר תכניות שנמצאות בהליכי תכנון מתקדמים. תכניות אלה נערכות בהתאם לתכנית המתאר, והן בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

מסמך המדיניות המוצע כאן לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה תואם את עקרונות המסמך המאושר ומעדכן את ההנחיות היכן שנדרש, כמפורט מטה. אישור המדיניות יאפשר לועדה המקומית לאשר תכניות מכוח תכנית המתאר תא/5000, ולהמשיך את מימוש החזון התכנוני.

ג. <u>מצב תכנוני קיים:</u>

בתחום התכנון מגוון תכניות מתקופות שונות שיוצרות תמהיל מגוון של שימושים וטיפוסי בינוי (ראה מפה 4).

1. תכניות למלונאות ומגורים

חלק ניכר מהתכניות המאושרות מגלמות את תפיסת תכנית המתאר להקמת פרויקטים בשימושים מוטי מלונאות, בשילוב עם מגורים ומסחר. חלקן הגדול נערך בהתאמה למדיניות זו. חלקן הגדול מאושר אך עדיין נמצא בתהליכי מימוש.

<u>בין גורדון לפרישמן</u>

- מלון שרתון (מתן תוקף 1976) –מלונאות, קיים
- מלון יובל (מתן תוקף 2004) –מלונאות, לא מומש עדיין

<u>בין פרישמן ובוגרשוב</u>

- מלון דן (מתן תוקף 1963) –מלונאות, קיים
- קינג דיוויד (מתן תוקף 1982) –מלונאות ומגורים, קיים

<u>בין בוגרשוב לאלנבי</u>

- מגדלי טיילת דויד (מתן תוקף 2016) –מלונאות ומגורים, בבנייה
- מגדל האופרה (מתן תוקף 2008) - מלונאות ומגורים, קיים

<u>בין אלנבי ליוסף גונדר</u>

- אמבסדור (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת ומבוטלת, יידרש תכנון מחדש
- הירקון 37-33 (מתן תוקף 2017) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תכנית עיצוב בהכנה

- הירקון 27-23 (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תב"ע לתוספת מלונאות בהכנה.
- רויאל ביץ' (מתן תוקף 2008) – מלונאות ומגורים, ממומשת
- מגדל ליאון (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, בהקמה, תכנית משלימה לכל הבלוק בהכנה.
- כרמלית-הירקון (מתן תוקף 2015) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תכנית עיצוב בהכנה (מגרש 1) ותב"ע משלימה בהכנה (מגרש 2).

2. תכניות למלונאות

בנוסף קיימים מלונות בקנה מידה קטן יותר, רובם ותיקים, לפי תכניות נקודתיות:

- מלון אסטור (מתן תוקף 2011) – מלונאות, התכנית לא מומשה. קיים מלון מתוקף תכנית קודמת.
- מלון ימית (מתן תוקף 1975) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
- מלון פארק (מתן תוקף 1967) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
- מלון SEA (מתן תוקף 1965) – מלונאות, קיים
- טרומפלדור 4-2 (מתן תוקף 2012) – מלונאות ומגורים, קיים
- מלון אברטל (מתן תוקף 2014) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
- מלונאות ג' (מתן תוקף 2007) – תוספת זכויות למלונאות למלונות

3. תכניות למגורים

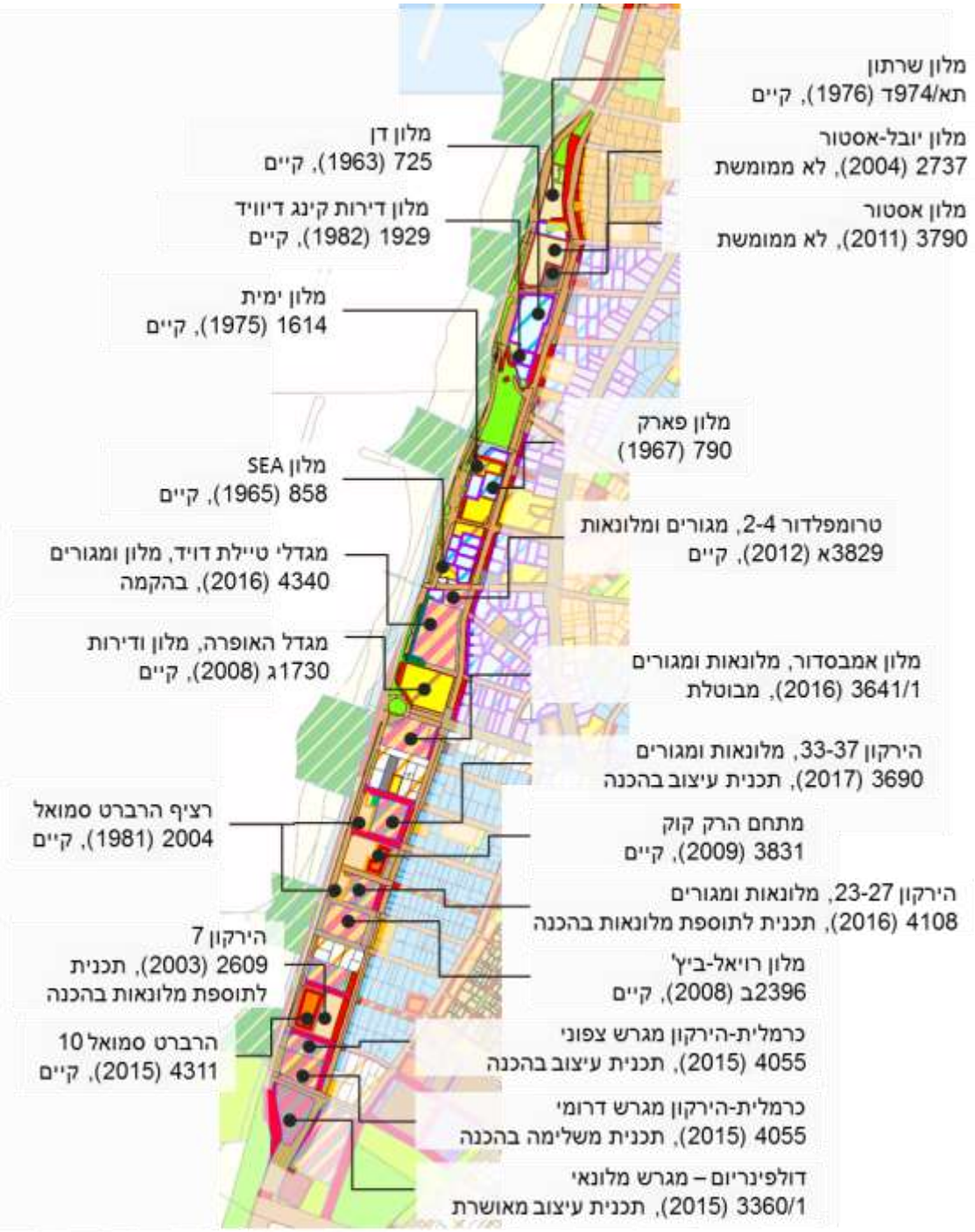
בתחום המדיניות נמצאים מבני מגורים לפי תכניות נקודתיות:

- רציף הרברט סמואל (מתן תוקף 1981) –קיים
- מתחם הרב קוק (מתן תוקף 2009) – קיים
- מתחם אהרונסון הרב קוק (מתן תוקף 1994) – קיים
- הרברט סמואל 10 (מתן תוקף 2015) – קיים
- נחמיה-דניאל (מתן תוקף 2003) – לא ממומש, בת"ע לתוספת מלונאות בהכנה

4. נוספים

- בתחום התכנון נמצא מבנה השגרירות האמריקאית לפי תכנית קיימת. מתחם השגרירות רחב מתחום התכנית, והוא כולל גם מגרש מלונאי ואת זכות הדרך של רחוב שלום עליכם בין הירקון והרברט סמואל. **בכל תכנית עתידית בתחום זה יפתח רח' שלום עליכם לשימוש הציבור**.

- על שאר המגרשים חלות לרוב תכניות מנדטוריות 44 (מתן תוקף 1941) ו60 (מתן תוקף 1940), בייעודי מגורים ומשרדים.



מפה 4 - תכניות נקודתיות ברצועת החוף

ד. מטרות מסמך המדיניות

- המשך תכנון למימוש תכנית המתאר ברצועת החוף
- הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב
- קביעת עקרונות בינוי, עיצוב ופיתוח לתכנון
- קידום הרחבת ופיתוח הרחובות והמרחב הציבורי לטובת כלל המשתמשים

ה. עקרונות המדיניות לתכנון

1. כללי

מדיניות התכנון ברצועת החוף מבוססת על שלושה מרכיבים:

- פיתוח רצועת הבינוי - לטובת התחדשות ופיתוח חזית הים והגדלת השימוש המלונאי. נפחי הבנייה לפי תכנית המתאר מאפשרים פרוייקטים משמעותיים, הכוללים בין השאר הקמת מגדל אחד או שניים בכל בלוק עירוני. במסגרת התכנון נעשות הרחבות ושיפורים בתפקוד הרחובות והמרחב הציבורי ככלל, בזיקות הנאה לשימוש הציבור, ובמקומות מסוימים בהפקעות. מעבר לתוספת שטחי מלונאות התועלות הציבוריות באות לידי ביטוי בתוספת שטחי ציבורי בנויים.

- הרחבת והתחדשות המרחב הציבורי - לטובת שיפור השימוש לטובת כלל המשתמשים ברצועת החוף. המרחב שסביב הבניינים המתוכננים מחדש מיועד לשימוש של הציבור, בין אם בזיקות הנאה לשימוש הציבור או בהפקעות. בתכנון הרחובות נלקח בחשבון תפקידם כחלק מרשת המרחבים הציבוריים.

- התחדשות הרחובות - לטובת שיפור החיבור בין העיר וחוף הים. מדיניות תכנון הרחובות מבוססת על שילוב הרחובות האורכיים – הרברט סמואל והירקון - עם הרחובות הניצבים, תוך מתן דגש על שיפור קישוריות הולכי הרגל ורוכבי האופניים.

2. זכויות בנייה בתכניות

זכויות הבנייה יהיו לפי הוראות תכנית המתאר.

- צפונית לרח' אלנבי רח"ק מקסימלי יהיה 6 ולא יתאפשר ניוד זכויות מעל לכך.
- דרומית לרח' אלנבי בלבד תתאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמתאפשר בטבלה 5.4 לתכנית המתאר תא/5000, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי. רח"ק מקסימלי יהיה 6.5 ולא יתאפשר ניוד זכויות מעל לכך.
- ניוד זכויות למרפסות ייבחן נקודתית.
- לא יחולו תמריצי תמ"א 38, כך שהתחדשות תתאפשר בתכנון ובאיחוד מגרשים.

3. הוראות בינוי ועיצוב לתכניות

3.1. כלפי רח' הירקון

- דרומית לרח' אלנבי – מכל תכנית במקטע זה יופקעו כ 11 מ' לצורך הרחבת הרחוב ל 21 מ' סה"כ. בנוסף, קו הבניין יהיה 4 מ' בזיקת הנאה לשימוש הציבור. שטח ההפקעה וזיקת ההנאה יפותחו כחלק מהרחוב ותוך התייחסות למגרשים הסמוכים. תכנון ארוך טווח יקבע את חתך הרחוב העתידי.
- צפונית לרח' אלנבי – קו הבניין שיקבע במסגרת תכנון יהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבור. ככלל יבוטלו חניות ניצבות ונתיבי הורדת והעלאת נוסעים לטובת הרחבת מדרכות. היכן שניתן יצירת רחבות וכיכרות ציבוריות והתחדשות אלה הקיימות.

3.2. כלפי רח' הרברט סמואל:

- קו בניין 0 וארקדה בזיקת הנאה.
- חתך הארקדה והעיצוב שלה יקבעו תוך התייחסות למגרשים הסמוכים. ככל הניתן יהיה מפלס הארקדה המשכי לזה של הרחוב.
- בתכנון לביטול דרך השירות המזרחית ותוספת שטח ציבורי במקומה, תינתן התייחסות להידוק הקשר לשטח הארקדה והחזית המסחרית.

3.3. כלפי הרחובות מזרח-מערב:

- קו בניין בזיקת הנאה לשימוש הציבור 4 או 3 מ', בהתאם לרוחב הרחוב. שטח זה יהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבור ויפותח כחלק מהרחוב.

3.4. גבהים

- מסד ובינוי מרקמי כלפי רחוב הירקון ולאורך הרחובות מזרח-מערב – גובהו ייבחן ביחס למגרשים השכנים ויהיה בגובה מקסימלי של עד 8 קומות.
- מסד ובינוי מרקמי כלפי רחוב הרברט סמואל - גובהו ייבחן ביחס למגרשים השכנים ויהיה בגובה של עד 6 קומות.
- קומת הקרקע תהיה בגובה של עד 6.5 מ' ברוטו.
- קומת הביניים (קומת המגדל הנמוכה שמשתמשת בגג המסד) תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו.
- למעט קומת הקרקע וקומת הביניים יהיו שאר הקומות, מסד ומגדל, בגובה של עד 3.6 מ' ברוטו.
- חריגה מגבהים אלה תתאפשר באישור מהנדס העיר ובמידה ויישמר הגובה האבסולוטי הכולל ללא חריגה בגובה.
- הבינוי יהיה בסך הכל עד גובה 25 קומות, בכלל זה קומת הקרקע, קומות טכניות וקומות גג.

3.5. הוראות בינוי

- תכסית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר, כולל מרפסות.
- המגדלים יתוכננו כך שישמרו על פרופורציות שמפנות חזית צרה לכיוונים מזרח ומערב.
- מגדלים ימוקמו ככל הניתן בדירוג האחד מהשני ולא יוצבו בשורה רציפה.

3.6. מרתפים

- בהתאם לתכנית ע1.

4. שימושים בתכניות

4.1. מסחר

- לפחות 80% מהחזיתות הפונות לרחובות הירקון והרברט סמואל יהיו חזיתות פעילות, מסחריות או בעלות אופי ציבורי ויפנו לרחובות. לפחות 50% מהחזיתות יהיו ביחידות מסחר עצמאיות.
- מיקום שטחי המסחר יהיה ככל הניתן בפינות כך שיפנה גם לרחובות מזרח-מערב.
- ככל הניתן יתוכננו שטחי מסחר גם בחזיתות הפונות לרחובות מזרח-מערב.

4.2. מלונאות

- השימוש המלונאי בכל תכנית לא ירד מ 60% מתוך סך השטחים הכולל במצב היוצא, ובכל מקרה יעמוד במינימום המוגדר בתכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות.

4.3. מגורים

- תמהיל יח"ד ייקבע לכל תכנית בנפרד ובתיאום עם היח' האסטרטגית.

4.4. הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

- הקצאות לצרכי ציבור יחושבו עבור תוספת כלל השימושים בהתאמה להוראות תכנית המתאר.

- תועלות ציבוריות יהיו בהתאמה להוראות תכנית המתאר. לא יחושבו תועלות עבור תוספת השימוש המלונאי.
- פרוגרמה לשטחי ציבור ותכנון השטח למבני הציבור יעשה בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם להנחיותיהם, בכלל זה אגף מבני ציבור והיחידה האסטרטגית.
- השימושים הציבוריים ייקבעו בשלב תכנית העיצוב, ויהיו בהתאם לתכנית צ' וע"פ הצרכים העירוניים.

5. תחבורה, תנועה, תשתיות בתכניות

- לא יתאפשרו כניסות למגרשים מרחובות הירקון. דרומית לאלנבי גם לא יתאפשרו כניסות מרחוב הרברט סמואל.
- לא יתאפשרו פתחים תפעוליים כלפי הרחובות הירקון והרברט סמואל.
- מפרצים להורדה והעלאת נוסעים ולפריקה וטעינה של סחורות ייבחנו נקודתית לאורך הרחובות מזרח-מערב בלבד, וזאת בתיאום עם אגף התנועה ובפרט שלא יפגעו ברציפות המדרכות וישמרו על רוחב סביר שלהן.
- חנייה תהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית. 1:0.5 למגורים, או התקן התקף, הקטן מביניהם.
- בכל תכנית חדשה יוגדרו מקומות חנייה ציבוריים במסגרת שטח החניון הפרטי, היינו אינם מוצמדים ופתוחים לשימוש הציבור, גם אם בתשלום. מספר מקומות החנייה הציבוריים יעמוד על כ50 חניות אך ייבחן ביחס לסך כמות החניות המוצעות. החניות ייספרו במסגרת התקן התקף.

6. איכות סביבה בתכניות (בנייה ירוקה, חלחול והשהיית מי נגר, השפעה על אקלים, מטרדים וכו')

- כל הבניינים ובפרט המגדלים יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים בכלל זה היח' לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.
- 15% משטח כל תכנית יהיו פנויים לניקוז מי נגר ולשטחי חלחול.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

7. תכנון הרחובות

מדיניות התכנון לרחובות ברצועת החוף כמפורט מעלה בפרק המדיניות הקיימת.
במסגרת מסמך מדיניות זה מומלץ לקדם את תכנונם לפי העקרונות המפורטים.
הרברט סמואל –

- מומלץ לממש את המדיניות לביטול דרך השירות לטובת הרחבת המרחב הפתוח לטובת באי החוף, תוך מימוש עקרונות המדיניות הקיימת: תוספת שטח לפעילות פנאי בחוף, תוספת הצללות, מתקנים ופעילות מסחרית שאינם מתאפשרים בטיילת החוף, עידוד השימוש בחזית המסחרית, יצירת מרחבי חצייה מוטי הליכה רגלית לאורך הרברט סמואל.

הירקון והרחובות הניצבים -

- מומלץ לתכנן מחדש את הרחוב למימוש עקרונות המדיניות הקיימת לטובת חיזוק הקשר בין העיר והחוף: הסדרת זכות הדרך, שיפור המדרכות, ביטול חניות ניצבות ונתיבי הורדת והעלאת נוסעים לטובת הרחבת מדרכות, יצירת צמתים מוטים הולכי רגל, יצירת רחבות וכיכרות ציבוריות, טיפוח המעברים הציבוריים אל הים, תכנון פעילות מסחרית בחזיתות הרחוב, נטיעת עצים.

ו. <u>שיתוף הציבור</u>

- ביום ג', 04/08/2020, 20:00, התקיים כנס מקוון דרך פלטופרמת "זום", במהלכו הוצגה מדיניות התכנון בהשתתפות כ-50 תושבות ותושבים, ונציגים מהעירייה.
- הצגת המדיניות כללה התייחסות לבינוי, לרחובות ולמרחב הציבורי, כמפורט במסמך זה. כמו כן הוצגו 2 תוכניות עיצוב שנמצאות בהליכי תכנון (הירקון 37-33, וכרמלית הירקון מגרש צפוני), ו3 תב"עות שנמצאות בהליכי תכנון (הרברט סמואל 24-18, הרברט סמואל 54-50, ימית-פארק-רוסלקה).
- במהלך הכנס נשאלו שאלות ותשובות ניתנו במהלך הכנס. כל השאלות והתשובות מרוכזות בסיכום הכנס שנשלח למשתתפים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את המדיניות המבוקשת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-20ב' מיום 16/09/2020 תיאור הדיון:

אלון מטוס: מציג את המדיניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מלון דן היום לקח את האזור בהרברט סמואל כחול לבן והפך אותו לחניות פרטיות של המלון איך תמנעו את זה כאן בתוכנית הזו?
אורלי אראל: מסמך מדיניות זו לא תב"ע זהו מסמך שינחה אותנו בתכניות המפורטות.
אודי כרמלי: חד משמעתי סיטואציה כמו מלון אם תגיע אחרי אישור המדיניות הזו ההמלצה שלנו תהיה להישען על מסמך המדיניות ולא לאשר. הדגש יהיה לטובת הולכי הרגל.
אופירה יוחנן וולק: אתה רוצה שאאשר מסמך מדיניות וביטול דרך השירות בלי שיש פתרונות כחלופה.
אורלי אראל: כל תוכנית, גם ביצוע ביטול דרך השירות של רח' סמואל יהיה בתוכנית עבודה וברור שצריך לתת פתרון פרטני .
אסף הראל: קוראים לה דרך שירות אבל זה לא באמת דרך שירות כי הכניסה למלונות הם מהרחובות הצדדים ואין שם שום שירות. דרך השירות הפך להיות חניות וזה בזבוז משאב ציבורי.
כרגע זה מסמך מדיניות שמדבר על חזון ותפיסת עולם. ברגע שהועדה מאשרת נכנסים לתוכנית עבודה לגבי רח' הרברט סמואל ומוצאים פתרונות.
אורלי אראל: החזית המזרחית של הטיילת היא נוראית
אופירה יוחנן וולק: אז מה זה קשור לדרך שירות.
אודי כרמלי: אנחנו כן רוצים שהחזיתות של כל הפרויקטים תהינה נורמליות ומתקשרות עם כל המתחם.
ראובן לדיאנסקי: אני רואה שהקו הכחול של המדיניות נכנס לים. מה הכוונות של בניה שזולגת לחוף מסעדות והסדרת מקומות למסעדות, מה קורה עם רצועת החול? אני רוצה לדעת מה הולך להבנות מהרברט סמואל הירקון מערבה. איך משטר הרוחות מאחורי המלונות ישפיע אם יש נספח לגבי זה לגבי הצל אם יש התייחסות לגבי זה. תחנת הדלק מה קורה איתה והאם מפנים אותה?
שולה קשת: משבחת את המדיניות. האם המסמך תואם את תמ"א 1? מה המשמעות העיצובית של מה שמוצע כאן מדוע אין הדמיה כמו שצריך? אין שרטוטים של חתכי רחוב של הירקון והרברט סמואל. מה המרחב הציבורי אחרי חוף הים? אין התייחסות לחיבור בין הרחובות לטיילת ואיך מתחברים לים כמו רח' גאולה שיורדים לים ומגיעים לאוטוסטרדה ואי אפשר להגיע לים. אתם מציעים להשאיר 40% מגורים למרות שהאזור אמור להיות מוטה מלונאות לפי תוכנית המתאר. בעיני 40% מגורים זה הרבה. כמה יחידות דיור יהיו שם אין תמהיל דיור ואין הנחיה לקיים שיתוף ציבור. בכל זאת אני מברכת על סמך המדיניות.
ליאור שפירא: ברח' הירקון יש תופעה של רכבים שחונים מתחת לעמודים של הבנינים זו תופעה שתמשיכו?
אסף הראל: יש כאן עבודה מבורכת של אזור שהיה מוזנח ונותנים לו להתחדש. האם המדיניות יכולה שלא לאשר בכל המקומות 25 קומות. שאני מסתכל אני רואה חומה אחידה ם יש דרך לא ליצור אחידות שתיצור חומה הייתי מכניסה את זה למדיניות.
מלי פולישוק: יש אפשרות לבנות רק מגדלים מבחינת הגובה?
אסף הראל: למה צריך לרשום 50 מקומות חניה?

אורלי אראל: בחוף הים יש תוכנית 3484 זו תוכנית שקיבעה בנייה על המטרים וחלה מערבית לטיילת. בהתאמה לתוכנית עשו את תוכנית הפתוח לטיילת וקבעו במטרים בכל מרכז חופי כמה מטרים יבנה וכמה Xמ' יהיו להסעדה וכמה לשירותים ציבורים וכד'. זה רק להציג שיש כזו תוכנית, מסמך המדיניות לא ישנה את התבע התקפה כי זו תב"ע שעלתה לנו בדמים ובסופו של דבר אושרה בעתירה מינהלית בבי"מש.
ראובן לדיאנסקי: האם במדיניות הנוכחית של אזור רצועת חוף מרכז, האם כל נושא רצועת החוף מוטמע במדיניות הנוכחית (הקודמת) או שהיא לא חלק מהמדיניות?
אורלי אראל: המדיניות לא נוגעת בתב"ע
ראובן לדיאנסקי: כל נושא רצועת החוף לא נכלל במדינות הקודמת.
אורלי אראל: לא היתה לה התייחסות פה שכן יש תבע תקפה.
ראובן לדיאנסקי: האם אתם מביאים מתוך המצב הקיים? האם הוא מעוגן במדיניות?
לריסה קופמן: גבולות המדיניות נקבעו מתוך תוכנית המתאר אבל לא משנים את המצב הקודם שלא היה ממש מעוגן באותה מדיניות.
ראובן לדיאנסקי: אז האם במדינות הנוכחית כל סוגיית חוף הים כלולה במדיניות הנוכחית.
אלון מטוס: כמצב קיים.
אורלי אראל: המדיניות הקיימת לא היתה משהו מקובע כמו היום שמציגים, עכשיו מאגדים
ראובן לדיאנסקי: אז באיגוד החדש לא יהיה שיח סביב רצועת החוף שכן אנחנו מתבססים על אותה תב"ע קיימת שמתבססת באופן ממוקד לעניין הזכויות וכו'. נושא כזה צריך לבוא בקידמת סדר היום כי הוא חשוב ומקיף מאוד.
אלון מטוס: המדיניות לא מתייחסת לגן צ'רלס קלור ותחנת הדלק. לגבי החתכים והתשריטי הם קיימים בחומרי הרקע אבל במלל הדברים תוארו באופן ברור. לגבי 40% המגורים, זהו אזור ביעוד של מגורים בבניה רבת קומות, ועליו נוסף שהוא מוטה מלונאות. יש כאן מגורים קיימים ואנחנו עושים ככל שאפשר להגדיל את השימוש המלונאי. שיתוף ציבור נעשה. לגבי החניות והכניסה מתחת לעמודים כל זה יקבע במסגרת התכנון המפורט שאנחנו נעשה לרח' הירקון. אנחנו רוצים לבטל לדוגמא מול מלון ימית, במסגרת העבודה תחנת המוניות נעשה יישור של החניות כדי למנוע גריעה מהמדרכות. איפה שניתן נקבע מפרצי חניה אבל הם לא יהיו ניצבים לרח' אלא מקבילים וכל זה במסגרת תכנון מפורט.
אופירה יוחנן וולק: זו הפחתה דרמטית
אלון מטוס: המדיניות שלנו ליצור רח' מוטה הולכי רגל. מציג שקופית של אילוסטרציה של כל התוכניות שנמצאות בהכנה. יש מגוון בבינוי הקיים והמתוכנן, ויהיו כאן עוד כמה מגדלים של 25 קומות. אבל ברמה מספר הקומות נקבל, לדעתי יש יתרון להגיע ל25 קומות שנפחי המגדלים יוצרים מגדלים תמירים ויש לתמירות יתרון. והדבר ייצר סדר במראה. ההתייחסות שלנו היא לבינוי מרקמי ובינוי מסד. יש בינוי גם שהוא לא מגדלי.
אסף הראל: האם בתוכנית יש מצב של שורה של מגדלים של 25 קומות צפופים אני בעד לא בכל מקום יהיו מגדלים, אני רוצה שיהיה 6 קומות. יש פתרון לזה?
לריסה קאופמן: מצפון לאלנבי אפשר לבדוק זאת ומדרומי לא אפשרי.
הקלטה הופסקה לצורך התייעצות בנושא הגובה
אורלי אראל: מציעה לאשר את מסמך המדינות כפי שהוצע והועדה מבקשת מאיתנו לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתוכנית המתאר ובהתאם לתוכניות שמקודמות ונחזור עם המסקנות, אבל מבוקש לאשר את מסמך המדיניות.
אופירה יוחנן וולק: מאושר פה אחד.
הראלה אברהם אוזן: לאשר את המדיניות המבוקשת והועדה מבקשת לבדוק את הגובה המקסימלי ולהציג את המסקנות.
אסף הראל: הרציונל לא למקסם לכל אורך החוף 25 קומות אלא איך ליצור קו חוף מגוון יותר בחלקו ממצה את הזכויות ובחלקו לא ממצה.

בישיבתה מספר 0017-20ב' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות המוצעת.
בתכניות שאושרו לקידום בפורום מהנדס העיר טרם אישור מסמך מדיניות זה, יהיה ניתן לאשר תמהיל שימושים בהתאם להחלטת הפורום, וזאת באישור מהנדס העיר.
הועדה מבקש לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתוכנית המתאר ולתוכניות המקודמות ולחזור עם מסקנות.

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

דיון חוזר ביום 10/03/2021:

בישיבתה מיום 16.09.20 דנה הועדה במדיניות התכנון לרצועת חוף מרכז ת"א והחליטה לאשר אותה. הועדה ביקשה **"לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתכנית המתאר ולתכניות המקודמות ולחזור עם מסקנות".**

לצורך זה מצורפת סקירת תכניות הכוללות מגדלים בחוף הים, ראה מפה מצורפת.
במפה מפורטות – תכניות ממומשות (מגדלים קיימים), תכניות מאושרות (מגדלים בשלבי תכנון שונים), תכניות בהכנה (שמוסיפות מגדלים) ותכניות בהכנה שמשלימות למסגרת תכנית המתאר (על בסיס מגדלים מאושרים).

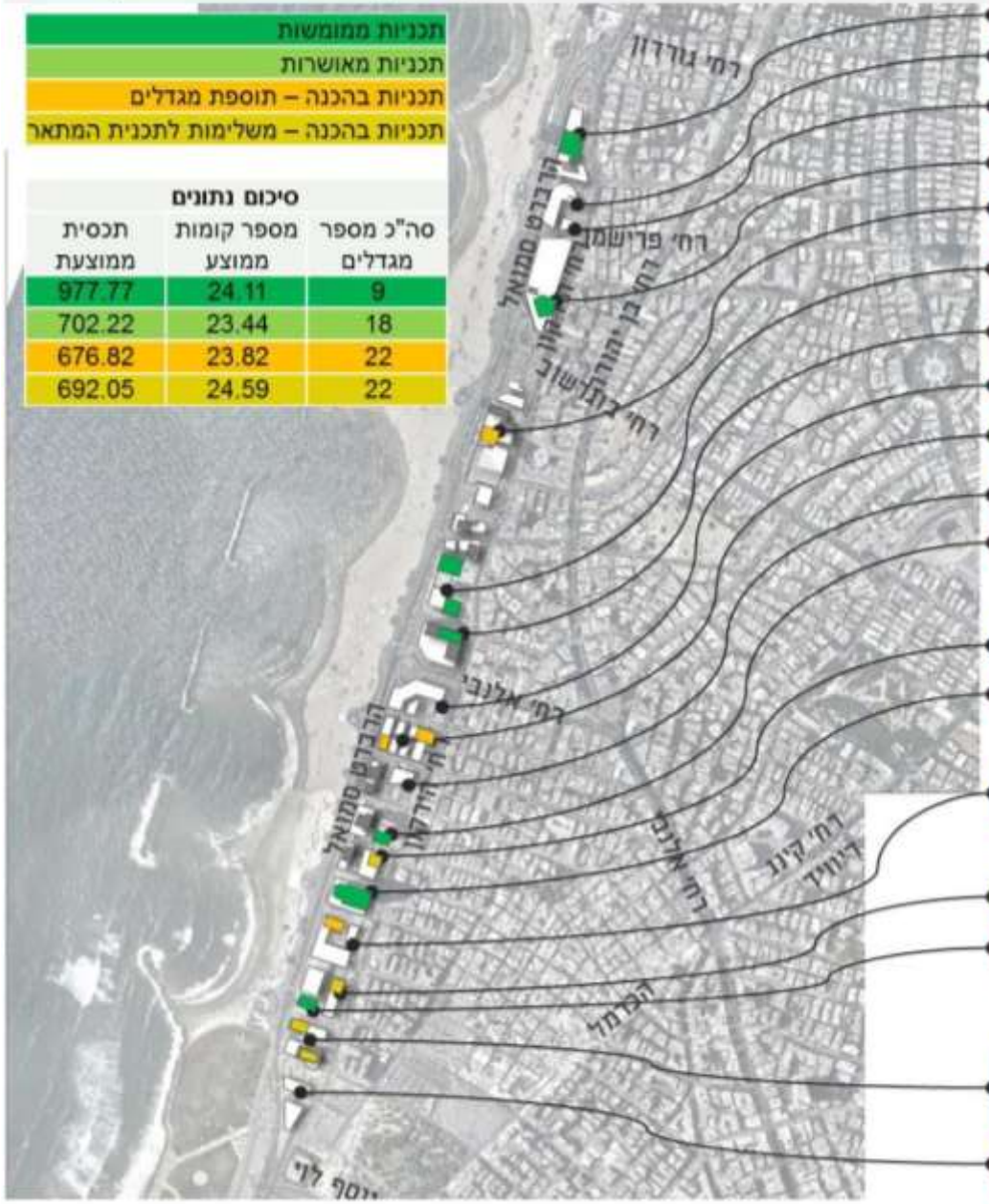
למפות מצורף ניתוח מספר קומות ותכסיות המגדלים. מסגרת הקומות שמאפשרת תכנית המתאר ברצועה זו היא עד 25 קומות. ניתן לראות שבין אם במגדלים הקיימים ובאילו המתוכננים נשמר סדר גודל דומה של קומות במגדל, כ 24. כמו כן, שהתכסית הממוצעת של המגדלים ירדה בין אלה הקיימים לאלה המתוכננים. ניתן להבין שהגובה המתארי סביר ביחס לרח"ק המתארי ולתכניות שמקודמות ברצועה זו.

חופי מרכז העיר | מגדלים קיימים, מאושרים ובתכנון

תכניות ממומשות
תכניות מאושרות
תכניות בהכנה – תוספת מגדלים
תכניות בהכנה – משלימות לתכנית המתאר

סיכום נתונים

סה"כ מספר מגדלים	מספר קומות ממוצע	תכסית ממוצעת
9	24.11	977.77
18	23.44	702.22
22	23.82	676.82
22	24.59	692.05



	תכנית שנת מתן תוקף	סה"כ קומות	תכסית קומות מגדל (מ"ר)
מלון שרתון ממומש	1974 1976	19	755 לפי המצב
מלון יובל-אסטור מאושר, לא ממומש	2737 2004	30	450-950 מדורג מדידה גרפית בנספח ביטוי
מלון אסטור מאושר, לא ממומש	3790 2011	22	750 מדידה גרפית בנספח ביטוי
קינג דייויד ממומש	1929 1982	22	250-350 מדורג לפי המצב
ימית-פארק-רוסלקה בתכנון	-	25	400 הערכה
מגדלי טיילת דויד בתיקון	4340 2016	31 28	1000 750 מדידה גרפית בתל"ג
מגדל האופרה ממומש	1730ב 1990	22	550-1100 לפי המצב
אמבסדור מבוטלת	1 /3641 2016	26	500 מדידה גרפית בנספח הביטוי
ה. סמואל 50-54 בתכנון	4579	25 25	500 400
הירקון 33-37 מאושר, ת.עצוב בהכנה	3690 2017	21	800 הערכה
מתחם הרב קוק ממומש	3831 2009	19	450 לפי המצב
הירקון 23-27 מאושר, תכנית משלימה בהכנה	4108 2016	19	650 מדידה גרפית בנספח ביטוי
הירקון 23-27 בתכנון	-	25	750 הערכה
מלון רויאל ביץ' ממומש	2396ב 2008	28	1200
מגדל ליאון בתיקון	4099	23	650
מגדלי ליאון בתכנון	4578	25 25	800 800
הירקון 7 מאושר, תכנית משלימה בהכנה	2609 2003	16	465
הירקון 7 בתכנון		25	550
ה. סמואל 10 ממומש	4311 2015	23	470
כרמלית-הירקון מאושר, תכנית משלימה בהכנה	4055 2015	19 22	600 600
כרמלית-הירקון בתכנון	-	25 25	600 750
דולפינריום (מגרש מלונאי) בתיקון	1 /3360 2015	25	1200

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נוכח הדיווח שהועדה קיבלה היא מחליטה להותיר את החלטתה לאשר את מדיניות התכנון לרצועת חוף מרכז ת"א מיום 16.9.2020 על כנה.

משתתפים : דורון ספיר,

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

<u>דרפט זה הינו דיווח לועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית לדחות את התנגדות מהנדס העיר בדיון להתנגדויות מתאריך 22.03.2021 ישיבה מס' 1349.</u>
החלק הראשון של הדרפט הוא דיווח לועדה המקומית בדבר הגשת התכנית לועדה המחוזית כפי שהוצג בדיון בתאריך 12.6.19 בו הועדה המקומית החליטה שלא להמליץ על הפקדת התכנית בסמכות הועדה המחוזית. חלקו השני של הדרפט הוא הדיווח לועדה המקומית שנערך ב 12.02.2020 על החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית השוק היווני.
חלקו השלישי של הדרפט מציג את התנגדות מה"ע ואת ההחלטה לדחות את ההתנגדות.

חלק ראשון - דיווח לוועדה המקומית מתאריך 12.6.19 על הגשת התכנית לוועדה המחוזית:

רקע:

*תכנית זו הוגשה ע"י היזם לאישור הועדה המחוזית. דראפט זה הינו דיווח לועדה המקומית.
מתחם השוק היווני בצפון יפו הוקם במאה ה 19. מבני האבן המסחריים מייצרים סמטאות צרות שמעניקות למתחם אופי מרקמי מיוחד. על המתחם חלה תב"ע 2572 שאושרה ב 1995.
התב"ע המאושרת קבעה את מבני השוק לשימור, אפשרה להוסיף עליהם קומות, <u>ותימרצה את שימורם בתוספת של 40% שטחי בניה.</u> בנוסף, התב"ע המאושרת קבעה תוספת מקס' של קומות מעל המבנים לשימור כך שבמבנים בשולי המתחם יתאפשר לבנות מקס' 4.5 קומות ובמבנים בלב המתחם יתאפשר לבנות מקס' 3.5 קומות.
תכנית המתאר תא/5000 לא הוסיפה זכויות מעבר לקיים בתב"ע המאושרת 2572.
תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה מעבר לרחק המקס' בתכנית המתאר תא/5000 ולכן הוגשה ע"י היזם לועדה המחוזית.

מיקום: צפון יפו, השוק היווני

כתובת:
רח' הגמנסיה העברית 4, 5, 7-10, 12
רח' יהושע בן פרחיה 1-4
יועזר איש הבירה 5-7, 9
פנחס בן יאיר 3, 4, 6, 8, 10
שמעון הצדיק 18, 20

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7071	מוסדר	חלק	7-8, 13-17, 97, 99-100, 114-115	10,12, 95-96, 98, 127

שטח התכנית: 7.54

מתכנן: אילן פיבקו אדריכלים

יזם: פוגלר בשוק היווני

בעלות:
חלקות סחירות - פוגלר בשוק היווני.
חלקות בייעוד דרך ודרך משולבת – עיריית ת"א-יפו.
התכנית שהוגשה למחוזית אינה מציינת את בעלות העירייה.

מצב השטח בפועל:
מבני השוק ההיסטורי – מבני אבן בני 1-2 קומות המשמשים בעיקר למסחר.

מדיניות קיימת:
תכנית המתאר תא/5000
ייעוד – אזור מגורים בבניה עירונית.
רח"ק – בין 2.5 עד 4 לפי גודל מגרש.
אזור – 701ה' צפון יפו.
מס' קומות מותר – עד 5 קומות לפי הפירוט לאזור תכנון 701ה'.

1. שימושים – תכנית המתאר מאפשרת שימוש עיקרי למגורים ו/או שימושים כללים עבור מלונאות ושימוש נוסף למסחר. השימושים המבוקשים בתכנית זו הם מגורים, מסחר ומלונאות. שימושים אלה תואמים את תא/5000.
2. רח"ק – רח"ק מקס' באזור מגורים בבניה עירונית נקבע לפי גודל המגרש: מתחת לחצי דונם - עד 2.5 רח"ק, 0.5-1.5 דונם - עד 3 רח"ק, מעל 1.5 דונם – עד 4 רח"ק. המגרשים בתכנית זו אינם עולים על 1.5 דונם. רח"ק 4 המבוקש חורג מתא/5000.
3. מרקם בנוי לשימור (נספח עיצוב עירוני תא/5000)- נדרשת הכנת מסמך מדיניות כתנאי לקידום תכנית חדשה באזור זה. לא נערך מסמך מדיניות לעניין השימור באזור זה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	300%	400%
	מ"ר	17,208	22,618
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	3.5-4.5	4.5
	מטר		
תכסית		100%	100%
מקומות חניה		0	60

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

השוק היווני מהווה מתחם היסטורי לשימור המצוי בסמוך לשוק הפשפשים ולעיר העתיקה ומאופיין במרקם סימטאי.
התב"ע המאושרת 2572 החלה במתחם השוק היווני קבעה את המבנים במתחם לשימור, קבעה זכויות בניה ותוספת קומות מעל המבנים לשימור כך שבמבנים בשולי המתחם יתאפשר לבנות מקס' 4.5 קומות ובמבנים בלב המתחם יתאפשר לבנות מקס' 3.5 קומות. כמו כן, התב"ע המאושרת הוסיפה ותימרצה את השימור בזכויות בניה נוספות.
תכנית המתאר תא/5000 שאושרה ב 2016 סימנה את המתחם כ"מרקם עירוני לשימור" ולא הוסיפה זכויות מעבר לתב"ע המאושרת 2572.

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף כ 5,000 מ"ר שטח בנוי מעבר לרח"ק המקס' בתכנית המתאר.
כמו כן, התכנית המוצעת קובעת 4.5 קומות על כל המבנים שהותר להוסיף עליהם קומות בתכנית המאושרת, קומה אחת מעל המבנים הנמוכים יותר לפי התב"ע המאושרת.

מאחר ולמתחם נקבעו תוספת קומות ונקבעו זכויות בניה רבות עליהן נוסף תמריץ לשימור המבנים, דעתנו היא שכבר ניתנו כל התמריצים הנחוצים על מנת לאפשר למתחם להתחדש תוך שימור המבנים הקיימים ומרקם הסמטאות.
כך התייחסה גם תכנית המתאר אל המתחם, כאשר לא הוסיפה זכויות נוספות מעבר לתב"ע המאושרת וסימנה את המתחם כמרקם עירוני לשימור.
אנו לא נמליץ על קידום התכנית בועדה במחוזית, מאחר ואין הצדקה להוסיף נפח בנוי מעבר למאושר.
ובנוסף, אין הצדקה תכנונית לפרוץ את תכנית המתאר.

עם זאת, נמליץ לקדם שינוי לתכנית המוצעת כך שתתאים לתכנית המתאר ותהיה בסמכות הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל מרחב השוק כולל דרכים ושטחים סחירים שאינם כלולים בתכנית זו.
התכנית שאנו נמליץ לקדם תהיה במסגרת הנפח המקס' שנקבע בתכנית המאושרת 2572 (3.5-4.5 קומות), על מנת להשלים נפח זה ניתן לנייד זכויות משימור בסמכות הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן מ"מ מה"ע.

<u>מהלך הדיון</u>:
אורלי אראל: זו תוכנית שניסו לקדם אותה היו דיונים וההמלצה שלנו לבעלי הקרקע כדי לקדם תוכנית ואם הוא רוצה לממש את הזכויות זה יהיה רק מניוד משימור ובסמכות מקומות. היזם הגיש את התוכנית ישירות לועדה המחוזית. הועדה המחוזית בישיבה צוות מול צוות היא בקשה את המלצת הועדה המקומית.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לתקן את הדרפט זהו לא דיווח זה דיון.
אורלי אראל: היות ולא בדקנו את התוכנית אני מבקש שהיזם יציגו את התוכנית ונעבור לדיון פנימי.
משרד פיבקו - אלימן מעיין: מציגה את תכונית במצגת.
יוני צרפתי: ממשיך לפרט את נושא ניוד הזכויות.

מיטל להבי: באיזה שטח מדובר?
יוני צרפתי: לא חורגים המגובה.
אסף הראל: מעטים המקרים שמגיעים לא בהסכמת הצוות מדוע?
יוני צרפתי: המחלוקת היא שהצוות התנגד שהתוכנית תהיה בסמכות מחוזית אלא הוא רצה את התוכנית בסמכות מקומית ולהשתמש בניוד שטחים לשימור לטובת התוכנית. הדבר לא אפשרי כי צריך לנייד את השטחים שקיימים מחוץ למגרשים של המלונאות ורק אח"כ ליצוק את השטחים החדשים פנימה לתוך המגרש וניוד שטחים למגורים בסמכות ועדה מקומית ומאותו רגע התב"ע הזו הפכה לתב"ע מחוזית.
אסף הראל: אני מבקש לדעת למה אתם חושבים אחרת לא הפרוצדורה.
יוני צרפתי: הצוות חשב שהמגרשים הפנימים שיהיו עם קומה אחת פחות מאשר המגרשים החיצונים. משהתקדמו ראינו שע"פ 5000 המגרשים האלה ניתן לתת יותר קומות ע"פ 5000. לאחר מכן הצוות אמר שהוא יסכים אם נניד זכויות, ברגע שבא נושא ניוד הזכויות גלשנו מחוו"ד תכנונית לחוו"ד איך לבצע את התהליך ואם התוכנית מקובלת צריך למצוא את הדרך איך לקיים אותה. זה לא בסמכות עיריה להעביר תב"ע כזו.
מיטל להבי: מדובר בתכנון שהוא מיטבי עם הכניסה ליפו ומידתי. הבקשה ל4.5 קומות היא מקובלת בעיניי. מה ההקצאה לצורכי ציבור?
חן אריאלי: האם יש התייחסות של היזם לתושבי יפו המקומיים ולמורשת השכונתית שיש במקומות הללו?
יוני צרפתי: אנחנו לא מוספים מטר אחד למגורים מעבר למטרים שקיימים בתבעות תקפות. שנית אנחנו משמרים כמות נכרת של הבנינים מוסיפים חלקם רק את קומת הקרקע והיתר שימור מלא. מוסיפים בית מלון ביפו ולכן אין התייחסות לתושבי יפו.
יותם בן יעקב: לא הציגו את הקונפליקט בצורה טובה. היזמים מבקשים 5000 מ' זכויות בניה יותר מהמתאר. יש זכויות שניתנו בתב"ע המאושרת שהוסיפה עוד 40% תמריץ לטובת השימור וקבעה 3.5 קומות בלב המתחם ו 4.5 בפריפריה. מדובר בתוספת זכויות בניה למלונאות בדבר הזה פורצים את תוכנית המתאר. אנחנו אומרים שבתב"ע המאושרת יש זכויות רבות + תוספת לענין השימור. באה תוכנית המתאר ולא הוסיפה זכויות מעל התב"ע המאושרת והיזמים מבקשים לפרוץ את המתאר. אין הצדקה לכך, זהו לא ענין תכנוני, הסיבה שרוצים לפרוץ את המתאר היאהכלכליות של הפרויקט, אין קשר לתכנון. כל מה שמבוקש מעבר למתאר לא לענין כי אין הצדקה לפרוץ את המתאר. כן נסכים לנייד משימור כדי למלא את הנפח לפי התב"ע המאושרת. נאמר שאין זכויות בקרן לשימור אבל יש, אנחנו נסכים לנייד מעבר למתאר במסגרת הנפחים הקיימים. פריצת המתאר היא משמעותית וזהו ענין רוחבי שמשפיע על כל התוכניות שמקודמות בעיר.
ליאור שפירא: הפריצה של המתאר היא מלונאות?
יותם בן יעקב: הפריצה של המתאר היא עוד 5000 מ' בזכויות בניה. הם לוקחים את הזכויות למגורים ושמים את כולן במגרשים למגורים ואת כל האקסטרא מבקשים למלונאות. אנחנו אומרים שבתוך הזכויות המותרות בתב"ע המאושרת ובמתאר ניתן לקדם את המלונאות והמגורים. בתוכנית המתאר קיימת אפשרות להוסיף רח"ק ע"י מדיניות לעדוד מלונאות רק במגרשים בהם יש יותר מ50% מלונאות. היזמים מבקשים להוסיף רח"ק 1 על כל אחד מהמגרשים כאשר רק 2 או 3 מתוך 10 המבנים הם למלונאות. לכן זה לא עבר את חוו"ד של היועמ"ש.
אורלי אראל: יש תוכניות שפורצות מתאר אבל בתוכנית הזו התועלת הציבורית היא תוספת של מלונאות. התב"ע התקפה מאפשרת למלונאות ולכן אנחנו לא רואים סיבה אמיתית ללכת לתוכנית בסמכות מחוזית. במידה והנפחים נדרשים בשביל תפקוד המלון עדיין תוכנית המתאר פתחה פתח ואמרה אם רוצים תוספת זכויות מעבר למה שקבעה טבלה 5 בתוכנית המתאר אפשר לעשות זאת בניוד משימור. אנחנו מוכנים לבחון את האפשרות אבל לעמדתנו אין תועלת ציבורית אמיתית שסותרת את תוכנית המתאר.
ליאור שפירא: שהם אומרים שהם לא פורצים שהם עושים שימוש בזכויות לשימור שמעבירים ואז הם עומדים בתכונית 5000.
אורלי אראל: תוכנית המתאר הטמיעה את התבע התקפה כאשר נותנים עוד זכויות כעקרון הם לא צריכים תבע הם יכולים להוציא היתר בניה כי זו תבע תקפה.
ליאור שפירא: האם הפרשנות של היזם שאומר שהוא לא חורג מתוכנית המתאר היא לעת העברת זכויות משימור לאותו מתחם ואז למעשה יש לו את הזכות לעשות זאת.
אורלי: יש כאן שני דברים שונים. אם היזם רוצה לעשות תוכנית בסמכות ועדה מקומית להעביר שטחים ממלונאות למגורים זו היתה תוכנית בסמכות מקומית כי אתה עומד במגבלות של תוכנית המתאר. מה שהוא הציג שהוא רוצה עוד 5000 מ' ותוכנית המתאר לא נתנתה ולכן התוכנית בסמכות מחוזית. אנחנו מוכנים לשקול את התוספת זכויות אבל שיהיה מניוד משימור כי אז תהיה תועלת אמיתית.
מלי פולישוק: תוכנית המתאר לא נתנה תוספת זכויות אבל האם הנימוקים תקפים?
אורלי אראל: הקומה הבנויה היא מאוד גבוה היא כמעט 2 קומות צריך לראות מה מתקבל בחתך הרחוב. לא סתם שבטבלה 5 נאמר במפורש הזכויות שיש וחשבנו שתוספת הקומה היא בעייתית.

יוני צרפתי: תוכנית המתאר מאפשרת 5 קומות ולכן לא חרגנו מתוכנית המתאר. אף יזם בר דעת יקח שטחי מגורים קיימים ויוציא היתר בניה וימכור דירות יוקרה ביפו ויהפוך אותם למלון. השאלה האם הועדה רוצה עוד בית מלון ביפו או מגורים. הכוונה שיהיה בית מלון פשוט. אף יזם לא יקח שטחים של דירות ששווים 50 אלף למ"ר ויבקש לבנות מלון ששוה פחות.
ליאור שפירא: אם לא נקבל את הדברים נבנה מגורים.
יש לנו זכויות בניה למגורים
היזם: המתחם נטוש עם פשיעה למעלה מ25 שנה זו אחת הסיבות שהוא לא התרומם. התוספת היא 16 מ' מלונאות מסוג C. יש עדין בעיות והיו פה הרבה רצונות טובות, ולאורך הזמן הגיעו חוו"ד משפטיות שרובם טרפו את הקלפים. בסופו של דבר כדי להוציא את הפרויקט אנחנו נאלצים לעשות בסמכות מחוזית. החלק החיצוני הוא 4.5 קומות והפנימי הוא 3.5 קומות ואותו אנחנו רוצים להשוות לחיצוני.
אורלי אראל: הצוות צריך המלצה של הועדה המקומית לועדה המחוזית לכשיהיה דיון בועדה המחוזית אנחנו נציג את עמדת הועדה המקומית בדיון להפקדה במחוזית.
אסף הראל: מה התועלת הציבורית?
יוני צרפתי: לכאורה הייתי צריך לחלק את התהליך שונה אף אחד לא יעשה 2 תב"עות. הדרך של ניוד זכויות גוררת אותנו לשני תהליכים אחד העברת זכויות בסמכות מחוזית
הראלה אברהם אוזן: למה צריך לנייד זכויות, הניוד הוא פיקציה במובן התכנוני כי אין בעיה לקחת את השטח הזה עם הזכויות ולהפוך אותו למלון.
<u>דיון פנימי:</u>
אירית סייג: הדיון המהותי האם פורצים את תוכנית המתאר? האם אנחנו מבטלים על מנגנון ניוד הזכויות משימור שזו תועלת ציבורית? ברגע שיזם יבין שהוא יכול ללכת לועדה המחוזית מבלי לנייד את הזכויות ולא לשלם היטל השבחה של 100% הוא יעשה את זה. צריך להבין את השלכות הרוחב לדבר הזה.

<u>הועדה מחליטה</u>:
להמליץ לועדה המחוזית לא להפקיד את התוכנית כמפורט בחוו"ד הצוות - פה אחד

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל

****

חלק שני - דיווח לועדה המקומית מתאריך 12.2.2020 על החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית "השוק היווני" בניגוד להמלצת הועדה המקומית:

בישיבת המליאה של הועדה המחוזית מתאריך 30.12.2019 הוחלט להפקיד את תכנית "השוק היווני".

להלן לשון פרוטוקול הדיון בהפקדה:
רקע:
מתחם השוק היווני (שוק המנזר) ממוקם בצפון יפו בין הרחובות דוד רזיאל, שמעון הצדיק ויועזר איש הבירה. המתחם הוקם במאה ה - 19 , וכולל מבני אבן ברובם בני קומה אחת, סמטאות צרות המקשרות את פנים המתחם, ושערים הפונים לרחובות החיצוניים. מבני מתחם השוק היווני הוגדו כמבנים לשימור בתכנית המאושרת תא/במ/ 45 / 2572 מתחם כיכר השעון, שאושר בשנת 1995 .
בתכנית המתאר תא/ 5000 האזור ביעוד מגורים בבניה עירונית, במרקם שמור לבינוי, עם רח"ק בין 2.5 ל - 4 לפי גודל מגרש. תכנית המתאר לא הוסיפה זכויות מעבר לתכנית המאושרת תא/ במ/ 45 / 2572 .
מטרת התכנית לחדש את האזור ע"י קביעת מתחם משולב של מבני מלונאות ומסחר לאורך רחובות דוד רזיאל ובית האשל, ומבני מגורים ומסחר בשאר המגרשים במתחם, והכל תוך הגדרת המבנים לשימור, בהתאם להגדרתם לשימור בתכנית הראשית.
התכנית קובעת שלושה טיפוסי שימור: "שימור א'" מחמיר (מבנים 1-3) בו לא תותר הריסת המבנה ולא תותר בו כל תוספת (למעט שטחי שירות הכרחיים לתפקודו), "שימור ב'" (מבנה 13) בו לא תותר הריסה אך תותר תוספת בניה המתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה והפרטים הראויים לשימור ו "קומת קרקע לשימור" (מבנים 4-12 -) בו לא תותר הריסת קומת הקרקע אך תותר תוספת בניה המתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה והפרטים הראויים לשימור.
התכנית מוסיפה קומות וזכויות בניה מהתכנית המאושרת, עד לגובה 5 קומות (כולל קומת קרקע

וקומת גג בנסיגה) ולכדי בניה של סה"כ 157 יח"ד ב - 12,305 מ"ר עיקרי למגורים ומסחר, ו - 85-100 יח"ד מלונאיות ב - 3,960 מ"ר עיקרי לתיירות ומסחר.
התכנית כוללת תיקי תיעוד למבנים בתחומה.

הוועדה המקומית דנה בתכנית ביום 12.6.19 , והמליצה לוועדה המחוזית לא להפקיד את התכנית. נימוק הצוות המקצועי היה כי אין הצדקה להוספת נפח בנוי מעבר לתכנית המאושרת, אשר קבעה תוספת קומות וזכויות כתמריצים לשימור המבנים, וכן אין הצדקה תכנונית לפרוץ את תכנית המתאר, אשר לא הוסיפה זכויות מעבר לתכנית המאושרת.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. הוועדה סבורה כי לתכנית חשיבות בשימור המרקם ההיסטורי והבניינים בעלי הערכים האדריכליים ההיסטוריים הקיימים בו, וכן חשיבות בהגדלת ההיצע המלונאי בעיר, ועל כן רואה לנכון להעצים את הפיתוח במתחם כולל הגדלת גובה הבניינים בקומה נוספת מעבר לתכנית המאושרת, בהתאם להגדרת שימור המבנה ותיק התיעוד.
מדובר באזור תיירות, במיקום אסטרטגי בין הים והעיר העתיקה, סמוך לשוק הפשפשים ומוקדי בילוי נוספים, בו קיימת חשיבות להגדיל את ההיצע המלונאי, תוך שמירה על המבנים והאזורים ההיסטוריים. שימורם ושיפוצם של המבנים, והטיפול בסמטאות ההיסטוריות ושערי השוק, יתרמו לפיתוח של האזור והחייאתו, תוך הכנסת אוכלוסייה חדשה למתחם ההיסטורי.
2. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:
א. מגורים ומסחר:
1) זכויות בניה: 10,805 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם עד 2,575 מ"ר למסחר.
2) שטח למרפסות - 12 מ"ר ליח"ד. סגירת שטח המרפסות תהווה סטייה ניכרת.
3) מס' יח"ד – 155 יח"ד.
ב. מסחר ותיירות:
1) זכויות בניה 3,960 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם עד 830 מ"ר למסחר.
2) שטח מרפסות 8 מ"ר ליח"ד. סגירת שטח המרפסות תהווה סטייה ניכרת.
3) מס' יחידות מלונאיות: 100 - 85 , בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
4) חזית המלון תהיה חזית פעילה ובעלת שימושים מסחריים או שימושי מלון נגישים לכלל הציבור.
5) השימוש למלונאות יהיה בבעלות אחודה.
6) לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.
3. בינוי:
גובה המבנים האבסולוטי יקבע לכל מבנה, בהתאם לגובה המבנה ההיסטורי. יפורט גובה 0.00 של כל מבנה וכן גובה מירבי עבורו:
1) מבנים לשימור א' - הגובה המירבי ומספר הקומות, בהתאם לתיק התיעוד.
2) מבנים לשימור ב' ומבנים עם קומת קרקע לשימור- הגובה המירבי יחושב לפי:
קומת קרקע קיימת + חלל טכני בגובה 1 מ' מעל קומת הקרקע + 3 קומות בגובה 3.2 מ' + קומה בנסיגה וגג טכני בגובה שלא יעלה על 5 מ' (כולל מעקה הגג).
4. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:
א. לאורך המדרכות יתוכננו נטיעות, על מנת ליצור צל רציף בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני דצמבר – 2015 של הוועדה המחוזית.
ב. שמירה של 15% תכסית פנויה מבינוי מתחום התכנית, עבור חלחול.
5. תנאים להיתר בניה:
א. תנאי להיתר בניה למלון יהיה עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי.
ג. תנאי למתן היתר בנייה לתוספת הבניה במבנים לשימור יהיה חו"ד מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו לתיק התיעוד המפרט, ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתיק התיעוד המפורט.
6. תנועה וחניה:
א. תקן חניה בייעוד "מלונאות ומסחר " יהיה 0 .
ב. חניה למגורים ולרכב דו גלגלי תינתן בתת הקרקע במגרשים 12 ו - 15 כדלקמן:
חניה למגורים – 80 חניות למגורים בתת הקרקע.

תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
ג. תותר עד קומת מרתף אחת מתחת לקרקע.
ד. לא תתאפשר כניסת כלי רכב לדרך המשולבת, למעט רכב תפעולי.
ה. יובטח מעבר חופשי של הציבור בסמטאות וברחובות בכל שעות היממה.

7. תיאומים ואישורים :
א. הטמעת חו"ד יועצת התנועה ללשכת התכנון, בתיאום עם לשכת התכנון.
ב. הטמעת הנחיות המשרד להגנה"ס, לעניין מניעת מטרדים, פסולת בניין וקרקעות מזוהמות, עפ"י מכתבם מיום 24.10.19 , בתיאום עם לשכת התכנון.
ג. אישור הוולחו"ף לתכנית, מאחר והתכנית נמצאת בתחום קו הסביבה החופית – 300 מ' .

8. כללי :
א. בתא שטח 10 יוסף ע"ג התשריט סימון של מבנה לשימור "קומת קרקע לשימור".
ב. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
ג. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-20ב' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב : מציג את הדיווח והחלטת הועדה המחוזית
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התוכנית בניגוד להמלצת הועדה המקומית לא להפקיד את התוכנית.

דורון ספיר : יש להגיש את התנגדות הועדה המקומית לתוכנית בהתאם להחלטות הועדה המקומית בעבר.

בישיבתה מספר 0002-20ב' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.
הועדה מחליטה להגיש התנגדות לתכנית כשתופקד, בהמשך להחלטות הועדה המקומית בעבר.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן אריאלי, רועי אלקבץ

****

חלק שלישי – הצגת התנגדות מה"ע והחלטת הועדה המחוזית לדחות אותה:

התנגדות מהנדס העיר:

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

הנדון: התנגדות מטעם מהנדס העיר לתכנית "מתחם השוק היווני" מס' 507-0704874

השוק היווני מהווה מתחם היסטורי לשימור המצוי בסמוך לשוק הפשפשים ולעיר העתיקה ומאופיין במרקם סימטאי. מתחם זה הינו מתחם ייחודי בעל ערכים אדריכליים והיסטוריים יוצאי דופן. תב"ע

2572 שאושרה ב – 1995 וחלה במתחם השוק היווני קבעה את המבנים במתחם לשימור, קבעה זכויות בניה ותוספת קומות מעל המבנים לשימור. כמו כן, התב"ע המאושרת הוסיפה ותימרצה את השימור בזכויות בניה נוספות שהוקצו בנפרד עבור שמירת המבנים. תכנית המתאר תא/5000 שאושרה ב 2016 סימנה את המתחם כ"מרקם עירוני לשימור" ולא הוסיפה זכויות מעבר לתב"ע המאושרת 2572.

התכנית שאושרה להפקדה ע"י הוועדה המחוזית (החלטה מתאריך 30.12.2019, ישיבת מליאה מס' 808) מוסיפה כ 4,000 מ"ר שטח בנוי על קרקעי מעבר לרח"ק המקס' האפשרי בתכנית המתאר.
כמו כן, התכנית קובעת בינוי של 4.5 קומות בכל המבנים במתחם למעט המבנים לשימור מחמיר לאורך רחוב יפת.

מוגשת בזאת התנגדות לתוספת הזכויות מעל המקסימום המותר בתכנית המתאר ובתב"ע המאושרת, ולתוספת הקומות מעבר למאושר בתב"ע 2572.
השוק היווני מהווה נדבך משמעותי בהתפתחות יפו אל מחוץ לעיר העתיקה ומיסודה של כיכר השעון כמרחב הציבורי החשוב ביותר ביפו. תכנון במרחב חשוב זה חייב להעשות בצורה רגישה השמה את עיקר הדגש על שמירת ערכיו יוצאי הדופן.
התכנית המאושרת 2572 התייחסה בהוראותיה לסמטאות הפנימיות ולרחוב יפת ע"י מדרג גבהים: במבנים בשולי המתחם התב"ע מאפשרת לבנות מקס' 4.5 קומות, במבנים בלב המתחם מתאפשר לבנות מקס' 3.5 קומות, ובדופן לרחוב יפת נקבעו המבנים לשימור מחמיר ללא תוספת קומות. במתחם כל כך רגיש שכבר תומרץ לצורך יישום השימור ונקבעו לו זכויות ותוספת קומות אין הצדקה לקדם תוספת נוספת תוך ביטול הבינוי ההדרגתי והעצמת נפחי הבניה מעבר למצב המאושר.
כבר בהתאם לתכנית המאושרת מתחם השוק עומד בפני תהפוכה בה הבינוי ההיסטורי יהפוך להיות קומת מסד של פרויקט חדש והסמטאות הצרות יעברו בין מבנים בני 3.5-4.5 קומות במקום מבנים בני קומה-שתיים בלבד. תוספת הבינוי המבוקשת עוד מעבר לתב"ע המאושרת תקצין את השינוי שעומד לעבור המתחם באופן שיפגע במרחב הסמטאות, וישנה לרעה את היחס בין הישן לחדש.
לאור זאת, אני מגיש התנגדותי לתכנית זו.

בברכה,

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר

****
הועדה המחוזית דנה בשלוש התנגדויות לתכנית: התנגדות יוזמת ומגישת התכנית - קבוצת פוגלר, התנגדות דיירי אזור השוק היווני והתנגדות מה"ע.
הסעיף השלישי בהחלטה שמובאת כאן עוסק בהתנגדות מה"ע.

החלטת הועדה המחוזית מתאריך 22.03.2021 מס' ישיבה 1349:

רקע:
מדובר בתכנית למתחם השוק היווני הממוקמת בצפון יפו, מטרתה שימור המבנים הקיימים והסמטאות המאפיינות את המקום, וכן תוספת שימושי מלונאות ומסחר במבנים לשימור שבחזית רחוב דויד רזיאל (לכיכר השעון). התכנית מגדירה את רמת השימור של המבנים בהתאם לשימור שנקבע בתכנית המאושרת תא/ במ/ 45/ 2572: מבנים לשימור א' מחמיר, שימור ב' ומבנים עם קומת קרקע לשימור, כאשר תנאי להיתר בניה הכנת תיק תיעוד מפורט לכל מבנה. בתחום התכנית נקבעו 10,805 מ"ר למגורים ומסחר עבור 155 יח"ד, וכן 3,960 מ"ר למלונאות ומסחר עבור 85-100 יח"ד מלונאיות. התכנית מספקת 80 חניות תת קרקעיות עבור שימושי המגורים וכן חניות תת קרקעיות עבור רכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן התקף לעת הכנת היתר הבניה.

הוחלט:
הועדה סבורה כי מדובר בתכנית חשובה וראויה, המאזנת בין שתי מטרותיה העיקריות: שימור המבנים והמרקם ההיסטורי של השוק היווני, והגדלת היצע המלונאות באזור אטרקטיבי וחשוב זה ביפו.
הפיתוח המוצע יהיה בהתאם להגדרת השימור של כל מבנה ותיק התיעוד המלא שיוכן עבורו, ויביא לשיקום האזור והחייאתו המחודשת לטובת תושבי המקום והמבקרים בו. בהתאם לכך, הועדה ראתה

לנכון להפחית שטחי מגורים ולאפשר את תוספת הבניה לעומת התכנית המאושרת עבור שימושי המלונאות בלבד, ובכך לסטות לצורך המטרות האמורות מתכנית המתאר.

1. <u>להתנגדות יוזמת ומגישת התכנית פוגלר בשוק היווני יפו שותפות מוגבלת, ע"י עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל ועו"ד יהונתן מונרוב:</u>

א. לטענה כי החלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית, אשר הפחיתה את שטחי הבניה למגורים ומסחר ל- 10,805 מ"ר ויח"ד בהתאם, הביאה לכך ששטחי הבניה למגורים בתכנית המופקדת קטנים משטחי הבניה למגורים בתכנית המאושרת תא/ במ/ 45/ 2572, שהינם 12,305 מ"ר. דבר הפוגע בכלכליות התכנית שעיקרה מתבסס על שטחי המגורים - **לדחות את ההתנגדות.**
הועדה סבורה כי ייחודו של המתחם ורגישותו מבחינה ארכיטקטונית – מצדיקים העצמת זכויות מינורית רק עבור מלונאות שנדרשת באזור. בהתאם לכך, קבעה התכנית שימוש למלונאות ומסחר במקום חלק משטחי המגורים, דבר אשר הצריך צמצום זכויות הבניה למגורים בהתאמה.
בהתייחס לסך זכויות הבניה לעומת התכנית המאושרת, התכנית אכן הפחיתה את זכויות הבניה העיקריות למגורים ב- 1,500 מ"ר, אך הוסיפה 3,960 מ"ר עיקרי עבור מלונאות עבור 85-100 יח"ד מלונאיות חדשות. קרי, התכנית המוצעת מוסיפה זכויות בניה בשיעור של 2,460 מ"ר עיקרי וכן תוספת לא מבוטלת של יח"ד מלונאיות. בנוסף, התוכנית מוסיפה כ- 1,800 מ"ר עבור שטחי שירות על קרקעיים למגורים, לצורך עמידה בתקנים העדכניים. על כן סבורה הוועדה, כי מדובר על תכנית המטיבה לעומת התכנית המאושרת.

ב. לטענה כי בתכנית המופקדת הופחתו זכויות הבניה למגורים ומסחר, אך נפח הבינוי נותר ללא שינוי מנוסח התכנית שהוגשה, הן מבחינת מספר הקומות, והן מבחינת קווי הבניין. אין הצדקה בהפחתת השטחים העיקריים למגורים ומסחר, באופן שלא יאפשר לנצל כראוי את הנפח האמור. הועדה הבהירה בהחלטתה כי הנפח המבוקש מוצדק לאור חשיבות שימור המבנים והגדלת היצע המלונאות וכאמור עולה כי הועדה הותירה את הנפח המבוקש על מנת להבטיח את היתרונות הגלומים בתכנית המחייבים תוספת בינוי למימושם (כגון שימור המבנים, פינוי פולשים, דרישות רשות העתיקות וחפירות ארכיאולוגיות, הגדלת היצע המלונאות והחייאת השוק) - **לדחות את ההתנגדות**.
בהחלטת הועדה להפקדה הודגש כי הנפח המבוקש נועד לאפשר את הגדלת היצע המלונאי ביפו, תוך שמירה על המבנים ההיסטוריים שהוגדרו לשימור, מתן גמישות תכנונית למיצוי

מיטבי של הזכויות הנוספות והחייאת השוק היווני. התכנית קובעת את זכויות הבניה המקסימליות ואת הנפחים המקסימליים שהוועדה ראתה לנכון לאשר. כוונת הועדה המחוזית אינה למלא את מלוא הנפח אלא לאפשר גמישות תכנונית כמפורט לעיל ולתת מלונאות. לפיכך, הועדה לא רואה לנכון להוסיף זכויות בניה מעבר למה שהוסיפה בהחלטתה להפקדה כמפורט בסעיף קודם.

ג. לטענה כי לאורך תהליך התכנון הבהירו הגורמים המקצועיים ליוזמי התכנית כי אין כוונה שהתכנית המופקדת תגרע מהיקף השטחים העיקריים למגורים ולמסחר המותרים לפי המצב המאושר, וכי מעיון בתמליל הדיון בוועדה המחוזית, נראה כי כלל לא הייתה כוונה להפחית את השטח האמור. על פניו נראה כי מדובר באי הבנה באשר להיקף שטחי הבניה המותרים במצב הקיים. כן לא צורף נימוק בהחלטה להצדקת הפחתת הזכויות. תמליל הדיון מצורף כנספח להתנגדות – **לדחות את ההתנגדות.**
החלטת הועדה להפקדה התקבלה לאחר שהועדה שקלה בכובד ראש את התכנון אשר הוצג בפניה על ידי עורכי התכנית ויזמיה והן את עמדת הועדה המקומית, רשות העתיקות והמועצה לשימור אתרים, אשר התנגדו לתוספת הזכויות ונפחי הבניה בתכנית כפי שהוגשה. ההחלטה שהתקבלה מבטאת באופן מיטבי את האיזון הכולל, מחד הגנה על ערכי שימור גבוהים ומאידך תוספת זכויות המאפשרת שימוש למלונאות במתחם זה.

ד. לטענה כי יש לבטל בסעיף 6.3 (1) בהוראות כי תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי. התכנית קובעת הוראות מפורטות לעניין עיצוב המבנים לשימור, הוראות לעניין חומרי הגמר, וכן חלות על המקרקעין הוראות עיצוב מפורטות מכוח מדיניות עיצוב יפו (מדיניות 2016) והנחיות מרחביות לאזורים היסטוריים בעיר. כמו כן, עפ"י התכנית המופקדת, פרטי עיצוב רבים כפופים לאישור מחלקת שימור ומהנדס העיר, כגון חזיתות מבנים ואפיון הפתחים, אופי

תוספת הבניה, הפרטים וחומרי הגמר וכל פעולה חיצונית לאחזקתו של המבנה לשימור א' - **לדחות את ההתנגדות.**
הדרישה לאשר תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי למתן היתרים, נועדה להשלים רובד תכנוני חשוב והכרחי, בראיה מתחמית, למתחם לשימור רגיש וייחודי זה, המתאפיין בבינוי בלתי רגולרי, המייצר סיטואציות מקומיות רבות הדורשות פתרון נקודתי. הועדה סבורה, שנספח הבינוי המנחה אינו ברזולוציה המאפשרת מתן מענה למגוון נושאים שיש לפתור ברמה המתחמית, לפני הוצאת היתרים פרטניים למבנים.
הצגת תכנית העיצוב האדריכלי למתחם לאישור הועדה המקומית, תאפשר בחינה מעמיקה של פתרונות עיצוביים עבור תוספות הבניה המבוקשות למבנים לשימור, התייחסות לחתכי הסמטאות השונים, תכנון לביצוע של הפיתוח הנופי המקשר, מיקום תשתיות וכדומה. בנוסף, קיימת חשיבות לתכנית העיצוב האדריכלית על מנת להבטיח את איכות המרחב הציבורי בתחום התכנית אשר פותח לא מכבר ע"י העירייה. לנוכח הרגישות האדריכלית הגבוהה ברמה המתחמית והצורך שפורט לעיל, הועדה רואה לנכון להותיר את התנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, לאישור הועדה המקומית.

ה. לטענה כי התכנית קובעת תקן חניה לאופנועים לפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, אשר יינתנו בתת הקרקע במגרשים 12 ו- 15, כאשר עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, תקן חניה המזערי עבור 155 יח"ד הינו 16 מקומות חניה (לפי 1 חניה ל- 10 יח"ד), ותקן החניה המזערי למסחר הינו 17 מקומות חניה (3,405 מ"ר מסחר לפי תקן 1 : 200 מ"ר), ובסה"כ 33 מקומות חניה לאופנועים. יובהר כי לעניין מלונאות התקן הארצי כלל אינו דורש מקומות חניה לאופנועים – **לדחות את ההתנגדות.**
הוראות התכנית קובעות את חובת התאמה לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה. נספח התנועה הינו נספח מנחה, המציג את האפשרות ליישום לעת הזו. הנושא ייבחן בשלב ההיתר.

ו. לטענה כי יש לקבוע תקן חניה "אפס" לאופנועים לשימוש מסחר, שכן אין אפשרות תכנונית להתקין את מספר מקומות החניה האמור לאופנועים בחניונים המתוכננים במגרשים 12 ו- 15 בשל מגבלות תכנוניות של שימור המבנים. בשל מגבלה זו תוכננו מלכתחילה רק 80 מקומות חניה לרכבים, וכך צוין גם בנספח התנועה. בנוסף, מיקום חניית אופנועים בתת הקרקע של מגרשים 12 ו- 15 בלבד אינה צפויה לשרת את הבאים לשימושי המסחר הפזורים במתחם. – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
הועדה רואה חשיבות במתן מקומות חניה לרכב דו גלגלי לפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה, בעיקר במתחם הבנוי מסמטאות ורחובות צרים. בשל אופי המתחם, הועדה לא רואה לנכון לפזר את מקומות החניה במתחם אלא לרכזם במגרשים אשר נקבעו לחניה תת קרקעית.
בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר גמישות תכנונית במתן פתרונות החנייה הנדרשים, קובעת הועדה כי מספר קומות המרתף במגרשים 12 ו- 15 יוגדל ל- 3 קומות מרתף. שטחי השירות התת קרקעיים עבור שטחי החניה הנ"ל יתעדכנו במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון.

ז. לטענה כי אין הצדקה למקם את מקומות החניה הנדרשים לאופניים בחניונים התת קרקעיים במגרשים 12 ו- 15 בלבד, אלא יש לפזרם ברחבי תחום התכנית. הפרויקט כולל מספר רב של מבנים, ועל כן קיימת עדיפות שמקומות החניה לאופניים ימוקמו לאורך הרחובות עבור נגישות נוחה מהמבנים השונים. עפ"י מסמך "מתחם שוק היווני (ת"א-יפו) – תקציר מילולי להסבר מערך התנועה", ע"י חברת דגש הנדסה יועצי התנועה של התכנית, הכוונה אכן הייתה לפזר את מקומות החניה לאופנים ברחבי התכנית לאורך המדרחוב, וזאת בשל האילוצים הקיימים של מבנים לשימור ולפי ההקלה כי לא נדרש לספק מענה לתקן החניה במבנים לשימור. בהתאם הוצג בנספח התנועה "פרט סכמטי למתקן אופניים" אשר מציג מתקן חניה לאופניים המיועד להתקנה ברחוב - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף ויינתן בתת הקרקע בכל תאי השטח בתחום התכנית.

ח. לטענה כי יש לשנות את ניסוח סעיף 6.2(1) בהוראות לעניין כלל המבנים לשימור, הקובע כי רק "במקרים מיוחדים תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות". יש להסיר את המילים "במקרים מיוחדים" מאחר והוראות התכנית, המתירות ניוד שטחים למגורים, הוספת שימושים למלונאות וכו', תחייב שינויים ניכרים במחיצות הפנימיות. הסוגיות המחייבות

שינויים במחיצות הפנימיות נדונו בישיבות התכנון והיו מקובלות על הגורמים המקצועיים לרבות מחלקת שימור, והן בכל מקרה מחויבות באישור הוועדה המקומית ונתונים לשיקול דעתה ועל כן אין הצדקה להצר שיקול דעת זה - **לקבל את ההתנגדות.**
סעיף 6.2 (1) יתוקן כך שיוסרו מהסעיפים המתייחסים לשינוי מחיצות פנימיות המילים "במקרים מיוחדים", ובסוף המשפט יתווסף: "הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו".

ט. לטענה כי יש לתקן סעיף 6.1 לעניין יחס לתכנית תא/ ע במקום "כפיפות" ל- "שינוי". בהערה ליחס התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תא/ ע ממשיכות לחול. הערה זו מופיעה ביחס לתכנית תא/ 5000, תא/ 452 ותא/ 2572 שהיחס הנקבע הוא שינוי – **לקבל את ההתנגדות**.
יחס תכנית תא/ ע יתוקן ל- "שינוי".

י. לטענה כי קיימת טעות סופר בסעיף 4.3.2 (א)(4) המפנה לס"ק 4-3 לעיל. יש להפנות לס"ק 3 בלבד (שכן ההוראה עצמה היא ס"ק 4) – **לקבל את ההתנגדות.**
יוסר מסעיף 4.3.2(א)(4) הפנייה לס"ק (4).

יא. לטענה כי יש לתקן כותרת סעיף 4.4.2 (ג) להוראות שהינה "מסחר", מאחר וס"ק 1 ו-4 עוסק במסחר, אך ס"ק 2 ו- 3 עוסק במלונאות – **לקבל את ההתנגדות.**
ס"ק 2 ו- 3 העוסקים במלונאות יועברו לסעיף 4.4.2 (ה), אשר כותרתו תשתנה ל- "מלונאות".

יב. לטענה כי יש לתקן בטבלה 5 את הערה ב', המתייחסת למבנים לשימור א' בתאי שטח 8B, 7B ו- 114, מאחר ובתא שטח 114 ישנם שני מבנים שרק אחד מהם הינו לשימור א'. יש להפנות למבנים לשימור א' המסומנים בתשריט התכנית כמבנים 3-1. בנוסף, יש לתקן טעות סופר בסיפא ההערה המפנה בשוגג לסעיף 4.2.2א(1) במקום סעיף 4.4.2א(1) להוראות – **לקבל את ההתנגדות.**
בטבלה 5 הערה ב' תתווסף הפניה למבנים המסומנים בתשריט 3-1 ותתוקן מספר ההפניה. בהתאם לכך יוסף להערה (4) ו- (5) כי מודבר על מבנה לשימור המסומן בתשריט כמבנה 3.

יג. לטענה כי יש לתקן סעיף 6.3 (5) ו- 6.3(6) תנאים להיתר בניה, מאחר ועפ"י ס"ק(5) רק במקרה בו במסגרת תכנית הדיגום נמצאו חריגות בריכוזי מזהמים יידרש מיגון, אך בס"ק 6 נכתב כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון. יש לתקן ס"ק (6): "תנאי להיתר בניה <u>במגרש שבו נמצאו חריגות כאמור בס"ק (5),</u> יהיה הגשת תכנית מיגון עפ"י... "– **לקבל את ההתנגדות.**
סעיף 6.3 (6) יתוקן בהתאם.

יד. לטענה כי יש להוסיף לשם התכנית "מח" ומספר התכנית, כך שהשם שיופיע יהיה "תא/ מח/ 4914 – כמתחם השוק היווני" – **לקבל את ההתנגדות.**
שם התכנית ישונה ל- "תא/ מח/ 4914 – מתחם השוק היווני ".

2. <u>להתנגדות רן עצמון ואחרים דיירי אזור השוק היווני יפו:</u>

א. לטענה כי מתחם השוק הינו אזור צפוף והוספת דירות ומסחר למתחם תגרום להגדלת הצפיפות ולפגיעה קשה באיכות חיי התושבים. האזור הינו אזור מגורים ברובו ועל כן אין לנסות להפכו לגרסה של שוק הפשפשים. כבר בתקופה לפני פרוץ מגפת הקורונה השוק היווני פעל באופן מלא, דבר שיצר עומס על האזור והתשתיות, כך שאישור התכנית ייצור מפגעים ומטרדים שאינם ברי פתרון - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית מפחיתה את מספר יח"ד וזכויות הבניה למגורים לעומת התכנית המאושרת. הוועדה מציינת כי מדובר באזור בעל חשיבות היסטורית ובמיקום ייחודי אשר הועדה סבורה כי יש לחדשו ולאפשר החייאתו ובכך להביא לשגשוגו התרבותי והכלכלי, וזאת בין היתר ע"י תוספת שימושי מלונאות למתחם, לצד שימור הערכים האדריכליים.

ב. לטענה כי הוספת דירות ושטחי מסחר במתחם תיצור מפגע תחבורתי מבחינת מצוקת חניה, שיהפוך את חיי התושבים לבלתי נסבלים. מדובר באזור עמוס שלא יכול לספוג עומס תחבורתי נוסף או עומס על התשתיות והיעדר מקומות חניה באזור. הרחובות הסובבים את המתחם מהווים חניה לאנשים הבאים לבלות באזור: תאטרון גשר, בתי קפה, המסעדות באזור ולעיתים לבאי אצטדיון

בלומפילד, ועל כן חיי התושבים נפגעים מכך. נספח התנועה אינו נותן פתרון לנושא זה, ועליו להתייחס הן למקומות החניה למבנים החדשים והן לקיימים באזור - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית כאמור אינה מגדילה את מספר יח"ד לעומת התכנית המאושרת אך יחד עם זאת קובעת פתרון חניה בתת הקרקע עבור 80 חניות למגורים לכלל המתחם, וכן מעודדת שימוש ברכב דו גלגלי ואופניים ע"י קביעת מקומות חניה אף עבורם בתת הקרקע. המתחם ממוקם במקום מרכזי בעיר יפו, בקרבת תחבורה ציבורית, ומאפשר שימוש מלונאי, אשר לו השפעה תחבורתית נמוכה יותר, כפי שאף משתקף בתקן החניה הנדרש.

ג. לטענה כי יש לשקול את טובת ורווחת איכות החיים של תושבי עוטף המתחם ועל הרשות המקומית לספק לתושביה איכות חיים ראויה ולא קושי מהגדלת שטחי הבניה הפרטיים והציבוריים בתכנית לטובת יזמי נדל"ן - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנון המוצע למתחם השוק נשקל ונבחן במטרה להגיע לתכנון המיטבי לאזור, תכנון המאפשר שימור המבנים ההיסטוריים תוך הרחבת הנגישות של אזור ייחודי זה לציבור על ידי הגדלת ההיצע המלונאי באזור. בנוסף, מציינת הוועדה כי התכנית תשקם ותשמר את האזור ובכך תתרום לאיכות חייהם של הדיירים בסביבתו.

ד. לטענה כי יש להכין תסקיר איכות סביבה ותסקיר קהילה וחברה וההשפעות על כל צפון יפו, על מנת לוודא שימור לא רק על המבנים אלא על כל המרחב וקנה המידה שלו: החללים הציבוריים – הרחובות, וההחלטה על שימורם באה לשמר את כל המכלול. השינוי בתכנית המופקדת ישמר את המבנים אך יהרוס ויבטל את שימור החלל, דבר המנוגד להחלטות שאושרו בעבר. על כן יש לשמר את המצב הקיים במתחם - **לדחות את ההתנגדות.**
אין בתוספת הזכויות בתכנית לטובת מלונאות כדי להצריך תסקיר איכות סביבה או קהילה ובחינת השפעתו על כל צפון יפו. התכנית מתייחסת למבנים ההיסטוריים וסביבתם, לתכנית צורפו תיקי תיעוד מקדימים עבור כלל המבנים בתחומה, שסקרו את המבנים לשימור והיסטוריית המקום. התכנית מבדילה בין סוגי שימור שונים ומבטיחה שימור וטיפול בכל מבנה שהוגדר לשימור במתחם. כל תוספת בניה תהיה בהתאם לתיק תיעוד מלא שיוגש למגרש ויהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכן התכנית מחויבת אישור תכנית עיצוב אדריכלי למתחם, כמפורט בסעיף 1 (ד) לעיל.
נציין כי בפני הועדה עמדה עמדת המשרד להגנת הסביבה כי ניתן לפטור מתסקיר והיא סבורה כי בהתאם להנמקות המשרד להגנת הסביבה אין צורך בתסקיר במקרה זה.

ה. לטענה כי אין לאפשר הוספת קומות והקלות בגובה הבניינים, שכן בסמטאות צרות כפי שקיים במתחם בניה לגובה תיצור אווירת חנק, תטיל חושך בסמטאות ומחנק - **לדחות את ההתנגדות.**
מדובר בתוספת בניה מינורית של עד קומה אחת לעומת התכנית המאושרת למקום, עבור מלונאות. התכנית קובעת את הגובה המקסימלי שניתן להגיע אליו, כאשר המטרה היא לאפשר גמישות תכנונית בשימור המבנים ומתן תוספת הבניה הנ"ל.

ו. לטענה כי החברה היזמית כבר בנתה בניין אחד במתחם (רחוב שמעון הצדיק 12) עם הקלות בגובה וללא פתרון חניה. במהלך בנייתו השתלטה החברה היזמית על שני רחובות והפקיעה אותם לעצמה על חשבון הציבור, ונגרם נזק לרחובות המשופצים הסמוכים לאתר הבנייה. אישור התכנית המופקדת עשוי לגרום לנזק זהה, להרס הסביבה ומטרד קשה לתושבים. החברה היזמית מתנהלת בבריוניות ללא התחשבות בתושבים - **לדחות את ההתנגדות.**
ככל ונעשו עבירות לעת הבניה יש לפנות לגורמי האכיפה המוסמכים בעירייה. יש לציין כי סעיף 6.7 בהוראות קובע הוראות ואמצעים למניעת מטרדים, בין היתר לעניין הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בזמן העבודות, התייחסות להיבטי רעש, רעידות וזיהום אוויר, פסולת בניין וכו'.

ז. לטענה כי מתחם השוק היווני והרחובות הסמוכים לו שופצו וחודשו לאחרונה בעלות ניכרת. השקעה זו תרד לטמיון במידה והתכנית תאושר - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית יוצרת התחדשות תוך שימור המתחם. בנוסף, ראה מענה לעיל לעניין הוראות למניעת מטרדים ומפגעים בזמן ביצוע העבודות.

3. <u>להתנגדות מהנדס העיר אדר' אודי כרמלי:</u>

א. לטענה כי התכנית שאושרה ע"י הועדה המחוזית מוסיפה כ- 4,000 מ"ר שטח בנוי על קרקעי מעבר לרח"ק המקסימלי האפשרי בתכנית המתאר, והתכנית קובעת בינוי של 4.5 קומות בכל המבנים במתחם למעט המבנים לשימור מחמיר לאורך רחוב יפת. אין לאפשר את תוספת הזכויות מעל המקסימום המותר בתכנית המתאר ובתב"ע המאושרת 2572, שכן השוק היווני מהווה נדבך משמעותי בהתפתחות יפו אל מחוץ לעיר העתיקה ומיסודה של כיכר השעון כמרחב הציבורי החשוב ביותר ביפו, ועל כן יש לתכננו בצורה רגישה, השמה את עיקר הדגש על שמירת ערכיו יוצאי הדופן - **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה סבורה כי מדובר בתכנית מאוזנת ושקולה, שזכויות הבניה שניתנו בה הינן בהתאם לתכנון המיטבי למתחם ייחודי זה, המשלב תוספת שימושי מלונאות ויח"ד מלונאיות ושימור המבנים ההיסטוריים והסמטאות הסובבות אותם. כאמור מדובר על תוספת של 2,460 מ"ר עיקרי עבור מלונאות, הנחוצים במיקום אטרקטיבי זה ביפו.

ב. לטענה כי אין לבטל את מדרג הגבהים אשר נקבע בתכנית המאושרת ביחס לסמטאות הפנימיות של המתחם ולרחוב יפת: במבנים בשולי המתחם התב"ע מאפשרת לבנות מקסימום 4.5 קומות, ובמבנים בלב המתחם מתאפשר לבנות מקסימום 3.5 קומות, ובדופן לרחוב יפת נקבעו מבנים לשימור מחמיר ללא תוספת קומות. אין לאפשר תוספת קומות המבטלות את הבינוי ההדרגתי והעצמת נפחי הבניה מעבר לתכנית המאושרת, בה ניתן תימרוץ לצורך יישום השימור ונקבעו זכויות ותוספת קומות - **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה סבורה כי נפח הבינוי המקסימלי המוצע בתכנית, המהווה תוספת של עד קומה בחלק מהמבנים במתחם, הינו סביר. הועדה צמצמה כאמור את זכויות הבניה למגורים ב- 1,500 מ"ר לעומת התכנית המאושרת ובכך שמרה על איזון בגובה הבניינים בלב המתחם המיועדים לשימוש המגורים.

ג. כבר בהתאם לתכנית המאושרת המתחם עומד בפני תהפוכה, בה הבינוי ההיסטורי יהפוך להיות קומת מסד של פרויקט חדש, והסמטאות הצרות יעברו בין מבנים בני 3.5-4.5 קומות במקום מבנים בני קומה – שתיים בלבד. תוספת הבינוי המבוקשת מעבר לתב"ע המאושרת תקצין את השינוי שעומד לעבור המתחם באופן שיפגע במרחב הסמטאות, וישנה לרעה את היחס בין הישן לחדש - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענים לעיל לעניין סך תוספת זכויות ונפחי הבניה.

4. <u>להערות מנהל התכנון עפ"י סעיף 109 לחוק:</u>

א. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף בנוסח הבא: "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק במבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413" - **לקבל את ההערה.**
הסעיף יוסף להוראות התכנית.

ב. ככול שהתכנית מציעה תוספת של 100 יח"ד חדשות לתכנית יש לבחון את האפשרות להקצאת "יח"ד קטנות" בהתאם לקבוע בחוק - **לדחות את ההערה.**
התכנית אינה מוסיפה 100 יח"ד חדשות לעומת התכנית המאושרת, אלא יח"ד מלונאיות.

5. <u>תיקונים:</u>

א. סיווג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית בעלת הוראות מפורטות.

ב. בכל מקום בו כתוב מחלקת שימור יבוא מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. מסמך סביבתי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשלושה חדשים מיום פרסום ההחלטה.
ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

דיווח החלטת ועדה מחוזית 1349 מתאריך 22.3.21.

בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.

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