

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

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0015
י"ג תמוז תשפ"א 23/06/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:21
בנוכחות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, זבולון אלחנן

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אסף הראל ראובן לדיאנסקי, עו"ד ציפי ברנד פרנק רועי אלקבץ אלחנן זבולון מאיה נורי	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אילנית לוזון שגב עו"ד פרדי בן צור מירי אידלסון רות אריאל פרנסיין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק מיטל להבי חן אריאלי	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה מ"מ וסגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

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



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

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0015
י"ג תמוז תשפ"א 23/06/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:21
בנוכחות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, זבולון אלחנן,

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0013 ב מיום 30/05/2021
			אישור פרוטוקול 21-0014 ב מיום 09/06/2021
1.	1		א.3616 הארכת מועד - ב- 89 תביעות פיצויים דיון בפיצויים
2.	6	507-0157305	מתחם טרה נחלת יצחק דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית
3.	31	507-0706978	המשתלה דרום מערב דיון בהתנגדויות
4.	53		מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (6) - רמת הטייסים
5.	56	507-0634626	פינוי בינוי מתחם רמה אדירים דיון בהפקדה
6.	63	507-0753012	מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 א דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית

בכבוד רב,

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



רקע:

מחודש ינואר 2021 ואילך הוגשו לוועדה המקומית 89 בקשות לתביעות פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הדיון הוא בהארכת מועד ראשונה למתן החלטה ב89 תביעות פיצויים.
הבקשות מתייחסות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תא/3616 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 24.1.2018.

פרטי הנכסים נשוא התביעות:

מס' מס'	כתובת	עו"ד ועדה	שם/י בעלים	עו"ד בעלים - בא כוח התובע	תאריך קבלת תביעה	סכום תביעה בש"ח
1	הבשן מס' 6	אילנה בראף	בועז ברזילי	דור נוראל	06/01/21	319000
2	אוישיסקין מס' 16	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	400000
3	ארלוזורוב מס' 37	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	640000
4	שלמה המלך מס' 77	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	700000
5	ישעיהו מס' 56	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	520000
6	ישעיהו מס' 17	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	690000
7	עזריה מן האדומים 4	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	600000
8	האלקושי מס' 6	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	1700000
9	ביל"ו מס' 51	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	780000
10	רופין מס' 21	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	755000
11	אוישיסקין מס' 88	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	579000
12	לויין שמריהו מס' 14	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	840000
13	אוישיסקין מס' 56	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	570000
14	יהושע בן נון מס' 6	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	1240000
15	ז'בוטינסקי מס' 76	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	570000
16	אלחריזי מס' 12	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	642000
17	ביל"ו מס' 41	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	703000

18	סמטת גור אריה מס' 4	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן	07/01/21	1714000
19	שד' ח"ן מס' 22	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	1010000
20	רות מס' 7	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	560000
21	אוישיסקין מס' 52	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	710000
22	רחוב בזל מס' 43	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	740000
23	ביל"ו מס' 51	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	780000
24	יודפת מס' 4	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	508000
25	אלחריזי מס' 12	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	583000
26	סוקולוב מס' 77	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	510000
27	אוישיסקין מס' 96	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	550000
28	אמסטרדם מס' 8	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	780000
29	רופין מס' 21	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	854000
30	שד' מוצקין מס' 12	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	620000
31	הפרדס מס' 16	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	490000
32	סוקולוב מס' 66	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	560000
33	עמוס מס' 23	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	370000
34	מרמורק מס' 11	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	560000
35	שד' עמנואל הרומי מס' 9	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	600000
36	מהר"ל מס' 8	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	720000
37	שד' נורדאו מס' 80	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	570000
38	זלטופולסקי מס' 10	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/01/21	460000
39	ספיר אליהו מס' 10	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	820000
40	ספיר אליהו מס' 8	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	560000

41	ספיר אליהו מס' 8	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	530000
42	אלכסנדר ינאי מס' 23	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	720000
43	אסתר המלכה מס' 17	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	820000
44	אסתר המלכה מס' 17	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	800000
45	אוישיסקין מס' 102	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	660000
46	דיזנגוף מס' 237	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	590000
47	נצח ישראל מס' 14	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	650000
48	בחור אליהו מס' 3	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	610000
49	בחור אליהו מס' 3	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	620000
50	ארלוזורוב מס' 70	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	627000
51	ישעיהו מס' 3	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	700000
52	וורמיה מס' 12	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	630000
53	הפרדס מס' 9	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	670000
54	שד' נורדאו מס' 53	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	600000
55	זלטופולסקי מס' 10	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	400000
56	אלחריזי מס' 4	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	620000
57	שד' נורדאו מס' 75	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	510000
58	קורולנקו מס' 3	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	560000
59	ארלוזורוב מס' 36	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	830000
60	נתן החכם מס' 10	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	470000
61	ארלוזורוב מס' 32	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	550000
62	זלטופולסקי מס' 7	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	490000
63	עזריה מן האדומים 9	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן	23/02/21	590000

				מנחם		
64	שדרות נורדאו מס' 81	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	520000
65	שד' נורדאו מס' 81	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	590000
66	מהר"ל מס' 12	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	730000
67	ביל"ו מס' 68	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	630000
68	יוחנן הורקנוס מס' 27 / א	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	610000
69	יוחנן הורקנוס / 27 א	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	650000
70	שדרות מוצקין מס' 12	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	640000
71	שלמה המלך מס' 90	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	740000
72	שד' בן גוריון מס' 85	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	650000
73	יחזקאל מס' 26	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	550000
74	שלמה המלך מס' 96	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	780000
75	יהושע בן נון מס' 30	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	520000
76	קלונימוס מס' 16	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	900000
77	קלונימוס מס' 16	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	760000
78	עזריה מן האדומים מס' 4	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	590000
79	גורדון יהודה ליב 75	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	700000
80	שד' עמנואל הרומי 18	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	550000
81	יחזקאל מס' 26	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	670000
82	שד' נורדאו מס' 92	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	590000
83	בירון מס' 7	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	1250000
84	יוסף אליהו מס' 12	אירית יומטוב	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	23/02/21	800000
85	האלקושי מס' 2	אירית יומטוב	קמיל טרשנסקי	גולדפרב אינה	02/03/21	1040000
86	אד"ם הכהן מס' 20	אילנה בראף	חננאל	עו"ד	07/03/21	605000

התוכן	מס' החלטה
3616 א.הארכת מועד - ב- 89 תביעות פיצויים	23/06/2021
דיון בפיצויים	1 - - 0015-21

			ברהום	קורן מנחם		
87	שד' נורדאו מס' 92	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/03/21	670000
88	זלטופולסקי מס' 7	אילנה בראף	חננאל ברהום	עו"ד קורן מנחם	07/03/21	510000
89	אוישישקין מס' 88	אירית יומטוב	ערן לס	קנטי אביגדור	03/01/21	790000
						60159000

פירוט סכום הפיצויים :
סה"כ כ-60 מ' ₪ (בהתאם לפירוט הנ"ל).

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב :

- מחודש ינואר 2021 ואילך הוגשו 89 תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורה של תכנית תא/3616 א', על ידי בעלי זכויות בדירות בקומות העליונות במבנים הקיימים :
- מדובר בתביעות רבות מסמכים, שהוגשו בסמוך לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית תא/3616 א', הכוללות חוות דעת שמאיות מפורטות ונספחים שונים ;
 - נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית ;
 - יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לכל לתביעה ;
 - בעקבות המצב המיוחד בו הייתה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, וכן, בעקבות המצב הביטחוני במדינה אשר התקיים בחלק מהתקופה, אשר הקשו על עבודה סדירה, נוצר עומס עבודה מצטבר חריג.

לאור כל המקובץ, **מבוקשת ארכה, בת 240 ימים**, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

בישיבתה מספר 0015-21 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מאיה נורי

התוכן	מס' החלטה
507-0157305 תא/4068 - מתחם טרה נחלת יצחק	23/06/2021
דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית	2 - 0015-21

דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית

מוגשת בזו התנגדות מהנדס העיר לתכנית המופקדת.

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית:

תכנית מרחב תכנון טרה נדונה בוועדה המקומית בתאריך 14/09/2016 בה הוחלט להעביר את התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדתה. בתאריך 18/04/2019 הושלמו תנאי הסף לקליטת התכנית בלשכת התכנון. בתאריך 25.11.19 נדונה התכנית בוועדה המחוזית. הועדה המחוזית החליטה על מספר שינויים תכנוניים למסמכי התכנית והורתה על הפקדת התכנית בכפוף למילוי תנאים מטה.

מטרת הדיון ופירוט מקצת התנאים להפקדה:

1. עדכון ודיווח הועדה המקומית על כלל השינויים בתכנית מיום הדיון בוועדה המקומית ועד להפקדת התכנית.
2. הצגת ואישור טבלאות השמאות למתחמי איחוד וחלוקה בתחום התכנית.
3. הצגת ואישור וועדת מקרקעין, וועדת נכסים ומועצת העיר של טבלאות האיחוד והחלוקה.
4. אישור הוועדה המקומית.

עיקרי הדיון:

1. עדכון הועדה המקומית על שינויים בתכנית המופקדת לאור החלטות הועדה המחוזית ולשכת התכנון:
 - א. היבטים תכנוניים:
 1. שינוי הבינוי וקווי הבניין בתכנית.
 2. שינוי בשטח המגרש הציבורי בתכנית: קביעת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 2,100 מ"ר והיקף זכויות בניה של 13,800 מ"ר שטחים עיקריים 9,200 מ"ר שטחי שירות במבנה בן 7 קומות. זאת בשונה ממגרש בשטח של 500 מ"ר והיקף זכויות של 1724 מ"ר שטחים עיקריים 776 מ"ר שטחי שירות אשר אושרו בוועדה המקומית.
 3. שינוי מספר הקומות המירבי המותר לבניה בתא שטח 103. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית שונה מספר הקומות המירבי בתא שטח 103 מ-55 קומות ל-65 קומות.
 4. עדכון תקני החניה: "תקן חניה לרכב פרטי יהיה 0.6 למגורים, 1:240 לתעסוקה/מלונאות, 0 למסחר ובהתאם לתקן התקף למבני ציבור. לא תותר הצמדת חניות לשימושים השונים".
 5. כניסות ויציאות למתחם: הכניסה והיציאה מרמפה 300 יהיו לרכב תפעולי בלבד. לא תותר כניסה למתחם מרחוב יגאל אלון. הכניסה והיציאה לרכב פרטי תתאפשר מרחוב מוזס (מתחם בן שמן צפון). התכנית תגדיר כניסה זמנית ממתחם מוטורולה.
 6. ביטול הוראות לשלבויות מימוש יחידות הדיור.
 - ב. היבטים סטטוטוריים/שמאיים:
 1. שינוי יעוד הקרקע הסחיר בתכנית – לצורך התאמה לנוהל מבא"ת שונה יעוד הקרקע בתחום התכנית מיעוד "תעסוקה" כפי שאושר בוועדה המקומית ליעודי קרקע מעורבים "מסחר ותעסוקה" ו"מגורים ומסחר ותעסוקה".
 2. שינוי בשטחו של מגרש בן שמן דרום (תא שטח 103), לאחר תיאום מול נתיבי איילון לא אושר ביטול ההפקעה לדרך שטרם מומשה.
 3. סימון מגבלות בניה בתחום התכנית – בהתאם לתכנית תמא/18/4 לתחנות תדלוק סומנו מגבלות בניה בתחום התכנית המוצעת.
 4. מתחמי איחוד וחלוקה – התכנית המופקדת כוללת שלושה מתחמי איחוד וחלוקה. מתחם בהסכמה לאורך רחוב יגאל אלון הכולל את תאי מגרשי טרה, מוטורולה והמגרש הציבורי. מגרש בן שמן דרום (תא שטח 103) מתחם איחוד וחלוקה בהסכמה, ומתחם ללא הסכמת כלל הבעלים במתחם בן שמן צפון (תא שטח 102).

5. תוספת שטחים בגין חלקה 536 בבעלות רמ"י.
6. הסרת הפניות למחלקות העירייה והוראות הקובעות אחריות לביצוע.
- בהתאם לסעיף 9.ב בהחלטת הועדה המחוזית מתאריך 25.11.2019 "החלטת מועצת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות לכל טבלה בהסכמה שכוללת מקרקעין של הרשות המקומית כתנאי להפקדה", יש לאשר 2 טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים טרם הפקדת התכנית. יש הציג את הטבלאות בוועדת מקרקעין וועדת נכסים טרם הדיון במועצת העיר.**

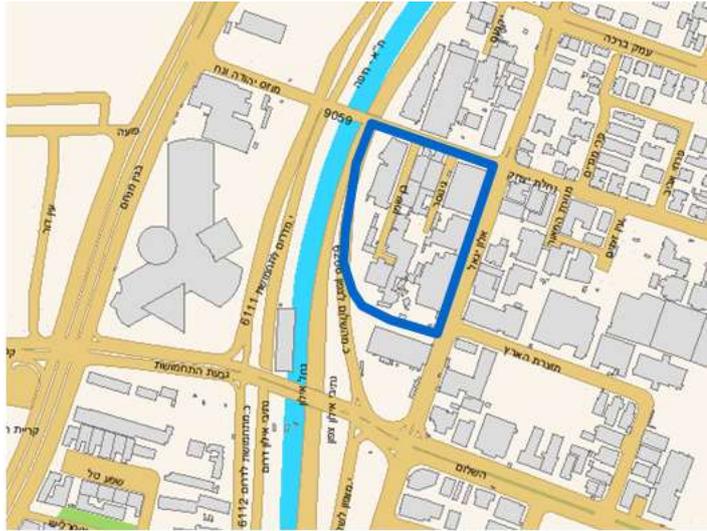
מטרת הדיון:

5. תיקון החלטה ודיווח:
- א. נערך הליך לעדכון נוסחי ההסכמים הנלווים לתכנית בנושא הקצאת שטחי הציבור והתועלות הציבוריות באופן התואם את תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף. הסכמים כאמור נחתמו בעבר עם החברה המרכזית למשקאות, הבעלים של מתחם טרה ונציגות בעלי הקרקע מתחם בן שמן צפון.
- ב. העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה תותלה בחתימה על הסכמים בנוסח מועדכן התואם את תא/5000. בתכנית ארבעה מתחמי תכנון. בעלי הקרקע של כל מתחם נדרשים לחתום על הסכמים נפרדים הנוגעים לכל מתחם בנפרד. ככל שלא ייחתמו הסכמים כאמור, הוראות התכנית יגדירו את מתחם התכנית כמתחם אשר חלות עליו הוראות ברמה מתארית ללא הוראות של תכנית המפורטות. ככל שבעלי הקרקע של כל מתחם נפרד יחתמו הסכמים ותערך טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, הוראות התכנית יגדירו את אותו המתחם כמתחם אשר חלות עליו הוראות ברמה מתארית ושל תכנית המפורטת.
6. תיקון החלטת הועדה המקומית הקודמת כמפורט להלן:
- א. שינוי יעוד הקרקע בתא שטח 400 מיעוד "דרך משולב בשצ"פ" ליעוד תעסוקה". מטרת השינוי לחדד את הגבול בין המרכיבים הציבוריים למרכיבים הפרטיים של הבנייה החדשה במתחם, כאשר מובהר שהבנייה העתידית בתת הקרקע בתחום תא שטח 400 היא פרטית ותירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת המגרשים הגובלים בה בתכנית. יובהר כי במפלס פני הפיתוח תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. בתא השטח ישולבו בתי גידול לעצים עתירי צל ויחולו עליהם אותן הוראות פיתוח כמו ביתר השטחים הפתוחים לציבור במתחם.
- ב. תוספת שטחים בהיקף 4,000 מ"ר מבונה כולל אשר תאפשר הקמת 40 יח"ד נוספות במתחם בן שמן דרום. מטרת תוספת שטחי מגורים אלה היא לתמרץ את סגירת ופינוי של מפעל גורדון גז על מנת להבטיח זמינות של השטחים הנדרשים להקמת מערך התנועה ותפעול התת קרקעי המשותף לארבעת מתחמי התכנון בתכנית. תוספת זו תותלה באמור בסעיף 1. ב' לעיל, משמע חתימת בעלי הקרקע במתחם על הסכמים נלווים לתכנית ועריכת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.
- ג. תיקון טעות במסגרת פירוט מספרי גוש חלקה במתחם בן שמן צפון כמפורט להלן: גוש 7093. חלקות 188, 189, 190, 284, 311, 308 (חלקי חלקה), 536 (חלקי חלקה).

להלן ההחלטות הקודמות של הועדה המקומית:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

מיקום: מרחב השלום. השטח התחום בין הרחובות מוזס בצפון, יגאל אלון במזרח, נתיבי איילון במערב ומגרש חברת החשמל מדרום.



כתובת:

- רחוב יגאל אלון - 115,117,119,121,123
- רחוב מוזס - 18,20,22,24,26,28
- רחוב בן שמן - 1-11
- רחוב גינוסר - 1-8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	174-176,186,188-191,193,195,284-289,294,295,310,311,357-359,362,364,365,398	266,196,530,308
7094	מוסדר	חלק	-	1

שטח התכנית: 22.78 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: חברת טרה אגודה חקלאית שיתופית.

בעלות: רוב הקרקעות ביעוד סחיר בבעלות פרטית, בתחום התכנית שטחי דרך בבעלות עירונית. בבעלות העירייה כ-800 מ"ר שטח ביעוד סחיר המוכרים לטרה.

מספר גוש	מספר חלקה	בעלים
7093	174	"טרה"
7093	175	"טרה"
7093	176	"טרה"
7093	186	"טרה"
		גורדון גו וכימיקלים בע"מ
7093	188	מזרחי שלמה
7093	189	תגרי אליעזר, תגרי חיים יונה
7093	190	יוסף שאול

יוסף יהודית		
גדליהו ארנון		
גורדון גז בע"מ	191	7093
בן שמן 11 בע"מ	193	7093
עיריית תל אביב-יפו	195	7093
עיריית תל אביב-יפו	196	7093
בנטוב דבורה	266	7093
קחטן מאיר		
מזרחי שלמה	284	7093
חברת גורדון להשקעות תעשיתיות בע"מ	285	7093
עיריית תל אביב-יפו	287	7093
"טרה"	288	7093
עיריית תל אביב-יפו	289	7093
בן שמן 11 בע"מ	294	7093
עיריית תל אביב-יפו	295	7093
בעלויות מרובות	308	7093
עיריית תל אביב-יפו	309	7093
עיריית תל אביב-יפו	310	7093
עיריית תל אביב-יפו	311	7093
עיריית תל אביב-יפו	358	7093
עיריית תל אביב-יפו	359	7093
בעלויות מרובות	364	7093
אחוזת יוסף אפלויג בע"מ	365	7093
נכסי ישראל אפלויג בע"מ		
דוד אישוני בע"מ		
מדינת ישראל	398	7093
מדינת ישראל	530	7093
עיריית תל אביב-יפו	286	7093
עיריית תל אביב-יפו	363	7093
עיריית תל אביב-יפו	362	7093
עיריית תל אביב-יפו	357	7093
עיריית תל אביב-יפו/ "טרה"	1	7094
עיריית תל אביב-יפו	103	7094
חח"י	2	7094

מצב השטח בפועל: בתחום שטח התוכנית מבנים קיימים בשימוש משרדים, מלאכה ותעשייה ובכלל זאת מחלבות טרה ומפעל גורדון גז. ברח' בן שמן 6-4-2 מבנה תעשייה בן 6 קומות, ופינת הרחובות יגאל אלון ומוזס מבנה משרדים בן 3 קומות ("בניין מוטורולה"). רובם של יתרת המבנים הם בני קומה אחת או שניים. יצוין שמחלבות טרה בהליכי מעבר לאיזור תעסוקה נעם בדרום הארץ. בתוכנית כלולים שטחי רחובות בן שמן וגינוסר.

מדיניות קיימת: עיקרי התכנית המוצעת משקפים את עקרונות תכנית המתאר המופקדת תא/5000 ל"אזור תעסוקה מטרופוליני".

מצב תכנוני קיים:
שטח התכנון: כ-22.78 דונם.

תב"ע תקפה (שם ומספר): על מרבית שטח הפרויקט חלה תוכנית 618. תוכנית 1205 (נתיבי איילון) חלה על חלקה המערבי של התוכנית. כמו כן חלות על חלק משטחי התכנית תוכניות 1043 ו-1043א'.
יעוד קיים: תעשייה, דרכים, שצ"פ מלווה דרך ושטח לתכנון בעתיד ע"פ תוכנית 1205. יש לציין כי בשטח התוכנית קיימות הפקעות לדרך, לשצ"פ ולשצ"פ מלווה דרך שלא מומשו מזה עשרות שנים.
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): ע"פ תוכנית 1043א' - 200% שטח עיקרי + 40% שטח שירות לקומה. גובה עד 17 מ' ב- 5 קומות. יצוין כי נהוג לאשר הקלות לגובה והקלות כמותיות בהיקף של עד 16% באזור זה. שימושים מותרים לתעסוקה, בכלל זה משרדים, בהתאם לתוכנית 1043א'.

האזור נמצא בסמיכות לתחנת רכבת השלום ולתחנת הרק"ל העתידית (קו אדום) מעברו השני של גשר מוזס ומוגדר כ"אזור מוטה תחבורה ציבורית" ע"פ הנחיות תוכנית המתאר המחוזית וכאזור תעסוקה מטרופוליטני ע"פ תמ"מ 5 (תכנית מתארית למחוז תל אביב).

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון

מטרת התוכנית הינה לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתידית נוסעים). במסגרת הוראות התכנית יקבעו הוראות לעניין הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל. כמו כן יוקצו שטחים עבור שימושים ציבוריים.

בהתאם קובעת התוכנית:

- א. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המתחם כאזור מוטה הולכי הרגל בדגש על זיקה לתחנת רכבת השלום.
- ב. קביעת הוראות מתאריות לשינוי יעוד ותוספת זכויות לכלל שטח התוכנית והוראות מפורטות למתחם טרה (מתחם מס' 1).
- ג. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת עיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת מתחמי תכנון חדשים.
- ה. קביעת יעודי קרקע, הוראות שונות בכלל זה לעניין רישום זיקות הנאה עבור מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור.
- ו. התווית מערך הנגישות לכלי רכב, קביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי והפקעות והפרשות להרחבת דרכים בהיקף הפרויקט.
- ז. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במתחם טרה.
- ח. קביעת הקף שימושים למגורים בשיעור של 25% מסך השטח העיקרי בכל מגרש כמפורט בטבלאות להלן.
- ט. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים פתוחים
- י. קביעת הוראות לשילוב שטחים לשימושים ציבוריים בבניינים.
- יא. קביעת הוראות לתיאום תשתיות במתחם.
- יב. התווית מערך הנגישות לכלי רכב וקביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי.

פירוט יעדים/שימושים

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו תעסוקה. השימושים המותרים בייעוד זה הינם לתעסוקה מסחר ומלונאות. בנוסף מוצע להתיר שימושים למגורים בהיקף של 25% מסך כל השטחים העיקריים. במסגרת המגרשים ביעוד תעסוקה, מוגדרים שטחים פתוחים עם זיקת הנאה לרווחת כלל הציבור. תחת שטחים אלו תותר הקמת דרכים וחניות תת קרקעיות. כמו כן מוגדרים שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים וכן דרכים תת קרקעיות ומעברי תשתיות.

זכויות בניה מוצעות

במסגרת התכנית מבוקשות זכויות בנייה בשיעור רח"ק שנע בין 12 (במתחם בן שמן צפון) ל-22 (במתחם טרה). חישוב הזכויות בכל ארבעת מתחמי התכנון נעשה באותו האופן. נעשה חישוב של השטח ביעוד תעשייה לאחר הפקעות ע"פ מצב תכנוני מאושר, ברח"ק המקסימלי לפי תא" 5000 תכנית המתאר בהליכי קידום של תל אביב. לאור שיעור ההפקעות וההפרשות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המוצעת הגדול במתחם טרה ומתחם מוטורולה (36% ו-23% בהתאמה), מתקבל במסגרת המצב התכנוני המוצע, שיעור הרח"ק החורג מתקרת הרח"ק שנקבעה במסגרת תא" 5000 (רח"ק 16 ו-22 בהתאמה). לאור מיקום התכנית בסמיכות לתחנת רכבת השלום, אישר מה"ע בקשה חריגה זו. במסגרת התכנית המוצעת מבוקש לאפשר מימוש מלוא שיעור המגורים שמתירה תא" 5000 – עד 25% מכלל השטחים. שטחים שלא ימומשו בשימוש

מגורים, ניתן יהיה לממש בשימוש משרדים. להלן מטה פירוט זכויות הבנייה המוצעות בכל מתחם בנפרד ובסה"כ.

סה"כ בכל שטח התכנית:

בכל שטח התכנית										
שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				115,851		0		115,851	משרדים	
				38,617		0		38,617	מגורים	
				4,207		0		4,207	ציבורי מבונה	
500%	73,500	45%	69,511	154,468		0	1050%	154,468	סה"כ תעסוקה	
500%	2,500		776	1,724		0	345%	1,724	שב"צ	
	76,000		70,287	156,192		0		156,192	סה"כ תעסוקה ושב"צ	

1 - מהשטח העיקרי

2 - משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם טרה										
שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				41,124		0		41,124	משרדים	
				13,708		0		13,708	מגורים	
				0		0		0	ציבורי מבונה	
500%	18,050	45%	24,674	54,832		0	1518%	54,832	סה"כ תעסוקה	
500%	2,500	45%	776	1,724		0	345%	1,724	שב"צ	
	20,550		25,450	56,556		0		56,556	סה"כ תעסוקה ושב"צ	

1 - מהשטח העיקרי

2 - משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם מוטורולה										
שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				13,582		0		13,582	משרדים	
				4,780		0		4,780	מגורים	
				760		0		760	ציבורי מבונה	
500%	8,650	45%	8,605	19,122		0	1105%	19,122	סה"כ תעסוקה	

1 - מהשטח העיקרי

2 - משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם בן שמן צפון										
שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				25,945		0		25,945	משרדים	
				9,223		0		9,223	מגורים	
				1,724		0		1,724	ציבורי מבונה	
500%	21,500	45%	16,602	36,892		0	860%	36,892	סה"כ תעסוקה	

1 - מהשטח העיקרי

2 - משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם בן שמן דרום									
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד/ שימוש	
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								תעסוקה	
				30,992		0	30,992	משרדים	
				10,906		0	10,906	מגורים	
				1,724		0	1,724	ציבורי מבונה	
500%	25,300	45%	19,630	43,622		0	862%	43,622	סה"כ תעסוקה

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

נתונים נפחים

מספר קומות: במגדלים- עד 55 קומות, למעט המגדל בפינת הרחובות יגאל אלון ומוזס שגובהו עד 40 קומות. בבניה נמוכה- 6 קומות (כולל קומת קרקע).

גובה: גובה בניה מקסימאלי בתחום התוכנית הינו 255 מ' ממפלס פני הים.

תכסית: על קרקעית – 60% למעל במתחם תכנון טרה שהו תותר תכסית עד 90% משטח המגרש. תת קרקעית- 90%.

קווי בניין: מצפון - רחוב מוזס : 2 מ'.
ממזרח - רחוב יגאל אלון : 4 מ'.
ממערב - נתיבי איילון : 0 ע"פ התשריט .
מדרום - לרמפת הירידה לאיילון : משתנה ע"פ התשריט.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

מתוך כלל השטח לתכנון (כ- 23 דונם), השטח בבעלות חברת טרה יוזמת התוכנית, הינו כ- 5.5 דונם. בהנחיית אגף תכנון עיר, הורחב הקו הכחול של התכנית לכלל חטיבת הקרקע התחומה בין הדרכים הראשיות על מנת לאפשר תכנון כוללני ואחוד לכלל תא השטח. הליך התכנון הכוללני נערך בתיאום עם הרוב המכריע של בעלי הקרקע בתחום שטח התכנית, לרבות לעניין קביעת התיחום של מתחמי התכנון המוצעים. להלן פירוט החלקות לפי מתחמי האיחוד המוצעים:

חלקה	גוש	שם מתחם התכנון	
1 (חלק)	7094	מתחם טרה	1
174	7039		
175			
176			
186 (חלק)			
288			
530			
365	7093		
364			
308	7093	מתחם בן שמן צפון	3
189			
190			
188			
284			
193	7093	מתחם בן שמן דרום	4
294			
266			
186(חלק)			
191			
285			

התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטות. כל זאת למעט מתחם טרה (מתחם מס' 1). תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה

חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטות כולל איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

בתחום התוכנית, במתחם טרה, מוצע מגרש למבני ציבור בשטח של כ- 500 מ"ר. מיקום המגרש בדופן רחוב יגאל אלון והכיכר המרכזית. בנוסף, יוקצו בכל מגרש שטחים ציבוריים בנויים, בהיקפים כמפורט בהמשך.

בהתאם להוראות תוכנית המתאר העירונית תא/5000, מבוקש כי 25% מהשטחים העיקריים ישמשו למגורים. מספר הדירות המוצע בתוכנית הינו עד כ-600 דירות. הדירות ימוקמו בקומות העליונות של כל מגדל למעט במתווה אשר במסגרתו תבוצע הצרחה של שטחי מגורים עם שטחי תעסוקה למתחם מוטורולה, בכפוף להסדרים והסכמות בין המגרשים השונים כמו גם מול העירייה. ביחד עם שטח המגורים תבוצע הצרחה של שטחי ציבור, בשיעור שיקבע בהמשך ע"י היחידה לתכנון אסטראטיגי, על מנת הבטיח מענה הולם לצרכי ציבור.

תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס בעיקרו על מערך הדרכים הקיימות. כל הדרכים במתחם העתידי תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה. רמפות הכניסות לדרכים התת-קרקעיות תהיינה משולבות בניוני העתידי ולא במערך השטחים הפתוחים. קומת החניונים העליונה תכלול זיקות מעבר הדדיות בין כל מתחמי האיחוד המוצעים וכן ביחס למגרש חח"י הנמצא מדרום לפרויקט מעבר לתוואי לרמפה 300.

במסגרת מערך התנועה העתידי מוצעות 3 כניסות ויציאות למתחם:

1. מרח' מוזס מכיוון צפון. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
2. מרמפה 300 מכיוון דרום. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
3. מרח' יגאל אלון מכיוון מזרח. כניסה זו תשרת רכב פרטי בלבד.

מגרש חח"י: במסגרת מערך הדרכים העתידי, יתאפשר מעבר בזיקת מעבר לרכב תפעולי ורכב פרטי למגרש חברת החשמל ממתחם טרה.

הרחבת זכות דרך: במסגרת התכנית מוצעת הרחבת זכות דרך באמצעות שינוי יעוד לפי מצב מאושר ליעוד דרך וקביעת זיקת הנאה, של דרך ברח' יגאל אלון ורח' מוזס למטרת הוספת נתיב נסיעה ברח' יגאל אלון אשר ישמש כנתיב השתזרות המשרת את הכניסה והיציאה למתחם מכיוון מזרח (ברח' יגאל אלון) וכן מכיוון דרום (מרמפה 300), הוספת נתיב חנייה ברח' מוזס והרחבת מדרכות בשני רחובות אלה אל מנת לאפשר סלילת שבילי אופנים ושיפור הרווחה ורמת השירות של הולכי הרגל.
ברח' יגאל אלון רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ', והרחבת המדרכה באמצעות רישום זיקת הנאה כ- 4 מ'. ברח' מוזס רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ' והרחבת המדרכה באמצעות זיקת הנאה כ- 2 מ'.

להלן חוו"ד אגף התנועה בהתאם לתיאום שנערך עם מנהלת מדור תכנון ארוך טווח באגף התנועה מירב גרידי בתאריך 09/06/2013:

1. אגף התנועה ממליץ לקבוע במסגרת הוראות התכנית תקן חנייה מופחת לפי יחס של 1:130 לשטחים בשימוש תעסוקה. השיקולים לקביעת תקן חנייה זה הם מספר הכניסות המצומצם למרתפי החנייה, שלא יעלה על 3 ועשוי לעמוד על 2 ככל שלא תאושר בסופו של דבר הכניסה מרמפה 300, עומסי התנועה במערכת הדרכים ההיקפית והקירבה לתחנת רכבת השלום ולתחנת שאול המלך של הקו האדום.
2. אגף התנועה מאשר הבאת התכנית לדיון בהפקדה בכפוף לכך שבמסגרת החלטת הועדה יקבע תנאי המחייב השלמת התיאום מול האגף כתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה לעניין הנושאים המפורטים מטה:
 - א. יש לבצע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.
 - ב. יש לבצע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.
 - ג. יש לבצע תיאום של התכנית עם צוות בדיקת ההתכנות לקירוי האיילון.
 - ד. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית.

- ה. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.
- ו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלביות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים מרח' יגאל אלון.
- ז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל 3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.
- ח. אין להתלות שלביות ביצוע של רמפה 300 באף אחד מהמתחמים לאור מעמדה הבעייתית.
- ט. יש להרחיב את זכות הדרך ברח' מוזס לטובת סימון נתיב חנייה לכל אורכו. לאור האילוצים התכנוניים והתכנית התנועתית, אין לסמן נתיבי חנייה לאורך רח' יגאל אלון. תפקידו של נתיב החנייה לאפשר העלאה והורדה של נוסעים.
- י. יש להציג בפני מירב גרידי את התכנית על רקע התכנון המפורט של פרויקט "הנתיבים המהירים".

תיאום אגף הנכסים :

לאור מרכיב הקרקע בבעלות העירייה בתחום התכנית, נדרש יזם התכנית לחתום על כתב התחייבות מול אגף הנכסים במסגרתו הוגדרו הליכי שיתוף הפעולה בין הצדדים לקידום התוכנית על כל היבטיה.

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

הבינוי המוצע ומערך השטחים הפתוחים במסגרת התכנית נקבעו לאור ראיית האיזור בו ממוקמת התכנית כאיזור מוטה תחבורה ציבורית, אשר יש להבטיח בתחומו רמת שירות טובה להולכי רגל ומשתמשי התחבורה הציבורית.

היקף שטחי הבנייה ושימושים המוצעים משקפים את יתרונות המיקום בסמיכות מיידית לתחנת רכבת השלום. נפחי הבנייה כוללים מגדלים אשר גובהם עד כ- 55 קומות, לצד אגפים הצמודים להם למטרת יצירת דופן אשר יגדירו באופן ברור את החללים העירוניים, בכלל זה הרחובות התוחמים את שטח התכנית ואת החללים הציבוריים החדשים שבתחומו. ע"פ תכנית הבינוי תתאפשר בניית ארבע מגדלים, כאשר שניים ממוקמים בדופן כביש נתיבי האיילון ושניים בדופן רחוב יגאל אלון. התכנית תחייב מימוש שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבנייה החדשה על מנת להבטיח נגישות לשירותי מסחר לאוכלוסיית המועסקים העתידיים, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. התכנית תתיר שטחי מסחר בשתי הקומות הראשונות של כל מבנה בתחומה.

התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו את האפשרות העתידיה למימוש קירוי כביש נתיבי האיילון הגובל בתכנית. הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללת את האפשרות שיבוצע קירוי של האיילון במקום.

הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללת אשר תאפשר חיבור עתידי של המתחם, דרך מגרש חברת החשמל, לתחנת רכבת השלום על מנת להבטיח נגישות ברמת שירות גבוהה להולכי רגל ורוכבי אופניים מקהל נוסעי הרכבת.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו הוכנה חוות דעת סביבתית לעניין הצללה ורוחות. חוות הדעת הוכנה ע"י יועץ הסביבה של התכנית ד"ר רון לשם ממושרד לשם שפר. הדו"ח טרם הוגש. להלן פירוט ממצאי חוות הדעת בתמצית שהוצגה במסגרת מפגש התושבים. ייתכנו במסגרת ממצאי המלצות הדו"ח במסגרת הליך התיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

רוחות : משטר הרוחות בסביבת הבינוי נבדק במפלס הולכי הרגל (גובה 1.5 מ' מעל פני גובה מפלס הפיתוח). ממצאי הבדיקה מראים על עמידה ביעדי נוחות תנאי הרוח של התכנית. קיימת הסתברות נמוכה של רוחות לא נוחות (פחות מ- 15% מהזמן) או קשות (פחות מ- 3% מהזמן). לצמחייה העתידיה בשטחים הפתוחים צפויה תרומה חיובית ליצירת תנאי אקלים רוח נוחים יותר. בהוראות התכנית ישולבו הנחיות להבטחת שיפור אקלים הרוח בשטחים הפתוחים.

הצללות : בדיקת ההצללה מראה שתוספת הצל בגין הבנייה המוצעת הינה מעטה למעט לגבי 6 מבנים, אשר 3 מתוכם הם מבני משרדים. תוספת ההצללה על מבני המגורים נעה בין 1.5-2.75 שעות בחורף בתלות בגובה קומה הנבחרת. בקיץ, תוספת ההצללה הינה שולית. תוספת זו, הינה תוספת סבירה באזורים עם פיתוח אינטנסיבי בהם קיימת ומתוכננת בניה לגובה.

ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר :

טרם הוגש דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 34/ב4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.

מטלות ציבוריות ומשימות פיתוח בסביבת הפרוייקט

כאמור לעיל, התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטות. כל זאת למעט לגבי מתחם טרה בהתאם למפורט להלן. תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטות לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח. במסגרת סל משימות הפיתוח יכללו משימות תחבורתיות, פיתוח המרחב הציבורי, כמו גם השתתפות במימון של פרויקט קירוי האיילון לכש וכאשר ביצעו יצא לפועל.

בנוסף לכך, בהתאם לתיאום התכנית עם היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור, במסגרת הבינוי העתידי בכל אחד מארבעת מתחמי התכנון יוקצו שטחים ציבוריים בהיקפים שלא יפחתו מן המפורט להלן:

במתחם בן שמן צפון ומתחם בן שמן דרום יוקצו ויבנו ע"י היזם כ- 2,500 מ"ר שטחי בניה (עיקרי+ שירות) לצרכי ציבור. במתחם מוטורולה יוקצו ויבנו ע"י היזם לרווחת הציבור כ- 1,100 מ"ר שטחי בניה (עיקרי+ שירות). כפי שיוסדר בהסכם משימות הפיתוח. כל זאת בנוסף למגרש ביעוד שב"צ בשטח של כ- 500 מ"ר אשר יוקצה בתחום מתחם טרה היקף הזכויות במגרש זה יהיה רח"ק 5, משמע 500% שטח מבונה כולל.

ההיקף הסופי של שטחי הציבור, במסגרת השב"צ ומבני התעסוקה, יקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי, טרם העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
860% - 1518%	200%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)
156,192 מ"ר	33,684 מ"ר	מ"ר	גובה
עד 55 קומות	5 קומות	קומות	מטר
255 מ' מפני הים	17 מ' מפלס הכניסה		תכסית
60% - 90%	40%		מקומות חניה
1:130 המהווה 1305 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה המהווה 1120 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.		

התכנית במתחם טרה תהיה 100% בגין הפקעות להרחבת זכות דרך. התכנית מכל עבריה בשטחים ביעוד ציבורי (דרך ושב"צ).

הליך קידום התכנית עד כה:

בישיבתה מספר 0029-12ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פאר ויסנר: מתחם טרה מתפנה ב-2016. יש שם מבנים שיכולים לשמש לדברים ציבוריים לחברה צעירים. אפשר להשתמש בהם עד שהמתחם יתפנה.

הועדה מחליטה:

מאשרים פה אחד לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תוכנית ותנאים לפי סעיף 78. אלי לוי יבדוק את האפשרות להשתמש במבנים הקיימים במקום עם פינוי המפעל, לשימושים ציבוריים וידווח לוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל ופאר ויסנר.

הליך שיתוף ציבור:

ב38/2013 28/05 נערך מפגש לשיתוף ציבור בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבתה מספר 0029-12ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) כמפורט להלן:

1. מטרת הליך השיתוף יהיה ידוע במסגרת מפגש בהשתתפות נציגי העירייה, המתכננים, ויזמי התכנית. כל זאת שכן התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 כפי שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית וכן מכיוון שנעשה כבר עיבוד תכנוני מפורט המבוסס על מתחמי האיחוד המוצעים כפי שגובשו עם בעלי הקרקע.
2. הזימון למפגש יתבצע באמצעות מעטפות בתיבות הדואר והדבקת מודעות ע"ג לוחות מודעות ברחבי שכונת נחלת יצחק ואיזור התעסוקה נחלת יצחק. הזימון באמצעות מעטפות יעשה באיזור אשר נמצא בקרבה לשטח התכנית ואשר השפעת התכנית עליו צפויה להיות רבה יותר, בתחום האיזור התחום ע"י קו מקווקוו בתרשים הסביבה מטה.
3. חברי הועדה יקבלו הודעה על תאריך ומיקום המפגש.
4. סיכום המפגש יופץ לחברי הועדה כנספח לדרפט לדיון בהפקדה.

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ בחיוב על הפקדת התכנית כאשר העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית תיעשה בכפוף למפורט להלן:

1. חתימה על כתב התחייבות והסכמים נלווים מול אגף נכסי העירייה לגבי מתחם טרה בלבד (שכן לגבי התכנית היא ברמה מפורטת).
2. תיאום הקו הכחול של התכנית עם חברת נת"א ועדכונו בהתאם לצורך, בכלל זה לבחינת אפשרות לביטול יעוד דרך לשטחים שסומנו להפקעה במסגרת תב"ע 1205 בגבול המזרחי של התכנית וכן לעניין פרויקט הנתיבים המהירים.
3. תיאום לעניין החיבוריות לתחנת רכבת השלום והתכנית בהליכי קידום במגרש חברת החשמל והשתתפות במענה לפרוגרמה התפעולית העתידית של תחנת הרכבת, בכלל זה לעניין הקמת חניון חנה וסע לכלי רכב בזיקה לתחנת הרכבת בתחום הפרויקט.
4. תיאום ועדכון בעלי הקרקע בתחום התכנית.
5. תיאום נוסף עם הצוות לבדיקת התכנות לקירוי האיילון לפי הצורך לרבות לעניין חיוב בניית ארובות לאיורור עובר מנהרות הקירוי והקצאת שטחים לחדרי מכוונות ואנרגיה ככל שידרש במסגרת פרויקט הקירוי.
6. בחינת אפשרות להרחבת הקו הכחול כך שיכלול את השטח מדרום לגשר מוזס, ויאפשר הרחבתו במקום לצורך ביצוע שצ"פ. היקף השטח המוצע לקירוי בהקשר זה יעמוד על כ- 8 דונם או יותר.
7. תיאום רוחב המדרכות מול צוות התכנון מטעם העירייה לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון וצוות התכנון המפורט להרחבת רח' יגאל אלון מטעם נת"א, כמו גם תכנית העיצוב האדריכלי בתחום ידיעות אחרונות, וביצוע עדכונים בנושא זה במסמכי התכנית בהתאם לצורך, לרבות הרחבות נוספות, הן של רוחב זכות הדרך והן של השטח בזיקת הנאה וקו הבניין של רח' יגאל אלון ורח' מוזס.
8. הגשת חוות הדעת הסביבתית לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות מאת הרשות לאיכ"ס התכנית בהתאם לצורך.
9. הגשת דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 34 / ב/4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.
10. תיאום עם אדריכל העיר ועדכון התכנית בהתאם לצורך בהתאם למפורט להלן:
 - א. תיאום התכנית עם מדיניות הועדה המקומית לפיתוח רח' יגאל אלון אשר נמצאת בהליכי עריכה לעניין חתכי רחוב יגאל אלון ורח' מוזס ועם צוות התכנון המפורט לרח' יגאל אלון שנערך ע"י חברת נתיבי איילון.
 - ב. הוראות התכנית יכללו התייחסות לעניין שלביות מימוש לגבי גובה מפלס הפיתוח הסופי, הקמת קירות תמך והפרשי מפלס פיתוח סופי בין מתחמי האיחוד השונים בבעלויות שונות אשר הבנייה בהן תבוצע בזמנים שונים.
 - ג. תיאום הוספת סעיף לתקנון התכנית לפיו תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת בתיאום ואישור אדריכל העיר לכל שטח התכנית,

כולל ארבעת מתחמי האיחוד ובתיאום למגרש חח"י ותחנת רכבת השלום. גובה מפלסי הכניסה והפיתוח המחייבים יקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח זו.

ד. הוראות התכנית יכללו הנחיות לבנייה ירוקה.

11. תיאום נוסף מול אגף התנועה ועדכון מערך התנועה בהתאם לצורך בהתאם למפורט מטה:
 - יא. ביצוע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.
 - יב. ביצוע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.
 - יג. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית לאחר השלמת התיאומים הנדרשים מול נת"א ומול צוות התכנון לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון.
 - יד. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.
 - טו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלבויות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית באופן עצמאי ככל הניתן מן הבנייה במתחמים האחרים. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים בלבד מרח' יגאל אלון.
 - טז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל-3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.

בישיבתה מספר 0012-13ב' מיום 17/07/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ניר כהן: מציג את הנושא. התוכנית נמצאת באזור המע"ר.
 אבנר ישר: מציג את התוכנית.
 ניר כהן: במסגרת משימות פיתוח יכלול גם גשר לחיבור המתחם דרומה למגרש חברת החשמל, משם ניתן יהיה לבצע חיבור לתחנת רכבת השלום.
 שמואל: למה כל הבנינים לא באותו גובה?
 אבנר ישר: 3 מתוך 4 בנינים באותו גובה. הפרש הגבהים נובע מכך שמתחמי התכנון מתבססים על הפרצלציה הקיימת. שטחו של מתחם מוטורולה קטן יותר ולכן הוא יהיה נמוך יותר. לכן לכל מתחם נקבעו זכויות בהיקף שונה.
 אודי כרמלי: התכנית נערכה בשיתוף והסכמת כל בעלי הקרקע בתחומה, למרות מצב מוצא של ריבוי בעלויות. הדבר הזה התאפשר הודות לכך שמתחמי האיחוד נקבעו כך שהם מתבססים על הפרצלציה הקיימת. כפועל יוצא מכך, היקף הזכויות הוא פועל יוצא של שטח מתחמי האיחוד. למרות זאת, הושגה אחידות רבה ומופע אדריכלי נאות.
 דורון ספיר: יש לקבוע במסגרת הוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתרי בנייה מכח התכנית יהיה ביצוע בדיקות קרקע בהתאם למדיניות והחלטות הועדה. בנוסף יש להטמיע בתכנית הוראות בניה ירוקה ודירור בר השגה בהתאם למדיניות דירור בר השגה ומגורים במע"ר.
 אורלי אראל: יש הנחיות לבניה ירוקה.
 דורון ספיר: לאור המיקום וקנה המידה הגדול של התכנית, יש לחייב בנוסף, במסגרת התנאים למימוש התכנית הצגה לוועדה לפחות 2 חלופות של תכנית העיצוב.
 אורלי אראל: עפ"י החלטת הועדה בנושא הקצאת דירור בר השגה במע"ר, יש להקצות יח' דירור לדירור בר השגה במספר המבטא 10% מן ההפרש המתקבל מהפחתת סה"כ שטח הדירות הגדולות בשטח יח' דירור נדרשת עבור דב"י (65 מ'). התכנית תאפשר בניית עד 600 יח' דירור בשטח של 65 מ' בממוצע. כלומר, יש להקצות כ- 22 יח' דירור להשכרה בהתאם למדיניות של מועצת העיר ל-10 שנים לדירור בר השגה. לאחר 10 שנים מופנים לשוק הפרטי.
 כרמלה עוזרי: מבקשת הבהרה לעניין המענה הבטיחותי במקרה שריפה עבור קומות מעל קומה 12. יורי, נציג הרשות לכיבוי אש: חילוץ חיצוני באמצעות סולם אפשרי עד קומה 12. לקומות מעל יש פתרונות אחרים. מציין שמסגרת הצגת התכנית לא הוצגו דרכי גישה ורחבות כיבוי.
 אסף זמיר: כל הדרישות של יורי ספציפית לפרוייקט הזה צריכים להיות מובאים במסגרת דיון אחר.
 דורון ספיר: אין אישור של בנין ללא אישור של כיבוי אש. אם לא יקבל אישור הוא לא יבנה.
 ניר כהן: מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הנושאים הבאים, בהתאם לתיאומים תכנוניים שנעשו לאחר הפצת הדרפט. (1) בשונה מהמפורט בדרפט, היות ובוצעה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות מאת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון, אין מניעה שהתוכנית תהיה עם הוראות של תכנית מפורטת גם לגבי מתחם

זה. 2) בתאום עם היחידה האסטרטגית מומלץ לקבוע תנאי לפיו מימוש מעל 260 יח' דיור יתאפשר בכפוף ליצירת שטח ציבורי חדש בהיקף של 8 כ- דונם מעל איילון.
חדוה פיניש : לגבי שטחי ציבור נבדקו 3 חלופות, אני מציעה שהפירוט הסופי יעשה בהמשך, לפני אישור התוכנית להפקדה. קבענו היקף של שטחי ציבור. איך בדיוק יחולק וכו' נעשה את זה בתאום לפני הפקדה. נושא נוסף הוא נושא דיור בר השגה בד"כ נעשה בדיקת כלכלית מול מטלות אחרות והחלטה הסופית תהיה בהתאם לבדיקות.

דיון פנימי:

דורון ספיר : רוצה להבין את נושא המגורים בשצ"פ ואת ההגבלה המוצעת על מימוש מלוא היקף המגורים.

עודד גבולי : צריך לבדוק אם יש מענה הולם של שטחי ציבור או לא למגורים.

דורון ספיר : כאן מדובר על דרישה להתלות מימוש ביצירת שצ"פ ולא שב"צ.

עודד גבולי : יש לאפשר בדיקה של הנושא לפני העברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית.

שמואל מזרחי : אני רוצה להבין למה אם לא יהיה קירוי לא יהיו מגורים.

דורון ספיר : אם שוקלים את דיור בר השגה.

הועדה מחליטה:

ממליצים להמליץ בחיוב על העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בכפוף לתנאים הבאים, חוות דעת הצוות, חו"ד מהנדס העיר :

1. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה עריכת בדיקות קרקע וטיפול בקרקע בהתאם לנוהל הועדה המקומית.
2. יישום הנחיות בניה ירוקה במסגרת תוכנית העיצוב .
3. הועדה מנחה בהמשך לחו"ד מהנדס העיר לחייב דיור בשכירות ע"פ החלטות מועצת העירייה בפרויקט בהתאם למדיניות הועדה במע"ר. תנאי להעברת התוכנית לוועדה המחוזית יהיה חתימה על הסכם בענין בין בעלי הקרקע לעירייה.
4. מהנדס העירייה יבדוק טרם הפקדת התוכנית את המענה לשטחי הציבור ואת המלצת הצוות להגביל את הפרויקט ל-260 דירות בלבד אם לא ימצא מענה ראוי לצרכי הציבור, ולהביא לועדה לאישור את הנושא לפני הפקדת התוכנית בפועל.
5. הואיל ומדובר בפרויקט משמעותי בעיר יוצגו לוועדה במסגרת תוכנית העיצוב לפחות 2 חלופות.
6. תנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה השלמת חתימת בעלי הקרקע על כתב שיפוי והסכם משימות פיתוח להנחת דעת מה"ע.

אושר פה אחד

משתתפים : דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ערן לב, אסף זמיר, שמואל גפן

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. להתנות את העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בחתימת בעלי הקרקע על הסכם עם העירייה לפיו לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוקצו לדיור בר השגה בשכירות ע"פ החלטת מועצת העיר בנושא.
2. תיקון תיאור מצב תכנוני מאושר בשטח התכנית : באותם שטחים בתחום שטח התכנית בהם חלה תא/1205 "נתיבי איילון", שהם ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" אין זכויות בנייה כלל.
3. לאור חתימת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון על כתב שיפוי וכתב התחייבות, להוסיף הוראות של תכנית מפורטת למתחם זה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0014-13ב' מיום 31/07/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

דורון ספיר : תיקון ההחלטה הקודמת כך שיחידות הדיור בשכירות בהתאם לקריטריונים של מועצת עיריית ת"א-יפו יהיו בשיעור של לפחות 10% מסך יחידות הדיור הקטנות יותר בתכנית המהוות 60 יח"ד בתכנית זו, ובכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטת הועדה הקודמת.
אורלי אראל : בנוסף מבוקש להביא לתשומת לב הועדה שנפלה טעות בתיאור המצב התכנוני המאושר במסגרת הדרפט המצגת בדיון הקודם בועדה המקומית ב17/07/2013. בניגוד למה שהוצג, השטח הסחיר בתחום תא/1205 (נתיבי איילון) אינו נושא זכויות בנייה כלל.
ניר כהן : בנוסף לכך, מבוקש לקבוע כי התכנית תכלול הוראות של תכנית מפורטת גם בתחום מתחם בן שמן הצפוני שכן בעלי הקרקע חתמו על כתב שיפוי וכתב התחייבות מול העירייה.

הועדה מחליטה:

לקבל את התיקונים כמפורט לעיל, ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לכל התנאים בהחלטת הועדה מיום 17.7.2013.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ושמואל גפן.

חו"ד הצוות לדיון ב10/08/2016: (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ בחיוב על העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בכפוף ולאחר הטמעת השינויים כמפורט לעיל במסגרת פירוט מטרות הדיון ובכפוף לאמור להלן מטה :

1. הטמעת תיקונים בתקנון ומסמכי התכנית בהתאם לשינויים המבוקשים במסגרת דיון זה.
2. צירוף למסמכי התכנית לוח הקצאות וטבלת איזון בתיאום ואישור מה"ע.

בישיבתה מספר 0019-16' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0021-16' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

ניר דוד כהן : התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית להפקדה בועדה המחוזית לפני כ3 שנים. מציג את עיקרי את התוכנית. התוכנית המוצעת מציעה לעדכן את יעודי הקרקע ואת הזכויות והשימושים בהתאם לתוכנית המתאר החדשה של העיר תל אביב תא/5000. התוכנית חורגת מ תכנית המתאר בעניין היקפי שטחי הבנייה וזאת בגין הקרבה שלה לתחנת רכבת השלום. הרח"ק הוא מעל הרח"ק המרבי שנקבע במסגרת תכנית המתאר – 12.8, התוכנית כוללת הוראות של איחוד וחלוקה בשניים מהמתחמים אחד בהסכמה מתחם 100 והשני ללא הסכמה במתחם 102.

התיקונים:

תיקון 1 – תא השטח שביעוד דרך משולב בשצ"פ, אשר מתחתיו תעבור דרך תת קרקעית שמזינה את מרתפי החנייה של ארבעת המתחמים ישונה ליעוד תעסוקה ע"מ שיוקם וינוהל ע"י בעלי הקרקע ולא יהיה באחריות ותחזוקה עירונית.

תיקון 2 בנוגע למתחם 103 – מציעים לתמרץ את סגירת מפעל גורדון גז באמצעות הקצאת זכויות בנייה נוספות בהיקף של 4,000 מ"ר. קביעת התמריץ נעשתה בתיאום עם כל בעלי הקרקע. קביעת התמריץ תאפשר לקבוע תאריך סגירה ברור וחד משמעי למפעל ותאיץ את מימוש הבניה החדשה בתחום התכנית.

תיקון 3 – לאפשר את העברת מסמכי התוכנית במתחם 102 בכפוף לחתימה על הסכמים ולא בכפוף לאיחוד וחלוקה בהסכמה ובלבד שבעלי הקרקע החתומים על ההסכמים לוקחים על עצמם את כל המחויבות במסגרת ההסכמים, גם בשם בעלי הקרקע שאינם מסכימים לתכנית.

אודי כרמלי: התוכנית שאושרה ע"י הועדה נמצאת על השולחן כבר 3 שנים, דבר שלא צריך לקרות. הדבר קרה בגלל הסיבות שבגננם אנחנו מבקשים את התיקונים המבוקשים. אנחנו רוצים שמימוש התכנית יעשה ע"י בעלים פרטיים עם חלוקה מסודרת ללא תלות במערכת עירונית. ראובן לדיאנסקי: מדוע 40 יחידות גדולות ב4000 מ"ר ולא 60 יחיד קטנות יותר. אודי כרמלי: אין מניעה לאפשר מספר דירות גדול יותר, ללא תוספת שטחים מעבר למוצע. כל השינויים המוצעים נסמכים על הסכמות עם החלק הארי של בעלי הקרקע. החלק השלישי מדבר על הקלה מתחם 102 שיש שם 60 בעלי קרקע שונים. נתחייב שהתנאי בהתחייבות של 80% שייקחו את המחויבויות של 100%.

ראובן לדיאנסקי: בנוגע לנושא תיאום הדרך האם היא בתאום עם היועץ המשפטי? מדוע הבעלים לקחו את האחריות על הדרך התת קרקעית? אורלי אראל: יש לראות את הדרך כחלק ממרתפי החנייה התת קרקעיים ולא כדרך שכן היא תשמש כדרך גישה למרתפי החנייה בלבד, ולא למעבר תנועה עוברת. לכן מצאנו לנכון להטיל את הקמתה על הבעלים הפרטיים, ללא מעורבות של העיריה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התיקונים ולהעביר לועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

תנאי לאישור מועצת העיר לטבלאות האיחוד והחלוקה הינו עדכון ההסכמים שנחתמו עם כל אחד מיזמי התכנית.

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

דורון ספיר: זהו דיווח שכולל שני נושאים: אחד הנושאים הקנייניים שאמור להגיע בעקבותיו עידכון והחלטות של מועצת העיריה. ודיווח על הנושאים התכנוניים שתוקנו על ידי הועדה המחוזית בת אל אונגר: סורקת את התוכנית בקצרה ואת התיקונים של הועדה המחוזית. גלי דולב מרחיבה מיטל להבי: למה עירוב שימושים במגדל הוא לא טוב? האם ישנה איזו תפיסה חדשה שלא לערב שימושים במגדל? גלי דולב: זה לא תפיסה שלא לערב זו ראייה תכנונית אחרת. הגיוון התאפשר פה בגלל ההסכמות. אסף הראל: אם זה כל כך טוב שלכל מבנה יש שימוש אחד אז מדוע מלכתחילה הצוות עירב את השימושים בתוך המגדלים עצמם ואם זה לא טוב מה לא טוב בזה? אורלי אראל: ענין של תפיסה. יכול להיות שעירוב שימושים בתוך בנין מוסיף לגיוון העירוני זו התפיסה של מה"ע והצוות. אולם מודעים לכך שלזמים יוצר הרבה מגבלות עם שינוי של מערכות כפולות. פה בגלל שהתוכנית גדולה והיזמים הגיעו עם הסכמות ויש שני בנינים אז זה בסדר וכתוצאה מזה קבלנו מגרש ציבורי יותר גדול. גלי דולב ובת אל ממשיכות להציג את השינויים אורלי אראל: יש כמה מהחלטות של הועדה המחוזית שאנחנו חושבים שהם לא נכונות. אנחנו נפקיד את התוכנית אבל נוא אליכם עם הצגה של התנגדות מה"ע שנגיש לתוכנית בעיקר לנושא המגורים. הביטול של ההתניה של המגורים לקירוי איילון לא נראית לנו. אגף הנכסים צריך להביא את טבלאות איזון לאישור ועדת נכסים ואח"כ לאישור מועצת העיר, צריך לעדכן את ההסכמים של העיריה עם היזם. אנחנו מתנים את הדיון במועצת העיר בעדכון ההסכמים,

היזמים מבקשים לדחות את זה עד למתן תוקף התוכנית. אנחנו לא מסכימים כי הועדה המחוזית לא מכירה בהסכמים כאלה, והיא לא מאשרת שום דחיה בדיונים על הסכמים חתומים או לא מבחינתנו תנאי לאישור במועצת העיר זה עדכון ההסכמים. היזמים טוענים היות והעירייה נכנסת לטבלאות איחוד וחלוקה וזה בהסכמה אנחנו יכולים לא לחתום על הטבלאות ועל התוכנית ובכך לעכב את העברה של המסמכים למתן תוקף. היות שועדה מחוזית לא מוכנים לחכות אנחנו לא מעבירים תוכניות לועדה מחוזית אם אין הסכמים חתומים כמו שצריך, זו עמדת אגף הנכסים והכנסות.

מיטל להבי: האם הדרך שבה מתנהלים להפקדה להסכמים של איחוד וחלוקה היא דרך העקרונית או שזה רק נועד לתוכנית הזו? אם האמירה להיבטים הסטטוטוריים השמאים היא אמירה עקרונית לסוג כזה של תוכניות?

הראלה אברהם אוזן: אין כאן אמירה עקרונית. יש כאן מצב שהעירייה נכנסת לתוכנית עם קרקע סחירה. העמדה המשפטית של הועדה המחוזית שבהתאם לסעיף 89 לחוק לעמדת העיריות בגלל שמדובר בקרקע סחירה בבעלות העירייה לא די באישור הועדה המקומית אלא צריך גם את אישור מועצת העיר מכיוון שמדובר בקרקע בבעלות העירייה. הסיבה לכך קרתה בגלל שאושרו תוכניות להפקדה במקומות אחרים בארץ דרך ועדות התכנון הכשירו עסקאות בקרקע עירונית שנמצא שהתוכניות לא ראויות. בגלל שזו קרקע בבעלות העירייה האישור חייב להגיע לאישור מועצת העיר. מדובר בקרקע סחירה.

ראובן לדיאנסקי: נראה לי הזדמנות לעלות יותר בקומות. לא ראיתי התייחסות למרחב הציבורי.

אורלי אראל: הועדה המחוזית מחכה להחלטת מועצת העיר. הועדה המחוזית עשתה כל מיני שינויים.

ראובן לדיאנסקי: לא זוכר שדיווחו כאן את השינויים

אורלי אראל: השינויים הוצגו, יחד עם זאת אנחנו נציג את ההתנגדויות שאנחנו רוצים להגיש לועדה המחוזית על התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: במסגרת הדיון שהתקיים האם הועדה המחוזית התייחסה לכל הנושאים הסביבתיים הירוקים.

עמית גולדשטיין: התוכנית כן מקצה שטחים ירוקים.

דורון ספיר: תעבירו לראובן את כל השינויים בנושאים הסביבתיים הירוקים ואת המצגת למיטל.

גלי דולב: יש 3 הסכמים חתומים התוכנית לא עברה למחוז בלי שהיו הסכמים חתומים על התועלות הציבוריות שהיתה תועלת לקרן לקירוי איילון. העירייה היום מבקשת לעדכן את ההסכמים החתומים יש הסכם לבניית מטר ציבורי.

רוני קינסברונר: מתוך 4 מתחמים חתומים אתנו על הסכמי תועלות כשבעצם שהתועלת שנחתמה שם היא לקירוי איילון. למדנו שתועלת שהיא תשלום לקרן היא תועלת שעשויה להיות בעייתית גם לעירייה וגם לזים גם מהצד המשפטי ולא נוכל לקדם את קירוי איילון. לכן אנחנו נותנים סל של תועלות ציבוריות מעבר לקירוי איילון. אנחנו מבקשים להוסיף תועלת ציבורית נוספת של תוספת שטחי ציבור נוסף על ההקצאות כך אנחנו נוהגים. הבקשה שלנו היא לעדכן את ההסכם כך שיופיע נוסף על תשלום הקרן גם אפשרות של בקשת הוספת שטחי ציבור והכל לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

גלי: אין ליזמים התנגדות לשינוי אבל בגלל שיש דד ליין עד אוקטובר להפקדה. אין לנו מניעה לחתום על השינוי אבל כדי לעשות זאת אחרי שתהיה החלטה בועדה אחרי ההתנגדויות ותהיה ודאות ולא לעשות שינוי פעמיים. כרגע ההסכם מתעדכן כתוב לפי התוכנית שתהיה בתוקף אז היזמים מוכנים לחתום שלא יהיה אישור לתוקף בלי שיהיה הסכם חתום ויתן לנו קצת יותר זמן.

רוני קינסברונר: אם היזמים ישתפו פעולה אפשר לעבוד על כך בלוח זמנים קצר ולכן לא הייתי ממליץ להיענות לבקשה הזו.

דורון ספיר: כרגע לא נשנה את החלטה ואם תהיה בעיה תחזרו אלינו לועדה.

בישיבתה מספר 0015-20' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה רשמה את הדיווח

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

תכנית תא/4068 'מתחם טרה בנחלת יצחק' – דיון בדיווח הגשת התנגדות מה"ע

מספר מבא"ת 507-0157305

תאריך הפקדת התכנית: 13.04.2021 | מועד אחרון להגשת התנגדויות: 23.6.2021

להלן תמצית ופירוט התנגדות מהנדס העיר (המשלבת הערות מינהל הנדסה ואגף נכסים), לתכנית שבנדון:

תמצית ההתנגדות:

- 1. תא שטח ציבורי 200:** הוספת שימושים בתת הקרקע והגדרת גובה קומות מרתף עליונות (על מנת לאפשר שימושים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, ע"ב פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), הצמדת חצרות לשימושים ציבוריים, תיקון מספר קומות ומגבלת גובה לטובת ניצול מיטבי, איפשור המרת שטחי שירות לשטחיים עיקריים ולהיפך בשטח הציבורי מעל הקרקע ובתת הקרקע, החרגת השטח הציבורי מהנחיות לניהול מי נגר עלי, תיקונים טכניים לשימושים הציבוריים.
- 2. שטחי מגורים:** המרת שטחי מגורים מתוך סך שטחי המגורים בתכנית לשימוש דב"י/ דיור מיוחד להשכרה לצמיתות ובתקן חניה 0, קביעת 20% יחידות דיור קטנות כמינימום.
- 3. שטחי תעסוקה:** תוספת שימושים בשטחי התעסוקה בהתאמה לשימושים במתאר תא/5000, הוספת שימושים בתת הקרקע והגדרת גובה קומות מרתף עליונות על מנת לאפשר שימושים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (ע"ב פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), תוספת מתקני שירותים ציבוריים בקומת הקרקע של מגדלי משרדים.
- 4. שטחי ציבור בנויים:** תוספת שטחי ציבור המשקפת את ההסכמים שנחתמו בין היזמים הבעלים והעירייה ועל מנת שניתן יהיה לממש את ההסכמים הללו, הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, תוספת הוראות גנריות.
- 5. שטח ציבורי פתוח:** מחיקת שימושים שאינם מתאימים לשטח בייעוד שצ"פ כגון מעבר לרכב חירום, קירות תומכים, מעקות; הוספת שטח השצ"פ לאיחוד והחלוקה.
- 6. תנאים למתן היתר בנייה:** בנוגע להריסה ובנייה, רישום והקמת שטחים ציבוריים, רישום זיקת הנאה, תיקון טכני להוראות התכנית.
- 7. קביעת חזיתות מסחריות לרחובות ראשיים:** תיקוני ניסוח וסימון.
- 8. חניה ותנועה:** תקן חניה לתעסוקה 1:350 בהתאם למדיניות העירונית, חניון ציבורי יהיה בבעלות העירייה, הסדרת הנגישות לחניון הציבורי במסגרת היתרי הבנייה לתאי השטח 101-100, נספח תנועה – תיקון חוסר התאמה בין מסמכים.
- 9. זיקות הנאה:** הכלת זיקות הנאה על כלל קומות המרתף, תיקון טכני למספור הסעיפים בכדי שהגדרת זיקות ההנאה תהיה כללית ולא בתוך סעיף נקודתי אחר, נפח בתי גידול לעצים.
- 10. הריסות ופינויים:** תיקון ניסוח.
- 11. רישום שטחים ציבוריים:** תוספת סעיפים וניסוח.
- 12. תנאים למתן היתרי אכלוס:** תוספת סעיף תנאים למתן היתרי אכלוס – רישום בפועל של השטחים הציבוריים, זיקות ההנאה, ומסירת השטחים הציבוריים הבנויים לעירייה.
- 13. הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל הרחבת גשרים וקירוי האיילון.**

14. **איחוד וחלוקה:** תיקון תשריט מצב מוצע כך שכל השטחים יכללו באיחוד וחלוקה, ריכוז זכויות העירייה במגדל התעסוקה בתא שטח 100, תיקון לוחות ההקצאה בהתאמה לשינויים.

פירוט הסעיפים, להלן:

מס'	הבקשה ומשמעות השינוי במסמכי התכנית	נימוק
1	שטח למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח ציבורי 200	
1.1	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ולוגיסטיקה עירוניים (בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף ולתקן את סעיף 4.3.1. (מבנים ומוסדות ציבור – "שימושים") ס"ק ב' הנוגע לתא השטח הציבורי 200 – "מתחת למפלס הקרקע: חניונים תת קרקעיים לשימושים ציבוריים, שימושי לוגיסטיקה, תפעול עירוני, תשתיות עירוניות, תשתיות תחבורה ואחסנה".	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 200), שימושים לשטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (הכנת תשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור).
1.2	מבוקש להוסיף בסעיף 4.3.2 א' (מבנים ומוסדות ציבור – "הוראות בינוי") – ס"ק כלהלן: - גובה שתי קומות המרתף העליונות בתא שטח 200 לא יפחת מ- 4.5 מ' וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. - תותר הצמדת חצרות לשימושים ציבוריים בדופן הפנימית של מבנה הציבור.	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים.
1.3	יש לתקן את סעיף 4.3 ("מבנים ומוסדות ציבור"), כדלקמן: - יש לבטל את סעיף 4.3.1 ג' (תוכן הסעיף אינו רלוונטי וכולל איסור על שימושים שבכל מקרה לא אפשרי לקיים, לדוג': בית כלא), ובמקומו יש לציין כי השימושים במקום בפועל יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. - יש לתקן את סעיף 4.3.2 ג' - ולמחוק את המילים "לשימושי תעסוקה". המדובר במגרש חום ציבורי, כאשר כלל השימושים והחניות במקום יהיו למטרות ציבוריות בלבד. המעברים ייקבעו בתכנית העיצוב בכפוף לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור, בהתאם להסדר שייקבע ויסוכם עם עיריית תל אביב-יפו.	תיקון טכני – שטחי ציבור.
1.4	יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן: - לתא שטח 200 (ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור"), יש להגדיל את מספר הקומות המותרות לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ב-5 קומות נוספות (סה"כ 15 קומות), היות ולא ניתן לנצל את זכויות הבניה העיליות המוקנות בתכנית בתא שטח זה (18,000 מ"ר עיקרי + שרות עילי), לאור מגבלות תכנית וקווי בניין. עם הגדלת מספר הקומות המותרות לבניה בתא שטח 200, יש להגדיל בהתאם גם את הגובה הניתן לבניה. הגדלת מספר הקומות הניתנות לבניה משמעותית מאוד לצורך גמישות ובינוי מיטבי של השטחים הציבוריים. - תוספת הערה לטבלה: "תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך, מעל הקרקע ובתת הקרקע, לשימושים כמפורט בתכנית, בתא שטח 200 המיועד למבנים ומוסדות ציבור".	תיקון מספר קומות ומגבלת גובה התא השטח הציבורי על מנת לאפשר את ניצול זכויות הבנייה באופן מיטבי, ולאור מגבלות תכנית וקווי בניין. איפשר המרת שטחים לטובת ניצול מיטבי של השטחים בתא השטח הציבורי.
1.5	יש לתקן את סעיף 6.8 ס"ק 3 "הוראות פיתוח" ולרשמו כדלקמן: "... לצורך ניהול מי נגר למעט מגרש 200".	
2	שטחי מגורים	
2.1	מבוקש המרת שטחי מגורים בהיקף של לפחות 11,115 מ"ר מסך השטחים בשימוש מגורים, לשימוש דב"י ודיר מיוחד להשכרה לצמיתות שיוגדר כלהלן, בחלוקה של 5,558 מ"ר לדב"י לפי הגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ו-5,557 מ"ר לדיר מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל גדלי היחידות יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. בהתאמה מבוקש להוסיף את הגדרת מונח 'דיר מיוחד' בסעיף 1.9 כלהלן: דיר מיוחד המבוסס על מודל קהילתי שיתופי חלקי. המודל יבוסס על העקרונות הבאים:	בהוראות התכנית שנקלטו במחוז לאחר תנאי סף נכתב כי תנאי למימוש יותר מ-300 יח"ד בתחום התכנית הינו הבטחת קירוי האיילון או לחליפין במידה ולא תתאפשר חלופת הקירוי – הבטחת הקצאת שטחים ציבוריים נוספים בתחום התכנית וסביבתה בתיאום עם מהנדס העיר. בנוסף נכתב כי 10% מסך היח"ד יהיו דירות דב"י. בהוראות התכנית

<p>המופקדת כעת נוספו יח"ד ללא הבטחת הקצאות השטחים הציבוריים הנדרשים וללא דב"י.</p> <p>התכנית משנה את תכנית המתאר תא/5000 בהיקף המגורים המותר בשטחי אזור תעסוקה מטרופוליני (שימושים נוספים בהיקף של עד 25%). בתכנית 79,420 מ"ר עילי למגורים, שמהווים כ- 29% מסך השטחים העליונים בשימושים סחירים.</p> <p>לכן, מבוקש לכל הפחות להמיר את הפער (כ-4%) מיחידות דיור "רגילות" ליחידות דב"י לפי התוספת השישית לחוק התנו"ב ויחידות דיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל היחידות לדיור מיוחד ודב"י יהיה לשיקול הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. בעלות וניהול על ידי בעלות אחודה, ללא אפשרות למכירה בנפרד של יחידות המגורים. 2. יחידות הדיור יושכרו בשכירות חופשית לתקופות ארוכות וקצרות. 3. לפחות 50% משטחי הדיור המיוחד ישמשו ליחידות דיור קטנות (עד 50 מ"ר מירבי). 4. שירותים שונים יינתנו באופן משותף ("מרחבים משותפים"). הוספת סעיף תחת 6.4 "הוראות בינוי" כלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. דיור מיוחד ישמש להשכרה בלבד ויהיה בבעלות אחודה. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות/ השטחים המשותפים/ מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, בנוגע להוראות התכנית בעניין "דיור מיוחד", לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור המכירה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב'דיור מיוחד' שלא בהתאם לסעיף ב' לעיל. 4. דיור מיוחד כולל "מרחבים קהילתיים משותפים" לכלל דיירי המתחם: <ul style="list-style-type: none"> - המרחבים הקהילתיים המשותפים לא יקטנו מ-10% מהשטח הכולל לשימוש 'דיור מיוחד'. - המרחבים הקהילתיים המשותפים יכללו שטחים ציבוריים תומכים, הכוללים את כל השירותים הנלווים הנדרשים לצורך דיירי הפרויקט (לרבות מועדון, חדר כושר, מטבח, חדר אוכל, חדר כביסה, ומרחבים לצרכי חינוך דת ותרבות וקהילה). - המרחבים הקהילתיים המשותפים ימוקמו בקומות המגדל הראשונות ומעל לקומות המסד ככל שניתן, על מנת לאפשר שימוש בגגות ירוקים/מגוננים ופעילים עבור הדיירים. 5. בשימוש דיור מיוחד תותר הקמת ממ"ק בלבד (ולא ממ"ד). שטחי הממ"ק ירשמו כשטחים משותפים וייעדו לצרכי הדיירים בכפוף להוראות פיקוד העורף. 6. תקן החניה לדיור מיוחד יהיה תקן 0. תקן חניות האופניים יהיה לפחות 2 מקומות עבור כל יחידת מגורים. 7. השימוש לדיור מיוחד או דב"י יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. 8. הוראות סעיף זה הינן מחייבות. כל סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית. 	
<p>במרחב האמור רצוי לעודד מגוון יח"ד ותמהיל המעדיף יח"ד קטנות. לפיכך מוצע לקבוע מינימום 20% דירות קטנות. מוצע לקבוע תמהיל יחידות דיור מגוון הכולל בנוסף התייחסות למאפייני יחידות הדיור (דב"י/ דיור מיוחד בהשכרה לצמיתות), לשיקול דעת הוועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p>מבוקש לתקן סעיף 4.2.2.א. תמהיל יחידות הדיור ס"ק 2.א. לפחות 20% יחידות דיור קטנות.</p>	2.2
3 שטחי תעסוקה		
<p>פירוט שימושים בשטחי תעסוקה לפי מקבצי השימושים בהוראות תכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>4.1.1. מבוקש להוסיף בסעיף (מסחר ותעסוקה – "שימושים") – "על הקרקע" אחרי ס"ק ו' – סעיפי שימושים נוספים: "מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, שירותי תוכנה." "תת הקרקע" – תוספת שימושים: "לוגיסטיקה ותשתיות עירוניות, כולל תשתיות תחבורה ואחסנה." להוסיף בסעיף 4.2.1 (מגורים מסחר ותעסוקה – "שימושים") – כנ"ל.</p>	3.1
<p>על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, כתשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם</p>	<p>על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (על בסיס פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.2.א' (מסחר ותעסוקה – הוראות בינוי – גובה שתי קומות המרתף העליונות לא יפחת מ-4.5 מ' וכפי שייקבע</p>	3.2

<p>גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור.</p>	<p>במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
<p>מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.</p>	<p>מבוקש להוסיף בסעיפים 4.1.1 (מסחר ותעסוקה – הוראות) ו-4.2.1 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות), סעיף נוסף – "מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה", הכולל הוראות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל מגדל תעסוקה יוקצה שטח בקומת הכניסה למתקן שירותים ציבוריים, הכולל כניסה נפרדת – נצפית, מוארת ונגישה מהמרחב הציבורי הפתוח, כך ששעות ואופי פעילות המתקן לא יושפעו וישפיעו על פעילות מבנה התעסוקה. 2. שטח השירותים הציבוריים יהווה חלק מזכויות ההקצאה לשטחי ציבור ויהיה בבעלות העירייה. 3. מתקני השירותים הציבוריים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני לנושא זה, לרבות הנחיות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה. 	<p>3.3</p>
<p>4 שטחי ציבור בנויים</p>		<p>4</p>
<p>בהתאם להסכמי תועלות שנחתמו עם בעלי הקרקע בתאי שטח 100 (מגרש טרה), 101 (מגרש מוטורולה), 102 (מגרש בן שמן צפון) ו-103 (מגרש בן שמן דרום), ועל מנת שניתן יהיה לממש את ההסכמים הללו, נדרשת תוספת זכויות לשטחי הציבור כפי שיומלץ על ידי מוסדות התכנון. תוספת הסעיפים נועדה לאפשר המרה לתועלת ציבורית חלופית (דוגמת השתתפות בעלות קירוי האיילון ו/או הרחבת גשר השלום/ גשר מוזס) ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>התוספת משקפת את ההסכמים שנחתמו בין היזמים הבעלים והעירייה.</p>	<p>מבוקש תוספת זכויות לשטחי הציבור כלהלן:</p> <p>מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.1.2 (מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות":</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 100:</p> <p>יוקצו 2,446 מ"ר (עיקרי + שירות) על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי, שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר ביטול של עד 2,446 מ"ר על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.2.2 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות":</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 101:</p> <p>יוקצו 1,970 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 770 מ"ר על קרקעי ל-1,540 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 770 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 102:</p> <p>יוקצו 4,223 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,423 מ"ר על קרקעי ל-2,847 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,423 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 103:</p> <p>יוקצו 4,265 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,465 מ"ר על קרקעי ל-2,931 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,465 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>מבוקש בהתאם לתקן את טבלה 5 בהתאמה לפירוט לעיל.</p> <p>כמו כן להוסיף הערות לטבלה 5: שטחי ציבור בנויים על פי הסעיף הרלוונטי "שטחי ציבור".</p>	<p>4.1</p>
<p>הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.</p>	<p>יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן:</p> <p>בהתאם להערה (1), יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח 101 - 103, שטחי שרות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים. זכויות הבניה הציבוריות בתת הקרקע, יהיו בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.</p>	<p>4.2</p>
<p>הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכניות.</p>	<p>יש להוסיף ולתקן את סעיף 4.2 ("מגורים מסחר ותעסוקה"), כדלקמן:</p> <p>לסעיף 4.2.2, יש להוסיף את כל הוראות הבינוי הגנריות ביחס</p>	<p>4.3</p>

	<p>לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף אחד - סעיף 4.2.2 ב' "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים":</p> <p>4. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>5. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.</p> <p>6. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>7. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>8. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>9. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.</p> <p>10. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>11. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/גוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</p> <p>12. 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.</p> <p>13. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>14. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>15. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.</p> <p>16. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).</p>	
	שטחים ציבוריים פתוחים	5
תיקון טכני – שצ"פ.	<p>יש לתקן את סעיף 4.4 ("שטח ציבורי פתוח"), כדלקמן:</p> <p>– יש להתאים את השימושים שבסעיף 4.4.1 לשימושים המאפיינים שטח ביעוד שצ"פ, ולמחוק שימושים כגון: מעבר לרכב חירום, קירות תומכים, מעקות.</p> <p>– שטח השצ"פ (תא שטח 500) לא מסומן בשטח לאיחוד וחלוקה, יש לסמנו ולהוסיפו ללוח ההקצאות או לתא שטח 101 או 102.</p>	5.1
	תנאים למתן היתר בנייה	6
	<p>יש לתקן את סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה", כדלקמן:</p> <p>– יש לתקן את סעיף קטן ג' 3, ולרשמו כדלקמן "… ובשטחים הציבוריים הסמוכים לו, כולל הריסה ופינוי המבנים בשטחי חלקות המקור שבעלות מבקש ההיתר".</p>	6.1

	<p>– יש למחוק את סעיף קטן ד' 3, ובמקומו יש לרשום 3 סעיפים נוספים, כדלהלן:</p> <p>1) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה (הכוונה לתאי השטח ביעודים ציבוריים: שצ"פ, מב"צ, דרכים וכיוצ"ב).</p> <p>2) הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, והבטחת רישומם בבעלות העירייה.</p> <p>3) הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>	
6.2	מבוקש לתקן סעיף 6.3 ס"ק ח' – להוריד "...ובתיאום עם משרד התחבורה".	<p>תיקון תכני, ככל דרישה לתיאום – קביעת מיקומו הסופי של המעבר למגרש הממוקם מדרום לתחום התכנית (חברת החשמל) ו/או לתחנות מטרו עתידיות – בסעיף 6.1 תנאים למתן היתר בנייה מחויב תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין קו המטרו ותחנת המטרו לרבות תיאום תשתיות.</p>
7	קביעת חזיתות מסחריות לרחובות ראשיים	
7.1	מבוקש להוסיף בסעיף 6.4. ס"ק י' – "תחוייב חזית מסחרית... לאורך 70% לפחות מהבינוי בכל תא שטח וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי...".	<p>קביעת חובת חזית פעילה לכיוון הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות כלפי הכיכר המרכזית.</p>
8	חניה ותנועה	
8.1	מבוקש לתקן בסעיף 6.6.א.2 תקן חניה לרכב פרטי "לתעסוקה/מלונאות יהיה תקן מקסימלי 1:350 חניה למ"ר."	<p>מדיניות החנייה העירונית לאזור זה אשר נהנה כיום מרמת שירות אשר תשתפר עוד יותר בעתיד הינה – 1:350 תקן מקסימלי.</p>
8.2	יש לתקן את סעיף 6.6 ו' "חניה", ולרשמו כדלקמן: "... ינוהלו כחניון ציבורי, בבעלות העירייה, לרווחת הציבור הרחב. הנגישות לחניון הציבורי תוסדר במסגרת התנאים בהיתר הבנייה לתאי השטח 100 - 101, ובכפוף לסעיף 4.3.2 ג'."	
8.3	יש לתקן את נספח התנועה, כדלקמן: ישנה אי התאמה בשטחים העיקריים המצויינים בנספח התנועה אל מול השטחים העיקריים הרשומים בתקנון התכנית, בשל אי התאמה זו הקצאת מקומות החניה בנספח התנועה איננה מדויקת ויש לתקנה.	<p>תיקון טכני, אי התאמה בין מסמכים.</p>
9	זיקות הנאה	
9.1	מבוקש לתקן ולהוסיף לסעיף 6.9 ("זיקת הנאה") החלפת ס"ק 5 – "תסומן זיקת הנאה בכלל קומות המרתף במגרשים השונים בתכנית שתבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים".	<p>יש לעגן את זיקות ההנאה בהוראות התכנית ולא בתכנית העיצוב האדריכלי. זיקת ההנאה נדרשת בכלל קומות המרתף ולא רק בקומה העליונה. הסעיף הנוסף נוגע לכלל זיקות ההנאה ולכן לא צריך להיות חלק מסעיף 5 כפי שמופיע כיום.</p>
9.2	מבוקש להוסיף לסעיף 6.8 ס"ק 7 – "לצורך נטיעת עצי צל במרחב הציבורי יובטח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו ומינימום נפח בתי גידול רציפים לעצים של 22 מ"ק ובהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות, מעל גגות החניונים, ומפלסי חוץ מגוננים במגדלים."	<p>בהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות.</p>
10	הריסות ופינויים	
10.1	יש לתקן את סעיף 6.12.1 "הריסות ופינויים", ולרשמו כדלהלן: "הריסת המבנים המיועדים להריסה, תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה בתחום תא שטח נשוא ההיתר ובתחום השטחים הציבוריים הכלולים בלוח ההקצאות של אותו תא שטח".	
11	רישום שטחים ציבוריים	
11.1	יש לתקן את כותרת סעיף 6.13 "חלוקה ו/או רישום" ולרשמה מחדש - "רישום שטחים ציבוריים", כמו כן יש לתקן תוכן הסעיף כדלקמן:	

	<p>- יש להוסיף סעיף נוסף, כדלהלן: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא".</p> <p>- יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "העירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".</p> <p>- יש למחוק את תוכן סעיף קטן ג', ובמקומו יירשם סעיף כדלהלן: "רישום השטחים בבית משותף, ייקבע במסגרת הסכמים שיערכו בין עיריית תל אביב-יפו לבין יזמי התכנית".</p> <p>- יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית". רישום בית משותף הינו רישום קנייני המתבצע מספר רב של שנים לאחר אכלוס המבנה, כמו כן ישנם מקרים בהם כלל לא נרשם בית משותף. לכן, היות והתכנית הינה לאיחוד וחלוקה, יש לוודא רישום של כלל השטחים הציבוריים, בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית.</p>	
12	תנאים למתן היתרי אכלוס	
	<p>12.1 יש להוסיף סעיף נוסף - "תנאים למתן היתרי איכלוס", ולרשום כדלקמן:-</p> <p>- "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה".</p> <p>- "רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור".</p> <p>- "רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102 ו-103".</p>	
13	הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל הרחבת גשרים וקירוי האיילון	
<p>תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.</p>	<p>13.1 מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום "הנחיות מיוחדות" כלהלן:</p> <p>- שימושים:</p> <p>- במפלס הקרקע:</p> <p>1. מרחב ציבורי פתוח הכולל שבילי הליכה, שביל אופניים, טיילת, גינון, מתקני הצללה, מתקני משחקים, ריהוט רחוב וכל הנדרש לפיתוח אטרקטיבי של מרחב הציבורי.</p> <p>2. אמצעי התחברות למפלסי הקירוי והגישור, וכל הנדרש להבטחת הקירוי והגישור ולהסדרת היבטים סביבתיים, כולל יציאות מילוט, פירים וכדומה.</p> <p>- בתת הקרקע:</p> <p>1. תשתיות ומבנים הנדסיים הדרושים לביסוס הקירוי והגישור, תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך הקירוי והגישור.</p> <p>- לא יותרו בתחום ההנחיות המיוחדות שימושים פרט לשימושים המפורטים לעיל.</p> <p>- בתחום המגרש הגובל ברצועת האיילון תובטח אפשרות השענה של הרחבה קונזולית של המרחב הציבורי מעל לאיילון ברוחב של 5 מטרים.</p> <p>- הוראות בנייה:</p> <p>- בתחום "הנחיות מיוחדות" במפלס הקרקע תהיה טיילת, שביל לרוכבי אופניים ושדרת עצים כפולה, כולל התנאים להבטחת נטיעתם ושגשוגם של עצים בוגרים.</p> <p>- הטיילת ושביל האופניים יהיו רציפים לכל אורך תחום ההנחיות המיוחדות, כולל הבטחת חיבורם ושמירת רציפותם עם טיילות ושבילי אופניים במגרשים הגובלים.</p> <p>- הוראות – תנאים למתן היתר בניה:</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> - תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום של זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע, וזיקת הנאה המאפשרת ביצוע עבודות תשתית וביסוס בתת הקרקע כולל גישה לתחזוקת השטח ולתחזוקת התשתיות בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע ובתת הקרקע. - אופן הקמתם, רישומן ואחזקתם של התשתיות והמתקנים הנדסיים שיוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, יקבעו בהסכם מול עיריית תל אביב יפו. - הנחיות לניהול מי נגר עלי: - תחום ההנחיות המיוחדות לא יחושב במסגרת השטח הנדרש להבטחת החדרה, חלחול והשהיית מי הנגר העלי. 	
<p>תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.</p>	<p>מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום המגרש שאינו כלול בתחום הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל קירוי האיילון כלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוראות – קוי בנין: - קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון במפלס הקרקע ועד לגובה 9 מטר ממפלס הכניסה הקובע, יהיו 5 מ' מקו תחום הנחיות מיוחדות וסך הכל במרחק שלא יפחת מ-12 מ'. - כל קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון בתת הקרקע ובגובה שמעל 9 מטר ממפלס הכניסה הקובעת, יהיו במרחק שלא יפחת מ-7 מטר. - הוראות בינוי: - חזית הבנין בקומת הקרקע הפונה לכיוון טיילת האיילון תיועד לשימושים פעילים ותבטיח את האפשרות לדופן פעילה כחלק מפיתוח טיילת האיילון ו/או קירוי האיילון. - לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כניסות לחניות ולשירותים ודרכי שרות בחזית הפונה אל האיילון. - מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יהיה בהתאמה למפלס הקירוי העתידי לעת הקמת הקירוי, באופן שייצור חיבור ומרחב ציבורי רציף עם הגישור ו/או מרחב הקירוי. - הוראות – תנאים למתן היתר בניה: - לא יינתן היתר בניה אלא אם כן תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בחזית הפונה לדופן האיילון במפלס קומת הקרקע. 	13.2
איחוד וחלוקה		14
<p>תיקון טכני – בכדי לאפשר לתקן את לוחות ההקצאה בהתאם למפורט בהמשך.</p>	<p>יש לתקן את תשריט "המצב מוצע" של התכנית, כדלקמן: יש לסמן את כלל השטחים הציבוריים בתחום לאיחוד וחלוקה.</p>	14.1
<p>אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה "במצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. + תיקון טכני.</p>	<p>יש לתקן את לוח ההקצאות לתאי שטח: 100 - 101, כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בהתאם לזכויות העירייה הסחירות, בחלקות: 289 ו-363 בגוש 7093 ביעוד "תעשייה", וחלקה 1 בגוש 7094 ביעוד "ל"שטח לתכנון בעתיד", ומיקומן הפיזי ב"מצב הנכנס" בתא שטח 100 (בחלקה 1 ישנה זכות חכירה לטובת חברת טרה), הוקצו לעירייה ב"מצב היוצא" זכויות הן במגרש 100 והן במגרש 101. אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה "במצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. - בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים ביחס לתאי שטח 100 - 101 ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה. 	14.2
<p>תיקון טכני.</p>	<p>יש לתקן את לוחות ההקצאה לתאי שטח 102 ו-103, כדלקמן: בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים, ביחס לתאי שטח 102, 103, ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.</p>	27

חו"ד (צוות מזרח):
ממליצים על העברת התנגדות מהנדס העיר לוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 896 מיום 21/12/2020 דנה בתכנית והחליטה:
הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9544 בעמוד 4996 בתאריך 18/04/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:
מעריב הבוקר 23/04/2021
מעריב 22/04/2021
מקומון ת"א 23/04/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דויד פרידר רחוב בן שמן 4 תל אביב - יפו 6744228

בישיבתה מספר 0015-21'ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על הגשת התנגדות מה"ע לתכנית

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב דיון בהתנגדויות	23/06/2021 3 - - '21-0015



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

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

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

כתובת: ענתות 11

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 5.339 דונם

מתכנן: יער קורין ניהול ותכנון בע"מ

יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: מדינה – קק"ל ע"י רמ"י מחוז ת"א

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

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

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

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

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - - '21-0015

טבלת השוואה :

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

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

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

סה"כ יח"ד : 50 יח"ד

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

תכסית : 60-68%

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

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

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

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

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

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - 0015-21

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

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

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

החתך ואופן הפיתוח יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

זכות הדרך כלפי רחוב משה סנה בהתאם למאושר מצפון לחלקה.

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

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

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

התאמה למדיניות עירונית (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה):
 תא/5000 – תשריט אזורי יעוד – אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.0
 נספח עיצוב עירוני – עד 8 קומות

התאמה לתכנית המתאר :

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

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - 0015-21ב'

תנאים להיתר בניה

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

זמן ביצוע:

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

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

ממליצים לאשר להפקדה, בתנאים הבאים:

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

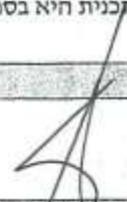
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות שטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 206 אזור מגורים בבניה עירונית		לי"ר
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות		לי"ר
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: ציר ירוק ואזור מגורים בבנייה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 יעוד התואם את שימושים למגורים	+ יעוד מבאיית; מגורים ג' שפי"פ שצי"פ
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתואם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	שימוש ראשי: מגורים - סעיף 3.2.4(א)(1) סעיף 3.2.4(ג)(2)	+ + צפיפות נטו

<p align="center">+</p> <p>קביעת ציר ירוק / שציפ ברוחב 12 מ' + 1 מ' בזיקת האמה. הציר הירוק העירוני המסומן בתא/5000 אינו יכול לשמש כציר עירוני שכן כלוא בין שכונות מגורים בטווח ואינו מאפשר מעבר מזורזת לשכונת המשתלה ומעבר למשה סנה. לפיכך הונו למעשה ציר ירוק מקומי ועל כן מבוקש לצמצם את רוחב הציר, לפי סי 3.6.13(ב) (5) כאמור לעיל. התכנית כוללת הרחבת רוחב משה סנה</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי 3.6.1(1)(2) -1 נספח מיתוח ועיצוב נמפי- יש הוראות מפורטות בתקנון (סי' 6.2) לשלב תכנית מיתוח ועיצוב אדריכלי (כשמו הוא), כולל נושא מי נגר.</p> <p align="center">3.6.13</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: ציר ירוק עירוני רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת המגדרה '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)</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>הרחבת רוחב משה סנה- מרחיבה את משה סנה בהתאם לקטע מצפון תקן חניה-0.8:1</p>	<p align="center">3.8.1 3.8.2(ג) דרך עורקית עירונית</p>	<p align="center">נספח תחבורה</p>	<p align="center">3.8 - הוראות למרכיבי תחבורה</p>	<p>הוראות כלליות לתשתיות</p>
<p align="center">לייך</p>	<p align="center">3.8.7</p>		<p align="center">שימור - סעיף 4.3</p>	<p>הוראות כלליות לתשתיות</p>
<p>הנחיות מרחביות ובנייה ירוקה- בחתאם להוראות אדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ובמועדי הוצאת היתר הבנייה</p>	<p>בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)</p>	<p align="center">בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>הוראות כלליות לתשתיות</p>
<p align="center">לייך</p>		<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>	<p>הוראות כלליות לתשתיות</p>
<p align="center">+</p>	<p>ניקוו (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך חלחול</p>	<p align="center">בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>הוראות כלליות לתשתיות</p>

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

דיריגטור תכנית עיצוב

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא ותסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	מהות הסעיף
+	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בחתאם למפורט בסעיף
+	קביעת קו בניין
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
קביעת זיקת הנאה והפקעה	סעיף קטן (א19)
	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

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

ת' ברעם | 2017

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

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

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

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - '21-0015

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

ליאור שפירא: איפה יחנו שאר הרכבים?

מיטל להבי: איפה יש ציר ירוק מעבר במשה סנה?

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

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

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

פרנסין דויד: זהו שצ"פ שהוא חורשת פיקוסים.

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

לצפון מזרח העיר וקריית שאול - זה היה החזון של תוכנית המתאר. בסופו של דבר אי אפשר לממש אותו מפני שבקרית שאול השכונה בנויה. ציר ירוק עירוני הוא ציר מרכזי, אבל פה הכוונה הייתה לציר ירוק מקומי כי הוא שכונתי. אנחנו רוצים להמשיך אותו ולפתוח אותו לציבור. אפשר יהיה לצרף את הרצועה הצפונית לגן הפיקוסים.

מציגים את ההדמיה

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

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

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

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

הראלה אברהם אוזן: חלק מהתוכניות בסמכות מקומית משנות את היעוד של שטחים. יכולים להיכנס מגורים ולהפוך לתעשייה, או להיכנס צהוב ולהפוך סגול. בתוכנית 5000 חובת הועדה המקומית היא לא להקטין שטחים חומים וירוקים. מבחינת תוכנית המתאר אין לנו בעיה לשנות יעוד של שטח חקלאי ליעוד אחר. שטח חקלאי זה לא שצ"פ ויש לנו סמכות לבטל גם דרכים.

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

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

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

מלי פולישוק: אפשר לעשות משהו ציבורי.

אסף הראל: האם ניצלתם את מלוא הזכויות שלכם?

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

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

דורון ספיר: הצוות אומר שיש עודף בשטחים חומים

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

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

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

מהנדס העיר: השטח הוא לא שלנו אלא של רמ"י ויש שם חוכר שיש לו זכויות בשטח. בתוכנית כזו הפילטר הראשון הוא התועלת הציבורית. מהי? יש כאן 2 פרמטרים שתורמים לתוכנית. אחד זו פתיחת השטח - בלי התכנית לא הייתה יצירה של 13 מ' שצ"פים שמייצרים קישור לחורשת הפיקוסים שמנותקת מהמרחב וסוגרת את הרצועה הירוקה ויוצרת מרחב ירוק. דבר שני דיור להשכרה. ברגע שיש לנו דרך ליצור דיור להשכרה לצמיתות זה יאפשר למשפחות אחרות להיכנס לאזור הזה וזו הסיבה שברחנו לקדם את התוכנית. החלופה אחת היא לא לקדם תוכנית ולהישאר עם שטח סגור כשיש שם זכויות. אנחנו פחות מכירים את הנושא בנחלות חקלאיות ומעמדם של חוכרים ויש פסיקות שמלוות את הענין הזה. חלופה שניה היא הגישה של אסף שאמר תעלו בקומות. אנחנו מביאים כאן משהו מאוזן, תסתכלו על מגרשי המגורים שנתרו בסוף. זו לא תוכנית שתשנה את פני האזור כי השטח קטן. יש כאן מספיק תועלת ציבורית שמצדיקה את ההתערבות הציבורית כדי לקדם את התוכנית מצד אחד, ומצד שני המרקם האורבני וסוג בינוי הוא טוב. לכן אנחנו ממליצים על התוכנית הזו ואני מבקש לאשר כי האינטרס הציבורי

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - 0015-21

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

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

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

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

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

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

מפאת חוסר הזמן הנושא לא נידון

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

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

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0023 מיום 02/12/2020 תיאור הדיון:

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

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשטלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	0015-21 - 3

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון :

עמי אלמוג : יצאנו לסיור בשטח והיום יותר מתמיד אני משוכנע שהתוכנית הזו טובה. גם הבניינים שעומדים בצד הדרומי זו החזית האחורית וזה לא מפריע לדיירים גם אם היינו עושים עוד 4 קומות. אסף הראל : הייתי בשטח ודיברתי גם עם החוכר ובזום עם התושבים השכנים. אני חושב בעצם אין מניעה הגיונית לא לאשר תוכנית כזו. ניצול ל-25 יח"ד להשכרה עדיף על שטח שהוא כרגע מגודר. אני לא חושב שיש טיעונים אמתיים כבדים. כן שמעתי את קול התושבים לגבי החניות ומיקום הפרויקט. האם השצ"פ הציר הירוק יהיה מצפון ו/או מדרום לפרויקט? היתה להם התייחסות לענין החניות והדבר המהותי כפי שצינת, דורון, זה החשש שהוא יהווה בסיס למשהו מעבר, ועל כן אנחנו וצריכים לחשוב מה היכולת המקסימלית לקבע את הגבהים והנפחים, כי הפרויקט כפי שהוא עכשיו מידתי לסביבה וחברתי נכון לסביבה. 25 יח"ד להשכרה הוא חברתי. מדובר על נפח תחבורה קטן.

מלי פולישוק : מאיזה כיוון יצאו?

אסף הראל : מרח' ענתות.

ראובן לדיאנסקי : אני חושב שלא על כל שטח זה צריך לשים את היד ולבנות. יש שם שטח כלוא, סוף או תחילת שכונת המשטלה, יש מן חומה מפרידה. אין כאן ערך חברתי משמעותי מיוחד.

פרנסין דויד : זו השכרה לצמיתות.

אופירה יוחנן וולק : זו השכרה רגילה.

פרנסין דויד : 80 מ"ר ממוצע ליח"ד בכל הפרויקט.

אסף הראל : גם דיור להשכרה לצמיתות הוא דבר שקשה למצוא בעיר.

אורלי אראל : זה מאפשר לאנשים שרוצים לגור בעיר ולהשכיר ולא יכולים להרשות לעצמם לקנות דירה בגלל המחירים עדיין לגור בעיר ולא יחששו שיוציאו אותם מהדירה.

ראובן לדיאנסקי : הייתי מוכן לוותר על העקרונות ולא לבנות בכל תא שטח פנוי. אם היו עושים משהו שיש לו ממד ציבורי חברתי הייתי מוותר על האמירה שלא צריך לבנות על כל חלקה פנויה.

אסף הראל : לגבי החניות, התושבים יותר מוטרדים שלא יחנו ברחוב שלהם והם ביקשו שתקן חניה יהיה גדול יותר מתקן חניה מקסימום 0.8. ראובן, אפשר להפוך את הדירות לבר השגה. אם זה מה שיגרום פה אחד.

אורלי אראל שואלת את עמי בטלפון : האם תהיו מוכנים להפוך 25 דירות ל-20 שנים דב"י ואח"כ שכירות לצמיתות במחירי השוק?

עמי אלמוג (טלפוניתי) : בסדר גמור.

אסף הראל : 14 דירות הולכות לחוכרים. אין כאן מפתח ייחודי. אנחנו מקבלים 25 דירות דב"י.

דורון ספיר : תקן חניה 0.8.

פרנסין : אנחנו מבקשים החלטה לפי חו"ד הצוות. אם היינו מתכננים את השצ"פ בצד הדרומי, מעבר לכך שזה היה מבודד אותם, הגישה מדרום הייתה חוצה את השצ"פ וכל היחידות היו פונות לחומה מול העניינים. זה לא הגיוני - גינה של 4 מ' וחומה של 4 קומות.

אסף הראל : האם לא יותר נחמד ללכת בשצ"פ מאשר לאורך חומה?

פרנסין דויד : שצ"פ זה שצ"פ. אפשר לשים צמחים מטפסים במקום "לתקוע" 25 יח"ד מול חומה של 4 קומות.

דורון ספיר : אני רוצה להגביל את תוקף התכנית ל-5 שנים

הראלה אברהם אוזן : למה? משקיעים זמן ומאמץ וכסף. למה לכלות את התב"ע הזו? למה לעשות תב"עות מתכלות ולהכניס לסעד זמנים? כמו כן הוסבר כשתא/5000 תיכנס לתוקף המסגרת התכנונית תהיה ברורה ולא יהיה אינטרס להכין תכנית ולמכור הקרקע ללא מימושה. צריכים סיבה מאוד טובה כדי לעשות תב"ע מתכלה.

ראובן לדיאנסקי : איך מקבעים את ההודעה לענין הדב"י? שינוסח בהחלטה. האם צריך הסכם בין אלי לוי לרמ"י?

אורלי אראל : פועלים לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

ראובן לדיאנסקי : ע"פ נציג רמ"י לפי דרישת הועדה.

הראלה אברהם אוזן : יהיה כתוב בתקנון. זו הוראה תקנונית.

בישיבתה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר סיור של חברי הועדה במקום הוחלט לאשר את התכנית להפקדה, בתנאים הבאים :

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - 0015-21'

1. 25 יחיד תהיינה לדביי ל-20 שנה עפ"י תיקון 120 לחוק ובתום 20 שנה תהינה להשכרה לצמיתות וזאת ע"פי הודעת נציג רמ"י. שימוש שלא להשכרה ו/או תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
2. תכנית העיצוב האדריכלית תכלול בנוסף למצוין בתקנון, את הנושאים הבאים:
 - פירוט הסדרי התנועה בכניסה מרחוב ענתות, כולל סימון אבני שפה, ופירוט תכנון הגישה למרתפי החניה בתחום השפ"פ, בין אם יוחלט על מעלית ובין אם על הרמפה, כולל עמדות המתנה.
 - פריסת הקירות/ הגדרות לכיוון המגרשים ברח' ענתות.
 - סימון החצרות הצמודות לדירות הגן בחזית בדרומית ובחלק קטן מהמרחבים בין הבניינים.
 - תכנית ניהול מי נגר כחלק מהפיתוח.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית פה אחד

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, נפתלי לומברט, חן אריאלי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9451 בעמוד 3904 בתאריך 01/03/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

05/03/2021	מעריב הבוקר
04/03/2021	מעריב
05/03/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות: בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

- | | |
|--|---------------|
| רחוב ברוד מקס 20 תל אביב - יפו 6962144 | 1. יהונתן פרי |
| רחוב ברוד מקס 6 תל אביב - יפו 6962133 | 2. רוני ארון |
| אבא הלל 14 ר"ג 5250607 | 3. וילצ'יק |
| רחוב הברזל 71 תל אביב - יפו 6971000 | 4. אמיר בט |

גוש: 6615	חלקה: 329	כתובת: מקס ברוד 6
שם מתנגד: יהונתן פרי וחיה פרי ליברמן		
מהות ההתנגדות		התייחסות

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - 0015-21

	רקע - מגיש ההתנגדות מתגורר בשכונת המשתלה, מצפון ובצמוד לתכנית המוצעת.		
1.	התכנית צריכה לידון בועדה המחוזית תכנית זו הינה בסמכות הוועדה המקומית בשל התאמתה לתכנית המתאר תא/5000 על כל היבטיה. תא/5000 מגדירה את שטח התכנית בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית" בו מותרת בנייה עד גובה 8 קומות ורח"ק מירבי 4, כחלק משכונת המשתלה. השתייכות תחום התכנית לשכונת המשתלה מקבלת ביטוי כבר בשנת 1992, כאשר בהחלטתה של הוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות לתכנית שכונת המשתלה ג'2069 (שהייתה תכנית ול"ל). אז נקבע, במענה להתנגדות גב' בט על אי הכללת השטח בתחום ג'2069, כי "על הוועדה המקומית בשיתוף עם בעלי הזכויות, להגיש תכנית נפרדת נקודתית, כדי להשלים רצף תכנוני ואורגני [...]". יצוין כי התכנית המובאית לדיון אינה מתקרבת לגובה המרבי (5 קומות לעומת 8 המותרות) או לרח"ק (2.73 לעומת 4 המותר).		
2.	התאמת התכנית לכללי העיצוב בשכונת המשתלה: 2.1 שמירת "פעמון הבינוי" כאשר גובה הבניינים פוחת לכיוון השוליים 2.2 מניעת הסתרה לבניינים סמוכים 2.3 התאמת גובה הבנייה למגרשים הגובלים בתכנית (2 קומות מעל הקרקע) 2.4 רמ"י נהנית מעליית ערך המגרש, שונה מהתכנון המקורי של השכונה.	הגבלת מספר הקומות ל-5 (4 קומות וקומת גג חלקית) מצביעה על הרצון לא לבלוט מעבר לסביר ביחס לבנייה הנמוכה הנפוצה במגרשים מדרום לתכנית, אלא בכשתי קומות. ביחס לבנייה ברח' מקס ברוד הבניה המוצעת תבלוט בכקומה וחצי (קומה טיפוסית וקומת גג חלקית) בשל הפרשי הגובה של כ-3-4 מ' בין שכונת המשתלה ושטח התכנית. הפרש זה אינו סותר את עקרון "פעמון הבינוי" שאומץ ע"י אדר' יער, ואם להתייחס באופן כללי לגובה המוצע, אין לדעתנו חריגה מיוחדת שיש לשנות. הטענה שרמ"י "יהנה מעליית ערך המגרש" אינה לגיטימית, מה גם שהיא איננה תכנונית. בסעיף 1 לעיל מוזכר שהחוכרים מרמ"י ביקשו להיכלל בתכנית שכונת המשתלה, אך סורבו בשל היותה "[...] תכנית ול"ל, לגביה שיקול לצמצם ניגודים לצורך זירוז הליכי תכנון", היו בבסיס קביעת גבולות התכנית [...] (אותה החלטת הוועדה המחוזית משנת 1992).	
3.	שמירה על תקנון העיצוב של השכונה	התכנית המוצעת הינה ברוח שכונת המשתלה. לא מדובר בשינוי בקנה מידה או באופי הבינוי, בניגוד לתכניות שלעיתים מקודמות לאור צרכי השעה לצופף בינוי בתוך ערים.	
המלצה: לדחות את ההתנגדות			

גוש: 6615	חלקה: 329	כתובת: מקס ברוד 6'ג'
שם מתנגד: רוני אורון		
מהות ההתנגדות	התייחסות	

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - 0015-21

	<p>רקע - מגיש ההתנגדות מתגורר בשכונת המשתלה, מצפון ובצמוד לתכנית המוצעת.</p>
<p>1. בתכנית המתאר השטח מיועד לציר ירוק, לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות ושטחים פתוחים. אין בסמכות הוועדה המקומית לדון בשינוי לתכנית תא/5000.</p>	<p>בתכנית המתאר חלק משטח התכנית מיועד לציר ירוק עירוני להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>- ישנה החלטה קודמת לתא/5000 המורה על עריכת תכנית נקודתית למגורים (החלטת המחוזית לעיל, מענה להתנגדות 1)</p> <p>- בקנ"מ קנ"מ 1:12,500 קשה לעיתים לדייק.</p> <p>- עורכי תכנית המתאר צפו מצבים כאלה, ובדברי ההסבר "אזורי ייעוד (פרק 3)", מובהר כי " ... אין בהגדרה זו כדי לשנות את הייעוד של כל מגרש ומגרש....'אזור היעוד' מגדיר את תחום שיקול הדעת של הוועדה המקומית בעת שתאשר את התכנית המפורטת, הן ביחס לייעוד הקרקע והשימושים שיתרו מכוחו, הן בנוגע לשטחי הבנייה שאושרו במסגרתו והן בנוגע להוראות נוספות שיחולו עליו".</p> <p>לגבי הציר הירוק העירוני, אמנם נקבע בתא/5000 שרוחבו לא יפחת מ-20 מ', אך "הוועדה המקומית רשאית לצמצם את רוחבו במקומות מסוימים, ונימוקיה ירשמו בהחלטת הוועדה (סעיף 3.6.13 ב 5)). הנימוקים הם שלמעשה היה נכון להגדירו כציר ירוק מקומי בשל אופיו ותפקידו. הוא ציר פנימי החוצה שכונות מגורים בניו ובשוליים שלהן, ברוחב משתנה וללא אפשרות של רצף מעבר לרח' משה סנה לכיוון קרית שאול. גם מזרחית לשטח התכנית, הציר מקוטע ליד הדיור המוגן שנבנה לפני תא/5000. אין באופיו יכולת להוות ציר ירוק בעל חשיבות רובעית, אך הוא בהחלט חשוב בקנה מידה מקומי. לאור זאת סביר לצמצם אותו ל-13 מ', כאמור תוך הפעלת סעיף גמישות מתאים הנקבע בתא/5000.</p>
<p>6. בחלק המזרחי להמשך הציר הירוק שיתחבר לרחוב יעקב שבתאי 17, רוחב הציר הקיים שווה בגודלו לכל רוחב הרצועה.</p>	<p>תכנית המתאר אינה מחייבת ציר ירוק ברוחב זהה לכל אורכו. חשיבות הציר הירוק היא הבטחת מעבר הולכי רגל, ברוחב מיטבי וככל הניתן. במקרה זה, הציר הירוק היום חסום ולא ניתן לעבור כלל, כך שפתיחת הציר, גם אם ברוחב משתנה, משפרת את המרחב הציבורי ומאפשרת את מימוש חזון תכנית המתאר.</p>
<p>7. פגיעה באיכות החיים - בקו הרקיע, רעש והפרעת המנוחה, אבק ולכלוך, ופגיעה בזרמי האוויר.</p>	<p>מטבע הדברים מטרדים אלה אופייניים לאתרי בנייה כלשהם, והם חולפים עם השלמת הבנייה. לא נמצא ש"שינוי קו הרקיע" איננו מתקבל על הדעת.</p>
המלצה: לדחות את ההתנגדות.	

כתובות: הענות 5-9,	חלקות: 233,234,243,212,211,230 208,207,206,205,204,201,201,199	גוש: 6615
------------------------------	--	------------------

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - - 0015-21

19-17, 13-15 ,26, 24, 22 .31-32, 29, 27 עיר שמש 46, .50	149, 225, 226, 223, 224, 220	
המתנגדים: 40 מתנגדים משכונת גני צהלה. מיוצגים ע"י משרד עורכי הדין כהן, וילצ'יק ושות'.		
התייחסות	מהות ההתנגדות	
	רקע - קבוצת המתנגדים ברובה מתגוררת ברחוב הענתות הגובל מדרום עם שטח התכנית.	
ראו מענה להתנגדויות 1 ו-2.	א	התכנית סותרת את תא 5000/ – הן נוכח פגיעתה ב"ציר הירוק" והן לאור זכויות הבניה המוצעות בתכנית, ולכן הוועדה המקומית אינה מוסמכת להפקידה.
לגבי התאמת התכנית לתא/5000 – ראו מענה להתנגדויות 1 ו-2. לגבי הצרת הציר הירוק העירוני ל-13 מ' והנימוקים לכך – ראו מענה להתנגדות 2. יצוין שלא ניתן לממש ציר ירוק כלשהו ללא אישור תכנית חדשה שתבטל את היעוד החקלאי. היום שטח הנחלה החקלאית מגודר בצד מזרח, ואין מעבר בין גן הפיקוסים והשטח בתכנית בו הוועדה המקומית מעוניינת לממש שצ"פ מכח התכנית הנדונה. לגבי התכנית שנדחתה ב-2015 ע"י הוועדה המחוזית, הדבר צוין לדין בהפקדה. מאז אושרה תכנית המתאר הכוללנית, וסמכות הוועדה המקומית לדון מחדש בתכנית, תוך איזון בין שיקולים שונים.	א.1.	פגיעה ב"ציר הירוק" העירוני - התכנית קובעת ציר ירוק ברוחב של כ- 12 מ' במקום 20 מ' וזאת בניגוד לקבוע בתכנית תא/5000 ולכן אין בסמכות הוועדה המקומית לאשרה. כמו כן הוועדה המקומית אינה יכולה לקבוע כי הציר הירוק מתאים יותר לשימוש מקומי ולבטל את הציר העירוני שכול הנראה מטרתו היא לחבר בין רצועת הנופש ממערב לרצועת הנופש ממזרח. כמו כן, בעבר הוועדה המחוזית דחתה תכנית דומה לתכנית המוצעת, כאשר הסיבה העיקרית הייתה חשיבות הצירים הירוקים.
ראו מענה להתנגדויות 1 ו-2.	א.2.	המישור השני - הבינוי המוצע סותר את הוראות תא 5000/ לבינוי באזור זה – לגבי ההשתלבות הנדרשת האופי ומרקם הבינוי הקיים.
התכנית המוצעת עברה התאמות ותיאומים עם קידומה, ע"ב ניתוח הזכויות המפורט במענה להתנגדות 1 (ס' 1). התכנית נבדקה ע"י הצוות המקצועי והיועצת המשפטית של הוועדה המקומית ונמצאה תואמת לתכנית המתאר. תא/5000 מגדירה את תחום התכנית בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית" בו מוגדרת בנייה עד גובה 8 קומות בנספח תבנית הבנייה. הוראות תכנית המתאר תא/5000 סעיף 3.2.4 מגדירות צפיפות מגורים שלא פחות מ 18 יח"ד לדונם ורח"ק של עד 4.	ב	לא מולאו תנאי תכנית תא 5000/ לקידום תכנית מפורטת לאזור מגורים

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשטלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - - '0015-21

	התכנית המוצעת מגדירה צפיפות של כ- 24 יח"ד לדונם ברח"ק של 2.5.	
ג	גם לו ייטען כי התכנית אינה סותרת את תא/5000, עדיין אין מקום לתכנון המוצע.	
	התכנית מציעה רח"ק בסיסי (2.74 לעומת 2.5). למרות ההפרש המזערי בין הרח"קים, התכנית קובעת תועלות ציבוריות משני סוגים: 1. אפשרות לממש ציר ירוק רציף, גם אם לא ברוחב הרצוי ע"י המתנגדים. 2. הקמת 25 יח"ד (מתוך 50) להשכרה לצמיתות, לטווח ארוך ובגדלים שונים. זהו מוצר שכמעט אינו זמין בעבר הירקון. מטרתו ליישם גם בשכונות אלה את המדיניות העירונית לעידוד מגוון אוכלוסיות ומגוון צורות דיור.	תכנית תא/5000 קובעת מסגרת לתכנון - לרבות קביעת רח"ק בסיסי ורח"ק מקסימלי. כל שכן אין לאשר סטייה מהרח"ק הבסיסי בהיעדר הצדקה ראויה. התרומה הציבורית הקיימת בציר ירוק עירוני גדולה מהיעדר התרומה בתכנית המוצעת.
ד.	החובה לשקול חלופות תכנון וחלופות התכנון המוצעות על ידי המתנגדים.	
1.ד	על החובה המנהלית לשקול חלופות תכנון - למקרא סיכומי הדיונים עובר להפקדת התכנית נראה כי כלל לא נבחנו חלופות תכנון לניצול מיטבי של השטח עבור דיור בר השגה, ובפרט חלופות שלא תפגענה ברוחבו והתפקודו של הציר הירוק העירוני.	חלופות התכנון נבחנו בשלבים הראשונים של התכנית. חלופות התכנון התבססו על העקרונות הבאים - 1. חיזוק המרחב ציבורי - המשך פיתוח ציר ירוק לאורך משה סנה, ויצירת/ מימוש ציר ירוק מזרח מערב המחבר את משה סנה לחורשת הפיקוסים. ברוח זו נבחנה האפשרות למקם את הציר הירוק בסמוך לגבול הדרומי של התכנית והמגורים בחלק הצפוני. חלופה זו לא קודמה כי יצרה ניתוק של שורת הבתים המתוכננים הן בצד הדרומי (השצ"פ היה חוצץ בינם ולבין השכונה) והן מצפון בשל הפרש גובה של 3-4 מ' עם שכונת המשתלה, כאשר הבתים פונים לחומה גבוהה. כמו כן השצ"פ בחלק הדרומי היה נקטע באמצע ע"י כביש גישה לבתים. 2. בינוי גבוה על חלק קטן של המגרש, לטובת הגדלת השטחים ירוקים ו/או הרחבת הציר הירוק עד ל-20 מ'. גם חלופה זו לא קודמה בשל חריגתה לסביבה הבנויה הקיימת.
2.ד	חלופות תכנון אפשריות שכלל לא נבחנו ניתן לרכז את הזכויות לדיור בר השגה בדופן משה סנה בקרבה לנתיב 'מהיר לעיר' ותחבורה ציבורית. בתא/5000 נקבע כי לאורך הרחובות פנחס רוזן ומשה סנה תותר בניה חריגה לסביבתה ותוספת של עד רח"ק 1 בנקודות מסוימות.	התחום בו הוגדר בתכנית המתאר כ"מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה" אינו סמוך או בתחום התכנית המוצעת ולכן לא קודמה אפשרות של ריכוז כל יח"ד ברב קומות על רחוב משה סנה. להלן קטע מנספח עיצוב עירוני של תכנית המתאר תא /5000 -

 <p>בנוסף לכך, בניה לאורך משה סנה אינה אפשרית בשל איסור כניסות למגרשים ממשה סנה, וכן איסור חציית השצ"פ הסטטוטורי.</p>		
<p>לאורך ציר משה סנה שמורה רצועת שצ"פ כחלק מרצף שמאפשר להפוך את הרחוב לשדרה עירונית. הבינוי המוצע בחלופה זו היה קוטע את הציר הירוק החשוב למתנגדים, וגם לא היה מאפשר גישה למבנה ציבור. כל אלה מנוגדים לעקרונות התכנון לשטחים אלה.</p>	<p>חלופה נוספת שהוצגה בחוות הדעת התכנונית המצ"ב היא של חילופי קרקע עם שטח למבנה ציבור ברחוב ענתות ושילוב מבנה לצרכי ציבור עם הציר הירוק העירוני מחד, ורצף שטחים המיועדים למבני ציבור לאורך משה סנה.</p>	
<p>חלופה זו נבחנה – גישת כלי רכב בתכנית המוצעת הינה מרחוב ענתות. החלופה המוצעת אינה מאפשרת גישת כלי רכב למגרש, ומפנה את כל היח"ד המתוכננות לחומה גבוהה שתמנע מבטים זרזימת אוויר. לגבי עקירת העצים בדרום השטח – יש אמנם אישור של פקיד היערות, אך בשלב היתר הבניה תיעשה בחינה מדוקדקת במטרה למזער את הכריתות.</p>	<p>יש לבחון שינוי מיקום השטח המיועד לבינוי ביחס לציר הירוק – באופן שישמרו העצים מחד והציר הירוק לא יתחם בחומה של 3 מ' מצפון. חלופה זו תמנע את עקירת העצים המתוכננת בדרום שטח התכנית (כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח 3 – סקר העצים).</p>	
<p>בהתאם לחו"ד אגף התנועה, תוספת של 50 יח"ד לשכונה של מעל 6,000 תושבים (פחות מחצי אחוז) לא תשפיע על עומס התנועה בשכונה.</p>	<p>ה. התכנית תיצור קשיי תנועה וחניה. יש להורות על הוספת כניסה ישירה מרחוב משה סנה וכן על תוספת מקומות חניה בתוך שטח התכנית –</p>	
 <p>דרך משה סנה הינה דרך עירונית עורקית – תכנית המתאר תא</p>	<p>1.ה. היבטי תנועה וההכרח ליצור גישה ישירה מרח' משה סנה</p>	

<p>5000 קובעת בסעיף 3.8.2 ד (5) – "ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה תכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במערך התנועה אל או מרשות גובלת".</p> <p>תכנית התנועה תואמה עם אגף התנועה בשנת 2018 ונקבע בין יתר הדברים, כי לא תהיה כניסה ממשה סנה והשצ"פ לאורכו לא יופר. אגף התנועה מוסר שהפרויקט הנדון מצריך דרך גישה ברוחב של 11-14 מ', דהיינו גריעת מחצית מרצועת השצ"פ, בניגוד למטרות התכנית.</p> <p>כמו כן, ההנחיות המרחביות המעודכנות אינן מותרות גישה דרך שצ"פים אלא אם נקבע במפורש בתכנית. במקרה שלנו, גישה ממשה סנה אינה אפשרית מסיבות נוספות:</p> <p>א) לאורך משה סנה מתוכנן נת"צ שמטרתו העיקרית להבטיח מעבר רציף ללא הפרעות ועיכובים של קווי שירות. כל הפרעה נוספת גורעת מאיכותו של הנת"ב.</p> <p>ב) מתוכנן במסגרת פרויקט "אופנידן" שביל אופנים בדופן זו. חציית הדופן לטובת כניסה למגרש מסכנת את הרוכבים ופוגעת בבטיחותם של הנהגים.</p> <p>אמנם לאורך משה סנה ישנן כניסות ישירות למגרשים פרטיים, אך אלה מתוקף תכניות ישנות שאינן משקפות את המדיניות והתפיסה העירונית להיפוך הפירמידה התנועתית ותיעדוף שונה של משתמשי הדרך.</p> <p>תכנית חדשה זו משקפת את השינוי המקודם בימים אלו לטובת תיעדוף תח"צ ורוכבי האופניים בכניסות / יציאות ראשיות לעיר.</p> <p>לאור העובדה שלא מתאפשרת גישה מכיוון צפון או מזרח, הכניסה תהיה מרחוב ענתות.</p>	
<p>התכנית קובעת 40 מקומות חניה בתחום המגרש, כאשר רח' ענתות מסתיים מולה ואין בו תנועה עוברת.</p> <p>ברחוב זה קיים שטח למבני ציבור פנוי מכל בניה (חלקה 209). מגרש זה יכול לשמש למשחקי ילדים בטוחים כל עוד הוא פנוי. עם מימוש התכנית, השצ"פ הממשיך את רחוב ענתות והציר הירוק יהוו מקומות בטוחים נוספים במרחב הציבורי.</p>	<p>רחוב עיר שמש בקטע המערבי לרחוב אבוקה, הינו רחוב צר מאד. רחוב ענתות הינו מדרחוב צר ומפותל, ללא מדרכות, בו משחקים ילדים והולכים הולדי רגל.</p> <p>רחובות אלו אינם מתוכננים להיקפי תנועה גדולים, ואין כל מקום לתוספת תנועה. לתוספת התנועה השלכות גם מהפן הבטיחותי.</p>
<p>אגף התנועה ממליץ להסדיר את הרחבה עם מדרכות כחלק מהסדרת הכניסה למגרש.</p>	<p>הכניסה המתוכננת לכל החניות המתוכננות באמצעות רמפה/ מתקן חניה ישירות מרחוב ענתות, הינה מתקון</p>

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - 0015-21

	<p>לפקקים ולחיכוך. בצמידות לכניסה זו ממקומת הירידה הצרה לחניון הבית ברחוב ענתות 9. כבר כיום הכניסה צרה מאד ומצריכה ביצוע סיבוב על מנת להתיישר לירידה.</p>	
<p>אגף התנועה ממליץ להסדיר את הרחבה (ואולי רח' ענתות) עם מדרכות כחלק מהסדרת הכניסה למגרש.</p>	<p>הכניסה המתוכננת לכל החניות המתוכננות באמצעות רמפה/ מתקן חניה ישירות מרחוב ענתות, הינה מתכונן לפקקים ולחיכוך. בצמידות לכניסה זו ממקומת הירידה הצרה לחניון הבית ברח' ענתות 9. כבר כיום הכניסה צרה מאד ומצריכה ביצוע סיבוב על מנת להתיישר לירידה.</p>	
<p>נערכה ישיבת תיאום עם אגף תברואה ב 4.10.2018 והוסכם על אופן פינוי האשפה. כמו כן בפורום מהנדס העיר הוחלט כי תכנון מפורט יעשה כחלק מתכנית העיצוב האדריכלי.</p>	פינוי אשפה	
<p>מומלץ שבקשה זו תבחן כחלק מהסדרי תנועה זמניים הנקבעים עם קבלת היתר הבניה, בהתאם למציאות התחבורתית הקיימת באותה עת והאילוצים הסטטוטוריים. ניתן להוסיף תנאי בתכנית שהסדרי התנועה במהלך הבניה ייבחנו, לרבות האפשרות לכניסה לאתר ישירות דרך משה סנה.</p>	<p>יש לעגן בהוראות התכנית באופן חד משמעי כי התנועה בתקופת הבנייה תהיה ממש שונה, ולא דרך רחובותיה הצרים והפתלתלים של השכונה</p>	ה.2
<p>התכנית סמוכה לציר מתע"ן במשה סנה. מדיניות העירייה והתקן הארצי מפחיתים תקן חניה בסמיכות לצירי מתע"ן. מטרתה העיקרית של מדיניות החניה החדשה שאושרה ב-08.07.20, היא למתן את ביקוש החניה, כאשר המענה הארוך טווח מתבסס על פחות רכבים למשק בית, העלאת השימוש בתחבורה ציבורית, שימוש באופניים, הליכה ברגל וחניה בשולי השכונה ולא "צמוד לבית". הביקוש לכלי הרכב הפרטיים עולה באופן מתמיד, ואין אפשרות לספק היצע תואם והולם. עיריית תל אביב מקדמת בכל התכניות החדשות בעיר שינוי תפיסה תחבורתית ותנועתית עם השפעה ארוכת טווח ובראשה הפחתה של תקני החניה ע"פי רובעים, ובהתייחסות למטרות תא/5000.</p>	<p>יש להוסיף מקומות חניה בשטח התכנית – תקן החניה בתכנית משמעו פחות ממקום חניה ליחידת דיור, כך שברור שחלק מכלי הרכב של דיירים יחנו ברחוב, מה גם שיש להניח כי דיירי הפרויקט צפויים להחזיק יותר ממכונית אחת ליח"ד.</p>	ה.3
<p>המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף תנאי בתכנית שהסדרי התנועה במהלך הבניה ייבחנו, לרבות האפשרות לכניסה לאתר ישירות דרך משה סנה.</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - - '0015-21

גוש: 6615	חלקה: 276	כתובת: משה סנה 60
שם מתנגד: אמיר בט		
מהות ההתנגדות	התייחסות	
רקע - המתנגד הינו בעל זכויות בקרקע.		
1. רישום מקרקעין - רישום היורשים כבעלי עניין בקרקע.	יירשמו הבעלים בלשכת רישום המקרקעין על פי חלקם היחסי.	
2. בניה במגרש 1B - התניית מתן ההיתר למגרש 1B במגרשים 2A, 2B בשל העדר גישה לרכב במידה ומגרש 1B יבנה לפנייהם.	שאיפת היזם הינה כי שיווק כל המגרשים יעשה בבת אחת. במקרה שהדבר לא יתאפשר, נושא השלבויות יוסדר במסגרת תכנית העיצוב או הבקשה להיתר בניה למגרשים B1, 2A או 2B כך שתמנע עד כמה שניתן תלות בין המגרשים.	
3. חדר שנאים - חדר השנאים יהיה תת קרקעי במגרשים 1A ו/או 1C. יתר המגרשים קטנים וחדר שנאים יתפוס מקום רב יחסית. חדר השנאים בצמוד לכביש טוב למתחם כולו ולחח".	התכנית מאפשרת גמישות למיקום חדר השנאים : סעיף 4.1.2 ט': "תותר הקמת חדרי שנאים במרתף בכל אחד מהמגרשים לצורך החשמלי ועל פי דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להיתרי בנייה". תכנית העיצוב האדריכלי תקבע את מיקומו לפי סעיף 6.1 בהוראות התכנית.	
4. ביטול רישום בית נטוש - בית המגורים ראוי לשימוש והגדרתו כבית נטוש עלול להשפיע על היטל ההשבחה.	יתוקן ברקע תכנית המדידה.	
5. תנאים למתן היתר בנייה - התנאים לרישום זיקות הנאה לציבור ולדיירים יכולים להעשות רק לאחר סיום הבנייה. לא יתכן לא לאכלס את הדירות עד לסיום רישום הבית המשותף, אשר יכול לקחת שנים. יש להמיר את הדרישה בקבלת ערבות כל שהיא.	התנאים לאכלוס הינם לגבי רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה, רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בשפ"פ ופיתוחו של השפ"פ. אלה תנאים שמחייבים את הרישום בפועל של השטחים הציבוריים על שם העירייה, לאו דווקא את רישום הבית המשותף.	
6. רישום תכנית R/6 כחלק ממצב תכנוני קודם - יש לתקן את תשריט מצב מאושר כך שמגרש א' יסומן כמגורים לפי תכנית R/6 ומגרש ב' יסומן כשטח חקלאי. הגדרה זו חשובה לעצם נכונות תשריט מצב מאושר, והן במישור היחסים מול הועדה המקומית ורמ"י בעניין היטל השבחה ודמי היתר.	יעוד חקלאי שבמצב הסטטוטורי המאושר הינו מתוקף תב"ע 1488 המאושרת משנת 1972, המיעדת את שטח התכנית כולו לאזור חקלאי מיוחד עם זכויות בסך 2% עבור חווה חקלאית. תב"ע 1488 מאוחרת ל-R/6.	

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	23/06/2021
דיון בהתנגדויות	3 - 0015-21

<p>הגדלת שטח הדירות תגדיל את נפח הבינוי, או ע"י תוספת מספר הקומות, או ע"י צמצום מספר יח"ד. החלופה הראשונה אינה טובה לפרויקט (ראו מענה להתנגדויות 1 עד 3). החלופה השנייה אינה נותנת מענה למדיניות העירייה ליצירת מלאי דירות גדולות פחות מהגודל הנפוץ בסביבה, במטרה ליצור תמהיל ומגוון דיור בסביבה המשופעת ביח"ד גדולות וגדולות מאד עבור משפחות.</p>	<p>7. התאמת שטח דירות החוכרים - מבוקשת הגדלת שטח יח"ד במגרשים B2+A2 לשטח של 90-100 מ"ר (כולל ממ"ד) ללא תוספת קומות. הגדלה זו תקטין את הפגיעה בשווי ערך יח"ד במגרשי החוכרים ויזרים לשכונה משפחות חדשות. טיעון זה תואם למדיניות מה"ע (פרוטוקול ישיבת הוועדה המקומית לאישור התכנית להפקדה).</p>
<p>ראו מענה להתנגדות 3.</p>	<p>8. תקן החניה - הניידות בסביבה מחייבת רכב אחד לפחות. המצב הצפון העיר אינו דומה לזה במרכז העיר. מבוקש תקן חניה של לפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד.</p>
<p>הציר הירוק קבוע בתא/5000 ויש הצדקה מבחינה תכנונית לציר זה, שיתפתח לציבור תוואי ירוק ללא רכב בהמשך לגן הפיקוסים שהוא בעל ערכיות גבוהה.</p>	<p>9. רוחב הציר הירוק - רוחב הציר הירוק (13 מ'), הינו מוגזם ופוגע בחלקה ובתכנית. מדובר בהפקעה רבת מימדים ביחס לחלקה, ע"ח הגינות הפרטיות. ביטול הציר הירוק ישיג מטרה ציבורית שהוגדרה ע"י הוועדה המוקמית כחשובה יותר, והיא דירות להשכרה בהישג יד. קיים כיום ציר ומעבר להולגי רגל ואופניים ברחוב ענתות. ניתן להקטין את קו הבניין לכיוון הציר מ-3 מ' ל-1 מ' ובכך להקטין את הפגיעה בדירות הגן, ולהגדיל את המרחק מהבתים ברחוב ענתות.</p>
<p>ממליצים לקבל את ההתנגדות. תתווסף הוראה בסעיף 4.1.2 - הריסת המבנה הקיים לא תחויב עד להוצאת היתר בנייה.</p>	<p>10. אי הריסת בית המגורים - מבוקש שירשם שלא ניתן להרוס את הבית עד שיוצאו היתרי בנייה למגרשים B2, A2. כמו כן שלא תהיה דרישת הפקעה של הציר הירוק לפני שיוצאו היתרי הבנייה האמורים.</p>
<p>התכנית אינה עוסקת בנושאים קניינים.</p>	<p>11. חלוקה בעין - מבוקש שיירשם בתכנית שהמגרשים A 2 ו-B2 מיועדים לחוכרים, כאשר העדפת המתנגד היא למגרש 2B.</p>
<p>המלצה: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא ביטול "בית נטוש" ברקע המדידה, ואי חיוב הריסת המבנה עד להוצאת היתר בנייה. לדחות את התנגדות ביתר הנושאים.</p>	

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב דיון בהתנגדויות	23/06/2021 3 - 0015-21

לקבל את ההתנגדויות כדלקמן:

- (1) התנגדות 3: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף תנאי בתכנית שהסדרי התנועה במהלך הבניה ייבחנו, לרבות האפשרות לכניסה לאתר ישירות דרך משה סנה.
- (2) התנגדות 4: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא מחיקת המילים "בית נטוש" ברקע המדידה, וכן להוסיף בתכנית הוראה בסעיף 4.1.2 - הריסת המבנה הקיים לא תחויב עד להוצאת היתר בנייה.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0015-21 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות כדלקמן:

- (3) התנגדות 3: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף תנאי בתכנית שהסדרי התנועה במהלך הבניה ייבחנו, לרבות האפשרות לכניסה לאתר ישירות דרך משה סנה.
- (4) התנגדות 4:
 - א. לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא מחיקת המילים "בית נטוש" ברקע המדידה, וכן להוסיף בתכנית הוראה בסעיף 4.1.2 - הריסת המבנה הקיים לא תחויב עד להוצאת היתר בנייה.
 - ב. להוסיף הוראה לתכנית לפיה תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197, מבעלי זכויות החכירה בקרקע לפי חלקם היחסי.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, זבולון אלחנן

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א	23/06/2021
דיון באישור מדיניות (6) - רמת הטייסים	4 - - '21-0015

עדכון המדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכח תמ"א 38 תיקון 3 א' - תוספת אזור תכנון לשכונת רמת הטייסים

יתוסף אזור תכנון שמספרו 16 א' וגבולותיו שכונת רמת הטייסים בלבד, כפי שמצוין מטה. להלן גבולות המתחם:



להלן רשימת הגושים והחלקות של אזור התכנון המוצע:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר	חלק מהגוש	11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

בטבלה 5 יתוסף אזור תכנון מספר 16 א' וההוראות לגביו בשני מסלולי התמ"א – תוספת בנייה והריסה ובנייה – יהיו כדלקמן:

”זכויות הבנייה יהיו מתוקף תכניות מאושרות בלבד. יתאפשר חיזוק המבנים ותוספת ממ”ד. לא יתאפשרו תמריצים מכח תמ”א 38 על תיקוניה”.

מצב השטח בפועל:

שכונת רמת הטייסים קמה בשנות ה-50 ומאופיינת בחמישה טיפוסי בינוי למגורים. השכונה, היא “שכונת כיס” שגבולותיה ברורים מאוד והיא מורכבת חלקות גדולות בייעוד מגורים שבנויות בצפיפות נמוכה. במרכז השכונה קיים שלד ציבורי משמעותי של שטחים בייעוד למבני ציבור ושטחים פתוחים ובנוסף יש בה מרכז מסחרי קטן. צפיפות המגורים בשכונה היא מהנמוכות בעיר (4.3 יח’/ד’ ברוטו ו-7.3 יח’/ד’ נטו)

והיא יוצרת איכות ורווחת מגורים טובות, מעין "קיבוץ בעיר". השכונה תוכננה ביוזמת חברת "שכון", חברה לשכונות עובדים בע"מ על פי תכנית 400 שאושרה ב-1956 ומהווה תיקון לתכנית K המנדטורית. מבנה השכונה מאופיין בחלוקה למעגל פנימי וחיצוני, כאשר טיפוס הבינוי הנפוץ ביותר הוא בניין שיכון טורי בן 3 קומות ו-18 יח"ד. בנוסף, חלה על השכונה תכנית 2327 (בתוקף מ-1985) שמאפשרת את הרחבת כלל הדירות בשכונה. נכון להיום, במבנים רבים בשכונה מומשה התכנית להרחבת הדירות. עם זאת, רבים מהמבנים בשכונה לא תוחזקו לאורך השנים ומצבם הפיזי דורש התערבות.

מצב תכנוני קיים :

תא/400 (21.09.1956) – התכנית לפיה נבנתה השכונה
תא/2327 (09.10.1986) – תכנית ההרחבות התקפה
תא/5000 (22.12.2016) – תכנית המתאר לת"א-יפו

סטטוס תיקי מידע ובקשות להיתרי בנייה

תיקי מידע

- בשנתיים האחרונות הופקו בשכונה 16 תיקי מידע בנושא בנייה למגורים (כולם לתוספות בניה מכח תכנית ההרחבות תא/2327). נכון ליום הדיון, אין תיקי מידע בתוקף, שמאשרים בקשות מידע לקידום היתרים מכח תמ"א 38.

היתרי בנייה

- כיום קיימות 2 בקשות פעילות להיתרי בנייה לתוספת בנייה מכח תכנית ההרחבות 2327. שינוי זה אינו מגביל את הרחבות המגורים.
- כיום קיימת בקשה אחת לבנייה חדשה מכח תמ"א 38 ברח' עווד 4 / אשרמן 32. היוזמה כבר בדונה בוועדה המקומית לרישוי בנייה ולא תושפע מהשינוי המוצע.

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

המלצת מחלקת התכנון היא לאשר את העדכון המוצע למדיניות העירונית לתמ"א 38.

בימים אלה, נמצא בהכנה מסמך המדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים (תא/מק/9127). המסמך יקבע אזורי תכנון וינחה הכנת תכניות בניין עיר חדשות להתחדשות עירונית בשכונה. קידום יוזמות מכח תמ"א 38, יפגע משמעותית באפשרות לממש את המדיניות שבהכנה ולקדם התחדשות באמצעות תכניות.

מטרות מסמך המדיניות להתחדשות השכונה כפי שהוגדרו בהזמנת העבודה :

- התחדשות - בחינה ומתן חלופות להתפתחות והתחדשות מערך המגורים תוך התייחסות לשלד הציבורי העשיר של השכונה וקביעת סל כלים להתחדשות ושמירה על אופי השכונה והקהילה הקיימת.
- בסיס לתיאום בין פעולות תכנוניות שונות קיימות ו/או עתידיות, מתוך ראייה תכנונית כוללת.
- יצירת וודאות תכנונית לתושבים, למוסדות התכנון וליזמים.

לוח זמנים משוער להשלמת העבודה :

- דיון בפורום מהנדס העיר - ספטמבר 2021
- דיון בוועדה המקומית לת"א-יפו – דצמבר 2021-ינואר 2022

בישיבתה מספר 0015-21ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את העדכון המוצע למדיניות העירונית לתמ"א 38 בהתאם למפורט בחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון

התוכן	מס' החלטה
507-0634626 תא/4669 - פינוי בינוי מתחם רמה אדירים דיון בהפקדה	23/06/2021 5 - - '21-0015

**תכנית תא/4669 , מס' 507-0634626
מתחם רמה-אדירים, נווה שרת, תל אביב**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שכונת נווה שרת, תל אביב

כתובת: רחוב רמה 7 – 19, פילדלפיה 3, אדירים 2-10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	129 - 133	134, 93, 90

שטח התוכנית: 11.79 דונם.

מתכנן: אמיר מן, עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: קבוצת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

בעלות: פרטי/חכירה מרמ"י + שטחי ציבור בבעלות עירייה

מצב השטח בפועל: 173 דירות ישנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר לדירה, לא כולל מרפסות, בשני מבני "רכבת" בגובה 4 קומות ובנין אחד בגובה 8 קומות מעל קומת קרקע (מפולשת בחלקה).

מדיניות קיימות: באפריל 2014 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות להתחדשות השכונה הקובע עקרונות לתכנון התחדשות עירונית כגון פתיחת צירי תנועה בשכונה, יצירת רצף שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, תמהיל דיור (גדלי דירות וטיפוסי בינוי) ופיזור המסחר בשכונה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: **תב"ע 2389 (1990)** – הרחבת דירות (מומשה בדירות בודדות)
יעודי קרקע קיימים: **מגורים, מגורים רב קומות, שצ"פ, שביל הולכי רגל, שב"צ, זכות דרך**

זכויות בניה: מצב קיים, כ-15,760 מ"ר כולל מרפסות וחדרי מדרגות.
לפי תכנית ההרחבות התקפה: 173 יח"ד X 119 מ"ר/יח"ד = 20,587 מ"ר

מצב תכנוני מוצע

התכנית מציעה קביעת זכות דרך עבור הרחוב המרכזי העתידי בשכונה (המחבר בין כל מרחבי התכנון). עקב כך קרקע ביעוד שצ"פ קטנה. בנוסף, בכדי לאפשר תמורות ע"פ המדיניות העירונית (12 מ"ר) זכויות הבניה ביחס לשטח קרקע מצומצם, יוצרות רח"ק העובר את המתאפשר בתכנית המתאר, ומספר קומות המתאפשרות עם הקלה. משלושה היבטים אלה (הקטנת שצ"פ, רח"ק גבוה וקומות בהקלה) המושפעים אחד מהשני, התכנית בסמכות הועדה המחוזית.

- א. בינוי של 4 בנייני מגורים בתמהיל יחידות דיור מגוון מעל קומת קרקע פעילה המשלבת מסחר. 2 בניינים של עד 30 קומות, 21 בניינים של עד 10 קומות.
- ב. היצע בינוי חדש, כמענה לסוגי אוכלוסייה שונים:

- בינוי מרקמי הכולל קומת קרקע פעילה לאורך רחוב אלמגור החדש.
- בינוי מגדלי על רחוב פילדלפיה.
- סה"כ 445 יח"ד חדשות במקום 173 יח"ד קיימות.

- ג. יצירת גן שכונתי ביעוד שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ולשהייה לציבור 24/7, אשר משתלב כחלק ממרחב פתוח רצוף כלל שכונתי.
- ד. הקמת מבנה ציבור חדש המייעל את השימוש בקרקע למוסדות ציבור (1.5 דונם).
- ה. קביעת שטחי ציבור בנויים.
- ו. קביעת שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע של בנייני המגורים.
- ז. קביעת דרך חדשה לחיבור המשך רחוב אלמגור כחלק מפתרון תנועת שוכני כולל, כפי שנקבע במסמך המדיניות לשכונה.
- ח. פתרון חנייה תת קרקעית לכלל דיירי מרחב התכנון על פי התקן שקבעה הועדה (1:0.8) או ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הקטן מביניהם.



טבלת השוואה :

א. ייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר (מ"ר)	%	מצב מוצע (מ"ר)	%
מגורים	6,334	53.7	3880	40.6
מגורים, מסחר ומוס"צ	-	-	906	-
שצ"פ	2,041	17.3	793	6.7
שפ"פ (בזיקת הנאה לצבור)	-	-	1499	12.7
שב"צ	1,491	12.7	1516	12.9
דרך (מאושרת ומוצעת)	1,240	10.5	3196	27.1
שביל	694	6	-	-
סה"כ	11,791	100	11,791	100

ב. זכויות בניה, מצב מוצע:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות					
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	35,600	-	35,600	-	35,600	47%	16,465	47%	46,047	573%
מסחר	700	-	700	-	700	-	300	-	-	-
שטחי ציבור בנויים	500	-	500	-	500	-	180	-	-	-
מוס"צ	3293	-	3258	-	3258	-	800	-	4540	-

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע כולל השפ"פ

הערות:

- א. זכויות המגורים מחושבות לפי שטח קרקע 6,285 מ"ר (מגורים+שפ"פ) לפי רח"ק 8.28 = 52,065 מ"ר שטח כולל (לא כולל מרפסות מקורות), לא כולל מסחר ולא כולל שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים.
- ב. מזה שטח שירות משותפים לפי 445 יח"ד X 25 מ"ר ממוצע ליח"ד ללא ממ"ד = 11,125 מ"ר.
- ג. ממ"דים : 5,340 = 12 X 445 מ"ר
- ד. סה"כ שירות מעל הקרקע : 16,465 מ"ר
- ה. שטח עיקרי : 35,600 = 16,465 - 52,065
- ו. 25% לפחות מיח"ד יהיו בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) עד 75 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר.



יח"ד, מצב מוצע:

צפיפות: כ-71 יח"ד/ד' (כולל שפי"פ)
שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי
תמהיל עקרוני זה יהיה בכל אחד ממגרשי המגורים. תמהיל מדויק ייקבע בתכנית העיצוב:
יח"ד ששטחן עד-50 מ"ר כולל: כ-10%
יח"ד ששטחן בין 51 ועד-75 מ"ר כולל: כ-15%
יח"ד ששטחן בין 76 ועד-100 מ"ר כולל: כ-55%
יח"ד ששטחן 101 מ"ר ומעלה: עד 20%
סה"כ יח"ד: 445

נתונים נפחים:

מספר קומות: מ-10 עד 30 (על פי תכנית המתאר + 5 קומות שניתן לבקש כהקלה)
גובה: ברחוב אלמגור עד 40 מ'; בבנייה הגבוהה עד 110 מ'.
תכסית: עד-85% במגרשים הסחירים
קווי בניין: 3 מ' - 5 מ' לרחובות הגובלים.

התוכן	מס' החלטה
4669/תא-507-0634626 - פינוי בינוי מתחם רמה אדירים דיון בהפקדה	23/06/2021 5 - - '21-0015

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

א. **יצירת מרחב מגורים המשלב שני סוגי מגורים שונים:**
 (א) בנייה מרקמית בגובה עד 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בחלק הדרומי של האתר, תוך יצירת חזית המשכית פעילה לאורך רחוב אלמגור החדש,
 (ב) בנייה גבוהה בחלקו הצפוני, לאורך רחוב פילדלפיה. המגדלים מאפשרים ליצור שטח פתוח נרחב יחסית.

ב. **מגוון גדלי דירות:**
 כל המבנים ישלבו גדלי דירות שונים ע"פ התמהיל. התמהיל הסופי יוגדר בתכנית העיצוב בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטריטגי.

ג. **הצרכת שטח למבנה ציבורי, כמו כן פתיחת הרצף הירוק השכונתי בכיוון דרום-צפון. שטח פתוח זה יוגדר כשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ולשהייה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.**

ד. **תחבורה, תנועה, תשתיות:**

- החניה למגורים ולשימושים השונים תהיה תת קרקעית במלואה, לפי תקן החניה למגורים 0.8: 1 או לפי התקן התקף עם הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. לשטחי הציבור ולשטחי המסחר, התקן יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
- הגישה לחניונים מוצעת מרחוב רמה.
- גישת רכב לחדרי אשפה: למגדלים בתת הקרקע. לבנייה המרקמית במפלס הרחוב.

ה. **עיצוב:**
 עיצוב המבנים במרחב התכנון יהיה בשפה דומה, ויפורט בתכנית העיצוב.

ו. **התייחסות לסביבה:**
 התכנית המוצעת יוצרת מבנן מוקף בארבעה רחובות, ובליבו שטח פתוח בזיקת הנאה משמעותי הן לתושבים והן לרשת הירוקה השכונתית.

ז. **איכות סביבה:**
 נערך סקר עצים ונערכה בדיקת הצללה, הבינוי עומד בתקן. הנושא יחודד בתכנית העיצוב. סה"כ 39 עצים מומלצים לשימור, 3 להעתקה ו-39 מומלצים לכריתה.

ח. **משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**
 הפרשה ליעוד דרך עבור רחוב אלמגור, פיתוח השטחים הפתוחים ופתיחת השפ"פ לציבור.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
 ב-23.5.2019 התקיימה תת ועדה להתייעצות עם הציבור. מסיכום הוועדה: תת הוועדה מאשרת את המתווה המומלץ כחלק מהתסקירים החברתיים. בין יתר ההמלצות, מוצע שהתהליך התכנוני ילווה מתחילתו ע"י נציגויות מקרב התושבים, לאחר בחירתן והכשרתן. הסיבות לכך מפורטות בתסקירים עצמם.

לתוכנית נערך נספח חברתי ע"פ ההמלצות שעלו בנספח החברתי הוצגו במספר מפגשי שיתוף ציבור והוטמעו בתכנית. ביניהן אפשרות לדיוריות בתקנון, שימושים משותפים לטובת הדיירים בקומות הקרקע, הוראות לקרן תחזוקה ואשרור/בחירת נציגויות להמשך התהליך.
 מאז עריכת הנספח החברתי, הצגת ממצאיו לציבור ובחירת/אשרור נציגויות בחלק מהבניינים, גדלו אחוזי ההסכמות לתכנית והם עומדים על 55%, 79%, 80% בשלושת הבניינים שבקו הכחול.

זמן ביצוע:
 שוטף.

חו"ד רמ"י

התוכן	מס' החלטה
פינוי בינוי מתחם רמה אדירים - 4669/תא-507-0634626	23/06/2021
דיון בהפקדה	5 - 0015-21

בתכנית המתהווה שטחי החצר מהווים שפ"פ (המהווה שטח סחיר לכל דבר) הנושא זכויות בניה – שטחי הרח"ק הסופי מחושבים לפיו, הרי שבעצם השטח הסחיר של התכנית גדל ועל כן יהיה צורך בגביית תשלום לאחר שומה לגבי התכנית כולה וכתנאי לאישורה. הדבר מתבסס על כך שגם אם היום, שטחי השצ"פ הקיימים רשומים ע"ש העירייה, הרי שעם שינוי ייעודם צריכים לחזור לבעלים הקודם שכן היו הפרשה לצרכי ציבור. נושא השפ"פ מסבך מאוד את התכנית ומעמיד בסימן שאלה את היתכנותה הכלכלית.

* לאור חוות דעת רמ"י נערכו שינויים בתכנית והשטחים הסחירים המאושרים והמוצעים זהים.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ע"פ תצהיר עו"ד היוזם, לתכנית רוב כנדרש בחוק (60% לפחות של הסכמות מבעלי הדירות במרחב התכנון וגם 50% לפחות הסכמות בכל בניין). עדיין, 46% מהקרקע בתכנית בבעלות העירייה, לכן נדרשת הצטרפות הועדה המקומית כמגישה.

מומלץ לועדה להצטרף כמגישה לתכנית ולהעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לאחר עדכון כלל המסמכים וסבב הערות נוסף (עקב שינויים שנעשו לדרישת רמ"י) ומילוי התנאים הבאים:

שטח למרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליח"ד עפ"י התקנות.
תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מביניהם.
להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ"ר. לפי בדיקה חוזרת.
לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל-52,065 מ"ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני).
לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
לקבוע אפשרות לממ"קים ע"פ ניסוח עירוני.
בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
להציג בנספח הבינו/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
הצגת אישור פקיד היערות לסקר עצים מעודכן.
לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורם.
סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר' העיר.
הטמעת הנוהל המעודכן "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" במסמכים הרלוונטים.
עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ' נטו בלפחות 30% משטחי השפ"פ בזיקת ההנאה באופן רציף.
תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

הטמעת המלצות הנספח החברתי:

התניחות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספק הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח' מסחרית ואורך חזית.
הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ'.
הגדלת תקן החניה לאופניים.
הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
יש להגביל את גובה קומת הקרקע.עד 4.5 מ' ברוטו (עד 6 מ' ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

בישיבתה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

התוכן	מס' החלטה
2381/תא-507-0753012 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381	23/06/2021
א	6 - - '21-0015
דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית	

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מחוזית

מיקום:

מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**

כתובת: וינגייט 1, תל אביב, מזרחית לאיילון מדרום למגדל אדגר 360



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7108	מוסדר	חלק		51-52

שטח התכנית: 9.676 דונם.

מתכנן: קיקה ברא"ז אדריכלים

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

בעלות: 1. עיריית תל אביב-יפו
2. גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (חוכרים)

התוכן	מס' החלטה
2381/תא-507-0753012 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381	23/06/2021
א	6 - 21-0015
דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית	

מצב השטח בפועל:
אתר בנייה פעיל

מדיניות קיימת:
תכנית המתאר לת"א-יפו תא/5000 לפיה המגרש מצוי באזור מע"ר מטרופוליני

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: תא/2381 א'

יעוד קיים: פארק תעסוקות עם שימוש לשפ"פ, דרך מאושרת ודרך משולבת.

שטח התכנון: 9.676 דונם

זכויות בניה: שני מבני מגורים בני 30 קומות סה"כ כ-62,896 מ"ר על-קרקעי ובבסיסם שטח ציבורי מבונה בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר שירות.

היתר בנייה בתוקף:

- במגרש קיים היתר בנייה תקף מס' 1060-20 מיום 28.12.20 שמממש את זכויות הבנייה כפי שנקבעו בתכנית התקפה תא/2381 א' ואושרה להם תכנית עיצוב אדריכלי תעא/2381 א' שאושרה ביום 08.01.2020.
- ע"פ היתר הבנייה ניתן לבנות 704 יח"ד בשני מגדלי מגורים בני 30 קומות מעל קומת קרקע חלקית כפולה (352 יח"ד בכל בניין).

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' של מגרש 3 בתכנית תא/2381 א' לשני תאי שטח לשם יצירת תא שטח עצמאי בייעוד למבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ-2.6 דונם במקום שפ"פ, דרך משולבת ודרך. על תא שטח זה ניתן יהיה לבנות מבנה ציבור בן 6 קומות בשטח בנוי של כ-6,900 מ"ר.
2. לתא השטח בייעוד הציבורי יהיו הוראות לנושא רישום תלת ממדי, כאשר התכנית תגדיר מתחת לחלק ממנו חלקה תלת מימדית שבה יתאפשר שימוש לחניה פרטית, מחסנים ומערכות בעבור מבני המגורים שבתא השטח.
3. הגדרת 3,000 מ"ר עיקרי (כ-4,200 מ"ר שטחים כוללים) לדיוור להשכרה ארוכת טווח ע"פ תנאים שייקבעו בהסכם בין היזם לעיריית ת"א-יפו.
4. יתווספו 48 יח"ד דיוור להשכרה ארוכת טווח בשתי קומות טיפוסיות לכל מגדל בלי לעבור את מגבלת הגובה הקבוע בתכנית התקפה תא/2381 א'. בסה"כ תותר הקמת 752 יח"ד במבני המגורים, מתוכן 78 יח"ד יוגדרו להשכרה ארוכת טווח.
5. תוספת של 500 מ"ר שטחים עיקריים ו-800 מ"ר שטחי שירות להשלמת בינוי מתאר קומות הקרקע בשל השינוי בבינוי ביחס להיתר הבנייה ומיקום שטחי הציבור בתא שטח נפרד.

פירוט יעדים/שימושים:

תא שטח 2 - מגרש למבנה ציבור

1. שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ', לרבות שימושי קהילה, רווחה, חינוך, תרבות, ספורט ודת.

התוכן	מס' החלטה
2381/תא 2007-0753012 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381	23/06/2021
א	6 - - '21-0015
דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית	

2. שימוש סחיר הנלווה לשימוש ציבורי בהיקף של 10% מהשטח הציבורי.
3. בתת-הקרקע יותרו חניות ציבוריות ופרטיות בתחום החלקה התלת ממדית.

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי		שטח עיקרי		שטח עיקרי		יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	בהתאם לחלקה התלת ממדית ולהיקף הזכויות המאושר בתכנית צ' בחלקים של תא השטח שמחוץ לחלקה התלת ממדית.	70	1791	5116		200	5116	מבנים ומוסדות ציבור
400	28624	327	22,878	44,218		611	44,218	מגורים ותעסוקה

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחים:

מגרש 2 – מבנים ומוסדות ציבור:

מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת: 6 . מתחת לכניסה הקובעת: 6.

תכסית: 60% כולל בליטות וגזוזטראות, ולא כולל מצללות (פרגולות) וסככות.

קווי בניין: על קרקעיים - קדמי 0 מ', אחורי 4 מ', מזרחי - 15 מ', מערבי 0 מ'.

תת-קרקעיים – למגרש המגורים (מגרש 3) נשארו כפי שהוגדרו בתכנית תא/2381 א גובה מבנה הציבור: עד 32 מ'

מגרש 3 – מגורים ותעסוקה:

מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת: 32 . מתחת לכניסה הקובעת: 6 .
גובה: 123 מ'

תכסית: ע"פ היתר מס' 1060-20

קווי בניין: מגרש 3: על קרקעיים - קדמי 2.5 מ', אחורי 0 מ', מזרחי - 15 מ', מערבי 0 מ'.
תת-קרקעיים

תא השטח למגורים – קווי הבניין נותרים בהתאם לתכנית התקפה 2381 א'.
תא שטח למבנים ומוסדות ציבור – בהתאם ליתרת השטח מעבר לגבולות החלקה התלת ממדית.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. מוצעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל למגרש 3 דרך מגרש 2 למבני הציבור המוצע בתכנית, כדי למנוע את ניתוק מגרש המגורים מרח' וינגייט. בנוסף, תירשם זיקת הנאה בין על הקרקע של המגרש בייעוד ציבורי לבין החלקה התלת ממדית לטובת העברת תשתיות ככל שיידרש.
2. התוכנית מגדירה 3,000 מ"ר עיקרי מהשטחים העיקריים המיועדים לשימוש למטרות עיוניות בתכנית התקפה לדיוור להשכרה ארוכת טווח ב-2 קומות טיפוסיות למבנים במגרש 3, מבלי להוסיף לגובה המירבי המותר בתכנית התקפה.
3. שטח החניון הפרטי תחת למגרש 2 ירשם ברישום תלת ממדי ביעוד מגורים תלת ממד.

התוכן	מס' החלטה
2381/תא-0753012-507 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 א	23/06/2021 6 - - '21-0015
דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית	

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית גובלת ברחוב וינגייט הכולל שביל אופניים ומציעה רצועת דרך משולבת לביטול, כמו כן נספח התנועה של התכנית מציעה חתך חדש לרחוב וינגייט בתאום עם מחלקת תנועה של העירייה.

עיצוב:

חשיבות גבוהה לנצפות גג מבנה הציבור ממגרשי המגורים הסמוכים לכן ישנה הנחיה שיתוכן כחזית חמישית. כמו כן ניתנו הנחיות מיוחדות לחזית הצפונית הפונה למגרש המגורים השכן.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

קביעת חתך רחוב חדש לרחוב וינגייט ושילוב שביל אופניים.
רוחב זכות הדרך ברחוב וינגייט יהיה 24 מ' ויכלול נתיב נסיעה לכיוון ונתיב חנייה לכל כיוון, שביל אופניים בדופן הצפונית ומדרכות רחבות.

מקטע רח' אנילביץ' המחבר בין רח' השלושה לרח' וינגייט יפותח בהתאם לתכנון אגף התנועה.

טבלת השוואה:

מגרש 2 בתוכנית המוצעת

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
270%	לא בנוי	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
6,907 מ"ר	לא בנוי	מ"ר	
	לא בנוי	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	לא בנוי	מ"ר	
6 קומות	לא בנוי	קומות	גובה
32	לא בנוי	מטר	
60%	לא בנוי		תכסית
15 (לפי ההיתר במבנה המגורים)	15 (לפי ההיתר במבנה המגורים)		מקומות חניה

מגרש 3 בתוכנית המוצעת

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
938%	879%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה למגורים
67,096 מ"ר (מתוכם 4,200 מ"ר לדיור להשכרה ארוכת טווח)	62,896 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
32 קומות	30 קומות	קומות	גובה
123 מ'	123 מ'	מטר	
			תכסית
לפי ההיתר במבנה המגורים	לפי ההיתר במבנה המגורים		מקומות חניה

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנית המוצעת היא תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בסמכות הוועדה המחוזית, זאת כדי לא לפגוע בהיקף המגורים שאושר במסגרת התכנית הראשית תא/2381 משנת 2001 שאינו עומד בהגדרת תמהיל השימושים של תכנית המתאר תא/5000 בייעוד מע"ר מטרופוליני.

התכנית מייצרת תא שטח עצמאי לצרכי ציבור בהיקף של כ-2.6 דונמים שיאפשר את הפרדת השימושים הציבוריים ממבני המגורים כפי שהוגדר בתכנית תא/2381 ותשפר משמעותית את איכות שטחי הציבור ותפעולם. כמו כן, התכנית משפרת את התועלת הציבורית של הפרויקט ע"י תוספת 48 יח"ד לדיור בהשכרה ארוכת טווח. סה"כ, יהיו בפרויקט 78 יח"ד להשכרה ארוכת טווח מתוך 752 יח"ד.

התוכן	מס' החלטה
מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381	23/06/2021
א	6 - - '21-0015
דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית	

בנוסף, זו התכנית הראשונה בת"א-יפו ובין הראשונות במדינת ישראל, שקובעת הוראות לרישום תלת-ממדי שנועדו לאפשר את הפרדת ייעודי הקרקע בין השטח למבנים ומוסדות ציבור לבין חניון מבני המגורים.

אנו ממליצים על קידום התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בכפוף לתנאים ולשינויים הבאים:

1. בשל דרישת העירייה לשינוי הבינוי המוצע בתכנית זו לצורך בינוי ציבורי מיטבי, מומלץ כי עיריית תל אביב-יפו, תתחייב לשאת באחריות בגין תביעות עתידיות מכח סעיף 197 לחוק הנוגעות למבנה הציבורי בלבד, והכל בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעירייה.
2. גובה מבנה הציבור – סוכם כי מבנה הציבור יוכל להגיע ל-6 קומות. דרישת מח' התכנון היא כי גובה המבנה יוכל להיות 32 מ', לא כולל מעקה הגג ולא 23 מ' כפי שמוצע. זאת, כדי לאפשר קומות גבוהות במבנה הציבור העתידי לטובת אולמות ושימושי ציבור נוספים המחייבים גובה קומה רב מהממוצע.
3. יש להעביר ולאשר טבלת הקצאה ואיזון עם גורמי המקצוע בעירייה.
4. יש להטמיע את כלל הערות גורמי המקצוע העירוניים, לרבות הערות השירות המשפטי, אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-21'ב' מיום 24/02/2021 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן לא משתתפת בדיון ממלאת את מקומה עו"ד הילה קמפוס-מזרחי

עירא רוזן: מציג את הפרויקט
ליאור שפירא: האם תצמצמו את הדרך של רח' וינגיט זה עלול לסכן את הפתיחה הקבועה של הרמפה.
עירא רוזן: לא זה לא מסכן.
ליאור שפירא: האם המרחק בין הבנין השמאלי לבין אתגר 360 הוא קטן יותר מהמרחק בין שני הבנינים? ומה המרחק בין שני המגדלים שלנו?
מיטל להבי: יש פה שינוי של התכנית
קיקה ברא"ז: ההיפך היא מקטינה את התכנית
מיטל להבי: מאחר ואנחנו מוסיפים בנין אבקש לדעת מה התכנית? כמה אחוזי בניה יש לנו על השטח הזה? האם יש גריעה של שטח ירוק לשטח חום? אבקש פירוט לגבי זיקות הנאה. מקומות חניה כתוב לפי היתר למבנה המגורים אבקש לדעת מה התקן? מדוע מתחייבים לשאת תביעות בגין סעיף 197 והאם היזם יכול להגיש תביעה נגדנו שפגענו בו? אתם ממליצים על הפקדת התוכנית עם הטמעה של המלצות של גורמי המקצוע מה ההערות שאתם עומדים להטמיע לא רשמתם פה.
אסף הראל: כיצד גוזרים זכויות במקרה הזה? האם הזות המבנה התאפשר בגלל התלת מימד? איזה שינוי בקו הכחול באופן כללי תתן הבהרה על כך. לגבי התוספת של ה-3 קומות לשכירות ארוכת טווח יש סתירה. ברגע שמגבילים את זה ל-15 שנה כמה השתמשו בדירה הזו. אם הייתם עושים השכרה לצמיתות זה היה משרת יותר תושבים.
מלי פולישוק: בחתך התלת מימדי אמרת 2/3 מהתת קרקע מבונה 1/3 לא נמצא כלום מה יהיה שם כי חבל על השטח.

עירא רוזן: לנושא הגריעה של השטח הירוק לעומת החום מציג את המצג הסטטוטורי של המקום. פארק גלית הוא שצ"פ ולא נוגעים בו. חניון היכל הספורט הוא שצ"פ סטטוטורית כאשר העירייה תחליט לממש אותו ניתן יהיה להקים פה חניון תת קרקעי ומעליו שצ"פ. במגרש 3 השפ"פ בתוכנית המאושרת כולו חפור עם חניון מתחתיו מעל הקרקע לא מותרת בניה. לייצר דופן לרח' עם מבנה ציבור מאוד משמעותי בסמוך לפארק גלית ולפנות את התכנית מקומות הקרקע של המבנים שהיו בהיתר מאושרת בינוי מאוד מסיבי מייצר תוצאה תכנונית עדיפה.

מיטל להבי: אתה גורע את השימושים מקומת הקרקע ומשאיר את שטחי הבניה.
עירא רוזן: יוצר מעבר בין הבניינים שכיום לא קיים. כל מה שמסומן צהוב בתכנית העיצוב הוא בנייה במסד רציף של 2 קומות שמחבר בין הבניינים. התביעה מציעה לפתוח בין הבניינים ולייצר בינוי על דופן הרחוב.

אורלי: לקחנו שטח ציבורי בנוי שלא היה איכותי, וההעדפה התכנונית שלנו היתה לקחת שטח פרטי פתוח במקום שנמצא ליד פארק פעיל ותמיד יהיה פארק ולקחת את השפ"פ הזה ולהפוך אותו לשטח ציבורי שעובר לבעלות עירונית כמבנה עצמאי. גרענו מהשטח הפרטי פתוח והפכנו אותו לשטח ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.

מס' החלטה	התוכן
23/06/2021 6 - - '21-0015	מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 א
	דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית

מיטל להבי: אני בעד אבל עדיין אני רואה שהקו הכחול השתנה בתוכנית. כדי לבנות את מבנה הציבור הזה צמצמנו את הדרך וגלשנו מעבר קו הכחול.

אורלי אראל: נכון כי קבלנו מבנה ציבורי מאוד משמעותי עבור התושבים ועבור שימושי קהילה. כי המגדלים מצפיפים את יח"ד ביד אליהו ואין דרך אחרת לקבל מבנה עצמאי איכותי בהיקף של 7000 מ"ר. כדי לקבל את ה-7000 מ"ר היה צריך להגדיל את התכנית על חשבון דרך שכל חווי"ד אמרו שאין צורך ב-36 מ' זכות דרך.

עירא רוזן: התוכנית מנתקת את הקשר במימוש מבנה הציבור בין היזם לבין העיריה. העיריה לא תהיה כבולה למימוש של היזם ותוכל לתכנן ולבנות את המבנה שלה מתי שהיא תחליט. לגבי זיקת ההנאה יש קו בנין לאורך כל הפרויקט מדרום לצפון ואנחנו שומרים עליו ולכן יש זיקת הנאה גם בדופן של מבנה הציבור. זהו שביל רחב לאורך שד' הפיקוסים. תקן החניה לעת תכנית העיצוב שאישרה הוועדה הזו של 0.8 מ"ח ליח"ד ובתב"ע הזו מקבעים את תקן החניה הזה. מיטל להבי: התקן לגבי הדיון ומה לגבי התעסוקה.

עירא רוזן: אין פה תעסוקה בפרויקט הזה. יעוד הקרקע הוא של עירוב שימושים ופרויקט הזה נבנים מגורים בלבד. לגבי תביעות פיצויים לפי סעיף 197 ההמלצה שלנו נובעת בעקבות מו"מ עם היזם שמכר את רוב הדירות ואמר שהוא מסכים למבנה הציבור אבל אם יוגשו תביעות על הקמת מבנה הציבור הם יופנו לעיריה ולא ליזם. הנושא הזה הוגן. לנושא האם אנחנו חשופים לתביעה מטעם היזם, זה לא נמצא בתב"ע יש הסכם חוץ תב"עי שמסדיר את ההתחייבות לא לתבוע.

אודי כרמלי: מה גם שהיזם הוא מגיש התוכנית מיטל להבי: אני רוצה שיהיה ברור שהיזם לא יוכל לתבוע אותנו. עירא רוזן: הוא לא יוכל לתבוע אותנו. לגבי הערות הטכניות אין כאן שום דבר תכנוני שלא הופיע בדברט. וכמובן שלא יוכלו להוסיף דברים באופן פתאומי מטעם היזם ולכן הוספנו את זה כתנאי.

מיטל להבי: אני מבקשת את התקנון עירא רוזן: לשאלת אסף - לא נעשה חישוב זכויות חדש, אלא נעשתה תוספת זכויות. בגלל שאנחנו בתוכנית אנחנו מייצרים יעוד קרקע חום חדש והזכויות שעליו מתבססות על חישוב מכח צ'. יש כאן מגרש בשטח של כ-2600 מ"ר ב-270% בנייה וזה מה שיוצא.

אסף הראל: התכנית מה שקובע זה מה שעל הקרקע? להתעלם מהחניון שלמטה. עירא רוזן: הזכויות למגורים נקבעו מהתוכנית התקפה 2381 הן לא משתנות הן נקבעו מספרית בתוכנית. פעם זה לא היה במונחי רח"ק.

מיטל: אבל שמוציאים את השטחים הציבוריים מהמגדלים אנחנו מפנים שטחים סחירים במגדלים, כלומר מוסיפים לו שטחים.

עירא רוזן: נכון אבל אנחנו מוסיפים כדי שלא יהיה לו מצב שיש מגדל עם קומת קרקע פתוחה בגובה של 10 מ' עם עמודים ושטחים מפולשים. בשביל לסגור את מעטפת הבניין תוספת 1,300 מ"ר היא תוספת מינורית לטובת שטחים משותפים.

אסף: אם היום מתכננים איך עושים קו כחול שהחניון הוא בתת הקרקע גוזרים את הזכויות ממה שקורה במפלס הקרקע?

עירא רוזן: כן אורלי אראל: נוכל להגיד שזה שצ"פ ולא שפ"פ.

עירא רוזן: לגבי השכירות לצמיתות התוכנית מורכבת מצד. אחד יש אתר בניה פעיל יש מכרז שזכה בו יזם. היזם לפי ההסכם על כל תוספת של מטר משלם השבחה מלאה על 48 יח"ד הן לא בחינם והן לא מסובסדות.

אסף הראל: אפשר לוותר על השבחה שלהם לטובת השכרה לצמיתות. עירא רוזן: לא יודע. התועלת שיש כאן קודם שינוי תקופת השכירות על הדירות שהוסכם עליהן על אותן דירות 30 דירות והארכה ב-5 שנים ותוספת של 48 דירות ל-15 שנה. בהינתן חוזי השכירות העירונית המוזלת שכירות ארוכת טווח מייצרת כאן 3 תקופות שכירות.

מלי לענין הבינוי - מה שרואים מתחת לקרקע זה מה שמאושר ונמצא בבניה היום בפועל. בערך ה-1/3 הנוסף ניתן יהיה לבנות אותו כאשר העיריה תחליט לבנות את מבנה הציבור אבל אנחנו לא רוצים לחייב את היזם להגדיל את החניון או המרתפים לצורך העניין הזה.

הגענו להסכמה עם היזם לגבי הגובה האבסולוטי של מבנה הציבור. ההסכמה היא על 6 קומות זה מה שייכתב והגובה במטרים יקבע בתכנית העיצוב כשהעיריה תחליט לבנות את מבנה הציבור. אסף הראל: למה להגביל ל-6 קומות?

עירא רוזן: יש כאן 750 דירות ואותה נקודה ה-6 קומות זה נפח של מבנה ציבור יפה. אסף הראל: למה להגביל תחליטו לעת תוכנית העיצוב.

עירא רוזן: ה-6 קומות נגזרו לפי צ'.

אסף הראל: אולי יהיה יותר זול ב-500 מ' למה להגביל ל-6 קומות.

אודי כרמלי: יש כאן קרקע שזכה בה היזם עם תנאים מסויימים ומה שאנחנו מקבלים זה הישג טוב. זו תולדה של הסכם שהוא ברכה גדולה מאד.

התוכן	מס' החלטה
2381/תא-2381 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381	23/06/2021
א	6 - - '21-0015
דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית	

אסף הראל: צ' ניסתה להגיד איך אני קובע מבנה ציבור צ' יכולה לקבוע יותר אודי כרמלי: אין בעיה לממש את כל הזכויות של צ' במסגרת הזו. אסף הראל: אבל למה להגביל אודי כרמלי: בגלל שיש כאן הסכם עם יזם שבנה דירות ומכר דירות ומייצר חשיפה ואנחנו מנסים לייצר משהו הגון לכל הצדדים מבחינת היזם גם ה-6 קומות הוא בעייתי. דורון ספיר: להמליץ להפקדה למחוז עם התיקונים

בישיבתה מספר 21-0005 מיום 24/02/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בכפוף לתנאים ולשינויים הבאים:

1. בשל דרישת העירייה לשינוי הבינוי המוצע בתכנית זו לצורך בינוי ציבורי מיטבי, מומלץ כי עיריית תל אביב-יפו, תתחייב לשאת באחריות בגין תביעות עתידיות מכח סעיף 197 לחוק הנוגעות למבנה הציבורי בלבד, והכל בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעירייה.
2. גובה מבנה הציבור – גובה מבנה הציבור יהיה עד 6 קומות. גובהו האבסולוטי (במטרים מעל גובה הכניסה הקובעת) ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
3. תותר תוספת של עד 3 קומות למבני המגורים, ללא חריגה מהגובה הכולל המירבי הקבוע בתכנית התקפה.
4. יש להעביר ולאשר טבלת הקצאה ואיזון עם גורמי המקצוע בעירייה.
5. יש להטמיע את כלל הערות גורמי המקצוע העירוניים, לרבות הערות השירות המשפטי, אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

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

בהתאם לבקשת היועצת המשפטית של הועדה המחוזית כחלק מעמידת התכנית בתנאי הסף נדרש הועדה המקומית לקבל החלטה בדבר הצטרפותה כמגישה לתכנית כפי שמופיע בדריש ובמסמכי התכנית.

חוו"ד צוות:

מומלץ שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.

בישיבתה מספר 21-0015 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקומית מצטרפת כמגישה לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אלקבץ רועי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מאיה נורי