

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

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0018
כ"ו אב תשפ"א 04/08/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:18
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, שלמה מסלאוי

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי אלחנן זבולון מאיה נורי מסלאוי שלמה
מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי אילנית לוזון שגב עו"ד פרדי בן צור מירי אידלסון רות אריאל לריסה קופמן, אדר' איל רונן אורית בן אסא אירינה זילברמן אלה דוידוף
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מנהלת לבינוי ופיתוח מתכנתת תנועה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו	

חסרים:	ראובן לדיאנסקי, עו"ד
משקיפים	אביגדור פרויד חגית סימן טוב עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד
	סגן ראש העירייה ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב – יפו נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים 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 21-0018
כ"ו אב תשפ"א 04/08/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:18
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, שלמה מסלאוי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			21/07/2021 אישור פרוטוקול 21-0017 מיום
1.	1	507-0495085	שיכונני חיסכון - יפו 507-0495085 דיון בסעיף 78 (2) - בקשה להארכה לפרסום סעיף 77 + 78
2.	8		בית ספר לאדריכלות- אוניברסיטת תל-אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
3.	15		כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	30		שטחי שרות תא/2397 דיון בשטחי שירות
5.	35		דובנוב 3 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	47	507-0578914	ניוד זכויות מנחלת בנימין 9 למלון הגר"א 16 דיון בהפקדה
7.	61	507-0469478	סינרמה דיון בהפקדה
8.	81	507-0552752	שכונת הארגזים - צפון דיון בדיווח התנגדות מה"ע

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
507-0495085 תא/מק/4424 - שיכונני חיסקון - יפו 507-0495085	04/08/2021
דיון בסעיף 78 (2) - בקשה להארכה לפרסום סעיף 77 + 78	1 - 0018 - 21

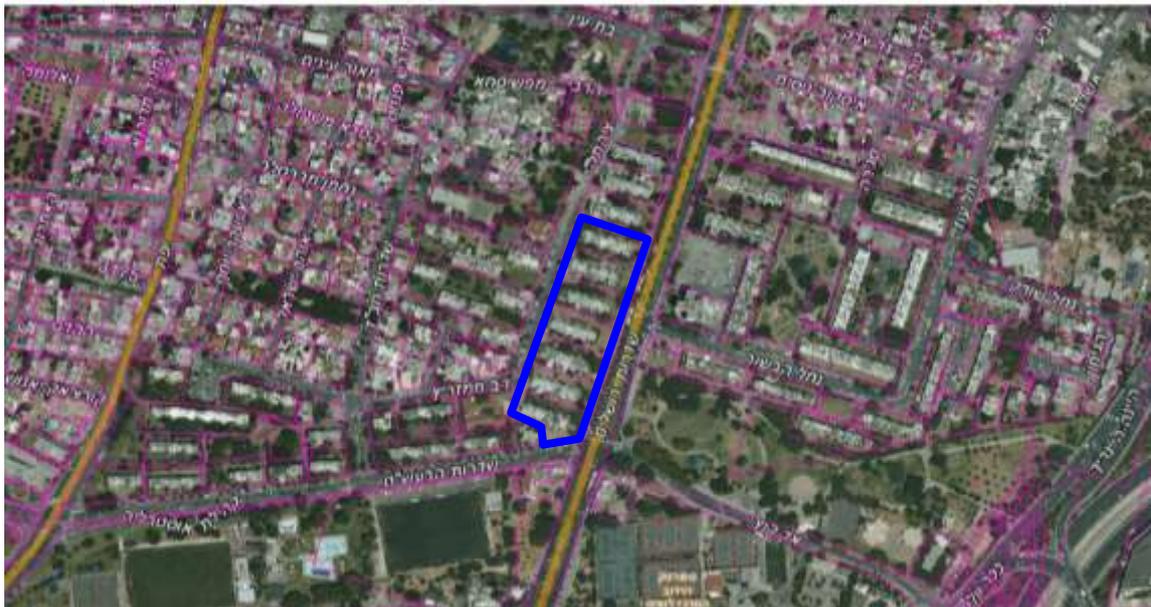
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מטרת הדיון: בקשה להארכה לפרסום סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות.

התוכנית מקודמת ע"י יזם פרטי כפרויקט התחדשות עירונית, היות ויזם פרטי לא יכול לפרסם 77-78 הועדה המקומית צריכה להיכנס גם כיוזמת לתוכנית ביחד עם היזם.

מטרת הדיון: הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית, ואישור הועדה לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק הת"ב.

מיקום: יפו, שיכונני חיסקון



כתובת: שדרות ירושלים 150 - 138, (מספרים זוגיים בלבד)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	-	150 - 156	-

שטח התכנית: 14,836

מתכנן: קיסלוב-קיי אדריכלים

יזם: גולדן ארט פיתוח נדל"ן בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: פרטית, דיור ציבורי-חלמיש

מצב השטח בפועל: קיימים שבעה מבני "שיכון" אשר נבנו בשנות החמישים, בני 3 קומות, 3 כניסות, 6 יח"ד בכניסה, 18 יח"ד לבניין, סה"כ 126 יח"ד בנות 72 מ"ר כ"א, סה"כ בנוי 9,702 מ"ר. גודל יח"ד ממוצע: 72 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
507-0495085 תא/מק/4424 - שיכוני חיסקון - יפו 507-0495085	04/08/2021
78 + 77 סעיף 78 (2) - בקשה להארכה לפרסום סעיף 77 + 78	1 - - '21-0018

מדיניות קיימת:

תוכנית מתאר תל אביב 5000 – שיכוני חיסקון מוגדרים כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. המתחם מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 5. במידה והתוכנית מוגדרת כהתחדשות עירונית יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית שיכוני דרום יפו - נמצא בהכנה. קידום תוכניות להתחדשות עירונית בשיכוני דרום יפו בהתאם ליעדים שנקבעו בתוכנית המדיניות לאזור:

1. השארת האוכלוסייה הקיימת.
2. קידום תוכניות לפינוי בינוי ותוספת מבוקרת של יח"ד, יצירת תמהיל דירות ומתן אפשרויות בחירה לתושבים ממגוון פתרונות דור.
3. שיפור פיזי של הבניינים: חזות, תוספת ממ"דים וחיזוק מפני רעידות אדמה.
4. העיר הירוקה- במרחב הציבורי והפרטי - הציר הירוק, גנים, רחובות, חניות, שבילים וקשרים לסביבה (הים, פארק איילון, לב יפו ובת ים).
5. אזור מגורים המתאפיין ברחובות עירוניים הירארכיים וכולל בחלקים המתאימים עירוב שימושים התומך במגורים ומשתלב באופן המשכי במרקמים ההולכים ומשתנים מסביב (מרכז יפו, בת ים).
6. שד' ירושלים כעורק החיים המרכזי, תוך שימוש תחנות הרכבת הקלה כמנופי פיתוח.
7. שילוב כוחות בין פתרונות ביוזמת התושבים (מגרשי המגורים), לפתרונות ביוזמת הרשות (רחובות, מבני ציבור, שטחים פתוחים, כלים ארגוניים, חברתיים, קהילתיים ועוד).
8. ישימות וכלכליות - מערכת איזונים המבטיחה קצב יישום ופתרונות להישארות האוכלוסייה הקיימת.

תמ"א 38 - בהתאם להחלטת הועדה 120028 לפרסום 77/78 לתמ"א 38 ביפו, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספות בניה מתוקף תמ"א 38 בבנייני השיכון כמתואר בנספח 1 לתמ"א 38.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2563 מתחם צהלון יפו, (2)2563 (הרחבות דיור צהלון).
 יעוד קיים: מגורים
 שטח התכנון: מגרש המורכב מ-7 חלקות סה"כ 14,836 מ"ר.
 זכויות בניה:
 110 מ"ר עיקרי * 147 יח"ד = 16,170 מ"ר
 קומות: 3 + גג
 שימושים: מגורים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הריסת המבנים הקיימים ובנית 9 מבנים חדשים בבינוי מרקמי של 6.5-9 קומות. הגדלת היצע הדיור במתחם ע"י היצע מגוון של דירות בתמהיל רחב של דירות בנות 2-5 חדרים- לרבות דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח. יצירת עירוב שימושים ע"י הוספת מסחר בקומת הקרקע לכיוון שדרות ירושלים, ושטחים ציבוריים בנויים ושטחים נוספים לשימושים קהילתיים לדיירי המתחם. פירוט יעדים/שימושים: מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים, שטחי קהילה משותפים.

התוכן	מס' החלטה
507-0495085 - שיכונני חיסכון - יפו 507-0495085	04/08/2021
78 + 77 סעיף 78 (2) - בקשה להארכה לפרסום סעיף 77 + 78	1 - - '21-0018

מאז כניסתה של הקליניקה למתחם ננקטו על ידה הפעולות הבאות:

1. כינוס אספות דיירים ראשוניות - אליהן הוזמנו כל הדיירים המתגוררים במתחם, לשם הכרות עם הקליניקה ובדיקה בנוגע לרצונותיהם בקידום פרויקט להתחדשות עירונית.
2. נערך עריכת סקר צרכים בקרב 180 המשפחות המתגוררות במתחם על מנת להכיר מקרוב את מאפייניה של האוכלוסייה המתגוררת במקום, ואת העדפותיה בנוגע להתחדשות העירונית.
3. נערכו סדנאות הסברה לדיירים - שכללו סקירה לגבי המסלולים הקיימים לקידום התחדשות.
4. עבודה על התכנית האדריכלית - עם עיבוד הנתונים מסקר הצרכים, שהראה העדפה מובהקת מצד הדיירים להתחדשות עירונית מסוג הריסה ובניה על פיניו חיזוק המבנים הקיימים.
5. הקמת נציגות דיירים
6. הצגת היזם והתכנית האדריכלית לדיירים - עם קבלת התוכנית המוצעת ע"י היזם, חברת גולדן-ארט נדל"ן בע"מ, וקבלת אישור ראשוני עקרוני מ"פורום מהנדס העיר", נערכו אספות דיירים להצגת התכנית האדריכלית ומתווה הפרויקט המתוכנן.
7. ניסוח הסכמי טרום ההתקשרות
8. בחירת משרד עורכי דין לייצוג הדיירים במשא ומתן המשפטי מול היזם
9. עדכון סקר הצרכים - מאחר וחלפו כשלוש וחצי שנים מאז בוצע סקר הצרכים הראשוני על ידי הקליניקה, בוצע סקר נוסף, שכלל מיפוי בעלים ושוכרים המתגוררים במתחם. סקר זה העלה כי אחוז הבעלים המתגוררים בפרויקט עומד כיום על 50% בלבד, וכי שאר הבעלים משכירים את דירותיהם. במסגרת הסקר, עודכנו הדיירים בנוגע לפרויקט.

אחוזי הסכמה והחתמת דיירים:

אחוז מכלל הדיירים	מספר החותמים	בניין מספר
72%	13	138
89%	16	140
72%	13	142
83%	15	144
89%	16	146
83%	15	148
78%	14	150
	4	חלמיש
81%	106	סה"כ



מס' החלטה	התוכן
04/08/2021	507-0495085 תא/מק/4424 - שיכונני חיטון - יפו 507-0495085
1 - - '21-0018	דיון בסעיף 78 (2) - בקשה להארכה לפרסום סעיף 77 + 78

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

היות ומדובר במתחם לאורך שדרות ירושלים שמקודם מזה זמן עם הסכמה נרחבת של 80% ובשיתוף פעולה עם התושבים, ועל מנת להבטיח את היתכנות הפרויקט המציע מודל המשלב התחדשות עירונית עם דירות להשכרה ארוכת טווח מומלץ :

1. שהועדה המקומית תכנס כיוזמת התוכנית.
2. לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
3. לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק : לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של 2 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
4. במסגרת התוכנית תשמרנה גודל הדירות המקוריות של חלמיש, השטח הנוסף יומר לדירות נוספות לצורך דיור ציבורי.

התוכנית תחזור לדיון לפני הפקדה בועדה המקומית לאחר השלמת כל הנושאים הנדרשים ובנוסף :

1. השלמת פרוגרמה לצורכי ציבור ובחינת שילוב צורכי הציבור בבניינים או כמגרש נפרד.
2. בחינת תמהיל הדירות.
3. בחינה תנועתית וקישוריות לשדרות ירושלים.
4. בחינה כלכלית והבטחת מנגנון הדיור להשכרה ארוכת טווח ותחזוקת המבנים.

בישיבתה מספר 0002-17ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

שלומית זוננשטיין: תכנית פיננסי בינוי שמקודמת ע"י יזם פרטי כפרוייקט להתחדשות עירונית, ומאחר ויזם לא יכול לפרסם 77-78 מבוקש ע"י הועדה המקומית להיות יזמית. מודל ראשון להתחדשות עירונית עם דירות להשכרה.

עולש קיי : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : ההסכמה העקרונית מתבססת על סמך מה?

עולש קיי : יש חתימות של 82 דיירים.

שמואל גפן : מה גודל ממוצע של דירה?

עולש קיי : כ-90 מ'.

ראובן לדיאנסקי : מאחר ו-1/3 מהאוכלוסייה היא ממעמד סוציאקונומי נמוך ו-2/3 עד בינוני יש התכנות גבוהה 80% לא יחזרו לגור שם בשל האחזקה, לדעתי יש צורך בבניה לגובה. באופן עקרוני צריך ליצור תמהיל נכון יותר כיוון שהבניה מאוד המוצגת כאן צפופה צריך לבנות לגובה.

בנוסף החניה שתהיה מתחת לקרקע יוצרת מצב של הגבלת שטחים עם דשא או עצים וכיוצ"ב לכן כל האזור יהפוך לאזור בנוי עם מרצפות ולא עם חצרות ירוקות כמו שאני חושב שהתושבים צריכים.

יהודה המאירי : האם שיטת בינוי פיננסי לא יכולה להכיל על הפרוייקט.

נתן אלנתן : בהמשך לדברי ראובן, 9.5 קומות או מגדל של 20 קומות ההבדל הוא זניח. השיקול אם לעשות בניה גבוהה או מרקמית הוא השיקול התכנוני ולא בגלל המצב הסוציאקונומי של האזור. לגבי תשלום מיסי הועד אפשר לעשות נכס סחיר וגם אם התשלום של הועד יקר יותר אפשר להציע איזה קרן שתשלם את ההוצאות.

מיטל להבי : בהיבט התכנוני התוכנית נותנת מענה על שמירת מרקם וגם על מכפלות ששווי הקרקע לא גבוה. יש כאן יישום של מעורבות גבוהה חברתית ודיאלוג עם תושבים ברמה גבוהה. אציין לשבח על הגשה מדוייקת של התוכנית ועל כן צריך לאשר לאגף תכנון העיר את פרסום 77-78.

עידן עמית : הפרוייקט נכון חברתית לבניה מרקמית. מה תקן החניה בפרוייקט? האם לדירות הקטנות אפשר לתת תקן חניה 0? האם הדירות של 60 מ' הם כוללות ממ"ד?

מלי פולישוק : מגדלים יוצרים ניכור ובניה מהסוג הזה יוצרת קהילה גם אם המצב יותר צפוף.

תשובות :

ענת רודניצקי עו"ד קליניקה לדיור : שאלנו את הדיירים עד כמה הדיירים מעוניינים להמשיך לגור שם? ראינו 110 משפחות ונענו שהמרבית המכריע מעוניין להמשיך לגור שם במסגרת הפרוייקט היה קרן אחזקה לתשלום תחזוקת הבניין למשך 10 שנים לדיירים הקיימים.

הבניה המרקמית שומרת על חיי קהילה מגדלים לא מאפשרים חיי קהילה. מרגע שהפרוייקט הזה עלה עשינו קבוצות של תכנון נשים ילדים יש כאן צורה של שיתוף הדיירים לצרכים של הקהילה.

לגבי בינוי פיננסי בינוי יהיה והמטרה העיקרית היא להעביר רק פעם אחת את הקשישים שיש בפרוייקט.

התוכן	מס' החלטה
507-0495085 - שיכונני חיטון - יפו 507-0495085 דיון בסעיף 78 (2) - בקשה להארכה לפרסום סעיף 77 + 78	04/08/2021 10018-21 - 1

לגבי הבניה המרקמית תוכנית המתאר מגבילה את גובה הבינוי המותר עד 8 קומות ולכן בניה למגדלים אינה אפשרית. יש גם שילוב של מסחר ומשמר חיים עירוניים. יח"ד לשכירות ארוכת תווך מטרה שיוצרת ודאות לדיירים בנוגע למחיר שהם עומדים לשלם ב-10 השנים הקרובות. דגש מיוחד לאוכלוסיות מוחלשות ואנחנו מונים בדיור הציבורי את כל סוגי הדיירים שחיים בעוני קשישים אנשים עם מוגבלויות הכוונה לתת את קרן האחזקה, ולגבי דיור ציבורי ואנשים עם מוגבלויות. אנחנו לוקחים את הכל בחשבון. הפרויקט עבר את פורום מהנדס העיר וגם בדירות הקטנות יהיו ממ"ד. דורון ספיר: זהו מקרה קלאסי בהיבט התכנוני יפו יכולה לקבל 17 קומות אולם מבחינה חברתית הדיירים לא יכולה להכיל את 15 קומות, במקרה הזה הכף נוטעת לנושא החברתי ולקדם את התוכנית ככה. שלומית זונשטיין: הפרויקט הזה הוא פרויקט דוגמה לאיך צריך לקדם תוכניות של פינוי בינוי וכאן התהליך עבודה כאן יכול להוות מודל לחיקוי בתוכניות אחרות במסגרת התחדשות עירונית. מצפון ל בע"ש מדובר במרקם שנמצא בלב יפו שבו הבניה נמוכה ולכן הבינוי הוא מרקמי. עודד גבולי: הפרויקט יוצא דופן ומצוין.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: לגבי הבניה המרקמית לא שוכנעתי לגביה. כמו כן יחס ההמרה ל 4 הוא מאוד גבוה ואפשר להגיע לצפיפות יותר גבוהה, על כן אני חושב שכן צריך לבנות בניה גבוהה ולא מרקמית. ראובן לדיאנסקי: המונח מגדלים משתמשים בו שבונים מגדלים של 20-40 קומות האפשרות ל 15 קומות זהו לא מגדל. בניה של מגדל בן 15 קומות מאפשר פינוי שטחים ירוקים שהתושבים יוכלו להנות מהם. אפרת טולקובסקי: כמו שמתחשבים בצפון לבניה נמוכה גם כאן אפשר להתחשב בתושבים ולאשר בניה מרקמית.

אני מציע לאשר את ה-77-78 אבל לגבי המגמות נערוך הצבעה.

הצבעה:

הועדה מאשרת פרסום 77-78 בהתאם לחו"ד צוות מי בעד מגמת הבניה המרקמית בהתאם לחו"ד צוות. ליאור שפירא, דורון ספיר, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי ויהודה המאירי מי בעד בניה גבוהה על ציר שד' ירושלים ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, נתן אלנתן

הועדה מחליטה:

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78 ע"פ המלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אפרת טולקובסקי.

מבוקשת הארכת תנאים ע"פ סעיפים 77-78 לשנה נוספת.

בתקופה שמאז פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק על ידי הוועדה המקומית תל אביב יפו התקיימו מספר תהליכים במקביל שקודמו ע"י הקליניקה המשפטית לדיור, נציגות התושבים וזים התוכנית:

1. סוכם נוסח ההסכם המשפטי הסופי שיחתם בין היזם לבין הדיירים המיוצגים על ידי משרד יגאל ארנון ושות'.
2. לאחר שסוכמו פרטי ההסכם המשפטי הכולל את היקף התמורות, הערבויות לדיירים והתמיכה בתחזוקת המתחם והתקיימו כנסי הסברה להצגת ההסכם הסופי בפני הדיירים - החלה החתמת הדיירים על ההסכמים ב-23 ליולי 2018.
3. עד כה, חתמו על ההסכם 54 בעלי דירות, המהווים כ-43% מכלל בעלי הדירות במתחם.
4. בנוסף, על פי ההסכם, הוקצבה תקופת זמן קצרה ביותר להשגת החתימות הדרושות, העומדת על כשנה- עם אפשרות להארכה במספר חודשים נוספים, ולפיכך - מתבקשת הועדה לאפשר לצדדים למצות את התקופה הזו.
5. במקביל, מתבצעת פגישות תכנון לגיבוש מסמכי התב"ע למתחם שמסמכים אלו יסוכמו בקרוב ויהיו מוכנים להגשה מיד עם סיום שלב החתימות של בעלי הזכויות במתחם בהיקף המתחייב על פי חוק.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר הארכת תוקף התנאים לשנה נוספת בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מספר 0002-17ב' מיום 01/02/2017, על מנת לאפשר לצדדים למצות את התהליך.

התוכן	מס' החלטה
507-0495085 תא/מק/4424 - שיכונני חיטון - יפו 507-0495085	04/08/2021
דיון בסעיף 78 (2) - בקשה להארכה לפרסום סעיף 77 + 78	1 - 0018-21

בישיבתה מספר 0002-21' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין: מבוקש להאריך תוקף לסעיף 77-78. היזם נמצא בהתממות סופיות לחוזה לפינוי בינוי. ראובן לדיאנסקי: לכמה הזמן הארכה? שלומית זוננשטיין: שנה. היה מו"מ ארוך על החוזה עם הדיירים והגיעו להסכמה עמם רק עכשיו. ענת רודניצקי: החתמות הדיירים החוזה פינוי בינוי התחילו לפני חצי שנה. ע"פ ההסכם אפשר להחתים במשך שנה אחת, לכן אנחנו מבקשים הארכה לשנה. אורלי אראל: נדרשת שנה כדי לסגור את מסמכי התוכנית.

החלטה:

לאשר הארכה לפרסום 77-78 למשך שנה נוספת בהתאם לתנאים הבאים:

"לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק: לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של שנה, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב."

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

מבוקש מהועדה הארכה לפרסום סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות, בשל התחייבות היזם לתושבים/בעלים להפקדה בפועל הסכמה של 80%, בימים אלו היזם משלים את הדרישה ופקיד בפועל את התכנית.

בבדיקה שנעשתה לא נפתחו בקשות לתיקי מידע בתחום תכנית זו.

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת הארכה לפרסום לפי סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות.

משתתפים: דורון ספיר

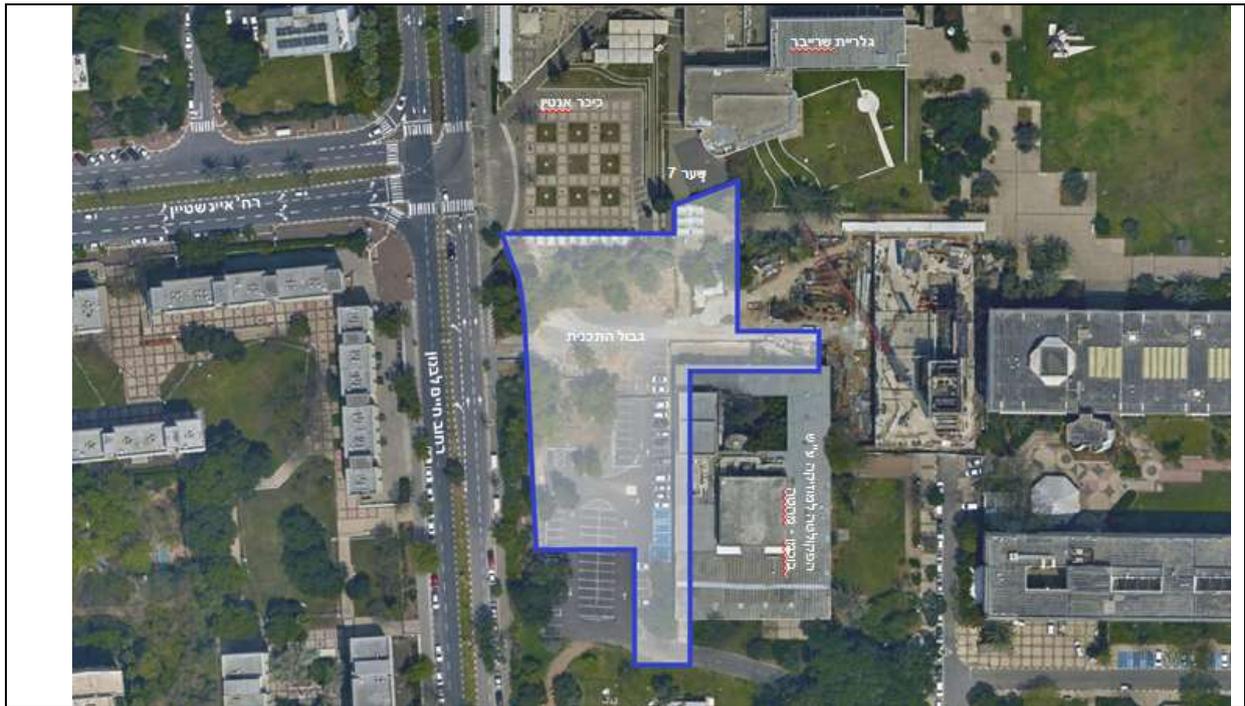
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

בית ספר לאדריכלות ע"ש דוד עזריאלי באוניברסיטת תל אביב. מבנה אחד הכולל בנוסף בית הספר שימושי מסחר וארכיון אדריכלות. מבנה בן 8 קומות, כולל קומת מרתף ועליה לגג. שידרוג שער-הכניסה לשטח האוניברסיטה (שער 7).

מיקום: רחוב חיים לבנון, מרחב קמפוס אוניברסיטת תל אביב הקו מסמן את אזור ההתערבות



כתובת: אוניברסיטת תל אביב 144. (רחוב חיים לבנון)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר	חלק		109
6629	מוסדר	חלק		141
6629	מוסדר	חלק		180

שטח התכנית: 5.36 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: ליאור ויתקון – ציונוב ויתקון אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: עידית ישראל – אב אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: שרית בניהו, תומר שמי, לשם שפר איכות סביבה בע"מ
יועץ תנועה: מאהר זהר, מ. זהר הנדסה בע"מ

יזם התכנית: אוניברסיטת תל אביב

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, מוחרר לאוניברסיטת תל אביב.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642/8) - בית ספר לאדריכלות - אוניברסיטת תל-אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/08/2021 2021-0018 - 2

מצב השטח בפועל:

המגרש הינו פנוי מבנייה, נמצא על דופן רחוב חיים לבנון בסמיכות לתחנת הרכבת הקלה- הקו הירוק. מצפון כיכר אנטין, כיכר הכניסה לקמפוס פרגולה ומבנה שער במקום, מיועדים להריסה.

ממערב מתוכננת הפקעה להרחבת רחוב חיים לבנון עבור תוואי הרכבת הקלה- קו ירוק. קיימים בו עצים המיועדים לכריתה

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2642 – "תוכנית מתאר אוניברסיטת תל אביב"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית מציעה הקמת מבנה הכולל מספר שימושים:

- 1) בית ספר לאדריכלות ע"ש דוד עזריאלי.
- 2) ארכיון עזריאלי לאדריכלות.
- 3) מסחר, הכולל בית קפה, חנויות וקולנוע.
- 4) מבנה שומר נפרד. שדרוג מבנה שער 7 (כניסה לקמפוס)

מוצע מבנה אחד.

מעוצב בנפח של תיבה, עיצוב החזיתות ע"י קירות מסך – ומעטפת אלומיניום מעל קומה ראשונה ועד לגג המבנה.

למבנה מספר כניסות: שתי כניסות אל השימושים הציבוריים עבור הציבור הרחב, מכיוון רחוב חיים לבנון וכיכר אנטין. וכניסה נוספת לציבור הסטודנטים, מתוך מרחב הקמפוס אל מבנה בית הספר לאדריכלות.

הפיתוח מסדיר את דרכי הגישה והנגישות, חניות לנכים וחניות אופניים כנדרש.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 7 קומות

גובה: כ-29 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

תכסית: כ-1,700 מטר.

קווי בניין:

קו בניין קדמי – מערבי – לכיוון רח' חיים לבנון: אפס מטר

קו בניין קדמי – צפוני – לכיוון כיכר אנטין: אפס מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	90.68%	1.43%	92.11%	400%
גובה קומות	מ"ר	6,800	436,620	1,422,000
גובה מטר	קומות	5-7		
תכסית במ"ר	מטר	29		
		1,700		

שלביות:

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע הפרוייקט כולל שני שלבי ביצוע.

שלב א' – הקמת מבנה בן 5 קומות ושתי קומות מרתף

שלב ב' – תוספת של 2 קומות עד לסך כולל של 7 קומות. ושתי קומות מרתף

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – המבנה בנוי בצורת מנסרה ישרה (תיבה), בעלת מרפסות פנימיות בתחום המנסרה. למבנה מעטפת כפולה, פנימית, וחיצונית. המעטפת החיצונית בנויה ממערכת אלומיניום סטטית אנכית, המהווה הן מרכיב עיצובי, והן מענה להצללות על קירות המסך של המעטפת הפנימית.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – מבנן בודד בן – 7 קומות, בגובה של 39 מטר (שלב א' – 5 קומות, 29 מטר), ובנוסף קומת מרתף הכוללת סדנאות אולמות קולנוע ומערכות טכניות. בנוסף, מוצע מבנה שער (שער כניסה מספר 7) קומה אחת, בגובה של 4 מטר.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – המעטפת הפנימית בטון/בלוקים וקירות מסך. המעטפת החיצונית, מקומה א' ועד לקומת מערכות הגג – מעטפת הצללת לזכוכית מאלומיניום.
- ב. **מרפסות** – המרפסות במבנה, הינן מרפסות פנימיות, מוצללות, מעקה פנימי מזכוכית או מסגרות. המעטפת החיצונית מכסה גם את המרפסות הללו.
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- למבנה גג פעיל, מוצלל ומעל פרגולה הכוללת שדה תאים פוטו וולטאים. בנוסף, על הגג ימוקמו המערכות השונות. אזורי גג זה יהוו גג כחול. חומרי גמר של הגג, יהיו מולבנים ע"פ דרישות תקן בניה ירוקה/LEED.
- כל מערכות הגג, יקבלו מסתור של המעטפת החיצונית של הבניין, וחיפוי אקוסטי ע"פ הצורך.
- מרפסות והגג הפעיל / גג ירוק / גג כחול, יגוננו כמפורט בתוכנית זו.
- גג כחול יעמוד ביכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר
- אזורי התקנת תאים פוטו-וולטאים, לרבות מערכת הקונסטרוקציה מעל לגג הפעיל יעמדו על שטח של כ- 400 מ"ר.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- בקומת הקרקע מספר שימושים. בחזית המזרחית, הכניסה לבית ספר לאדריכלות- מכיוון הקמפוס, בחזית הצפונית כניסה לארכיון עזריאלי לאדריכלות, ובחזית המערבית לאורך רחוב חיים לבנון, מסחר הכולל בית קפה, מבואה לקולנוע ומסחר. בחזית הדרומית כניסת שירות, חדר שומר כניסת ספקים וחדר אשפה.
- המבנה מגשר על מפלסים שונים בין רחוב לבנון, כיכר אנטין והכניסה לקמפוס, בהתאם למפלסים ולחתכים המוצגים בחוברת העיצוב.

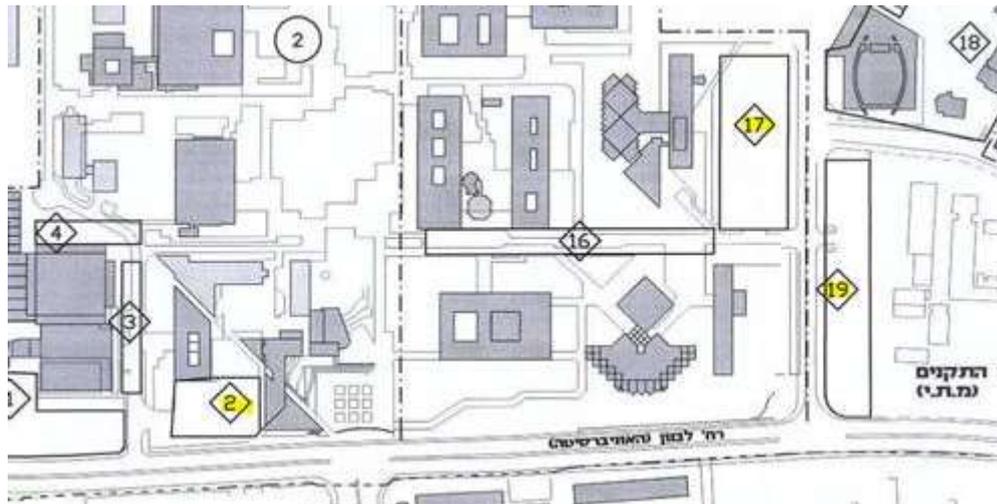
1.4 אצירת אשפה

- מיקום חדר אצירת האשפה: בתחום המבנה בקומת הקרקע, בצמוד לחצר השרות האחורית. גישה ופינוי מתוך שטח האוניברסיטה.

- החדר כולל שטח עבור אצירת זרמי פסולת למחזור כולל: נייר, זכוכית, מתכת, קרטון, ופסולת מוצרי חשמל

1.5 תנועה וחניה:

- התוכנית סמוכה לכניסה הראשית לקמפוס, ולתחנת רק"ל- הקו הירוק ולתחנה מתוכננת של המטרו. לא תותר חניה או פריקה וטעינה ברחוב חיים לבנון. חניות שירות ונכים יהיו בתחום התוכנית, הגישה אליה תהיה מרשת הדרכים הפנימית של הקמפוס.



- תקן החניה הארצי תואם מדיניות הוועדה המקומיתעבור השימושים הבאים: מוסד אוניברסיטאי 1: 200 – תקן מירבי, מסחר 1: 50 מ"ח למ"ר – תקן מירבי עבור שימושים אלה מוצע לאשר תקן – 0.
- תקן חניה ארצי עבור בית קולנוע הנו 1: 10-20 – תקן מירבי מ"ח למושב, התקן ע"פ מדיניות הוועדה המקומית 1: 15 – מוצע לאשר תקן – 0, מאחר וניתן לקבל מענה בחניונים הסמוכים הקיימים – 2,17,19.
- שביל אופניים בגדה המזרחית של רח' חיים לבנון – בדיקת התכנות:



2. פיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה כמוצג בחוברת העיצוב, בכל מקרה תהיה באדמה חופשית ותכלול מערכת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים ביחס של אחד ל 50 מ"ר, עצים בעלי מגוון, ועלווה צפופה, עם יכולת הצללה טובה. העצים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. קוטר גזע העצים שינטעו, לא יפחת מ 4" בגובה מטר מהקרקע.
- ב. הצללות:
 - בתחום שטח הפיתוח במפלס הקרקע תהיה הצללה בתכסית של כ-33% משטח הפיתוח. יותר שההצללה תעשה באמצעות עצים קיימים לשימור ועצים מתוכננים: עצי צל, בגודל 10 לפחות – גודל עץ בוגר. מעל חניית האופניים מתוכננת הצללת סככה בשטח של 25 מ"ר.
 - ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:
 - **מי נגר:** שטח הפיתוח ינוקז במערכת משולבת של נגר עילי ומערכות ניקוז תת"ק. מי נגר ממפלס הפיתוח (שבילים ורחבות מרוצפות) יופנו אל השטחים המגוננים. שטחי הגינון והמדשאות מהווים 20% משטח הפיתוח במפלס הקרקע, ישמשו להשהייה וחלחול טבעי של הנגר. שטחי הגינון יכילו מילוי אדמה גננית מאווררת היטב בעובי מינימלי של 0.6 מ'. השטחים המגוננים מעל קרקע טבעית יונמכו כ-10 ס"מ מרחבות מרוצפות ושבילים על מנת שמי נגר ינוקזו, יושהו ויחלחלו בתחום זה.

3. מתקני חשמל בתחום המגרש:

- חדרי אנרגיה ממוקמים במרתף המבנה, ומחוברים לרשת מתח גבוה פנימית של האוניברסיטה, ללא חיבור ישיר לרשת חברת חשמל.

4. מאפייני בניה ירוקה

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

א. הצללות והעמדת המבנים

בשטחים הפתוחים ינטעו עצי צל. כיתות הלימוד מופנים לחזיתות מערב ומזרח- המוצלות ע"י רפרפות אלומיניום.

ב. יעילות אנרגטית

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

ג. ניהול מי נגר

- התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש במגרשים מבונים ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- שטח המגרש כולל 15% לפחות, נקי מכל תכסית לצורך חלחול מי נגר.

- במגרש יתוכננו אזורים להשהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.

ד. איוורור החדרים

פנים המבנה מאוורר דרך המרפסות המצויות בכל הקומות, והחלל המרכזי, בו תתאפשר זרימת אויר, כמתואר בסכמה העקרונית של איוורור חללי הפנים, ראו חוברת תוכנית עיצוב.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

המבנה יעמוד בדרישות תקן 1045 ו 5258, לנושא הבידוד התרמי. כמתואר בחוברת העיצוב בנספח בניה ירוקה.

ו. ריצוף חוץ

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SR (Solar-Reflectance מקדם החזר קרינה/חום) של לפחות 0.33.

5. נגישות

התכנון מייצר נגישות מלאה מרחוב לבנון, כיכר אנטיין ומתחום האוניברסיטה אל המבנה. הבינוי והפיתוח מתייחסים לתקנות הנגישות התקפות ונותנים מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

6. שילוט בתחום המגרש:

כל השילוט יהיה בהתאם לנהוג באוניברסיטת תל אביב ויכלול את שלטי התורמים הרלבנטיים, וכן יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

7. גמישות:

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

8. שלביות:

תתאפשר שלביות: בשלב הראשון יוקמו 5 קומות, שלב שני שתי קומות נוספות. לוחות הזמנים יקבעו בהתאם לצרכי האוניברסיטה.

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר) מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח.

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח כמפורט בדברט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/08/2021 3 - 0018-21'

תוכנית עיצוב ופיתוח תעא/2500ב – מבני ציבור בכיכר המדינה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום תכנית כיכר המדינה



הסבר כללי:

מבני ציבור בכיכר המדינה, הכוללים בית ספר יסודי, בן 18 כיתות, ואולם ספורט תת קרקעי בחלק הצפוני של המגרש. המבנה בן 4 קומות מעל מפלס הקרקע, ו 3 קומות מתחת למפלס הקרקע. מבנה נוסף של מרכז קהילתי בחלק הדרומי של המגרש. המבנה בגובה של 4 קומות, וקומת מרתף.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/08/2021 3 - 0018-21'

שטח התכנית: 13.8 דונם

מתוכם מוקצים:

3.20 דונם – לבית הספר

1.90 דונם - יתליהקה זכרמל

מתכננים:

אדריכל התכנית: ליאור ציונוב – ציונוב ויתקון אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף למגרש הציבורי: אורנה פריפלד בסט – ת.מ.א תכנון מרחב אורבני
מתכנן פיתוח ונוף לבית הספר: אורנה בן ציוני - אב אדריכלים
יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויועצים בע"מ
יועץ תנועה: אם אס
הידרולוג: צוק הידרולוגיה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

המגרש המוצע לבינוי, הינו מגרש פנוי, הכולל עצים המיועדים לשימור. למגרש חודרים עוגני קרקע מפרוייקט המגורים הסמוך.



מצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2500ב – "כיכר המדינה - שינוי מערך התנועה"

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור	04/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0018-21

- תכנית 507-0271700 **תא/מק/צ'** – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מתן מענה ל צרכי הציבור, , תוך ניצול אופטימלי של הקרקע והשתלבות בתכנית העיצוב והפיתוח
תא/2500/א – "כיכר המדינה"

מדיניות קיימת ומצב תכנוני מוצע:

- התוכנית כוללת הקמת שני מבנים ציבור בשטח השב"צ הממוקם בחלק המערבי של כיכר המדינה. המבנים ימוקמו בחלקים הצפוני והדרומי של המגרש, משני צידי המעבר פתוח ההמשכי לרחוב ז'בוטינסקי, הכולל עצים לשימור אשר המוביל אל מרכז הפארק בכיכר.
- המבנה הצפוני – בית ספר** יסודי 18 כיתות ו 6 כיתות חינוך מיוחד הכולל אולם ספורט בתת הקרקע.
- a. מבנה בית הספר, הינו מבנה בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל הקרקע ושלוש קומות מתחת הקרקע. מפלס קומת 1-, כולל חצר ומגרש ספורט פתוח. בתת הקרקע, (מפלסים 2-, 3- מוצע אולם ספורט.. שלושת הקומות העליונות, המעוצבות באופן קונזולי זו מעל זו ("מניפה") – כוללות קומות טיפוסיות של כיתות לימוד, חדרי ספח ומרפסות פתוחות לכיוון צפון. גג בית הספר יישמש בחלקו כגג פעיל ואולם רב תכליתי, ובחלקו כגג ירוק ואזור מערכות טכניות ופנלים פוטו-וולטאים.
- b. מתחם בית הספר, כולל גידור בטיחותי בגובה 130 ס"מ בכל המקומות בהם חצר בית הספר מצויה במפלס מונמך ממפלס הרחוב (לאורך השדרה). סביב כל מתחם בה"ס לא ידרשו גדרות מוסדיות (למעט חלקים מזעריים, בהם ינתן פתרון חלופי אשר יפורט בשלב היתר הבניה, ובהתאם לדרישות משרד החינוך.
- c. גישת הולכי הרגל ממוקמת בכניסה הראשית מדרום, דרך הפארק מציר המשך רח' ז'בוטינסקי. הורדת התלמידים תהיה ברחוב ה באייר כמסומן בנספח התנועה.
- d. גישה לציבור מעבר לשעות הלימודים ממוקמת מצפון למבנה בה"ס במפלס הרחוב, משם תתאפשר ירידה אל חצר בית הספר ואל מגרש הספורט הפתוח. גישה אל אולם הספורט, תתאפשר ע"י מעלית ייעודית, ומדרגות חיצוניות תוך הפרדה פנימית מבוקרת בין חללי בית הספר ואזורי הספורט.

תתאפשר קומה נוספת בקונטור הקומה העליונה ללא שינוי בתכנית המבנה.

(5) המבנה הדרומי - מרכז קהילתי, הכולל מבני תמך ושירות

- a. מבנה המרכז הקהילתי הינו מבנה בן 4 קומות מעל פני הקרקע וקומת חדרי טכניים וחדרי אנרגיה בתת הקרקע. המבנה כולל קומת מסד בתכנית גדולה יותר מהקומות הטיפוסיות לשימושי מבואת כניסה, ושימושים לטובת תחזוקה וניהול הפארק בעלי גישה חיצונית למבנה. , וכן שלוש קומות עליונות טיפוסיות לשימושים קהילתיים.
- קומה א', כוללת מרפסת גג לטובת המרכז הקהילתי.
- הגג העליון יהווה גג טכני למערכות, חדרי גישה לגג ופנלים פוטו-וולטאים.
- המבנה יספק תשתיות עבור הפארק: מים, חשמל ותקשורת
- b. הכניסה הראשית למבנה ממוקמת מצפון, דרך הפארק בציר המשכי לרח' ז'בוטינסקי.
- c. תותר תוספת 3 קומות נוספות בתכנית הקומות הקימות. סה"כ 7 קומות מעל מפלס הקרקע.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/08/2021 3 - - '21-0018

נתונים נפחיים:

מבנה בית הספר:

מספר קומות: 4 קומות (ועד 5 קומות, עתידי)
 גובה: כ-17 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
 תכסית: כ-2,200 מ"ר, מרתפים: כ-800 מ"ר, שטח אולם ספורט תת קרקעי

מבנה מרכז קהילתי:

מספר קומות: 4 קומות (ועד 7 קומות, עתידי)
 גובה: כ-17 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
 תכסית: כ-1,000 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
 מרתפים: כ-350 מ"ר, שטח חדרי חשמל ותשתית.

קווי בניין, לפי תשריט תוכנית תא/2500/ב:
 קו בניין (קדמי – צפוני/דרומי/מערבי – לכיוון רחוב ה' באייר): 15 מטר
 קו בניין תת קרקעי (קדמי – צפוני/דרומי/מערבי – לכיוון רחוב ה' באייר): 4 מטר
 קו בניין (צדי – צפוני/מזרחי – לכיוון מגרש C101): אפס מטר
 קו בניין (צדי – דרומי/מזרחי – לכיוון מגרש A101): אפס-5 מטר
 קו בניין ביחס למעבר המהווה המשך ציר ז'בוטינסקי עפ"י התשריט: אפס מטר

טבלת השוואה (שלב א'+ב'):

מצב מוצע*			מצב קיים (תכנית צ')	נתונים	
סה"כ	מרכז קהילתי	בית ספר		סה"כ	זכויות בניה
			400%	אחוזים	
8,700 מ"ר	עיקרי 2200 שרות 800 סה"כ 3,000 מ"ר	עיקרי 4000 מ"ר שרות 1700 מ"ר סה"כ 5,700 מ"ר	25,200 מ"ר עיקרי 8,400 מ"ר שרות	מ"ר	
4 קומות	4 קומות	5 קומות	10	קומות	גובה
3 קומות	1 קומה	3 קומות		מרתף	
20 מטר	20 מטר	20 מטר	40 מ'	מטר	
35%	12%	23%	50%		תכסית במ"ר

הערות: התכנית מאפשרת תוספת שטחים במבנה בה"ס ובמנה הקהילתי במסגרת השטחים המותרים עפ"י התכנית התקפה וללא שינוי בתכסית המבנים, וכן תוספת קומה במבנה בה"ס וכן תוספת של עד 3 קומות במבנה הציבור.

שלביות:

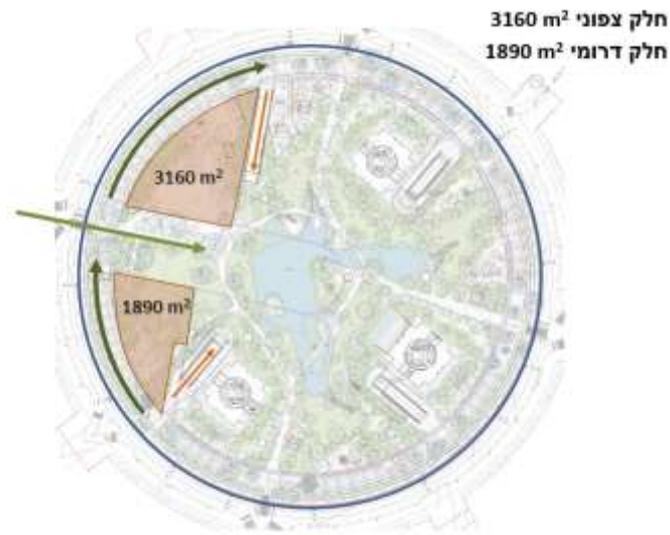
תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע
 הפרוייקט כולל שני שלבי ביצוע:
 שלב א' – הקמת מבנה בית הספר, ומבני תשתית בתחום המבנה הדרומי של המרכז הקהילתי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/08/2021 3 - - 'ב' - 0018

שלב ב' – הקמת המרכז הקהילתי
שלב ג' – שלב עתידי - אפשרות לתוספת קומות על כל אחד מהמבנים.

הקצאות:

הקצאות קרקע, למבני הציבור בתחום המגרש יהיו:
כ – 3160 מ – מגרש צפוני עבור בית הספר



הדמיות המבנים

מבנה בית הספר – במתחם הצפוני





מבנה יתליהקה זכרמה – במתחם הדרומי



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

8. העיצוב האדריכלי

מבנה בית הספר – מתחם צפוני

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

ג. **תיאור כללי** – מבנה בית הספר, מעוצב באופן ייחודי המתאים לרדיוסהכיכר, חיזוק המשך ציר רח' ז'בוטינסקי, מזעור המופע העילי, וניצול תת הקרקע לטובת האיזון בין צרכי ציבור ופתיחות הפארק לסביבתו. המבנה בעל שלד בטון בחלקו התת קרקעי ובגרעין המבנה ושלד פלדה בקומות הטיפוסיות הלעיונות. למבנה מעטפת של קירות מסך וחיפוי מעטפת אלומיניום המשמשת גם כפיתרון הצללה לחללים הפנימיים.

ד. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – גובה מבנה בית הספר, 17 מטר, עד מפלס הגג הפעיל. מעל גובה זה, יותרו מעקות, חדרי יציאה לגג, פרגולות ופתרונות להצללה וכן קירוי הנושא מערכת תאים פוטוולטאים. מפלס הכניסה הקובעת, יקבע לפי מפלס קומה 1-, כך שהגובה הכללי של המבנה יעמוד על 21 מטרים עד למרפסת הגג. התכנית מאפשרת קומה נוספת, לגובה כולל של 26 מ'.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/08/2021 18-0021 - ב' - 3

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ד. **חומרים** – חומרי הגמר כוללים קירות מסך, ויטרנות, קירות מטוייחים ומעטפת אלומיניום חיצונית.
- ה. **מרפסות** – מרפסות צפוניות מקורות בחלקן, מקושרות לחלל הציבוי בקומות טיפוסיות א'- ב'- ג'. מעקות המרפסות יהוו חלק ממרכיב השלד של המבנה.
- ו. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- הצללת גגות הפעילים - תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי אלמנט דקורטיבית בהתאם לתכנית העיצוב ולמוצג בתשריתים בחוברת תכנית העיצוב.
- כל המתקנים הטכניים מוסתרים על ידי קירות בנויים ו/או רפפות בהתאם לדרישות תפעוליות ולא יבלטו מעבר למעקה, בנוסף, תתוכנן הסתרה ויזואלית למערכות הגג מהמבנים והמגדלים הסמוכים.
- הסדרת גישה ותחזוקה אל גגות המבנה.
- תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בהתאם להנחיות הממונה העירוני בשלב ההיתר

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה הראשית למבנה בית הספר תהיה מהחזית הדרומית, דרך הפארק.
- כניסה ציבורית נוספת, לפעילות בחצר בית ספר ובאולם הספורט, תהיה ממערב וממזרח – כמצויין בתשריתים בחוברת תכנית העיצוב.
- מבואה לאולם הספורט, הממוקמת בחזית הצפונית, תאפשר גישת ציבור לאולם הספורט מחוץ לשעות פעילות בית הספר.

מרכז קהילתי – מתחם דרומי

1.4 אפיון המבנים בפרויקט

- ה. **תיאור כללי** – המרכז הקהילתי, מתוכנן בהשקפה לקו בינוי פנימי המגדיר את המשך ציק ז'בוטינסקי אל פארק כיכר המדינה. המבנה כולל קומת מסד, ושלוש קומות לשימושי המרכז מעל קומת הקרקע. בתחום המבנה, ימוקמו תשתיות לשירות כלל הפארק וכניסה למרכז אנרגיה המשרת גם את מבנה בית הספר מצפון. המבנה בעל שלד בטון ומעטפת של קירות מסך וחיפוי מעטפת אלומיניום המשמשת גם כפיתרון הצללה לחללים הפנימיים.
- ו. **גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים** – גובה מבנה המרכז הקהילתי, 12 מטר, עד מפלס הקומה האחרונה. גובה הכללי של המבנה, 16 מטר (עד מפלס גג המערכות). מעל גובה זה, יותרו מעקות, חדרי יציאה לגג, מערכות גג, מסתורים אקוסטיים וויזואליים, ובנוסף קירוי הנושא מערכת תאים פוטו-וולטאים. מפלס הכניסה הקובעת, יתואם למפלסי פיתוח הפארק. המבנה מתוכנן לאפשרות תוספת של שלוש קומות, כך שגובהו הסופי לא יעלה על 29 מטר למפלס רצפת הקומה האחרונה.

1.5 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ז. **חומרים** – חומרי הגמר כוללים קירות מסך, ויטרנות, קירות מטוייחים ומעטפת אלומיניום חיצונית.
- ח. **מרפסת גג פעיל** – מרפסת בקומה א', שתהיה מקורה בחלקה, תשמש את המרכז הקהילתי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/08/2021 3 - - '21-0018

ט. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- כל המתקנים הטכניים מוסתרים על ידי קירות בנויים ו/או רפפות בהתאם לדרישות תפעוליות ולא יבלטו מעבר למעקה, בנוסף, תתוכנן הסתרה ויזואלית למערכות הגג מהמבנים והמגדלים הסמוכים.
- הסדרת גישה ותחזוקה אל גגות המבנה.
- תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בהתאם להנחיות הממונה העירוני בשלב ההיתר

1.6 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה הראשית למבנה המרכז הקהילתי תהיה מהחזית הצפונית, דרך הפארק.
- יותרו כניסות נוספות למשרד מנהל הפארק העירוני הכולל מטבחון ושרותים, מחסן ציוד לתחזוקת הפארק ושרותים ציבוריים, להם תהיה גישה עצמאית.

נושאים כלליים לכל תחום המגרש

1.7 אצירת אשפה:

- חדרי אצירת האשפה, ישולבו בתחום המבנים, ויכללו שבילי גישה לכיוון רחוב ה' באייר.

1.8 תנועה וחניה:

- פיתרון להורדה והעלאת תלמידים וגישת רכב חירום והצלה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
- חניות אופניים ישולבו במתחם, ע"פ נספח התנועה והפיתוח. יתוכננו 48 חניות אופניים לבית הספר, ו 28 חניות אופניים למרכז הקהילתי.
- חניות רכב על תכנית העיצוב חלים שני אזורי תקן חניה. בצפון המגרש (בית הספר) אזור ב', בדרום המגרש (מרכז קהילתי) אזור א'.
- ביי"ס – באזור תקן חנייה ב' ביחס לקו הסגול של הרק"ל, אם יוקם טרם הפעלת הקו יוחל עליו תקן אזור ג'. תקן לאזור ב' הוא 0-2 מ"ח לכל כיתה, תקן לאזור ג' הוא 0-3 מ"ח לכל כיתה. לאור התחבורה הציבורית המרובה באזור, נגישות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מומלץ תקן 0.
- מרכז קהילתי – באזור תקן חנייה א' ביחס לקו הסגול של הרק"ל, אם יוקם טרם הפעלת הקו יוחל עליו תקן אזור ב'. תקן לאזור א' 1:100 מ"ח למ"ר (מספר מירבי), תקן לאזור ב' 1:80 מ"ח למ"ר (מספר מירבי לאור התחבורה הציבורית המרובה באזור, נגישות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מומלץ תקן 0.
- בית קפה בתחום המרכז הקהילתי – כ-60 מ"ר. תקן החנייה מירבי לפי התקנות הארציות הוא 1:20 מ"ח למ"ר, לאזורים א' ו-ב'. מדיניות הוועדה קבעה תקן מוחלט של 1:50 לשימוש זה, לפיכך יידרשו שני מקומות חנייה. לאור מימדי בית הקפה, היותו חלק מהמרכז הקהילתי והנוגעים לנגישות התחבורתית כאמור לעיל מומלץ להכיל את התקנות הארציות (תקן 0).

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/08/2021 3 - - 0018-21ב'

9. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- א. פיתוח שטחים פתוחים – בתחום התוכנית, בחלק הדרומי – סביב המרכז הקהילתי ובהמשך ציר ז'בוטינסקי, יהיה ע"פ הוראות תוכנית עיצוב תא/2500/א "כיכר המדינה"
- פיתוח שדרה ושבילים מרכזיים – יהיו מיציקות בטון כורכרי/גרנוליט ע"פ הוראות תוכנית עיצוב.
 - שטח המידשאות הכולל במגרש יעמוד על 2 ד'
 - מבנה שרותים ותחזוקה, הכולל מחסן מכונות וציוד תחזוקה אגף שפ"ע ומשרד ניהול גן. יתוכננו כחלק מהמרכז הקהילתי, בקומת הקרקע.
- ב. עצים וצמחיה:
- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
 - **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
 - התכנית כוללת שימור 15 עצים עפ"י הנחיות מפרט שימור מחמיר ובאישור פקיד היערות והכל על פי סקר העצים הכלול בתוכנית זו.
- ג. הצללות הפיתוח:
- פרוט על ידי אלמטני הצללה יהיה במסגרת היתר הבניה באישור אדריכל העיר..
 - ד. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:
 - **מי נגר:** בתחום חצר בית הספר המונמכת במפלס 1-, ניהול מי הנגר יאפשר חילחול בתחום החצר כולל אזורי השהייה. חלק מהגג ישמש כגג כחול להשהיית נגר עילי. מערכת ניקוז וסניקה תוקם בתת הקרקע, להעברת מי הנגר העודפים, למערכת התשתיות העירוניות כמתואר בנספח ההידרולוגי בחוברת העיצוב. פיתרון מי הנגר ביתרת השטח מחוץ לחצר בית הספר יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא יפחת מ- 20% .
- ה. **ריצופים, פרטי פיתוח וריהוט רחוב:** ריצופים, פרטי פיתוח וריהוט הרחוב יהיה המשכי ואחיד לפארק והשדרה המתוכננים בתחום הכיכר כולה.

10. מתקנים בתחום המגרש:

- חדרי מיתוג חברת חשמל ומרכז אנרגיה, שימוקמו בתת הקרקע של מבנה המרכז הקהילתי. המתקנים יתוכננו ללא מופע עילי. כניסה לחדרי החשמל תשולב במבנה המרכז הקהילתי, ללא מופע מחוץ לקונטור המבנה. פתחי הכנסת ציוד יהיו במפלס הפיתוח
- גישת רכב חברת חשמל ורחבת תיפעול בגודל 10X9 – תתוכנן בסמוך לחדר המיתוג.
- גמל מים ישולב בדופן המרכז הקהילתי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/08/2021 3 - 0018-21

11. מאפייני בניה ירוקה

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

ז. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

כמפורט בנספח ההצללות המהווה חלק מתוכנית עיצוב זו.

ח. יעילות אנרגטית

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

ט. ניהול מי נגר

- התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש במגרשים מבונים ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).

- 15% משטח המגרש יהיה נקי מכל תכסית – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.

י. איורור החדרים

נדרשת במבני חינוך בחודשים אפריל ואוקטובר בשעות 8-9 בבוקר. בשעות אלו בתחנת בית דגן, הרוח מגיעה מכיוון דרום מערב ודרום מזרח, בהתאמה.

מהירות הרוח בשמונה בבוקר בחודש אפריל : 20 קמ"ש מכיוון דרום מערב, במטר לשניה : 5.55

מהירות הרוח בשמונה בבוקר בחודש אוקטובר : 10 קמ"ש מכיוון דרום מזרח, במטר לשניה :

2.77

בדיקת מלאה למציאת אחוז השטחים העיקריים במבנה המקבלים אוורור נוחות תתבצע בהמשך.

קירור באמצעות אוורור נוחות

החישוב יעשה לפי הנוסחה המצוינת בנספח הנחיות לתקן 5281, חלק 3.

חישוב מספר החלפות אויר בשעה נעשה על פי הנוסחה הבאה :

$$Q=c*A*V$$

$$Q = \text{קצב האוורור בק"מ לשנייה}$$

$$A = \text{שטח פתח הכניסה או היציאה בהתאם לערך הקטן יותר במ"ר}$$

$$V = \text{מהירות הרוח בהתאם לנתונים המטאורולוגים לפי מ' לשנייה}$$

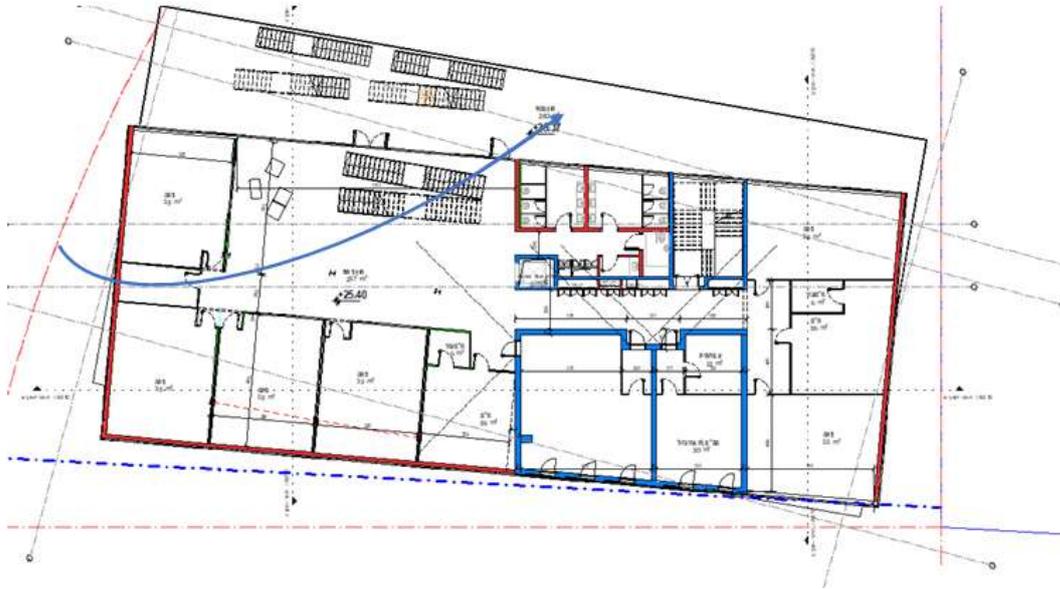
$$c = \text{מקדם האפקטיביות של הפתח כנתון קבוע ביחס לכיוון הפתח מול כיוון הרוח}$$

הכיתות יאווררו אל חלל המסדרון שיהיה מאוורור באופן מלא. במסדרון יתוכנן פתח בכיוון מערב והפתחים לחצר יהיה פתוחים לאורך כל שעות היום.

טבלאות מלאות המציגות את אחוז השטחים המאווררים במבנה ואת מספר החלפות האויר

המינמלי בכל חלל, יוגשו בהמשך.

מצורפת סכמה עקרונית לאוורור קומה טיפוסית במבנה :



יא. דו"ח תרמי עקרוני

הפרויקט מתוכנן להיבנות בבניה קונבנציונאלית עם קירות בטון.
כל מעטפת המבנה תעמוד בדרישות ת"י 1045 לבידוד תרמי ומאפייני האלמנטים השונים
(קירות וזיגוג) יתוכננו לעמידה בדירוג אנרגטי B על פי ת"י 5282
יב. שידרוג מערך הבניה הירוקה בפרויקט לדרגת LEED PLATINUM (V4) יביא לפטור
מהדרישות להגשת סקר אנרגיה ועמידה בת"י 5282.

12. נגישות

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור	04/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0018-21

13. שילוט בתחום המגרש:

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

14. גמישות:

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

1. דרישות לעצים – גרריות לפי סט ההנחיות המוכר שלנו לתכנית עיצוב. מצורפות:

עצים ובתי גידול

1. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעף אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
2. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
4. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
5. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
6. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
7. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
8. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
9. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
3. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
10. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
11. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
12. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
13. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
14. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

חזית חמישית: יתוכנן גג מגוון ("ירוקי") ו/או מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו').

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/08/2021 3 - - '21-0018

המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

חו"ד משותפת (מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר):

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח:

1. חדרי האנרגיה בתת הקרקע יהיו באישור הרשות לאיה"ס העירונית.

חו"ד משותפת (מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר):

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח:

2. חדרי האנרגיה בתת הקרקע יהיו באישור הרשות לאיה"ס העירונית.

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף שחדרי האנרגיה בתת הקרקע יהיו באישור הרשות לאיה"ס העירונית.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה 04/08/2021 2397/תא - שטחי שרות דיון בשטחי שירות	מס' החלטה 04/08/2021 4 - - '21-0018
--------------	---	--

מגיש הבקשה : אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה : תוספת שטחי שירות לתכנית תא/2397.

מיקום:

האזור התחום בין רחובות שד' שאול המלך, אבן גבירול, קפלן, לאונרדו דוינצ'י. המגרש הנדון ממוקם בפינת הרחובות דניאל פריש ודובנוב מצד דרום-מערב

כתובת:

דובנוב 3

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111		חלק	782	

גבולות התכנית:

בצפון – רח' דניאל פריש

במזרח – רח' דובנוב



מגיש הבקשה : אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

מס' החלטה	התוכן
-	שטחי שרות תא/2397 - שטחי שירות דיון בשטחי שירות

רקע: תכנית 2397 פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.94. זכויות הבניה במגרש הנ"ל (ע"פ התב-קטע י' - מגרש "מבטחים") הינם 6,705 מ"ר שטח עיקרי. התוכנית אינה מעניקה שטחי שירות.

תוכן הבקשה: הוספת שטחי שירות לבנייני משרדים עפ"י תוכנית מתאר תא/ 2397

פרטים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן:

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר תא/2397 "מתחם דובנוב" הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: בהתאם לתכנית התקפה.

ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו: תוספת של 39% מהשטחים העיקריים (המהווים 2610 מ"ר במגרש דובנוב 3).

אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

פרוט:

1. קומת קרקע - מפלס כניסה קובעת לבניין



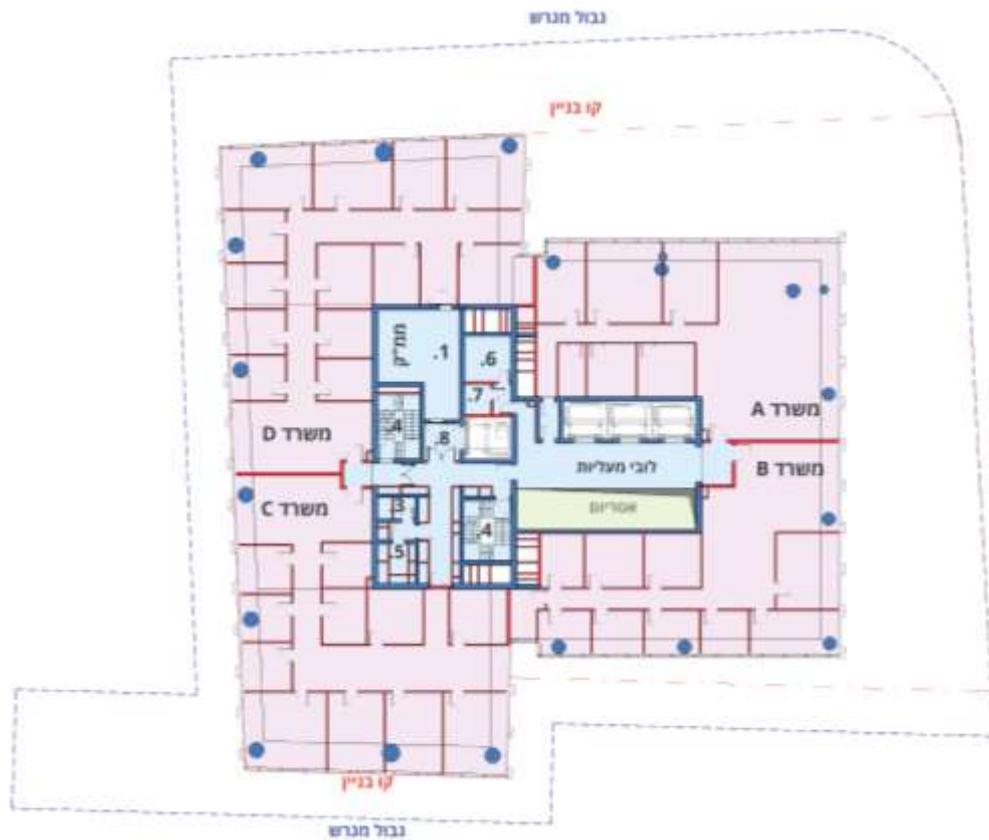
- | | | |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| 1. איזור תפעולי מקורה - 34 מ"ר | 2. ח. חשמל - 9 מ"ר | 3. לובי כניסה משרדים - 223 מ"ר |
| 4. ח. אשפה - 82 מ"ר | 5. ח. מחזור - 25 מ"ר | 6. רמפת חניון - 190 מ"ר |

התוכן	מס' החלטה
2397/תא - שטחי שרות תא/ דיון בשטחי שירות	-

7. מסדרונות ומבואות- 83 מ"ר
 8. מדרגות - 52 מ"ר
 9. ממ"ק - 15 מ"ר
 10. חדר בטחון - 8 מ"ר
 11. מחסן מסחר - 17 מ"ר
 12. גינון (אטריום) - 35 מ"ר
 13. לובי מעליות (+מבואת חדר אופניים) - 37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות מבוקשים בקומת קרקע - 810 מ"ר

2. קומת משרדים טיפוסית - קומות 1-6



1. ממ"ק - 40 מ"ר
 2. מעברים ומבואות - 123 מ"ר
 3. ח. אשפה קומתי - 4 מ"ר
 4. מדרגות - 40 מ"ר
 5. ח. חשמל- 9 מ"ר
 6. ח.שירות נקיון - 9 מ"ר
 7. שירותי נכים - 5 מ"ר
 8. מבואת מעלית אלונקה - 7 מ"ר

סה"כ שטחי שירות מבוקשים בקומה טיפוסית- 237 מ"ר

3. קומת גג



- | | | |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1. מדרגות - 40 מ"ר | 2. חדרי חשמל - 52 מ"ר | 3. ח. מכונות מעליות - 35 מ"ר |
| 4. מבואות ומעברים - 63 מ"ר | 5. טכני מיזוג אוויר - 85 מ"ר | 6. מאגרי כיבוי אש - 38 מ"ר |
| 7. מבואת מעלית - 7 מ"ר | 8. ח. שירות נקיון - 9 מ"ר | 9. שירותי נכים - 5 מ"ר |
| 10. טכני אשפה - 4 מ"ר | 11. שרתים ותקשורת - 40 מ"ר | |

סה"כ שטחי שירות מבוקשים בקומת גג - 378 מ"ר

סה"כ תוספת שטחי שרות עיליים במגרש דובנוב 3- 2610 מ"ר המהווים 39% מהשטחים העיקריים.

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תוספת שטחי שירות לתכנית 2397 כמפורט בדברט לעיל.

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

תא/תעא2397(1) - תכנית עיצוב ופיתוח דובנוב 3

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

מיקום: התכנית ממוקמת בפינת הרחובות דניאל פריש ודובנוב מצד דרום-מערב

כתובת: דובנוב 3

גבולות התכנית:

בצפון – רח' דניאל פריש

במזרח – רח' דובנוב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	חלק	782		

שטח התכנית:

2.682 ד'

מתכננים:

אדריכל התכנית: משה צור אדריכלים ובוני ערים
 מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה
 מתכנן תנועה: דגש הנדסה
 יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר הנדסה
 יזמים: אחי טיבר, איזי רורברג, גורי סביר
 בעלות: רורבג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ, א.ל.י.ט דובנוב בע"מ, באפי הצלחה בע"מ.

מצב השטח בפועל:

קיים מגרש חניה על-קרקעי

מצב תכנוני קיים:

תוכנית מתאר תקפה 2397- אישור תוכנית העיצוב ע"י הוועדה המקומית מהווה תנאי למתן היתר בניה בתוכנית, ע-1, תמ"א 18/4 – תחנות תדלוק שינוי מס' 4, תמ"א 4/ב34

תוכנית העיצוב האדריכלי תעסוק בנושאים הבאים:

1. שינוי תצורת ומיקום הבינוי המוצע ביחס לנספח הבינוי של התכנית הראשית במטרה לשפר את התכנון המקורי ולהתאימו לשפה אדריכלית עדכנית. (סעיף 11 בתנאים להיתר בתכנית הראשית)
2. ביטול דרישת התכנית הראשית לדרוג הנפחים (סעיף 11 ב בתכנית הראשית)
3. קביעת מיקום עקרוני של השימושים המותרים.
4. קביעת הוראות לעיצוב חזיתות המבנים.
5. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי בכיכר ובמדרכות בזיקת הנאה, טיפול במדרכות בתחום התכנית, נטיעות עצים, הוראות לניקוז ומי נגר ומיקום תשתיות.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות שנה במפלס הקרקע ברצף עם מפלס המדרכות בזכות הדרך.
7. קביעת עומק אדמה גננית להבטחת נטיעת עצים בוגרים: 1.5 מ' לפחות ברצף לאורך רחוב דובנוב ולאורך רחוב דניאל פריש
8. קביעת מפלסי הכניסה.
9. קביעת מיקום רחבת כיבוי אש, חדרי אשפה, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומערכות טכניות.
10. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות ומדיניות העירייה התקפה.

11. מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי, לרבות אופניים, במרתפי החניה ובקומת הקרקע.
 12. אוורור חניונים ומערכות טכניות תוך התייחסות למרחק מהמבנים הקיימים, עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
 13. הטמעת מסקנות חוות דעת אקלימית המצורפות לתכנית .

מצב תכנוני מוצע :

- התוכנית כוללת בניין בן 8 קומות סה"כ- 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע ובנוסף גג טכני הפתוח בחלקו.
- הבניין מחולק לשני נפחים צמודים המייצרים קומפוזיציה עיצובית. תכנית הפיתוח כוללת כיכר ציבורית – בפינת הבניין לכיוון פינת הרחובות דניאל פריש ודובנוב בהתאם לנספח הבינוי בתכנית תא/2397.
- החזית המזרחית והמערבית מאופיינות בפרט בטון טרומי וואו חומר אטום אחר בעל גוונים בהירים. הבינוי נסוג כ-9 מ' מקו בניין המזרחי (רחוב דובנוב) ובקומת הקרקע נסוג כ- 20 מ' מפינת הרחובות (מהנקודה המחברת את הרחובות דניאל פריש ודובנוב) .
- גובה מפלס הכניסה יהיה תואם למדרכות העירוניות המקיפות את הבניין.
- הכניסה לחניה התת קרקעית ממוקמת ברחוב דניאל פריש בצידו המערבי של המגרש. רמפת הירידה לחניון מתוכננת בתחום הבניין.

טבלת נתונים :

שטחים עיקריים ע"פ תוכנית 2397 תקפה, שטחי שירות מבוקשים בוועדה ומפורטים בדראפט ייעודי.

נתונים		תכנית תא/2397
שטחים עיקריים ע"פ תוכנית 2397	מ"ר	• 6,705 בשימוש משרדים
שטחי שרות-מבוקש	מ"ר	• 2,940 מ"ר כפוף לאישור הוועדה לדראפט שטחי שרות.
שימושים		<u>משרדים – קומות 1-6</u> אופציה למסחר בקומת הקרקע בשטח של כ- 255 מ"ר בכפוף לבקשה לשימוש חורג לאחר הקמת הבניין, אשר מומלצת מבחינה תיכנונית.
גובה	קומות	• 8 סה"כ כולל קומה טכנית
	מטר	• כ- 35 מ' ביחס למפלס ה-000 (גובה יחסי = +14.7 אבסולוטי). 49.7 מ' גובה אבסולוטי
תכסית הפרויקט		עד 60% משטח המגרש
תכסית מרתפים		עד 85% משטח המגרש

הערות:

אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בהוראות התכנית הראשית או סטייה מתקנות התכנון והבנייה. בכל חריגה מהוראות התכנית הראשית או התקנות- יגברו הוראות התכנית הראשית ותקנות התכנון והבנייה.

עיקרי הוראות התכנית הראשית

- הקמת מבנה משרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע, ומעליהן קומה טכנית (סה"כ 8 קומות). בקומת הקרקע לובי כניסה ושטחי משרדים.
- תחום זיקת ההנאה בגבולות המגרש ברחובות הגובלים דניאל פריש מצפון ודובנוב ממזרח- יפותחו בהתאמה להנחיות העירייה.

הדמייות המבנה-



מבט מכיוון צפון



מבט מכיוון מזרח – מרחוב דובנוב

תכנית פיתוח השטח**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי****1. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנה**

א. תיאור כללי:

מבנה לשימוש משרדים בבנייה מרקמית

ב. גובה ומספר קומות: מבנה משרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע ובה לובי כניסה ומשרדים, אופציה למסחר בעתיד (כפוף לאישור בקשה לשימוש חורג מתב"ע). מעל קומות המשרדים קומה טכנית. סה"כ 8 קומות בגובה של כ-35 מ' ביחס למפלס הכניסה.

- ג. מפלס הכניסה הינו +14.7 אבסולוטי. גובה קומת כניסה עד 6.2 מ' ברוטו, גובה ברוטו קומות משרדים טיפוסיות עד 3.8 מ'. גובה קומת חניה טיפוסית כ-2.9 מ' ברוטו. גובה קומת מרתף עליונה עד 5.5 מ' ברוטו
- ד. **קווי בנין:** בהתאם לתוכנית תא/2397. רחוב דובנוב (למזרח) – 0 מ', לרחוב דניאל פריש (לצפון) – 6 מ', למגרשים שכנים ממערב ומדרום – 3 מ'. הבינוי המוצע כולל נסיגה של כ-9 מ' מקו הבניין המזרחי הפונה לרחוב דובנוב וכ-4.9 מ' מקו הבניין הצפוני הפונה לרחוב דניאל פריש. כמו כן התכנית כוללת רחבה עירונית בפינת הרחובות ונסיגה נוספת בקומות הקרקע כמסומן בתכנית הפיתוח. תחום זה יסומן כזיקת ההנאה ויפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום.

2.2 בינוי, חזיתות המבנה ומעטפת

- א. **חומרים:** אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה כולל התייחסות להנחיות לבניה ירוקה בנושא זה. בחזית המזרחית והמערבית - בטון טרומי אדריכלי ואו חומר אטום אחר בעל גוונים בהירים, חזית צפונית ודרומית- קיר מסך.
- ב. **חזית חמישית:** שטחים מרוצפים, מתקנים טכניים מוסתרים.
- ג. **תאורה אדריכלית:** גופי תאורה ישולבו בחזיתות המבנה ואו בקומת הקרקע באופן המשולב בפיתוח. אישור סופי של אדריכל העיר לתאורה יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה.

2.3 קומת קרקע/קומת כניסה

- א. **כניסות למבנה:** הכניסה הראשית למבנה מתוכננת ממבואת כניסה שבקומת הקרקע, בחזית הצפון - מזרחית של המבנה בכיוון הכיכר העירונית שבפינת הרחובות דניאל פריש ודובנוב.
- ב. **קומת קרקע:** מבואת כניסה, משרדים ואופציה למסחר בקומת הקרקע (כפוף לאישור שימוש חורג לאחר הקמת הבנין) בשטח של כ-255 מ"ר. בנוסף, מעליות וחדרי מדרגות, חדרי שירות לתפעול המבנה, חדר אצירת אשפה.
- ג. **שטחים משותפים:** חדרי מדרגות ומעליות, ממ"קים, חדרי מכונות וציוד לתפעול המבנה, מבואות כניסה בקומות המרתף חדרי תפעול ותחזוקה (חדרי משאבות, מכונות וגנרטור, חללי לתפעול וכיו"ב). חניות האופניים ימוקמו בהתאם להנחיות העירונית.

2.4 נגישות

התכנון עפ"י תקנות הנגישות התקפות.

2.5 תנועה

כניסה ויציאה מן החניונים תיעשה באמצעות רמפה הממוקמת בתחום הבניין ברחוב דניאל פריש. רחבת כיבוי אש תמוקם באיזור הכניסה לחניה. תכסית המרתפים תהווה עד 85% מסך שטח המגרש.

2.6 מערכות

כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי ולשטחי זיקת ההנאה. ע"פ הנחיות הגורמים הרלוונטים. מתקנים טכניים והנדסיים:

א. חדרי חשמל - חדרי החשמל המרכזיים וגנרטור המבנה ממוקמים במרתף. חדר ראשי של חברת חשמל במרתף ראשון בפינה הצפון מערבית לצד רחוב דניאל פריש. כמו כן שאר חדרי החשמל אשר ישרתו את הבניין ימוקמו בקומת המרתף הראשונה. אוורור של חדר חברת חשמל יתבצע באמצעות ארובה.

מאגרי המים לשתייה ולכיבוי אש ימוקמו בקומת המרתף התחתונה.

ב. מיזוג אויר - יחידות מיזוג האוויר ימוקמו בגג המבנה ויכללו למניעת מפגע אסתטי ואקוסטי. **מי עיבוי מזגנים יועברו לאגירה במרתף וישמשו להשקיית שטחי הגינות.**

ג. איורור חניונים ושטחים מסחריים - יציאת אויר מהחניונים תהינה בשתי נקודות- האחת בגובה של מעל 5 מ' ממקום שהות בני אדם לכיוון דרום – לאיזור תפעולי. והשניה במפלס הקרקע באיזור התפעולי. בהתאם לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עריית תל אביב. איורור מטבחים, מטבחונים ושירותי משרדים ימוקם בגג העליון של המבנה. כניסת אויר לחניונים תהיה מהקרקע לצד דופן הבניין הצפון- מערבית כפי שמופיע בתוכנית הפיתוח ובכפוף לתיאום ואישור הרשות לאיכה"ס.

ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

מערך פינוי ואצירת הפסולת יתבסס על שימוש בחדרי אשפה קומתיים וחדרי אשפה ומחזור ראשיים שימוקמו בקומת קרקע לצד איזור פריקה וטעינה. חדרי האשפה יהיו סגורים וממוזגים בהתאם להנחיות אצירת אשפה. הכל בכפוף לאישור אגף התברואה.

ה. כיבוי אש:

בפרויקט מתוכננת רחבת היערכות לרכב כיבוי אש, בצידו הצפון-מערבי של הבניין ברחוב דניאל פריש. אשר תשולב בתחום זיקת ההנאה והמדרכה. הרחבה תמוקם על הכביש ולא תפגע באפשרות לטעת עצים.

ו. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם.

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

1. השטחים הפתוחים בתכנית כוללים:
 - כיכר בקרן הרחובות דובנוב ודניאל פריש וכן שטחי המדרכות בתחום המגרש ברחובות אלו, המוגדרים כשטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור. רוחב זיקת ההנאה לצד רחוב דובנוב: **כ-9 מ'** מקו המגרש לכיוון המבנה. רוחב זיקת ההנאה לצד רחוב דניאל פריש: **כ-4.9 מ'** מקו המגרש לכיוון המבנה.
 - בשטח הכיכר והרצועה המפותחת לאורך רחוב דובנוב יתוכננו אזורי שהייה וישיבה. הצמחיה תהיה מקומית, רב שנתית ים-תיכונית ותתאים לתנאי אור וצל הקיימים. מיקום שבכות אורור באופן שלא יהווה מפגע למגרשים הסמוכים. איורור החניון יהיה בכפוף לתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
2. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים בדפנותיו הגובלות ברחוב דניאל פריש מצפון ודובנוב ממזרח
3. שיעור חומרי הגמר בגוון בהיר בפיתוח לא ייפחת מ-50%.
4. ניהול מי הנגר במגרש הינו כזה המאפשר השהיית מי הנגר והחדרתם בתוך גבולות המגרש בהתאם לדרישות העיריה.
5. השטחים הפתוחים בגבולות המגרש יפותחו ע"פ פרטי עת"א ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. תנאי לתעודת איכלוס: הקמת השטחים הפתוחים בתחום התוכנית אשר יתוחזקו ע"י הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או באמצעות חברת אחזקה וחברת ניהול בתאום עם אגף שפ"ע ואגף הנכסים לנושא אחזקתם. ע"פ הנחיית אגף שפ"ע ואגף הנכסים - רצועת זיקת ההנאה הצפונית (הגובלת ברחוב דניאל פריש) תתוחזק על ידי העירייה
7. נטיעות ובתי גידול - בבתי גידול מעל מרתפים יובטח עומק של 1.5 מ' לנטיעת עצים ונפח בית הגידול לא יפחת מ- 24 קוב לעץ. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בקוטר 4" מינימום והתפצלות ראשונה מעל 2.5 מ' ביום השתילה. סוג העץ יהיה בעל עלווה צפופה ונשיר מותנה. והריצוף ייושם מעל רצפה כפולה על עמודונים או תשתית אחרת שתאפר הן את בית הגידול ומניעה של שקיעת ריצוף בתחום בית הגידול.

עצי הרחוב ישתלו בתעלת שתילה רציפה כדוגמת TREE TUBE CUSIOL או TREE PARKER.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור תובטח הגנה מתאימה מבעוד מועד – בטרם התחילו העבודות באתר, ע"פ הנחיות ומפרט שיעביר אגרונום הפרוייקט. עמ"נ לאפשר את שימורם ע"פ חוק.
8. לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה :

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

- א. **דו"ח רוחות** – נעשה חיזוי שדה הרוח בתוכנית המוצעת. מתוצאות הבדיקות עולה כי במפלס הולכי הרגל כל האזורים יעמדו בקריטריונים לנוחות ולבטיחות ולא נדרשים אמצעים למיתון רוחות.
- ב. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** - עמידה בדרישות ההצללה של עיריית תל אביב תתאפשר באמצעות נטיעת עצים רחבי צל והתקנת אמצעי הצללה ניידים באזורי שהייה ועניין במרחב הציבורי בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- ג. **יעילות אנרגטית** -

המבנה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

פאנלים פוטו-וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת יותקנו בגג בהתאם לממצאי סקר האנרגיה ובכפוף לאישור אדריכל העיר.

ה. ניהול מי נגר –

- א. התכנית תכלול פתרון להשעיית מי נגר בתחומה בהתאם לדרישות משרד אדריכל העיר.
- ב. התוכנית מותירה 15% משטח המגרש פנוי לחלחול.
- ג. התכנית תכלול פתרונות חלחול והחדרה בהתאם למוצע בחוות הדעת ההידרולוגית המצורפת לתכנית ובכפוף לאישור משרד אדריכל העיר.

ד.

- ו. **חסכון במים** - תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים ממבני המשרדים והעברתם להשקיית הגינון ו/או לשימושים אחרים שיאושרו. יותקנו קבועות שרברבות חסכוניות ע"פ דרישות תקן הבנייה הירוקה ת"י 5281.

ז. **דו"ח תרמי עקרוני** - פרטים תרמיים עקרוניים בהתאמה לתקן הבידוד ת"י 1045 **מוצגים בנספח הקיימות המצורף לתכנית.**

ח. **ריצופים** - לצורך מיתון תופעת "אי החום ההעירוני", למעלה מ-50% משטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

5. גמישות - שינויים לא מהותיים ביחס לתכנית העיצוב יהיו בכפוף לאישור מהנדס העיר.

6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור ככל שישנם בתחום המגרש.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

7. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשיעור רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

ח"ד אדריכל העיר והצוות:

ממליצים לאשר את התכנון המוצע הכולל שינוי הבינוי מנספח הבינוי של התכנית הראשית בכפוף להשלמת התנאים הבאים:

1. אישור סופי של היחידה לבניה בת קיימא.
2. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם להקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת ההנאה. השטחים בזיקת הנאה יהיו עבור מעבר ושהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
3. תאום פתרון תברואה התואם לנפחי הבניה המבוקשים תוך המנעות מהכנסת משאית לפינוי אשפה למגרש, והכל באישור ובתאום עם אגף התבואה. הנושא יתואם סופית כתנאי לאישור התכנית.
4. אישור נספח תנועה ע"י משרד התחבורה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
5. הסדרת פירי מינדוף עבור בתי אוכל.
6. לא יותרו משרדים בקומת הקרקע בכפוף לאישור שטחי מסחר בהליך של שימוש חורג לעת הוצאת היתר בניה.
7. הטמעת התכנון העתידי לרחוב דניאל פריש ככל שיקודם.

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנון המוצע הכולל שינוי הבינוי מנספח הבינוי של התכנית הראשית בכפוף להשלמת התנאים הבאים :

8. אישור סופי של היחידה לבניה בת קיימא.
9. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם להקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת ההנאה. השטחים בזיקת הנאה יהיו עבור מעבר ושהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
10. תאום פתרון תברואה התואם לנפחי הבניה המבוקשים תוך המנעות מהכנסת משאית לפינוי אשפה למגרש, והכל באישור ובתאום עם אגף התבואה. הנושא יתואם סופית כתנאי לאישור התכנית.
11. אישור נספח תנועה ע"י משרד התחבורה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
12. הסדרת פירי מינדוף עבור בתי אוכל.
13. לא יותרו משרדים בקומת הקרקע בכפוף לאישור שטחי מסחר בהליך של שימוש חורג לעת הוצאת היתר בניה.
14. הטמעת התכנון העתידי לרחוב דניאל פריש ככל שיקודם.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:
מגרש מוסר נחלת בנימין 9



מגרש מקבל הגר"א 16



מיקום:

מגרש מוסר נחלת בנימין 9 : גוש 6918, חלקה 76
מגרש מקבל הגר"א 16 : גוש 6894, חלקה 30

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	76	
6894	מוסדר	חלק	30	

שטח התכנית:

מבנה לשימור נחלת בנימין 9 : 548 מ"ר.
הגר"א 16 : 458 מ"ר.

מתכנן: ש.י. יסקי אדריכלים בע"מ

יזם: עתידים איילת השחר בע"מ

בעלות:

נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

בעלים פרטיים:

החברה לניהול קופות גמל בשם:

אור אלי ליאור אסתר חדד אטלן

דוד גסטון אטלן

רחל סבן חדד

שמעון מאיר סבן

בעלים של זכויות לניוד: עו"ד ניר בראונשטיין בשם הבעלים לפי הסכם מתאריך 11.05.2014 מול הבעלים הפרטיים.

הגר"א 16 מגרש מקבל

עתידים איילת השחר בע"מ

מצב השטח בפועל:

נחלת בנימין 9 : מבנה לשימור אקלקטי בהגבלות מחמירות בן שלוש קומות

הגר"א 16 :

נמצא כרגע בעבודות ביצוע בהתאם להיתר מס 20-0284, לבניית מלון בן 4 קומות כולל קומת גלריה וקומה וחצי בהקלה, שה"כ 5 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף. עבור 30 חדרים. בהיתר אושרו 85.899 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ו-11.254 מ"ר שירות. מתחת לקרקע אושרו 853.08 מ"ר שירות. עבודות הבניה החלו בתאריך 01.12.2020 ונכון לתאריך 05/07/סיימו יציקת רצפה קומה 1-.

מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ בפועל במבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

עידוד מלונאות ומסחר והגדלת מצאי חדרי המלון בעיר תל אביב - יפו

מצב תכנוני קיים:

נחלת בנימין 9 :

תכניות תקפות: 1200, 2650 ב', 44, 4490

4686 – תכנית לניוד לסולריום הרחוב דיזנגוף 50, לקראת מתן תוקף ובסטטוס דיון בוועדת ערר
יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד
שטח המגרש: 548 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
 סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 413.88 מ"ר מיתרת
 השטחים, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 14.11.19, לשווי קרקע 27,000 ש"ח. לפי
 הפירוט הבא:

- בתכנית תא/מק/ 4490 הועברו 734.15 מ"ר ע"פ תחשיב מתאריך 16.2.16 לשווי 17,500 ש"ח למ"ר.
- בתכנית תא/מק/ 4686 המופקדת ונמצאת בימים אלה בדיון בוועדת ערר יועברו 27.68 מ"ר. יתרת זכויות להעברה לאחר הפחתה- 386.2 מ"ר.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור
 בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 413.88 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר.
 היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע
 למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 2/10/19 ועפ"י
 הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 10/11/19, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.
 1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 3.55 מ"ר בייעוד מלונאות במגרש המקבל.

בתוכנית זו מבוקש למחוק 104.58 מ"ר בלבד מיתרת השטחים.

הגר"א 16:

תכניות תקפות: F, 1043א', 44, 219
יעוד קיים: אזור תעסוקה
שטח המגרש: 458 מ"ר
זכויות בניה: לפי היתר מס': 187.5% : 858.75 מ"ר עיקרי 300.56 מ"ר שירות + 50.38 מ"ר עבור
 הקלות כמותיות (5% מעלית + 6% שיפור תכנון)
גובה:
 בן 4 קומות כולל קומת גלריה וקומה וחצי בהקלה, סה"כ 5 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף.
 עבור 30 חדרים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

הבטחת ביצוע השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 9, על ידי קביעת הדרכים
 להעברת הזכויות למגרש מקבל ב הגר"א 16 ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות
 השימור במבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 9.

עידוד מלונאות ומסחר, הקמת מלון בן 77 חדרי אירוח והגדלת מצאי חדרי המלון בשכונת נווה שאנן בפרט
 ודרום תל אביב בכלל. המלון הינו ממוצב כמלון עירוני עממי הפונה למנעד רחב של קהלים ומעניק חוויה
 אורבנית אמיתית המאגדת בתוכה את הסביבה המיידית. המלון מתוכנן כמלון בדרגת תירות עממית
 בבנייה חדשה בציר הרכבת, ומהווה סנונית לפיתוח בדרום העיר.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 9 למגרש המקבל ברחוב הגר"א 16.
 - 1.1 מחיקת 104.58 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 9.
 - 1.2 תוספת 371.27 מ"ר עיקרי במגרש מקבל עבור מלונאות. בהתאם לסעיף 1.1 בנספח ה' לתוכנית השימור.
 - 1.3 תוספת 57.73 מ"ר שרות במגרש מקבל בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' לתוכנית השימור.
2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 9 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
3. תוספת זכויות בהיקף של 458 מ"ר מכוח תכנית תא/5000.
4. תוספת 4 קומות מתכנית תא/5000 מעבר ל-4 קומות הקיימות בהיתר סה"כ 8.5 קומות.
5. קביעת שימוש מלונאי ומסחרי לצמיתות
6. שינוי קווי בניין צידיים בשיעור של 10% מ-3 מ' ל-2.7 מ'.
7. חניה- פטור מתקן חניה קיים והתאמה לתקן חניה ארצי למלונאות.
8. הגדלת מצאי יחידות מלונאיות עד כ-80 חדרים.
9. קביעת חובת חזית רחוב מסחרית פעילה לכיוון רחובות בני ברק והגר"א.
10. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל 3 מ' לכיוון רחוב הגר"א, 2 מ' לכיוון רחוב בני ברק

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
<u>הגר"א 16</u>	<u>נחלת בנימין 9</u>	<u>הגר"א 16</u>	<u>נחלת בנימין 9</u>		
895.69 מ"ר עיקרי + 257.27 מ"ר שירות + תוספת של 371.27 מ"ר עיקרי + תוספת של 57.73 מ"ר שטחי שירות* + 449.05 מ"ר מתוקף תא/5000	הפחתה של 371.27 מ"ר עיקרי.	עיקרי 187.5% = 858.75 מ"ר שירות 300.56 מ"ר הקלות 11% (שיפור תכנון ותוספת 2 קומות) = 50.38 סה"כ שטח עיקרי 909.13 מ"ר	לפי הקיים + 745.67 413.88 זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך <u>14/11/19</u>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
2,060.01 סה"כ מ"ר		תת קרקעי 853 מ"ר			
תת קרקעי					

853 מ"ר (מתוכם 170 מ"ר עיקרי)					
77 חדרים מלונאיים	ללא שינוי	30 חדרים מלונאיים	כקיים		מספר יחידות מלונאיות
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת
הקיים בהיתר + 4.5 קומות סה"כ 8.5 קומות לפי תכנית 5000/תא	ללא שינוי	4 קומות כולל גלריה הקלה לקומה וחצי סה"כ 4.5 קומות	כקיים	קומות	גובה
קדמי בני ברק 2 מ' קדמי הגר"א 3 מ' צד דרום מערב 2.7 מ' צד צפון מערב 2.7 מ'	ללא שינוי	קדמי בני ברק 2 מ' קדמי הגר"א 3 מ' צד דרום מערב 3 מ' צד צפון מערב 3 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
פטור מתקן חניה	ללא שינוי	8	כקיים		חניה

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

חוו"ד מחלקה אסטרטגית מתאריך 31.05.21:

לנושא תועלות ציבוריות – תוספת הזכויות מותנת בניוד משימור ולפיכך לא נדרשת עוד תועלת ציבורית. לאור היקף הזכויות המצומצם יחסית המתווסף מתוקף תכנית המתאר התכנית לא תידרש בהקצאות לצורכי ציבור.

התאמה לתוכנית מתאר:

מוסד ציבורי/ כיכר עירונית: התכנית אינה כוללת שימוש מוסד עירוני ציבורי חדש ו/או כיכר עירונית בתחום רדיוס 500 מ' כנדרש לפי סעי' 1.4.5 בתכנית תא/5000 שכן מדובר בתכנית נקודתית על מגרש בשטח 458 מ"ר ובו מתבצעות עבודות לפי היתר בניה קיים למלונאות ולכן אין אפשרות לשילוב השימושים הנ"ל בגבולות המגרש. כמו כן קיימות כיכרות ומוסדות ציבור ברדיוס 500 מ' כמפורט בקרבת המגרש קיימת כיכר/גינה פעילה גינת לוינסקי, כיכר עירונית במתחם קמפוס נווה שאנן ומבנה ציבור וגינה נוספת בפינת הרחובות סולומון והגליל.

איכות סביבה לפי סעיף 4.4.2 התוכנית אינה בעלת השפעה סביבתית. כמו כן הוגשה חוו"ד סביבתית בהתאם להנחיות איכות הסביבה הכוללת בחינת סקר קרקע וגז קרקע מתאריך וכי שולבו תנאים לפי דרישת איכות הסביבה זה בתקנון. ראו פירוט מטה בחוו"ד איכות סביבה
סעיף מלונאות 3.ג.3.1 - התוכנית כוללת תוספת 43 חדרי מלון בדרגת תיירות עממית ובגדלים שונים באופן שמגוון את סוגי בתי המלון הקיימים והמתוכננים באיזור נווה שאנן ורחוב הרכבת.

תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור משרד התיירות לעמידה בתקניי הפייזים והתפעולים ולפיתוח האתר בדגש על קומת הקרקע, כולל

1. התיחסות להסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב לרבות רכב תפעולי.
 2. שיפוץ המבנה הקיים
 3. הנחיות לאיכות סביבה לרבות המערכות הטכניות.
 4. רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין אשר תבטיח כי היחידות המלונאיות והשטחים הציבוריים יהיו בבעלות אחודה,
 5. הנחיות להבטחת השימוש המלונאי בלבד.
- בניה ירוקה לפי סעי' 4.4.3 התוכנית כוללת הוראות לעמידה בתקן בניה ירוקה כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

חו"ד אדריכל העיר מתאריך 20.01.21

התוכנית עברה תיאום מפורט ותכלול נספח בינוי מפורט. חזיתות מסחריות יהיו פתוחות לקומת קרקע. ידרש שטח חלחול בהיקף שלא יפחת מ 15% משטח המגרש.

חו"ד איכות סביבה מתאריך 12.2020

במסגרת היתר בניה הקיים למלון בוצע סקר קרקע וגז קרקע ואין דרישות נוספות לאתר הגר"א 16. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל גג עליון. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

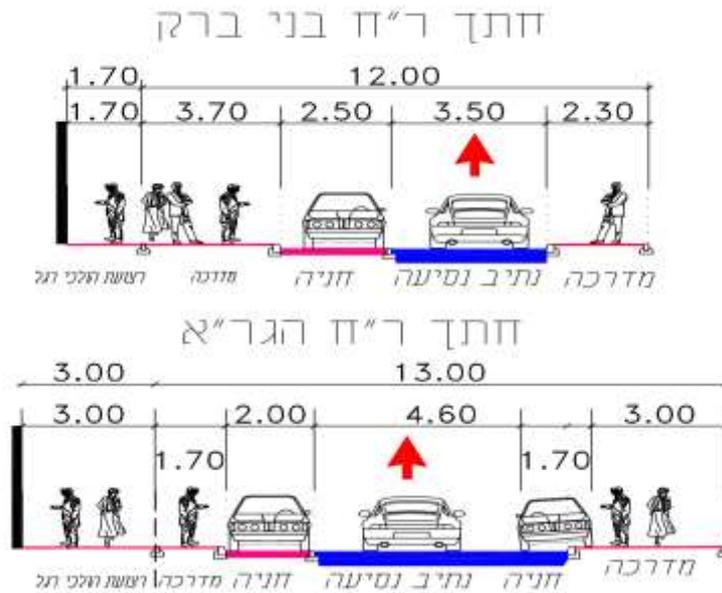
- התוספו תנאים להיתר בניה בתקנון : כגון הגשת חו"ד סביבתית לנושאי אקוסטיקה, איכות אויר, קרינה, זיהום קרקע, מניעת מטרדים בעת העבודות, אישור מחלקת תברואה לתכנון חדרי אוכל ואשפה, חו"ד הידרולוגית ופתרונות לניהול מי נגר, חו"ד אקוסטית לעין הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש, סימולצית שטף מגנטי ממתקני חשמל ואישור ממונה קרינה על השנאים.
- התוספו תנאים להיתר אכלוס בתקנון : אישור יועץ אקוסטי על הביצוע בהתאם לחו"ד, אישור ביצוע מיגון קרינה, היתר רעלים/ פטור לבריכת שחיה מאושר ע"י ממונה איכות סביבה, ללא השמעת מוזיקה, הפעלת מערכות הגברה, תחת כיפת השמים או שטח פתוח/ על הגג
- תנאי להפקדת התוכנית- עמידה בתקן בניה ירוקה

חו"ד תנועה מתאריך 20.7.21 התוכנית ביחס של שינוי לתכנית ת/א/ח. התוכנית כוללת חו"ד תנועתית בהתאם לתכנית המתאר ת/א/5000 (סעיף 3.8.1).

בהיתר אושרו 6 מקומות+ 2 חניות לבעלי מוגבלויות באמצעות מתקני חניה, סה"כ 8 מקומות חניה במרתף- 2. במסגרת התוכנית מבוטלות החניות והמרתף- 2 ישמש לשטחים נלווים למלונאות. **תקן החניה למלונאות יהיה 0. התקנון עודכן בהתאם להערות.**

תיאור כללי: מטרת הפרוייקט הינה הקמת מלון עירוני LOW COST ברמה של שלושה כוכבים בשכונת נווה שאנן המיועד לשהיית קבוצות ואנשי עסקים מחו"ל. הפרוייקט ממוקם בצומת הרחובות הגר"א/בני ברק, על מגרש בשטח של כ- 460 מ"ר. הבניין הקיים היום הינו בן 4

קומות המשמש לתעסוקה, מתוכננת תוספת של 3 קומות נוספות וקומת גג והפיכת השימוש למלונאות. רחוב הגר"א הינו רחוב מקומי ברוחב 13 מ' חד סיטרי לכיוון צפון מערב, כולל שתי מדרכות משני הצדדים ונתיב חניה בצידו הדרומי. (ראה חתך לרוחב בתרשים מס' 1). רחוב בני ברק הינו רחוב מקומי גם ברוחב 12 מ' חד סיטרי לכיוון דרום מערב, הכולל מדרכות משני הצדדים ונתיב חניה. (ראה חתך לרוחב בתרשים מס' 1) צומת הרחובות בני ברק והגר"א הינו צומת + (ארבע זרועות) לא מרומזר.



הולכי רגל בסביבת הפרוייקט

המדרכה ברחוב הגר"א הצמודה לפרוייקט הינה ברוחב 1.7 מ' והנגדית ברוחב 3.0 מטר. ברחוב בני ברק המדרכה הצמודה לפרוייקט ברוחב 3.7 מ' והנגדית ברוחב 2.3 מ'. במסגרת התב"ע הוקצה שטח נוסף כרצועה להולכי הרגל שמרחיב את אזור ההליכה בצד רחוב הגר"א לכ- 4.7 מ' (הרחבה של 3.0 מ') ובצד רחוב בני ברק לכ- 5.4 מ' (הרחבה של 1.7 מ') בתרשים מס' 2 ניתן לראות את הרחבת רצועת הולכי הרגל (מסומנת בקווקו אדום).

תרשים מס' 2 – רצועת הולכי הרגל באזור הפרוייקט



שבילי אופניים

לאורך רחוב הגר"א ובני ברק לא מתוכננים שבילי אופניים, שביל האופניים הקרוב ביותר קיים במרחק של כ- 80 מ' צפונה לאורך רחוב הרכבת, השביל הוא שביל דו סיטרי ברוחב של כ- 2.5 מ'. ברחוב סולומון כ- 150 מ' מערבית לפרוייקט קיים שביל אופניים דו סיטרי ברוחב 2.5 מ'

תחבורה ציבורית

הפרוייקט ממוקם במרכז העיר באזור עתיר תחבורה ציבורית. להלן תיאור אמצעי התחבורה הציבורית בקרבת הפרוייקט :

- דרומית לפרוייקט עובק הקו הירוק של הרכבת הקלה מרחק ההליכה מהפרוייקט עד התחנה ברחוב הר ציון הינו כ- 450 מ'.
- במרחק של 400 מ' דרומית לפרוייקט עובר גם הקו הסגול של הרכבת הקלב ברחוב לוינסקי מרחק ההליכה מהפרוייקט עד התחנה ברחוב לוינסקי הינו כ- 450 מ'.
- מערבית לפרוייקט עובר נת"צ במרחק של כ- 170 מ' ברחוב סולומון.
- הפרוייקט ממוקם בקרבה לתחנה המרכזית, הנמצאת במרחק הליכה (לכיוון דרום) של כ- 500 מ'

כמון כן תוכנן מפרץ עצירה לאוטובוס כפי הנדרש בתקן החניה בחזית המלון על רחוב בני ברק לצורך העלאה והורדת מבקרים. המפרץ ישמש גם עבור פריקה וטעינה, שכן אין חניה תת קרקעית.

רחבת כיבוי אש: רחבת כיבוי האש תמוקם באזור הצומת בחפיפה עם חניית האוטובוס המיועדת להעלאה והורדת אורחים לבית מלון.

סיכום: לאור האמור לעיל, השפעת ביטול החניה וקביעת תקן חניה 0 לרכב פרטי על הנגישות לפרויקט אינה משמעותית, אף יתכן כי הדבר יגרום להפחתת הנסיעות של הרכב הפרטי בסביבת המלון.

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
- ג. עמידה בתקן הישראלי המינימאלי לבניה ירוקה.

2. תנאים למתן תוקף לתוכנית

מגרש המקבל- הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשבעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה במגרש המקבל

אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לענין קיום הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בהתאם להוראות תוכנית השימור.

4. רישום הערה

רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

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

לי"ר	לי"ר	נספח אחורי ומתחמו	קביעת הוראות למתחמו הכתון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבני: - מתחם חומי - מתחם תחזוקות עירונית - אזורי העמקה - מרקם בניו לאימור - הוראות לציוד רחובות
+	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	לפי תשריט אחורי חיוויי מוטון באזור מעורב לתעסוקה (למגורים) (3.4.1)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	מקבץ שימושים ראשי - קוטנת קרקע - חזית מסחרית - (סעיף 3.4.1(א)(2)) (3.4.3)	לפי תשריט אחורי היעוד אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (3.4.1) לפי סעיף 3.4.1 (א): מקבץ שימושים ראשיים: מגורים, מסחר 1, תעסוקה 1. קוטנת הקרקע ותורו רק השימושים המתוארים בחזית מסחרית לפי סעיף 3.4.3	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (מרוט מקבצי השימושים, סעיף 1.6)
+	מקבץ שימושים כלליים - מלונאות (3.1.1(ו)) - 3.7.1 - תוראות למלונאות	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (מרוט מקבצי השימושים, סעיף 1.6)
+	מגזע רחיק 4.5 מגזע רחיק 4.5	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שטחי בנייה + 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.
+	מגזע רחיק 4.5	סעיף כללי לכל זיהוי האזורים	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוט התרחישים למתחם היעוד וראות לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	מגזע רחיק 4.5	לפי סעיף 3.1.3	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	מגזע רחיק 9 קוטנת וכולל קוטנת (הג)	מספר קומות מירבי: בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובסוף לסעיף (א)4.2.2 ולפי סעיף 4.2.6 (ח) בהיקף שקבוע בסעיף 3.7.3 עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות ברבי בנייה וקדחתיות חריגת לבני בתה' ורעליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2.1 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית כון עזרי בניין לקווי חנוכה, נסיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>4.2.1 הוראות כלליות למו</p>	<p>+ מסמכי התוכנית כוללים נספח בטיח מחויב</p>
<p>קביעת לבריכו ציבורי – סעיף 4.1.1 הרעמה תחליט להפקיד תכנית הכללת תוספת שטחי בניה... או הגדרת שטחי בניה מיועד שאיש למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאת ולא פותחו על שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: (לוגומא, אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>מחוקקת התקנות לבריכו ציבורי חייבת ייקבע על ידי התורה בספח לכדיקה תכנית מסמכים... מסמכים בטיחים 4.1.1 (ב)-(ה)</p>	<p>+ לפי ח"י"י מחלקת אסטרטגית מיום 31.5.21 תוספת תוכניות מותנת בנייה משימרי ולסיכך לא נדרשת עוד תועלת עירונית. לאור חוקף תכנית המנוצגת יחסית המתושה מתוקף תכנית המתאר התכנית לוג תודיש בתקנות לבריכו ציבורי.</p>
<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אורחים המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב עירוני' (שטח פתוח מסורטוליני, ים, מרק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח מנה מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מסורטוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מברית מחירה קיימי מעל דרך מברית מחירה, בית עלמי, אזור למורט)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, במסמך העיצוב העירוני ו/או במסמך התכנון. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעדים הרלבנטיים בתוכנית מאושרת</p>	<p>כדיית 500 מי מן התכנית קיימים סימולים של מסד עירוני עירוני חיש + כיכר עירונית (מי) 1.4.5</p>	<p>לפי סעיף 1.6.5 התוכנית אינה מתייחסת לצורך בתכנון כיכר עירונית או מסד עירוני חיש, שכן עיצובי חיש, שכן מזכיר על תכנית לתוספת למוט למסונאות על מרחש קסן כך שאין אפשרות לכלול סימולים בתוכנית התכנית, ובמסמך בטיחת התכנון קיימות תוכניות הכוללות כיכר עירונית ומסד עירוני ביעים כיכר השמורון או תוכנית תא/277 בה מתוכנית כיכר עירונית</p>
<p>הוראות לגרביכי החברה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשימושים חבאים: (3.8.7) תנן תניה</p>	<p>נסמך תחבורה תנן תניה לשי עיף 3.5.7</p>	<p>מטע תנן תניה 0</p>	<p></p>
<p>אימות סביבה – סעיף 4.4 בניה ירוקה (4.4.3)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הנחיות לבניית ירוקה לפי סעיף 4.6.3 4.4.5 בוע סקר קרקע ונו במסגרת חילופי הקיים ואשרי עיי יתץ איכות סביבה מתאריך 12.20.21</p>	<p>+ לפי סעיף 4.6.4</p>
<p>תשתיות – סעיף 6.6 מיקו תשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: (6.6.4)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p></p>	<p>+ לפי סעיף 4.6.4</p>

שימוש בתוכנית המפורטת		סעיף	מהות הסעיף
+	שיעור מס (א) (1)	המסע או שירות מסוים המיועד למכירת מוצר	
+	שיעור מס (א) (2)	שירותי הדואר בדבר ביטוי או עמוב אודיוביליים	
+	שיעור מס (א) (3)	קביעת ויקות הנאה	
+	שיעור מס (א) (4)	מסע או שירות מסוים המיועד למכירת מוצר	

הצהרה והחתימות			
בדקתי את סוגיית המסכות של החכיות לטוב, ומצאתי כי החכיות היא כמסכות ועדה מקומית/מחוזית, (מסוק את הסיווג) כמסוק בסעיף (ג) במסמך זה.			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדו	025332753		27.7.21
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברום און, ע"ד	2434976-9		27.7.2021

הערות:
 בב' אילנה סלמי - ראש ע"פ (מחשב מוכיחה ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

19\115\2021

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

ממליצים להפקיד את התכנית לדיון בוועדה המקומית בתנאים הבאים :

1. תנאים להפקדת התכנית : חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
2. תנאים למתן תוקף לתוכנית : בהתייחס למגרש המקבל- הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
3. עדכון שומה ותחשיב עבור מגרש מוסר נחלת בנימין 9 ותיקון מסמכי התוכנית בהתאם.
4. תיאום הערות התוכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

5. תנאים להפקדת התכנית : חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
6. תנאים למתן תוקף לתוכנית : בהתייחס למגרש המקבל- הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
7. עדכון שומה ותחשיב עבור מגרש מוסר נחלת בנימין 9 ותיקון מסמכי התוכנית בהתאם.
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה	04/08/2021
דיון בהפקדה	7 - - '21-0018

כללי: התכנית המוצעת מהווה עדכון לתכנית מאושרת תא/3540 (מתן תוקף 03/2012). מטרת העדכון הינה מימוש פוטנציאל האזור והפיכתו למוקד עירוני אינטנסיבי, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה

מיקום: תאי השטח מצפון ומדרום לרחוב יצחק שדה, מערבית לרח' יגאל אלון ומזרחית לאיילון.



תחום התכנית

כתובת: יצחק שדה 43-45, אנילביץ 55-59.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק מהגוש	57	51, 53, 71, 92
7108	מוסדר	חלק מהגוש	40, 1	41, 39, 37, 33
7076	מוסדר	חלק מהגוש	30	3, 4, 31, 38
7107	מוסדר	חלק מהגוש	151-153	,149, 154, 155-157, 289-290

שטח התכנית: כ-35.5 דונם

מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה.

בעלות: עיריית ת"א, מוכר בחלקו בפרטיים.

התוכן	מס' החלטה
4301/מק/תא-507-0469478 - סינרמה דיון בהפקדה	04/08/2021 7 - 0018-21

מצב השטח בפועל: מגרש צפוני: חניון ציבורי. מגרש דרום-מזרחי: מבנה מסחרי (אייס), חניה על קרקעית. מגרש דרום מערבי: מתחם מכבי אש לשעבר ומתקנים של חברת החשמל.

מדיניות קיימת: על פי תכנית המתאר תא/5000.

א. אזור ייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני" (מתחם 903, מתחם 902: ר-92 יגאל אלון) וסימון "אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים".

ב. רח"ק – 12.8.

ג. גובה – מעל 40 קומות.

ד. מתח"מ עירוני על האיילון בגשר יצחק שדה.

ה. מהיר לעיר: ברחוב יצחק שדה בתחום התכנית ועד נתיבי איילון הוטמע התכנון של פרויקט "מהיר לעיר", כולל נתצ"ם, שבילי אופניים משני צידי הרחוב וטיפול בנושא הולכי הרגל ברחוב.

ו. מדיניות יגאל אלון: בנספח התנועה הוטמעו חתכי הרחוב כפי שהתקבלו ממתכנני הרחוב לפי המדיניות שנקבעה, וכן עודכנו תחנות אוטובוס, נתצ"ם ושבילי אופניים בהתאם לתכנית. (אושר בוועדה המקומית בתאריך 1.1.2020)

התכנית תואמת את מסמך המדיניות למעט הנקודות הבאות:

פרמטר	מדיניות יגאל אלון	מוצע בתכנית
גובה קולונדה/קרקע	עד 8 מ'	6 מ' בהתאם לתכנית המתאר.
כניסה לחניה מרחוב יגאל אלון	לא תתאפשר כניסת כלי רכב לחניונים מרחוב יגאל אלון	כניסה לחניון מגרש 101 תתבצע מיגאל אלון. נבחנו מספר חלופות למיקום הגישה למגרש זה. החלופה הנבחרת נקבעה מהטעמים הבאים:
		1. קרבה לצומת יגאל אלון/יצחק שדה.
		2. הצורך בהרחקת הכניסה מהכניסה הקיימת בפרויקט "טויוטה".
		3. רצון להפחית ככל הניתן את הפגיעה במרחב הציבורי ובמעבר מזרח-מערב בצפון המגרש.
		4. תצורת המגרש והרצון לחזק את דופן יצחק שדה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3540 – סינרמה - אנילביץ תל אביב, בשטחי האיילון חלה תא/1205. **יעוד קיים:** מגורים מסחר ותעסוקה, שפ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ **שטח התכנון:** כ-35.5 דונם.

זכויות בניה:

מגורים מסחר ותעסוקה:

שטחי בניה: 126,629 מ"ר ברוטו על קרקעי.

אחוזים: 784% (רח"ק 7.8).

קומות: 40 קומות.

שימושים: תעסוקה, משרדים, מסחר (20%), מגורים (25%).

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

שטחי בניה: 5,877 מ"ר ברוטו על קרקעי.

אחוזים: 281% (רח"ק 2.8).

קומות: 7 קומות.

שימושים: מוסדות ומבני ציבור, מסחר (עד 10%).

בינוי: שלושה מגדלים בגובה עד 40 קומות מעל מסד בגובה 5-6 קומות

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהפקדה	04/08/2021 7 - - '21-0018

תקן חנייה: תקן 1:50 למסחר, 1:125 למשרדים, סה"כ 662 מקומות חניה לשימושים הסחיריים, ובנוסף 105 מקומות חניה למגרש הציבורי. תקן חניה למגורים לא פורט, מסתמך על התקן הקיים בעת אישור התכנית (2012).

שימושים:

במגרשים הסחיריים: תעסוקה, משרים, מסחר, מגורים.

במגרשים הציבוריים:

- מוסדות ומבני ציבור בעלי תפקיד כלל עירוני כגון מוסדות קהילה ורווחה, חינוך, תרבות וספורט, דת, שירותים עירוניים ומנהל חירום עירוני, אולמות התכנסות וכיו"ש
- שימושים עיקריים נלווים כגון מזנון, בית קפה, מסעדה או חנות אחרת.
- מתקנים לוגיסטיים למרחב התכנון וסביבתו כגון מתקני חברת חשמל או מתקני מיחזור אשפה – בתת הקרקע בלבד.
- שטח ציבורי פתוח

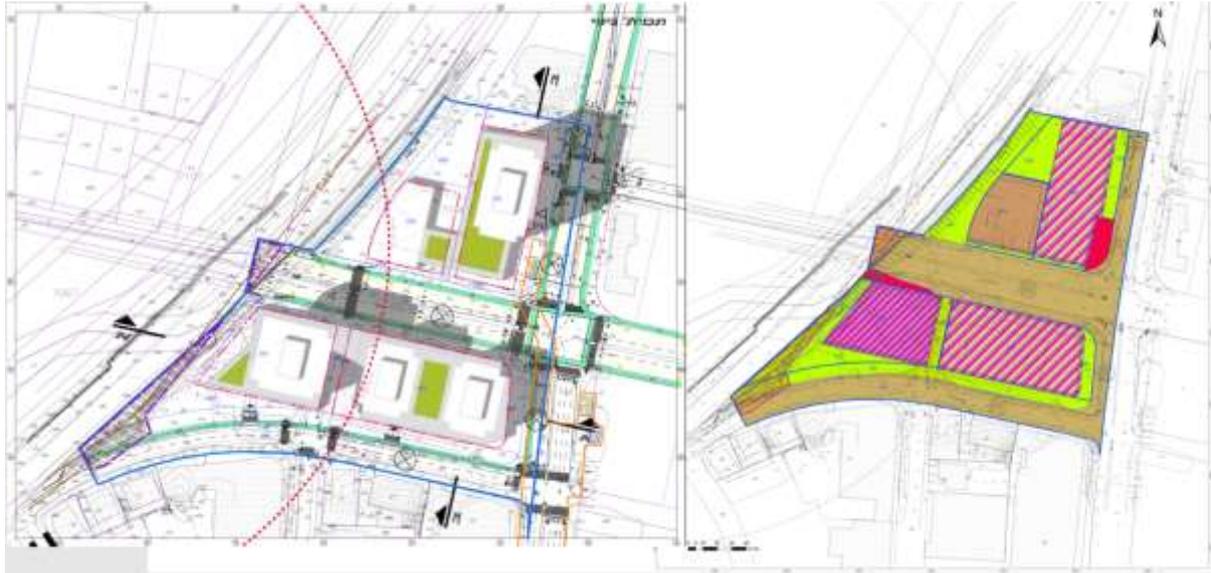


תא/3540 – תשריט ונספח בינוי

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית הינה יצירת מוקד מע"ר פעיל, אינטנסיבי ומעורב שימושים אשר ינצל את פוטנציאל הנגישות הייחודי במפגש הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה. זאת באמצעות פיתוח מוטה תחבורה ציבורית המסתמך על מגוון אמצעי התחבורה הזמינים כעת או בעתיד: תחנת רק"ל הקו האדום, פרויקט "מהיר לעיר", רכבת כבדה וקו המטרו המתוכנן M1. ריבוי תשתיות אלה בסביבת התכנית צפוי להביא להגדלת שיעור השימוש באמצעי התחבורה.

יתרונה של התכנית טמון במיקומה משני עברי רחוב יצחק שדה, עובדה המאפשרת יצירת דופן עירונית מתואמת ורציפה, המאפשרת את המשכיות הרקמה העירונית מערבה ככל הניתן, לקראת חציית גשר יצחק שדה. בנוסף, סמיכות התכנית למע"ר בצרון מאפשרת לבצע פעולה דומה גם מעברו השני של רחוב יגאל אלון, בהתאם למדיניות שאושרה עבור מקטע זה.



תא/מק/4301 – תשריט מצב מוצע ונספח בינוי

תיאור מטרות התכנון:

שיפור התכנון הקיים במרחב התכנון, בדגש על הנושאים הבאים:

- א. העצמת זכויות הבניה וקביעת שימושים מעורבים ומגוונים בהתאם למיקום הייחודי של מרחב התכנון ומידת נגישותו הגבוהה, על פי תכנית המתאר העירונית תא/5000.
- ב. שיפור המרחב הציבורי ויצירת מארג רחובות, שדרות ומעברים רציף המאפשר רמת שירות גבוהה ומרחב ציבורי איכותי עבור הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית.
- ג. התאמת התכנון לקירוי האיילון המתוכנן.
- ד. תיאום התכנון לתכניות המקודמות במרחב, לרבות תכנית המטרו, תכנית האב ליגאל אלון, מהיר לעיר.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

שיפור וטיפוח המרחב הציבורי:

- שיפור המרחב הציבורי תוך יצירת המשכיות ורציפות של רחובות שדרות ומעברים דרך תחום התכנית ולקראת חציית גשר יצחק שדה באופן המאפשר רמת שירות גבוהה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולמשתמשי תחבורה ציבורית.
- יצירת רחבה עירונית פעילה במפגש הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה ואפשרות לשילוב כניסה לתחנת המטרו העתידית.
- פיתוח הדופן הצפונית של רח' אנילביץ כשדרה ירוקה, שתקשר בעתיד בין פארק קירוי האיילון לבין גינת עמינדב.
- קביעת כל השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הסחירים עד לחזיתות המבנים, בכל הכיוונים, כזיקת הנאה לציבור, למעבר ושהייה.
- התכנית שומרת על גודלם ואיכותם של מגרשים בייעוד שצ"פ. בנוסף, התכנית קובעת שטחי שפ"פ בסך 4.53 ד', שהם תוספת של 2.45 ד' ביחס למאושר. שטחים אלו משלימים את שטחי השצ"פ והמשכיים להם וכן יוגדרו בזיקת הנאה למעבר ושהייה בכל שעות היממה וימות השנה

הבטחת מענה לצרכי ציבור

- הגדלת שטח, עדכון ייעוד, ושינוי תצורה של מגרש ציבורי בתחום התכנית:
 - מצב מאושר בתכנית התקפה: מגרש משולב בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" בשטח של 2.09 ד'.
 - מצב מוצע: מגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של 2.37 ד'.
- בשונה מהתכנית התקפה הקובעת מגרש משולב (שצ"פ/שב"צ), התכנית קובעת מגרש בייעוד בלעדי עבור מבני ומוסדות ציבור בתוספת שילוב שטחים ציבוריים בנויים לצרכי ציבור במגרשים הסחירים בהיקף של 4,500 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהפקדה	04/08/2021 7 - - '21-0018

- במסגרת המענה לצרכי ציבור, נדרשת הפקדתה של תכנית הכוללת שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 דונם באזור בו קיים מחסור בקרקע לשטח ציבורי פתוח, כתנאי להיתר. תנאי זה קבוע בתכנית התקפה (תא/3540 מתן תוקף 7.11.11) ומאומץ כתנאי לפתיחת בקשה להיתר בתכנית החדשה/המוצעת.

התאמה לקירוי האיילון

- התכנית תואמה עם צוות תכנון קירוי האיילון, לרבות היבטי שימושים, בינוי ופיתוח, היבטים הנדסיים וכו'.
- הבטחת מרחב ציבורי פתוח לאורך האיילון כממשק עתידי לפארק הקירוי המתוכנן.

פתרונות תנועה ותחבורה

- התכנית קובעת שינויים ושיפורים במערך הכניסות לחניות בתחומה אל מול התכנית המאושרת, כתוצאה מבדיקה תכנונית מוקדמת:
 - כניסה לחלקו הצפוני של מרחב התכנון מרחוב יגאל אלון מול רחוב עמינדב תוך ניצול צומת מרומזר קיים לקבלת בקרה על הכניסות והיציאות.
 - לחלקו הדרומי של מרחב התכנון נבחנה היתכנות המאפשרת כניסה נפרדת לכל מגרש מרחוב אנילביץ'. במקביל, התכנית קובעת כי המגרש הראשון שימומש יכלול רמפה אשר תשרת את שני המגרשים וזאת באמצעות חיבור החניונים בקומות התחתונות.

שילוב שימושים כלל עירוניים וייחודיים

- התכנית קובעת כי הועדה המקומית תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה והחלטתה, להמיר שטחים עיקריים במרתפים לטובת שימושי אנרגיה, לוגיסטיקה ומחזור, עירוניים או פרטיים. הליך זה ייעשה במסגרת תכנית עיצוב ובכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק.
- דיור בהישג יד ודיור עירוני מכליל, כמפורט בהמשך הדראפט.

תשתיות קיימות

- התכנית מאפשרת לתאגיד העירוני מי אביבים או לרשות המים העירונית לפעול לביצוע התשתיות הנדרשות במקביל לקידום פרויקט מהיר לעיר.
- התכנית מגדירה את תחום מגבלות הבניה סביב קו הביוב לאורך האיילון, וכוללת הוראות על שמירתו.

פירוט יעודים/שימושים:

1. משרדים, בכללם משרדי תעשייה עתירת ידע.
2. מלונאות.
3. מסחר ושירותי הסעדה.
4. שימושי ספורט כגון מכוני כושר, בריכות שחייה וכדומה.
5. מגורים, כולל דיור בהישג יד ודיור עירוני מכליל אשר יירשם על שם העירייה.
6. שימושים לצרכי ציבור: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותי חירום והצלה, שירותים ומשרדים עירוניים, שירותי מנהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית, וכן שימושי דיור הקבועים בסעיף 188 לחוק (מעונות חוסים וכו'), התואמים את תא/5000.
7. שימושים בעלי אופי ציבורי, כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל.
8. מתקנים טכניים והנדסיים עבור כלל השימושים במגרש.
9. בתת הקרקע בלבד יותרו השימושים הבאים:

א. לוגיסטיקה, אנרגיה ומחזור עירוניים או פרטיים. החלטה על שימושים אלו תהיה

בהתאם לשיקול דעת ולהחלטת הוועדה המקומית, במסגרת תכנית עיצוב ובכפוף לפרסום

על פי סעיף 149 לחוק.

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהפקדה	04/08/2021 7 - - '21-0018

- ב. חניה, אחסנה.
- ג. מוסכים למעט מוסכי צביעה, מסגריות, בתי דפוס ומלאכות למיניהן. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף להכנת התשתיות הנדרשות, לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב יפו.
- ד. שימושי בידור ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים וכדומה. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב יפו.
- ה. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות המשמשים לחנייה בתת-הקרקע, לשטח עיקרי בתת-הקרקע, לטובת השימושים הנזכרים בסעיף 9(א) לעיל בהתאם לתנאי הנזכרים.

זכויות בניה:

עקרונות לקביעת זכויות הבניה:

1. שטחי בניה על קרקעיים:
 - א. סך השטחים העל-קרקעיים – רח"ק מירבי על פי תכנית המתאר. סה"כ 206,100 מ"ר ברוטו על קרקעי במגרשים הסחירים.
 - ב. שטחים בנויים לצרכי ציבור: לפי הנחיות היחידה האסטרטגית. 4,500 מ"ר ברוטו.
 - ג. שטחים לצרכי ציבור במגרש ציבורי (שינוי לתכנית תא/צ): 400% עבור שימושים ציבוריים. 9,490 מ"ר.
 - ד. שטחים למגורים: 25% מסך השטחים הסחירים. לא יעלה על סה"כ 50,400 מ"ר ברוטו. שטחי בנייה שישמשו לדיר בהישג יד ולדיר עירוני מכליל יוקצו מתוך סך שטחים זה.
 - ה. שטחים לתעסוקה: לא יפחת מ-146,120 מ"ר ברוטו. שטחים למסחר:
 - במגרשים הסחירים: 40% משטח המגרש, בכל מגרש. סה"כ 5,080 מ"ר ברוטו.
 - במגרש הציבורי: 10% משטחי הבניה במגרש לצרכי ציבור, סה"כ 950 מ"ר ברוטו.
 - ו. חישוב שטח עיקרי לתעסוקה ולמסחר: 75% מתוך סך השטחים המבונים. שטחי שירות: 25% מן השטחים המבונים.
 - ז. תותר גמישות בשטחי הבניה כמפורט להלן, ובלבד שישמר הרח"ק:
 - ניתן יהיה להמיר שטחי בניה (עיקרי ושירות) בין השימושים מסחר ותעסוקה בכל מגרש בהיקף שלא יעלה על 1,500 מ"ר
 - במסגרת סך שטחי השירות הקבועים לכלל השימושים בכל תא שטח סחיר בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% שטחי שירות בין השימושים השונים במגרש ובלבד שסך שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המפורט בטבלה. אפשרות המרה זו איננה תקפה לשימושי מלונאות.
 - במידה ובתכנון המפורט יחסרו שטחי שירות לתכנון מיטבי, ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים ככל שיידרש. לא ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים.
 - ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא יותר ניוד שטחים עיקריים או שטחי שירות מתת-הקרקע אל מעל לקרקע, ופעולה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
2. שטחי בניה תת קרקעיים:
 - א. סך השטחים בתת הקרקע לפי 5 קומות בתכנית על קרקעית ותת קרקעית מירבית של עד 85%, עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים.
 - ב. מתוכם, שטחים עיקריים למסחר זהים לשטחים העיקריים למסחר מעל לקרקע.
 - ג. שאר השטחים – שטחי שירות משותפים לכלל השימושים במגרש.

להלן טבלה מוצעת על בסיס עקרונות אלו :

מתחת לקרקע				מעל לקרקע				שימוש	מגרש	
סה"כ		שירות	עיקרי	סה"כ		שירות	עיקרי			
%	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר			
425%	23,270	21,830		12.8 רח"ק	70,080	40,710	10,180	30,530	תעסוקה	101 ד' 5.475
			1,440			1,920	480	1,440	מסחר	
						2,250	560	1,690	ציבור	
						25,200	6,000	19,200	מגורים	
425%	22,230	20,790		12.8 רח"ק	66,950	37,580	9,390	28,190	תעסוקה	102 ד' 5.230
			1,440			1,920	480	1,440	מסחר	
						2,250	560	1,690	ציבור	
						25,200	6,000	19,200	מגורים	
425%	22,930	22,000		12.8 רח"ק	69,070	67,830	16,960	50,870	תעסוקה	103 ד' 5.396
			650			870	220	650	מסחר	
425%	68,430	64,620	3,810	12.8 רח"ק	206,100	48,950	157,150		סה"כ ד' 16.101	

יח"ד: 480 יחידות דב"י לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ו-97 דיון עירוני מכליל אשר יירשמו על שם העירייה. יובהר כי הבעלות על יחידות הדיון המכליל תוגדר כבעלות אחודה). שטח עיקרי במוצע ליח"ד: 80 מ"ר. במקרה של הקמת מרחבים מוגנים קומתיים – שטח הדירות יהיה 80 מ"ר במוצע. במקרה של הקמת מרחבים מוגנים דירתיים – שטח הדירות הממוצע (כולל ממ"ד) לא יעלה על 85 מ"ר.

צפיפות:

שטח ממוצע ליח"ד: עד 85 מ"ר כולל ממ"ד
תמהיל יח"ד יכול לכולל מגוון דירות קטנות, בינוניות וגדולות וייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.
סה"כ יח"ד: כ-480 יח"ד

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 46 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית על הגג) במגרש 101 (מצפון ליצחק שדה), עד 37 קומות במגרש 102 (בצומת יגאל אלון ויצחק שדה צד דרום) ועד 42 קומות במגרש 103 (מדרום ליצחק שדה ולצד נתיבי איילון).
גובה: עד 165 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש 101, עד 142 מ' במגרש 102 ועד 165 מ' במגרש 103.
תכסית:

- בכל המגרשים למעט מגרש 102: 60% בהתאם לתכנית המתאר.
- במגרש 102 מוצעת תכסית של עד 85% (נתון החורג מתא/5000 המתירה תכסית מירבית של עד 60%). הסיבה לחריגה המבוקשת נובעת מהצורך בגמישות תכנונית נדרשת, במידה ויוחלט על הקמת 2 מגדלים. לצורך הקמתם נדרשת תכסית גדולה יותר המתחייבת מגרעיני המגדלים. היה ובמסגרת תכנית העיצוב יוקם מגדל יחיד, תכסית המגרש תעמוד על 60%.

קווי בניין: כמסומן בתשריט הנלווה לדרפט זה. יובהר כי סעיף 3.8.2(ד) לתכנית המתאר, קובע כי קו בניין הגובל בדרך עורקית עירונית (יצחק שדה), לא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך. כמו כן נקבע כי הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים. בתכנית זו מוצעת חריגה מכך:

- קביעת קו בניין 3 במגרש 101 כלפי דרום (יצחק שדה)
- קביעת קו בניין 0 במגרש 102 כלפי צפון (יצחק שדה)

הני"ל, מהנימוקים המיוחדים הבאים: לאור הכוונה להמשיך את רחוב יצחק שדה כרחוב עירוני בעל דופן אינטנסיבית מלוות רחוב, עלה הצורך לקרב ולהדק את הבינוי הקיים משני עברי הרחוב וזאת תוך שמירה על מרחב ציבורי ורוחב מדרכות ראוי. זאת בפרט לאור הקרבה לגשר יצחק שדה ותחום האיילון.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט: בהתאם לתכנית המתאר העירונית, נקבעה לתכנית התועלת הבאה:

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה	04/08/2021
דיון בהפקדה	7 - - '21-0018

1. דיוור בהישג יד (בהתאם לפירוט הבא):
 - א. מתוך סך יחידות הדיור הכולל בתכנית, 30 יח"ד במגרש 102 יוקצו עבור דירות בהישג יד בבעלות עירוני בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת של 20 שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
 - ב. שטח הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידת דיור בתחום התכנית.
 - ג. על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תותר גמישות במספר יח"ד אלה ובשטח הממוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד שסך שטחי הבניה עבור יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת ממכפלת השטח הממוצע ליחידת דיור במגרש ב-30.
2. דיוור עירוני מכליל:
 - א. מתוך סך יחידות הדיור הכולל בתכנית, 97 יח"ד במגרש 102 יוקצו עבור רכיב זה. יח"ד אלה יירשמו על שם העירייה. יובהר כי הבעלות על יחידות הדיור המכליל תוגדר כבעלות אחודה.
 - ב. שטח הממוצע של יחידות הדיור העירוני לא יפחת מהשטח הממוצע ליח"ד בתחום התכנית.
 - ג. על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תותר גמישות במספר יח"ד אלה ובשטח הממוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד שסך שטחי הבניה עבור יחידות הדיור הללו לא יפחת ממכפלת השטח הממוצע ליחידת דיור במגרש ב-97.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1,280%	784%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
206,100 מ"ר ברוטו על קרקעי	126,629 מ"ר ברוטו על קרקעי	מ"ר	
-	-	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-	-	מ"ר	
46	40	קומות	גובה
180 מ'	180 מ'	מטר	
מגרש 101,103 : 60% מגרש 102 : 85% *	50%		תכסית
* היה ובמסגרת תכנית העיצוב יוקם מגדל יחיד במגרש 102, תכסית המגרש תעמוד על 60%.			
מספר מקומות חניה יהיה על פי התקן הארצי התקף, או על פי התקן המפורט להלן (הנמוך מביניהם): - מגורים: 0.8 מ"ח/יח"ד - בהתאם לתמהיל שייקבע בשלב תכנית העיצוב, תקן החנייה ליחידות דיור ששטחן ירד מ-50 מ"ר : 0 מ"ח. - תקן חנייה ליחידות הדב"י והדיור העירוני המכליל: 0 מ"ח	812		מקומות חניה
משרדים: 1 מ"ח/350 מ"ר עיקרי מסחר/ציבורי: 1 מ"ח/100 מ"ר עיקרי. מלונאות: 1 מ"ח/35 חדרי מלון			
בהתאם לני"ל, מס' מקומות החנייה הסופי ייבחן לעת תכנית העיצוב.			

איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה נובמבר '20 (מירי אידלסון, אחראית תכנון)

הרשות לאיכות הסביבה ממליצה בחיוב על הפקדת התכנית וזאת בכפוף למפורט להלן: שלביות בדיקות סביבתיות מפורטות יבוצעו עפ"י השלבויות להלן:

שלב הכנת תכנית עיצוב אדריכלי

- הכנת חו"ד אקוסטית שתכלול חיזוי רעש תחבורה והמלצות למיקום מערכות מכניות בעיקר בהתייחס

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהפקדה	04/08/2021 7 - - 0018-21ב'

לגג קומות המסד

▪ בדיקות איכות אויר (מודל פיזור מזהמים מתחבורה/ניטור) לצורך קביעת מיקום שימושים רגישים, מבני ציבור וכו'

▪ חו"ד הידרולוגית לקביעת נושא הטיפול בנגר, החדרה למי תהום, השפלת מי תהום

▪ הצגת פתרונות נידוף ואוורור (מסחר, חניונים, גנרטורים)

שלב היתרי הבנייה

▪ חו"ד אקוסטית

▪ קרינה

▪ זיהום קרקע

▪ סקר אסבסט והיתר פירוק לאישור המשרד להג"ס

▪ הוראות למניעת מטרדים בזמן העבודות

1. שב"צים ושטחים מבונים אשר ישמשו למגורים וצרכי ציבור :

א. שימושי מגורים לרבות דיור מיוחד, דיור מוגן וכיו"ב, וכן שימושי מלונאות, ישולבו מגובה מינימלי של 40 מטר מעל פני הקרקע או פחות בכפוף להרצת מודל פיזור מזהמים לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי לקביעת מיקומם ובאישור הרשות לאיה"ס.

ב. במסגרת תקנון התכנית יפורטו תכליות ושימושים אשר יאסרו בשב"צ ובשטחי הציבור המבונים וזאת בגין הקרבה לאיילון והחשיפה למטרדי רעש ורמות זיהום אויר גבוהות. במסגרת זאת נכללים מוסדות חינוך גני ילדים, בתי ספר ודיור מוגן.

ג. יחד עם זאת, היה ויוכח לעת הגשת הבקשה להיתר, להנחת דעת של המשרד להגנת הסביבה כי התנאים הסביבתיים עומדים בתנאי הסף המקובלים לשימושים ותכליות לעיל, כן ניתן יהיה לאשר תכליות אלה. כל זאת, לאור ציפייה בשנים הקרובות יחול שיפור בנוגע לאיכות האוויר לאור אימוץ התקינה האירופאית בנוגע לרכבים ממונעים וקידום התכניות לקירוי האיילון.

2. אוורור חניונים ושטחי מסחר :

א. יש לשלב בגרעיני המגדלים ארובות אוורור ("פיר מרכזי"). ארובות אלה תשמשנה לאוורור ופינוי אוויר מזהם של השטחים המסחריים וכן של החניונים התת קרקעיים.

ב. יתוכננו פירים נפרדים לאוורור החניונים התת קרקעיים ופירים נוספים למסחר.

3. הצללות ורוחות :

בוצעה בדיקת הצללות. מהבדיקה עלה כי התכנית המוצעת גורמת להצללה עצמית בלבד (על מבנים בשטח התכנית) ואינה מצלילה על חזיתות דרומיות ו/או גגות של מבנים רגישים קיימים, ועל כן מבטיחה עמידה בקריטריון.

כמו כן, נבחנו היבטי רוחות והשפעת הבינוי הגבוה על נוחות הולך הרגל בסביבת התכנית. עפ"י הממצאים, לא נמצאו חריגות מהקריטריונים בכל אזור התכנית.

4. מיגון ממטרדי רעש והשלכות חשיפה למטרדי רעש :

א. במסגרת זאת תידרש התייחסות לשני מקורות רעש אפשריים :

(1) **רעש הנובע מתנועת כלי רכב**, בכלל זה ממסדרון האיילון (כלי רכב ורכבות) וכן מרח' יצחק שדה ורחוב יגאל אלון.

(2) **רעש הנובע ממערכות טכניות שיותקנו במבנים ומפעילות עתידית במבנים בתחום התכנית בגין פעילות מסחרית ופעילות במבני הציבור**. רגישות זו מאפיינת בניינים מעורבי שימושים (בדומה למתחם שרונה למשל). להגדרת הבנייה כמעורב שימושים משמעות בנוגע לציפיות הדיירים העתידיים במקום. יש להגדיר את המבנים כ"מבני ג"י" בהתאם להגדרה הרלבנטית בתקנון הרעש.

ב. המענה למטרדי רעש תחבורה יהיה באמצעות מיגון דירתי במבני בדירות המגורים ונקיטת אמצעים אקוסטיים במקורות הרעש המכאניים בכל המבנים המתוכננים במתחם. מפרטי המיגון יקבעו לאחר ביצוע חיזוי רעש שיבוצע לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלית.

ג. צוין שהנחיות המשרד להגנת הסביבה הן שמפלסי רעש תחבורה בחזית מוסדות חינוך לא יעלה מעל 59 דציבלים.

5. זיהום קרקע ומי תהום :

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהפקדה	04/08/2021 7 - - '21-0018

- א. לעת הוצאת היתרי בנייה ייערך דיגום קרקע וגזי קרקע בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה והנחייתו.
- ב. הרשות לאיכות הסביבה תעגן נושא זה בהוראות התכנית בסעיף הדן בתנאים להיתר בנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 8.11.2020 התקיים דיון בתת-הועדה לשיתוף ציבור. הדיון התקיים בהשתתפות :

- יו"ר הועדה לתכנון ובנייה, ממלא מקום וסגן רה"ע, דורון ספיר
- יו"ר מועצת העיר, ליאור שפירא
- סגן רה"ע, אסף הראל
- סגנית מה"ע ומנהלת אגף תכנון העיר, אורלי אראל
- עוזר ממלא מקום וסגן רה"ע, פרדי בן-צור
- מחלקת תכנון מזרח, יואב זילברדיק

מהלך הדיון :

- התכנית וסביבתה הוצגה בפני המשתתפים. הודגש כי מדובר בעדכון של תכנית תקפה וזאת במטרה לממש את הפוטנציאל המתארי הקבוע בתכנית המתאר.
- במסגרת הצגת עקרונות התכנון התקיים דיון לגבי העדפה עירונית בהקמת מגדלים מעורבי שימושים או לחילופין, הפרדה בין השימושים השונים (בפרט מגורים ותעסוקה). הוסבר לחברי הוועדה כי כל מקרה נבחן לגופו ולא ניתן להגדיר עמדה גורפת בנושא היות ולשני המסלולים כאחד קיימים יתרונות וחסרונות. במקרה זה, עירוב השימושים מתקיים על מנת לאפשר את מלוא שטחי המגורים, בהתייחס למגבלות איכות הסביבה.
- חברי הוועדה ציינו כי היות ומדובר בתכנית בניין עיר, יש לעדכן את ההדמיות הממחישות את המבנים כך שיראו גנריים.
- לאור העובדה כי מדובר בעדכון תכנון קיים, נדון הצורך בקיום הליך שיתוף ציבור.
- סגן רה"ע אסף הראל ציין כי למרות שמדובר בעדכון, התכנית מאפשרת הקמת מגדל נוסף ולכן ראוי שיתקיים הליך כלשהו.

בסיכום הדיון ובהתאם להחלטת תת-הועדה לשיתוף ציבור, הוחלט כי ככל הניתן במסגרת לוחות הזמנים, יש לקיים הליך ידוע ציבור בדגש על עדכון תכנית מאושרת. היה ולוחות הזמנים לא יאפשרו זאת, ניתן יהיה לפטור את התכנית מהליך שיתוף ציבור ומקביל, יש לעדכן בכך את יו"ר הועדה לתכנון ובנייה, ממלא מקום וסגן רה"ע, דורון ספיר.

נקבע מפגש ידוע ציבור לתאריך 22.11.2020.

סיכום ועיקרי הדברים – מפגש ידוע ציבור (22.11.2020) – התקיים באמצעות זום, בשעות הערב:

במפגש לקחו חלק כ-40 משתתפים והובל ע"י מתכנתת חברתית ענת ברקאי נבו.

- א. משתתפי הדיון הסתייגו ממתווה ההתייעצות המבוסס על עדכון וידוע בלבד ובסמיכות זמנים למועד הדיון בוועדה המקומית.
- ב. התבקשה פגישה פרונטלית עם מה"ע ו/או יו"ר הועדה המקומית.
- ג. מבוקש לשלב בתחום התכנית שימושים שיאפשרו דיור לגיל השלישי ובהישג יד.
- ד. נדרש להציג בפני התושבים פרוגרמה אזורית רחבה, טרם קביעת היקף המגרש הציבורי.
- ה. יש להקצות את המגרש הציבורי עבור בית ספר על-יסודי / מרכז ספורט / בריכה ציבורית.
- ו. מבוקש להגדיל משמעותית את המגרש הציבורי המוצע ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וזאת בהתאם להגדלת השטחים הסחירים.
- ז. הוצע לשלב שימושים לוגיסטיים בתת-הקרקע.
- ח. תכסית הבנייה העל קרקעית והתת-קרקעית גבוהה.
- ט. התכנית תביא לעומסי תנועה ותחבורה בסביבתה.

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה	04/08/2021
דיון בהפקדה	7 - - '21-0018

י. המגרש הציבורי צריך להיות ממוקם בקרבת השכונה.

מקצת הסוגיות קיבלו מענה במהלך המפגש ונמסר למשתתפים כי המצגת שהוצגה בדיון תופץ לעיונם. להלן מענה לסוגיות מעלה (בהתאמה):

- א. **מתווה ההתייעצות** - נקבע במסגרת דיון בתת-הועדה לשיתוף ציבור.
- ב. **מפגש פרונטלי** – בשלב זה ובכפוף למגבלות התו הסגול, מתאפשרים מפגשים מקוונים. מפגש עם תושבי השכונה לעדכון קידום הליכי התכנון יתואם ויבוצע באחריות מחלקת תכנון מזרח.
- ג. **שילוב דיון לגיל השלישי ובהישג יד** - לא נקבע במסגרת התכנית המוצעת.
- ד. **הצגת פרוגרמה אזורית רחבה** – לאזור תעסוקה 'בצרון' הוצגו נתונים פרוגרמטיים אזוריים במסגרת מפגשי שיתוף. למרחב שכונת יד-אליהו אפשר שנתונים עדכניים יוצגו במהלך האמור בסעיף ב' לעיל.
- ה. **שימוש במגרש הציבורי** – שימושים במגרשים ציבוריים נקבעים במסגרת תכניות עיצוב אדריכלי.
 - ו. **הגדלת המגרש הציבורי** – התכנית מהווה עדכון לתכנית תקפה ותוספת השטחים מתונה באופן יחסית. בהתאם לזאת, התכנית משנה ומעדכנת את ייעוד המגרש הציבורי ממגרש ביעוד משולב ("שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור") למגרש בייעוד מלא המשמש למבנים ומוסדות ציבור. בנוסף, וכפי שצויין במפגש, התכנית קובעת כ-4,500 מ"ר של שטחים ציבוריים בנויים. ביחס לתוספת הזכויות, מענה זה נבדק ונקבע כמספק. צוין כי בנוסף להקצאות הנורמטיביות בתכנית, התכנית קובעת גם 30 יח"ד בהישג יד וכן 10,000 מ"ר לטובת שטחים עירוניים עבור תעסוקה ברת-השגה.
 - ז. **שילוב שימושים בתת-הקרקע** – התכנית מאפשרת שימושים עברו לוגיסטיקה, אנרגיה ומחזור בתת-הקרקע, לצד שימושים רבים נוספים בהתאם למתאפשר מכוח תכנית המתאר העירונית.
 - ח. **תכסית הבנייה** – התכנית קובעת כי תכסית על ותת-קרקעית בכלל המגרשים הסחירים ובכל מגרש סחיר בפני עצמו, לא תעלה על 85%. חריגה מכך מוגדרת כסטייה ניכרת מתכנית.
 - ט. **עומסי תנועה** – תקן החנייה הקבוע הינו תקן מופחת, ונקבע כי מקומות חנייה עבור התעסוקה לא יוצמדו. במקביל לכך, התכנית תומכת ומתואמת עם הליכי תכנון התחבורה הציבורית המקודמים בסביבתה (מטרו, מהיר לעיר וכד'). בהתאם למדיניות העירונית, התכנית מתעדפת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ובהתאם משפרת את המרחב הציבורי בהתייחס להרחבת מדרכות, שבילי אופניים וכד'.

זמן ביצוע:
שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0552752		שם התכנית תא/מק/4301 מרחב תכנון יישובי-מגורים		מגיש התכנית עיריית תל אביב		עורך התכנית אורי נושם פרויז, פרת-צפיר אדריכלים בע"מ	
זיהוי הרשות והתעודת סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותרת כוללת	
סוג הרשות שם הרשות (בזו הלח התכנית)							
<input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית		<input type="checkbox"/> סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		<input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית		<input type="checkbox"/> תכנית מותרת כוללת	
תל אביב יפו							
<input type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקוד את התכנית ולאשרה							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							

מסמכים שיש להגיש: 1. תוכנית אזורית של התוכנית המסומנת 2. תוכנית אזורית של התוכנית המסומנת 3. תוכנית אזורית של התוכנית המסומנת		מסמכים שיש להגיש: 1. תוכנית אזורית של התוכנית המסומנת 2. תוכנית אזורית של התוכנית המסומנת 3. תוכנית אזורית של התוכנית המסומנת	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
התאמת התוכנית לתוכנית האזורית		התאמת התוכנית לתוכנית האזורית	
התכנית מתואמת עם מסמך מדיניות יבאל אלון מתחם 903, לא נדרשת מדיניות ספציפית לתכנית. ומכל מקום אושר מסמך מדיניות לרחוב יבאל אלון חנובל בתכנית זו.		מתחם 902 - ר' יבאל אלון - קידום תכנית לאורך תרחוב - כחונאם למסמך מדיניות מתחם 903	
לפי סעיף 5.2.1 חוועדה רשאית לדרוש מסמך מדיניות.		יחולל חוראות אורר תעמוקת מסדרפוליטי.	
השערה ראשית בתי פירות המותרות		השערה ראשית בתי פירות המותרות	
חוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי חוננון.		מתחם 902 - ר' יבאל אלון	

<p>קביעת תוראות למתחמי תבנון נושאים המפורטים בסעיף 3.3 בתוראות התוכנית לנבי:</p> <p>- אזורי תעסוקה - תוראות לעיצוב רחובות</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>תוראות לעריכת מסמך מדיניות, התייחסות להיבטי מיתוח קומת קרקע, זיקות האור, קישורים לגיר ירוק מטרופוליני לאורך האזילון</p>	<p>חניון במדיניות נתון לשיקול דעת היעדר חסות. התכנית כוללת תוראות לנושאים אלה.</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל גרסה.</p>	<p>ר-92 נאל אלון</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> <ul style="list-style-type: none"> גיר ירוק מטרופוליני רחוב עירוני דרך פרברית מתירה דרך מחירה קירוי מעל דרך פרברית מתירה 	<p>קיים מסמך מדיניות נפרד לרחי ונאל אלון, ותוכנית מתואמת איתו.</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המתאים במתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.</p> <p>קירוי מעל דרך פרברית</p>	<p>יעוד על פי שימושים מותרים בסעיף 3.3.2 תעסוקה מסחר ומגורים</p>	<p>ייעודי הקרקע המפורטים תואמים לתכנית המתאר: מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומסדות ציבור, שפיים, שצפים ודרכים.</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.</p> <p>קירוי מעל דרך פרברית</p>	<p>סעיף 3.3.2 (א) (1) מקבץ ראשי: מסחר, תעסוקה, משרדים.</p> <p>סעיף 3.3.2 (א) (2) חזית מסחרית</p> <p>סעיף 3.6.16 קירוי מעל דרך פרברית</p>	<p>לא נדרש מסמך מדיניות לקירוי האזילון תואיל ותוכנית מקודמת באופן נפרד ותוכנית דין כוללת תוראות למתאם עם תכנית הייעוד.</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.</p> <p>קירוי מעל דרך פרברית</p>	<p>סעיף 3.3.2 (א) (1) שימושים נוספים: מגורים, מסחר, תעסוקה.</p> <p>סעיף 3.1.1 (ד) שימושים נוספים - עד 25%</p> <p>סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים</p>	<p>היקף השימושים עד 25% למגורים, שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 (יותר) בתת הקרקע על פי סעיף 3.1.5</p> <p>שימושים כלליים: מבנים ומסדות ציבור דרכים שטח ציבורי מתוח שימושים ציבוריים ושימושים מבלי אופי ציבורי עבור מתחור לגניסטיקון ואנרגיה מולטואות - במגורים הסחירים בלבד</p>
<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>סעיף 3.1.1 (ו) שימושים לתשתיות - בעונת הקרקע בלבד</p>	<p>+</p>
<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחושים למיחס חנועיה ראשית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי חקבע באזורי הייעוד.</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>רחיק בסיסי 4.2, רחיק מרבי 12.8</p>	<p>כל המגורים הסחירים מעל 1.5 ד', כולל רחיק 12.8 כמתאם לתכנית המתאר.</p>
<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחושים למיחס חנועיה ראשית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי חקבע באזורי הייעוד.</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ה) תרפסות למגורים ומולטואות</p> <p>סעיף 3.1.4 (ו) למגורים ביעוד ציבורי</p>	<p>+</p>

<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p> <p>בכל שטח העיר</p>	<p>מתאפשרות ונוסחת 1 רחיק עבר מוצללות</p> <p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו כהתאם למותר עמיו תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמועל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.</p> <p>סעיף 3.1.5 (ב)</p>	<p>סך זכויות הבניה בתת הקרקע בתכנית במגרשים המותרים תואם להכנית המתאר: סחייכ זכויות בניה מתחת לקרקע: 68,430 מ"ר, שהם כ-33% מזכויות הבניה מועל לקרקע במגרשים הסחייכים, ורחיק 4.25 לכלל השימושים (תחומים), תשתיות, שטחים עיקריים.</p> <p>שימושי מסחר 2, תעסקה 2 ושימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי עבר לגניססיקה, אנרגיה ומתורי יותר בתת הקרקע</p> <p>במגרש למגנים ומסדות ציבור זכויות הבניה בתת הקרקע תותאמו לתכנית צ.</p>	
<p>קביעת גובה הבניה ומגין תקומות</p> <p>מעל 40 קומות: לפי נספח העיצוב העירוני</p>	<p>מועל 40 קומות</p> <p>סעיף 4.2.2 (א) (3): חסרי גובה</p> <p>סעיף 4.2.2 (ב): מסמכים</p> <p>סעיף 4.2.2 (ג): גובה קומה סיפוסית וקומת קרקע</p>	<p>הגובה חסרי בתכנית חו 42 קומות.</p> <p>הקמת שדרה כלפי הביני הקיים מדרום, יגאל אלון רחוב ראשי ממזרח, התרוקת, קו בניין המרחיק את הביני חמוצע מחקיים כלפי צפון.</p> <p>נספחים נדרשים קיימים. חומרי בניית נמר ויקבעו במסגרת תכנית העיצוב הנדרשת בתקון.</p> <p>גובה קומה סיפוסית וקומת קרקע תואם תא/5000.</p>	<p>+</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2</p> <p>חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חסרי, נסיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>- חוראות למרחווי הבניה</p> <p>- תנחיות לנסיעת עצים</p>	<p>+</p> <p>+</p>
<p>הקצאת לרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p> <p>הועדה תחליט לתפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חסרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר הקצאת לאו מיתח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א)</p>	<p>הקצאת לרכי ציבור חייך בתואם לתוידי החיי לתכנון אסטרטגי.</p>

<p>+</p> <p>על שטח ביער מבנים ומסדלות ציבור יחולו חוראות תכנית תאצי בשינויים חתומים את חוראות סעיף 3.5.1 (ב) בתכנית המתאר.</p> <p>הגדלה של שטח ביער מבנים ומסדלות ציבור.</p>	<p>סעיף 3.5 – יסבגי ציבורי כולל חתימות בדבר שימושם (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל תכנית בדבר שינוי ייעוד (ד).</p> <p>3.5.1 (ב) שטחי בניה</p> <p>3.5.1 (ד) : חגבלה בדבר שינוי ייעוד</p> <p>סעיף 2.5.3 (ב) : תכנית נושאת</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' 'מתחם לגיטימי' מסמלים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסדלות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים עירוניים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לגיטימי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על מי תכנית קודמות</p>
<p>+</p> <p>מוצע שטח ציבורי מתוח בחתיקי ובסדר גודל דומה ובאיכות דומה.</p> <p>על מי מסמכי התכנית, רחוב המדרכות בצירוף ויקורת החלואה ברחו' יכאל אלון: 10 מ', וברח יחזק שדה 6.5 מ'. זאת בתאום עם מסמך המדיניות לרחוב יכאל אלון – רחוב אנילכוי – רחוב מקוסי – מובטח שדרך רחבה העולה על דרישות המתאר.</p> <p>התכנון כולל שביילי אופניים לכל אורך הרחובות הנבילים.</p> <p>התכנית עומדת בחוראות סעיף 3.6.13</p>	<p>סעיף 3.6.1 (ג) : חוראות כלליות למרחב ציבורי</p> <p>סעיף 3.6.1 (ד) : תכנית בדבר שינוי ייעוד</p> <p>סעיף 3.6.13 : ציר יחזק מסדופוליצי</p> <p>סעיף 3.6.14 : הועדת תחליט על הקדמת של תכנית בכפוף לבידיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות לחבטית רחוב למדרכות של: 10-8 מ' ברובע עירוני, 6 מ' ברובע שכונתי ו- 5 מ' ברחוב מוקומי, ולאפשרות לחבטית תשתיות טאנות לשבילי אופניים.</p>	<p>רחובות יכאל אלון יחזק שדה מסומנים כרחוב עירוני בנוספת היעוד העירוני</p>	<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי 3.6.1 – 3.6.18 סעיפים</p>

<p>סעיף 3.8.1 (ה); תוצב חוות דעת תחבורתית במני העדפה המקומית</p> <p>סעיף 3.8.2 (א); +</p> <p>סעיף 3.8.2 (ב); +</p> <p>סעיף 3.8.2 (ג); לגבי יגאל אלון- +</p> <p>לגבי יוחסן שדה- קו בניין 3 עפ"ן ו-0 מדרום תחומים המאוחדים הבאים: לאור תכנית להמשיך את רחוב יוחסן שדה כרחוב עירוני בעל דופן אינטנסיבי מלוח רחוב, עלה הצורך לקרוב את תבנית הקיים משני עברי הרחוב וראת תוך שמירה על מרחב ציבורי ורוחב מדרכות ראוי.</p> <p>סעיף 3.8.2 (ח); +</p> <p>סעיף 3.8.7; +</p>	<p>סעיף 3.8.1 (ה); חווידי תחבורתית</p> <p>סעיף 3.8.2 (א); קווי בניין לדרכים.</p> <p>סעיף 3.8.2 (ב); דרך פריכות טחירה</p> <p>סעיף 3.8.2 (ג); דרך עורקית עירונית</p> <p>סעיף 3.8.2 (ח); דרך מקומית</p> <p>סעיף 3.8.7; תקן הגייה</p>	<p>נסמך תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) חפירות מסלוליות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן הגייה (3.8.8) טיובי התמורה ציבורית</p>
<p>+ - התכנית מציעה בינוי תעובל בדרך פריכות סחירה (איל"ן), ובחלום כוללת חווידי סביבתית שתוצב במני העדפה המקומית. - התכנית כוללת תוראות לבניה ירוקה. - תחניות מרחביות: תכנון להוצאת חתור חפנית תכנית עיצוב. - תנאים להפקדת תכנית</p>	<p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית סעיף (4.6.1) חוות דעת סביבתית סעיף (4.4.2) בניית ירוקה סעיף (4.4.3) תחניות מרחביות סעיף (4.4.4) תנאים להפקדה סעיף (4.6.5)</p>	<p>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) תחניות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) 4.4 תסמונת לסיסות מתוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ - קיים נסמך ביוב. תנאי להפקדה יהיה אישור רשות המים לנסמך הניקוז.</p>	<p>בריכות אגירה ורידיוסי מגן (4.6.3) (ז); רדיוס מגן ניקוז (4.6.4) (א); תכנית מנייה על ותת קרקעית בחיקף טל 15% מכל מנרס. ביוב (4.6.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מרחק תשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: מנרס המיועד לתשתיות (4.6.1) התחיות כלליות לחבנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורידיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

שימוש בסעיף 16(א) חוק מס הכנסה (המס' 57 א.ד.)													
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו התוכנית מוללנית לא תשתיר את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (14), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62(א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקצוות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סעיף קטן (2)(א)</td> <td>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאוסר בתחום למפורט בסעיף</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (3)(א)</td> <td>הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (4)(א)</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (5)(א)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (17)(א)</td> <td>קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצרות... ולענין הפקעת קרקע חדרשת לצרכי ציבור... בתחום למפורט בסעיף.</td> </tr> </tbody> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (2)(א)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאוסר בתחום למפורט בסעיף	סעיף קטן (3)(א)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	סעיף קטן (4)(א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (5)(א)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (17)(א)	קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצרות... ולענין הפקעת קרקע חדרשת לצרכי ציבור... בתחום למפורט בסעיף.
סעיף	מהות הסעיף												
סעיף קטן (2)(א)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאוסר בתחום למפורט בסעיף												
סעיף קטן (3)(א)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור												
סעיף קטן (4)(א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית												
סעיף קטן (5)(א)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים												
סעיף קטן (17)(א)	קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצרות... ולענין הפקעת קרקע חדרשת לצרכי ציבור... בתחום למפורט בסעיף.												

תצהיר וחתומות			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (3) בטופס זה.</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אתוד כרטלי, אודי	025332785		23.11.2020
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברום און, עויד	2438976-9		23.11.2020

17 | 2017

העתיקים
 נב' אוילנה טילמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדת מחוזית)
 עוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה	04/08/2021
דיון בהפקדה	7 - - '21-0018

חו"ד תחבורתית

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 4.11.2020 ע"י יועץ תנועה אילן קליגר, חברת PGL, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 10.11.2020 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה:

הנדון: תכנית תא/מק/4301 - מרחב תכנון הסינרמה חוות דעת תחבורתית

התכנית תחומה בין בנין טויוטה בצפון, רחוב יגאל אלון במזרח, רחוב אנילביץ בדרום ונתיבי איילון במערב.

במתחם מתוכננים ארבע בניינים המיועדים לשימוש של מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. התכנית כוללת:

- מגורים 480 יח"ד.
- תעסוקה 109,120 מ"ר.
- מסחר 3,020 מ"ר.
- שב"צ 9,570 מ"ר
- שטח ציבורי בנוי 4,500 מ"ר

עבור שימושים אלו מספק הפרויקט 922 מקומות חניה לרכב פרטי ובנוסף מקומות חניה לנכים, אופניים, אופנועים ורכבים תפעוליים.

כל מקומות החניה יהיו בתת הקרקע כולל חניה תפעולית למסחר ופינוי אשפה.

הכניסות לרמפות הירידה למרתפי החניה תוכננו כמפורט: למתחם הצפוני מרחוב יגאל אלון מול רחוב עמינדב תוך ניצול צומת מרומזר קיים לקבלת בקרה על הכניסות והיציאות.

למתחם הדרומי הכניסות תוכננו מרחוב אנילביץ, כניסה לכל בנין כאשר קיימת אופציה לכניסה אחת וחיבור החניונים בקומות התחתונות.

התכנון התחבורתי עבור הפרויקט בוצע תוך התחשבות בנושא התחבורה הציבורית, שבילי אופניים ובעיקר נלקחו בחשבון הצרכים של הולכי הרגל במתחם. הורחבו מדרכות וניתנה זיקת הנאה בחיבור בין מגרשים ובאזור תחנת המטרו.

ברחוב יצחק שדה השתמשנו בתכנון של "מהיר לעיר" שנותן עדיפות לתחבורה ציבורית על ידי נתצי"ם.

ברחוב יגאל אלון הוטמע חתך הרחוב שהומלץ במסגרת מסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון ונותן עדיפות לתחבורה ציבורית על ידי נתצי"ם.

לאורך רחוב יגאל אלון מתוכנן קו המטרו M1 כאשר בפינה הצפון מערבית של יצחק שדה (בתחום הפרויקט של הסינרמה) תהיה תחנה של המטרו.

תחנה זו תשרת את אזורי המגורים, התעסוקה והמסחר בסביבה ותשפיע על נפחי התנועה המוטורית.

שבילי אופניים מתוכננים לאורך יגאל אלון, ביצחק שדה בשני צידיו וברחוב אנילביץ. בשבילי אופניים ניתנה חשיבות להמשכיות ורצף של שבילים, מעברי חצייה ובטיחות מרבית של רוכבי האופניים מול הצרכים והבטיחות של הולכי רגל ורכב ממונע.

לסיכום, הפרויקט תוכנן לפי תקני חניה מחמירים ומינימליים במטרה לצמצם את נפחי התנועה שייגרמו על ידי הפרויקט, וזאת בנוסף לקו המטרו ומתן העדפה לתחבורה ציבורית. והתחשבות בנוחות ציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים באזור.

בכבוד רב
אילן קליגר



אישור חו"ד סביבתית

נספח סביבתי של חב' אתוס מנובמבר 2020 אושר ע"י מירי אידלסון, הרשות העירונית לאיכות הסביבה

בתאריך 19.11.2020 בכפוף לאישורים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהפקדה	04/08/2021 7 - - '21-0018

1. המשרד להגה"ס לסקר היסטורי/קרקע (התקבל בתאריך 11.10.2020).
2. רון גובז'נסקי, משרד אדריכל העיר לדו"ח מיקרו אקלים (התקבל בתאריך 11.11.2020).
3. דחיית ביצוע מודל פיזור מזהמים - איכות אויר וחיזוי רעש מכבישים והכנתו בשלב תכנית העיצוב האדריכלי, בתאום עם הגורמים העירוניים.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרגי

אזור התוכנית משנה את אופיו משטח שתוכנן בעבר עבור מבנה תרבות עירוני ייחודי וכאזור תעשייתי ללא תשתית ציבורית, למרכז עסקים מטרופוליני עם עוצמות בניה גבוהות ובעירוב שימושים של משרדים, מגורים ומסחר. בהתאם לכך, קיימת חשיבות גבוהה ליצירת תשתית ציבורית איכותית של שטחים למוסדות ציבור ושטחים פתוחים לציבור עבור המשתמשים הרבים העתידים להתגורר, לעבור ולבקר במרחב.
מענה בתכנית:

- שטח למבני ציבור: התכנית מקצה 2.23 דונם שטח למבנה ציבורי. את יתרת השטח הציבורי הדרוש יש להקצות כשטח ציבורי מבונה (כחלף הפקעה) בהיקף של כ-2,540 מ"ר (1.27 דונם * רח"ק 2 = 2,540 מ"ר). יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום ותכנון שטחי הציבור הבנויים יאפשרו מיקום שרות לגיל הרך במידת הצורך והצמדת חצרות בהתאם (בנוסף על השטח הבנוי הנדרש).
- שטח פתוח לציבור: התכנית מקצה כ-3.6 דונם שצ"פ וכ-4.53 דונם שפ"פ הנותנים מענה לצורך. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 3 דונם יפותחו כגינה איכותית כולל אפשרות לנטיעת עצים בוגרים ועתירי צל.
- עבור תוספת שטחי התעסוקה: יש להקצות שטח ציבורי בנוי (כחלף הפקעה) בהיקף של כ-1,970 מ"ר (שטח קרקע נדרש * רח"ק 2).

חו"ד הצוות:

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

ממליצים על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל – קבלת אישור רשות הניקוז האזורית בהתאם לסעיף 4.6.4 (ד) 1- (5) בתכנית המתאר תא/5000.
4. השלמת תיאום עם יחידת התיעול לעניין תחנת השאיבה בתחום התכנית.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר מכח תכנית זו: הפקדת תכנית הקובעת שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 ד' באזור בו קיים מחסור בקרקע לשטח ציבורי פתוח.

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה	04/08/2021
דיון בהפקדה	7 - - '21-0018

6. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
7. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית
8. תנאי להפקדת התכנית בפועל – קבלת אישור רשות הניקוז האזורית בהתאם לסעיף 4.6.4 (ד) 1- (5) בתכנית המתאר תא/5000.
9. השלמת תיאום עם יחידת התיעול לעניין תחנת השאיבה בתחום התכנית.
10. תנאי לפתיחת בקשה להיתר מכח תכנית זו: הפקדת תכנית הקובעת שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 ד' באזור בו קיים מחסור בקרקע לשטח ציבורי פתוח.
11. תנאי להפקדת התכנית בפועל – תיאום סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

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

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

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דין בדיווח התנגדות מה"ע	04/08/2021 8 - 0018 - 21

כללי:

התכנית חלה על חלקה הצפוני של שכונת "הארגזים" בדרום-מזרח תל-אביב -יפו. השכונה ממוקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת ליבנה במזרח, מדרום לשכונת התקווה ומצפון לפארק מנחם בגין. בשנת 1996 אושרה תכנית 55/במ/2620 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תפוסים בתחומה ולהסדירם. בחלקה הדרומי של התוכנית, פונו המגרשים ונבנו מבני מגורים בני כ-20 קומות אשר אוכלסו ברובם. יתרת שטח התוכנית נותר עתיר בבניה לא מוסדרת בהיקף נרחב. תוכנית זו נועדה להסדיר את המרחב ולהביא לפיתוחו של האזור. לצורך כך, מסומן בתוכנית המתאר (תא/5000) חלקה הצפוני של השכונה כמרחב המיועד להתחדשות עירונית. התוכנית מאפשרת מרחב שכונתי המהווה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות לפארק ויוצרת מארג רחובות עירוני ושכונתי המקושר לסביבתו, מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. תשתית לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב. התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תוכנית המתאר העירונית תא/5000. תחום התכנית הינו על קרקע בבעלות מדינת ישראל, עליה חל הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת הארגזים, דרום רובע 9.

כתובת: בין הרחובות לח"י בצפון, שתולים במערב, משה דיין במזרח ותמוז (3920) בדרום.





גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
291, 64, 2	,287, 73, 67-68, 65, 56 296, 289	חלק	מוסדר	6136
,201, 107, 99, 17, 5-7 214	100, 2-3	חלק	מוסדר	6137

שטח התכנית : 126.551 דונם.

מתכנן: פרחי-צפרייר אדריכלים בע"מ.

יזם:

- פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
- אביוד נכסים בע"מ.
- אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

בעלות: רשות מקרקעי ישראל (הרשאת תכנון)

מצב השטח בפועל: מרבית שטח התכנית מבונה בבניה בלתי מוסדרת המחייבת פינוי מלא ובינוי חדש. אזור המתאפיין בבעיות תשתית חמורות בתחום מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת ונגישות.

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בדיווח התנגדות מה"ע	04/08/2021 8 - 0018-21ב'

בתחום התכנית כלולים מספר מגורונים שהוקמו בידי משרד השיכון והבינוי, אשר צפויים להתפנות בהתאם להסכמים ושלביות הפיננסיים.

מדיניות קיימת:

- תא/5000: על פי תכנית המתאר העירונית תא/5000, ייעוד שטח התכנית הינו מגורים בבניה רבת קומות (רח"ק מירבי 5), בגובה של עד 25 קומות. כמו כן, מסומן שטח התכנית כ"מתחם להתחדשות עירונית" - 906ב, בו ניתן לאשר נקודות רח"ק נוספת מעל הרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
- כמו כן, על פי הוראות תא/5000 בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניווד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי.
- לפיכך, על פי תא/5000 ניתן לאשר בשטח התכנית בניה בגובה של עד 40 קומות ברח"ק ממוצע של עד 6.
- תא/5000 מאפיינת את הרחובות ההיקפיים לשכונה באופן שונה:

- רחוב שתולים – ציר ירוק עירוני
- רחוב לח"י – ציר מעורב
- רחוב משה דיין - רחוב עירוני

- מדיניות רחוב לח"י - בר-לב (תא/מק/9099 שאושרה בוועדה המקומית ב-02.12.20): מסמך המדיניות המנסח עקרונות תכנון אשר יסייעו בהפיכת הדרך ל"רחוב מטרופוליני", תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימור תפקידו כאחד הכניסות הראשיות לעיר ת"א-יפו. במסגרת המסמך, במקטע הרלוונטי לשכונת הארגזים מוגדרים ההיבטים תכנוניים כגון חתך זכות הדרך, שימושים, הנחיות בינוי ועיצוב המבנים, יצירת שפת רחוב על בסיס אופי השכונות המגוון, עידוד החצייה והקשר בכיוון צפון-דרום כלפי הפארק, והגדרתם של צירים ירוקים חדשים, נוסף על אלה שהוגדרו בתכנית המתאר העירונית (רחוב שתולים).

מצב תכנוני קיים:

- תמ"א 1 (מתן תוקף 12/02/2020)
- תמ"א 2/4 (מתן תוקף 25/05/1997)
- תמ"מ 5 (מתן תוקף 15/04/2010)
- תא/5000 (מתן תוקף 22/12/2016)
- תא/ג/1 (מתן תוקף 20/08/2007)
- תא/ע/1 (מתן תוקף 15/01/2004)
- תא/3440 (מתן תוקף 10/05/2006)
- תא/מק/צ (507-0271700) (מתן תוקף 18/07/2016)
- תא/ח (מתן תוקף 16/04/2001)
- תא/במ/55/2620 (מתן תוקף 05/12/96)
- יעוד קיים: מגורים, מבני ציבור, ש.צ.פ. ודרכים. בחלק מייעודי המגורים מותרים גם שימושי מסחר ומשרדים ודיוור להשכרה.
- התכנית כוללת אפשרות להסבת שימושים בייעוד "מגורים מיוחד" ממגורים בצפיפות 24 יח"ד / ד', לדיוור להשכרה או דיוור מוגן בצפיפות 48 יח"ד / ד'.
- שטח התכנון: שטח התכנית המוצעת הנו כ-126 דונם המהווים את החלק הצפוני של התכנית התקפה, ששטחה כ-163 ד'.
- על פי התכנית התקפה, בתחום התכנית המוצעת מותרת הקמתן של 720 יח"ד (או 937 יח"ד שחלקן להשכרה ללא שינוי בשטח הכולל) בשטח כולל של כ-112,540 מ"ר (כולל הקלות). גובה הבינוי 4-7 קומות מעל ק. קרקע.

מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרות התכנון:

- פינוי המבנים הבנויים במרחב כיום, הריסתם, והקמת שכונת מגורים חדשה כולל מערך רחובות ותשתית לצרכי שירותי הציבור הנדרשים, לרבות תכנון מערכת תשתיות רטובות שתספק פתרון הנדסי מיטבי לאתגרי הניקוז והביוב המאפיינים את תחום התכנית.
- לאפשר פיתוח והתחדשות חלקה הצפוני של שכונת הארגזים בהתאם לתכנית המתאר הכוללת תא/5000, על ידי הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, הקמת תחנת קצה לשיפור שירות התחבורה הציבורית ודיור מיוחד להשכרה.
- מתן מענה לשטחי ציבור, חינוך, ושטחים ציבוריים פתוחים לשכונה ולסביבתה.
- חיזוק הקשר של השכונה עם השכונות המקיפות ועם פארק בגין על ידי יצירת מערך רחובות ושבילים המשתלב ומשלים את המערך הקיים והמתוכנן.
- מימוש תכנית המתאר העירונית לגבי רח' לח"י כציר מעורב, רח' משה דיין כרחוב עירוני ורח' שתולים כציר ירוק עירוני.
- מתן מענה לתושבי השכונה הזכאים לדיור המשך בתחום התכנית, בהתאם לקריטריונים ולמתווה שאושר ע"י רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו ומוסכם על היזמים.

פירוט יעודים/שימושים וזכויות בניה מוצעות

סה"כ על קרקעי	שטחי שירות				שטח עיקרי				תכליות	
	מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
	%	מ"ר	%	מ"ר		%	מ"ר	%		מ"ר
179,500		142,790 (4)		57,100			3,500		122,400	מגורים (1)
30,000		22,030		6,000					24,000	דיור מוגן
3,500		5,730		900			1,000		2,600	דיור להשכרה
10,000		(5)		2,500			2,500		7,500	מסחר (3)
2,500		(5)		600					1,900	תעסוקה
225,500		170,550		67,100			7,000		158,400	סה"כ
		לפי תכנית צ'		25,640 (2)					76,910 (2)	מבני ציבור

- (1) שטחים למגורים במגרשים בייעוד "מגורים". לא כולל שטחי מגורים במגרשים בייעוד "דיור מיוחד" להשכרה ובייעוד "מגורים מסחר תעסוקה" לדיור מוגן.
- (2) שטחים חושבו לפי תכנית צ', כולל שטחים למסחר המשולבים כחלק מהמגרשים הציבוריים.
- (3) שטחים למסחר במגרשים הפרטיים. שטחי המסחר כוללים 400 מ"ר (עיקרי + שירות) עבור שטחי ציבור בנויים. השטחים אינם כוללים שטחים למסחר במגרשים הציבוריים, המותרים על פי תכנית צ'.
- (4) שטחי שירות תת קרקעיים עבור כלל השימושים במגרש
- (5) שטחי השירות התת קרקעיים לשימושים אלו יגזרו מתוך שטחי השירות התת קרקעיים הרשומים בשימוש מגורים.

סה"כ בניה מוצעת על קרקעית במגרשים סחירים – 225,500 מ"ר. רח"ק ממוצע מחושב 5.33.

* אפשרויות המרה בין שטחים כמפורט בתחתית טבלה 5:

- במגרשים מעורבי שימושים, בכל מגרש בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים השונים. המרת 5% נוספים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לא יותרו המרה ו/או ניווד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- שטחי הבניה המפורטים תחת שימוש "מסחר" הם עבור כלל שימושי המסחר, המשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי, כמפורט בפרק 4.

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	04/08/2021
דיון בדיווח התנגדות מה"ע	8 - 0018-21'

- לא ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- במגרשים בייעודים "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטחים פתחים ומבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחים עיקריים ושירות וההפך מעל למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שסך שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המפורט בטבלה.
- תותר המרה ו/או ניוד שטחים מעיקרי לשירות במסגרת שטחי המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, במידה וקיים צורך בשטחי שרות נוספים מעבר לקבוע בתכנית זו.
- בכל בלוק בפני עצמו, יתאפשר ניוד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המשמשים לחניית בלבד, בין תאי השטח המרכיבים את אותו הבלוק. לא יותר ניוד של שטחים אלה בין הבלוקים.
- ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים.
- יותר ניוד יחידות דיור בין מגרשים המרכיבים בלוק כהגדרתו בסעיף 1.9, לפי הוראות סעיף 4.1.2 א' לתכנית זו.

יח"ד:

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר "פלדלתי" (עיקרי + ממ"ד)
סה"כ 1,800 יח"ד, ובנוסף עד 70 יח' דיור להשכרה ו-300 יח' דיור מוגן.

דיון מיוחד להשכרה ודיור בהישג יד:

1. כלל יחידות הדיור בתא שטח 108, תהיינה להשכרה ובעלות ובניהול אחודים. סטיה משימוש זה תהווה סטיה ניכרת.
2. מחצית מיחידות הדיור להשכרה לעיל יוגדרו כדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועמדו להשכרה על פי הוראות ותנאי התוספת השישית לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה (להלן – "תקופת הדב"י"), ומחציתן האחרת תועמדנה להשכרה בשוק החופשי.
3. עם תום תקופת הדב"י, יפוג תוקפה של התוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ביחס ליחידות הדיור ותתאפשר השכרתן בשוק החופשי.
4. להבטחת האמור בסעיפים 1,2 לעיל, תירשם הערה על כך בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5. סך השטחים המשותפים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחת מ-1 מ"ר ליחידת דיור.

נתונים נפחיים:

- גובה הבניה המרקמית: מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה וגובהם אינו עולה על 9 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
- גובה המגדלים: עד 33 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג.
- תכסית על קרקעית: ב-4 מגרשים פרטיים מתוך 14, מבוקשת תכסית שלא תעלה על 65% משטח המגרש מסיבות תכנוניות. ביתרת המגרשים הפרטיים, התכסית לא תעלה על 60%.
- תכסית תת-קרקעית: במגרשים הציבוריים – על פי תכנית צ'. לא תעלה על 85% בנויים.
- קווי בניין: על פי הוראות ונספח הבינוי.
- מרפסות: שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. לעת תכנית/יות העיצוב, ייקבע "תמהיל" שטחי מרפסות במסגרת קובעת התב"ע כי ביחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים, שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים.

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	04/08/2021
דיון בדיווח התנגדות מה"ע	8 - 0018-21'

התייחסות לסביבה:

- תכנון השכונה נעשה בראייה רחבה המחזקת את הקשר שבין צפון רובע 9 לשכונות מדרום לדרך לח"י-בר לב וכן להשלמת מערך שכונות דופן הפארק.
- התכנית מאפשרת את מימושם של שני צירים בעלי משמעות עירונית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000: מימוש ציר ירוק עירוני ברחוב שתולים המקשר בין פארק דרום לצפון הרובע, ומימוש ציר מעורב לאורך רחוב לח"י בר לב.
- מערך הרחובות והצירים הירוקים בשכונה מתוכנן במטרה להבטיח חיבור מיטבי להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ אל השטחים הפתוחים הסובבים.

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

- המבנה העירוני של השכונה מבוסס על מרחב ציבורי עשיר המורכב משתי שדרות מרכזיות: שדרות אורים בכיוון מזרח-מערב, המהווה המשך של רח' אורים הקיים בשכונת עזרא הגובלת ממערב, ושדרות הארגזים בכיוון צפון-דרום המהווה המשך למרחב הציבורי שנקבע בשכונה הממוקמת מדרום, רחובות פנימיים, וכן גינות, רחבות וכיכרות הממוקמות במפגשי רחובות ובלב השכונה.
- הבינוי מורכב מבינוי מרקמי רציף מלווה רחוב וכן בינוי מגדלי. בקומת הקרקע ישולבו שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי, להעשרת הפעילות במרחב הציבורי. ברחובות ההיקפיים שימושים אלה ישולבו בחזיתות מסחריות רציפות בעלות מאפיינים אחידים, וברחובות הפנימיים שימושים אלו ישולבו באופן נקודתי, יחד עם האפשרות לדירות קרקע (שאינן דירות גן).
- בלב השכונה, במפגש השדרות אורים והארגזים, יוקם מוקד ציבורי ייחודי המשלב מבנה ציבור וגינה. השילוב האדריכלי בין השימושים הציבוריים במגרש זה ייקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.
- התכנית כוללת הוראות לנושא פיתוח השטח, הן במרחב הציבורי והן במגרשים הסחירים, לרבות התייחסות לנושאי נטיעות, ניהול מי נגר, עיצוב החזיתות המסחריות ועוד.
- התכנית כוללת מערך מגרשים רחבים ואיכותיים לטובת מבנים ומוסדות ציבור. המגרשים ממוקמים בצמידות למרחב ציבורי איכותי הכולל שדרות, רחבות ושבילים המבטיחים נגישות מיטבית של המגרשים לציבור התושבים בשכונה, והשכונות הסובבות. במגרש 301 משולב מעבר ציבורי הקבוע בזיקת הנאה דרך המגרש לטובת השלמת רשת הרחובות והשבילים השכונתית.
- התכנית מאפשרת את המשך תפקודו של בית הספר מפתן אלון במקומו.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.2.1. (א) בתכנית המתאר תא/5000:
 - מארג הרחובות מהווה המשך רציף ככל הניתן לרחובות הקיימים והמתוכננים בסביבת התכנית.
 - הבינוי כולל מרכיב מרקמי משמעותי בהתאם לאופי הבניה באזור.
 - תמהיל יחידות הדיור בתכנית מוטה דירות קטנות, וכולל רכיבי דיור מגוונים כגון דיור מוגן, דיור להשכרה, דב"י, לטובת מתן אפשרות למגוון אוכלוסיות להתגורר בשכונה.
- התכנית מבטיחה מרחב ציבורי פתוח ונגיש, וכן כוללת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים באופן שאינו מגודר או מובדל בהפרשי מפלסים מהמרחב הציבורי הסובב.
- התכנית כוללת הוראות לשלבויות הקושרת בין פיתוח המגרשים הסחירים ופיתוח התשתיות הציבוריות.
- התכנית כוללת הוראות המבטיחות את תחזוקת השטחים הפרטיים.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.3. (חזית מסחרית) בתכנית המתאר תא/5000:
 - שימושי המסחר נקבעו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות לח"י בר-לב.
 - התכנית כוללת הוראות לנושא מפלסי הכניסה למבנים ולמסחר, מימדים מינימליים לחזית המסחרית, הוראות פיתוח למרווח הקדמי וכדומה.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.1. (ג) (2) בתכנית המתאר תא/5000, וכוללת הוראות לנושא שילוב שימושי מגורים ומסחר במבנים המעורבים.
- התכנית תואמת להוראות סעיף 3.4.2. (2) בתכנית המתאר לנושא ציר מעורב, ולא מאפשרת שימושי מגורים בקומות הקרקע לאורך רחוב לח"י לצד מבנה מעורב שימושים לדיור מוגן, מסחר, תעסוקה ותחנת קצה בתת הקרקע.
- התכנית כוללת הוראות בהתאם לסעיף 3.6.1. (ג) בתכנית המתאר לנושא פיתוח המרחב הציבורי:
 - נדרשת תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים הציבוריים בהתאם לתכנית צ'.

מס' החלטה	התוכן
04/08/2021 8 - 0018 - ב'21	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בדיווח התנגדות מה"ע

- התכנית כוללת הוראות פיתוח מפורטות המבטיחות את איכות המרחב הציבורי.
- התכנית כוללת הוראות המחייבות נגישות לבעלי מוגבלויות לכלל המגרשים.
- התכנית כוללת הוראות לנושא נטיעות וגינון.
- התכנית כוללת זכויות בניה, שימושים והוראות לשימושים מסחריים נלווים בשדרות ובשטחים הציבוריים הפתוחים.
- התכנית כוללת הוראות לנושא שימושים ומתקנים זמניים.
- התכנית כוללת הוראות לנושא מתקני תשתית בשטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות מגבלת שטח כי מתקנים אלו לא יעלו על 2% בתת הקרקע.
- התכנית נערכה תוך בחינת הבינוי, בדגש על הבניה לגובה, בהתאם לסעיף 4.2.2.(א)(3) לתכנית המתאר הכוללת תא/5000. נבחנו מספר חלופות לנושא מיקום המגדלים, תוך בחינת ההשתלבות בסביבה. המגדלים בתכנית מוקמו בנקודות מפתח המתאימות לתכנונית כמוקדים עירוניים.

תחבורה, תנועה ותשתיות:

- השכונה מתוכננת על בסיס בלוקים היקפיים ומרושתת במערך רחובות, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים במטרה להבטיח את חיבורה לשכונות הסובבות ואל פארק מנחם בגין.
- במסגרת התכנית מוצעים מסלולי העדפה לתחבורה ציבורית ברחוב לח"י, ותנועת אוטובוסים משולבת בתנועה הכללית ברחובות ההיקפיים לשכונה: שתולים, משה דיין ותמוז. זכות הדרך ברחובות הפנימיים בשכונה מותאמת לתנועת אוטובוסים, במידה ויעלה הצורך בעתיד.
- התוכנית כוללת תחנת קצה תת קרקעית לכ-20 אוטובוסים אשר תמוקם בפינת רחוב משה דיין ולח"י, במגרש המיועד בין היתר למסחר, תעסוקה ודירור מוגן.
- התכנית מבטיחה תנאים נוחים ובטוחים להליכה ושהייה של הולכי רגל ברחובות: רוחב מדרכות מינימלי, חתכי הרחובות כוללים רצועות הליכה רחבות, רצועות פעילות לחזיתות המסחריות, רצועות נטיעות להבטחת הצללה רציפה מעצים.
- התכנית מבטיחה תשתית נוחה ובטוחה לרכיבת אופניים: הרחובות ההיקפיים כוללים שבילי אופניים דו סטריים, והרחובות הפנימיים מפותחים כרחובות מיתון תנועה חד סטריים, ובהם נתיב אופניים לתנועת אופניים בכיוון הנגדי.
- התכנית מבטיחה צמצום השימוש ברכב הפרטי על ידי קביעת תקן חניה של 1 מקומות חניה עבור דירות הפיצוי, 0.8 מקומות חניה ליתר יח"ד בהתאם למדיניות החניה התקפה של הוועדה המקומית ותקן 0 עבור המגרש המיוחד לדירור להשכרה ודירור בהישג יד.
- בתת הקרקע וברחובות הפנימיים בלבד יתאפשרו מעברים תת קרקעיים לרכב בין מרתפי המגרשים הפרטיים לטובת צמצום כמות הרמפות הכוללת בתחום תכנית זו, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו ולשיקול דעת הוועדה המקומית לעת תכנית העיצוב.

תשתיות:

- **ניקוז:** התכנית מבטיחה פתרונות לבעיות הניקוז הקשות בשכונה. הקרקע במרכז השכונה תוגבה באופן המבטל את השקע המקומי הקיים, באופן המייצר מספר אגני ניקוז מהם מופנים המים למוצאי ניקוז שונים. נעשה מאמץ להפניית מי נגר עילי לדרום ובמקביל להפחתת הנגר המופנה לרחוב שתולים לכיוון צפון. כמו כן, התכנית קובעת הוראות לטיפול, שהייה וחלחול מי נגר בתחום המגרשים הסחירים. התכנית מגבילה את תכסית המרתף לתכסית שלא תעלה על 85% לטובת שהייה, חלחול, נטיעות עצים ושגשוגים.

מים וביוב:

- **תכנון ביוב מוצע-** התכנון כולל ביטול מערכת הביוב הקיימת והקמת מערכת ביוב חדשה בתחום השכונה. במסגרת התכנון המוצע תתבצע העתקת קו הביוב בפינה הצפון מזרחית של השכונה המתוכננת החוצה את תחום התכנית משכונת לבנה והחלפת קו הביוב ברח' שתולים.
- **תכנון מים מוצע-** אספקת המים למתחם תהיה מקווי המים ברחובות ההיקפיים. קווי המים הקיימים בתחום השכונה יבוטלו, יונחו קווי מים חדשים לאורך הרחובות הפנימיים בשכונה. בנוסף, התכנית כוללת החלפת קווי מים ברח' שתולים בקטע תמוז-לח"י וברח' לח"י בקטע משה דיין- שתולים.
- בהתאם לשלבויות הביצוע יובטחו חיבורי מים וביוב למגורים הקיימים לצד עבודות הפיתוח במתחמים הסמוכים.

חשמל: התשתית העילית הקיימת תוחלף בתשתית תת קרקעית. קיימות הוראה לנושא העתקת תחנת טרנספורמציה זעירה המשרתת את ב"ס מפתן אלון כמוגדר בהוראות התכנית, אשר תוטמן או תועתק למגרש סחיר סמוך. בנוסף קיימות הוראות למיקום חדרי שנאים בתכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בדיווח התנגדות מה"ע	04/08/2021 8 - 21-0018

איכות הסביבה:

- התכנון נערך תוך תשומת לב להיבטי קיימות ובהתאם למדדי שכונה 360. בתאום עם משרד אדריכל העיר, הוטמעו בתקנון התכנית הנחיות בהיבטי אנרגיה וקיימות. נערכה בדיקה לפי מדדי 360, התכנית הגיעה לציון טוב מאוד ביחס לפרמטרים שנבדקו.

סעיף	הערכת ניקוד	מתוך
תשתיות ובינוי	39	46
מרחב טבעי וציבורי	34	50
שימוש יעיל במשאבים	9	21
חדשנות	0	3
סה"כ	82	120

- נערכה חו"ד סביבתית בתאום עם היח' העירונית לאיכות הסביבה, לרבות נספח מיקרואקלים. חוות דעת זו מצורפת כחלק ממסמכי התכנית. בנוסף הוטמעו הנחיות סביבתיות בתקנון בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בין היתר בנושאי: טיפול באסבסט, צמצום מטרים בשלבי הבנייה, רעש וכדומה.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.2.5. (ג) (2) בתכנית המתאר תא/5000:
 - השפעת התכנית על קו הרקיע העירוני נבחנה תכנונית ובאמצעות מודלי תלת מימד.
 - נבחנו השפעות הצללה ורוחות על סביבת התכנית.
 - מערך השטחים הפתוחים תוכנן תוך בחינת תרומתם ואופן חיבורם לשטחים הפתוחים בסביבת התכנית.

איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מהתכנית, זאת על מנת להקצות זכויות לבעלים פרטי רשום יחיד ולעיריית תל אביב-יפו, המחזיקים כ"א בזכויות בתחום התכנית וכן לקבוע שטחים ציבוריים בנויים בחלק מהמגרשים.
- נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.
- תחום או"ח נקבע בתאום עם אגף הנכסים ומנהל תחום המקרקעין תוך הרחבת תחום או"ח שהוגדר בתכנית מתאר מס' 2620 ב.מ. 55.

פיתוח בשלבים:

- התכנית נערכה תוך ראייה כוללת לשלב הסופי של ביצועה. בשל גודלה ובשל הצורך לביצוע פינויים בהדרגתיות, אפשר שהשכונה תפותח בשלבים.
- שלביות הפינויים, הפיתוח והמימוש יתקיימו במקטעים כפי שהוגדרו במסמכי התכנית ובהסכמים נלווים.
- שלביות המימוש תיערך בתיאום עם עיריית תל אביב יפו, במטרה להבטיח מימוש מהיר ככל הניתן, על פי שלושת העקרונות הבאים:
 - קיצור זמני המתנה לאכלוס התושבים הזכאים לדיוור המשך בשכונה.
 - פינוי ופיתוח מגרשים ציבוריים במקביל למימוש המגרשים הסחירים, לטובת הבטחת תפקוד מיטבי של השכונה בתקופות הביניים עד למימוש המלא של הפיתוח.
 - הבטחת שגרת החיים של הדיירים הוותיקים בתקופת ההקמה, כולל הבטחת נגישות לבתים, תשתיות חלופיות, צמצום מטרים וכיוב'.
- להלן שלבי הפינויים (הטבלה להלן מהווה תקציר בלבד. השלבויות הקובעות מופיעה בהסכם הנלווה למסמכי התכנית בלבד):

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לביצוע	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
שלב א'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	106 ו/או 104 ו/או 112	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	,504 ,501 ,303 ,302 ,812 ,801-803 ,704 ,821 ,815-818 ,813 ,811 ,810 ,808 ,826 .825	<ul style="list-style-type: none"> • למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 825, 302, 504) ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח 808 ו-825. • כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 302, 303. • מסירת החזקה (בכללה הפיתוח) לשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלביות הפיתוח.
		הצגת הוכחה לעיריית ת"א-יפו של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	301	<ul style="list-style-type: none"> • למעט המגורונים
		השלמת פינוי ופיתוח מלוא זכות הדרך הסטטוטורית של דרך משה דיין מדרך בר לב ועד לרחוב 3965 בדגש ובפרט על חזקה שלא כדין בתחום זכות הדרך בדופן המזרחית של המפגש עם רחוב 3920.	823	
תנאים לאכלוס ראשון	106 ו/או 104 ו/או 112	הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.	106 ו/או 104 ו/או 112	
		פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת	301	<ul style="list-style-type: none"> • למעט המגורונים • כולל מסירת חזקה לידי עיריית תל אביב-יפו.

		היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות.		
שלב ב'				
<ul style="list-style-type: none"> למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 825, 302, 504) ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח 808 ו-825 כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 301, 302, 303. מסירת החזקה לשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבי הפיתוח. 	<p>תאי שטח משלב קודם:</p> <p>301, 302, 303, 501, 504, 704, 801-803, 812, 813, 815-818, 821, 826, 808, 810, 811, 823, 825</p> <p>תאי שטח בשלב זה:</p> <p>502, 503, 509, 510, 511, 514, 819, 603, 604, 605</p>	<p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות בכפוף למכתב החרגה לשטחים הציבוריים.</p>	105 ו/או 108 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה
	304, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 703, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828	הצגת הוכחה לעיריית ת"א-יפו של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה		
	108	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות		
<ul style="list-style-type: none"> כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 304, 401. מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבי הפיתוח. 	304, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 703, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות בכפוף למכתב החרגה לשטחים הציבוריים.	105 ו/או 108 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לאכלוס ראשון
<ul style="list-style-type: none"> למעט תאי שטח עליהם ממוקמים מגורונים (תאי שטח 808, 825, 302, 504). 	304-301, 401, 506-501, 605-601, 704-701, 828-801	רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין		
<ul style="list-style-type: none"> לא כולל תא שטח 	105 ו/או 103 ו/או 111	הצגה התחייבות מגיש		

108		הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל		
	108	מסירת חזקה לידי העירייה בשטח הציבורי הבנוי	108	• הבטחת רישום השטח הציבורי הבנוי בבעלות העירייה.
	108	אכלוס תא שטח 108 למלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.	105	
שלב ג'				
		עמידה בתנאי השלב הראשון והשני המפורטים לעיל.	107 ו/או 101 ו/או 109 102, A110, B110 ו/או 201, 113	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה
	201	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות		
	201	הגשת בקשה להיתרי בניה למלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.		
	תאי שטח משלב קודם: 501-401, 301-304, 506, 509-511, 601-801-828, 701-704, 605	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	107 ו/או 101 ו/או 109 102, A110, B110 ו/או 201, 113	תנאים לאכלוס ראשון
	<ul style="list-style-type: none"> כולל המגורונים, בתאי שטח 302, 504 ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח, 808 ו-825, מסירת החזקה בתאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבויות הפיתוח. רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין 			
	<ul style="list-style-type: none"> כולל מסירת חזקה לידי העירייה של שטחי 	אכלוס בפועל של תא שטח 201 במלוא זכויות הבניה עפ"י		

<p>הציבור הבנויים ורישומם בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201 על שם העירייה.</p>		<p>התב"ע החדשה.</p>		
	<p>107 ו/או 101 ו/או 109 B110 ,A110 ,102 ו/או 113 ו/או</p>	<p>תושבים זכאים שחתמו / יחתמו על הסכם עם מבקשי ההיתר שהם בעלי דירה נוספת בבעלות / בחכירה לדורות או שהתושב הזכאי אינו מתגורר בדירה שפונתה, , יקבלו ממבקשי ההיתר את דירת הפיצוי בתא שטח הראשון שייבנה בשלב השלישי. לפיכך, תנאי לאכלוס הינו הצגה לעיריית תל אביב-יפו הסכמים חתומים בין מבקשי ההיתר לבין התושבים הזכאים ובהם התחייבות מבקשי ההיתר להעמיד דירות פיצוי לתושבים זכאים כאמור בתא השטח הראשון שייבנה בשלב זה או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף הנכסים בעירייה על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים.</p> <p>הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.</p>	<p>107 ו/או 101 ו/או 109 B110 ,A110 ,102 ו/או 113 ו/או</p>	
		<p>כלל התושבים הרשומים בסקר משנת 1996 שבוצע ע"י רמ"י וצורף כנספח י"א לחוברת המכרז, מחוץ לגבולות תכנית תא/במ/2620/55 שנקבע לגביהם בפסק</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	04/08/2021
דיון בדיווח התנגדות מה"ע	8 - 0018-21'

		<p>דין חלוט או בהסכם בין מבקש ההיתר לבין התושב הזכאי, יקבלו דירות פיצוי בשלב זה עפ"י התחייבות מגישי ההיתר שבהסכמים שבין המחזיקים כאמור לבין היזם. ככל ותודיע העירייה באמצעות מכתב למגישי ההיתר כי מקרקעי המחזיקים הנזכרים לעיל דרושים לעירייה לצרכיה, במועד כלשהו קודם למועד האמור (סיום בניית שלב ג'), מבקש ההיתר יעמיד למחזיקים אלו דירות בשלב א' או ב' על פי הקריטריונים הקבועים לעניין העמדת דירות בפרק זה לעיל.</p>	
<p>הערה: תאי שטח ביעוד ציבורי שיפונו טרם הגעה לשלב הרלוונטי יפונו ויפותחו בהתאם לפרק "הקדמת פיתוח" בהסכם שלביות הפיתוח</p>			

משימות פיתוח ותועלות במסגרת הפרויקט:

- פיתוח התשתיות הציבוריות הנו באחריות היזם בהתאם להסכם פינוי ופיתוח מול רמ"י על עדכוניו ובהתאם להסכמים מול עיריית תל אביב-יפו.
- התכנית מחייבת הקמת תחנת קצה לאוטובוסים בהיקף של כ-20 אוטובוסים, המשולבת במרתף מגרש סחיר. תכנון התחנה יערך לפי פרוגראמה ובתיאום עם נתיבי איילון ואגף התנועה בעיריית ת"א יפו. לטובת התחנה מוקצים כ-2,500 מ"ר בקומת המרתף העליונה, שיכללו את שטחי התחנה עצמה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה, לרבות חדרי נהגים, שירותים, חדרי שנאים וכיו"ב. בנוסף תותר הקמת תחנת קצה זמנית על גבי פני הקרקע וכל המתקנים הדרושים להפעלתה. תנאי לאישור והפעלת תחנת הקצה יהיה הפעלת מערך אוטובוסים בלתי מזהמים בלבד.
- יותר שימוש זמני, אך ורק בבבוקים 1,4,10,12,9,3, לטובת תחנת קצה/מסוף תחבורה ציבורית על-קרקעי, בתיאום ובהסכמה בין בעלי הקרקע, עיריית תל אביב-יפו ויתר הגורמים הרלוונטים, וזאת לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. לא יותר שימוש זמני זה בבבוק 13 ו/או 6.

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בדיווח התנגדות מה"ע	04/08/2021 8 - 21-0018

טבלת השוואה :

ייעוד	מצב קיים	מצב מוצע
ייעודים סחירים	כ-50.0 ד'	כ-42.5 ד'
דרכים	כ-48.5 ד'	כ-49.0 ד'
מבני ציבור	כ-18.0 ד'	כ-22.0 ד'
שצ"פ ושבילים	כ-10.0 ד'	כ-13.0 ד'
סה"כ	כ-126.5 ד'	כ-126.5 ד'

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה סחירות על קרקעיות	94,088 מ"ר	225,500 מ"ר
גובה	עד 8 קומות	בניה מרקמית: עד 9 קומות* מגדלים: עד 33 קומות

* מספר הקומות המרבי עבור הבניה המרקמית יהיה 9 עד קומות. בשני המקרים, מספר הקומות כולל את קומת הקרקע וקומת הגג, ללא מתקנים טכניים על הגג. הגובה המירבי למבנים המרקמיים בתחום התכנית לא יעלה על הגובה המתאפשר למבנה גבוה, כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה. עלייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התכנית נדונה בתת הועדה העירונית לשיתוף ציבור בתאריך 23.06.2020. בהתאם להחלטת תת הועדה ואישור המתווה המוצע, נערכו הפעולות הבאות בתאום ובשיתוף עם מחלקות העירייה השונות ביניהן: מנהל קהילה, אגף הנכסים, היח' לתכנון כלכלי, מחלקת מזרח וכלל הגורמים העירוניים הרלוונטיים לפי העניין.

1. בתאריך 12.8.20 התקיים מפגש פרונטלי עם נציגות השכונה במרכז קהילתי עמיאל רמב"ם, להצגת התכנית ושיח עם נציגות השכונה, בעקבות דגשים שהועלו במסגרת פגישה זו ניתן דגש במענה לנושאים תכנוניים במפגש העוקב עם כלל תושבי השכונה.
2. בתאריך 30.8.20 התקיים כנס להצגת התכנית להתחדשות השכונה לתושבי שכונת הארגזים צפון. במהלכו הוצגה התכנית וניתן מענה מפורט לשאלות התושבים על ידי נציגי מחלקות העירייה.
3. בתאריך 26.10.20 התקיים כנס נוסף להצגת התכנית לתושבי השכונות הגובלות: עזרא, לבנה, התקווה, כפיר, האזור הדרומי בשכונת הארגזים, וכן הוזמנו תושבי המתחם הצפוני בשכונת הארגזים (תחום התכנון).
4. תחת מגבלות תקופת הקורונה והנחיות משרד הבריאות נכון לימים אלו, חלק מהכנסים מתקיימים באמצעות מערכת zoom, הקשר עם התושבים נעשה באמצעים דיגיטליים, באמצעות הפצת מנשרים מודפסים, וכן והודעות אישיות לטלפונים הניידים, הפצת מידע באתר הדיגיטלי, ובאמצעות כתובת מייל עירוני ייעודית אליה ניתן לפנות לבירור שאלות פרטניות בנוגע למתווה הזכאות.

סיכום המפגשים :

במהלך המפגשים הועלו מספר סוגיות חשובות במיוחד לתושבי השכונה לגביהן ניתן הסבר מפורט ובהתאם הוטמעו בהוראות התכנית ובמסמכיה:

1. בתי הכנסת - מיקומם ואופן שילובם בבינוי המוצע.
2. קישוריות לשכונות הסובבות ותכנון רחובות הליכתיים המאפשרים נגישות ברגל באופניים ברכב ובתחבורה ציבורית.
3. תחבורה וחניה כולל נושא תקני החניה המופחתים בכלל התכנית וביחס לזכאים.
4. מניעת מטרד אפשרי כתוצאה מהקמת תחנת הקצה לתחבורה ציבורית בתת הקרקע שתוקם במגרש סחיר במתחם.
5. פיתוח תשתיות חדשות, לרבות מים ביוב ניקוז חשמל וכיוצא בזאת.
6. מבנה דיור להשכרה - הבהרות לגבי אופן הניהול והתחזוקה.
7. הקמת שטחי ציבור בשכונה, ובפרט הצורך במוסד חינוך.
8. מניעת מפגעים במהלך ההקמה, לטובת איכות חיי התושבים שיגורו אז במתחם.

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בדיווח התנגדות מה"ע	04/08/2021 8 - 0018-21'

חו"ד תחבורתית

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 7.7.20 ע"י יועץ תנועה גור פוכס, חברת דגש הנדסה, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 7.7.20 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה.

תכנית מס' 507-0552752 (תא/מק/4822) - פארק תל אביב (הארגזים) המתחם הצפוני

כללי ותיאור המתחם

על פי סעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן חוות דעת תחבורתית למתחם הנדון.

התכנית נמצאת בצמוד לפארק בגין, המתחבר אל פארק אריאל שרון, תחומה בין רחובות בר לב-הלח"י (בצפון), משה דיין (במזרח), שתולים (במערב) ותמוז (3920 - בדרום)

התכנית נשענת על הרחובות ההיקפיים הקיימים, מרחיבה את חלקם, מיישרת את זכויות הדרכים בהקף וכוללת רחובות פנימיים חדשים אחידים והמשכיים לרחובות קיימים (בעיקר במערב: אורים, שיבולים, יורה, מלקוש, גבעולים) ולרחובות עתידיים (בעיקר במזרח: בושם, לבני איתן).

התכנית כוללת התייחסות לדרישות סעיף 5.3.5(ג)6 בתכנית המתאר תא/5000 לנושא התייחסות לציר מתע"ן (ציר לח"י), כמפורט מטה.

להלן התייחסות מפורטת לפי נושאים:

1. תיאור מצב קיים

רחובות היקפיים משה דיין המזרחי ותמוז הדרומי בוצעו לאחרונה בשנת 2019 לרבות כל התשתיות הנלוות ובתיאום עם כל אגפי עיריית תל אביב, כחלק משלב האיכלוס של המתחם הדרומי, מגרשים 410+402.

רחוב שתולים קיים גם הוא, מתוכנן להרחבה בחלק הנושק לקו הכחול של התוכנית והושלם ביצוע בימים אלה בחלק הדרומי שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

רחוב בר לב הלח"י הצפוני קיים במצב מאולץ, מתוכנן בהתאם לאילוצים כפרויקט "מהיר לעיר" ומוצע להרחבה במסגרת הקו הכחול של התכנית הנוכחית.

השטח מאופיין כאזור שאינו מוסדר מבחינת בינוי, כבישים, תשתיות וכו', כאשר התכנית המוצעת מגבירה את הסיכויים להסדרת כל הני"ל.

2. הולכי רגל

רוחבן המינימלי של המדרכות, בכל שטח התכנית, הינו 3.0 מ', (למעט רחוב תמוז צפוני עם מדרכה קיימת ברוחב 2.50 מטר). רוחבים אלה מאפשרים הצללה לאורך הצירים עבור הולכי הרגל.

ברוב הרחובות רוחב המדרכות גדול יותר ובחלקן, לאורך רחובות ראשיים ובצד הפרויקט, רחב במיוחד, כאשר ברחובות בר לב ומשה דיין נשמרים 5.00 מטר למדרכה בזכות דרך ועוד 5-6 מטר להרחבת המדרכה בתחום זיקת הנאה.

רוחבי המדרכות הינם ברוטו וכולם כוללים רצועת עזר לתשתיות וכד', ברוחב של כ- 1.00 מ', כך שרוחב רצועת ההליכה הפנויה היא לפחות 2.0 מטר, כמעט בכל התכנית, למעט נקודות קיימות או שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

רחוב שתולים מהווה גם ציר ירוק שנקבע במתאר ולכן רוחב המדרכה בו, כולל שביל אופניים ומקום לעצים ותשתיות הוא 8.00 מטר ברוטו (ללא הפקעה בצד המערבי).

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	04/08/2021
דיון בדיווח התנגדות מה"ע	8 - 0018-21

בנוסף, התכנית מציעה רחובות פנימיים חדשים במתווה "שתי וערב" היוצרים מפגשי צירים רבים, לרבות צירי שצ"פ, כך שמתקבלים מפגשי צירים בכל 100 מטר בממוצע, בכל כיוון.

לרחובות הפנימיים המוצעים יש היררכיה מבחינת הלכתיות שכן הארגזים ואורים מתוכננים כשדרות ומכל המבניים מתקבל מרחק קצר יחסית להליכה אל תח"צ העובר בסמוך.

בכל הצמתים שנוצרים בשכונה המוצעת תתאפשר חציית הולכי רגל עם המלצה לאפשרות חצייה בכל צד של כל רחוב, כהמשכיות של המדרכות המוצעות בתכנית.

הרחובות הפנימיים, שבתוך הקו הכחול של השכונה, שגם משרתים את מבני הציבור, כוללים מדרכות של 4.25 מ', בכל צד, כחלק מרצועת דרך של 17.0 מ' הכוללת גם מסעה ברוחב 6.5 מ' ורצועת חניה בצד אחד ברוחב של 2.0 מ'.

3. שבילי אופניים

כל הרחובות ההקפיים כוללים שבילי אופניים מתוכננים או קיימים.

ברחוב משה דיין קיימים שבילי אופניים וברחוב בר לב שבילי האופניים מתאפשרים עם הרחבת זכות הדרך של הרחוב במסגרת תכנית זו.

הרחובות הפנימיים מוגדרים כרחובות מיתון תנועה (כפי שיפורט בהמשך) ולכן תנועת האופניים היא חלק מתנועת הרכב בהתאם להנחיות לרחובות ממותני תנועה.

גם שצ"פים מסויימים יוכלו לקבל שבילי אופניים ייעודיים, ככל שיתבקש ויותאם בעתיד בתכנון מפורט של צירים נוספים, העוברים דרך השכונה.

בתכנית זו מוצעים שבילי אופניים בכל ציר שאינו ממותן תנועה וכוללים שילוב אופניים בכל הרחובות הממותני תנועה הפנימיים או בשצ"פים.

בתכנון המפורט בעתיד, ניתן לשקול שילוב שביל אופניים נפרד גם ברחובות הפנימיים ככל שיימצא מתאים והמשכי לשבילי האופניים מחוץ לתכנית.

התכנון המוצע כולל רשת שבילי אופניים ברחובות ובשצ"פים הפנימיים וכן בכבישים ההקפיים, עם חיבור המשכי לרשת העירונית.

4. תחבורה ציבורית

התכנית המוצעת תואמת את מסמך המדיניות לרחוב לח"י בר-לב, ובהתאם מאפשרת נתיב תחבורה ציבורית במידות משופרות וללא אילוצים. זאת בהתאם לתכנון "מהיר לעיר" המקודם במקטע זה.

המרחק של כל השכונה מציר בר לב הוא עד 300-350 מטר (הממוצע הוא כ- 175 מטר) המהווים מרחקי הליכה מקובלים וסבירים. השטח מישורי כך שמותאם יותר להליכה עד לתחנות בנת"צ.

בנוסף קיימת ומוצגת אופציה להוסיף ציר תח"צ העובר בהיקף התכנית המוצעת (שתולים, תמוז, דיין) כך שיינתן מענה טוב יותר לשכונות שמסביב. במקרה זה, מוצע לשלב צירים אלה ככל ויהיו צירים המשכיים בשכונות ממזרח וממערב וגם בהתאם לדרישות ושיקולים של תוספת זמני נסיעה בקווים, תוספות עלויות הנסיעה בקווים (סבסוד), מוצאים עם ייעדים וכו'.

יש לציין כי כבר היום עובר קו אוטובוס בתדירות גבוהה בדרום רחוב משה דיין, כך שיינתן שמרחקי ההליכה שצינו לעיל אף יתקצרו.

תחנות קצה לאוטובוסים

- התכנית כוללת הסדרת שטח לתחנות קצה עבור אוטובוסים.
- במגרש הפינתי, בצמוד לצמת רחובות בר לב - דיין, עם גישה נפרדת לאוטובוסים מרחוב משה דיין באמצעות רמפה ארוכה לתת הקרקע.

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	04/08/2021
דיון בדיווח התנגדות מה"ע	8 - 0018-21'

- מדובר בשטח תת-קרקעי של כ- 2.5 דונם במגרש המיועד לייעודים משולבים, כולל דיור מוגן וכד'.

קווי הרק"ל (הקו הסגול) והמטרו (קו M1) מתוכננים במרחקים של 800 עד 1,000 מטר בהתאמה ממרכז השכונה.

לפיכך השכונה המוצעת משורתת היטב על ידי התחבורה הציבורית ובכך מעודדת את השימוש בה.

5. אזורי מיתון תנועה

כל ארבעת הרחובות הפנימיים החדשים בשכונה נקבעו ברוחב של 17 מטר.

שניים מהרחובות העיקריים יותר בפנים השכונה, כוללים גם שצ"פ אורכי צמוד ברוחב של 8 עד 11 מטר (שדרות אורים ושדרות הארגזים).

כל ארבעת הרחובות הנ"ל ממותני תנועה, דו-סטריים עם חניות מקבילות בצד אחד ומדרכות רחבות ברמת התב"ע (יכולים להשתנות בעתיד לפי צרכים עתידיים).

מאחר ואלו רחובות ממותנים ברוחב אחיד, תנועת האופניים כאמור היא חלק בלתי נפרד מתנועת הרכב, בהתאם להנחיות לרחובות ממותני תנועה (משרד הבינוי והשיכון, משרד התחבורה, 2009).

אלמנטים למיתון תנועה ייקבעו עם אגף התנועה לעת ביצוע וכמו כן, יתאפשר להסדיר חד סטריות בחלק מרצועות הדרכים או בכולן, ככל שאגף התנועה ימצא כמיטבי בעת התכנון לביצוע.

6. סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, התחבורה הציבורית, הולכי הרגל והאופניים.

חז"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

שטחי ציבור:

על מנת להעריך את שטחי הציבור הדרושים נערכה פרוגרמה עבור הפוטנציאל התכנוני בכלל שכונת הארגזים – הקיים והמתוכנן.

- **סה"כ יחידות קיימות ומוצעות: כ- 2,385** (בחלק הצפוני-התכנית המוצעת- 1,800 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר, בחלק הדרומי – בתכנית המאושרת שרובה מומש - כ- 585 יח"ד בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר).

- **סה"כ אוכלוסייה צפויה: כ-6,200 נפשות** (בהנחה לגודל משק בית 2.5 בחלק הצפוני ו-2.9 בחלק הדרומי).

• שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה לכלל השכונה (דונם):

- **מבני ציבור: 23.6 דונם (20 מקומי, 3.6 עירוני).**
- **שטחים ציבוריים פתוחים (סף הבית): 18.6 דונם (חושב לפי 3 מ"ר לנפש בשל הקרבה לפארק דרום)**

- **מוסדות ציבור עיקריים הנדרשים לאוכלוסיית השכונה לפי פרוגרמה (מס' כיתות ומוסדות נדרשים או חלקי מוסדות במידה ואין סף כניסה):**
 - מעון לגיל הרך: 8.5 כיתות (1-2 מתקנים).
 - גן ילדים: 10 כיתות (1-2 מתקנים).
 - בי"ס יסודי: 15 כיתות.
 - בי"ס על יסודי: 14 כיתות
 - תחנה לבריאות המשפחה: 0.6

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בדיווח התנגדות מה"ע	04/08/2021 8 - 0018-21'ב'

מרכז קהילתי/מועדון נוער/מועדון לקשיש : 0.3 (יש לבחון הקמת מרכז קהילתי כולל מועדון נוער ומועדון קשישים לשכונת לבנה, הארגזים, עזרא).
בית כנסת : 3.6
מקווה : 0.5

• **המלצות:**

- **שטחים למוסדות ציבור:** יש להקצות לפחות - 20 דונם עבור שטחים ביעוד למבני ציבור הנדרשים לשכונה ברמה המקומית.
יש לתכנן את השטחים הללו בתיאום עם אגף מבני ציבור, תוך התאמתם למוסדות הציבור הנדרשים לפי הפרוגרמה. כולל בחינת האפשרות למיקום בתי ספר – יסודי ועל יסודי.
 - **שטחים ציבוריים פתוחים:** יש לשמור על היקף השטחים על פי תכניות תקפות (לפחות 18.5 דונם כולל 8 דונם קיימים בחלק הדרומי של השכונה). בתכנון פריסת השטחים הפתוחים יש לתכנן שטח ציבורי פתוח במרכז השכונה עבור גינה שכונתית ומערכת של צירים ירוקים המחברים את השכונה לשכונות הסובבות ולפארק דרום באמצעות צירי אורך ורוחב, וכן לשמור על הצירים הירוקים המחברים את השכונות שמצפון לדרך חיים בר לב לפארק דרום, באמצעות תכנון שצ"פ לינארי לאורך רחוב שתולים ובהמשך לרחוב משה דיין.
- תא/מק/4822 מקצה 22.00 דונם למבנים ומוסדות ציבור ו-13.00 דונם עבור שטחי ציבור פתוחים ושבילים (בנוסף ל-8 דונם בתכנית הדרומית)

זמן ביצוע:
בהתאם לשלביות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית	
מספר התכנית 507-0552752	שם התכנית תא/מק/4822 שכונת הארגזים - צפון
מגיש התכנית - רשות מקרקעי ישראל - ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו - איגוד נכסים בעימ - אלעד ישראל מנווים החדשה בעימ - פרידמן הנשואי חברת להנדסה ולבניה בעימ	
עורך התכנית פרוי-צמריר אדריכלים	
זיהוי הרשות והוועדה	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסימכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
סוג הרשות	
שם הרשות (בה חלה התכנית)	
<input type="checkbox"/> תל אביב יפו	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> תכנית כוללנית בשטח חתכנית
<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה	
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן : יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן :	

מרות הסעיף בחוק	מסי הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית (מתחייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק התרי"ב התשכ"ח.	התכנית חלה על חלקק העמוני של "שכונת הארגזים" בעיר תל-אביב ימ. השכונה ממוקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה. בשנת 1996 אישרה תכנית 55/ממ/2020/שפועה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תמסוים בתחומה. בחלקה הדרומי של התוכנית, פנו המגזשים, נבנו ואוכלסו ברום. יתרת שטח התכנית נותר עתיר לבניה לא מוסדרת המתאימה בהעדר תשתיות. תכנית זו באה לממש את הסדרת המרחב ולהביא לפיתוח של האזור. לצורך כך, מסימן בתכנית המתאר (תא/5000) חלקה העמוני של השכונה כמרחב להתחדשות עירונית. התכנית מאפשרת מרחב שכונתי הסהוה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות למארק ויצרת מארג רחבות עירוני ושכונתי המקושר לטביחתו, מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיוור מוגן, דיוור לחשכרת, דביי, מבנים ומסדות יבול ושטחים פתוחים. תשתיות לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב. התכנית חונה בסמכות הועדה המקומית ותואמת את תכנית המתאר העירונית תא/5000.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	חוראת רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
<p>טבלה 5 אינה מסמנת צורך במסמן מדיניות. התוכנית כוללת את כל החיוביים המפורטים בסעיף 5.3.2. תובא מפני העדת המקומית מדיניות לדונן לחיי-בי לב</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>סעיף 5.3.2 א) (+)</p>	<p>מתחם 2906: יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.2.</p> <p>סעיף 5.3.2 א) (+):</p> <ul style="list-style-type: none"> ניזן לתיסוף דרגת גובה נספת, רחייק לאזור היעד סעיף 5.3.2 א) (+): מתאפשר ניוד זכויות בין מגזשים (אישוב רחייק ממוצע) 	<p>מתחם 2906: הארגזים רבת-קומות</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p> <p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים לגבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית מתחם התחדשות עירונית
<p>יעודי הקרקע המפורטים תואמים לתכנית המתאר:</p> <ul style="list-style-type: none"> מגורים דיוור מיוחד מבנים ומסדות ציבור שטח ציבורי פתוח דרך מאושפת דרך מוצעת דרך משולבת שכיל מגורים/מסחר/תעסוקה שטחי פתוחים ומבנים ומסדות ציבור <p>+</p>	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.2.5: אזור מגורים בנייה רבת קומות: מקבץ ראשי למגורים סעיף 3.4.2: מקבץ שימושים למגורים, מסדרים, מסחר, 1, תעסוקה 1, מסחר 2. 	<ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בנייה רבת-קומות ציר ירוק עירוני רחוב עירוני ציר מערב חזית מסחרית 	<p>קביעת ייעודי קרקע - 5.3.1.1 א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגזר.</p>

<p>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות:</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.2.1 (א) + סעיף 3.2.5 (א) + סעיף 3.2.5 (ב) + <p>צפיפות 51.2 יחידות' לכל יחיד עבוד דיווח מוגן</p> <p>ציר מעורב (לחצי): מגורים, מסחר, תעסוקה, דיווח מוגן, מוסד דת (שטח ציבורי בנוי)</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.4.2 + <p>חזית מסחרית: בקומת הקרקע יותר מסחר 1 או תעסוקה 1</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.4.3 + 	<p>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות:</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.2.1 (א) סעיף 3.2.5 (א) סעיף 3.2.5 (ב): <p>צפיפות לא תפחת מ-24 יחידות/נוטו</p> <p>ציר מעורב: סעיף 3.4.2 ציר מעורב: מקבץ שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, 1, תעסוקה 1, מסחר 2, במקום לתאים</p> <ul style="list-style-type: none"> בסעיף 3.4.2 (ג) (2) לפי סעיף 3.4.2 (א) <p>בתחום הציר המערב לא יותר שימושי מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>חזית מסחרית: סעיף 3.4.3: בקומת הקרקע – מסחר 1 ו/או תעסוקה 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבנייה רבת-קומות ציר מעורב חזית מסחרית 	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הודות השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים כאזור הייעוד.</p> <p>(מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.2.5 (א) (4) + סעיף 3.1.1 (ו) + <p>קביעת מגורים לטובים ומסודות ציבור ולשניים, ותוספת שימושים ציבוריים מנוגים במגורים שהורים.</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.1.1 (ו) + <p>קיימת תוצנת קצה חתי-קרקעית לאוטובוסים במגרש כיעד מגורים/מסחר/תעסוקה</p>	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.2.5 (א) (4) מקבץ שימושים נוספים – בקומת הקרקע – מסחר 1 <p>שימושים כלליים (המשולבים):</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.1.1 (ו) <p>הוספת שימושים כלליים, מנוגים ומסודות ציבור, שניים, תחילת/רוק.</p> <p>סעיף 3.1.1 (ו) שימוש לתשתיות</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד במקבץ להחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>כלל שטחי הבנייה הסחוריים עומדים על 225,504 מ"ר המנוגים רחיק 5.33 בהתאם לתכנית המתאר (רחיק מירבי 5+1)</p> <p>+</p>	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.2.5 (ב) שטחי בנייה מירביים. רחיק בסיסי: 2.5 רחיק מירבי: 5 תוספת רחיק 1 עייס סעיף 5.3.2 (ג) התחדשות עירונית ציר מעורב: רחיק בסיסי לפי תכנית מאושרות. רחיק מירבי לפי אזורי הייעוד במבולט 5. 	<ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבנייה רבת-קומות ציר מעורב 	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בינה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בינה עד לטסה הבניה המרבי.</p>
<p>+</p>	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.1.4 (ב) תחנות התחדשות עירונית סעיף 3.1.4 (ח) תחנות למגורים סעיף 3.1.4 (ו) תוספת שטח עבור מבוללות או סכנות צל 	<p>סעיף כללי ללא זהווי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוס 8 התרחשים לזוהם הוועדה רשאית לקבול שטחי בינה העולים על שטח הבניה המרבי הקבול באזורי הייעוד.</p>

קביעת שטחי בנייה ות קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח חציר	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי	לשימושים ציבוריים
<p>סעיף 3.1.5 שטחי בנייה בתת-קרקע. ס.ק. (א) יציב תכנית תקפות: התכנית ממנה לתכנית על לעניין שטחי בנייה בתת-קרקע. 179,000 מ"ר בתת-הקרקע סה"כ.</p> <p>+</p> <p>סעיף 3.1.5 (ד): יותרו בתת-קרקע כל השימושים המותרים בעל-הקרקע, למעט מטרים.</p> <p>+</p> <p>3.1.1 (ה): תשתיות</p> <p>+</p>	<p>בכל שטח חציר</p>	<p>בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי</p>	<p>לשימושים ציבוריים</p>
<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>נספח קומות מירבי: עד 25 קומות</p> <p>אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה: אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: כהתאם לחמשת הנתונים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות ולגובה הבנייה סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות סעיף 4.2.2 (ג) טבח הבנייה וקומות סעיף 4.2.6 (א,ב) מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח העיצוב עירוני 	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 4.2.2 (א) 33 קומות לבנייה מגדלית 9 קומות לבנייה מרקמית סך הקומות היכול כולל את ק. והקרקע נק. חג.
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגריש, כסיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגריש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 4.2.3 סעיף 4.2.4
<p>הקצאת לצרכי עיבור – סעיף 6.1.1 הועדה תחליט להסדיר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או החרת שטחי בנייה מועדף שאינם למגורים ליישור למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ואור פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מטרים בבנייה ציר מעורב 	<p>מהות ההקצאה לצרכי עיבור ותיקנה יוקבעו על ידי הועדה בפנין לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ה)</p>	<p>הקצאות לצרכי עיבור: חזין בהתאם לתוכנית חזין לתכנון אסטריטני.</p> <p>+</p>
<p>הוראות למבני עיבור – סעיף 3.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני עיבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א) שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, מולל הגבלה בדבר שומי ייעוד (ד).</p>	<p>על שטח ביעוד מבנים והוסדות ציבורי. יתוול הוראות תכנית תיאום.</p> <p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> התכנית מגדילת שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבורי בהיקף של 4 די (סה"כ 22 ד'). התכנית מגדילת שטחים ביעוד שטח עיבורי פתוח בהיקף של 3 די (סה"כ 13 ד').

<p>כמו כן, בתהליכים לנושאי אנרגיה, תכניות העיצוב שתקודמה מבחן התביע תכלולנה נספח בנייה ותכנון בני קיימא/סקר אנרגטי על פי החלוקה אדריכל העיר אשר תכלול חוידד ההתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה), הנתייעלות אנרגטית, מיחזורי אשפה, מיחזורי מסולת בניין ותשתית וטענות רכבים חשמליים. †</p>			
<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.6.2 (א) † • סעיף 4.6.2 (ג) † • סעיף 4.6.2 (ד) † • סעיף 4.6.2 (ה) † • סעיף 4.6.4 קיים נספח ניקוז הכוללים התייחסויות לסעיפי חתאר. • סעיף 4.6.5 (ג) † קיים נספח ביוב המתייחס לנושאים המפורטים. • סעיף 4.6.6 קיים נספח חשמל 	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.6.2 (א, ד, ה); מתקני תשתית. • סעיף 4.6.4 (ד): נספח ניקוז • סעיף 4.6.5 (ג): נספח ביוב • סעיף 4.6.6 חשמל 	<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 לחכנת תכניות (4.6.2) ביובות אנרגיה ורדיוסי מנג (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	הערות היעדר	סעיף
	תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בלידה של תוכנית בתוכנית לא נשתחרר את התוכנית הפורמלית, והולם ועדה מקומית תזוה מוסמכת לנהל בתוכנית האמור, על אף האמור בתוכנית הפורמלית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (ב), (ג), (ד), (ה) ו-(ז) שבו.	
	א62 (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (ב) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועודים שונים, (ג) - הגדלת מספר יחיד, (ד4) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	מותרות היעדר	
+	איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד	סעיף קטן (א1)
+	הוצאת והארכת דרך בתוואי סמוך בתוואים למגרש בסעיף	סעיף קטן (א2)
+	הגדלת שטחים שהקבע בתכנית לבריכה ציבור	סעיף קטן (א3)
+	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)
+	שינוי הוראות בדבר בנייה או קניון אדריכליים	סעיף קטן (א5)
+	קביעת הוראות לענין חריגות מבנים, לענין זכות מגבר או זכות להעברה ולענין חקיקת קרקע חדרות לעורכי ציבור, בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א9)

שם וט"ס משפחה	מספר ת.ו.	חתימת	תאריך
אחור ביטול אדרי	0277735		2.1.21
שם וט"ס משפחה	273776-9		4.2.21

ת.ו. 1017

הערות
 כפי אילנה סולמני - ראש ע"פ (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בדיווח התנגדות מה"ע	04/08/2021 8 - 0018-21'

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים :
 - א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 - ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ג. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא שלביות הפינניים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
 - ד. עדכון המסמכים הבאים:
 1. תיאום ועדכון נספחי הנוף, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים, בהתייחס להיבטים הבאים :
 - i. מפלסי פיתוח.
 - ii. כיווני זרימת נגר עילי בתחום אגני הניקוז המוצעים.
 2. הצגת קומת מרתף (1-) של כלל התכנית בנספח התנועה, לאישור אגף התנועה ומחלקת התכנון.
 3. עדכון נספח הבינוי בהתייחס לסימון מתחמי הפינוי והמימוש ומיקום הבנייה המגדלית לאורך רחוב משה דיין.
 4. מסמכי איחוד וחלוקה : אישור המסמכים בידי אגף נכסי העירייה ומחלקת הסדרי קרקע.
 - ה. הבטחת מספר העצים המינימלית שיינטעו בתחום התכנית והצגתם ביחס לכמות העצים הכוללת בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
 - ו. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
 - ז. תיאום מול נתי"ע לעניין הקו הצהוב ותמ"א 4/א/23.
 - ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים :
 1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
 2. דיוור בהישג יד ודיוור להשכרה בתא שטח 108.
 3. תחזוקת זיקות ההנאה.
 4. תחנת הקצה.
 5. כתב שיפוי.
 6. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונת".
 7. הסכם שלביות פינניים.
 8. הסכם שלביות פיתוח.
 9. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
 - ט. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומן של תכניות העיצוב.
 - י. קביעת תמהיל שטחי מרפסות, בדגש על התאמת שטח מרפסות מירבי בהתאם לשטח דירה.
 - יא. הכנת נספח שלביות פיתוח : תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקת התכנון, אגף נכסי העירייה, מנהל המרכז לתיאום הנדסי, נציגי בת"ש, נציגי שפ"ע, אגף הכנסות ומנהל פרויקטים משולבים, בהתייחס לאופן פיתוח כלל השטחים הציבוריים, בין אם באופן זמני או קבוע, בדגש על שלביות הפינניים ושלביות הפיתוח.
 - יב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפינוי והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים.

2. מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית :

התוכן	מס' החלטה
4822/מק/תא/507-0552752 - שכונת הארגזים - צפון	04/08/2021
דיון בדיווח התנגדות מה"ע	8 - 0018-21

- א. שילוב דיור להשכרה (50% דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנים, 50% דיור להשכרה במחירי השוק), בהתאם להוראות התכנית.
 - ב. שילוב תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל.
 - ג. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים ("קרן הונית").
 - ד. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.
3. יותרו שינויים מסוימים במתווה השלביות המפורט בדראפט. הנושאים לגביהם יותרו השינויים יוטמעו בהוראות התכנית. שינויים אלה יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית.
 4. לאור מורכבות והיקף התכנית, מבוקשת תקופה של סה"כ 7 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.
 5. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק ובהתאם לנוהל העירוני.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21 מיום 13/01/2021 תיאור הדיון :

מיכל שרון ויואב זילברדיק : מציגים את התוכנית במצגת.

אופירה יוחנן וולק : מדובר בבשורה גדולה לשכונה ולאזור וכל הכבוד. בעמ' 65 בחו"ד של היחידה לתכנון האסטרטגי יש התייחסות למבני ציבור וכד'. האם יש התייחסות מסוימת לבי"ס וגנים עבור החינוך המיוחד ולא משהו כללי? כל מה שקשור למדרכות מחלחות - אפשר לבקש זאת? איך דואגים שהיום אכן יבצע זאת? עוגנים תרבותיים - בעבר היה קיים מכון אבני. האם דואגים כי במסגרת הקמת שכונה חדשה יהיו עוגנים תרבותיים? האם יש בתחום התוכנית יחידות דיור מונגשות?

ראובן לדיאנסקי : אני רואה בתוכנית את הרוח התל אביבית. ידוע שהכל מורכב אבל האם זה לא המקום ליצור שכונה בסדר גודל של 1800 יח"ד והאם זה לא המקום להביא רוח תל אביבית ולעשות יח"ד עם בנינים משותפים הכוללים דירות קטנות, וליצור חלק מהמקום שייצר אוירה של כל מיני אוכלוסיות בגילאים שונים ועיסוקי שונים לגור בעיר? יש 5-6 מתחמים שמוגדרים כמתחמים למבני ציבור בהיקף של כ-22 דונם. לגבי הבדיקות של היחידה האסטרטגית - האם כאשר ניתנת הערכה הם מדברים על כמה צריכים בתא שטח מסוים לצורכי ציבור? כלומר אם במקום הזה ע"פ צ' ישנה אפשרות לבנות 10 קומות לבנין ציבורי, אז אפשר לבנות 10 קומות של מבני ציבור. אבל כאשר זה צבוע לא ברור אם בתא שטח מסוים יהיו רק 3 קומות מבני ציבור ובתא שטח אחר יהיו 4 קומות למבני ציבור וכן הלאה. ברור שהמגרשים הללו עתידים לאפשר הקמה של מבני ציבור שישרתו את אזור דרום מזרח ולא רק את השכונה. אולם ברגע שצובעים כל הרבה מגרשים חומים לא מעודדים בכך מיצוי של מגרש עד למקסימום. פה המקום למקסם את השטחים כמבני ציבור. יש את ביה"ס שנמצא על בר לב ומגיע להם תנאים עם אויר יותר נקי, וצריך לתכנן את הבי"ס במקום אחר. במקומו אפשר לאפשר שצ"פ או לאפשר חזית מסחרית כמו ביתר המבנים שנמצאים בבר לב שהוא ציר תנועה מאוד עמוס. לגבי דיור בר השגה התוכנית מציעה 70 יח"ד 25 שנה. זה מעט מאד זה היה צריך לשלש את עצמו ולתת אפשרות להביא הרבה צורות מגורים בעיר ויותר אוכלוסיות מגוונות. בנוסף שימוש באנרגיה מתחדשת - אין כאן עיסוק באנרגיה חלופית בעיקר סולרית, אנחנו צריכים להיות הרבה יותר נחרצים ולדבר צורה ברורה בנושא. כנראה מימוש התוכנית יהיה עוד הרבה שנים. עליה לקרקע יהיה בין 10-8 שנים כך אני מעריך. נכון שיש שלביות, אבל אם לא מקבעים את נושא האנרגיה המתחדשת אנחנו חוטאים למטרה של אנרגיה חלופית. כיצד נערך החישוב של היחידה האסטרטגית?

אסף הראל : זו תוכנית טובה ואני מברך עליה. קשה לשמור על ה DNA תל אביבי בהינתן בעוצמות שישנן. החשיבות של הגריד עירוב שימושים היחס של שטחים חומים וירוקים - יש כאן תוכנית טובה. מה קורה עם נושא הפינויים האם יש מתווה ייחודי? השטח הירוק במרכז (תא שטח 401) צריך לשאוף להשאיר אותו ירוק ושהוא יהיה המגרש האחרון. בהמשך אם נדע על החומים האחרים אולי נוכל להותיר אותו ירוק. כרגע להשאיר את לב השכונה ירוק. הייתי מנסה להשאיר את כל השטח ירוק זה יספק עוגן מוצלח. לגבי המסחר חסר לי ציר שנכנס פנימה מבר לב. בחרתם בורה שיגיע ממזרח מרח' משה דיין, למעט המעטפת ששם יש מסחר במשה דיין. הכניסה לשכונה ברח' היורה בשכונת הארגזים מקווקו ואפשרי בלבד. אני חושב שצריך להיות הפוך. בשד' הארגזים הייתי מחייב מסחר שהוא מרח' הלח"י לפארק וצמוד ללב השכונה ודווקא ברח' מזרח מערב מאפשר. זו ההמלצה לגבי המסחר. לגבי הדב"י אני מסכים עם ראובן אבל 1800 יח"ד ורק 70 יח"ד דב"י זה לא מספיק אם צריך להרים עוד מגדל כדי לשאוף לפחות 10% כלומר 180 יח"ד דב"י זה שווה. בנוסף כפי שכתבו במכתב של מרכז 'הגר', לגבי הדירות הקטנות

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	04/08/2021
דיון בדיווח התנגדות מה"ע	8 - 0018-21'

ברגע שיש ממוצע 80, הופכים את האפשרות לעשות מקומות עם דירות מאד קטנות לבלתי אפשרי. אם על כל דירה של 30 מ' נצטרך לעשות דירה של 130 מ' אז זה לא טוב צריך מהממוצע להחריג עד 10% של דירות קטנות או לשנות את הממוצע.

ראובן לדיאנסקי: כמה דירות הם 37 מ"ר?
 יואב זילברדיק: המגרש מאפשר עד 70 דירות בסך שטח נתון. הממוצע הנוצר הוא 37 מ"ר.
 חן אריאלי: לגבי שטחי הציבור חשוב שזה יהיה בתהליך של שיתוף ציבור ולא יידוע הציבור. צביון השכונה הוא מאוד חשוב. הבנו שהציעו להם בית כנסת במקום מסוים וחשוב לשותף את תושבי השכונה כי בית כנסת הולך להיהרס כדי לשמור על אופי השכונה. צריך להבין מה קורה מעבר לשנתיים ולוודא בהסכמים מה קורה אחרי שנתיים. בגלל שהעירייה היא צד של הפינוי צריך לתת את הדעת על כך. נושא הדיור המוגן מעל המסוף. דיור בר השגה ולהשכרה מרוכז בבניין אחד האם אנחנו לא מייצרים סוג של גטו והבדלה. אני לא חושבת שזה נכון לכל השכונה. האם דירות הפיצוי באמת ממוקמות במקומות טובים עם עלויות תחזוקה לא גבוהות ועם אפשרות לממן זאת? מדגישה את הליך שיתוף ציבור בתכנון כי זה יסיר הרבה התנגדויות בשכונה.

מאיה נורי: מצטרפת לאמירות לגבי דיור בר השגה שצריך להגדיל את הסכום הדירות וגם להקטין דירות כדי שיהיה אופי לשכונה. אני מבקשת לשמוע את ההתייחסויות של נגישות בשכונה ומעבר בכל האזורים בין הבניינים.

רועי אלקבץ: זוהי תוכנית טובה. לא ברור אם השאיפה ל DNA תל אביבי היא ריאלית כי יש מגוון של אוכלוסיות וערכים שונים ולהכניס זאת לכל פרויקט DNA זה לא ריאלי. התוכנית מאוזנת: יש בה חדשנות ועירוב שימושים. בשונה מחלק מחברי, הסיפור המרכזי כאן הוא הקטע הקהילתי במטרה לייצר חיבור בין אנשים. יש כאן פינויים של אנשים וזהו אתגר מאוד גדול. אם פרויקט כזה יכשל הוא יכשל קהילתית ולכן חשוב מאוד לעשות כאן שיתוף ציבור ויידוע ציבור ועל זה נצליח או נכשל. על זה צריך לשמור על הקהילה מאוגדת ונשמח גם בדרום יהיו מקצבים כאלה ועשיה כזו.

שולה קשת: הופתענו לראות שאין מסמכים במנהל התכנון מדוע הם לא במערכת המקוונת כי לא רואים את התקנון של התוכנית. יש נספח בינוי וגם ממנו לא קבלנו חתכי רחוב וכד'. האם התוכנית עברה תנאי סף ואם היא לא עברה למה אנחנו דנים בהפקדה?

שאלה למה"ע: איך אתם רוצים שנתכונן לדיון כאשר בדראפט לא מופיעים חתכי בינוי אין הדמיות? איפה הבניה הנמוכה ואיפה המגדלים, כיצד כתבתם בדראפט שהתוכנית תואמת את מסמך המדיניות אבל איפה עקרונות התכנון. למשל איך זה רח' מטרופוליני איפה חתך הרחוב איפה הנחיות הבינוי איפה הקשר לפארק למה לא מפרטים את שאר העקרונות?

תמהיל הדירות - מדוע הוא נמוך ומדוע אין דיור ציבורי ולמה אין דירות קטנות, לא יכול להיות שלא נשמור על גיוון. זה מגוון ובטח שזו שכונה מוחלשת ולא יכול להיות שלא נשמור על גיוון לאוכלוסיות מוחלשות וגם לאוכלוסיות ותיקות. זו קרקע של מדינת ישראל. אי אפשר להתלונן על המדינה ובסוף אנחנו אלו שמאפשרים תוכניות לעשירים בלבד. מה גם שהיזם שאחראי לפינויים היה גם היזם בגבעת עמל וזו נקודה רגישה אצלי כאשר אני נזכרת באגרסיביות שהייתה שם. אין שיקוף בין מה שמופיע כאן למה שיש בשטח, כמה משפחות גרים שם כמה משפחות תקבלנה דירות אחרי אישור התבי"ע וכד'. המסקנות של שיתוף הציבור לא ראליות. כלומר עשיתם שיתוף ציבור ולא מטריד אף אחד מהדיירים של המתחם לאן הם יעברו? מוזר מכיוון שהתבי"ע לא מבטיחה כלום לדיירים. הנוסח של התבי"ע השלביית כל אלו מעודדים שלא יהיה לדיירים כלום. הנוסח של התבי"ע מעודד קודם לעשות פינוי ואח"כ לבדוק אם יש זכאי ואח"כ להתחייבות של המינהל נמשיך לתת היתרים. האם אנחנו חברת נדל"ן או רשות ציבורית? למה לא לבקש מהיזם לעשות פינוי ולא פינוי בינוי. אני מבקשת לשלביית התוכנית תתוקן וקודם שישגרו עם התושבים איפה הם יגורו איזה פיצוי הם יקבלו ואח"כ שהם יתנו היתרים, אסור שיהיה פה שידור חוזר של גבעת עמל. לא ברור נושא המסוף אוטובוסים בשכונה למה הוא משרת אותם ולמה לא להוריד אותו מיידית מתחת לקרקע.

הראלה אברהם אוזן: המערכת של מינהל התכנון לא פתוחה לוועדות מקומיות בכל הארץ. הועדות המקומיות מנהלות את המעקב במערכת פנימית שלהם. לתוכנית הזו יש תקנון שלם כל החומר נמצא. חתמתי על מסמך סמכות שצורף לדרפט מבחינתנו הכל נמצא לרבות כל תנאי הסף והכל תקין.

אורלי אראל: הפרוגרמה לשטחי ציבור נקבעת בהתאם למספר פרמטרים. אגף התכנון אומר מה יהיה היקף מס' יח"ד הדיור שהתוכנית החדשה מוסיפה עליהם נעשית פרוגרמה גם על שטח ציבורי וגם על שצ"פ ואז נקבע ההיקף. לרוב המספר הוא לא ראלי ולא רלוונטי. אז מתחילים לעבוד על התוכנית ולהדק ולבדוק מעבר למספרים הכוללים, ומנסים להתאים את הפרוגרמה למצב בשטח. במקרה הזה ההיקפים של יח"ד נקבעו מכמה פרמטרים. אחד יש כאן פינויים שצריכים להיעשות וזה חלק מהבדיקות הכלכליות שנעשו לתוכנית הזו. כמה צריך לשלם ביח"ד כדי שאפשר יהיה לממן את ההסכמים לפינויים שהם כבדים. מה צריך לעשות בתוכנית בגלל נושא הניקוז. צריך להרים את פני הקרקע שגם זה נכנס לפרמטרים הכלכליים בשביל לראות כמה יחידות צריך בשביל לממן. עכשיו נקבע וסוכם עם היזם שצריך 1800 יח"ד ולא לה נעשתה פרוגרמה מסוימת. אמרנו שמכיוון שיש מחסור ושכונת עזרא יש מחסור ואנחנו חושבים שככל שבשכונה יש יותר היצע לשטחי ציבור, ככה במגרשים הציבוריים ולא כשטח ציבורי בנוי, נוכל לתת מגוון של שירותים ציבוריים החל ממרכז קהילתי ובסוף מוסד תרבות כזה או אחר. בשטחים של 100 אלף

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	04/08/2021
דיון בדיווח התנגדות מה"ע	8 - 0018-21

מ"ר שהתכנית מציע אפשר לבנות הרבה. אנחנו רוצים לאפשר למוסדות הציבורים כמה שיותר ולא להגביל. אם יש יזם נגביל אותו כי זה המקסימום. אנחנו סומכים על הנהלת העיריה כשאנחנו מגיעים למוסדות העירוניים ולכן התוכנית הזו מאפשרת שטחי ציבור עבור כמה שיותר מוסדות ציבור כי זה מה שיעשה את המגוון שיתנו מענה לשכונה.

ראובן לדיאנסקי: ברגע שצובעים 5, 6 מתחמים בשטח של כ-22 דונמים שמתחלקים ל-X שטחים חומים אתם לא מעודדים ומאפשרים את המיצוי של אותם שטחים. אם הייתה סיטואציה שהיו רק 3 מגרשים חומים אז לא הייתה ברירה למימוש אבל כשיש 6 יש שיקולים אחרים. אם היינו לוקחים מגרש מיוחד/ציבורי ומקיימים בנין לדיור שיתופי, ומגרש אחר יהיה עוד מגרש ירוק נרצה נעשה שינוי יעוד אולי. התכנון הוא קו מנחה ויהיה נוח עתידית להמשיך באותו מסלול. ברגע שהשטח מסומן באופן כזה אז יהיה מגוון בכל הקומות במגרשים והיעודים. לכן אם רוצים לחסוך בשטחים חומים ורוצים לממש ערכים אחרים בשטחים שהם שלנו זה הזמן ויצטרכו לעשות יותר קומות.

חגית נעלי יוסף: אנחנו גוזרים את היקפי השטח ע"פ נורמות מקובלות ומאפשרות של מינהל התכנון וגם לצרכים העירוניים לשטחי ציבור. במצב הנכנס לפרויקט יש לנו היצע של 18 דונם שהם שטחי ציבור ואנחנו מוסיפים על הקיים 1600 יח"ד. בסה"כ כל מניין השטחים הם 22 דונם, בסה"כ מוסיפים 4 דונם לדלתא של יח"ד הדיור שייצרו הרבה מאוד ביקוש לשטחי ציבור. זו דלתא מזערית לעומת העומס והתוספת שאנחנו מייצרים, החוסן החברתי והקהילתי נחוץ פה. הרצון היה לייצר כמה שיותר מוסדות ציבור שמחייבים את השטחים שלהם.

ראובן לדיאנסקי: כשאתם ממליצים על X מ"ר לשטחי ציבור השאלה אם זה באמת מה שצריך? איד ממקסמים כל מ"ר.

חגית נעלי: יש כאן ענין של שלביות, השכונה לא תיושם בהינף אחד, לכן ניסינו לפצל את הסיכונים ולתת יותר מגרשים כדי שאפשר בשלביות לספק את השטחים הציבורים האלה גם עבור אוכלוסיות שהתאכלסו וזה מפתח לחזק את הקהילתיות והשינוי בהתחדשות עירונית ובתהליכי השינוי שהשכונה הולכת לעבור. השכונה מדרום שנבנתה לא מספקת מטר אחד של שטחים עבור מוסדות ציבור ונצטרך לספק אותם גם כאן. גם בסביבה מתייחסים לכל האזור העומד לקראת תהליכי התחדשות ותמיד יש ביקושים לשטחים קיימים ואנחנו תמיד בחסר. יש לנו אחריות לתכנן את השטחים בצורה מושכלת ולמקסם את זכויות הבניה כולל מה שתכנית צ' מאפשרת. יכול להיות שבהמשך נבחן לגבי דיור שיתופי. מדובר על תוספת 4 דונם בתאי שטח שיכולים לספק שטחי ציבור ופעילות ציבורית לסוגיה. יחסית זו התכווצות מהנהלים ומהתקנות שאנחנו עובדים איתם לאור תוספת יח"ד והאוכלוסייה כאן. השטחים האלה חיוניים מאד ונדרש לתכנן אותם בשלביות מבחינת מושכלת.

יואב זילברדיק: חגית, נא התייחסותך לנושאים יח"ד קטנות שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר פלדלת, חינוך מיוחד, ועוגנים תרבותיים.

חגית נעלי יוסף: יש בפרוגרמה התייחסות לשטחים לצרכים מיידיים של השכונה וגם ברמה השכונתית / רובעית/עירונית וכמובן להכניס שירותי תרבות. בנוסף לגבי התמהיל הוא כולל יחדות דיור קטנות ובמסגרת היתרי בניה נצטרך לוודא ששומרים על התמהיל.

אסף הראל: אם הממוצע הוא 80 מ"ר ורוצים לעשות יח"ד של 30 מ"ר מה עושים ?

חגית נעלי: נוכל לייצר יח"ד של 30 מ"ר אבל לא באופן גורף. דירות קטנות מחייבות ניהול. לא מתחייבים כרגע לכמה דירות. אנחנו כן מתחייבים לתמהיל מגוון.

אסף הראל: אני מציע אולי כדאי להחריג את הדירות הקטנות מהממוצע.

חגית נעלי: אנחנו מחויבים לבדוק את התמהילים, זה לא יישאר פתוח.

אודי כרמלי: אתה לא רוצה דירה של 5 חדרים של 120 מ"ר.

אופירה יוחנן וולק: למה רק דירות קטנות, יש אנשים שרוצים עוד ילדים וצריך דירות גדולות. יהיו כמה אנשים שיגורו ב 30 מ"ר ויש משפחות שיגורו ב-70 מ"ר ברווחה.

אודי כרמלי: בסופו של הדבר האיזון בין 80 מ"ר ל-30 מ"ר משמעותי בקנה מידה של פרויקט כזה. האיזון שנעשה כאן הוא לא כלאחר יד נעשתה כאן בדיקה אמיתית. השכונה הזו צריכה לתת מענה טוב למשפחות גדולות מקום שכל מזרח העיר שאין כל היצע של דירות חדשות שמשפחות יוכלו לעבור לגור בו. הממוצע הוא ממוצע נכון. אם מגיעים לתמהיל בריא 60/20 שיש להם ביקוש ל-20 דירות גדולות צריכים את הפוטנציאל. היום ב-2020 הממוצע הוא דירות גדולות בתל אביב אבל פה התמהיל הוא יותר רחב.

חגית נעלי יוסף: לגבי החינוך המיוחד לוקחים בחשבון בשטחים ובמבט צופה לעתיד כל העולם של חינוך מיוחד נכנס לבוסט של שילובים בבתי ספר רגילים. הבינוי החדש יצטרך לשלב זאת ולהיבנות לכך.

אופירה יוחנן וולק: אני מכירה בתי ספר מכילים שיכניסו את התלמידים של החינוך המיוחד ובכל זאת גם מדיניות של העיריה, החינוך המיוחד והגנים שיהיו בסביבת הילדים, חשוב שלא שנע אותם ולאור העובדה שגולומב הישן הפך למתחם גני ילדים לחינוך מיוחד, אני כן רוצה שיהיה פשוט ברור לחלוטין בתוך התכנוניות כחלק אינטגרלי. ומה קורה עם הדירות המונגשות?

אורלי אראל: היתר הבניה ניתן על פי חוק שהדירות יהיו מונגשות.

התוכן	מס' החלטה
צפון - שכונת הארגזים - 4822/מק/תא/507-0552752	04/08/2021
דיון בדיווח התנגדות מה"ע	8 - 2021-0018

מיכל שרון: לגבי מתחם אלון יש מספר שלא יכולים לרדת ממנו שהתב"ע המאושרת קבעה. מבחינה תכנונית זה כן נכון להשאיר את ב"ס מפתן אלון וגם ליצור מגוון כלפי רח' לח"י ושכונת התקווה ולא ליצור אחדות בחזית המסחרית ומגורים.

לגבי המגרש המרכזי - בתכנית הוא מוגדר כמגרש מפוספס והביצוע שלו ייעשה בידי היזם אשר מבצע את כלל המרחב הציבורי גם את הרחובות והשצ"פ, אם בעתיד יצטרך יהיה ניתן לבנות בו.

יואב זילברדיק: לגבי המגרש המרכזי, בכל מקרה רק חציו מוגדר לבנייה. חציו יישאר פתוח וזה מוגדר כך במסמכי התכנית השונים.

אלי לוי: באופן עקרוני נכנסנו למתחם גדול בתוכנית שאושרה בתחילת שנות ה-90 שהיתה שייכת למדינת ישראל. נקבעו מס' עקרונות של פינניים. הסקר הגדול היה ב-1996 ודיבר על אנשים בעלי זכות לדירה חלופית או שווי לדיור חלופי של 4 חדרים לאנשים שהיו לפני הסקר. מדובר בכ-218 אנשים ואפשרו היתרים ע"פ התב"ע לפי שלביות של פינני וניתנו פיצוי או בכסף או בפרויקט עצמו. השטח לא נותר כפי שהוא ויש דיירים חדשים וילדים. במהלך השנים פונו כ-110 מפונים זכאים ועוד כ-100 מפונים שלא נכללו בסקר או בעלי זכות אבל כן ניתן להם פיצוי כדי לקדם את הפרויקט. הגענו לחלק הצפוני ומצאנו כ-230 מחזיקים מעבר למה שהיה בסקר. חלק מהמתווה אמר שראש משפחה מקבל פיצויים וגם ילדים קבלו זכות לדירה. שהגענו לתוכנית הזו הגענו לשטח שונה וצריך היה למצוא להם פתרון.

באנו למינהל והצלחנו לשכנע את אביגדור יצחקי למתווה מיוחד שיאפשר את המשך הפינני ולתת מענה לילדים זכאים והיום הם בני 40 ראשי משפחה ויצרנו מתווה. רק ב-99 נחתם הסכם. אלה שהיו בשנים 1986-1994 מקבלים דירת 3 חדרים ללא תמורה.

אלה שהגיעו בין 1995-1998 ע"פ תצלומי האויר מקבלים 3 חדרים בהשתתפות של 750,000 ש"ח, מי שנכנס 1999-2004 מקבלים 3 חדרים בהשתתפות מיליון ₪. כל מי שנכנס אחרי שנת 2004 קבענו במסגרת הפינני הטבה של 50,000 ש"ח על מנת להגיע להבנה והסכמה. על פי המצב הישן כנגד כל המחזיקים הוגשו תביעות משפטיות וברוב המקרים קיבלנו פסקי דין לפינני. אף על פי כן אנחנו לא ממשיכים את הפינני. התוכנית הזו ומימושה יעשו מהפך כי אנחנו כבר מקדמים את התכנון מזרחית לתכנית הזו.

יואב זילברדיק: דיור להשכרה - המגרש שמיועד לדיור להשכרה ודב"י נמצא במרכז השכונה לדעתנו במקום הכי טוב בשכונה וממש לא מדובר בגטו. עשינו ניתוח של יח"ד מה קורה בשכונה הדרומית ושם יש הרבה דיור להשכרה סטנדרטי ואפשר לשכור בכל מקום. אבל כאן מדובר במגרש מיוחד בבעלות אחודה עם שטחים משותפים לטובת הדיירים. לגבי תחנת הקצה ואופן השילוב שלה, נעשה מתוך חשיבה לשמור על המגרש בבעלות וניהול אחודים. זהו מגרש בבעלות מלאה של היזם חשוב היה לשמור שלא יכנסו אלמנטים נוספים של בעלויות למעט תחנת הקצה ושטחים ציבוריים בנויים שיהיו בבעלות העירייה. בהתייחס לתחנת הקצה לא מדובר בתחנה מרכזית אלא תחנת קצה שמשפרת את השירות עבור התושבים וכוללת כ-20 אוטובוסים המייצגים 3 קווי אוטובוס שלא יהיו מזהמים.

דורון ספיר: מה בנוגע לנגישות הציבורית במרחב?

מיכל שרון: כל המרחב הציבורי יתוכנן ע"פ המפלסים של המדרכות הסמוכות ויוצר רצף של מדרכות, מרחבים ציבוריים ושצ"פ. לגבי כיווניות לח"י בר-לב צפון דרום לפני השכונה נבחן זאת ונבדוק את ההפיכה של המסחר כמסחר מחייב בתחום התוכנית.

אורלי אראל: אפשר להכניס את זה.

יואב זילברדיק: החץ מרמז למיקום מעבר חציה כי קיים פוטנציאל לחיבור צפונה.

גלי דולב: לנושא קיימות ובדיקות - השכונה תוכננה לפי דוחו"ת קיימות ולפי תקן "שכונה 360" אשר הוצג בפני אדריכל העיר והוכנה בדיקה ספציפית לתאים פוטוולתאים. כל הנושאים השונים של קיימות ושל אנרגיה מתחדשת וכד' כלולים בהוראות התכנית אשר מחייבת בדיקה של הנושאים האלה.

ראובן לדיאנסקי: איפה נוכל להחליט מה כמות האנרגיה המתחדשת שתפיק בתא שטח המסוים הזה? גלי דולב: זה נכון שזה בשלב ההיתרים כי הטכנולוגיה כל הזמן מתחדשת אופן השימוש העלויות. ראובן לדיאנסקי: האם תהיה מגבלה כל שהיא עקב אי התייחסות בתקנון של התוכנית?

אודי כרמלי: זו הנחיה תכנונית שמופיעה בתקנון שהיא מחייבת בסקרים.

ראובן לדיאנסקי: האם תחול עלינו מגבלה מסוימת בקבלת החלטה לגבי כמות עוצמת אנרגיה מתחדשת שנרצה להפעיל בתוכנית הזו? אין אמירה ברורה לגבי מה התכנון רוצה בהיקשר של אנרגיה החלופית.

דורון ספיר: האם בשלב היתר הבניה יהיה אפשר לקבוע שיהיו 15% אנרגיה מתחדשת ולא 20% או 30%? אודי כרמלי: התשובה לא. בתקנון הזה אין הגבלה על רמות עוצמות כמויות כל עוד זה לא נאמר בתקנון התשובה של מה"ע היא לא.

דורון ספיר: מה התשובה לשיתוף הציבור בנוגע לשטחי הציבור איפה יהיו בתי כנסת גני ילדים וכמה? אורלי אראל: התב"ע קובעת שטחים ציבוריים, השימוש בכל שטח ציבורי יהיה במסגרת תוכניות עיצוב אחרי שנעשה סבב עירוני בכל מגרש כמו שנעשה בכל מגרש ציבורי אחר.

חן אריאלי: האם מתוכנן שיתוף ציבור על כך?

אורלי אראל: על השימוש הציבורי באף מקום לא נעשה שיתוף ציבור.

חן קראוס: מה הייתה התייחסות המיוחדת הספציפית לבתי הכנסת והאם היא רלוונטית עכשיו? שולה קשת: חשוב שתעבירו את כל התקנון והוראות התוכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	04/08/2021
דיון בדיווח התנגדות מה"ע	8 - 0018-21'

אורלי אראל: אי אפשר להעביר במייל אלו קבצים מאד כבדים. חברי ועדה תמיד מבקשים ומקבלים. שולה קשת: אני מבקשת מאלי לוי שישלח את המתווה של הפיצויים וגם הפרוטוקולים של ועדת החריגים.

חן קראוס: זה פרויקט שבשני שלבים יהיו שם תושבים שיגורו בתוך אתר בניה איך נותנים להם מענה עד שהפרויקט יהיה בסימום.

מיכל שרון: מסמכי התוכנית מתייחסים לאותם שלבי ביניים והם מגדירים תוכנית ראשית בקנה מידה של 1:500 שתתייחס לכל אותם שלבי ביניים. התוכנית תסתכל על השלב הסופי אבל מתוכה תגזרנה תוכניות עיצוב שכל תוכנית עיצוב תתייחס לאזור המפותח וכל מה שסובב אותו, כל מה שקשור לתשתיות קירות תמך וכל מה שיזדקקו לו. 1:500 היא תוכנית תשתיתית.

יואב זילברדיק: בתי הכנסת ממוקמים בתאי שטח 108 ו-201 יש שינויים מהנוסח כדלקמן:

תא שטח 201 מיועד עבור בית הכנסת חלוקת הזכויות עבור תא שטח 201 יועמדו 300 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר הרשומים וזאת ללא שינוי בשטחי השירות העל או תת קרקעיים עבור השימוש הזה. אותם 150 מ"ר מגיעים מהמסחר, אשר יתעדכן מ-2600 מ"ר עיקרי ל-2475 מ"ר עיקרי ללא שינוי בשטחי השירות.

לגבי סעיף לנספח שלביות הפיתוח מבקשים להותירו כתנאי להפקדה בפועל תנאי אך לנסח אותו כדלקמן: תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקות התכנון אגף נכסי העיריה וגורמים העירוניים הרלוונטיים בהתייחס לכלל השטחים הציבוריים בין אם באופן זמני או קבוע בדגש על שלביות הפיננסיים שמוטמעת בתקנון.

דורון ספיר: לגבי בתי הכנסת אנחנו רושמים לפנינו שהודעתם לנו ששטחי הציבור שמיועדים לשני בתי הכנסת יוחכרו על ידי העיריה באותם התנאים והעיריה תקבל את השטחים מרמ"י זה מה הודעתם לנו. אלי לוי: כן ובעתיד הם יבנו בתוך הבניינים, והם יהיו בשטח סחיר.

חן קראוס: להגיד לשכונה כזו שתתקעו בחדר בבניין ששם יש בתי כנסת זה לא להיות רגישים לשכונה. אלי לוי: יש כמה בתי כנסת.

דורון ספיר: הדברים סוכמו עם בתי הכנסת ומקובל עליהם.

רוני קינסברנר: לענין הדב"י, כל ה-70 יח"ד ייועדו להשכרה לצמיתות, 35 מתוכן תושכרנה ל-25 שנה ויהיו בשכ"ד מסובסד ואז יהיו בשכ"ד במחירי שוק. 35 נותרות יהיו בשכ"ד רגיל מהיום הראשון במחיר שוק. לא ניתן למכור את כלל יח"ד לטובת דיוור למכירה אלא בתנאי שמוכרים אותם כחטיבה אחת. למעשה הם ישמשו לצמיתות כדירות להשכרה. זהו פורמט שמיושם פעם ראשונה בד"ר מז' העיר. הסדר כזה אישרתם ביהודה הנשיא 14 16 בנווה אביבים.

דיוור בהישג יד דורש גידול בזכויות הבניה. אין פורמט כלכלי שעשינו כרגע לא אם כן הקרקע דורשת למחיר אפס. הפורמט ייחודי ולא יכול לעמוד לבדו ואם אתם שוקלים להגדיל זכויות בניה בכדי לאפשר עוד דיוור בהישג יד. אם רוצים את הפורמט המכפילים יהיו הרבה יותר משמעותיים מאשר בדרך כלל. כל הסוגיות שהצבעתם עליהן שהם לא נכסיות תוטמענה במסגרת הסכם. גם במימון אנחנו מבקשים להתנות את הפקדת התוכנית התכנית בחתימה עם העיריה על ההסכמים הללו גם הנכסים.

אלחנן זבולון: בתי הכנסת לא צריכים מלחמות שזה יקרה שכונת עזרא היא שכונה דתית. בתי הכנסת צריכים להיות על השולחן ושיטפלו בהם ולא רק ולמצוא פתרונות זה צריך להיות בשטחים החומים. ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להציע להגדיל את מספר הדב"י. ואם אפשר שיהיה רשום שלא יפחת מ-70 ולהשאיר לשלבים היותר מאוחרים ננסה להשיג יותר. אורלי אראל: 70 להשכרה מתוכם מחצית דב"י.

ראובן לדיאנסקי: לא לכתוב בתקנון.

אורלי אראל: לא תקבל את זה אם זה לא רשום בתקנון במספר.

דורון ספיר: כל היחידות הללו הם חלק מהאיזון שנעשה הכל תלוי אחד בשני.

אודי כרמלי: אתה רוצה להשאיר גמישות אפשר בתקנון "לא יפחת מ-70, לא יפחת מ-35 ואם יש אפשרות להעלות אז אפשרי.

דורון ספיר: המספרים יהיו כפי שמופיעים בתקנון אם יהיה שינוי בתוספת יחידות הדיוור העלייה תהיה באותו יחס.

אורלי אראל: יחידות להשכרה לא יפחתו מ-70 יח"ד ומתוכן לא תפחת מחציתן לדב"י. הצבעה:

בעד חוות דעת מה"ע

דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון
פה אחד

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בדיווח התנגדות מה"ע	04/08/2021 8 - 0018-21

בישיבתה מספר 0001-21 מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים:
 - א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 - ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ג. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא שלביות הפינניים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
 - ד. עדכון המסמכים הבאים:
 1. תיאום ועדכון נספחי הנוף, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים, בהתייחס להיבטים הבאים:
 - i. מפלסי פיתוח.
 - ii. כיווני זרימת נגר עילי בתחום אגני הניקוז המוצעים.
 2. הצגת קומת מרתף (1-) של כלל התכנית בנספח התנועה, לאישור אגף התנועה ומחלקת התכנון.
 3. עדכון נספח הבינוי בהתייחס לסימון מתחמי הפינני והמימוש ומיקום הבנייה המגדלית לאורך רחוב משה דיין.
 4. מסמכי איחוד וחלוקה: אישור המסמכים בידי אגף נכסי העירייה ומחלקת הסדרי קרקע.
 - ה. הבטחת מספר העצים המינימלית שיינטעו בתחום התכנית והצגתם ביחס לכמות העצים הכוללת בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
 - ו. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
 - ז. תיאום מול נת"ע לעניין הקו הצהוב ותמ"א 4/א/23.
 - ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים:
 1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
 2. דיור בהישג יד ודיור להשכרה בתא שטח 108.
 3. תחזוקת זיקות הנאה.
 4. תחנת הקצה.
 5. כתב שיפוי.
 6. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונת".
 7. הסכם שלביות פינניים.
 8. הסכם שלביות פיתוח.
 9. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
 - ט. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומן של תכניות העיצוב.
 - י. קביעת תמהיל שטחי מרפסות, בדגש על התאמת שטח מרפסות מירבי בהתאם לשטח דירה.
 - יא. הכנת נספח שלביות פיתוח: תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקת התכנון, אגף נכסי העירייה, והגורמים העירוניים הרלוונטיים, בהתייחס לאופן פיתוח כלל השטחים הציבוריים, בין אם באופן זמני או קבוע, בדגש על שלביות הפינניים ושלביות הפיתוח.
 - יב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפינני והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים.

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בדיווח התנגדות מה"ע	04/08/2021 8 - 0018-21

- ג. הוחלט כי חלוקת הזכויות עבור השימושים בתא שטח 201 של בתי הכנסת תעודכן כך שבשונה מנוסח התקנון המובא לדיון יעמדו שטחי הציבור המבונים העיקריים על 300 מ"ר במקום 150 מ"ר וכך שטחי המסחר יעמדו על 2475 מ"ר שטח עיקרי.
- ד. בהסדר בין רשות מקרקעי ישראל לעירייה באם תקבע כחכירה תביא העירייה המלצה למוסדותיה להעמיד לעמותת בית הכנסת את השימוש במבני בית הכנסת באותם תנאים שהעירייה תקבל מהמינהל ולאותה תקופה.
- טו. שטחי מסחר – יוחלט כי ב'שדרות הארגזים' (צפון דרום) תקבע במסמכי התכנית חובת חזית מסחרית. החזית המסחרית ברח' היורה תתאפשר אך תקבע כלא מחייבת.

2. הועדה מאשרת שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית :

א. שילוב דיור להשכרה (50% דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנים, 50% דיור להשכרה במחירי השוק), בהתאם להוראות התכנית. יקבע במסמכי התכנית כי מספר יח"ד להשכרה לא יפחת מ-70 יח"ד.

ב. שילוב תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל.

ג. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים ("קרן הונית").

ד. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.

3. יותרו שינויים מסוימים במתווה השלביות המפורט בדראפט. הנושאים לגביהם יותרו השינויים יוטמעו בהוראות התכנית. שינויים אלה יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית.

4. לאור מורכבות והיקף התכנית, מאושרת תקופה של סה"כ 7 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.

5. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק ובהתאם לנוהל העירוני.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

להלן סעיפי התנגדות מה"ע:

התנגדות מהנדס העיר	מסמך לתיקון ונוסח במסמכים המופקדים
טעות סופר- שינוי נוסח בהתאם להחלטת הועדה. הנוסח שונה בשאר מסמכי התכנית למעט סעיף זה.	תקנון סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית, תת סעיף 3
"קביעת זכויות הבניה להקמת 1,800 יחידות דיור, ובנוסף לפחות 70 יחידות דיור מיוחד להשכרה ו-300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים."	"קביעת זכויות הבניה להקמת 1,800 יחידות דיור, ובנוסף עד 70 יחידות דיור מיוחד להשכרה ו-300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים."
לטובת אבטחת תחזוקה ארוכת טווח של מבני המגורים, הן הבינוי המרקמי והן המגדלי, נקבע בהוראות התכנית הקצאת "נכס מניב".	תקנון סעיף 6.21 תחזוקה, תת סעיף 4

<p>מוצע לבחון את הגדלת היקף הנכסים המניבים הנדרשים ביחס לסוגי הבינוי הקבועים בתכנית, לעת תכנית העיצוב כמפורט להלן:</p> <p>בתאי שטח הכוללים בנייה מרקמית בלבד – נכס מניב אחד כמוגדר, ללא שינוי מהוראות התכנית המופקדת.</p> <p>בתאי שטח הכוללים שילוב בין בנייה מגדלית ומרקמית – ייקבעו שני נכסים מניבים (תוספת נכס על הקבוע בתכנית המופקדת).</p>	<p>"נכס מניב: מתוך סך השטחים הסחירים בכל תא שטח סחיר ביעוד "מגורים", תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע ו/או שטח שווה ערך לשימושי מסחר ו/או שווה ערך בחניות, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. חובת עמידה בתנאי זה תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם קרן הונית, כמפורט בסעיף 6.7 "תנאים למתן היתרי בניה" סעיף קטן (8) לעיל."</p>
<p>בתא שטח 108 ביעוד "דיור מיוחד" עבור השכרה, מוצע לקבוע חובת מרחבים מוגנים קומתיים בשל תמהיל ואפיון הזירות והיות מרחבים אלה מרחבים משותפים לכלל הדיירים בבניין המוגדר בתכנית בבעלות ובניהול אחודים.</p> <p>יצויין כי במסגרת חו"ד שנתקבלה בתאריך 31.5.21 מפיקוד העורף, מחלקת מיגון, "את המרחבים המוגנים בבניין מגורים ניתן לממש כממ"דים או לחלופין כממ"קים".</p>	<p align="right">תקנון</p> <p>סעיף 6.26 הערות לטבלת הזכויות, תת סעיף כ</p> <p>"ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לקבוע בסעיף 6.25 הערה (ז)."</p>
<p>מוצע להוסיף סעיף אשר יקבע כי לא יתאפשר ניוד או המרת שטחים ממסחר ו/או תעסוקה לטובת שימושי מגורים.</p>	<p align="right">תקנון</p> <p>סעיף 6.26 הערות לטבלת הזכויות – הוספת סעיף</p>
<p>תאי שטח 109,101 פונים אל עבר כיכר/רחבה. הבינוי בדופן זו כולל מגדל בתא שטח אחד ובנייה מרקמית בתא שטח אחר. מבוקש שלא לאפשר חיבור בין הבינוי בתאי שטח אלה וזאת באמצעות קביעת קווי בניין לדופן המערבית.</p> <p>יש לקבוע קו בניין עילי אשר יבטיח הפרדה ראויה בין המגדל לבנייה המרקמית ולהבדילו מקו בניין בקומת הקרקע אשר יאפשר רצף בינוי רצוי והמשכי אל עבר הכיכר.</p>	<p align="right">תשריט + נספח בינוי</p>
<p>יש להוסיף תחת סעיף 6.5.1 "עיצוב אדריכלי – בינוי" כי תכנית העיצוב תתייחס ותקבע גם את תכנית המגדלים בתחום המגרשים.</p>	<p align="right">תקנון</p>
<p>מוצע לאפשר הגדלת תחנת הקצה התת"ק המסומנת בתא שטח 201 אל תחום זכות הדרך ממזרח (משה דיין), הכלולה בתחום התכנית ותאי שטח 603,604,605, בהיקף של כ-4,500 מ"ר נוספים.</p>	<p align="right">תקנון ונספחי התכנית</p>

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	04/08/2021
דיון בדיווח התנגדות מה"ע	8 - - 0018-21

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

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