

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

פרוטוקול החלטות מספר 22-0016
י"ז אייר תשפ"ב 18/05/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:28
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, ציפי ברנד, ליאור שפירא

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אסף הראל חן אריאלי ציפי ברנד פרנק חיים גורן	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדרי' פרנסין דויד, אדרי' לריסה קופמן, אדרי' ערן מאירסון אירינה זילברמן אלה דוידוף	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מתכנתת תנועה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אופירה יוחנן וולק מיטל להבי רועי אלקבץ אלחנן זבולון	חברת מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו 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 22-0016
י"ז אייר תשפ"ב 18/05/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:28
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, ציפי ברנד, ליאור שפירא

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0013 מיום 27/04/2022
1.	1	507-0909853	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהפקדה (2) - דיווח על תיקון טבלאות איחוד וחלוקה ובקשה לארכת תוקף החלטה להפקדה
2.	8	507-0157305	מרחב טרה נחלת יצחק דיווח בסיכום י"ר ועדת התכנון המחוזית מתאריך 8.5.22
3.	93	507-1099167	רה-פרצלציה רובינשטיין הלר דיון בסעיף 77
4.	97	507-0677997	בית קברות טאסו דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78
5.	113	507-0667253	שדרת קאנטרי גלילות דיון בדיווח
6.	129	507-0692897	ויצמן 90-94 דיון בהתנגדויות
7.	138	507-0857813	מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 52 דיון בהפקדה
8.	159	507-0839654	סמבורסקי 4-6 דיון בהפקדה
9.	170		מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום דיון באישור מדיניות (2)
10.	181	507-0622985	עמינדב 10-12 דיון בהפקדה
11.	191		הס 20 דיון בהפקדה
12.	196		הפקעת חלקה 1348 בגוש 6212 דיון בהפקעה - דיון רגיל
13.	198		חלקה 227 בגוש 6213 דיון בהפקעה - דיון רגיל

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4976 - ניווד זכויות מנחלת בנימין 9 למלון הגר"א 16

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2
1 - 222-0016	דיון בהפקדה (2) - דיווח על תיקון טבלאות איחוד וחלוקה ובקשה לארכת תוקף החלטה להפקדה

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

מיקום: תל אביב-יפו



כתובת:

רחוב הגדוד העברי 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29
שדרות הר ציון 4, 8
שביל עכו 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
רחוב צילוב 1, 3

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8940	מוסדר	חלק		1-2
8942	מוסדר	חלק	2-16, 45	1, 41-44, 50

שטח התכנית: 12.618

מתכנן: דני קייזר ועמיחי פרידמן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עירייה ופרטיים

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשימוש מגורים, משרדים ומסחר וסככות.

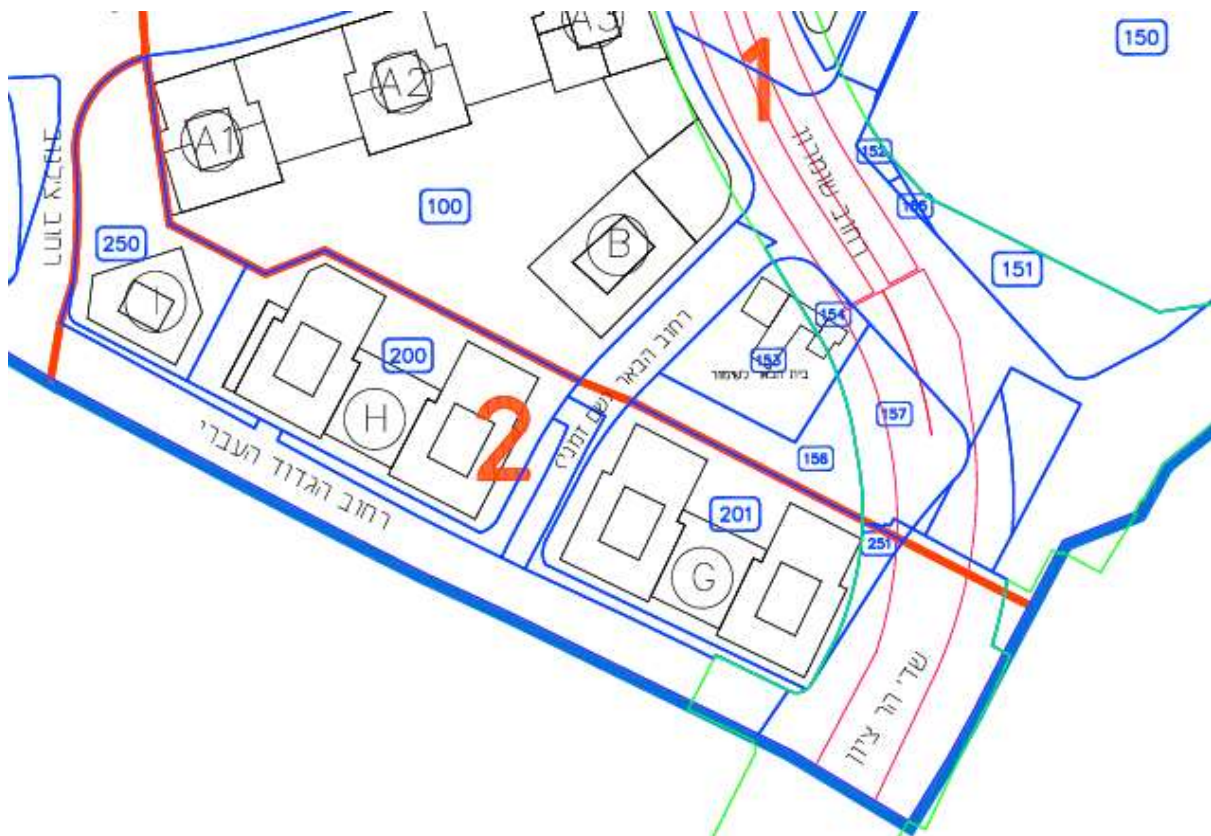
מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0909853 תא/מק/4321/2 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2
1 - 222-0016	דיון בהפקדה (2) - דיווח על תיקון טבלאות איחוד וחלוקה ובקשה לארכת תוקף החלטה להפקדה

מדיניות קיימת:

השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 2. התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" שפורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020. יעוד קיים: מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור ודרך שטח התכנון: 12.618 דונם



מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

איחוד וחלוקה שלא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והוראות לניוד והמרת שטחים לצורך תכנון מיטבי.

עיקרי התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022 1 - 0016-222ב'	507-0909853 תא/מק/4321/2 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהפקדה (2) - דיווח על תיקון טבלאות איחוד וחלוקה ובקשה לארכת תוקף החלטה להפקדה

2. ניווד שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 220 מ"ר ממגרש 200 למגרש 201.
3. קביעת העברת שטחי מסחר בהיקף של 45 מ"ר ממגרש 201 למגרש 200.
4. מתן גמישות למימוש כלל זכויות הבניה המותרות עבור המסחר מעל הקרקע בקומת הקרקע בלבד (ללא חיוב הקמת שטחי מסחר גם בקומה א' בהתאם לתוכנית הראשית), .
5. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

פירוט יעדים/שימושים: בהתאם לתכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט להלן:

1. שטחים ציבוריים מבונים במגרשים 200 ו-201:
 - א. 220 מ"ר המיועדים לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור יועברו ממגרש 200 למגרש 201.
 2. שטחי מסחר:
 - יועברו שטחי בינוי עבור שימוש מסחר ממגרש 201 למגרש 200 כמפורט להלן 30 מ"ר שטח עיקרי ו-15 מ"ר שטחי שירות ובסה"כ 45 מ"ר.
 3. שטחי מסחר במגרש 201:
 - בתחום מגרש 201 יותר ריכוז שטחי המסחר (המותרים מעל הקרקע) בקומת הקרקע.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	מגורים	294 יח"ד, 29,440 מ"ר על קרקעי
	תעסוקה	-
	מסחר	1760 מ"ר
	שטחי ציבור	3200 מ"ר ביעוד מבני ציבור 440 מ"ר שטח ציבורי בנוי
	קומות	19
גובה		

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0909853 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2
1 - 222-0016	דיון בהפקדה (2) - דיווח על תיקון טבלאות איחוד וחלוקה ובקשה לארכת תוקף החלטה להפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0909853		שם התכנית מרחב שומרון מתחם 2	מניש התכנית הוועדה המקומית	שרד הוועדות קניזר אדריכלים
זיהוי חרשות והוועדה				
סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)				
☐ יריגילח"י (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג חרשות				
שם חרשות נבח חלה התכנית		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית		
☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין	
בוטל התכנון המוסמך להפקדת התכנית ולשרד				
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, במפורט לחלוטין. יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, במפורט לחלוטין.				

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2
1 - 0016-222ב'	דיון בהפקדה (2) - דיווח על תיקון טבלאות איחוד וחלוקה ובקשה לארכת תוקף החלטה להפקדה

תאור כללי של התוכנית המפורטת	מס' חש"פ וד"ח מקומות	מחוז חש"פ ב"מ
תוכנית לאיחוד חלוקה בהסכמת בעלים במתחם מספר 2 בתחום טכניות ת"א/מק/4321-507-0909853 (מספר 307-0620098) - "מרחב שומרון" (מתחם) הנתון לתוכנית הישנה. ערך קבועת התוכנית המפורטת למידע שטחים פוטנציאליים בין מרחבי חקלאות, קיד שטחי מוסחר בין חקלאות בנותנים לתוכנית הראשית. וחלוקה ב"מ שטחים למטות את שטחי המסחר בקמח חקלאות ב"מ.	432 א. (א) חוק חתי"ב חתש"ב	שטח ד"ח ע"מ חקלאות עם חקלאות מתחם כוללת (מחוזות) טכניות ת"א/מק/4321-507-0909853 (מספר 307-0620098) - "מרחב שומרון" (מתחם) הנתון לתוכנית הישנה. ערך קבועת התוכנית המפורטת למידע שטחים פוטנציאליים בין מרחבי חקלאות, קיד שטחי מוסחר בין חקלאות בנותנים לתוכנית הראשית. וחלוקה ב"מ שטחים למטות את שטחי המסחר בקמח חקלאות ב"מ.

שימוש ב"מ	שימוש ב"מ	שימוש ב"מ
תוכנית בהסכמת בעלים במתחם מספר 2 בתחום טכניות ת"א/מק/4321-507-0909853 (מספר 307-0620098) - "מרחב שומרון" (מתחם) הנתון לתוכנית הישנה. ערך קבועת התוכנית המפורטת למידע שטחים פוטנציאליים בין מרחבי חקלאות, קיד שטחי מוסחר בין חקלאות בנותנים לתוכנית הראשית. וחלוקה ב"מ שטחים למטות את שטחי המסחר בקמח חקלאות ב"מ.	מחוז חש"פ ב"מ	שימוש ב"מ
מספר 2 בתחום טכניות ת"א/מק/4321-507-0909853 (מספר 307-0620098) - "מרחב שומרון" (מתחם) הנתון לתוכנית הישנה. ערך קבועת התוכנית המפורטת למידע שטחים פוטנציאליים בין מרחבי חקלאות, קיד שטחי מוסחר בין חקלאות בנותנים לתוכנית הראשית. וחלוקה ב"מ שטחים למטות את שטחי המסחר בקמח חקלאות ב"מ.	מחוז חש"פ ב"מ	שימוש ב"מ

תאריך	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
18.1.2022	25332735	[חתימה]	18.1.2022
13.1.2022	243476-9	[חתימה]	13.1.2022

ח' ב' 2022

החלטות
נציג אגף חקלאות - ראש ע"פ (מחוזות) טכניות ת"א/מק/4321-507-0909853 (מספר 307-0620098) - "מרחב שומרון" (מתחם) הנתון לתוכנית הישנה. ערך קבועת התוכנית המפורטת למידע שטחים פוטנציאליים בין מרחבי חקלאות, קיד שטחי מוסחר בין חקלאות בנותנים לתוכנית הראשית. וחלוקה ב"מ שטחים למטות את שטחי המסחר בקמח חקלאות ב"מ.

- ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפ) ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון:

ערן מאירסון: מבוקש לאשר 4 תוכניות של איחוד וחלוקה למרחב שומרון. התוכנית הראשית אושרה במחוז לפני שנתיים והיום אנחנו מביאים את התוכניות לאו"ח שנגזרות מהתוכנית הראשית. אני מבקש להוסיף לחו"ד צוות שתנאי להפקדה יהיה אישור אגף נכסים ללוחות ההקצאה.

התוכן	מס' החלטה
2/4321/מק/תא/507-0909853 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	18/05/2022
דיון בהפקדה (2) - דיווח על תיקון טבלאות איחוד וחלוקה ובקשה לארכת תוקף החלטה להפקדה	1 - 222-0016

מציג את התוכניות במצגת.

מיטל להבי : בפרויקטים כאלה גדולים הבינוי מגיעים לקו אפס וזה יוצר מצוקה נוראית במינהל בינוי ותשתיות. לדוגמא ברח' תוצרת הארץ. איפה אפשר להכניס הוראה לגבי רחוב מסוים שניתן לדרוש שיפנו את הקו מגרש כמה שיותר מהר. סוגיה מאוד חשובה כי כל העיר חפורה והקטע שנותנים להם להגיע עד גבול מגרש וגם לוקחים את המדרכה הוא גרוע. אני מבקשת לדרוש מהיזמים והקבלנים לסיים את הבניה בשטח העליון כמה שיותר מהר, הם לא צריכים להשאר 5 שנים עם גדרות עד גבול מגרש שיבנו בצורה יותר חכמה.

הראלה אברהם אוזן : הנושא קשור לארגון אתר זה לא קשור לתוכנית. דורון ספיר : מה שאת מבקשת קשור לארגון האתר. אחרי שמוצאים את ההיתר הם צריכים לקבל אישור על ארגון האתר זה לא קשור לתוכנית. לא בונים בנינים לפי ארגון האתר זה משהו שמתלווה. מלי פולישוק : יש שינויים בתוכנית המקורית ואין שטחים ציבוריים פתוחים כי כל שטחי ציבור ומבני ציבור אין משהו פתוח. פירטתם את הטבלאות אבל לא רשום שטח ציבורי פתוח. ערן מאירסון : יש שטחי ציבור פתוחים יש את בית הבאר במתחם אחד ויש את הכיכר העירונית ליד מבנה הציבור אלו שטחים פתוחים שחלקם כבר בביצוע. מיטל להבי : אם חלקם כבר בביצוע מתי אישרנו את תוכנית עיצוב השטח הפתוח? ערן מאירסון : תוכנית עיצוב בת שבע. דורון ספיר : נאשר את 4 התוכניות.

בישיבתה מספר 0002-22' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסים.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, גל שרעבי, ציפי ברנד

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

18.5.2022 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה

תכנית איחוד וחלוקה תא/4321/2 כוללת שני תאי שטח סחירים לתכנון 200 ו 201. בתחום התכנית שטחים ריקים ומבני מגורים. בשל טעות בהקצאת הזכויות בשני תאי השטח החדשים נוצר מצב לא רצוי במסגרתו בעלי קרקע, להם חזקה בפועל, קיבלו את זכויותיהם במגרש אחר, מרוחק מהנכס בו הם מחזיקים בפועל. עקרונות השומה מבקשים להבטיח הקצאת קרקע קרובה ככל הניתן לחלקת המקור. לאחר שהסוגיה נבחנה ע"י שמאי התכנית, תוקנו הטבלאות בהתאם, כך שתתאפשר, ככל הניתן, זיקה בין חלקת המקור לתאי השטח החדשים.

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

1. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם לחוות דעת הצוות ושמאי התכנית
2. לאשר הארכה של 60 ימים להפקדה בפועל למילוי התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

3. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם לחוות דעת הצוות ושמאי התכנית

התוכן	מס' החלטה
2/4321/מק/תא/507-0909853 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	18/05/2022
דיון בהפקדה (2) - דיווח על תיקון טבלאות איחוד וחלוקה ובקשה לארכת תוקף החלטה להפקדה	1 - 16-0022ב'

4. לאשר הארכה של 60 ימים להפקדה בפועל למילוי התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

משתתפים: דורון ספיר,

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0157305 תא/4068 - מרחב טרה נחלת יצחק
2 - 2022-0016	דיווח בסיכום י"ר ועדת התכנון המחוזית מתאריך 8.5.22

דיווח על החלטת הוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב בישיבתה מס' 1366 בתאריך 13/12/2021 דנה בהתנגדויות לתכנית מרחב טרה נחלת יצחק תא/4068. הוועדה החליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף לשינויים המפורטים בהמשך הדרכת.

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית:

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

מטרת הדיון ופירוט מקצת התנאים להפקדה:

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

עיקרי הדיון:

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

4. מתחמי איחוד וחלוקה – התכנית המופקדת כוללת שלושה מתחמי איחוד וחלוקה. מתחם בהסכמה לאורך רחוב יגאל אלון הכולל את תאי מגרשי טרה, מוטורולה והמגרש הציבורי. מגרש בן שמן דרום (תא שטח 103) מתחם איחוד וחלוקה בהסכמה, ומתחם ללא הסכמת כלל הבעלים במתחם בן שמן צפון (תא שטח 102).
 5. תוספת שטחים בגין חלקה 536 בבעלות רמ"י.
 6. הסרת הפניות למחלקות העירייה והוראות הקובעות אחריות לביצוע.
- בהתאם לסעיף 9.ב בהחלטת הועדה המחוזית מתאריך 25.11.2019 "החלטת מועצת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות לכל טבלה בהסכמה שכוללת מקרקעין של הרשות המקומית כתנאי להפקדה", יש לאשר 2 טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים טרם הפקדת התכנית. יש הציג את הטבלאות בועדת מקרקעין וועדת נכסים טרם הדיון במועצת העיר.**

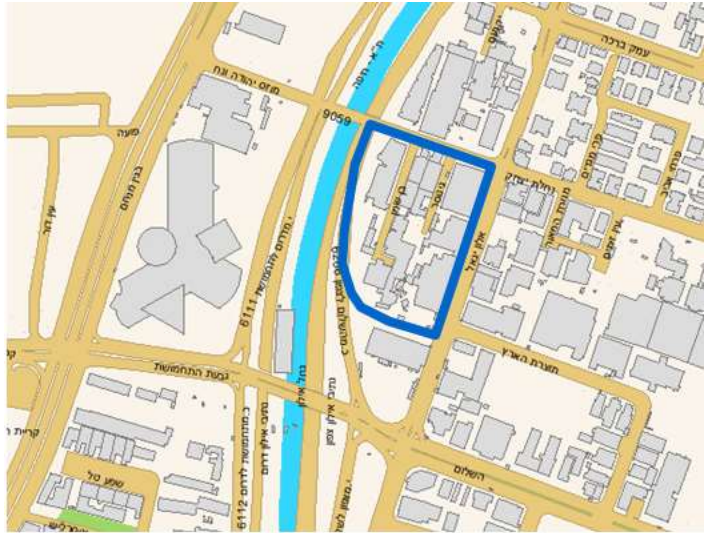
מטרת הדיון:

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

להלן ההחלטות הקודמות של הועדה המקומית:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

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



כתובת:

רחוב יגאל אלון - 115,117,119,121,123.

רחוב מוזס - 18,20,22,24,26,28.

רחוב בן שמן - 1-11.

רחוב גינוסר - 1-8.

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית : 22.78 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: חברת טרה אגודה חקלאית שיתופית.

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

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

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

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

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

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

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

בהתאם קובעת התוכנית:

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

פירוט יעדים/שימושים

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

זכויות בניה מוצעות

במסגרת התכנית מבוקשות זכויות בנייה בשיעור רח"ק שנע בין 12 (במתחם בן שמן צפון) ל22 (במתחם טרה). חישוב הזכויות בכל ארבעת מתחמי התכנון נעשה באותו האופן. נעשה חישוב של השטח ביעוד תעשייה לאחר הפקעות ע"פ מצב תכנוני מאושר, ברח"ק המקסימלי לפי תא" 5000 תכנית המתאר בהליכי קידום של תל אביב. לאור שיעור ההפקעות וההפרשות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המוצעת הגדול במתחם טרה ומתחם מוטורולה (36% ו23% בהתאמה), מתקבל במסגרת המצב התכנוני המוצע, שיעור הרח"ק החורג מתקרת הרח"ק שנקבעה במסגרת תא" 5000 (רח"ק 16 ו22 בהתאמה). לאור מיקום התכנית בסמיכות לתחנת רכבת השלום, אישר מה"ע בקשה חריגה זו. במסגרת התכנית המוצעת מבוקש לאפשר מימוש מלוא שיעור המגורים שמתירה תא" 5000 – עד 25% מכלל השטחים. שטחים שלא ימומשו בשימוש

סה"כ בכל שטח התכנית:

1 - % מהשטח העיקרי

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

1 - % מהשטח העיקרי

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

1 - % מהשטח העיקרי

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

1 - % מהשטח העיקרי

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

מתחם בן שמן דרום

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

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

נתונים נפחיים

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

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

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

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

עקרונות ודברי הסבר נוספים

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

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

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

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

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

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

תחבורה, תנועה, תשתיות

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

במסגרת מערך התנועה העתידי מוצעות 3 כניסות ויציאות למתחם:

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

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

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

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

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

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

תיאום אגף הנכסים :

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

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

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

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

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

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

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

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

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

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

ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר :

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

מטלות ציבוריות ומשימות פיתוח בסביבת הפרויקט

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

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

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

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

טבלת השוואה:

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

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

הליך קידום התכנית עד כה:

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

מהלך הדיון:

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

הועדה מחליטה:

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

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

הליך שיתוף ציבור:

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

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

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

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

ד. הוראות התכנית יכללו הנחיות לבנייה ירוקה.

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

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

מהלך הדיון:

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

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

דיון פנימי:

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

עודד גבולי: צריך לבדוק אם יש מענה הולם של שטחי ציבור או לא למגורים.
דורון ספיר: כאן מדובר על דרישה להתלות מימוש ביצירת שצ"פ ולא שב"צ.
עודד גבולי: יש לאפשר בדיקה של הנושא לפני העברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית.
שמואל מזרחי: אני רוצה להבין למה אם לא יהיה קירוי לא יהיו מגורים.
דורון ספיר: אם שוקלים את דיור בר השגה.

הועדה מחליטה:

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

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

אושר פה אחד

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

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

מהלך הדיון:

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

הועדה מחליטה:

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

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

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

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

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

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

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

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

אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

ניר דוד כהן : התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית להפקדה בועדה המחוזית לפני כ-3 שנים. מציג את עיקרי את התוכנית. התוכנית המוצעת מציעה לעדכן את יעודי הקרקע ואת הזכויות והשימושים בהתאם לתוכנית המתאר החדשה של העיר תל אביב תא/5000. התוכנית חורגת מ תכנית המתאר בעניין היקפי שטחי הבנייה וזאת בגין הקרבה שלה לתחנת רכבת השלום. הרח"ק הוא מעל הרח"ק המרבי שנקבע במסגרת תכנית המתאר – 12.8, התוכנית כוללת הוראות של איחוד וחלוקה בשניים מהמתחמים אחד בהסכמה מתחם 100 והשני ללא הסכמה במתחם 102.

התיקונים:

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

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

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

אודי כרמלי: התוכנית שאושרה ע"י הועדה נמצאת על השולחן כבר 3 שנים, דבר שלא צריך לקרות. הדבר קרה בגלל הסיבות שבגיןם אנחנו מבקשים את התיקונים המבוקשים. אנחנו רוצים שמימוש התכנית יעשה ע"י בעלים פרטיים עם חלוקה מסודרת ללא תלות במערכת עירונית. ראובן לדיאנסקי: מדוע 40 יחידות גדולות ב-4000 מ"ר ולא 60 יחיד קטנות יותר. אודי כרמלי: אין מניעה לאפשר מספר דירות גדול יותר, ללא תוספת שטחים מעבר למוצע. כל השינויים המוצעים נסמכים על הסכמות עם החלק הארי של בעלי הקרקע. החלק השלישי מדבר על הקלה מתחם 102 שיש שם 60 בעלי קרקע שונים. נתחייב שהתנאי בהתחייבות של 80% שייקחו את המחויבות של 100%.

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

הועדה מחליטה:

לאשר את התיקונים ולהעביר לועדה המחוזית.

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

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

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

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

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

ראובן לדיאנסקי: נראה לי הזדמנות לעלות יותר בקומות. לא ראיתי התייחסות למרחב הציבורי. אורלי אראל: הועדה המחוזית מחכה להחלטת מועצת העיר. הועדה המחוזית עשתה כל מיני שינויים.

ראובן לדיאנסקי: לא זוכר שדיווחו כאן את השינויים. אורלי אראל: השינויים הוצגו, יחד עם זאת אנחנו נציג את ההתנגדויות שאנחנו רוצים להגיש לועדה המחוזית על התוכנית.

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

עמית גולדשטיין: התוכנית כן מקצה שטחים ירוקים.

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

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

רוני קינסברונר: מתוך 4 מתחמים 3 מתחמים חתומים אתנו על הסכמי תועלות כשבצעם שהתועלת שנחתמה שם היא לקירוי איילון. למדנו שתועלת שהיא תשלום לקרן היא תועלת שעשויה להיות בעייתית גם לעיריה וגם לזים גם מהצד המשפטי ולא נוכל לקדם את קירוי איילון. לכן אנחנו נותנים סל של תועלות ציבוריות מעבר לקירוי איילון. אנחנו מבקשים להוסיף תועלת ציבורית נוספת של תוספת שטחי ציבור נוסף על ההקצאות כך אנחנו נוהגים. הבקשה שלנו היא לעדכן את ההסכם כך שיופיע נוסף על תשלום הקרן גם אפשרות של בקשת הוספת שטחי ציבור והכל לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

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

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

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

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

הועדה רשמה את הדיווח

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

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

מספר מבא"ת 507-0157305

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

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

תמצית ההתנגדות :

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

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

פירוט הסעיפים, להלן:

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

המופקדת כעת נוספו יח"ד ללא הבטחת הקצאות השטחים הציבוריים הנדרשים וללא דב"י. התכנית משנה את תכנית המתאר תא/5000 בהיקף המגורים המותר בשטחי אזור תעסוקה מטרופוליני (שימושים נוספים בהיקף של עד 25%). בתכנית 79,420 מ"ר עילי למגורים, שמהווים כ- 29% מסך השטחים העליים בשימושים סחירים. לכן, מבוקש לכל הפחות להמיר את הפער (כ-4%) מיחידות דיור "רגילות" ליחידות דב"י לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ויחידות דיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל היחידות לדיור מיוחד ודב"י יהיה לשיקול הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.	1. בעלות וניהול על ידי בעלות אחודה, ללא אפשרות למכירה בנפרד של יחידות המגורים. 2. יחידות הדיור יושכרו בשכירות חופשית לתקופות ארוכות וקצרות. 3. לפחות 50% משטחי הדיור המיוחד ישמשו ליחידות דיור קטנות (עד 50 מ"ר מירבי). 4. שירותים שונים יינתנו באופן משותף ("מרחבים משותפים"). הוספת סעיף תחת 6.4 "הוראות בינוי" כלהלן: 1. דיור מיוחד ישמש להשכרה בלבד ויהיה בבעלות אחודה. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות/ השטחים המשותפים/ מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, בנוגע להוראות התכנית בעניין "דיור מיוחד", לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור המכירה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב'דיור מיוחד' שלא בהתאם לסעיף ב' לעיל. 4. דיור מיוחד כולל "מרחבים קהילתיים משותפים" לכלל דיירי המתחם: – המרחבים הקהילתיים המשותפים לא יקטנו מ-10% מהשטח הכולל לשימוש 'דיור מיוחד'. – המרחבים הקהילתיים המשותפים יכללו שטחים ציבוריים תומכים, הכוללים את כל השירותים הנלווים הנדרשים לצורך דיירי הפרויקט (לרבות מועדון, חדר כושר, מטבח, חדר אוכל, חדר כביסה, ומרחבים לצרכי חינוך דת ותרבות וקהילה). – המרחבים הקהילתיים המשותפים ימוקמו בקומות המגדל הראשונות ומעל לקומות המסד ככל שניתן, על מנת לאפשר שימוש בגגות ירוקים/מגוננים ופעילים עבור הדיירים. 5. בשימוש דיור מיוחד תותר הקמת ממ"ק בלבד (ולא ממ"ד). שטחי הממ"ק ירשמו כשטחים משותפים וייועדו לצרכי הדיירים בכפוף להוראות פיקוד העורף. 6. תקן החניה לדיור מיוחד יהיה תקן 0. תקן חניות האופניים יהיה לפחות 2 מקומות עבור כל יחידת מגורים. 7. השימוש לדיור מיוחד או דב"י יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. 8. הוראות סעיף זה הינן מחייבות. כל סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.	
במרחב האמור רצוי לעודד מגוון יח"ד ותמהיל המעדיף יח"ד קטנות. לפיכך מוצע לקבוע מינימום 20% דירות קטנות. מוצע לקבוע תמהיל יחידות דיור מגוון הכולל בנוסף התייחסות למאפייני יחידות הדיור (דב"י/ דיור מיוחד בהשכרה לצמיתות), לשיקול דעת הוועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.	מבוקש לתקן סעיף 4.2.2.א תמהיל יחידות הדיור ס"ק 2.א. לפחות 20% יחידות דיור קטנות.	2.2
3 שטחי תעסוקה		
פירוט שימושים בשטחי תעסוקה לפי מקבצי השימושים בהוראות תכנית המתאר תא/5000.	מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.1. (מסחר ותעסוקה – "שימושים") – "על הקרקע" אחרי ס"ק ו' – סעיפי שימושים נוספים: "מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, שירותי תוכנה." "תת הקרקע" – תוספת שימושים: "לוגיסטיקה ותשתיות עירוניות, כולל תשתיות תחבורה ואחסנה." להוסיף בסעיף 4.2.1 (מגורים מסחר ותעסוקה – "שימושים") – כנ"ל.	3.1
על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, כתשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם	על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (על בסיס פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.2.א' (מסחר ותעסוקה – הוראות בינוי – גובה שתי קומות המרתף העליונות לא יפחת מ- 4.5 מ' וכפי שייקבע	3.2

	במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.	גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור.
3.3	מבוקש להוסיף בסעיפים 4.1.1 (מסחר ותעסוקה – הוראות) ו- 4.2.1 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות), סעיף נוסף – "מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה", הכולל הוראות כדלקמן: 1. בכל מגדל תעסוקה יוקצה שטח בקומת הכניסה למתקן שירותים ציבוריים, הכולל כניסה נפרדת – נצפית, מוארת ונגישה מהמרחב הציבורי הפתוח, כך ששעות ואופי פעילות המתקן לא יושפעו וישפיעו על פעילות מבנה התעסוקה. 2. שטח השירותים הציבוריים יהווה חלק מזכויות ההקצאה לשטחי ציבור ויהיה בבעלות העירייה. 3. מתקני השירותים הציבוריים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני לנושא זה, לרבות הנחיות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה.	מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.
4	שטחי ציבור בנויים	
4.1	מבוקש תוספת זכויות לשטחי הציבור כלהלן: מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.1.2 (מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות": שטחי ציבור בתא שטח 100: יוקצו 2,446 מ"ר (עיקרי + שירות) על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי, שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר ביטול של עד 2,446 מ"ר על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית לתועלת ציבורית חלופית. מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.2.2 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות": שטחי ציבור בתא שטח 101: יוקצו 1,970 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 770 מ"ר על קרקעי ל-1,540 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 770 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית לתועלת ציבורית חלופית. שטחי ציבור בתא שטח 102: יוקצו 4,223 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,423 מ"ר על קרקעי ל-2,847 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,423 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית לתועלת ציבורית חלופית. שטחי ציבור בתא שטח 103: יוקצו 4,265 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,465 מ"ר על קרקעי ל-2,931 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,465 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית לתועלת ציבורית חלופית. מבוקש בהתאם לתקן את טבלה 5 בהתאמה לפירוט לעיל. כמו כן להוסיף הערות לטבלה 5: שטחי ציבור בנויים על פי הסעיף הרלוונטי "שטחי ציבור".	בהתאם להסכמי תועלות שנחתמו עם בעלי הקרקע בתאי שטח 100 (מגרש טרה), 101 (מגרש מוטורולה), 102 (מגרש בן שמן צפון) ו-103 (מגרש בן שמן דרום), ועל מנת שניתן יהיה לממש את ההסכמים הללו, נדרשת תוספת זכויות לשטחי הציבור כפי שיומלץ על ידי מוסדות התכנון. תוספת הסעיפים נועדה לאפשר המרה לתועלת ציבורית חלופית (דוגמת השתתפות בעלות קירוי האיילון ו/או הרחבת גשר השלום/ גשר מוזס) ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית. התוספת משקפת את ההסכמים שנחתמו בין היזמים הבעלים והעירייה.
4.2	יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן: בהתאם להערה (1), יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח 101 - 103, שטחי שרות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים. זכויות הבניה הציבוריות בתת הקרקע, יהיו בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.	הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.
4.3	יש להוסיף ולתקן את סעיף 4.2 ("מגורים מסחר ותעסוקה"), כדלקמן: לסעיף 4.2.2, יש להוסיף את כל הוראות הבינוי הגנריות ביחס	הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכניות.

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

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

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

	- תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום של זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע, וזיקת הנאה המאפשרת ביצוע עבודות תשתית וביסוס בתת הקרקע כולל גישה לתחזוקת השטח ולתחזוקת התשתיות בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע ובתת הקרקע. - אופן הקמתם, רישומן ואחזקתם של התשתיות והמתקנים ההנדסיים שיוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, יקבעו בהסכם מול עיריית תל אביב יפו. - הנחיות לניהול מי נגר עלי: - תחום ההנחיות המיוחדות לא יחושב במסגרת השטח הנדרש להבטחת החדרה, חלחול והשהיית מי הנגר העלי.	
13.2	מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום המגרש שאינו כלול בתחום הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל קירוי האיילון כלהלן: - הוראות – קוי בנין: - קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון במפלס הקרקע ועד לגובה 9 מטר ממפלס הכניסה הקובע, יהיו 5 מ' מקו תחום הנחיות מיוחדות וסך הכל במרחק שלא יפחת מ-12 מ'. - כל קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון בתת הקרקע ובגובה שמעל 9 מטר ממפלס הכניסה הקובעת, יהיו במרחק שלא יפחת מ-7 מטר. - הוראות בינוי: - חזית הבנין בקומת הקרקע הפונה לכיוון טיילת האיילון תיועד לשימושים פעילים ותבטיח את האפשרות לדופן פעילה כחלק מפיתוח טיילת האיילון ו/או קירוי האיילון. - לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כניסות לחניות ולשירותים ודרכי שרות בחזית הפונה אל האיילון. - מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יהיה בהתאמה למפלס הקירוי העתידי לעת הקמת הקירוי, באופן שייצור חיבור ומרחב ציבורי רציף עם הגישור ו/או מרחב הקירוי. - הוראות – תנאים למתן היתר בניה: - לא יינתן היתר בניה אלא אם כן תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בחזית הפונה לדופן האיילון במפלס קומת הקרקע.	תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה נבחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.
14	איחוד וחלוקה	
14.1	יש לתקן את תשריט "המצב מוצע" של התכנית, כדלקמן: יש לסמן את כלל השטחים הציבוריים בתחום לאיחוד וחלוקה.	תיקון טכני – בכדי לאפשר לתקן את לוחות ההקצאה בהתאם למפורט בהמשך.
14.2	יש לתקן את לוח ההקצאות לתאי שטח: 100 - 101, כדלקמן: - בהתאם לזכויות העירייה הסחירות, בחלקות: 289 ו-363 בגוש 7093 ביעוד "תעשייה", וחלקה 1 בגוש 7094 ביעוד "ל"שטח לתכנון בעתיד", ומיקומן הפיזי ב"מצב הנכנס" בתא שטח 100 (בחלקה 1 ישנה זכות חכירה לטובת חברת טרה), הוקצו לעירייה ב"מצב היוצא" זכויות הן במגרש 100 והן במגרש 101. אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה ב"מצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. - בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים ביחס לתאי שטח 100 - 101 ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.	אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. + תיקון טכני.
27	יש לתקן את לוחות ההקצאה לתאי שטח 102 ו-103, כדלקמן: בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים, ביחס לתאי שטח 102, 103, ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.	תיקון טכני.

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

פרטי תהליך האישור :

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

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

דויד פרידר רחוב בן שמן 4 תל אביב - יפו 6744228

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 תיאור הדיון :

עומר וולף : מציג את התנגדות מה"ע לתוכנית מתחם טרה.
אודי כרמלי : זה מגרש ציבורי שכלוא בתוך רצף בינוי פרטי. כדי לייצר בינוי ציבורי במקום לקבל שטח מבונה גזרנו קוביה מהמסד שתהיה קרקע עירונית, הסיטואציה היא ייחודית.
ראובן לדיאנסקי : בהסתכלות הכוללת סביב הקו הכחול יש 15% חלחול? האם האזור שמסירים ממנות את החובה ל-15% פנויים זהו אזור גבוה או נמוך?
עומר וולף : תעלת האיילון מצויה במערב התכנית כאשר המגרש הציבורי נמצא בצד השני, במזרח התכנית.
אודי כרמלי : השטח הציבורי המקורי היה כ-500 מ"ר. בדיונים במחוז אחרי שהוצעו שטחים מבונים כחלק הקצאה בקרקע, הבנו שאנחנו מעדיפים פחות את האפשרות הזו ומעדיפים את האפשרות של שטח עירוני בנוי כחלק מרצף בנוי לאורך רחוב יגאל אלון. העדיפות שלנו היא לקרקע ציבורית כחלק מבינוי המסד. לא מצפים לראות אשכול גני ילדים עם חצרות אלא בינוי רציף. נפטרים מכל הסיפור של הסכמים ותועלות ומייצרים משהו גמיש לעירייה.
ראובן לדיאנסקי : איפה נשארים שטחים יותר ירוקים
מלי פולישוק : אמצעי חלחול נמצאים בתכנית 100.
עומר וולף ממשיך בהצגת ההתנגדות
5,558 מ"ר לדב"י ו- 5,557 מ"ר לדיון מיוחד להשכרה לצמיתות ובתקן חניה 0. מספר יח"ד מדויק ייקבע בשלב מאוחר יותר ותלוי בתמהיל.
איל רונן : התכנית הופקדה כשכוללת 300 יח"ד, עם תנאי מלווה לתוספת יח"ד מעבר לזה. התנאי לתוספת יחידות הדיון היה מימוש קירוי איילון. הוועדה המחוזית ביקשה לנתק את אותו קשר מתכנית שעוד לא אושרה. הנושא של יצירת שטחים פתוחים לציבור קשור לשאלת הקודמת, לנושא השיקולים הציבוריים לציבור בכלל התוכנית, שחלק מהם זה החלחול.
עומר וולף : בנוסף, לנושא איחוד וחלוקה, אגף נכסים מבקש לכלול סעיף נוסף להתנגדות מחוץ למה שרשום בפרוטוקול. מבוקש לכלול בתחום לאיחוד וחלוקה חלק מחלקה 2 בגוש 7094 ולהכניס אותו ללוחות ההקצאה של התכנית. היום חלק זה בתחום האיחוד והחלוקה אבל לא נכלל בלוחות ההקצאה ונדרש להכיל אותו. אנחנו מבקשים להכניס סעיף זה להתנגדות.
ראובן לדיאנסקי : מהי חלקה 2 האם זה השטח העירוני?
דור אגף הנכסים : חלקה שתיים היא השפיץ. מסומנת באיחוד וחלוקה, פחות ממחצית בתחום האיחוד וחלוקה, אבל שמאי התכנית לא הכניס אותה ללוחות ההקצאה. החלקה בבעלות של העירייה עם חכירה של חברת חשמל.
ראובן : החלקה תופרד בשני חלקים? מה מכניסים לקו הכחול?

דור: רק מה שנכנס לתחום האיחוד וחלוקה ולפי ייעודי הקרקע שבתחום הקו הכחול. היום השטח מוכר לחברת חשמל, חצי מהשטח מסווג שטח לתכנון בעתיד וחלק ממנו שצ"פ כלול בדרך, ומבוקש שיכנס ללוחות ההקצאה בהתאמה לאיחוד והחלוקה ולתשריט התכנית. ראובן לדיאנסקי: זה יהפוך לשצ"פ?

דור אגף הנכסים: היום במצב המאושר זה שטח שצריך להיכנס לאיחוד וחלוקה. מעוניין לחדד סעיף נוסף בהתנגדות שלנו. במצב היוצא קיבלנו את זכויות העירייה גם במגרש 101 וגם במגרש 100. אנחנו מבקשים לרכז את כל זכויות העירייה במגרש 100, מגרש התעסוקה.

נורי מאיה: לגבי הנושא של מודל דיור בשכירות לצמיתות, אני ביקשתי את החוזה בין מי שמקיים את החוזה לשכירות ואנחנו כוועדה צריכים להכיר ולהבין אותו.

אורלי אראל: מדובר בהתנגדות מה"ע ואנחנו מקווים שהועדה תקבל אותה. היום אין בתכנית עדיין את נושא הדב"י שבקשנו להכניס לתכנית ואת נושא הדיור להשכרה לצמיתות. בקשנו שכל הדירות בהשכרה לצמיתות יהיו בבעלות אחודה, מה שיבטיח שיש לזה בעלות אחת וניהול אחד. נקווה שהועדה המחוזית תקבל את ההתנגדות ואז נצטרך לתת הנחיות מפורטות על הדירות הללו.

מאיה נורי: יש בהן דב"י?

אורלי אראל: מחצית דב"י ומחצית דירות להשכרה במחירי שוק.

מאיה נורי: אני ביקשתי את החוזים.

אודי כרמלי: החוזה לא אצלנו כי אנחנו לא ערכנו אותו אבל בקשתי מהיזם והוא יעביר לנו עיקרי חוזה. אולי כדאי לחשוב ברמה של מדיניות מה זה אומר השכירות לצמיתות ואיך שומרים על האינטרסים של העירייה.

דורון ספיר: נרשמה התנגדות מה"ע

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

הועדה קיבלה דיווח על הגשת התנגדות מה"ע לתכנית

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

דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית

במהלך תקופת ההפקדה הוגשו 15 התנגדויות כמפורט להלן :

מתנגד	פירוט
1 עו"ד אורנה ורכובסקי	בשם החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ (תאי שטח 100 ו-101)
2 עו"ד יגאל סבג	בשם חב' אפלווג בע"מ ואישוני (תאי שטח 100 ו-101)
3 עו"ד ארז ספיר ומרטין סטרוגו	בשם חב' א.ח.ק (תא שטח 101)
4 עו"ד מדלן אונגיל	בשם משה וישראל דיטלצויג (תא שטח 102)
5 אלכס פרידר ואח'	(תא שטח 102)
6 עו"ד יצחק נרקיס	בשם קנדל ואח' (תא שטח 102)
7 עו"ד מיטל טויסטר	בשם גורדון להשקעות תעשיות ואח' (תא שטח 103)
8 אדרי' יונתן גרוסוסר	התנגדות מתכנן התכנית ישר אדריכלים
9 ועד שכונת נחלת יצחק	התנגדות וועד השכונה
10 אדרי' רוני קדמון	התנגדות חב' נתיבי איילון
11 אינג' קובי ברטוב	התנגדות חב' נתיבי ישראל
12 לימור ויינשטיין	התנגדות חב' נת"ע
13 עמי אלמוג	התנגדות רשות מקרקעי ישראל
14 אינג' שני משיח	התנגדות משרד התחבורה
15 אדרי' אהוד כרמלי	התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ (תאי שטח 100 ו-101) ע"י עו"ד אורנה ורכובסקי	1. שינוי שם יזמת התכנית בדברי ההסבר. (ראו ס' ב.1 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור). 2. הנמכת המבנה הציבורי ל-7 קומות. (ראו ס' 17-24 בגוף ההתנגדות במקור) לחלופין – לקבוע כי תישמר נסיגה של 8 מטרים ב-3 הקומות העליונות שנוספו הן לכיוון רחוב יגאל אלון והן לכיוון המגדלים בתא שטח 100-101. (ראו ס' 25 בגוף ההתנגדות במקור). 3. מבוקש לקבוע שהשטח הציבורי שיבנה בתוך המגדלים יוקם בפאות הבניינים המשותפות עם המבנה הציבורי והגישה לשטחים אלה תהיה מתוך הבניין הציבורי	תיקון טכני. טענות המתנגד להקמת מבנה ציבורי עם זכויות בניה בסך 24,000 מ"ר (עיקרי + שרות) אינן נכונות, היות והתכנית הופקדה כאשר זכויות העירייה בתא שטח 200 כוללות 18,000 מ"ר עילי (עיקרי + שרות) בלבד, בהתאם לסעיף 1ד' למסמך החלטות הוועדה המחוזית מיום 21/12/2020. קביעת גובה המבנה הציבורי ל-10 קומות הינה ע"מ לאפשר הכנסת זכויות הבניה (10,800 מ"ר עיקרי + 7,200 מ"ר שרות) במסגרת מגבלות קווי בנין, קומות, ותכנית קומה. חשוב לציין כי גם במגבלת גובה זו לא ניתן עדיין לממש את זכויות הבניה של המבנה הציבורי, ולכן לטענה כי יש להפחית את גובה המבנה הציבורי אין ממש. על המגרש הציבורי יש להבטיח אפשרות לגמישות תכנונית שתאפשר בניין ציבורי איכותי (כיוני אוויר ואור), שיוכל לשמש למגוון שרותי ציבור. על כן יש לאפשר במסגרת הוראות התכנית אפשרות למבנה רציף או עצמאי עם אפשרות לנסיגה בקומות העליונות. יש לשמור על גמישות בשימוש ולכן אין להגביל במסגרת הוראות התכנית את השטחים הציבוריים המבונים – מיקומם ואופיים יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לצרכי הרשות המקומית.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u> <u>לדחות את ההתנגדות.</u> <u>לדחות את ההתנגדות.</u>

		ולא מלובי או חזית המבנים הסחירים. (ראו ס' 26 בגוף ההתנגדות במקור).
לדחות את ההתנגדות.	היות והבינוי בתאי שטח 100 - 101, הינו בקיר משותף יחד עם תא שטח 200, אין יכולת פיזית והצדקה לא לפנות את המבנים המסומנים להריסה המשותפים הן לתא שטח 100, 101 ע"י מבקש היתר הבניה.	4. מבוקש לחייב הריסת מבנים בתחום הבקשה להיתר בלבד ולא גם בשטחים הציבוריים הסמוכים לו. (ראו ס' ב.3 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).
לדחות את ההתנגדות.	אין אפשרות לקבוע חלקות השלמה עפ"י המוגדר בסעיף 70 לחוק. חלקות השלמה מיועדות להשלים מגרשי תכנון שמחוץ לקו הכחול של התכנית.	5. מבוקש לקבוע חלקות השלמה (1, 363, 289, 530, 536). (ראו ס' ב.4.א. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).
לדחות את ההתנגדות.	ראה התייחסות לבקשה לקביעת חלקות השלמה במענה לסעיף 5 בהתנגדות זו.	6. מבוקש לאפשר הגשת טבלאות הקצאה מתוקנות במתחם יגאל אלון. (ראו ס' ב.4.ב. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).
לדחות את ההתנגדות.	א. דיור מוגן – 1. מתאפשר בתכנית המופקדת במסגרת שטחי המגורים והדיור המכליל. 2. תא שטח 101 נמצא ברובו בתחום מגבלת המרחק של 80 מ' מתחנת הדלק ואינו מאפשר דיור מוגן ברדיוס זה עפ"י תמ"א 18/4 סעיף 15.1 3. בנוסף עפ"י ניטור אור שנעשה לא ניתן למקם שימושים רגישים בגובה הנמוך מ-20 מ' ממפלס הרחוב. ב. התכנית כוללת שימושים עיקריים בתת הקרקע – להוסיף להוראות – בקומת המרתף העליונה עם תנאי אוורור ואור טבעיים ובכפוף לאישור הרשות לאיכ"ס. ג. על מנת לייצר תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות בינוניות וגדולות יש לציין <u>לפחות</u> 20% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר במקום עד.	7. שימושים מותרים – א. מבוקש להוסיף שימושים <u>לדיור מוגן</u> ו/או כל שימוש שהוועדה תראה לנכון לרשימת היעודים. (ראו ס' 1.50-47 בגוף ההתנגדות במקור). ב. מבוקש לאפשר <u>בתת הקרקע</u> את כל השימושים המותרים מעל לקרקע, למעט מגורים. (ראו ס' 2.50 בגוף ההתנגדות במקור). ג. מבוקש <u>להסיר החיוב לבנות עד 20% יח"ד קטנות</u> , כך שיקבע שממוצע יח"ד יהיה עד 80 מ"ר עיקרי (כך ניתן להקים גם יח"ד קטנות יותר). (ראו ס' 51 בגוף ההתנגדות במקור).
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מגבלת 20 מ' נקבעה ע"י המשרד להגנת הסביבה בכפוף לתוצאות הניטור שנערך במקום ועל פיו נקבע כי שימושים רגישים במגדלים המזרחיים יותרו מגובה 20 מ' לכל הפחות ממפלס הרחוב. יש להותיר דרישה זו ולהוסיף: ככל שישתנו התנאים לעת הכנת תכנית העיצוב, ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה ובדיקות סביבתיות שיידרשו (יש להוסיף סעיף בפרק 6.3 עיצוב פיתוח ובינוי). על היזם להביא בחשבון במסגרת החלטתו את נושא לוחות הזמנים הנדרשים לצורך ביצוע הבדיקות שתידרשנה (יש לקבל מכתב התחייבות לכך מהיזם בעניין)	8. <u>מבוקש לבטל</u> הדרישה לשימושי מגורים החל מגובה 20 מ'. למצער – לקבוע כי מגבלה זו תעמוד בתוקפה רק ככל שימצא כי קיימת מגבלה סביבתית וכי ניתן יהיה לבטל דרישה זו בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה. (ראו ס' 52 בגוף ההתנגדות במקור).
לקבל חלקית את ההתנגדות.	א. התכנית כוללת זכויות בניה נרחבות מאד, החורגות מהיקפי הבינוי הנהוגים בעיר ובסביבה (רח"ק 20 המחושב ממרבית שטחי מגרש המקור עם הקצאות מינימליות ולא מספקות לצורכי ציבור). מומלץ לחייב מרפסות בשטחי התעסוקה מתוך שטחי התעסוקה העיקריים המותרים בתכנית המופקדת – לפחות 50 מ"ר לכל קומת תעסוקה (כנ"ל לגבי מרפסות עבור מלונאות במידה ויוקם השימוש – יחויבו מתוך סך	9. <u>הערות לטבלת הזכויות –</u> א. מבוקשת תוספת שטחים <u>למרפסות</u> בשטחי תעסוקה בנוסף לשטח העיקרי ובהיקף של כ-50 מ"ר לקומה. לחלופין – מבוקש לאפשר המרה של שטחי שירות לתעסוקה למרפסות ובלבד שלא יפחת מ-25% שטחי שירות. לצד זאת, מבוקש להסיר הערה (5) לטבלה שקובעת כי שטחי מרפסות

לקבל חלקית את ההתנגדות. לקבל חלקית את ההתנגדות. לקבל את הדחות את ההתנגדות. לקבל את הדחות את ההתנגדות. לקבל את הדחות את ההתנגדות.	השטחים העיקריים בתכנית ולא מעבר). ב. אין לאפשר תוספת שטחי מגורים עיקריים מעבר לקבוע בתכנית המופקדת. התכנית כוללת מס' יחידות רב והיקף גבוה מאד של זכויות בניה לשימושים סחירים ולמגורים, ואחוז זכויות למגורים מעבר לקבוע במתאר לאזור מע"ר (כ-29% לעומת עד 25% לשימושים נלווים בתכנית המתאר תא/5000). הוראות התכנית המופקדת קובעות שטח ממוצע של עד 80 מ"ר עיקרי. בפועל מתקבל שטח ממוצע בכלל התכנית של 65 מ"ר עיקרי ליח"ד העומד בהוראות התכנית. מומלץ לתקן את הוראות התכנית כך שיאפשרו גמישות במס' יחידות הדיור בין 530 (80 מ"ר עיקרי) לבין 660 יח"ד (65 מ"ר עיקרי). ג. קיים בהוראות התכנית – יש להבטיח את איכותם ולאפשר רק באישור איכות סביבה. ד. התכנית עתירת זכויות ואין מקום לתוספת שטחים עיקרי או שרות מעבר לתכנית המופקדת וכן לא לאפשר הסבת שטחי שרות לעיקרי. ה. מקובל בהתאם למדיניות הוועדה. ו. התכנית עתירת זכויות ואין מקום לתוספת שטחים עיקרי או שרות מעבר לתכנית המופקדת וכן לא לאפשר הסבת שטחי שרות לעיקרי.	ביעוד תעסוקה יהיו מתוך סך השימושים העיקריים. (ראו ס' 6.א. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור). ב. תיקון טעות אריתמטית בזכויות המגורים בתא שטח 101 – כדי לקיים 25% מגורים בתא שטח 101 יש להוסיף זכויות חסרות – כ-4,350 מ"ר עיקרי. (ראו ס' 6.ב. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור). ג. מבוקש להתיר ניווד זכויות בניה מעל הקרקע לתת הקרקע. (ראו ס' 63.1 בגוף ההתנגדות במקור). ד. להסיר ההוראה האוסרת על הסבת שטחי מגורים לא ממומשים לשימושים מותרים אחרים. (ראו ס' 63.2 בגוף ההתנגדות במקור). ה. מבוקש להתיר הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטח עיקרי (שטחי חניה שיתברר כי אינם נדרשים עוד). (ראו ס' 63.3 בגוף ההתנגדות במקור). ו. ככל שתאושר תוספת זכויות במגרשים אחרים בהתאם להתנגדויות שיוגשו – מבוקש להתיר תוספת זכויות ביחס מתאים בכלל מגרשי התכנית. (ראו ס' 6.ד. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	הסוגיה נדונה בדיון בוועדה ולאור עמדת נת"ע נקבע שלא לאפשר זאת.	10. מבוקש לאפשר בניה זיזית בתא שטח 100 לאור המטרו החל מגובה שיקבע ע"י הוועדה. לכל הפחות – מבוקש לאפשר זאת בכפוף לאישורה של נת"ע להיתר שיוגש. (ראו ס' 7.ב. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	א-ג - בהתייחס לבקשה להקים חניות פרטיות בתא שטח 200 – לא ניתן ולא נכון להתיר חניות פרטיות במגרש ביעוד חום למבני ציבור. נושא זה כבר נדון ע"י הוועדה המחוזית והיא קבעה בהחלטותיה מיום 21.12.2020 בסעיף 2.ג.1, כי בתא שטח 200 החניה תהיה ציבורית בלבד (תוך מתן זכות מעבר). ד - יש גישה ממגרש 100 לתת הקרקע וככל שגישה זו קיימת, תתוכנן ותוקם, יש להבטיח שהיא תסדיר גישה גם למרתף המגרש הציבורי (מגרש 200). ה - עוד נוסף, כי התכנית הנ"ל איננה תכנית תלת ממדית ותא שטח 200 יירשם בבעלות מלאה ויחידה של העירייה, וכמובן ללא רישום של זכויות אחרות/פרטיות (הצמדת חניות) בתא שטח זה. לאור היקף הבינוי במתחם ולאור סיווגו של תא שטח 200 ביעוד ציבורי, יש להשמיש תא שטח זה על כלל שימושיו (כולל השימוש לחניה) המותרים לטובת הציבור בלבד.	11. ניהול מערך חניונים משותף – א. הוספת שימושי חניה בכלל יעודי הקרקע בתכנית. (ראו ס' 77.1 בגוף ההתנגדות במקור). ב. תיקון סעיף 4.3.2. הקובע שבתא שטח 200 יוקמו חניות ציבוריות בלבד ולאפשר הקמת מקומות חנייה פרטיים בתא שטח זה. (ראו ס' 77.2 בגוף ההתנגדות במקור). ג. השמטת סיפא סעיף 4.3.1. הקובע כי החניונים בתת הקרקע של המבנים ומוסדות הציבור יהיו "לשימושים ציבוריים". (ראו ס' 77.3 בגוף ההתנגדות במקור). ד. הסרת סעיף 1.6.6 מההוראות הקובע כי "מקומות החניה בתא שטח 200 ינוהלו כחניון ציבורי לרווחת הציבור הרחב וכי הנגישות לחניון זה תוסדר במסגרת התנאים בהיתר הבניה לתא שטח 100". (ראו ס' 77.4 בגוף ההתנגדות במקור). ה. בנוסף לכך, מבוקש לאפשר רישום	

		<u>תלת מימדי</u>, בכפוף להסדרה קניינית בין בעלי הזכויות בשטחי התכנית, באופן שיאפשר לבעלי הזכויות בתכנית להגיע להסכמה בעניין ניהול מערך חניונים משותף, לרבות האפשרות להקים מקומות חניה פרטיים בתא שטח 200 ולהפך. (ראו ס' 78 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	יש להבטיח אוורור המרתפים למקום בו לא יהווה מטרד. במידה וכל השטחים הסובבים מיועדים לטובת הציבור ניתן לאוורר לגג המבנה.	ו. מבוקש להחריג את תאי השטח 100-101 מסעיף 6.7 שמונע אוורור מרתפים כלפי הרחובות והשטחים הפתוחים. לחלופין – להוסיף לסיפא הסעיף "למעט לכיוון רמפת הגישה לנתיבי איילון – רמפת 300 שמדרום לשטח התכנית" שיאפשר לתא שטח 100 לאוורר את מרתפו לכיוון רמפה 300. (ראו ס' 9.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	אין מקום לאפשר גישת רכב פרטי מכיוון הכניסה הדרומית למגרש שמוגדרת בהוראות התכנית ככניסה תפעולית בלבד. יש מקום לאפשר גישה נפרדת לרכבים תפעוליים, יתרה מזאת תת הקרקע מאפשר שימושי לוגיסטיקה ותיפעול עירוניים שונים שיכול וידרשו כניסה נפרדת תפעולית כמעין זו ללא הפרעה של רכבים פרטיים.	ז. מבוקש לאפשר כניסה למתחמי התכנית מדרום על ידי תיקון סעיף 6.5.3.ב אשר קובע כי הכניסה מכיוון רמפה 300 תשמש ככניסה תפעולית בלבד, באופן שייקבע כי רמפה זו תשמש למעבר רכב פרטי, תפעולי ורכב פינוי אשפה. (ראו ס' 10.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	ניהול מי נגר אינו מצוי באחריות מגרש אחד אלא כלל תחום התכנית ולכן התיקון אינו מקובל.	ח. שטחי חלחול והשהיה – מבוקש לתקן סעיף 6.1.11 כך שיקבע כי "הנפח... בשטח התכנית בכללותה... יעמוד לפחות על 75%... כאשר שטחי ההשהיה... יקבעו בתאי השטח 102 ו-103 בלבד". (ראו ס' 11.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	מרחב התכנית מעורב השימושים עמוס בשטחי תעסוקה ויידרשו בו שאטלים מסוגים שונים (אוטובוסים, מיניבוסים וכולי) כחלק ממערך תחבורה מקיימת כוללני והסעת המונים. ובכל מקרה הנ"ל ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בניסוח הקיים.	ט. שאטלים – מבוקש לקבוע כי "ניתן להקצות" במקום "יש להקצות". (ראו ס' 12.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	תיקון טכני.	י. תיקון טכני – הסרת סעיפים הנוגעים לחלקה 2108 בגוש 7094 שאינה רשומה. (ראו ס' 13.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	תואם חלקית את ס' 11.1 להתנגדות מה"ע – מבוקש כי כלל התכנית תהיה לאיחוד וחלוקה. ראו פירוט בס' 11.1 להתנגדות מה"ע.	יא. תיקון טכני - הוספת סעיף הפקעה בנוגע לשטחי ציבור. (ראו ס' 14.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	הוראות התכנית אינן נוגעות בקניין פרטי.	יב. תיקון טכני – הוספת סעיף לעניין נשיאה בהוצאות עריכת וביצוע התכנית. על מנת לוודא את ההוצאה לפועל של סעיף זה, מבוקש כי תשלום הוצאות עריכת התכנית למגישת התכנית יערך כתנאי להוצאתו של היתר בניה ראשון בכל מגרש. (ראו ס' 15.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>ראו מענה למתנגד מס' 6.</u>	ההתנגדות תואמת את התנגדות מס' 6 של מתכנן התכנית אזי המענה הינו בהתאמה.	יג. המתנגדת מצטרפת ותומכת בכלל סעיפי ההתנגדות שהוגשה מטעם עורכי התכנית. (ראו ס' 16.ב בגוף ההתנגדות במקור).		

		ההתנגדות במקור).		
2	חב' אפליג בע"מ ואישוני (תאי שטח 100 ו-101) ע"י עו"ד יגאל סבג	1. בתא שטח 200 קיים בניין המושכר למשרד הבריאות ומשמש מקור פרנסה יחיד לחברות – לכן מבוקש להתנות הבניה בתא שטח 200 והריסת הבניין הקיים בהוצאת היתר בניה באחד לפחות מתאי השטח 100/101. (ראו ס' 4.1-4.6 בגוף ההתנגדות במקור). 2. מטעמי זהירות מובהר שאין לשנות את חלוקת הזכויות בתאי השטח 100 ו-101 משום שנגשתה בהתאם להסכמות הצדדים. (ראו ס' 4.7 בגוף ההתנגדות במקור). 3. בכפוף לאמור לעיל – מצטרפים להתנגדות החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ. (ראו ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור).	גישת הוועדה המקומית כי תנאי למתן היתר בניה למגרשים 100 - 101 הינו הריסת המבנה הקיים בשטח מגרש 200.	לדחות את ההתנגדות.
		1. <u>ההתנגדות לתוספת קומות למבנה הציבורי</u> (תא שטח 200) – שינוי גובה הבניין הציבורי בתא שטח 200 ל- 7 קומות. לחלופין - מבוקש להוסיף קומות תעסוקה בהתאם לתוספת הקומות למבנה הציבורי וזכויות בניה לתא שטח 101 בהתאם, כך שקומות המגורים תחלנה מעל הבניין הציבורי. (ראו ס' 16-36.2 בגוף ההתנגדות במקור). 2. מבוקש לקבוע שהשטח הציבורי בתוך המגדל בתא שטח 101 יהיה בצמוד לתא שטח 200 והגישה לשטחים אלה תהיה מתוך הבניין הציבורי ולא מלובי או חזית המגדל. (ראו ס' 36.3 בגוף ההתנגדות במקור). 3. תוספת זכויות – א. <u>תיקון טעות אריתמטית</u> – כדי לקיים 25% מגורים יש להוסיף זכויות חסרות – 4,350 מ"ר עיקרי ולהוסיף 5 קומות. (ראו ס' 37-38 בגוף ההתנגדות במקור).	אין זה מעניין הוועדה להתערב בהסכמים מסחריים פרטיים בין בעלים.	לדחות את ההתנגדות.
	ראו מענה למתנגד מס' 1.	ההתנגדות תואמת את התנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ אזי המענה הינו בהתאמה.		
3	חב' א.ח.ק (תא שטח 101) עו"ד ארז ספיר ומרטין סטרוגו	1. <u>ההתנגדות לתוספת קומות למבנה הציבורי</u> (תא שטח 200) – שינוי גובה הבניין הציבורי בתא שטח 200 ל- 7 קומות. לחלופין - מבוקש להוסיף קומות תעסוקה בהתאם לתוספת הקומות למבנה הציבורי וזכויות בניה לתא שטח 101 בהתאם, כך שקומות המגורים תחלנה מעל הבניין הציבורי. (ראו ס' 16-36.2 בגוף ההתנגדות במקור). 2. מבוקש לקבוע שהשטח הציבורי בתוך המגדל בתא שטח 101 יהיה בצמוד לתא שטח 200 והגישה לשטחים אלה תהיה מתוך הבניין הציבורי ולא מלובי או חזית המגדל. (ראו ס' 36.3 בגוף ההתנגדות במקור). 3. תוספת זכויות – א. <u>תיקון טעות אריתמטית</u> – כדי לקיים 25% מגורים יש להוסיף זכויות חסרות – 4,350 מ"ר עיקרי ולהוסיף 5 קומות. (ראו ס' 37-38 בגוף ההתנגדות במקור).	היקף שטח מגרש 200 לא השתנה. זכויות הבניה בתא השטח הציבורי הופחתו מסך של 24,000 מ"ר לסך של 18,000 מ"ר, ולכן אין תוספת זכויות למגרש זה לקראת ההפקדה אלא הפחתה בזכויות. קביעת גובה מבנה הציבור והוספת קומות מ-7 ל-10 נבעו בשל היקף הזכויות ובכדי לאפשר מימושן תחת מגבלות הפקעות המטרו, קווי בניין, קומות ותכנית, אין "שרירותיות" וללא הצדקה", ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית במסמך החלטותיה מיום 22.12.2020. שטחי הציבור אינם על חשבון המתנגד אלא הקצאה לצרכי ציבור. הטענה כי השטחים יישארו ריקים הינה השערה ריקה וחסרת כל ביסוס. חשוב לציין כי גם במגבלת גובה זו לא ניתן עדיין לממש את זכויות הבנייה של המבנה הציבורי, ולכן לטענה כי יש להפחית את גובה המבנה הציבורי אין ממש.	לדחות את ההתנגדות.
	לדחות את ההתנגדות.	יש לשמור על גמישות בשימוש ולכן אין להגביל במסגרת הוראות התכנית את השטחים הציבוריים המבונים – מיקומם ואופיים יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לצרכי הרשות המקומית.		
	לדחות את ההתנגדות.	תכנית טרה כוללת נפחי בניה העולים באופן משמעותי על מסגרת תכנית המתאר העירונית. התכנית כוללת מרכיב מגורים משמעותי, גבוה באופן ניכר מזה שהומלץ על ידי הוועדה המקומית (ללא שלביות). לפיכך, ובהתחשב במערך שטחי הציבור המצומצם המוקצה במסגרת תכנית זו, לא מומלצת תוספת של שטחי מגורים מכל סוג שהוא. טענת המתנגד לפיה התכנית קובעת שטח ממוצע ליחיד 80 מ"ר אינה מדויקת, התכנית קובעת ששטח הממוצע של יחידות הדיור לא יעלה על 80 מ"ר. ואכן בסעיף נוסף מנחה כי השטח הממוצע יהיה 65 מ"ר. אין סתירה בין השניים. לפיכך, לא מומלץ להוסיף שטחי בניה למגורים. לחלופין, עומדת בפני המתכנן האפשרות והגמישות להקטין את מספר יחידות הדיור הכולל ולהעלות את שטח הממוצע של יחידות הדיור עד ל 80 מ"ר.		

לדחות את ההתנגדות.	נקודת ההנחה היא שזכויות הבניה הסחירות אינן מוקנות אלא מותנות בעמידה של היזם בכך שהציבור ייצא נשכר דה פקטו מהתכנית. משום כך אין להכיר בשווי מרכיב הקרקע. לא יועברו זכויות סחירות אל מגרש למבנים ומוסדות ציבור שניתן כהקצאה לצרכי ציבור.	ב. תוספת זכויות בניה וקומות במגדל (בכלל ולכל הפחות - לתעסוקה) בשל <u>הסכם התועלות</u> שנחתם עם העירייה. (ראו ס' 39-43 בגוף ההתנגדות במקור). ג. בהקשר לעיל, נIOD שטחי הציבור הבנויים במגדל בתא שטח 101 לתוך הבניין הציבורי בתא שטח 200. (ראו ס' 44-45 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	דIור מוגן- 1. מתאפשר בתכנית המופקדת במסגרת שטחי המגורים והדIור המכליל. 2. תא שטח 101 נמצא ברובו בתחום מגבלת המרחק של 80 מ' מתחנת הדלק ואינו מאפשר דIור מוגן ברדיוס זה עפ"י תמ"א 18/4 סעיף 15.1 3. בנוסף עפ"י ניטור אויר שנעשה לא ניתן למקם שימושים רגישים בגובה הנמוך מ-20 מ' ממפלס הרחוב.	4. שימושים מותרים – מבוקש להוסיף שימוש לדIור מוגן ו/או כל שימוש שהוועדה תראה לנכון לרשימת היעודים. (ראו ס' 50.1 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות	תואם חלקית את ההתנגדות מה"ע ס' 3.1. התכנית כוללת שימושים עיקריים בתת הקרקע. יש להוסיף להוראות – בקומת המרתף העליונה עם תנאי אוורור ואור טבעיים ובכפוף לאישור הרשות לאיכ"ס.	5. מבוקש לאפשר בתת הקרקע את כל השימושים המותרים על הקרקע, למעט מגורים וכן לאפשר "שימושי לוגיסטיקה, שירותי רכב, מסחר, שירותים אישיים, בילוי ופנאי, שירותים לרווחת דיירי המגורים, המלונאות והתעסוקה". (ראו ס' 50.2 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות	על מנת לייצר תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות בינוניות וגדולות יש לציין לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר במקום עד.	6. מבוקש לבטל את תמהיל יח"ד (הקובע עד 20% יח"ד קטנות) כך שיקבע שממוצע יח"ד יהיה עד 80 מ"ר עיקרי (כך ניתן להקים גם יח"ד קטנות יותר). (ראו ס' 50.3 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה קודם בסעיף 8 בהתנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.	7. מבוקש לבטל הדרישה לשימושי מגורים החל מגובה 20 מ'. למצער – לקבוע כי מגבלה זו תהיה ככל שתמצא מגבלת איכות סביבה ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה. (ראו ס' 50.4 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	תואם את בקשת העירייה בהתנגדות מה"ע להקצות ולרכז את זכויות העירייה בגין השטחים הסחירים במגרש 100 בלבד. לא יועברו זכויות סחירות אל מגרש למבנים ומוסדות ציבור שניתן כהקצאה לצרכי ציבור.	8. מבוקש לרכז את זכויות העירייה והמדינה במצב היוצא אך ורק בתא שטח 100. (ראו ס' 51-53 בגוף ההתנגדות במקור). 9. לחלופין – מבוקש לרכז בתא שטח 200 כאמור לעיל. (ראו ס' 54 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	תואם את בקשת העירייה בהתנגדות מה"ע להקצות ולרכז את זכויות העירייה בגין השטחים הסחירים במגרש 100 בלבד. מותנה בהסכמת כלל הבעלים בלוח ההקצאות.	10. מבוקש לבצע עדכון והתאמות לטבלת ההקצאות בהתאם להסכמות בין בעלי הזכויות. (ראו ס' 55 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה קודם לסעיף 11 בכללותו בהתנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.	11. <u>חניה בתא שטח 200</u> - (ראו ס' 5.ג. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור). א. מבוקש לקבוע שהחניון בתא שטח 200 ישרת גם את המגדלים בתאי השטח 100 ו-101. מוצע שחניה ציבורית בתא שטח 200 תוחכר	

		לטובת מגדלים אלה. ב. מבוקש לקבוע כי בהסכמה שבין העירייה לבין המגדלים בתא שטח 100 ו-101 ניתן יהיה למלא חלק מתקן החניה למגדלים מתחת למגרש הציבורי תא שטח 200.		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	בהתאם למדיניות העירונית לאזור זה ולאור תקן החנייה המופחת למגורים, הוחלט לא להצמיד את החניות ע"מ לייעל את השימוש במשאב החנייה.	12. מבוקש לאפשר הצמדת חניות למגורים. (ראו ס' 60 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u> <u>לדחות את ההתנגדות.</u> <u>לדחות את ההתנגדות.</u> <u>לקבל את ההתנגדות.</u>	א. קיים בהוראות התכנית – יש להבטיח את איכותם ולאפשר רק באישור איכות סביבה. ב. התכנית עתירת זכויות ואין מקום לתוספת שטחים עיקרי או שרות מעבר לתכנית המופקדת וכן לא לאפשר הסבת שטחי שרות לעיקרי. ג. ראה מענה לסעיף לעיל. ד. מקובל בהתאם לעמדת הוועדה המקומית.	13. השגות לטבלה 5 – א. להסיר את הערה 5 לטבלה ולקבוע כי יותר <u>ניוד זכויות מעל הקרקע אל תת הקרקע</u>. (ראו ס' 63.1 בגוף ההתנגדות במקור). ב. הערה ג' – מבוקש לאפשר <u>הסבת שטחי שירות לעיקרי ומעיקרי לשירות ובלבד שסך שטחי השירות לא יפחת מ-25%</u>. (ראו ס' 63.2 בגוף ההתנגדות במקור). ג. הערה ה' – מבוקש להסיר הסעיף ולאפשר <u>הסבת שטחי מגורים לא ממומשים לשימושים מותרים</u> אחרים. (ראו ס' 63.3 בגוף ההתנגדות במקור). ד. מבוקש לאפשר <u>הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטח עיקרי</u> ככל שלא ידרשו לצרכי חניה. (ראו ס' 63.4 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	סעיף 3.2 להוראות התכנית אינו מבטא את השטחים המדויקים של התכנית. השטחים הסופיים נקבעים במדידה אנליטית בעת רישום האיחוד והחלוקה בטאבו.	14. כללי – א. קיים פער של כ-794.15 מ"ר בהיקף שטח התכנית בין מצב מוצע למאושר. (ראו ס' 62.1 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לאור השינויים שעברה התכנית בנפחי הבינוי והשפעות תכנית המטרו מעל הקרקע, ניתן לקבל תיקון זה.	ב. סעיף 4.2.2(א)1 – מבוקש למחוק את המילה "<u>מחייבת</u>" (בניה מגדירת דופן). (ראו ס' 62.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	אין מניעה לכך.	ג. סעיף 6.1(א)3 – מבוקש לקבוע שהשימושים הקיימים יהיו שימוש חורג עד להוצאת היתר בניה ראשון <u>בכל תא שטח</u>. (ראו ס' 62.3 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	הקמת הרמפה נועדה לאפשר מימוש הפרויקט.	ד. סעיף 6.1(ג)4 – מבוקש למחוק הסעיף שקובע את <u>הקמת הרמפה הזמנית</u> במגרש 101 כתנאי להיתר בניה ראשון. (ראו ס' 62.4 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	ראו מענה קודם לסעיף 11.ח' להתנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.	ה. סעיף 6.1.11 – <u>שטחי נגר וחלחול</u> – מבוקש לקבוע שאלה יהיו ממגרשים 102 ו-103 בלבד. (ראו ס' 62.5 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	יש לקבוע בתכנית נתונים בסיסיים כגון היקף שימושים, גובה ועוד.	ו. סעיף 6.14(1) – מבוקש לבטל סעיף <u>סטייה ניכרת ביחס לגובה המגדל</u> ולקבוע זאת במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית. (ראו ס' 62.6 בגוף ההתנגדות במקור).		

		ז. סעיף 6.7 – מבוקש להחריג את תאי השטח 100-101 כדי לאפשר להם לאוורר את המרתפים. (ראו ס' 62.7 בגוף ההתנגדות במקור).		ראו מענה קודם לסעיף 11.11 בהתנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
		ח. מבוקש להטמיע הוראות המאפשרות פתיחת חלונות ומרפסות בחלק שמעל תא שטח 200 באגף הדרומי. (ראו ס' 62.8 בגוף ההתנגדות במקור).		הבקשה לפתיחת חלונות ומרפסות מעל חלקה 200 (תא שטח ציבורי) תביא לפגישה בתפקוד של השטח הציבורי ולפיכך אינה מקובלת.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
		15. עדכון וסנכרון בין כלל מסמכי התכנית – בינוי, קומות, מקרא, שטח התכנית וכו'. (ראו ס' 64 בגוף ההתנגדות במקור).		תיקון טכני.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u>
4	משה וישראל דיטלצויג (תא שטח 102) ע"י עו"ד מדלן אונגיל	1. שינוי חוות דעת שמאי הוועדה : א. עדכון שמות הבעלים והחלק בבעלות בהתאם לנסח רישום עדכני. (ראו ס' 9.1 ו-10.1 בגוף ההתנגדות במקור).		טבלת ההקצאות נערכה בהתבסס על נסחי רישום 3.3.2020, כך שהטבלה תואמת את נסח הרישום למועד עריכתה. השינויים באחזקות בוצעו לאחר מועד עריכת הטבלה. יצוין כי אין התנגדות לתקן הבעלויות העדכניות.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u>
		ב. תיקון חוסר התאמה בחלק היחסי של הבעלים במגרש במצב היוצא בין העמודה הרשומה בשברים לבין העמודה הרשומה באחוזים. פתרון על ידי תיקון טבלת ההקצאות מבלי להביא בחשבון את חלקם של העירייה בשטח למבני ציבור. לחילופין קביעת שווי לזכויות הבניה למבני ציבור בתחום מגרש 102 ובהתאם לשווי קביעת החלק היחסי של העירייה במגרש כך שהחלק היחסי של שאר בעלי הזכויות לא ייפגע. (ראו ס' 9.2 ו-10.2 בגוף ההתנגדות במקור).		החלק היחסי באחוזים מתייחס אך ורק לזכויות הבניה המוקנות לבעלים במצב החדש. החלק היחסי בשבר מיועד לצורך הקצאת החלקים בעת רישום הבית המשותף. ראה לענין זה הערה בסוף טבלת ההקצאות "החלק הרשום במגרש 102 על שם עיריית תל אביב-יפו מתייחס אך ורק לשטחי הציבור המבונים". טענת השמאית (נחמה בוגין) איננה מקובלת לגבי אי רישום בעלות העירייה בחלקים בשטח המגרש הסחיר. העירייה חייבת להירשם כחלק מהבעלים במגרש 102, בשל חלקה היחסי במגרש ובזכויות הבניה המוקצות לתא שטח זה כשטח ציבורי. בפועל אין אפשרות לא לרשום את בעלות העירייה בחלקים, בשטח שמתחת לקו, היות ואין המדובר בתכנית תלת-ממדית ואין לעירייה יכולת להפקיע ולתפוס חזקה בשטח הציבורי בתחום המגרש הסחיר. אי רישום הזכויות בנסח הרישום/בלוח ההקצאות משמע שאין יכולת פיזית לעירייה להחזיק במקרקעין הציבורי כבעלים. רישום העירייה כבעלים "במצב היוצא" בלוח ההקצאות מהווה דבר שבשגרה בכלל התכניות הכוללות הקצאת שטח ציבורי בנוי. רישום שיעור זכויות העירייה בחלקים בלוח ההקצאות, כפי המצוין בנסח המופקד, צריך להיות בדיוק לפי שיעור הזכויות לטובת הציבור מסך כלל הזכויות במגרש סחיר זה (בהתאם לסעיף 5 לתקנון התכנית), כל זאת לטובת הרישום בעתיד במסמכי הבית המשותף. לוחות ההקצאה של התכנית הופקדו באישור שמאי הוועדה המחוזית, ומפרטים במדויק את זכויות העירייה במגרש זה, ואין מקום לשינוי כזה או אחר ברישום הזכויות. הטענה כי חלקם היחסי של בעלי הזכויות נפגע דינה להידחות על הסף, היות והתכנית הנ"ל מקנה סל זכויות רחב היקף ומשביחה לאין ערוך את מצבם של הבעלים בשטח התכנית, ובגין וכחלק מהשבחה זו ישנה הפרשה מקובלת/נדרשת לצורכי ציבור, הבאה לידי ביטוי ברישום בלוח ההקצאות ובהמשך בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף.	<u>לדחות את ההתנגדות.</u>
		ג. תרומת המחוברים - חישוב לפי		תרומת המחוברים למ"ר בנוי שהובאה בחשבון	<u>לדחות את</u>

		מבנה משופץ. בחוות הדעת לא פורט מה עלות המחברים שהובאה בחשבון לכל ת"ח. תרומת המחברים לת"ח 1+2 הוערכה בחסר, וזאת מאחר ובמהלך החצי השנה האחרונה נערך שיפוץ מקיף בנכס והוא הושכר כחנות. מבוקש להעריך את ת"ח 1+2 כמשופצות ולבחון את גובה התוספת שהובאה בחשבון ליחידות משופצות. (ראו ס' 9.3 ו-10.3 בגוף ההתנגדות במקור).		
ההתנגדות.	בטבלת ההקצאות הובאה בחשבון בעקרונות השומה. לצורך קביעת תרומת המחברים בעת עריכת הטבלה ביקרו שמאי התכנית בנכסים ובחנו את רמת הגמר, נכון למועד הביקורים. אין מקום לעדכן את תרומת המחברים בגין שיפוץ שנערך לאחר מועדי הביקור בנכסים. יצוין כי את רמת הגמר של הנכסים בבנין בחלקה 308 ניתן לראות בטבלה בסעיף 5.2.6 למסמך העקרונות, ובסעיף 7.11 מפורטת תרומת המחברים. לסיכום: תרומת המחברים שניתנה לת"ח 1-2 תואמת את מצבן הפיזי נכון למועד הביקורים שבוצעו בנכסים נשוא הטבלה. גובה התוספת שניתנה ליחידות משופצות הינה ראויה.			
לדחות את ההתנגדות.	לדעת שמאי התכנית, תוספת השווי של 50% בגין קומת הקרקע ותוספת הפינתיות הינן ראויות. התוספת בגין פינתיות משקפת את החשיפה לרחוב נח מוזס.	ד. שינוי מקדמי התאמה לנשוא השומה - חישוב מקדם שווי בגין קומת הקרקע- תוספת שווי בשעור של 50% בגין קומת הקרקע אינה מספקת. יש להביא בחשבון מעבר לתוספת בגין קומת קרקע ופינתיות, תוספת בגין חשיפה לרחוב נח מוזס בשעור של 30% לכל הפחות. (ראו ס' 9.4 ו-10.4 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	לטענת שמאי התכנית, אין מחלוקת לגבי העובדות התכנוניות בגין חלקה 536 אשר ייעודה דרך, ערב תכנית 1205 אשר שינתה את ייעודה לשטח לתכנון בעתיד. שמאי התכנית מציין כי לאחר דיון עם השמאי היועץ של הועדה המחוזית, נקבע כי לא ניתן להתעלם מיעוד הקרקע לשטח לתכנון בעתיד. לפיכך, הוצבה החלקה בטבלת האיזון "מעל לקו" ובשווי התואם יעוד לדרך, דהיינו שווי של 10% משווי של הקרקע בבנין התעשייה הממוקם בחלקה 308.	ה. לא להקצות שטחים סחירים בגין חלקה 552 בגוש 7093 וכלילה בטבלת האיזון מתחת לקו – לחלקה 536 בשטח 552 מ"ר (כנראה שבהתנגדות נרשם בטעות חלקה 552) בגוש 7093 המסווגת ביעוד דרך הוקצו זכויות בניה במצב היוצא. החלקה בבעלות מדינת ישראל ורשומה ביעוד דרך הייתה צריכה להיות מתחת לקו. (ראו ס' 9.5 ו-10.5 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	א. הסככה הממוקמת בחצר המשויכת לת"ח 1 בשטח של 56.12 מ"ר הובאה בחשבון בתרומת המחברים (ראה מסמך העקרונות עמוד 26). לענין שווי המחברים בגין הסככה נקבע שווי של 1,500 ש"ח/מ"ר שהוא לדעת שמאי התכנית בהחלט ראוי ונכון. ב. בעת עריכת טבלת ההקצאות ניתן ע"י שמאי התכנית שווי אבסולוטי גבוה יותר לאולמות שבקומת הקרקע לעומת האולמות בקומות שבקומות העליונות. לענין הטענה כי השווי הראוי לאולמות בקומת הקרקע צריך להיות במקדם 2:1, הרי שבטבלת ההקצאות המופקדת נקבע מקדם שווי באולמות בקומת הקרקע של 1:1.5, המבטא אכן את מכלול המאפיינים של אולמות בקומת הקרקע, ובהם גובה המבנה. ג. טבלת ההקצאות נערכה בהתאם לתקן 15 המתייחס לנכסים בנויים באופן שבו נישום מרכיב הקרקע לצורך אומדן השווי היחסי, ובצידו שווי המחברים באופן נומינלי. ולכן הטענה בענין שווי השוק אינה רלוונטית. ד. לדעת שמאי התכנית תרומת המחברים שנקבעה בטבלת ההקצאות לפי 2,500 - 3,500 ש"ח/מ"ר תואמת את מצבם הפיזי. ה. לדעת שמאי התכנית שווי הקרקע היחסי	1. חלקה 308 – הערות לטבלת האיזון וההקצאה: א. יש להוסיף את עלות המחברים (סככות) בשטח החצר הצמודה לתת חלקה 1 שנבנו בהיתר. (ראו ס' 9.7.1 בגוף ההתנגדות במקור). ב. יש לתת מקדם גבוה יותר לאולמות בעלי שווי שוק גבוה יותר (האולמות בקומת הקרקע). השווי הראוי צריך להיות לפחות במקדם 2:1. (ראו ס' 9.7.2 בגוף ההתנגדות במקור). ג. אין התאמה בין השווי המתקבל בטבלת האיזון ובין השווי של הנכס לו היה נמכר היום בשוק החופשי. יש לאמוד את השווי היחסי של האולמות בהתאם לשווי השוק שלהם - שווי השוק של האולמות שנרשמו כתת חלקה 3 גבוה פי 2 לפחות מהשווי שנקבע בטבלאות האיחוד והחלוקה. (ראו ס' 9.7.3 בגוף ההתנגדות במקור). ד. השווי שניתן למחברים נמוך מאוד - יש לקבוע שווי של 5,000 ש"ח לקומת קרקע ושווי של 4,500	אלכס פרידר ואח' (תא שטח 102)	5

		שם לקומות העליונות. (ראו ס' 9.7.4-9.7.5 בגוף ההתנגדות במקור). ה. השווי שנקבע להצמדת החצרות לאולמות נמוך מאוד – שווי החצרות הינו 5% משווי מ"ר מבונה לתעשיה. (ראו ס' 9.7.6 בגוף ההתנגדות במקור).	של הצמדת החצרות בקומת הקרקע נקבע לפי 25% משווי מ"ר מבונה. מה שמשקף שווי שמאי הולם.	
6	קנדל ואח' (תא שטח 102) ע"ד יצחק נרקיס	1. <u>תוספת קומות</u> – מבוקש לאפשר 55 קומות במסגרת מגבלת הגובה המותרת כדי לאפשר גמישות תכנונית ועיצובית. (ראו ס' 1.א בכללותו בגוף ההתנגדות במקור). 2. <u>חלקה 536</u> – נמצאת בתכנית תא/1205 ביעוד "דרך" ואף משמשת ככזו גם אם לא הופקעה על ידי העירייה ולכן יש לסווגה כ-"דרך" ולא "שטח לתכנון בעתיד" ולהציבה מתחת לקו ולא להקנות לבעליה זכויות בתא שטח 102 לחלופין – להוסיף לתא שטח 102 610 מ"ר זכויות בניה בדומה ליתר המתחמים (ראו ס' 2.א בכללותו בגוף ההתנגדות במקור כולל החישוב). 3. <u>סעיף 6.16.1 קובע</u> שלא תותר הקמת מרתפים בשטח "הנחיות מיוחדות" ואילו סעיף 6.16.2 ד. קובע ההפך לעניין מרתפי חניה. מבוקש – למחוק את האיסור הקבוע הסעיף 6.1.6.1. (ראו ס' 3.א בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).	ניתן לקבל את הבקשה משיקולים עיצוביים וטכניים של תכנון המגדל.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u>
		4. <u>חזית לא אטומה (סעיף 6.4 י"א) –</u> א. מבוקש לקבוע שזו כוללת לובאים בנוסף לשימושי מסחר. ב. מבוקש לקבוע כי במגרש 102 אורך החזית הלא אטומה יהיה 65% מאורך החזית על מנת לאפשר תכנון חזיתות מיטבי. (ראו ס' 4.א בכללותו בגוף ההתנגדות במקור). 5. <u>התוספת להסכם התועלות</u> – מבקש לקבוע אחת מהחלופות הבאות: (1) שהתוספת תהיה בנוסף ולא על חשבון שטחים סחירים; (2) לערוך תחשיב חדש לשטח הציבורי הנוסף שלוקח בחשבון את זכויות הבניה שיגרעו מתא שטח 102 (כלומר ששטח המבנה הציבורי הנוסף יכלול הן את מרכיב הקרקע והן את מרכיב עלות הבניה). (ראו ס' 5.א בכללותו בגוף ההתנגדות במקור). 6. <u>המשך שימושים חורגים גם לאחר היתר בניה ראשון</u> – להוסיף לסעיף 3.א.6.1 את הסיפא "למעט שימושים שחוות דעת סביבתית שתוגש תאפשר את המשך	לטענת שמאי התכנית, אין מחלוקת לגבי העובדות התכנוניות בגין חלקה 536 אשר ייעודה דרך, ערב תכנית 1205 אשר שינתה את ייעודה לשטח לתכנון בעתיד. שמאי התכנית מציין כי לאחר דיון עם השמאי היועץ של הועדה המחוזית, נקבע כי לא ניתן להתעלם מיעוד הקרקע לשטח לתכנון בעתיד. לפיכך, הוצבה החלקה בטבלת האיזון "מעל לקו" ובשווי התואם יעוד לדרך, דהיינו שווי של 10% משווי של הקרקע בבנין התעשיה הממוקם בחלקה 308. התכנית הני"ל איננה תכנית תלת-ממדית, אין להקים מרתפים בשטח הציבורי המסומן להנחיות מיוחדות: לדוג' תא שטח 310. המתנגד אינו מנמק כיצד/ באיזה אופן שינוי אורך החזית הלא אטומה ל-65% יטיב עם התכנון. הכוונה בחזית מסחרית היא חזית פעילה לדופן רחוב כפי שמפורט בסעיף 7.1 בהתנגדות מה"ע ולובאים אינם מספקים זאת. ראו מענה קודם לסעיפים 3.ב-ג בהתנגדות מס' 3 של חברת א.ח.ק.	<u>לדחות את ההתנגדות.</u> <u>לדחות את ההתנגדות.</u> <u>לדחות את ההתנגדות.</u> <u>לקבל את ההתנגדות.</u>
		יש לדייק באילו שימושים/ תעסוקות מדובר, וניתן להטמיע סעיף בהוראות התכנית שכלל שמדובר בשימושי תעסוקה 2: קביעת השימושים תעשה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה, קיום תשתיות נדרשות, וביצוע בדיקות		

		קיומם". (ראו ס' א.6 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	אחריות ניהול מי נגר הינה של כלל תחום התכנית ונדרש מכל מגרש לשמור תכנית פנויה מבניה.	7. ניהול נגר עילי – מבוקש להבהיר כי החובה לשמור תכנית פנויה של 15% הינה מכל מגרש ומגרש. (ראו ס' א.7 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני.	8. תיקונים טכניים : א. נספח נופ – מבוקש למחוק את המלל "קו בניין בקומות קרקע" משום שמדובר בקו בניין כללי. כמו כן, מבוקש להבהיר את הסימון הגרפי בחזית מגרש 102 הפונה לרחוב מוזס. (ראו ס' 30.1 בגוף ההתנגדות במקור). ב. נספח מים וביוב – במגרש 102 מסומנים קווי תשתית שלא מופיעים במקרא. מבוקש להוסיף את מהותם למקרא ולסמנם לביטול/העתקה. (ראו ס' 30.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	באופן עקרוני אין מניעה לחידוד ולהבהרה כי יותרו השימושים האפשריים במסגרת מקבצי השימושים בתכנית המתאר תא/5000. עם זאת, נדרש להבהיר כי השימושים הללו אינם באותו סל. מסחר 1 ותעסוקה 1 – אפשר להעתיק את השימושים המותרים ממקבץ השימושים. מסחר 2 נכלל במסגרת השימושים הנוספים (עד 25%). ראו סעיפים 3.1 ו-3.2 בהתנגדות מה"ע.	1. מבוקש להבהיר כי בשימושים ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" יותרו שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1 ותעסוקה 2 כפי שנקבעו בתא/5000 הגם שהמפורט בהם כלול מטבעו בשימושי מסחר ותעסוקה. (ראו ס' 11 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).	גורדון להשקעות תעשיות ואח' (תא שטח 103) ע"י עו"ד מיטל טויסטר	7
לדחות את ההתנגדות	בהתאם למדיניות העירונית לאזור זה ולאור תקן החנייה המופחת למגורים, הוחלט לא להצמיד את החניות ע"מ לייעל את השימוש במשאב החנייה.	2. מבוקש לבטל ההוראה האוסרת על הצמדת חניות למגורים. (ראו ס' 22 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	תיקון לטובת הבהרה.	3. מבוקש להבהיר כי סעיף 7.1 עוסק בהתניות לביצוע ולא בשלביות ביצוע. (ראו ס' 33 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	לא ניתן להתנגד להתנגדות אלא במסגרת פרסום נוסף להתנגדויות (לפי סעיף 106ב) או בכל דרך אחרת המתאפשרת. עם זאת, מכיוון שהועלו טענות במסמך ההתנגדות, נתייחס לגופן : הטענה מלינה על כך שבמגרש 103 מרכיב המגורים חורג רק במעט מהנחיית המתאר לעד 25% ולכן אין להטיל על המגרש גם דרישת דב"ד/דיר מיוחד. אבל לא כך המצב : במגרש 103 הוקצו אומנם למגורים כ 27% אך הם מחושבים מרח"ק 17.3, לא מרח"ק מירבי 12.8 כפי שנקוב בתכנית המתאר. לפיכך, מן ההיגיון שמרכיב הדירור המיוחד יחול על כל מרכיב המגורים שמעל 25% מתוך 12.8. המלצה (לכל שטח התכנית ולא רק למגרש 103) : על כל שטחי המגורים שמהווים את הדלתא שבין 25% מרח"ק 12.8 לפי תכנית המתאר ועד מקסימום שטחי המגורים המותרים בתכנית יחולו ההוראות הבאות : - מחצית השטחים ייקבעו כדירות דב"י על פי תיקון 120 לחוק, בהנחה מקסימאלית על פי החוק ולתקופה שלא תפחת מ-20 שנה. - המחצית השנייה של השטחים ייקבעו לדירור להשכרה לצמיתות (במחירי שוק) בבעלות ובניהול אחודים.	4. התייחסות להתנגדות מה"ע – מגורים מיוחדים (ראו ס' 38-40 בגוף ההתנגדות במקור).		

				*שטח ממוצע עיקרי + שרות ליחידות אלו הדב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של יחידות הדירור הרגילות.
8	מתכנן התכנית ישר אדריכלים	1. טכני – א. מבוקש להוסיף את תא/5000 ביחס של שינוי. (ראו ס' 1 בגוף ההתנגדות במקור). ב. מבוקש כי מסמכי רקע כגון נספח תלת מימדי ועקרונות התכנון יוסרו מרשימת מסמכי התכנית. (ראו ס' 2 בגוף ההתנגדות במקור) ג. מבוקש למחוק את ההגדרה של "בניה מגדירת דופן" וכן כל התייחסות לכך במסמכי התכנית. (ראו ס' 3 בגוף ההתנגדות במקור) 2. דירור מכליל – מבוקש לתקן כך ששטח יחיד יהיה עד 65 מ"ר שטח דירתי. (ראו ס' 3* בגוף ההתנגדות במקור). 3. מבוקש להתאים השימושים להגדרות הקבועות בתא/5000 וכן להתיר בתת הקרקע שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 כהגדרתם בתא/5000. (ראו ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור). 4. מבוקש להוסיף לשימושים התת קרקעיים במגרשים הסחירים את השימושים המותרים על הקרקע למעט יחיד וחדרי מלון. (ראו ס' 4* בגוף ההתנגדות במקור). 5. תיקון סתירה בין הצפיפות הקבועה בתכנית, מספר יחיד ושטח עיקרי למגורים – מבוקש להוסיף שטחים עיקריים למגורים לתאי השטח 101-103 שהשטחים העיקריים בהם למגורים חושבו לפי שטח ממוצע עיקרי ליחיד של 65 מ"ר ולא לפי 80 מ"ר (טבלה מפורטת בהתנגדות). (ראו ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור). 6. מבוקש למחוק סעיף 2.4.4.2 ולהותיר תשתיות תת קרקעיות בתחום השצ"פ. (ראו ס' 6 בגוף ההתנגדות במקור). 7. מבוקש להסיר את הנחיות ומגבלות הגובה לכל התכנית. גובה הבינוי לא יעלה על מגבלות רת"א. כמו כן מבוקש למחוק את סעיף 6.14.1 הקובע כי סטיה מהגובה שבטבלה 5 תהווה סטיה ניכרת. (ראו ס' 7 בגוף ההתנגדות במקור). 8. לאפשר בהסכמת בעלים להקים מערך חניונים משותף ללא תלות בתאי השטח ולכן מבוקש להוסיף שימושי חניה לכל היעודים ולמחוק את תחילת סעיף 4.3.2. (גב) לפיו תאפשר הקמת חניות ציבוריות בלבד בתחום המגרש הציבורי. (ראו ס' 8 בגוף ההתנגדות במקור).	תיקון טכני. לעניין בניה מגדירת דופן, לאור השינויים בתכנית ובתוצר המרחבי, ניתן לקבל תיקון זה. לא ברורה הכוונה בניסוח זה. מוצע להגדיר עד 65 מ"ר שטח דירה עיקרי (עם פתרון מיגון חוץ דירתי) או שטח עיקרי+ממ"ד. אין מניעה, בכפוף לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה במקרה של שימושים מטרדיים ובכפוף לתמ"מ 5. לא מומלץ לאפשר באופן גורף את כלל השימושים מלבד מלונאות ומגורים. ניתן להוסיף סעיף המנחה להתאים את השימושים המבוקשים בתת הקרקע לתנאים המתאימים מבחינת אוורור, אור טבעי וכיוצ"ב, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. ראו מענה קודם לסעיף 3.א' בהתנגדות מס' 3 של חברת א.ח.ק. אין לאפשר העברת תשתיות מתחת לשצ"פ. שטח השצ"פ שנקבע בתכנית מצומצם מאוד. יש להבטיח את תפקידו כמרחב נטיעה, ניהול והשהיית מי נגר. יש לקבוע בתכנית נתונים בסיסיים כגון היקף שימושים, גובה ועוד. בהתייחס לבקשה להקים חניות פרטיות בתא שטח 200 – לא ניתן ולא נכון להתיר חניות פרטיות במגרש ביעוד חום למבני ציבור. נושא זה כבר נדון ע"י הועדה המחוזית והיא קבעה בהחלטותיה מיום 21.12.2020 בסעיף 1.ג.2, כי בתא שטח 200 החניה תהיה ציבורית בלבד (תוך מתן זכות מעבר). יש גישה ממגרש 100 לתת הקרקע וככל שגישה זו קיימת, תתוכנן ותוקם, יש להבטיח שהיא תסדיר גישה גם למרתף המגרש הציבורי (מגרש 200).	לקבל את ההתנגדות. לקבל חלקית את ההתנגדות. לקבל חלקית את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.

	עוד נוסף, כי התכנית הנ"ל איננה תכנית תלת ממדית ותא שטח 200 יירשם בבעלות מלאה ויחידה של העירייה, וכמובן ללא רישום של זכויות אחרות/פרטיות (הצמדת חניות) בתא שטח זה.		
לדחות את ההתנגדות.	הפחתת גובה המבנה הציבורי במגרש 200 לבינוי ב-7 קומות, תגרום דה פקטו לכך שלא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המוקנות לתא שטח זה תחת מגבלות קווי הבניין, קומה והתכנית. הפחתת מספר הקומות למעשה מרוקנת מתוכן את ההקצאה של המגרש החוס/הציבורי. בדיון הקודם בתכנית הופחתו זכויות השטחים למבנה הציבור מ- 24,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שרות), לסך של 18,000 מ"ר. גובה הבנייה המותרת במגרש הציבורי, מאפייני הבינוי והתאמתו לרחוב ולבינוי הגובל תיבדק במסגרת תכנית העיצוב ולא מומלץ לצמצמו. יתרה מכן הפחתת גובה המבנה הציבורי במגרש 200 לבינוי ב-7 קומות, תוביל דה פקטו לכך שלא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המוקנות לתא שטח זה תחת מגבלות קווי הבניין, קומה והתכנית. במידה ותהיה המלצה על נסיגה בקומות עליונות מוצע לשקול בחיוב שנסיגה זו תחול גם על מגדלי התעסוקה שלצד המבנה הציבורי.	9. הנמכת המבנה הציבורי ל-7 קומות. לחלופין – להורות על שמירת נסיגת של 8 מ' בשלוש הקומות העליונות הן לרחוב יגאל אלון והן למגדלים הצמודים. (ראו סי' 9 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	תכנית טרה כוללת היקף נרחב של זכויות ונפחי בנייה. בבסיס התכנון עמדו השטחים העיקריים הצפויים לאכלס משתמשים רבים ומגוונים. שטחי השרות שנקבעו בתכנית נועדו לשרת ולתמוך בשטחים העיקריים כפי שנקבעו (וראו לציין שהרבה מעבר לנהוג במרחב וביחס לתכנית המתאר). לפיכך, הבקשה להפוך, ללא הגבלה, שטחי שרות לשטחים עיקריים תביא לסטייה משמעותית מאופייה ומכוונותיה המקוריות של התכנית. לפיכך: א. אין להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים. ב. מרפסות לשטחי התעסוקה: הערה 5 לטבלה 5 בהוראות התכנית מתירה הקמת מרפסות לשטחי התעסוקה מתוך סך השטחים העיקריים. אנו רואים בחיוב הקמת מרפסות בהיקף המבוקש בהתנגדות ואנו ממליצים שהשטחים יוקצו בהתאם להוראות התכנית מסך השטחים העיקריים. בנושא המרפסות, ובהתייחס להערה 5 לטבלה 5 בהוראות התכנית, מוצע להבהיר כי 6 מ"ר מרפסת לכל יחידה מלונאית הם חלק מסך השטחים העיקריים ולא יתווספו לשטחי הבנייה. ג. לא מומלץ לאשר את הבקשה להגדלת שטחי המרפסות ליחידות המגורים. שטחי המרפסות בתכנית ניתנו כבר עתה מעבר לסך השטחים העיקריים ונותנים מענה ראוי ביחס לשטח הדירות ולהיקף יחידות הדור. ד. הסעיף המבוקש מקבל להבנתנו מענה בהערה 6 לטבלה 5 בהוראות התכנית לגבי יתרת השטחים במקרה של הקמת ממ"ק. ה. שטחי החלחול יהיו מכל תא שטח בנפרד, וללא שטחי דרכים ושצ"פים.	10. טבלת הזכויות – א. שינוי הערה ג' – מבוקש לאפשר המרת שטחי שירות לעיקרי ולהפך בתנאי מסך שטחי השירות לא יפחת מ-25% והסך הכללי יוותר ללא שינוי. בהתאמה – מבוקש למחוק את סעיף הסטייה הניכרת בהקשר זה (סעיף 6.14.3). ב. מבוקשת תוספת עבור מרפסות לתעסוקה בהיקף של כ-50 מ"ר לקומת תעסוקה. לחלופין – אפשרות להמיר שטחי שירות לתעסוקה עבור שטחי מרפסות (ובלבד שלא יפחת מ-25% שירות). ג. מבוקש לאפשר הגדלת שטחי מרפסות למגורים ע"י המרת שטחי שירות למגורים לשטחים עיקריים למרפסות למגורים בלבד (ובלבד שלא יפחת מ-25% שירות). ד. מבוקש להוסיף הערה שלפיה שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליחיד עבור מיגון. ככל שפתרון המיגון יהיה קומתי – ניתן יהיה להמיר שטחים אלה לעיקריים ולהתאים את שטח יחיד הממוצע. ה. הערה ז' – מבוקש לקבוע ששטחי החלחול יהיו מכלל שטח התכנית ללא שטחי דרכים ושצ"פים. (ראו סי' 10 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).	

11. מבוקש להוסיף הערה לטבלת הזכויות ו/או לסעיף 6.7 כי <u>מספר קומות המרתף</u> לכל אחד מתאי השטח יקבע בתכנית העיצוב. (ראו ס' 20 בגוף ההתנגדות במקור).	ניתן לקבל קביעה של מספר קומות המרתף בתכנית העיצוב ובהתאם לשימושים שייקבעו בתת הקרקע.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u>
12. מבוקש לקבוע כי <u>התכנית העל קרקעית המרבית</u> בכל מגרש היא בהתאם לקווי הבניין בכל תא שטח. (ראו ס' 11 בגוף ההתנגדות במקור).	הוראת תכנית מופיעה בסעיף 6.7 בהוראות התכנית. קווי הבניין מבטאים את הקו המקסימאלי המותר לבינוי.	<u>לדחות את ההתנגדות.</u>
13. מבוקש למחוק הסעיף המחייב את ביצוע <u>הרמפה הזמנית מרחוב מוזס</u> כתנאי להיתר בניה ראשון (סעיף 4.ג.6.1) אשר אינו מנוסח ברור ולאפשר את השלביות בביצוע והקמת כל מגרש ללא תלות במגרשים אחרים : לקבוע במקומו כי תותר כניסה לרכב פרטי מהרמפה התפעולית מדרום עד לביצוע הרמפה בתא שטח 102 וכן כי עד לביצוע מגרש 102 תא שטח 500 יאפשר גישה לחניון לתא שטח 101. (ראו ס' 12 בגוף ההתנגדות במקור).	רמפה זו נדרשת לטובת ההקמה בפועל של הפרויקט.	<u>לדחות את ההתנגדות.</u>
14. סעיף 3.א.6.1 – לתקן הסעיף כך שיקבע כי שימושים שלא תואמים את השימושים המותרים בתכנית יותרו בשימושים חורגים עד להוצאת היתר בניה עילי ראשון בתחום התכנית ובהתאם לחוות דעת סביבתית. (ראו ס' 13 בגוף ההתנגדות במקור).	אין מבחינתנו התנגדות לנוסח המוצע ולהוסיף : עד הוצאת היתר בניה עלי ראשון, בהתאם לחו"ד סביבתית ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>
15. סעיף 3.ד.6.1 - לחדד כי <u>כתבי התחייבות</u> יהיו עבור כל תא שטח. (ראו ס' 14 בגוף ההתנגדות במקור).		<u>לקבל את ההתנגדות.</u>
16. מבוקש להוסיף ליעוד "דרך" ו- "שצ"פ" <u>רחבות כיבוי אש</u> . (ראו ס' 15 בגוף ההתנגדות במקור).	בזכות דרך רכבי חירום מתנהלים בחופשיות. שימוש לרחבת כיבוי אש איננה תואמת מאפיינים של שצ"פ.	<u>לדחות את ההתנגדות.</u>
17. מבוקש לאפשר <u>המרת שטחי מגורים שלא ינוצלו</u> לשטחי תעסוקה או מסחר. (ראו ס' 16 בגוף ההתנגדות במקור).	תותר המרת שטחים עיקריים בלבד ממגורים לתעסוקה (ולא להיפך). לא תותר המרת שטחי שירות בין שימושים שונים.	<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>
18. מבוקש לאפשר <u>הצמדת חניות</u> למגורים לטובת עידוד השימוש במכוניות חשמליות. (ראו ס' 17 בגוף ההתנגדות במקור).	מדיניות העירייה לאזור זה היא לאי הצמדת חניות ע"מ ליעל את השימוש במשאב זה. ניתן לבצע הכנות לרכבים חשמליים בכל חנייה ללא תלות בנושא הצמדת החניות.	<u>לדחות את ההתנגדות.</u>
19. סעיף 7 – מבוקש לחדד שמדובר <u>בהתניות ביצוע</u> ולא בשלביות ביצוע. (ראו ס' 18 בגוף ההתנגדות במקור).	הבהרה טכנית.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u>
20. סעיף 5.ד.6.1 – אישור רת"א – מבוקש למחוק הסעיף בשל חזרתיות. (ראו ס' 19 בגוף ההתנגדות במקור).	ניתן למחוק מכיוון שמופיעה בהמשך ההוראות כתנאים למתן היתר בניה.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u>
21. סעיף 6.ג.1 – מבוקש למחוק את המלל "לכל אחד משני שלבי הביצוע" - התכנית לא מציעה שלביות. (ראו ס' 21 בגוף ההתנגדות במקור).	ניתן לקבל את התיקון.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u>
22. מבוקש להוסיף סעיף הפקעה לפיו	תואם חלקית את ס' 11.1 להתנגדות מה"ע –	<u>לקבל חלקית</u>

		השטחים בתכנית המיועדים למבנה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין". (ראו ס' 22 בגוף ההתנגדות במקור).		
9	וועד שכונת נחלת יצחק (11 חברי הוועד)	1. <u>הקטנת גובה המגדלים והקטנת היקף זכויות הבניה העצומים</u> בשל הפרת רווחת התושבים ובעיית כניסה ויציאה של אנשים לשכונה (לשם השוואה, במצגת שהוצגה במפגש תושבים נחלת יצחק ביום 23.5.18 צוינו שטחי תעסוקה בתכנית בשטח של 15,000 מ"ר בלבד) (ראו ס' 1 בגוף ההתנגדות במקור).	התכנית אושרה בוועדה המקומית בחודש יולי 2013 והיקף שטחי התעסוקה אשר אושרו בוועדה עמדו על 156,192 מ"ר. השטח 15,000 מ"ר הנטען בהתנגדות נובע מטעות סופר שנפלה בשקף ספציפי במצגת שהוצגה בכנס שיתוף ציבור. חשוב לומר כי במצגת צוין במפורש שהתכנית נמצאת בהליכי תכנון ומכאן עשויים להיות גם שינויים בנתונים. התכנית מוסיפה שטחי ציבור לשכונה ושטחים פתוחים בזיקת הנאה ובכך תקדם את רווחתם.	<u>לדחות את ההתנגדות.</u>
		2. מבקשים <u>חשיבה מחודשת להעמדת המגדלים בדופן של רחוב יגאל אלון</u> - מתוכנן באופן שכמעט אוטם את הרחוב וללא שטח ירוק (הגינה כלואה בין המבנים) (ראו ס' 2 ו-2.א. בגוף ההתנגדות במקור).	נבחנו בהליך התכנון חלופות שונות להעמדה כאשר החלופה בתכנית נבחרה כמיטבית. החלופה תואמת את רכיב הבעלויות במתחם וכן את מדיניות העירייה לפיתוח דופן רחוב יגאל אלון.	<u>לדחות את ההתנגדות.</u>
		3. <u>הגדלת שטחי הציבור</u> – השכונה שעוברת תהליך של "הצנחה" דלה בשטחים למבני ציבור, השירותים בסיסיים מאוד. במפגש תושבים מיום 23.5.18 הוצג מאזן המעיד על מחסור בשטחי ציבור בשכונה ובכל זאת היקף השטחים שצוין שם היה יותר מזה שהתכנית מציעה (4,200 מ"ר). (ראו ס' 2.ב. בגוף ההתנגדות במקור).	התכנית מגדילה את היקף שטחי הציבור בשכונה ומטיבה עם התושבים. התכנית מוסיפה כ- 24,800 מ"ר שטחי ציבור סה"כ במגרש למבנים ומוסדות ציבור ובמגדלים.	<u>לדחות את ההתנגדות.</u>
		4. <u>תוספת שטחים פתוחים וירוקים</u> – השכונה דלה בגינות ובשטחים פתוחים לציבור. במפגש תושבים מיום 23.5.18 הוצג מחסור. יש להוסיף שטחים כאמור בדגש על זיקת הנאה לציבור ומנגנוני הגנה בתכנית העיצוב האדריכלי שימנעו את סגירת השטחים מתושבי השכונה. בנוסף, חשוב ששטחים אלה יפנו גם לכיוון השכונה והיו חלק מתכנית הנוף ולא יסגרו בין המגדלים וישמשו כשטחי נוי בלבד כגון בריכות נוי, מזרקות וכד' (מבקשים שטחים ירוקים לרביצה, התכנסות, פעילויות תושבים ועוד). (ראו ס' 2.ג. בגוף ההתנגדות במקור).	ניתן לחייב היקף שטח מינימלי עבור פיתוח גנני ונטיעות עצים מסך השטחים במפלס הקרקע המסומנים בזיקת הנאה.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u>
		5. <u>זיקת הנאה ושצ"פ</u> – מבקשים לוודא שרישום זיקת ההנאה כפי שנקבע בתכנית בכל השטחים הפתוחים תכלול מעבר ושהייה 24/7 וששטחים אלה יוגדרו כשצ"פ ולא כשצ"פ ועליהם לא יבנו בעתיד מבנים. (ראו ס' 2.ד. בגוף ההתנגדות במקור).	סעיף 6.9 להוראות התכנית קובע כי כל השטחים בין קירות המבנים בתחום התכנית יישארו פתוחים ונגישים לרווחת הציבור ותירשם לגביהם זיקת הנאה לרווחת הציבור. עוד קובעת התכנית כי פיתוח השטחים בהתאם לצרכי השכונה והתכנית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובתיאום עם העירייה.	<u>לדחות את ההתנגדות.</u>
		6. <u>תנועה</u> – השכונה סובלת כבר כיום מבעיות תחבורה ותנועה קשות. מימוש התכנית יהפוך את השכונה לדרך נסיעה ראשית, לכן -	התכנית מקודמת באזור רווי בפתרונות תחבורה ובראשם מתע"ן לסוגיו – במצב הקיים: תחנת רכבת ישראל ושירותי אוטובוסים אינטנסיבי, בעתיד הקרוב: קו רק"ל, ציר "מהיר לעיר", ובעתיד הרחוק: שני קווי מטר. כמו כן, קיימים	<u>לדחות את ההתנגדות.</u>

		מבקשים סקר תשתיות תנועה ותחבורה מקיף לשכונה ולדרכים, הכולל תכנית זו והתכניות העתידיות. בנוסף, מבקשים חשיבה מחודשת בכל הנוגע לשיפור התשתיות הקיימות, ריכוז התנועה בצירי השכונה ופתרונות משמעותיים להשלכות התכנון על רווחת התושבים. (ראו ס' 3 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	סעיף 6.1 (12) בתקנון "תנאים למתן היתר בניה" עוסק בנושא הפחתת מטרדי אבק וזיהום אוויר בזמן העבודות. גם בנספח אקוסטי שלב ההיתר נדרשת התייחסות למניעת מטרדי רעש בזמן העבודות. למרות האמור יש לדרוש בנוסף תכנית לניהול אתר לשלב היתר הבנייה שתתייחס לנושאים הסביבתיים ותהווה כלי למעקב רציף לכל אורך שלבי הבנייה באתר.	7. הפחתת מטרדים בזמן ההקמה – מבוקש להבטיח תקנונית הפחתה של מטרדי רעש, אבק ותנועה באמצעות איסור עבודות בלילה או מוקדם בבוקר והכנת תכנית הסדרי תנועה לזמן ההקמה. (ראו ס' * בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות	הליך שיתוף הציבור נקבע לכל תכנית באופן פרטני ובהתאם להחלטת הועדה לשיתוף ציבור. השימושים במבני הציבור ייקבעו תוך התחשבות בצרכי תושבי השכונה ובהתאם להגדרת צרכי הציבור ע"י העירייה.	8. שקיפות – מבקשים תדירות גבוהה יותר של מפגש שיתוף תושבים. הועד מבקש להיות חלק פעיל בקבלת החלטות/הגדרת צרכים של התושבים בכלל ובפרט בנושאים שעלו בהתנגדות. (ראו ס' * בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	יש להשלים תיאום עם כלל הגורמים בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.	1. התכנית הופקדה בלא שמולאו תנאי ההפקדה – השלמת תאום עם נתיבי איילון. (ראו ס' 1 בגוף ההתנגדות במקור).	חב' נתיבי איילון	10
לדחות את ההתנגדות.	הכניסה מכיוון רמפה 300 הינה הכניסה המיטבית מבחינת שיקולים תכנוניים, עירוניים, סביבתיים ומכל היבט אחר. ההתנגדות הגורפת לחיבור הכניסה לרמפה בהסתמך על מדיניות כלל מטרופולינית או ארצית חוטאת לסיטואציה הייחודית של התכנית ותוביל לפגיעה דרמטית ברחוב עירוני (יגאל אלון או מוזס) וברמת השרות להולכי הרגל, לרוכבי האופניים ולתחבורה הציבורית. לכן מוצע שכניסה מכיוון רמפה 300 תוסדר ככניסה קבועה למרחב התכנית לשימושי לוגיסטיקה ותפעול עירוניים וכן לשימושי לוגיסטיקה ותפעול של המתחם. לחילופין, מוצע שכל הכניסה התפעולית לפרויקט טרה תתבצע ישירות מנתיבי איילון ובכך תחסך תנועת כלי רכב פרטיים ותפעוליים ברחובות העיר.	2. מבוקש להסיר מכל מסמכי התכנית את חיבור רמפת 300 המתוכננת לשטח התכנית (דרך הכניסה התפעולית) – מייצר מפגע בטיחותי ונוגד את כללי משרד התחבורה. יובהר כי ההתנגדות היא להסדרת כניסה/יציאה זמנית במיקום זה גם בטרם ביצע רמפה 300. (ראו ס' 2.4.2-2 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	בתחום זה מבנה להריסה על כן יש לכלול חלקה זו לטובת קביעת הוראות להריסת המבנים.	3. מבוקש לגרוע מהקו הכחול את השטחים שנקבעו בתכנית תא/1205 ביעוד "שצ"פ כלול בדרך" על מנת שלא לגרוע מהתחום המאושר לדרך ארצית – כביש 20 – ולשטח המהווה חלק בלתי נפרד מהדרך והרחבתה. (ראו ס' 2.4.3 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	קווי בניין בהתאם להגדרות בתכנית ותוך הבטחת אפשרות הביסוס של קירוי האיילון והרחבת הגשרים (תת"ל 132).	4. התנגדות להקמת מרתפי חניה בקו בניין "0" מנתיבי איילון. יש לשמור על קו בניין בקרקע ובתת הקרקע של לפחות 10 מ' מרמפת		

		הירידה לכביש 20 ומזכות הדרך של כביש זה. לחלופין – מבוקש להבטיח הקמת רמפה 300 על ידי קביעת שלביות ביצוע שלפיה תנאי להיתר בניה ראשון במתחם יהיה ביצוע בפועל של רמפה 300. (ראו ס' 3 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	הרקע התנועתי לנספח התנועה והחתכים המוצגים בנספח יעודכנו למצב בשטח ולתכניות המאושרות.	5. יש לסמן נת"צ בנספח התנועה ברחוב יגאל אלון כמתכוון בפרויקט "מהיר לעיר" ולעדכן את החתכים המוצגים בנספח זה בהתאם. (ראו ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	מקובל.	6. כללי – א. סעיף 4.5.2 – יש לקבוע שלא תותר עבודה או החדרת עוגנים בשטח רצועת הדרך בכביש 20. (ראו ס' 5.1 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	לא נכון ברמת תכנון לקבוע דרישה לתיאום עם חברה ספציפית ולא באופן גורף על ייעוד דרך בכללותו. ניתן לקבוע דרישת תיאום לעבודות בתחום כביש 20 ובסמוך לו.	ב. סעיף 4.7.2 – יש לקבוע שעבודות ביעוד "דרך" ו/או טיפול נופי" יהיו בתיאום עם חברת נתיבי איילון. (ראו ס' 5.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	לא נכון ברמת תכנון לקבוע דרישה לתיאום עם חברה ספציפית ולא באופן גורף על שטח התכנית.	ג. סעיף 6.1 סעיף קטן א.1- יש לקבוע שתנאי להיתר יהיה תאום תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית מול נתיבי איילון. (ראו ס' 5.3 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	מובנת הדרישה לתיאום המגרשים הגובלים עם נתיבי איילון.	ד. סעיף 6.2 – יש לקבוע שתנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים לכביש 20 ולתאי שטח 307-308 יהיה תאום עם חברת נתיבי איילון. (ראו ס' 5.4 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	לא ידוע על גישות כאלה במסמכי התכנית שהופקדו. הגישה התפעולית מדרום אינה עונה להגדרה זו והנה גישה חשובה למרחב.	ה. סעיף 6.5 – יש לקבוע שלא יותרו גישות ישירות מכביש 20 לתחום התכנית. (ראו ס' 5.5 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	עמדת חברת נתיבי איילון מוכלת בתכנית ולא נכון לאפשר להוסיף מגבלות מעבר לכך לאחר אישורה.	ו. סעיף 6.16 – יש לתקן סעיף קטן 2. ג. ר.4.1.2. כך שהיתר בניה... "יהיו באישור חברת נתיבי איילון". (ראו ס' 5.6 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	הניקוז בתכנית אינו מופנה אל כביש 20.	ז. סעיף 6.17 – יש לקבוע שלא יותרו פתרונות ניקוז המופנים לכביש 20 (שלא מסוגל לקלוט תוספת מי נגר). פתרון לכיוון מערב יתאפשר רק דרך מוצא חדש ישירות לתעלת האיילון. (ראו ס' 5.7 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	דופן התכנית לכביש האיילון הינה תחת "הנחיות מיוחדות" להבטחת אפשרות הביסוס של קירוי האיילון והרחבת הגשרים (תת"ל 132).	ח. תשריט מצב מוצע – יש לסמן את קו הבניין של כביש 20. (ראו ס' 6.1 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	בהתאם לסבירות המימוש ולפיתוח המרחב לאורך זמן.	ט. נספח התנועה – יש להציג שלב א' ללא רמפת איילון. (ראו ס' 6.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	לתכנית המופקדת אין ממשק עם תת"ל 33.	1. תיאום והתאמה למסילה הרביעית באיילון ולתחנת הרכבת	חב' נתיבי ישראל	11

		– תת"ל 33 - בהתייחסות שהעביר משרד התחבורה מיום 24.11.19 נדרש להשלים תאום עם חברת נתיבי ישראל. תאום כאמור לא בוצע בכל הנוגע לממשק עם תת"ל 33 שפורסמה למתן תוקף ביום 29.7.18. לכן - מבוקש – א. להרחיב הקו הכחול ולכלול חיבור לתחנת הרכבת המוצעת. ב. לקבוע שכל התאומים יעשו מול משרד התחבורה ורשות התמרור הרלוונטית. ג. לכלול התייחסות בהתאם גם בסעיף שלביות ביצוע. (ראו ס' 1-2 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	לא ניתן להתייחס לתכנית אשר טרם נדונה בוועדות התכנון ונמצאת בשלבים כה מוקדמים. מודגש כי לא פורסמה הודעה על הכנת תכנית ומגבלות בניה לפי ס' 77-78 לחוק התו"ב.	2. <u>תיאום והתאמה למסילות 5 ו-6 באיילון – תת"ל 133 – ביום 28.1.21 קבעה דלית זילבר כי מוקדם לפרסם 77-78, אך ניתן להתריע על מתחמים ספציפיים שמחייבים התייחסות – החברה מתריעה שקיים ממשק בין התכנית לתת"ל 133 ולכן יש לבחון את השפעות הבינוי על הקמת המסילות בתחומה. (ראו ס' 3 בגוף ההתנגדות במקור).</u>		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	במידה ונדרש תיאום עם סמכויות תכנון ארציות כמפורט, ובמידה וישנה רלוונטיות לכך, יש להשלימו.	3. <u>התאמה לתמ"א 42 –</u> א. התכנית קובעת שלאורך האיילון תהיה מסילה מרובעת כאשר שימושים מעל למסילה במנהור יותרו בכפוף לכך שהוכח להנחת דעת משרד התחבורה על בסיס בדיקה גיאוטכנית שהשימוש לא יפגע ביציבות וכיוצ"ב – לכן <u>מבוקש לערוך ולהעביר בדיקה גיאוטכנית. (ראו ס' 4.1 בגוף ההתנגדות במקור)</u> ב. ביום 3.3.20 החליטה המועצה הארצית על המלצת התכנית בפני הממשלה בכפוף לתיקון שלפיו לא ניתן יהיה לאפשר שימושים העלולים לפגוע בתשתית התחבורה הארצית באם תתקבל חוות דעת שלילית של משרד התחבורה אלא לאחר קבלת אישור המועצה הארצית – לכן <u>מבוקש לקבל את התייחסות משרד התחבורה ביחס לממשק התכנית עם תכניות תת"ל 33 ותת"ל 133 ובמידת הצורך לפנות למועצה הארצית. (ראו ס' 4.2 בגוף ההתנגדות במקור).</u>		
לדחות את ההתנגדות	מוצע שלא לקבוע מספר קומות בתת הקרקע ע"מ לאפשר גמישות תכנונית לשלב תכנית העיצוב ולאור תיאומים עתידיים מול מערכות תחבורה עירוניות בסמוך.	4. <u>כללי:</u> א. טבלה 5 לא קובעת <u>מספר קומות בתת הקרקע</u> – מבוקש להשלים בהוראות התכנית. (ראו ס' 5.1.1 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות	יש להבטיח היתכנות עתידית להקמת מסילות ברזל בתת הקרקע.	ב. להוסיף הערה לטבלת 5 שלפיה <u>יוגבל עומק היסודות ל-15 מ' מתחת למפלס התחתון של</u>		

		המרתפים (כדי להימנע מפגיעה במסילות הברזל שבתת הקרקע). (ראו ס' 5.1.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות	שימושים זמניים לטובת אתרי התארגנות לפרויקטים בתחום תת"ל 33, תת"ל 133 ו- תת"ל 132.	ג. סעיף 6.1 - תנאים למתן היתר – יש להוסיף שלצד השימושים הקיימים יותרו גם שימושים זמניים לטובת אתרי התארגנות לפרויקטים בתחום תת"ל 33 ותת"ל 133. (ראו ס' 5.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות	יש מקום לתיאום מעין זה.	ד. סעיף 6.1 - תנאים למתן היתר – יש לקבוע תאום עם חברת נתיבי ישראל בהתאם לתכניות תת"ל 33 ותת"ל 133, לרבות תאום תשתיות בניה והריסה. (ראו ס' 5.3 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות	מתבצע במסגרת תיאום הנדסי בעירייה.	ה. סעיף 6.11 – תשתיות – יש להוסיף כי קווי התשתיות, לרבות קווי התשתיות העירוניות, יתואמו עם חברת נתיבי ישראל בהתאם לתכניות תת"ל 33 ותת"ל 133. (ראו ס' 5.4 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות	ניתן לקבוע דבר כזה ע"מ לאפשר התממשקות עם תת"ל 133.	ו. יש לקבוע כי חיבור בין התכנית המופקדת לתת"ל 133 לא יהווה שינוי לתכנית זו ויתואם מול משרד התחבורה ונת"י. (ראו ס' 5.5 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה קודם לסעיף 2 בהתנגדות זו.	5. נספח בינוי – מבוקש להגביל את עומק היסודות ל-15 מטר מתחת למפלס של המרתפים בכדי להימנע מפגיעה במסילות הברזל שיעברו בתת הקרקע. (ראו ס' 6 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	במידה ולא הוטמעו הוראות תת"ל 101ב' במלואן – יש להשלים את הסימון בהתאם.	1. תשריט מצב מוצע – תא שטח 100 ותא שטח 200 בחלקו חודרים לתא שטח 17 בתת"ל 101ב' שביעוד "תחנה ציבורית ורצועת מתע"ן תת קרקעית" (תחנת השלום). מבוקש לסמן יעוד זה בתשריט כתחנת תחבורה ציבורית או בסימון הנחיות מיוחדות. (ראו ס' 11 "תשריט מצב מוצע" בגוף ההתנגדות במקור).	חב' נתיבי תחבורה עירוניים	12
לקבל את ההתנגדות.	במידה ולא הוטמעו הוראות תת"ל 101ב' במלואן – יש להשלים את הסימון בהתאם.	2. נספח בינוי ותנועה – יש לסמן את גבול תת"ל 101ב' ואת גבול יעוד התחנה בתשריט (ראו התרשים המצורף להתנגדות) עם דגש על קווי הבניין. (ראו ס' 11 "תשריט תכנית נספח בינוי ונספח תנועה" בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מוצע להגדיר חובת תיאום עם הגוף האמון על תכנון וביצוע המטרו כך שכל וישתנו ההגדרות ההנדסיות המענה יתאים לידע הקיים.	3. הוראות: בתאי השטח 101, 102 – ביעוד החופף לרצועת המתע"ן – יש להוסיף שיחולו מגבלות בניה לתוואי המטרו בהתאם לתת"ל 101ב'. יובהר – לא ניתן להקים כל אלמנט בתת הקרקע מעבר ל-10 מ' עומק בתת הקרקע, בכפוף להערכה הנדסית בתוואי מנהרות		

		המטרו. (ראו ס' 11 "הוראות" ס"ק א' בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	מוצע להגדיר חובת תיאום עם הגוף האמון על תכנון וביצוע המטרו.	4. סעיף 4.6 – מבוקש להוסיף לסעיף כי לא תותר גישה תת קרקעית ברחוב יגאל אלון במקומות בהם יש מבנים ומתקנים של תחנת המטרו. גישה תת קרקעית למגרש חח"י נמצאת בתחום התת"ל ולכן נדרש לתאם עם נת"ע. יודגש – גישה לחניונים תת קרקעיים מדרך יגאל אלון יחסמו לפי הצורך בעת בניית התחנה. (ראו ס' 11 "הוראות" ס"ק ב' בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	מוצע לקבוע כי עריכת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תעשה בתיאום עם נת"ע.	5. סעיף 6.1 – להוסיף תנאים למתן היתר כדלקמן: א. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתרי בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע וקבלת אישורה ביחס למטרו. ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו אלא בתאום עם חברת נת"ע. ג. יש לתאם ולאשר עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום במידה ומתבצעת בפרויקט ובמהלך ביצוע מקביל של שני פרויקטים. ד. הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים, פולימריים, פריקים בלבד. לא יותרו עוגנים לתחום תחנת התחבורה הציבורית. (ראו ס' 11 ב. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	מקובל.	6. מרתפים – מבוקש להוסיף את התנאי הבא: יש לתאם שלביות הבניה והביצוע עם חברת נת"ע. (ראו ס' 11 ג. בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	כל תיאום עם נת"ע להיקף הפרויקט ייעשה ברמה העירונית במסגרת התיאום ההנדסי.	7. <u>תשתיות</u> – יש לקבוע כי קווי התשתית העירונית בהיקף הפרויקט או לאורך רחובות יגאל אלון ומוזס יתואמו ויאושרו ע"י נת"ע וכן כי כל פיתוח או הקמה של תשתיות בתחום ובממשק לקו המטרו יתואם עם נת"ע. (ראו ס' 11. ס"ק א-ב בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	בסעיף 5.7 במסמך הסקירה השישית והאחרון של שמאי הועדה המחוזית, מקבל את המקדמים לפיו שווי החלקה הינו 0.1 ומוצא את המקדמים של טבלת ההקצאות שבנדון סבירים לגופם. יובהר כי טבלאות ההקצאה של יתר המתחמים בתכנית הינן בהסכמה וללא ביאור למקדמים.	1. <u>חלקה 536</u> – מבקשים להשוות בין מקדם היעוד שנקבע לחלקה 308 – "שטח לתכנון בעתיד" - במתחם 103 (0.6) לבין זה שנקבע לחלקה 536 - שגם היא "שטח לתכנון בעתיד" - במתחם 102 (0.1)	רשות מקרקעי ישראל	13
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	לא מקובל.	1. נדרש לסנכרן בין מימוש התעסוקה בתכנית לבין מימוש הפרויקטים התחבורתיים באזור	משרד התחבורה	14

		(המטרו), המסילה הרביעית, תכניות למסילות 5-6 לרכבות (מהירות). בנוסף, נדרשים מעברים נוספים מעבר לכניסה הראשית במגרש של תחנת הרכבת כדי לאפשר נגישות טובה יותר. לכן – יש לוודא שהתכנית תכלול <u>סעיף המתנה את ההיתרים לפרויקט מתחם טרה בהפעלת מסילה רביעית באיילון ותכנון מפורט של חיבור להולכי הרגל</u> מהמתחם לכניסה צפונית חדשה לתחנת הרכבת. (ראו ס' 1 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	ראו מענה קודם בסעיף 2 בהתנגדות מס' 10 של חברת נתיבי איילון.	2. עפ"י הנחיות ומדיניות משרד התחבורה לא ניתן לאפשר חיבור מגרש פרטי לרמפת איילון כמתוכנן. (ראו ס' 2 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 200), שימושים לשטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (הכנת תשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור).	1. שטח למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח ציבורי 200 1.1. על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף ולתקן את סעיף 4.3.1. (מבנים ומוסדות ציבור – "שימושים") ס"ק ב' הנוגע לתא השטח הציבורי 200 – "מתחת למפלס הקרקע: חניונים תת קרקעיים לשימושים ציבוריים, שימושי לוגיסטיקה, תפעול עירוני, תשתיות עירוניות, תשתיות תחבורה ואחסנה".	מהנדס העיר תל אביב יפו	15
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים.	1.2. מבוקש להוסיף בסעיף 4.3.2.א' (מבנים ומוסדות ציבור – "הוראות בנייה") – ס"ק כלהלן: - גובה שתי קומות המרתף העליונות בתא שטח 200 לא יפחת מ- 4.5 מ' וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. - תותר הצמדת חצרות לשימושים ציבוריים בדופן הפנימית של מבנה הציבור.		
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	תיקון טכני – שטחי ציבור.	1.3. יש לתקן את סעיף 4.3 ("מבנים ומוסדות ציבור"), כדלקמן: - יש לבטל את סעיף 4.3.1 ג' (תוכן הסעיף אינו רלוונטי וכולל איסור על שימושים שבכל מקרה לא אפשרי לקיימם, לדוג': בית כלא), ובמקומו יש לציין כי השימושים במקום בפועל יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. - יש לתקן את סעיף 4.3.2 ג' - ולמחוק את המילים "לשימושי תעסוקה". המדובר במגרש חום ציבורי, כאשר כלל השימושים והחניות במקום יהיו למטרות ציבוריות בלבד. המעברים ייקבעו בתכנית העיצוב בכפוף לרישום		

		זיקות הנאה לטובת הציבור, בהתאם להסדר שייקבע ויסוכם עם עיריית תל אביב-יפו.	
לקבל את ההתנגדות	תיקון מספר קומות ומגבלת גובה התא השטח הציבורי על מנת לאפשר את ניצול זכויות הבנייה באופן מיטבי, ולאור מגבלות תכנית וקווי בניין. איפשר המרת שטחים לטובת ניצול מיטבי של השטחים בתא השטח הציבורי.	1.4. יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן: – לתא שטח 200 (ביעוד "מבנים ומוסדות ציבורי"), יש להגדיל את מספר הקומות המותרות לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ב-5 קומות נוספות (סה"כ 15 קומות), היות ולא ניתן לנצל את זכויות הבניה העיליות המוקנות בתכנית בתא שטח זה (18,000 מ"ר עיקרי + שרות עילי), לאור מגבלות תכנית וקווי בניין. עם הגדלת מספר הקומות המותרות לבניה בתא שטח 200, יש להגדיל בהתאם גם את הגובה הניתן לבניה. הגדלת מספר הקומות הניתנות לבניה משמעותית מאוד לצורך גמישות ובינוי מיטבי של השטחים הציבוריים. – תוספת הערה לטבלה: "תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך, מעל הקרקע ובתת הקרקע, לשימושים כמפורט בתכנית, בתא שטח 200 המיועד למבנים ומוסדות ציבור".	
לקבל את ההתנגדות		1.5. יש לתקן את סעיף 6.8 ס"ק 3 "הוראות פיתוח" ולרשמו כדלקמן: "... לצורך ניהול מי נגר למעט מגרש 200".	
לקבל את ההתנגדות	בהוראות התכנית שנקלטו במחוז לאחר תנאי סף נכתב כי תנאי למימוש יותר מ-300 יח"ד בתחום התכנית הינו הבטחת קירוי האיילון או לחליפין במידה ולא תתאפשר חלופת הקירוי – הבטחת הקצאת שטחים ציבוריים נוספים בתחום התכנית וסביבתה בתיאום עם מהנדס העיר. בנוסף נכתב כי 10% מסך היח"ד יהיו דירות דב"י. בהוראות התכנית המופקדת כעת נוספו יח"ד ללא הבטחת הקצאות השטחים הציבוריים הנדרשים וללא דב"י. התכנית משנה את תכנית המתאר תא/5000 בהיקף המגורים המותר בשטחי אזור תעסוקה מטרופוליני (שימושים נוספים בהיקף של עד 25%). בתכנית כ-79,420 מ"ר עילי למגורים, שמהווים כ-29% מסך השטחים העליים בשימושים סחירים. לכן, מבוקש לכל הפחות להמיר את הפער (כ-4%) מיחידות דיור "רגילות" ליחידות דב"י לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ויחידות דיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל היחידות לדיור מיוחד ודב"י יהיה לשיקול הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.	2. שטחי מגורים 2.1. מבוקש המרת שטחי מגורים בהיקף של לפחות 11,115 מ"ר מסך השטחים בשימוש מגורים, לשימוש דב"י ודיור מיוחד להשכרה לצמיתות שיוגדר כלהלן, בחלוקה של 5,558 מ"ר לדב"י לפי הגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ו-5,557 מ"ר לדיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל גדלי היחידות יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. בהתאמה מבוקש להוסיף את הגדרת מונח 'דיור מיוחד' בסעיף 1.9 כלהלן: דיור מיוחד המבוסס על מודל קהילתי שיתופי חלקי. המודל יבוסס על העקרונות הבאים: 1. בעלות וניהול על ידי בעלות אחודה, ללא אפשרות למכירה בנפרד של יחידות המגורים. 2. יחידות הדיור יושכרו בשכירות חופשית לתקופות ארוכות וקצרות. 3. לפחות 50% משטחי הדיור המיוחד ישמשו ליחידות דיור קטנות (עד 50 מ"ר מירבי). 4. שירותים שונים יינתנו באופן משותף ("מרחבים משותפים").	

		הוספת סעיף תחת 6.4 "הוראות בינוי" כלהלן: הוראות לשימוש 'דיור מיוחד' 1. דיור מיוחד ישמש להשכרה בלבד ויהיה בבעלות אחדות. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות/השטחים המשותפים/ מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, בנוגע להוראות התכנית בעניין "דיור מיוחד", לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור המכירה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב'דיור מיוחד' שלא בהתאם לסעיף ב' לעיל. 4. דיור מיוחד כולל "מרחבים קהילתיים משותפים" לכלל דיירי המתחם: – המרחבים הקהילתיים המשותפים לא יקטנו מ-10% מהשטח הכולל לשימוש 'דיור מיוחד'. – המרחבים הקהילתיים המשותפים יכללו שטחים ציבוריים תומכים, הכוללים את כל השירותים הנלווים הנדרשים לצורך דיירי הפרויקט (לרבות מועדון, חדר כושר, מטבח, חדר אוכל, חדר כביסה, ומרחבים לצרכי חינוך דת תרבות וקהילה). – המרחבים הקהילתיים המשותפים ימוקמו בקומות המגדל הראשונות ומעל לקומות המסד ככל שניתן, על מנת לאפשר שימוש בגגות ירוקים/מגוונים ופעילים עבור הדיירים. 5. בשימוש דיור מיוחד תותר הקמת ממ"ק בלבד (ולא ממ"ד). שטחי הממ"ק ירשמו כשטחים משותפים ויועזו לצרכי הדיירים בכפוף להוראות פיקוד העורף. 6. תקן החניה לדיור מיוחד יהיה תקן 0. תקן חניות האופניים יהיה לפחות 2 מקומות עבור כל יחידת מגורים. 7. השימוש לדיור מיוחד או דב"י יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. 8. הוראות סעיף זה הינן מחייבות. כל סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.	
לקבל את ההתנגדות	במרחב האמור רצוי לעודד מגוון יח"ד ותמהיל המעדיף יח"ד קטנות. לפיכך מוצע לקבוע מינימום 20% דירות קטנות.	2.2. מבוקש לתקן סעיף 4.2.2. תמהיל יחידות הדיור ס"ק 2.2. לפחות 20% יחידות דיור קטנות.	

	מוצע לקבוע תמהיל יחידות דיור מגוון הכולל בנוסף התייחסות למאפייני יחידות הדיור (דב"י/ דיור מיוחד בהשכרה לצמיתות), לשיקול דעת הוועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.		
לקבל את ההתנגדות	פירוט שימושים בשטחי תעסוקה לפי מקבצי השימושים בהוראות תכנית המתאר תא/5000.	3. שטחי תעסוקה 3.1. מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.1. (מסחר ותעסוקה – "שימושים") – "על הקרקע" אחרי ס"ק ו' – סעיפי שימושים נוספים: "מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, שירותי תוכנה." "תת הקרקע" – תוספת שימושים: "לוגיסטיקה ותשתיות עירוניות, כולל תשתיות תחבורה ואחסנה." להוסיף בסעיף 4.2.1 (מגורים מסחר ותעסוקה – "שימושים") – כנ"ל.	
לקבל את ההתנגדות	על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, כתשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור.	3.2. על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (על בסיס פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.2. א' (מסחר ותעסוקה – הוראות בינוי – גובה שתי קומות המרתף העליונות לא יפחת מ- 4.5 מ' וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.	
לקבל את ההתנגדות	מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.	3.3. מבוקש להוסיף בסעיפים 4.1.1 (מסחר ותעסוקה – הוראות ו- 4.2.1 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות), סעיף נוסף – "מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה", הכולל הוראות כדקלמן: 1. בכל מגדל תעסוקה יוקצה שטח בקומת הכניסה למתקן שירותים ציבוריים, הכולל כניסה נפרדת – נצפית, מוארת ונגישה מהמרחב הציבורי הפתוח, כך ששעות ואופי פעילות המתקן לא יושפעו וישפיעו על פעילות מבנה התעסוקה. 2. שטח השירותים הציבוריים יהווה חלק מזכויות ההקצאה לשטחי ציבור ויהיה בבעלות העירייה. 3. מתקני השירותים הציבוריים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני לנושא זה, לרבות הנחיות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה.	
לקבל את ההתנגדות	בהתאם להסכמי תועלות שנחתמו עם בעלי הקרקע בתאי שטח 100 (מגרש טרה), 101 (מגרש מוטורולה), 102 (מגרש בן שמן צפון) ו-103 (מגרש בן שמן דרום), ועל מנת שניתן יהיה לממש את ההסכמים הללו, נדרשת תוספת זכויות לשטחי הציבור כפי שיומלץ על ידי מוסדות התכנון. תוספת הסעיפים נועדה לאפשר המרה לתועלת ציבורית חלופית (דוגמת השתתפות בעלות קירווי האיילון, קירווי חלקי	4. שטחי ציבור בנויים 4.1. מבוקש תוספת זכויות לשטחי הציבור כלהלן: מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.1.2 (מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות": שטחי ציבור בתא שטח 100: יוקצו 2,446 מ"ר (עיקרי + שירות) על קרקעי או 4,892 מ"ר תת	

	קרקעי, שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר ביטול של עד 2,446 מ"ר על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.2.2 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות": שטחי ציבור בתא שטח 101: יוקצו 1,970 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 770 מ"ר על קרקעי ל-1,540 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 770 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. שטחי ציבור בתא שטח 102: יוקצו 4,223 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,423 מ"ר על קרקעי ל-2,847 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,423 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. שטחי ציבור בתא שטח 103: יוקצו 4,265 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,465 מ"ר על קרקעי ל-2,931 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,465 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. מבוקש בהתאם לתקן את טבלה 5 בהתאמה לפירוט לעיל. כמו כן להוסיף הערות לטבלה 5: שטחי ציבור בנויים על פי הסעיף הרלוונטי "שטחי ציבור".	
לקבל את ההתנגדות	הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.	4.2. יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן: בהתאם להערה (1), יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח 101 - 103, שטחי שרות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים. זכויות הבניה הציבוריות בתת הקרקע, יהיו בהתאמה לשיעור זכויות

		הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.		
לקבל את ההתנגדות	הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכניות.	4.3. יש להוסיף ולתקן את סעיף 4.2 ("מגורים מסחר ותעסוקה"), כדלקמן: לסעיף 4.2.2, יש להוסיף את כל הוראות הבינוי הגנריות ביחס לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף אחד - סעיף 4.2.2 ב' "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים": 1. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר. 2. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים. 3. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. 4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב. 5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. 6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. 7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. 8. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. 9. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע		

		העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים. 10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב. 11. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים. 12. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע. 13. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).		
לקבל את ההתנגדות	תיקון טכני – שצ"פ.	5. שטחים ציבוריים פתוחים 5.1. יש לתקן את סעיף 4.4 ("שטח ציבורי פתוח"), כדלקמן: – יש להתאים את השימושים שבסעיף 4.4.1 לשימושים המאפיינים שטח ביעוד שצ"פ, ולמחוק שימושים כגון: מעבר לרכב חירום, קירות תומכים, מעקות. – שטח השצ"פ (תא שטח 500) לא מסומן בשטח לאיחוד וחלוקה, יש לסמנו ולהוסיפו ללוח ההקצאות או לתא שטח 101 או 102.		
לקבל את ההתנגדות		6. תנאים למתן היתר בנייה 6.1. יש לתקן את סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה", כדלקמן: – יש לתקן את סעיף קטן ג' 3, ולרשמו כדלקמן ".... ובשטחים הציבוריים הסמוכים לו, כולל הריסה ופינוי המבנים בשטחי חלקות המקור שבבעלות מבקש ההיתר". – יש למחוק את סעיף קטן ד' 3, ובמקומו יש לרשום 3 סעיפים נוספים, כדלהלן: (1) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה (הכוונה לתאי השטח ביעודים ציבוריים: שצ"פ, מב"צ, דרכים וכיוצ"ב). (2) הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, והבטחת		

		רישומם בבעלות העירייה. 3) הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.		
לקבל את ההתנגדות	תיקון תכני, כפל דרישה לתיאום – קביעת מיקומו הסופי של המעבר למגרש הממוקם מדרום לתחום התכנית (חברת החשמל) ו/או לתחנות מטרו עתידיות – בסעיף 6.1 תנאים למתן היתר בנייה מחויב תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין קו המטרו ותחנת המטרו לרבות תיאום תשתיות.	6.2 מבוקש לתקן סעיף 6.3 ס"ק ח' – להוריד "...ובתיאום עם משרד התחבורה".		
לקבל את ההתנגדות	קביעת חובת חזית פעילה לכיוון הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות כלפי הכיכר המרכזית.	7. קביעת חזיתות מסחריות לרחובות ראשיים 7.1 מבוקש להוסיף בסעיף 6.4 ס"ק י' – "תחוייב חזית מסחרית... לאורך 70% לפחות מהבניי בכל תא שטח וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. ..." יש להשלים בתשריט מצב מוצע, בהתאם לסעיף זה, סימון בתשריט של חזיתות מסחריות פעילות לאורך הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות לכיכר המרכזית.		
לקבל את ההתנגדות	מדיניות החנייה העירונית לאזור זה אשר נהנה כיום מרמת שירות אשר תשתפר עוד יותר בעתיד הינה – 1:350 תקן מקסימלי.	8. חניה ותנועה 8.1 מבוקש לתקן בסעיף 6.6 א.2 תקן חניה לרכב פרטי "לתעסוקה/מלונאות יהיה תקן מקסימלי 1:350 חניה למ"ר."		
לקבל את ההתנגדות		8.2 יש לתקן את סעיף 6.6 ו' "חניה", ולרשמו כדלקמן: "... ינוהלו כחניון ציבורי, בבעלות העירייה, לרווחת הציבור הרחב. הנגישות לחניון הציבורי תוסדר במסגרת התנאים בהיתר הבנייה לתאי השטח 100 - 101, ובכפוף לסעיף 4.3.2 ג'."		
לקבל את ההתנגדות	תיקון טכני, אי התאמה בין מסמכים.	8.3 יש לתקן את נספח התנועה, כדלקמן: ישנה אי התאמה בשטחים העיקריים המצוינים בנספח התנועה אל מול השטחים העיקריים הרשומים בתקנון התכנית, בשל אי התאמה זו הקצאת מקומות החניה בנספח התנועה איננה מדויקת ויש לתקנה.		
לקבל את ההתנגדות	יש לעגן את זיקות ההנאה בהוראות התכנית ולא בתכנית העיצוב האדריכלי. זיקת ההנאה נדרשת בכלל קומות המרתף ולא רק בקומה העליונה. הסעיף הנוסף נוגע לכלל זיקות ההנאה ולכן לא צריך להיות חלק מסעיף 5 כפי שמופיע כיום.	9. זיקות הנאה 9.1 מבוקש לתקן ולהוסיף לסעיף 6.9 ("זיקת הנאה") החלפת ס"ק 5 – "תסומן זיקת הנאה בכלל קומות המרתף במגרשים השונים בתכנית שתבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים." ס"ק נוסף – "שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ללא הגבלה ויסומנו כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולרוכבי אופניים. תירשם הערת אזהרה בדבר זיקת ההנאה."		

לקבל את ההתנגדות	בהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות.	9.2. מבוקש להוסיף לסעיף 6.8 ס"ק 7 – "לצורך נטיעת עצי צל במרחב הציבורי יובטח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו ומינימום נפח בתי גידול רציפים לעצים של 22 מ"ק ובהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות, מעל גגות החניונים, ומפלסי חוף מגוננים במגדלים."	
לקבל את ההתנגדות		10. הריסות ופינויים 10.1. יש לתקן את סעיף 6.12.1 "הריסות ופינויים", ולרשמו כדלהלן: "הריסת המבנים המיועדים להריסה, תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה בתחום תא שטח נשוא ההיתר ובתחום השטחים הציבוריים הכלולים בלוח ההקצאות של אותו תא שטח".	
לקבל את ההתנגדות		11. רישום שטחים ציבוריים 11.1. יש לתקן את כותרת סעיף 6.13 "חלוקה ו/או רישום" ולרשמה מחדש - "רישום שטחים ציבוריים", כמו כן יש לתקן תוכן הסעיף כדלקמן: – יש להוסיף סעיף נוסף, כדלהלן: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא". – יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "העירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית". – יש למחוק את תוכן סעיף קטן ג', ובמקומו יירשם סעיף כדלהלן: "רישום השטחים בבית משותף, ייקבע במסגרת הסכמים שיערכו בין עיריית תל אביב-יפו לבין יזמי התכנית". – יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית". רישום בית משותף הינו רישום קנייני המתבצע מספר רב של שנים לאחר אכלוס המבנה, כמו כן ישנם מקרים בהם כלל לא נרשם בית משותף. לכן, היות והתכנית הינה לאיחוד וחלוקה, יש לוודא רישום של כלל השטחים הציבוריים, בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של	

		התכנית.	
לקבל את ההתנגדות		12. תנאים למתן היתרי אכלוס 12.1 יש להוסיף סעיף נוסף - "תנאים למתן היתרי אכלוס", ולרשום כדלקמן:- - "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה". - "רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור". - "רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102 ו-103".	
לקבל את ההתנגדות	תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.	13. הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל הרחבת גשרים וקירוי האיילון 13.1 מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום "הנחיות מיוחדות" כלהלן: - שימושים: - במפלס הקרקע: 1. מרחב ציבורי פתוח הכולל שבילי הליכה, שביל אופניים, טיילת, גינות, מתקני הצללה, מתקני משחקים, ריהוט רחוב וכל הנדרש לפיתוח אטרקטיבי של מרחב הציבורי. 2. אמצעי התחברות למפלסי הקירוי והגישור, וכל הנדרש להבטחת הקירוי והגישור ולהסדרת היבטים סביבתיים, כולל יציאות מילוט, פירים וכדומה. - בתת הקרקע: 1. תשתיות ומבנים הנדסיים הדרושים לביסוס הקירוי והגישור, תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך הקירוי והגישור. - לא יותרו בתחום ההנחיות המיוחדות שימושים פרט לשימושים המפורטים לעיל. - בתחום המגרש הגובל ברצועת האיילון תובטח אפשרות השענה של הרחבה קונזולית של המרחב הציבורי מעל לאיילון ברוחב של 5 מטרים. - הוראות בינוי: - בתחום "הנחיות מיוחדות" במפלס הקרקע תהיה טיילת, שביל לרוכבי אופניים ושדרת עצים כפולה, כולל התנאים להבטחת נטיעתם ושגשוגם של עצים בוגרים. - הטיילת ושביל האופניים יהיו רציפים לכל אורך תחום ההנחיות המיוחדות, כולל	

		הבטחת חיבורים ושמירת רציפותם עם טיילות ושכילי אופניים במגרשים הגובלים. - הוראות – תנאים למתן היתר בניה: - תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום של זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע, וזיקת הנאה המאפשרת ביצוע עבודות תשתית וביסוס בתת הקרקע כולל גישה לתחזוקת השטח ולתחזוקת התשתיות בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע ובתת הקרקע. - אופן הקמתם, רישומן ואחזקתם של התשתיות והמתקנים ההנדסיים שיוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, יקבעו בהסכם מול עיריית תל אביב יפו. - הנחיות לניהול מי נגר עלי: - תחום ההנחיות המיוחדות לא יחושב במסגרת השטח הנדרש להבטחת החדרה, חלחול והשהיית מי הנגר העלי.		
לקבל את ההתנגדות	תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.	13.2. מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום המגרש שאינו כלול בתחום הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל קירוי האיילון כלהלן: - הוראות – קוי בנין: - קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון במפלס הקרקע ועד לגובה 9 מטר ממפלס הכניסה הקובע, יהיו 5 מ' מקו תחום הנחיות מיוחדות וסך הכל במרחק שלא יפחת מ-12 מ'. - כל קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון בתת הקרקע ובגובה שמעל 9 מטר ממפלס הכניסה הקובעת, יהיו במרחק שלא יפחת מ-7 מטר. - הוראות בינוי: - חזית הבנין בקומת הקרקע הפונה לכיוון טיילת האיילון תיועד לשימושים פעילים ותבטיח את האפשרות לדופן פעילה כחלק מפיתוח טיילת האיילון ו/או קירוי האיילון. - לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כניסות לחניות ולשירותים ודרכי שרות בחזית הפונה אל האיילון. - מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יהיה בהתאמה למפלס הקירוי העתידי לעת הקמת הקירוי, באופן שייצור חיבור ומרחב ציבורי רציף עם הגישור ו/או מרחב הקירוי.		

		- הוראות – תנאים למתן היתר בניה: - לא יינתן היתר בניה אלא אם כן תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בחזית הפונה לדופן האיילון במפלס קומת הקרקע.		
לקבל את ההתנגדות	תיקון טכני – בכדי לאפשר לתקן את לוחות ההקצאה בהתאם למפורט בהמשך.	14. איחוד וחלוקה 14.1. יש לתקן את תשריט "המצב מוצע" של התכנית, כדלקמן: יש לסמן את כלל השטחים הציבוריים בתחום לאיחוד וחלוקה.		
לקבל את ההתנגדות	אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה ב"מצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. + תיקון טכני.	14.2. יש לתקן את לוח ההקצאות לתאי שטח: 100 - 101, כדלקמן: – בהתאם לזכויות העירייה הסחירות, בחלקות: 289 ו-363 בגוש 7093 ביעוד "תעשייה", וחלקה 1 בגוש 7094 ביעוד "שטח לתכנון בעתיד", ומיקומן הפיזי ב"מצב הנכנס" בתא שטח 100 (בחלקה 1 ישנה זכות חכירה לטובת חברת טרה), הוקצו לעירייה ב"מצב היוצא" זכויות הן במגרש 100 והן במגרש 101. אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה ב"מצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. – בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים ביחס לתאי שטח 100 - 101 ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.		
לקבל את ההתנגדות	תיקון טכני.	14.3. יש לתקן את לוחות ההקצאה לתאי שטח 102 ו-103, כדלקמן: בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים, ביחס לתאי שטח 102, 103, ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.		
לקבל את ההתנגדות	חלק מחלקה 2 בגוש 7094 (כ- 115 מ"ר לפי מדידה גראפית בפורטל ה- GIS העירוני) ממוקמת בתחום לאיחוד וחלוקה בתכנית זו, מסווג ביעודים: שטח לתכנון בעתיד ושצ"פ כלול בדרך. לוחות ההקצאה של התכנית הביאו בחשבון רק 6 מ"ר ביעוד שצ"פ כלול בדרך, בלוח ההקצאה של מגרשים 100 – 101. יתרת השטח של חלקה 2 לא קיבל כל ביטוי בלוחות ההקצאה.	14.4. מבוקש שכל השטח הכולל בתחום לאיחוד וחלוקה לגבי חלק מחלקה 2 בגוש 7094 ייכנס ללוחות ההקצאה של התכנית.		

לגבי טבלה 5 מבוקש להוסיף שטחים למרפסות עבור שטחי התעסוקה. השנתיים האחרונות לימדו אותנו שגם במקומות עבודה צריך לאפשר שטח פתוח. לכן אנחנו רוצים להוסיף לטבלת הזכויות בנוסף לשטח העיקרי 50 מ' לכל קומת תעסוקה לצורך מרפסת או לאפשר את המרת שטחי השירות לתעסוקה למרפסות עם התניה ששטחי השירות לתעסוקה הנותרים לא יפחתו מ-25% מסך השטחים העיקריים. כמו כן להסיר את הערה 5 מטבלת הזכויות האומרת ששטחי המרפסות יהיו מתוך השטחים העיקריים. מבוקש לאפשר בניה זיזית בתא שטח 100. נקבע עם נת"ע שלא תהיה כל בניה זיזית מעל הרצועה שצפויה לשרת את נת"ע. לאפשר בניה זיזית מגובה מסוים. לגבי החניונים והכניסות אנחנו מבקשים שהכניסה הדרומית תהיה כניסה קבועה לרכב פרטי. כיום יש רק כניסה אחת לכל ארבעת המתחמים. אנחנו סבורים שנכון יהיה לאפשר לתא שטח 100 ו-103, שני תאי שטח הדרומיים, גישה ולהתפתח באופן עצמאי וכניסה מצד דרום. איננו מוותרים על אף אחד מהסעיפים שהוגשו בהתנגדות.

עו"ד יגאל סבג : למרשיי יש זכויות במגרשים 100 ו-101. נקודה מרכזית, יש 4 מגדלים והעירייה מקבלת מתחם מאוד גדול במתנה שכולו מיועד לצרכי ציבור ולעניינים ציבוריים. מדוע אתם דורשים בכל אחד מהמגרשים דרישות ציבוריות שמטילות מעמסה כלכלית ותכנונית וביצועית מאוד גבוהה כאשר הכל יכול להיות מרוכז במגרש 200. הוא מגרש מאוד גדול ויכול לכסות את התועלות הללו, למה לעשות ערוב יעודים. לדוגמא: שירותים ציבוריים בקומת הקרקע בשביל מה צריך זאת, אין הגיון תכנוני לדרישה הזו. צריך לעשות שינוי מחשבה, יש לכם בנין ציבורי מאוד גדול. קבלתם את השטחים גם מבעלי המגרשים 100 ו-101 וגם לקחת מעמסות ציבוריות כבדות. קומות מרתף עליונות 4.5 מטר בגלל דרישות ציבוריות למה? עלויות מטורפות יש לכם את המגרש שלכם, תרדו מהדרישות האחרות. מה זה פרוגרמה מתחם גבעת התחמושת?

עו"ד ארז ספיר עו"ד שמוליק לכנר : אנחנו מצטרפים להתנגדויות של מתחם 100 וישר אדריכלים. יש לתקן את טבלאות ההקצאה לאור העובדה שהעירייה תומכת בדרישה להעביר את הקרקעות שהועברו למגרש 101 ולרכז את כל קרקעות העירייה הסחירות למגרש 101. ולהעביר לשם את זכויות המינהל שפוצלו בין מגרש 100 למגרש 101. אני מזכיר לחברי הוועדה אלו שלא היו כאן, ב-12 שנה התכנית עברה אבולוציה. עוד ב-2013 כאשר ביקשו דיוור בהישג יד ודיוור להשכרה במסגרת הדיונים בוועדה המקומית. היא המליצה ב-2013 על הפקדת התוכנית בפני הוועדה המחוזית. ב-2016 הסבירו שהתכנית מעוכבת 3 שנים כדי להגיע להסכמות עם בעלי הקרקע הפרטיים. היום ב-2021 אנחנו מבקשים לא לפתוח את ההסכמות שאליהם הגיעה הוועדה במסגרת של הסכמים למטלות ציבוריות ובמסגרת התקנון של התכנית. כי נכון להיום רואים בדרפט במענה להתנגדויות שיש שני נושאים שהוועדה מנסה לסטות מההסכמות הקודמות. אחד הדיוור להשכרה התמהיל של הדירות כולל ממוצע של 80 מ"ר (הגשנו בקשה להוסיף לנו זכויות כדי לתקן בין ממוצע הדירות לבין סך השטחים המגורים שאושרו להפקדה). נקבע שעד 20% מהדירות יהיו דירות קטנות מתחת ל-65 מ"ר. זה מה שסוכם ועל יסוד ההסכמות עם העירייה לגבי המטלות הציבוריות והשטחים המבונים אצלנו במגרש והקרון לקירוי איילון כל אלו העירייה קיבלה. בהתנגדות מה"ע העירייה מבקשת תוספת בתוך שטח 101 שנובעת מהסכם המטלות הציבוריות אליו הגענו. עכשיו מבקשים מהמחוזית להמיר את שטחי המגורים להפוך אותם לדיוור בהישג יד ודיוור להשכרה שזה מהווה מטלה ציבורית ופותח את ההסכמות אליהם הגענו עם הוועדה המקומית ואנחנו מתנגדים לכך. לא ברורה ההנמקה בתשובה להתנגדויותינו שניתנה בדרפט בנושא הזה כי יש טענה שסך הזכויות למגורים עולה על 25% זה לא נכון אנחנו בתא שטח טרה מוטורולה קיבלנו 21% למגורים מתוך סך השטחים הסחירים אנחנו מתנגדים לכך בתוקף. גם הנימוק ש4% צריך לתת לדב"י היא לא נכונה מדובר בסטייה בדברים שסיכמנו. אותה תפנית ראינו גם בנושא של המגרש הציבורי. בהתחלה דובר על מגרש ציבורי של 500 מ' לקראת הפקדת התוכנית המגרש קיבל אינפלציה מ-500 מ"ר הוא עלה ל-2 דונם. הסכמנו בתא שטח 101 על 300 מ"ר, ובמסגרת ההגדלה גדל גם נפח הבניה מ-1700 מ"ר בגלל טעות בדרפט. הוועדה המקומית בקשה מהוועדה המחוזית להעלות עד ל-24,000 מ"ר ומהבנייה המרקמית של 7 קומות בסופו של דבר הופקדה תכנית ב-10 קומות, שיעור של הפרשה למגש ציבורי עם היקפי זכויות לא הגיונית. במקום שיהיו שני מגדלים יהיו כאן 3 מגדלים. אם מייצרים כאן מגרש של 10 קומות ועכשיו הוועדה המקומית רוצה להעלות ל-15 קומות, זה בלתי מתקבל על הדעת. תא שטח של יגאל אלון לא יכול לשאת 3 מגדלים ועוד בקו אפס, ועם הגבלה של שימוש למגורים עם דופן אטומה שמהווה פגיעה מאד קשה בניגוד להסכמות שהגענו עם העירייה. אנחנו מבקשים לשקול ולחזור למגדל של 7 קומות לטובת העירייה וללא פגיעה בתאי שטח של 100 ו-101. כל השטחים הציבוריים רוכזו על שטחים של טרה ומוטורולה. 7 קומות זה מה שצריך להיות.

ביקשנו בקומות העליות שתתאפשר פתיחה של חלונות בחזית הדרומית זה חשוב לנו מאד. כדי שאפשר יהיה לייצר מגדל מגורים מודרני.

הצמדת חניות למגורים – קיבלנו על עצמנו את התקן המופחת בשל תחנת הסעת המונים אבל אין הגיון למנוע הצמדה של חניות לדירות מגורים, זה מפריע בשיווק של מגדל 101.

שמי מויאל-שמאי בשם דיטלצוויג : ההתנגדות שלנו היא לגבי טבלת האו"ח. חלק מההתנגדויות הן נקודות טכניות. יש טעות סופר בשמות כפי שנרשמו בטבלאות או"ח ונדרש לעדכן בהתאם לנסחים העדכניים. יש 2 טורים סופיים בטבלה ואין התאמה בין השווי היחסי באחוזים לבין שווי יחסי בשבר. זה נובע מהסיבה שבשווי יחסי באחוזים לא הכניסו את השטחים הציבוריים של עיריית ת"א ובחלק יחסי בשברים כן הכניסו אותם. נתנו 2 חלופות לפתרון. או שלא יכלילו את עיריית ת"א וירשמו כהערה שעיריית ת"א תקבל את השטחים שלה בעת היתר הבניה, או שיתנו לזה שווי ויכניסו את זה. כרגע הטבלה לא

מותאמת. אני מייצגת את נקודה 1 ו-2. רחוב בן שמן הוא ללא מוצא ויש את הרחוב המרכזי. היחידה משופצת ברמה גבוהה, השמאים נתנו תוספת בגין שיפוץ ולחלק לא נתנו. זה לא ברור מהשומה, צריך לנתח זאת, אבל מהניתוח שלנו לא הביאו בחשבון שיפוץ. יש תמונה בהתנגדות שלנו על רמת הגמר והשיפוץ ברמה גבוהה, אנחנו מבקשים לתקן זאת. מההבנה שלנו נתנו תוספת רק 1000 ₪ לשיפוץ אי אפשר לבנות היום שיפוץ ב-1000 ₪, וגם לבחון את עניין התמורה ליחידות המשופצות. לנושא המיקום, מדובר על רחוב אחד שהוא מרכזי ותנועה מאוד גדולה של עוברים ושבים ומצד שני הרחוב הוא ללא מוצא ולא ניתנה התייחסות ליחידה שלנו, היא בקומת קרקע ולא ניתנה לכך התייחסות. לכן אנחנו חושבים שהשמאי צריך לקחת זאת בחשבון בצורה משמעותית יותר. חלקה 502 בגוש 9093 ביעוד דרך ובבעלות המדינה שצריכה להיות מתחת לקו והשאלה ע"ש מי היא אמורה להירשם הזכויות ואם זה צריך להיות מתחת לקו או מעל?

עו"ד ברק קינן ועו"ד צחי נרקיס: ההתנגדות היא לגבי תא שטח 102 – לעניין מס' הקומות בבניין. יש סתירה בין תקנון התכנית לנספח הבינוי. במקום אחד כתוב 50 קומות במקום אחר 52 קומות. אנחנו מבקשים שיהיו 55 קומות. חלקה 536 חלקה בבעלות מדינת ישראל, מהניתוח שערכנו בסופו של דבר זו חלקת דרך והיא בשימוש הרבה שנים כחלקת דרך וע"פ השמאות היא צריכה לשמש מתחת לקו ולא מעל הקו. אם לא תגיעו למסקנה שזה נכון מבוקש שתוסיפו לנו 610 מ' של זכויות בניה לתא שטח 102. יתר המתחמים קבלו את התוספת הזו ורק אנחנו לא. המרתפים - זה עניין טכני. החזית האטומה –אנחנו מבקשים שהחזית הלא אטומה תהיה 65% מאורך החזית כמו כן שיכללו לובאים בנוסף לשימוש המסחר מה שיאפשר שיפור תכנוני.

הסכם המטלות – הוספת שטחי ציבור. יש דרישה להוספת שטח ציבורי נוסף בתחום תא שטח 102 שיבנה על חשבון הזכויות המוקנות לנו. אנחנו מבקשים בהתאמה שיתווספו לנו זכויות בניה ושלא יבוא על חשבון הזכויות המוקנות שלנו בתא שטח 102. במסגרת ההסכמות עם העירייה והתוספת עם הסכמות אלו, שיבנה מבנה ציבור גדול יותר, זכויות ציבוריות גדולות יותר, אבל לא על חשבון זכויות הבניה המוקנות לנו. אנחנו מבקשים שתכנסו לתחשיב שעשינו. בנושא התיקונים הטכניים - הם כתובים בהתנגדות. אין הצדקה להוסיף את נושא הדב"י. הגשנו תגובה להתנגדות מה"ע.

לנושא הוספת שימושים בתת הקרקע בתא שטח 200 ללוגיסטיקה ותפעול עירוני. אנחנו מבקשים להוסיף הוראה ששימושים אלו לא יהיו מטרד או פגיעה במתחם, מאחר שיש שימושים שמזהמים ומהווים מטרד לדיירים ולמסחר. הוספת דב"י בחלק משטחי המגורים בתא שטח 102 - אין לכך הצדקה, זו פגיעה חמורה ואנחנו תואמים תא/5000. הקמת הממ"ד ולא ממ"ק - הנושא צריך להיות נדון בתכנית העיצוב. מבוקש גמישות תכנונית בעניין. הוספת מתקנים עבור שירותים ציבוריים בקומת הקרקע - מבוקש לדחות בקשה זו.

סימון זיקות הנאה בקומות המרתף - זו הגבלה בתכנון ואפשר להשאיר זאת לשלב תכנית העיצוב. אותו דבר גם לבתי גידול רציפים לעצים. סעיפים 15, 17 - מבוקש מאדריכל קובי יסקי להרחיב. **קובי יסקי:** הנקודה העיקרית היא שאין שום סיבה להכניס דברים שמקבעים נושאים תכנוניים שקשורים בתכנון מפורט. יש נושא של קירוי איילון שניתן שטח ברוחב 12 מ' כדי לרדת מהקירוי לתוך הפיתוח של השטח. אין סיבה לא מסתדרים בתוך ה-12 מ'. מצד אחד רוצים כמה שיותר מסחר אבל מצד שני באים ואומרים שרוצים את השטח מתחת לקומות ולכן יש לקבוע בתכנית העיצוב. מפלס הפיתוח נקבע לפי המפלס של הרחובות הגובלים מוזס ויגאל אלון וצריך לראות איך מגשרים כשיש פער של 3 מ'. **אבי שהיו שמאי אלכס פריד:** נקודות חשובות בהתנגדות: חלוקת ההקצאה בין הבעלים הרשומים - החלוקה נעשתה לא בצורה מאוזנת. לאולמות בקומת הקרקע מגיעה הקצאה יותר גדולה מאשר לקומות העליונות אין ספק שהשווי שלהם גבוה יותר. נעשה עיוות כי רואים אותם יחידות שיש להם גם אלמנט מסחרי וגם כניסה הן מהרחוב בן שמן והן מהחלק העורפי של המבנה, ההקצאה נעשתה בחסר. התמורה שניתנה עבור המבנים נמוכה מאוד, ערכים של 2500 ₪ למבנה. מדובר על מבנים מושקעים ולכן יש עיוות כי בעלי המבנים ניזוקים ולא מקבלים את מה שמגיע להם. יש עניין של הצמדת חצר עם מבנה שגם פה מבקשים התייחסות להקצאה כי היא נעשתה בחסר כי גם פה יש פגיעה בבעלים. לגבי הנושאים התכנוניים הנושא כבר נדון. התכנית הוכנה לפני מס' שנים לכן יש לבחון שוב את נושא התמורות והחלוקה בין הקומות בשביל לשמור על הזכויות של הבעלים בבנין הבנוי המבנה שמקבל זכויות במגרש 102 חלקה 308 בגוש 7093.

עו"ד לוטם אזולאי בשם גורדון גארד: (משתפת מצגת) בקשתנו להעביר את סוגיית השימושים המותרים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, ביקשנו שיותר המקבצים שנמצאים בתא/5000 מסחר 1 מסחר 2 ותעסוקה 1. המלצת הצוות הייתה לקבל את ההתנגדות בחלקה אנחנו מבקשים לאשר את המלצת הצוות בנושא הזה.

לבטל את האיסור על הצמדת חניות למגורים. סעיף 6.6 ג' אוסר על הצמדת חניות לכלל השימושים השונים וביקשנו להחריג בנושא המגורים. מלבד הפגיעה הכלכלית בנושא הזה זה מהווה תמרץ שלילי כי אנשים ירכשו רכבים שמזהמים את הסביבה ולא ישתמשו בחלופה אחרת כמו רכבים חשמליים, כי רכבים חשמליים דורשים חניות מוצמדות שיוכלו להטעין בהן את הרכב לפרק זמן ממושך. עמדות הטענה ציבוריות לא נותנות מענה לדרישה הזו, כי הטענה נעשית בלילה. לכן בקשתנו שהועדה תשקול שוב את ביטול האיסור על הצמדת חניות למגורים.

סעיף 7.1 לתכנית - יש חוסר בהירות גם בכותרת של הסעיף וגם המספור שישנו לאורך השלבים השונים. האופן שהסעיף מנוסח ניתן לטעות ולחשוב יש תלות בין המתחמים השונים או סדר לחשיבות של השלבים

ולא כך הדבר. הסדר הוא אקראי ואין תלות במימוש המתחמים השונים. אנחנו מבקשת לאשר את המלצת הצוות.

בסעיף 11.1 העירייה ביקשה להפקיע ולתפוס חזקה בשטחים הציבוריים עם אישור התכנית. אנחנו מבקשים שיוחרג תא שטח 307, ביקשנו מהמודד של התכנית לערוך קומפילציה ורואים שהדרך המוצעת של תא שטח 307 מגיעה עד לקו אפס ומגיעה לחלקה 186. לא רק שהיא עוברת את הגדר ומגיע לקו אפס של הבנין, פה יש מיכלים, והגדר הזו היא קיר תמך בגלל הפרשי גובה בקרקע. אנחנו מבקשים שהתפיסה תהיה רק עם הוצאת היתר בניה כדי לאפשר לנו להמשיך את השימושים החורגים. במידה והדרך נדרשת, לפחות את המשולש שחורג לתחום מפעל גורדון הגז, שהתפיסה שלו תעשה עם הוצאת היתר הבניה כדי לאפשר את השימושים החורגים וגם בסיכום עם העירייה שהיא תיתן לנו שהות. בנוסף שהתפיסה תעשה בתיאום מראש עם החברה בשל הבטיחות ובשל פעולות שיש לעשות טרם תפיסה החזקה כמו ריקון מיכלים וכד'. בקשנו גם לעשות שינויים טכניים בטבלאות האו"ח - ביקשנו שהסיכום עם אגף הנכסים שבהתאם אליו נחתמה הטבלה עם העירייה יישמר.

ישר אדריכלים יוני גורסוואסר : התכנית שמקדמים התחילה כתכנית שקידמה חברת טרה עם עיריית ת"א. נקבע כי השטח כולו יתוכנן ויוכנסו כל הבעלים והם יחולקו ל-4 מתחמים גדולים 101 100 102 ו-103. טרה ומוטורולה מגרש 100 ו-101 במסגרת התכנון נקבעו כמגרש לתעסוקה וכל זכויות המגורים ינוצלו בתא שטח 101 ובאמצע יש בניה מרקמית. תא שטח שהוגדל במסגרת הדיון בוועדה המחוזית במרכז התכנית למבנה ציבור 2.1 דונם היה במקור בגובה 5 קומות וחשבנו שהגובה הראוי הוא עד 7-8 קומות ובמסגרת הדיון נקבע כ-10 קומות וכך הופקדה התכנית. החתך המרקמי לאורך יגאל אלון ראוי שיהיה 8 קומות וזכויות הבניה יקבעו בהתאם לנפח המלא של הגובה הזה. (מציג את חתך הבניה המרקמי במצגת). זהו אותו מבנה ציבור, בתכנית כל כך עתירת זכויות זה ייצר חומה. במסגרת התכנון התכנית שיצאה מהוועדה המקומית למחוזית הייתה שונה במעט. קבעה בינוי מסוג חומה לכיוון איילון כאשר בוועדה המחוזית צומצמה ל-4 מבנים שיש בהם פתיחה כדי לחזק את הקשר בין שתי הגדות של איילון. במסגרת הגבהים יש לבטל את מגבלת הגובה - הגובה צריך להיות בהתאם לתכנון המפורט במסגרת סקר אווירונאוטי אין מגבלות גובה ואפשר לעשות חשיבה עם צוות התכנון. יש סתירה במסגרת התב"ע עם המסמכים של התכנית שנקבע ששטח דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר. המספרים מדברים על כמות היחידות כפול 65 מ"ר עיקרי. לדעתנו ברור שהשטח העיקרי בתוכנית יהיה מס' היחידות כפול 80 מ"ר עיקרי כאשר 20% מהיחידות או המספר שיקבע יהיו יחידות קטנות של 65 מ"ר ומטה. יש מס' תיקונים טכניים וכתבנו על כך.

אנחנו ממליצים שיתאפשרו כל השימושים שיש במתאר בעל ובתת הקרקע ובלבד שהם עונים לדרישות הרשות לאיכות הסביבה. במיוחד שהמרחב התת קרקעי אמור לחבר את תחנות המטרו שעובר צמוד לאתר הזה.

מרתפי החניה - מבוקש שתותר הקמה משותפת של מרתפי החניה לכל השימושים בכל תאי השטח, וכך יהיו יוזמות משותפות לייעל את הקמת מערכות החניונים. התכנית צריכה להתייחס לנפח הבניה, ולכן שטחי שירות שלא ימומשו כשטחי שירות ניתן להקים בהם שימוש למרפסות שהם מאד חשובות במגדלי משרדים. המרת שטחי ממ"ד לשטח עיקרי במידה ומשתמשים בממ"ק. יש חשיבות להתרת רכב כיבוי אש לעבור בתחום השצ"פ ותחום המגרשים הפנימי זהו ניצול נכון של השטח הזה. נושא של המשך שימושים חורגים גם לאחר היתר בניה ראשון - חלק מהשטח הם עסקים קיימים וחלקם עם שימושים רגישים, והשימושים הקיימים שאינם מגבילים יש לאפשר את המשך פעילותם. סעיף שאומר שאם לא ינוצלו את כל שטחי המגורים אפשר להשתמש בהם לתעסוקה ועל התכנית לאפשר זאת. התכנית היא איחוד וחלוקה בהסכמה וזה משמעותי כי בעצם כל החלקות הם בהסכמה מלבד מגרש בן שמן צפון, הדבר מאוד מורכב ושבירר. אנחנו מבקשים ביחוד בשביל אותה חלקת משולש שנמצאת בדרום התכנית במקום רמפת כניסה מאיילון שיתאפשר סעיף הפקעה שיש בו שימוש מצומצם בשביל אותן חלקות שהן בעייתיות בחלק הדרומי של התכנית.

רון אלפסי עו"ד בשם ועד נחלת יצחק : מטרתנו להבטיח תועלת הפרויקט והסביבה לתושבים מהשכונה. בניתם חומה לאורך יגאל אלון שגם אם יש מעבר בתוך השטחים הירוקים זה למעשה סוג של מתחם סגור. מבוקש הקטנה של גובה המגדלים. מדובר על 65 קומות עם 270 מ' והקטנה של היקפי זכויות הבניה שנתנו מגורים 630 יח"ד ותעסוקה 63 מטר. ב-2018 היה מפגש עם התושבים וכבר אז הגשנו התנגדות והעלנו את טענות כלפי התכנית ולצערנו הגדילו את השטחים. לא רק זאת טענו שיש 15,000 מ"ר של שטחי תעסוקה היום אנחנו ב 60,000 מ"ר שזה פי 4 ממה שהיה. אנחנו ממבקשים חשיבה מחודשת לגבי העמדת המגדלים בשטח הנתון ביחס לשכונה. למעשה חסמתם את הנגישות לתושבים מהשכונה. אנחנו מבקשים הגדלה של השטחים הציבוריים בנויים ופתוחים וזיקות הנאה. המגרש הציבורי של תא שטח 200 צופה לשכונה והרמתם שם חומה. תמיד תיארנו לנו בשיחות עם העירייה כיצד הפרויקט יתקשר עם השכונה, אך זה פרויקט שלא מתקשר אלא רק עם עצמו. מבני ציבור - השכונה דלה בהם והתכנון לא מתייחס לכך ולא ניתן פתרון ראוי. כל הבניה שבונים מחמירה עם הבעיה של מחסור בשטחי ציבור. מבנה הציבור הוצג בפרויקט עם 4200 מ"ר והיום הוא 3400 מ"ר. במפגש הוצג לנו המאזן בין השטחים הנדרשים לקיימים והיה מחסור 8 דונם היום יהיה מחסור של 2 דונם. יש צורך בעוד שטחים פתוחים עם דגש על זיקת הנאה לציבור שימנעו את סגירת השטחים מתושבי השכונה וכל זאת יש להבטיח בתכנית העיצוב האדריכלית. חשוב שהשטחים הללו יפנו לשכונה לרח' יגאל אלון ויהיו חלק מהמתחם. בצורה כזו או אחרת סוגרים לנו את הגישה והעירייה לא אוכפת למרות שזה לא חוקי. חוץ מהגינה הכלואה היא לא עונה על צרכי

התושבים חלק מהשטחים הירוקים נמצא בסמיכות למגדלים מה שיהפוך לשטחי נוי. החלק המרכזי הוא בריכת נוי מזרקה ואין בו התייחסות ממשית המאפשרת התכנסות וכו'. יש לקחת בחשבון את צרכי תושבי השכונה כדבר בלתי נפרד עם גינה נעימה ופונקציונלית. אנחנו מבקשים לוודא שזיקת הנאה תהיה פתוחה לציבור 24/7 וכן שיוגדר כשצ"פ ולא כשפ"פ ולא יבנו עליהם מבנים בעתיד.

התכנית נמצאת בלב המע"ר המרכזי ולכן אנחנו מבקשים סקר תשתיות תנועה ותחבורה כולל תכנית זו ותכניות עתידיות. חשיבה מחודשת לכל נושא התחבורה ומציאת פתרונות מהותיים לרווחת התושבים. יש עומס היום של תנועה ופקקים בשכונה תוספת של מגורים רבים ותעסוקה יגרום לעומס שאי אפשר יהיה להכיל אותו. אנחנו דורשים הפחתת המטרדים בזמן ההקמה מבחינה תכנונית אבק רעש ואיסור עבודה בלילה ומוקדם בבוקר. מבוקשת שקיפות מול התושבים ושת"פ מול הוועד. זאת ע"י מפגש ושיתוף פעולה עם התושבים וקבלת מענה לרווחת התושבים. האדריכל ישר הגיב לגבי הטענות בהתנגדויות ואנו מגיבים על כך - לגבי הגבהים כתושבים אנחנו מתייחסים למה שהוצג בעבר ולמה שיש עכשיו. טענת רווחת התושבים עולה בכל התכנית. לגבי תוספת שטחים ירוקים - זיקת הנאה לרווחת הציבור מבורכת אולם תיחום השטחים הירוקים אינה נכונה לשלב זה. תושבי השכונה האחרים לא יהנו מהשטחים הירוקים כי הגינה כלואה. אנחנו רוצים להיות שותפים לתכנית העיצוב והפיתוח שהיא הקובעת. מבוקש הסבר מפורט לזיקת הנאה והשצ"פ. הכניסה והיציאה תשפיע על השכונה ולכן מבוקש סקר. מענה האדריכל לא עונה לדרישות התושבים אלא לדרישות היזמים.

יוליה בשם נתיבי איילון: חיבור המתחם לרמפה 300 - הדבר מנוגד לכל המדיניות של נתיבי איילון ושל משרד התחבורה. יש כאן סיכון בטיחותי. במסמכי התכנית כתוב שהוא חיבור תפעולי בלבד. הדבר פוגע בתפקוד של הרמפה ואינטרס הציבור לירידה מהירה ללא בעיית השתזרות ואנחנו עומדים על כך בתוקף. התכנית מצמצמת זכויות דרך שכבר אושרו בתכנית מאושרת לכביש 20 ולרמפה. התכנית המאושרת תא/1205 קבעה זכות דרך בייעוד דרך וגם בייעוד של שצ"פ לטובת הרחבת הדרך. התכנית משנה את הייעוד והתשובות של היזם לא מקובלות עלינו. הייעוד נשאר לטובת הרמפה ולא לטובת מגורים. הטענות על הרחבת הדרך לא נכונות. הייעוד גולש לתחום הדרך של כביש איילון. תכנית רמפה 300 לא לוותה בנספח תנועה ולכן אנחנו לא יכולים לוותר על שום דבר מזכות הדרך ולתמוך בשינוי יעוד מדרך לטובת יעודים אחרים. הקלה בקו בנין - הרמפות גם החיבורים וגם מרתפי החניה והתשתיות לתת הקרקע הם מבקשים בקו אפס לאיילון אנחנו מבקשים קו בנין 10 מ' תת קרקעי מכביש 20. תשובת המתכננים לא מדויקת, הנחיות מיוחדות לא מסומנות בדופן לרמפה ולכן כן יש בפועל בתכנון קו בנין אפס. בנוסף בכל מקום שיש סימון של הנחיות מיוחדות עדיין רואים זיקת הנאה לתשתיות וקו בנין אפס. הנושא יוצר בעיות בביצוע וככל שהעמדה לא אפשרית בגלל צרכים אנחנו מבקשים שהבינוי של כל החניונים יבנה אך ורק אחרי ביצוע הרמפה בפועל ונתיבי איילון יבנו במתכונת הסופית וידעו את מקומם הסופי אחרת כל סטייה בבינוי יוצרת בעיות קשות. קו הבנין בתת הקרקע נועד במהות לאפשר את הביצוע בצורה נוחה. מבוקש תיקונים במסמכי התכנית כגון נספח התנועה עדכון של החתכים של הנת"צים. כרגע נספח התנועה לא מעודכן בהתאם לתכניות המאושרות. מבוקש בהוראות התכנית ליישם את הדברים שנאמרו ולוודא הוספת סעיף שלא תותר שום עבודה הכוללת החדרת עוגנים בתחום הדרך או בשצ"פ של הדרך. כל העבודות יהיו בתיאום עם נתיבי איילון. תנאי להוצאת היתרי בניה של תכנית העיצוב יהיה התיאום עם נתיבי איילון.

יש התניות בניה להיתרים ספציפיים למגרשים ואנחנו מבקשים שכל המגרשים שגובלים עם כביש 20 תאי שטח 307 ו-308 יהיה תיאום עם נתיבי איילון וכמובן להוסיף בהוראות שלא תהיה גישה ישירה לכביש 20 מהתכנית. בנוסף מבוקש להוסיף שכל בניה בתחום ההנחיות המיוחדות והדופן של איילון תהיה כרוכה באישור של נתיבי איילון והוספת סעיף שכל הטיפול במי הנגר יהיה תוך מתן פתרונות שלא קשורים בהפניה לניקוז שלנו ושל מי הנגר לאיילון.

נתיבי ישראל :

לימור ויינשטיין בשם נת"ע: תחנת המטרו היא העמוסה ביותר שיש לנו ואנחנו מעוניינים שישמרו זכויות הבניה. קיבלנו מענה מישר אדריכלים סעיפים 4,5,6 ו-7 מקובלים עלינו. בסעיף מתן היתר בניה סעיף 6.1 סעיף 8 שמדבר על תיאום עם נת"ע אנחנו רוצים שהוא יישאר ולא ימחק. החלטה של הוועדה המחוזית שאומרת שהמסמכים יתוקנו בהתאם למגבלות של תת"ל 101/ב. שתחום התת"ל יסומן בתשריט. באזור שמיועד לתחנה ייושמו כל הוראות הבניה מעל ומתחת לקרקע. ביקשנו שתא שטח 100 ותא שטח 200 שחלקם חודרים לתא שטח 17 ותת"ל 101/ב שביעוד תחנת תחבורה ציבורית יסומן ביעוד תחבורה ציבורית או סימון של הנחיות מיוחדות.

אורלי אראל: המלצנו לקבל את ההתנגדות שלכם.

לימור ויינשטיין: ממליצה שיסומן בהנחיות מיוחדות

אורלי אראל: כן

לימור ויינשטיין: יש תיקונים טכניים שיש ליישם. בנספח הבינוי תחום התחנה לא מסומן ואנחנו רוצים שיראו אותם בתשריטים. כל מה שקשור לתא השטח שרשום בהוראות המיוחדות שירשם שכל בינוי שם יהיה בכפוף לתת"ל 101/ב או תכנית המטרו. קו בנין שהוא אדום הוא גולש צריך לסדר זאת. גלי דולב: אנחנו נבדוק זאת

לימור ויינשטיין: תחנת השלום תחנה חשובה ולא יתאפשר בינוי עילי.

עמי אלמוג: ההתנגדות שלנו היא פניה לשמאי הוועדה לשקול חלקה 563 דרך בתכנון בעתיד. שהמילה דרך לא תופיע.

עומר וולף: מציג את התנגדות משרד התחבורה.

מציג את התנגדות מה"ע

מציג התנגדות נתיבי ישראל

דורון ספיר: מענים של היזם- ושהיזם יענה על המענים שלא מקובלים על הצוות המקצועי
גלי דולב: נושא שטחי הציבור והבנין המסיבי על יגאל אלון שגדל מחצי דונם ל-2 דונם ומהחלטה להחלטה
יש בינו מחלוקת. בנוסף או"ח וריכוז זכויות בתא שטח 100. הייתה עבודת מחשבת באו"ח שמייצר הבנה
בין כל המתחמים והבקשה מערערת את כל ההסכמות של כולם.

דורון ספיר: הצוות המקצועי יענה והיכן שיש מחלוקת יענו היזמים.

עומר וולף: נותן מענה להתנגדויות מקריא מתוך הדרפט.

דני ארצי: אבקש מהשמאי לענות להתנגדויות 4, ו-5.

שאל רוזנברג שמאי: התנגדויות 4, 5 – תת חלקות 1, ו-2. לגבי אי התאמה לשמות הבעלים אנחנו מסכימים לתקן את עדכון השמות. ככל שיש עדכון לגבי אי התאמה באחוזים בין השבר הרגיל לשבר העשרוני מאחר ובתוך הבנין ישנו שטח שמיועד לעיריית ת"א יפו והתכנית היא לא תלת מימדית, צריך לרשום גם את החלקים של עיריית ת"א יפו. מאידך הזכויות של עיריית ת"א יפו הן נפרדות ומופיעות בטבלה 5 באופן נפרד. בזכויות הפרטיים לתעסוקה ומגורים מופיעות בנפרד. לכן החלק היחסי לצורך חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים הוא החלק באחוזים לעומת זאת החלק בשבר הרגיל הוא לצורך רשם המקרקעין שיבוא לרשום את המקרקעין לפני הבית המשותף. בכדי לוודא שגם עיריית ת"א תהיה בעלים בחלק המשותף עשינו את הדבר הזה. לגבי תרומת המחוברים נאמר שאין תחשיב מחוברים. יש תחשיב מחוברים מאוד מפורט בעמודים 25-26 למסמך העקרונות שבו מפורטים שווי תרומת המחוברים. לגבי השיפוף של שווי המחוברים אומרים המתנגדים שבחצי שנה האחרונה הם שיפצו. טבלת ההקצאות לא רודפת אחרי הבעלים. כאשר אנחנו באנו לפני שנה בזמן הכנת הטבלה היה מצב מסוים של שווי מחוברים וקבענו את שווי המחוברים וכך יישמנו בתכנית. לגבי מקדם שווי קרקע טענתם ששווי קרקע של 50% אינה מספקת לא מדובר בבנין שיש שימושים מסחריים זהו אזור תעשייה עם קומת קרקע וגם בקשו בפינתיות וחזית ברח' נוח מוזס לקבל תוספת של עוד 30% מעבר ל-50%. אנחנו עדיין סבורים שהתוספת הנורמטיבית של 50% בקומת הקרקע היא תוספת נורמטיבית. תוספת הפיניות היא של 5% ואין צורך ביותר. לגבי חלקה 536

אני עונה -מדובר בחלקת דרך שהיתה דרך קיימת בתחילת שנות ה-70 וב-71 התכנית האחרונה שסימנה אותה כדרך תכנית 618 שסימנה אותה כדרך ואחרי תכנית 1205 תכנית שהיתה תכנון בעתיד. התכנית קבעה בהוראות לעתיד בסעיף 25,26 מדובר על כך שהתכניות הקודמות תישארה. אם זה היה נשאר דרך, כדרך היה יורד מתחת לקו. בנושא זה היה דיון שהשמאי היועץ אמר אי אפשר להתעלם מהיעוד בעתיד ולכן כתוצאה מכך העלנו את שטח הדרך מעל הקו והשטח כדרך הוא זה נשאר מעל הקו. התנגדות מס' 5 תת חלקות 3,4 הוספת תוספת המחוברים בשטח ההצמדה תת חלקה 1 כנראה שנפלה שגגה מטעם המתנגדים בסופו של דבר הוא קיבל תמורת מחוברים לסככה עצמודה לתת חלקה 1. אי הבאה בחשבון של שווי קומת קרקע של 1 ל-2 אנחנו סבורים שתוספת שווי של 50% קרי 1 ל-1.5 היא נכונה ומופיעה בטבלאות אחרות. לגבי הטענה שצריך לקבוע את החלק היחסי לפי שוק אנחנו קובעים לפי תקן 15 ולא קובעים לפי שוק אלא קובעים את מרכיב הקרקע בנפרד והוא קובע את השווי היחסי והנושא של המחוברים מובא בחשבון כתרומת מחוברים נומינלי. לגבי שווי המחוברים נטען ששווי המחוברים שניתן לחילופין שהוא נמוך, אנחנו סבורים שתרומת המבנים בין 2,500 ל-3000 זה הם סבירים. לגבי שווי החצרות נטען קבענו שווי של 25% שווי הולם

עומר וולף: ממשיך להקריא את המענה לשאר ההתנגדויות כמפורט בדראפט.

תגובת המתנגדים:

גלי דולב: גם מטעם עורך התכנית ויזם התכנית לא קיבלנו את המענה של העירייה, ויש כאן פערים מאוד גדולים שמראים על חוסר דיוק והבנה של התכנית. אנחנו מבקשים להעביר התייחסות מסודרת למענה של העירייה ולא קיבלנו אותו לתגובה.

אורלי אראל: זה חלק מהדרפט שהופץ לפני שבוע

גלי דולב: אני מבקשת זמן. בוועדה המחוזית הדיון יהיה בדצמבר

דורון ספיר: אנחנו נקבל את ההחלטות שלנו ובמידה ויהיו השגות והצוות יראה לנכון להחזיר את הדיון לוועדה המקומית הוא יחזיר את הדיון לפני בוועדה המחוזית.

מתנגד 1 – אורנה וורכובסקי – מתוך עמדת הוועדה יש תחושה שבכל מקום שאפשר להרחיב זכויות לעירייה זה נעשה ברוחב לב, לעומת זאת שמדובר על המגרשים הפרטיים מצמצמים את כמות הזכויות. הדוגמא היא שטחי החלחול. ביקשנו להחריג בחזית יגאל אלון את שטחי החלחול התגובה של הוועדה הייתה בשום אופן החלחול היה צריך להיות על כל מגרשי התוכנית זה לא המגרש היחיד. אבל בהתנגדות מה"ע היה רק על מגרש 200 כי שם יש הצדקה על מגרש בודד. יש ניהול שההתייחסות לבקשות שמביאים ולמצוקות שמביאים בעלי המגרשים הפרטיים אם אפשר לדרוס אז דורסים. אם אפשר לשאת את המרפסות דורון ספיר: אני מפסיק את השיבה ונחדש במועד אחר.

בישיבתה מספר 0020-21 מיום 06/10/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמשיך ולדון מהנקודה בה הדיון הסתיים.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, חן אריאלי, שלמה מסלאוי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-21 מיום 08/12/2021 תיאור הדיון:

המשך דיון בהתנגדויות
עומר וולף: מציג תזכורת לתכנית ולהתנגדויות.

תגובות המתנגדים:

אורנה ורכובסקי: בשם החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ העברנו מסמך כתוב ואני מקווה שחברי הוועדה קראו את המסמך. תגובת הצוות לצד התנגדות מה"ע יצרה תחושה של מגמתיות בהתייחסות לבקשות למגרשים שלנו לעומת ההתייחסות למגרש 200. התייחסנו באופן שווה לכל חזית יגאל אלון, למשל בעניין השטחים לחלחול, ביקשנו להחריג את המגרשים לכיוון יגאל אלון מן הטעם שהמגרשים משלמים מחיר גבוה בגלל הפקעה ובגלל המטרו ולא יהיה ניתן לבנות שם אם ידרשו 15% חלחול ובקשנו זאת לכל המגרשים שלנו. עמדת הצוות הייתה לדחות את הבקשה שלנו ולעומת זאת התנגדות מה"ע בקשה החרגה רק של מגרש 200. צריך להסתכל באופן תכנוני ולא בהתאם לבעלים הקונקרטי. זו תכנית גדולה ולכן אין לנו אפשרות להתייחס בקצרה.

עו"ד ארז ספיר- תא שטח 101: אנחנו מבקשים לא לפתוח את ההסכמים שנרקמו בין בעלי הזכויות לעירייה. בהתנגדות מה"ע מבקשים להפוך את שטחי המגורים שנקבעו בתא שטח 101 לדיוור בהישג יד ולדיוור להשכרה. הדבר הוא בגדר תועלת ציבורית ואנחנו מתנגדים לכך ואנחנו מצטרפים להתנגדות של עורכי התכנית ישר אדריכלים.

עו"ד מיטל טויסטר: בשם בעלי הזכויות בן שמן דרום. הסוגיה היא לנושא רצועת ההנחיות המיוחדות שעלתה בדיון הקודם. זו עמדה חדשה שלא הייתה בהתנגדות מה"ע ולא בדברט ולא בתכנית המופקדת, הופתענו וזהו שינוי דרמטי במגרש שלנו ושינוי משמעותי. המשמעות היא לחזור שנים אחורה ביחס למגרש שלנו זה מוריד לטמיון מאמצים להגיע להסכמות במשך שנים. בדיון הקודם הועדה הציגה שהיא רוצה עוד רצועה של 7 מ' מהשטח שלנו שבו מתוכנן הבניין. דיברנו עם עורכי התכנית ואי אפשר לתכנן בניין ראוי בממדיו כתוצאה מהלקיחה של 7 מ', ולפגיעה הזו אין הצדקה תכנונית. היחס בין בן שמן צפון לדרום, הגבול ביניהם הוא בנסיגה, ומה שהעירייה מבקשת זה שרצועת ההנחיות המיוחדות בבן שמן דרום תמוקם מזרחית לרצועת ההנחיות המיוחדות בבן שמן צפון. לתוצאה הזו אין שום הגיון הרצועה הזו אמורה לשמש לטיילת, שביל אופניים. טיילת ושביל אופניים לא יכולים לקפוץ ממערב בן שמן דרום למזרח בן שמן צפון דרום. גם הביסוס של קירוי איילון אמור להיות רציף וגם זכות הדרך אמורה להיות רציפה. ולכן ברור שאי אפשר לנצל באופן יעיל רצועת הנחיות מיוחדת שהיא לא רציפה עם בן שמן צפון אלא זזה מזרחה. השטחים שהעירייה רוצה לקחת הם מעבר לקו הכחול של תת"ל 132 שפורסם לפי סעיף 77 שמבהיר עד לאן יגיע קירוי איילון. אם כך איזו הצדקה לקחת שטחים סחירים שהם מעבר לקו הכחול של התת"ל ושאינו צורך לפי התת"ל. נושא ההמרה של המגורים מעבר ל-25% זה כפל מטלות ונדרשנו על תוספת הרח"ק ואין שום הצדקה לתת עוד מטלות. בחישוב של העירייה נלקחו גם 4000 מ"ר שנתנו לבן שמן דרום כתמריץ פיננסי והוסכם שהשטחים הללו לא יילקחו בחשבון בשום תחשיב מטלות.

עו"ד אבי בן יעקב: אנחנו מתייחסים לנושא של גורדון גז ולעניין האפשרות לשימושים חורגים עד להוצאת היתר בניה ראשון. למעשה בסעיף 40.4 להתנגדות יש תפיסה של השטחים לדרכים ע"י העירייה עם אישור התכנית. לא הייתה התייחסות בדברט לסוגיה, יש קושי מסוים להמשיך את הפעילות שלנו אם העירייה תופסת את הדרכים, והפתרון הוא פשוט.

דורון ספיר: ראינו את זה ודנו והתייחסנו להתנגדות

אדר' יונתן גרוסווסר, ישר אדריכלים (מתכנני התכנית): ישנם 6 נושאים שמבחינתנו ללא מענה להם התכנית לא תוכל לקום. זו תכנית מאוזנת בגלל זה היא יכולה להיות בהסכמה ולכן יש חשיבות לבחינה מדויקת של כל ההתנגדויות. גובהו של המבנה המרכזי לכיוון יגאל אלון בתא שטח 200, אנחנו חושבים שהגובה צריך להיות גובה נפחי של 9-10 קומות במקסימום וזכויות הבניה יקבע עפ"י נפח. בניה זיזית בתא שטח 100 מעל תחנת המטרו, יש חשיבות לאפשר בתוך תחום המגרש בניה זיזית מעל גובה של 30 מ'. ניהול חניונים משותף, העירייה לא מעוניינת בניהול מערך משותף, אך אנחנו חושבים בניגוד לעמדת העירייה שיש לאפשר ניהול מערך משותף. יש ניגוד עניינים. אנחנו חושבים שכן ניהול מערך משותף צריך להיות כאן. גובה מגדלים מרבי במגרש 103 חסר לו, לכן יש לעדכן את מגבלת הגובה ל-275 מ' וגם לאור קירוי האיילון ולאור התנגדות 102, אנחנו באותה דעה ומאשרים את זה. כמו כן מגרש מוטורולה שיש בו 290

יח"ד ואנחנו בעד תוספת 5 קומות למגדל על מנת למצות את השטחים. מגרש 103 מגבלות בניה הנובעות מקירוי איילון אנחנו חושבים שתחום מגבלות הבנייה נדון בוועדה המחוזית ועמדת העירייה אין לה מקום במקרה הזה משום שהיא נותנת הנחיה שלא תאפשר להקים את המגדל. פתרונות הנגר, במסגרת התכנית הופקעו מהמגרשים מרב השטחים לאורך יגאל אלון, במגרש טרה בפרט. ולכן ההנחיה שנקבעה במחוז שפתרון יהיה מכלל התכנית היא הנחיה נכונה משום שהמגרשים הללו הופקעו ולא נשארה להם תכנית. **אדר' רונית קדמון, יוליה זיפלינגר, חב' נתיבי איילון**: לעניין שינוי כביש מס' 20 בתכנית ליעוד סחיר. התכנית לקחה שטח ביעוד שנקרא שצ"פ הכלול בדרך, שוליים לגישה, שאושר בתכנית תא/1205 והפכה אותו לשטח סחיר. השטח מבחינת נתיבי איילון הוא חלק בלתי נפרד מזכות הדרך של כביש 20 ואין אפשרות לצמצם אותו. השטח הזה נדרש בכדי לפתח את רמפת 300 שהיא חלק חיוני בפתרון של הפרויקט שסוכם ונתמך ע"י עיריית ת"א ומשרד התחבורה במסגרת אגן איילון 2025, כל מרחב גשר השלום סובל מבעיות קשות בתחבורה, כל הפתרונות שרשומים שם אלו פתרונות קוסמטיים. כאשר הפתרון של הרחבת גשר השלום הוא פתרון על ע"ח רמפות הירידה של איילון ותחתן צריכות לקום רמפות ירידה אחרות שהן רמפות 300. התכנית שלוקחת את השטח של רמפה 300 ומשנה את הייעוד לשטח סחיר פוגעת בישימות של הפתרון של רמפה 300 ושל כל המרחב שצפוי לסבול מקשיים תחבורתיים עם פתיחת המסילה באיילון. התכנית מציגה קווי בנין בקו בנין אפס לדרך שהיא צמצמה באיילון, משמע פגיעה בכלל האפשרות לטיפול. באיילון לא מוכר קו בנין אפס. כלומר הבניין הסחיר נבנה לפני הרמפה וכל סטייה של ס"מ בודדים יכולה לגרום פגיעה קשה בנתיבי איילון. הפגיעה באמצעות חיבור לכניסה ויציאה תפעולית לרמפה 300, פוגע בטיחותית, חיבור ע"ח שטחים שמיועדים לציבור ברמפת 300 שהופקעו ע"י עיריית ת"א. יש שם בעיית השתזרות וזה יפגע בכל הפתרון. ישפיע קשות על פרויקט אגן האיילון השלום. **עו"ד יגאל סבג**: אני חוזר על ההתנגדות שלנו ולהדגיש להוציא את הדרישה של שטחים ציבוריים במגרשים האחרים בגלל שלעירייה יש בניין ציבורי שלם. **עו"ד ברק קינן**: רוב ההתנגדות שלנו התקבלה. יציג מענה אדריכל קובי יסקי. **קובי יסקי**: התנגדות להפוך שטחי שירות לשטחים עיקריים, יש עודף בתכנית של שטחי שירות. אצלנו זה גורע למעלה מ-12 אלף מ"ר, שאי אפשר לנצל, לכן צריך לתקן זאת. העירייה רצתה ש-70% תהיה חזית מסחרית אך לא ניתן לתת חזית מסחרית כאשר יש 3 לובאים ועוד שירותים ציבוריים שנדרשו על ידי העירייה. צריך לקחת בחשבון את השטחים בחזית אטומה ולא חזית מסחרית. מה שאפשר לעשות בתכנית עיצוב אדריכלי, להעביר אליה. בנוסף אין שום סיבה לחרוג מקו הבנין מעבר לרצועה של הנחיות מיוחדות. **עו"ד ברק קינן**: מה שאפשר להעביר לתכנית העיצוב ולגבי הממשק עם איילון אין טעם להחליט על הפחתת קווי בנין אלא לעביר לתכנית העיצוב ושישקלו בחיוב. נושא הוספת שטחי מגורים לדב"י ולדו"ר בהשכרה, יש את זה בתא שטח 102.

עומר וולף: מעדכנים ב-3 תיקונים לחו"ד צוות. סימון תחום הנחיות מיוחדות. מוסיפים להתייחסות בדריש שיש להתאים את תחום ההנחיות המיוחדות לתת"ל 132 אחרי שהתקיים הדיון בוועדה לתשתיות לאומית, ולהכיל על תחום זה ברוחב 7 מ' את כל מה שפורט בדריש. ממליצים לשנות את קווי הבנין של המגדל בהתאם כדי שהתכנית הקיימת תישמר ושלא יהווה פגיעה במגרשים הסחירים. שימושים חורגים, אנחנו מבקשים לקבל חלקית שני סעיפים, השינוי הוא לא להתיר את כל השימושים החורגים שמגבילים שילוב שימוש מגורים בתחום התכנית כולה. לנושא או"ח, ידרש לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה ולוחות ההקצאה.

דיון פנימי:

דורון ספיר: מקריא את ההחלטה. פה אחד.

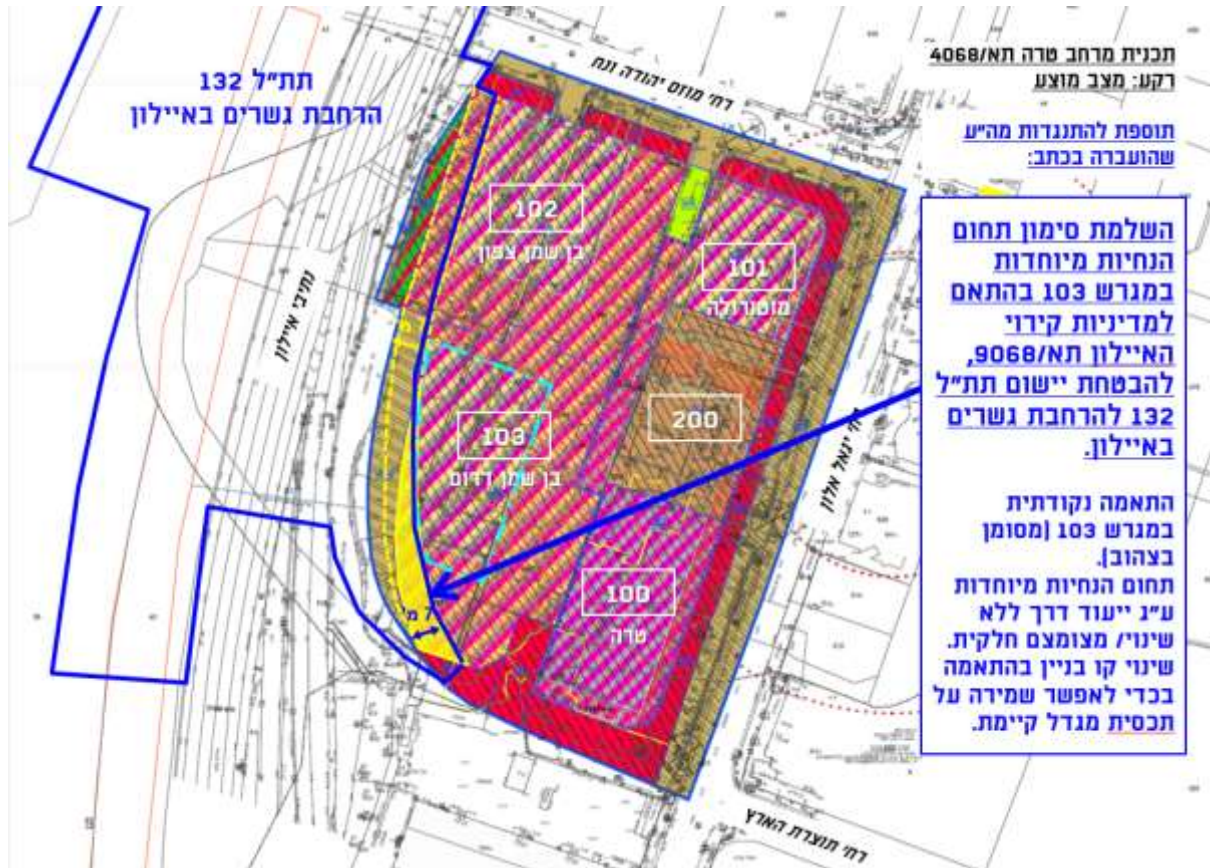
בישיבתה מספר 0024-21' מיום 08/12/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית לאחר קבלת ההתנגדויות בחלקן כמפורט מטה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם. לקבל את התנגדויות מס' 1.1, 1.11, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, 1.29, 1.30, 1.31, 1.32, 1.33, 1.34, 1.35, 1.36, 1.37, 1.38, 1.39, 1.40, 1.41, 1.42, 1.43, 1.44, 1.45, 1.46, 1.47, 1.48, 1.49, 1.50, 1.51, 1.52, 1.53, 1.54, 1.55, 1.56, 1.57, 1.58, 1.59, 1.60, 1.61, 1.62, 1.63, 1.64, 1.65, 1.66, 1.67, 1.68, 1.69, 1.70, 1.71, 1.72, 1.73, 1.74, 1.75, 1.76, 1.77, 1.78, 1.79, 1.80, 1.81, 1.82, 1.83, 1.84, 1.85, 1.86, 1.87, 1.88, 1.89, 1.90, 1.91, 1.92, 1.93, 1.94, 1.95, 1.96, 1.97, 1.98, 1.99, 2.00, 2.01, 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 2.20, 2.21, 2.22, 2.23, 2.24, 2.25, 2.26, 2.27, 2.28, 2.29, 2.30, 2.31, 2.32, 2.33, 2.34, 2.35, 2.36, 2.37, 2.38, 2.39, 2.40, 2.41, 2.42, 2.43, 2.44, 2.45, 2.46, 2.47, 2.48, 2.49, 2.50, 2.51, 2.52, 2.53, 2.54, 2.55, 2.56, 2.57, 2.58, 2.59, 2.60, 2.61, 2.62, 2.63, 2.64, 2.65, 2.66, 2.67, 2.68, 2.69, 2.70, 2.71, 2.72, 2.73, 2.74, 2.75, 2.76, 2.77, 2.78, 2.79, 2.80, 2.81, 2.82, 2.83, 2.84, 2.85, 2.86, 2.87, 2.88, 2.89, 2.90, 2.91, 2.92, 2.93, 2.94, 2.95, 2.96, 2.97, 2.98, 2.99, 3.00, 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05, 3.06, 3.07, 3.08, 3.09, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23, 3.24, 3.25, 3.26, 3.27, 3.28, 3.29, 3.30, 3.31, 3.32, 3.33, 3.34, 3.35, 3.36, 3.37, 3.38, 3.39, 3.40, 3.41, 3.42, 3.43, 3.44, 3.45, 3.46, 3.47, 3.48, 3.49, 3.50, 3.51, 3.52, 3.53, 3.54, 3.55, 3.56, 3.57, 3.58, 3.59, 3.60, 3.61, 3.62, 3.63, 3.64, 3.65, 3.66, 3.67, 3.68, 3.69, 3.70, 3.71, 3.72, 3.73, 3.74, 3.75, 3.76, 3.77, 3.78, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82, 3.83, 3.84, 3.85, 3.86, 3.87, 3.88, 3.89, 3.90, 3.91, 3.92, 3.93, 3.94, 3.95, 3.96, 3.97, 3.98, 3.99, 4.00, 4.01, 4.02, 4.03, 4.04, 4.05, 4.06, 4.07, 4.08, 4.09, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.25, 4.26, 4.27, 4.28, 4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33, 4.34, 4.35, 4.36, 4.37, 4.38, 4.39, 4.40, 4.41, 4.42, 4.43, 4.44, 4.45, 4.46, 4.47, 4.48, 4.49, 4.50, 4.51, 4.52, 4.53, 4.54, 4.55, 4.56, 4.57, 4.58, 4.59, 4.60, 4.61, 4.62, 4.63, 4.64, 4.65, 4.66, 4.67, 4.68, 4.69, 4.70, 4.71, 4.72, 4.73, 4.74, 4.75, 4.76, 4.77, 4.78, 4.79, 4.80, 4.81, 4.82, 4.83, 4.84, 4.85, 4.86, 4.87, 4.88, 4.89, 4.90, 4.91, 4.92, 4.93, 4.94, 4.95, 4.96, 4.97, 4.98, 4.99, 5.00, 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.05, 5.06, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16, 5.17, 5.18, 5.19, 5.20, 5.21, 5.22, 5.23, 5.24, 5.25, 5.26, 5.27, 5.28, 5.29, 5.30, 5.31, 5.32, 5.33, 5.34, 5.35, 5.36, 5.37, 5.38, 5.39, 5.40, 5.41, 5.42, 5.43, 5.44, 5.45, 5.46, 5.47, 5.48, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.53, 5.54, 5.55, 5.56, 5.57, 5.58, 5.59, 5.60, 5.61, 5.62, 5.63, 5.64, 5.65, 5.66, 5.67, 5.68, 5.69, 5.70, 5.71, 5.72, 5.73, 5.74, 5.75, 5.76, 5.77, 5.78, 5.79, 5.80, 5.81, 5.82, 5.83, 5.84, 5.85, 5.86, 5.87, 5.88, 5.89, 5.90, 5.91, 5.92, 5.93, 5.94, 5.95, 5.96, 5.97, 5.98, 5.99, 6.00, 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.07, 6.08, 6.09, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17, 6.18, 6.19, 6.20, 6.21, 6.22, 6.23, 6.24, 6.25, 6.26, 6.27, 6.28, 6.29, 6.30, 6.31, 6.32, 6.33, 6.34, 6.35, 6.36, 6.37, 6.38, 6.39, 6.40, 6.41, 6.42, 6.43, 6.44, 6.45, 6.46, 6.47, 6.48, 6.49, 6.50, 6.51, 6.52, 6.53, 6.54, 6.55, 6.56, 6.57, 6.58, 6.59, 6.60, 6.61, 6.62, 6.63, 6.64, 6.65, 6.66, 6.67, 6.68, 6.69, 6.70, 6.71, 6.72, 6.73, 6.74, 6.75, 6.76, 6.77, 6.78, 6.79, 6.80, 6.81, 6.82, 6.83, 6.84, 6.85, 6.86, 6.87, 6.88, 6.89, 6.90, 6.91, 6.92, 6.93, 6.94, 6.95, 6.96, 6.97, 6.98, 6.99, 7.00, 7.01, 7.02, 7.03, 7.04, 7.05, 7.06, 7.07, 7.08, 7.09, 7.10, 7.11, 7.12, 7.13, 7.14, 7.15, 7.16, 7.17, 7.18, 7.19, 7.20, 7.21, 7.22, 7.23, 7.24, 7.25, 7.26, 7.27, 7.28, 7.29, 7.30, 7.31, 7.32, 7.33, 7.34, 7.35, 7.36, 7.37, 7.38, 7.39, 7.40, 7.41, 7.42, 7.43, 7.44, 7.45, 7.46, 7.47, 7.48, 7.49, 7.50, 7.51, 7.52, 7.53, 7.54, 7.55, 7.56, 7.57, 7.58, 7.59, 7.60, 7.61, 7.62, 7.63, 7.64, 7.65, 7.66, 7.67, 7.68, 7.69, 7.70, 7.71, 7.72, 7.73, 7.74, 7.75, 7.76, 7.77, 7.78, 7.79, 7.80, 7.81, 7.82, 7.83, 7.84, 7.85, 7.86, 7.87, 7.88, 7.89, 7.90, 7.91, 7.92, 7.93, 7.94, 7.95, 7.96, 7.97, 7.98, 7.99, 8.00, 8.01, 8.02, 8.03, 8.04, 8.05, 8.06, 8.07, 8.08, 8.09, 8.10, 8.11, 8.12, 8.13, 8.14, 8.15, 8.16, 8.17, 8.18, 8.19, 8.20, 8.21, 8.22, 8.23, 8.24, 8.25, 8.26, 8.27, 8.28, 8.29, 8.30, 8.31, 8.32, 8.33, 8.34, 8.35, 8.36, 8.37, 8.38, 8.39, 8.40, 8.41, 8.42, 8.43, 8.44, 8.45, 8.46, 8.47, 8.48, 8.49, 8.50, 8.51, 8.52, 8.53, 8.54, 8.55, 8.56, 8.57, 8.58, 8.59, 8.60, 8.61, 8.62, 8.63, 8.64, 8.65, 8.66, 8.67, 8.68, 8.69, 8.70, 8.71, 8.72, 8.73, 8.74, 8.75, 8.76, 8.77, 8.78, 8.79, 8.80, 8.81, 8.82, 8.83, 8.84, 8.85, 8.86, 8.87, 8.88, 8.89, 8.90, 8.91, 8.92, 8.93, 8.94, 8.95, 8.96, 8.97, 8.98, 8.99, 9.00, 9.01, 9.02, 9.03, 9.04, 9.05, 9.06, 9.07, 9.08, 9.09, 9.10, 9.11, 9.12, 9.13, 9.14, 9.15, 9.16, 9.17, 9.18, 9.19, 9.20, 9.21, 9.22, 9.23, 9.24, 9.25, 9.26, 9.27, 9.28, 9.29, 9.30, 9.31, 9.32, 9.33, 9.34, 9.35, 9.36, 9.37, 9.38, 9.39, 9.40, 9.41, 9.42, 9.43, 9.44, 9.45, 9.46, 9.47, 9.48, 9.49, 9.50, 9.51, 9.52, 9.53, 9.54, 9.55, 9.56, 9.57, 9.58, 9.59, 9.60, 9.61, 9.62, 9.63, 9.64, 9.65, 9.66, 9.67, 9.68, 9.69, 9.70, 9.71, 9.72, 9.73, 9.74, 9.75, 9.76, 9.77, 9.78, 9.79, 9.80, 9.81, 9.82, 9.83, 9.84, 9.85, 9.86, 9.87, 9.88, 9.89, 9.90, 9.91, 9.92, 9.93, 9.94, 9.95, 9.96, 9.97, 9.98, 9.99, 10.00, 10.01, 10.02, 10.03, 10.04, 10.05, 10.06, 10.07, 10.08, 10.09, 10.10, 10.11, 10.12, 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 10.17, 10.18, 10.19, 10.20, 10.21, 10.22, 10.23, 10.24, 10.25, 10.26, 10.27, 10.28, 10.29, 10.30, 10.31, 10.32, 10.33, 10.34, 10.35, 10.36, 10.37, 10.38, 10.39, 10.40, 10.41, 10.42, 10.43, 10.44, 10.45, 10.46, 10.47, 10.48, 10.49, 10.50, 10.51, 10.52, 10.53, 10.54, 10.55, 10.56, 10.57, 10.58, 10.59, 10.60, 10.61, 10.62, 10.63, 10.64, 10.65, 10.66, 10.67, 10.68, 10.69, 10.70, 10.71, 10.72, 10.73, 10.74, 10.75, 10.76, 10.77, 10.78, 10.79, 10.80, 10.81, 10.82, 10.83, 10.84, 10.85, 10.86, 10.87, 10.88, 10.89, 10.90, 10.91, 10.92, 10.93, 10.94, 10.95, 10.96, 10.97, 10.98, 10.99, 11.00, 11.01, 11.02, 11.03, 11.04, 11.05, 11.06, 11.07, 11.08, 11.09, 11.10, 11.11, 11.12, 11.13, 11.14, 11.15, 11.16, 11.17, 11.18, 11.19, 11.20, 11.21, 11.22, 11.23, 11.24, 11.25, 11.26, 11.27, 11.28, 11.29, 11.30, 11.31, 11.32, 11.33, 11.34, 11.35, 11.36, 11.37, 11.38, 11.39, 11.40, 11.41, 11.42, 11.43, 11.44, 11.45, 11.46, 11.47, 11.48, 11.49, 11.50, 11.51, 11.52, 11.53, 11.54, 11.55, 11.56, 11.57, 11.58, 11.59, 11.60, 11.61, 11.62, 11.63, 11.64, 11.65, 11.66, 11.67, 11.68, 11.69, 11.70, 11.71, 11.72, 11.73, 11.74, 11.75, 11.76, 11.77, 11.78, 11.79, 11.80, 11.81, 11.82, 11.83, 11.84, 11.85, 11.86, 11.87, 11.88, 11.89, 11.90, 11.91, 11.92, 11.93, 11.94, 11.95, 11.96, 11.97, 11.98, 11.99, 12.00, 12.01, 12.02, 12.03, 12.04, 12.05, 12.06, 12.07, 12.08, 12.09, 12.10, 12.11, 12.12, 12.13, 12.14, 12.15, 12.16, 12.17, 12.18, 12.19, 12.20, 12.21, 12.22, 12.23, 12.24, 12.25, 12.26, 12.27, 12.28, 12.29, 12.30, 12.31, 12.32, 12.33, 12.34, 12.35, 12.36, 12.37, 12.38, 12.39, 12.40, 12.41, 12.42, 12.43, 12.44, 12.45, 12.46, 12.47, 12.48, 12.49, 12.50, 12.51, 12.52, 12.53, 12.54, 12.55, 12.56, 12.57, 12.58, 12.59, 12.60, 12.61, 12.62, 12.63, 12.64, 12.65, 12.66, 12.67, 12.68, 12.69, 12.70, 12.71, 12.72, 12.73, 12.74, 12.75, 12.76, 12.77, 12.78, 12.79, 12.80, 12.81, 12.82, 12.83, 12.84, 12.85, 12.86, 12.87, 12.88, 12.89, 12.90, 12.91, 12.92, 12.93, 12.94, 12.95, 12.96, 12.97, 12.98, 12.99, 13.00, 13.01, 13.02, 13.03, 13.04, 13.05, 13.06, 13.07, 13.08, 13.09, 13.10, 13.11, 13.12, 13.13, 13.14, 13.15, 13.16, 13.17, 13.18, 13.19, 13.20, 13.21, 13.22, 13.23, 13.24, 13.25, 13.26, 13.27, 13.28, 13.29, 13.30, 13.31, 13.32, 13.33, 13.34, 13.35, 13.36, 13.37, 13.38, 13.39, 13.40, 13.41, 13.42, 13.43, 13.44, 13.45, 13.46, 13.47, 13.48, 13.49, 13.50, 13.51, 13.52, 13.53, 13.54, 13.55, 13.56, 13.57, 13.58, 13.59, 13.60, 13.61, 13.62, 13.63, 13.64, 13.65, 13.66, 13.67, 13.68, 13.69, 13.70, 13.71, 13.72, 13.73, 13.74, 13.75, 13.76, 13.77, 13.78, 13.79, 13.80, 13.81, 13.82, 13.83, 13.84, 13.85, 13.86, 13.87, 13.88, 13.89, 13.90, 13.91, 13.92, 13.93, 13.94, 13.95, 13.96, 13.97, 13.98, 13.99, 14.00, 14.01, 14.02, 14.03, 14.04, 14.05, 14.06, 14.07, 14.08, 14.09, 14.10, 14.11, 14.12, 14.13, 14.14, 14.15, 14.16, 14.17, 14.18, 14.19, 14.20, 14.21, 14.22, 14.23, 14.24, 14.25, 14.26, 14.27, 14.28, 14.29, 14.30, 14.31, 14.32, 14.33, 14.34, 14.35, 14.36, 14.37, 14.38, 14.39, 14.40, 14.41, 14.42, 14.43, 14.44, 14.45, 14.46, 14.47, 14.48, 14.49, 14.50, 14.51, 14.52, 14.53, 14.54, 14.55, 14.56, 14.57, 14.58, 14.59, 14.60, 14.61, 14.62, 14.63, 14.64, 14.65, 14.66, 14.67, 14.68, 14.69, 14.70, 14.71, 14.72, 14.73, 14.74, 14.75, 14.76, 14.77, 14.78, 14.79, 14.80, 14.81, 14.82, 14.83, 14.84, 14.85, 14.86, 14.87, 14.88, 14.89, 14.90, 14.91, 14.92, 14.93, 14.94, 14.95, 14.96, 14.97, 14.98, 14.99, 15.00, 15.01, 15.02, 15.03, 15.04, 15.05, 15.06, 15.07, 15.08, 15.09, 15.10, 15.11, 15.12, 15.13, 15.14, 15.15, 15.16, 15.17, 15.18, 15.19, 15.20, 15.21, 15.22, 15.23, 15.24, 15.25, 15.26, 15.27, 15.28, 15.29, 15.30, 15.31, 15.32, 15.33, 15.34, 15.35, 15.36, 15.37, 15.38, 15.39, 15.40, 15.41, 15.42, 15.43, 15.44, 15.45, 15.46, 15.47, 15.48, 15.49, 15.50, 15.51, 15.52, 15.53, 15.54, 15.55, 15.56, 15.57, 15.58, 15.59, 15.60, 15.61, 15.62, 15.63, 15.64, 15.65, 15.66, 15.67, 15.68, 15.69, 15.70, 15.71, 15.72, 15.73, 15.74, 15.75, 15.76, 15.77, 15.78, 15.79, 15.80, 15.81, 15.82, 15.83, 15.84, 15.85, 15.86, 15.87, 15.88, 15.89, 15.90, 15.91, 15.92, 15.93, 15.94, 15.95, 15.96, 15.97, 15.98, 15.99, 16.00, 16.01, 16.02, 16.03, 16.04, 16.05, 16.06, 16.07, 16.08, 16.09, 16.10, 16.11, 16.12, 16.13, 16.14, 16.15, 16.16, 16.17, 16.18, 16.19, 16.20, 16.21, 16.22, 16.23, 16.24, 16.25, 16.26, 16.27, 16.28, 16.29, 16.30, 16.31, 16.32, 16.33, 16.34, 16.35, 16.36, 16.37, 16.38, 16.39, 16.40, 16.41, 16.42, 16.43, 16.44, 16.45, 16.46, 16.47, 16.48, 16.49, 16.50, 16.51, 16.52, 16.53, 16.54, 16.55, 16.56, 16.57, 16.58, 16.59, 16.60, 16.61, 16.62, 16.63, 16.64, 16.65, 16.66, 16.67, 16.68, 16.69, 16.70, 16.71, 16.72, 16.73, 16.74, 16.75, 16.76, 16.77, 16.78, 16.79, 16.80, 16.81, 16.82, 16.83, 16.84, 16.85, 16.86, 16.87, 16.88, 16.89, 16.90, 16.91, 16.92, 16.93, 16.94, 16.95, 16.96, 16.97, 16.98, 16.99, 17.00, 17.01, 17.02, 17.03, 17.04, 17.05, 17.06, 17.07, 17.08, 17.09, 17.10, 17.11, 17.12, 17.13, 17.14, 17.15, 17.16, 17.17, 17.18, 17.19, 17.20, 17.21, 17.22, 17.23, 17.24, 17.25, 17.26, 17.27, 17.28, 17.29, 17.30, 17.31, 17.3

לקבל חלקית בשונה מהמענה המפורט בטבלה בדרכת לעיל: 6.6, 8.14, "לא להתיר את כל השימושים החורגים שמגבילים שילוב שימוש מגורים בתחום התכנית".

טבלאות איחוד וחלוקה ולוחות ההקצאה יתוקנו בהתאם למפורט בדרכת לעיל.

להשלים סימון תחום הנחיות מיוחדות בהתאם לפירוט:



לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדרכת ולתת תוקף לתכנית.

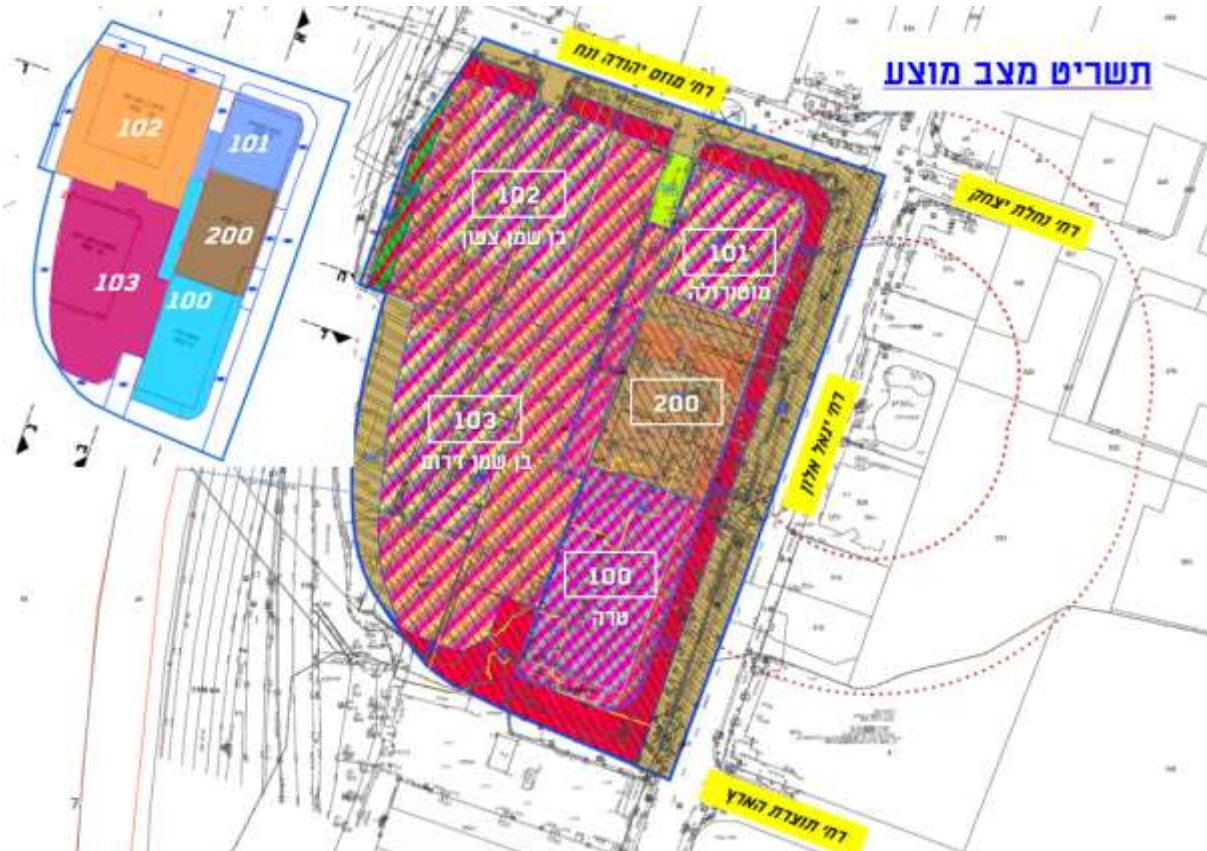
משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל

דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות

להלן עיקרי החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ת"א בדיון בהתנגדויות:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ת"א סבורה כי מדובר בתכנית חשובה, התואמת את מדיניות הוועדה המחוזית לציפוף לאורך צירי מתעין, נסמכת על תשתית התחבורה הציבורית, ומספקת מענה ראוי להתחדשות האזור. בהתאם החליטה הוועדה **לתת תוקף** לתכנית בכפוף לשינויים המפורטים להלן ובפירוט המענה להתנגדויות כמפורט בפרוטוקול ההחלטה.

מפת התמצאות ועליה סימון תאי השטח:



1. בהיבטי תכנון ובינוי, שימושים, פרוגרמה והוראות תכנית:

- השטחים שמחוץ לקווי הבניין בקומת הקרקע בתכנית, המסומנים בזיקת הנאה בשטח של כ-6 דונם, ייקבעו ביעוד שצ"פ. הרישום של שטחים אלו יתבצע באמצעות רישום בתלת-מימד, כך שהשימושים בתת-הקרקע יוותרו בהתאם לתכנית המופקדת. תחום המעבר בתא שטח 200 יוותר בזיקת הנאה ומיקומו הסופי יקבע בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי. תתווספה הוראות מתאימות.
- בהתאם לתתל/ 101 /ב', ייעוד קרקע בתא שטח 100 בתחום החופף לתתל/ 101 /ב' ישונה ליעוד "תחנה תחבורה ציבורית". השימושים בתא שטח זה יהיו בהתאם לתתל/ 101 /ב' ובהוראות התכנית יוטמע כי בשטח זה תאסר הקמת כל אלמנט בתת- הקרקע (ביסוס, בינוי, דיפון, עוגנים) מעבר ל- 10 מטרים בעומק תת-הקרקע, בכפוף להערכה הנדסית בתואי מנהרות המטרו. מסמכי התוכנית יעודכנו בהתאם.
- בתא שטח 100 תרשם הערת אזהרה בשטח של 500 מ"ר בכל אחת משתי הקומות העליונות בתת- הקרקע ובקומת הקרקע, לטובת מדינת ישראל לצורך ביצוע חיבור ישיר לכניסה/יצאה לתחנת המטרו. עד מימוש חיבור זה, יתאפשר שימוש מסחרי במפלס הקרקע ובתת הקרקע בהתאם למפורט בהוראות התכנית המופקדת.
- תכנית העיצוב האדריכלי תבטיח אפשרות לקישוריות המרחב הציבורי למטרו דרך תא שטח 100.

- ה. בהתאם למדיניות הוועדה לציפוף לאורך צירי מתע"ן, הוועדה קובעת כי הוראות התכנית יאפשרו שינוי יחס שטחים בהיקף של כ- 10% משטחי התעסוקה לשימוש מגורים, לצורך יח"ד תוספתיות לדיור בהישג-יד לפי התוספת השישית לחוק, עד לסך כולל של 10% בכל תא שטח, בגודל של 75 מ"ר מירבי ליח"ד, בסך כולל של עד 19,390 מ"ר ועד 256 יח"ד מהן לכל הפחות 40% (7,756 מ"ר) במחיר מופחת. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להנחיית לשכת התכנון.
- ו. סעיף 4.2.2 (א) 2' בהוראות התכנית, ישונה כך שייקבעו לפחות 20% דירות קטנות בתחומה.
- ז. בתאי שטח 100-103 יתווסף שימוש דיור מכליל, והגדרתו תשונה בסעיף 1.9 כך שיותרו גם דירות בהישג יד במחיר מופחת כפי שנקבע בסעיף ה' לעיל.
- ח. קווי הבניין יתוקנו בהתאם למגבלות תתל/ 101 ב' בהתאם להנחיית לשכת התכנון ומסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם.
- ט. להוראות התכנית (סעיף 4.1.2 (א)) תתווסף הערת בינוי כי לכיוון דרום תקבע מדרכה ברוחב מינימאלי שלא יפחת מ- 14 מ' אשר תכלול נטיעת עצי צל.
- י. מהוראות התכנית (סעיף 1.9) יוסרו ההגדרות : בניה מגדירת דופן/קומות מסד/בינוי מרקמי.
- יא. סעיף 4.3.1 (ב) בהוראות התכנית יתוקן כך, שמתחת למפלס הקרקע יותרו השימושים הבאים : חניונים תת-קרקעיים, לוגיסטיקה, תשתיות ותפעול עירוני.
- יב. סעיף 4.3.2 (א) 1' בהוראות התכנית יעודכן כך, שההוראה לבינוי המשכי ורציף תחול הן בחזית הבניין והן בכל קומות תת-הקרקע. בנוסף, תתווסף בהוראות התכנית הוראה לפיה, גובה קומת המרתף העליונה בכל תחום התכנית יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ולא יפחת מ- 4.5 מ'.
- יג. הביטוי תעשיה עתירת ידע ימחק מהוראות התכנית ובמקומו יופיע הביטוי תעשיה משולבת אשר תכלול את השימושים הבאים : תעשיית תכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מעבדות ומכוני מחקר ופיתוח ודומיהם, כל עוד אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.
- יד. סעיף 6.1 (א) 3' בהוראות התכנית יתוקן כך ששימושים חורגים יותרו עד להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית או 5 שנים מיום אישור התכנית, המוקדם מביניהם. לוועדה המקומית סמכות להאריך את השימושים החורגים בשנתיים נוספות.
- טו. סעיף 6.3 בהוראות התכנית (עיצוב פיתוח ובינוי) : לדרישות במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי יתווסף סעיף בדבר הוראות בינוי לשטחים המבונים לצרכי ציבור בהתייחס לנושאים הבאים : מיקום סופי של השטחים במבנה, גובה הקומות בהתייחס לאפשרות ליצירת רציפות עם תא שטח 200 , הצגת כניסות נפרדות ובלתי תלויות למבואות.
- טז. בהוראות התכנית יקבע כי שטחי התעסוקה והמגורים יוקמו בהינף אחד עם השטחים המבונים לצרכי ציבור.
- יז. נוסח סעיף 6.8.7 ישונה בהתאם למפורט להלן : מעל גגות החניונים ומפלסי החוף המגוננים במגדלים ייקבע עומק ונפח אדמה אשר יבטיח את האפשרות לנטיעת עצי צל בוגרים.
- יח. תחום השטח בסימון הנחיות מיוחדות יכלול גם את תא שטח 400.
- יט. תנאי להיתר בניה ראשון בכל תא שטח יהיה הריסת כל המבנים בשטחים הציבוריים העתידיים הנמצאים בתחום חלקת המקור.
- כ. אופן אוורור המרתפים ייקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי באישור הוועדה, המקומית, בכפוף להבטחת מניעת יצירת מטרדים למרחב הציבורי. סעיפים 6.2 (ה) 1' 6.7.2 בהוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
- כא. לטבלה 5 תתווסף הערה כי במקרה בו יתוכנן ממ"ק, תותר המרת 8 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי לכל יח"ד, וכן הקצאה של - 4 מ"ר שירות עבור כל יח"ד עבור הקמת הממ"ק.
- כב. לטבלה 1.6 בהוראות התכנית תתווסף תכנית תא/ 5000 ביחס שייקבע בתיאום עם היועמ"ש.
- כג. נספח תלת-מימד נפחי עקרוני ומסמך תיאור כללי לתכנית יוסרו מטבלה 1.7, אך יהיו זמינים לעיון הציבור באתר האינטרנט.
- כד. סעיף 6.1 (ד) 3' יבהיר כי התחייבות הקמה ורישום השטחים הציבוריים תהיה לכל אחד מתאי השטח בנפרד.
- כה. סעיף 6.1 (ד) 5' בהוראות התכנית ימחק. אישור רת"א נדרש בהתאם לסעיף 6.2 (ה) 3'.
- כו. לסעיף 6.6 (חניה) יתווסף כי תכנון קומות החניה בכל תא שטח יבטיח היתכנות ליצירת חניון אחד בין תאי השטח השונים בתכנית עם השלמת הקמתה. מספר הקומות התת-קרקעי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ולא יעלה על 7 קומות. כמו כן, נוסח סעיף 6.9.5 ישונה בהתאם למפורט להלן : בתכנית העיצוב האדריכלי יסומנו זיקות הנאה בכל קומות המרתף, אשר יבטיחו חיבור ומעבר רציף בין החניונים השונים בתחום התכנית.
- כז. נספח הבינוי יציג את המעבר התת-קרקעי מדרום לתכנית ובחנתך, כך שלא יהיה בתחום תתל/ 101 ב'.
- כח. סעיף 6.14.1 (סטייה ניכרת לעניין גובה מקסימאלי), יוסר מהוראות התכנית.

כט. על מנת לשמר את האפשרות לקידום קירוי איילון, רצועת הנחיות מיוחדות תעודכן כך שתמשך ברוחב של 7 מ' בתא שטח 103 בתיאום עם לשכת התכנון. בתחום תוספת זו לא תותר בניה בעל הקרקע ובתת הקרקע.

2. בהיבטי שמאות:

- א. הגם שבדרך כלל מקובל להשאיר מחוץ לתחום האיחוד וחלוקה שטחי ציבור מאושרים, במיוחד כאשר הם מוצעים באותו מיקום ובאותה בעלות, לאור המבנים הקיימים בתחומי הדרכים, ריבוי התשתיות הציבוריות בסביבה, לרבות המטרו המתוכנן, ובהסתמך על עמדת היועץ השמאי לוועדה, הוועדה סבורה כי נכון להכליל את כל השטחים הציבוריים הנכנסים בבעלות ציבורית בתחום האיחוד והחלוקה. בהתאם לאמור, תא שטח 500 ייכלל בתחום האיחוד והחלוקה ויופיע בטבלת האיזון וההקצאה של תא שטח 102, "מתחת לקו".
- ב. מקדמי שווי לחלקה 536: שמאי התכנית קבע במצב הנכנס מקדם שווי של 10% לחלקה 536, וזאת בין היתר, לאור המאפיינים הייחודיים של חלקה זו – לרבות צורתה, ייעודה המקורי (דרך), השימוש בפועל כדרך, הרישום בטאבו כמקרקעי ייעוד דרך וכו', כך שהמשקל של הייעוד בתכנית תא/ 1205 לתכנון בעתיד הינו מופחת וזניח. יחד עם זאת, ובשים לב בין היתר, לפסק הדין בעניין מגדלי נחלה (ה"פ 27240-06-18) אשר עסק בחלק אחר של החלקה הנדונה, יש לקבוע שווי מסויים מעל הקו, המגלם את מלוא מכלול הנסיבות. הוועדה, בהתבסס על חוות דעתו של היועץ השמאי לוועדה קובעת כי עמדתו המקצועית של שמאי התכנית, לפיה מקדם שווי החלקה הינו 0.1 מעל הקו בדומה לשווי של חצר לתעשייה הינו סביר ומידתי ולא מוצאת מקום לשנותו.
- ג. שינויים בטבלת האיחוד וההקצאה לתאי שטח 101-100: טבלה זו נערכה במתכונת של הסכמת בעלים. טבלה בהסכמת בעלים יכולה לכלול הקצאה אשר הבעלים מסכימים עליה, וזאת גם ללא עמידה בכל עקרונות השמאות המקובלים, והוועדה לא מתערבת בו.
- ד. תחום חלקה 2 גוש 7094 הכלול בתחום האיחוד וחלוקה יעודכן בהתאם למדידה עדכנית.
- ה. טבלת האיחוד וההקצאה לתא שטח 102 תתוקן בתיאום עם שמאי הוועדה תיקונים טכניים-עובדתיים:
 1. יעודכנו שמות בעלי הזכויות וחלקם היחסי בחלקה 308 בהתאם לנسخ טאבו עדכני.
 2. יתוקן חוסר ההתאמה בין עמודת "החלק היחסי באחוזים" ובין עמודת "החלק היחסי בשבר עשרוני".
- ו. טבלאות האיחוד וההקצאה לתאי שטח 102-103 ביחס לשטחים הציבוריים: הטבלאות יכללו את השטחים הציבוריים המבוניים "מתחת לקו".

3. בהיבטי סביבה ותשתיות:

- א. סעיף 4.4.2 (א) 3 בהוראות התכנית יעודכן כך שלא יותר מעבר תשתיות מעל פני הקרקע.
- ב. שטחי החלחול (לפחות 15%) יהיו מכל שטח התכנית למעט דרכים ומבני ציבור. הערה זו לטבלה 5 תוסר מהוראות התכנית.
- ג. שטחי החלחול יסומנו בנספח הניקוז, אך ורק בשטחים שאין בניה בתת-הקרקע. נספח הניקוז יתוקן בהתאם.
- ד. יאסר פתרון ניקוז לנתיבי התנועה על כביש 20 (נתיבי איילון).

4. בהיבטי תנועה ותחבורה:

- א. איסור הצמדת חניות: התכנית הופקדה תוך מתן אפשרות להקמתה ללא תלות בין המתחמים, אך מציגה חזון תכנוני להקמת מבנה חניון אחד. כמו כן, הוראות התכנית מתייחסות לאיסור הצמדת החניות לשימושים ספציפיים, כך שלמעשה החניון כולו ישמש כחניון ציבורי כהגדרתו בתקנות (התקנת מקומות חניה). בהתאם תמחק הרישא של סעיף 6.6 (ו) בהוראות התכנית.
- ב. כניסה לחניון: על מנת לאפשר פיתוח בלתי תלוי בין המתחמים, ייקבע בהוראות התכנית (סעיף 6.5.3 (ב)) כי תותר כניסת כלי רכב פרטיים מכיוון דרום רק בשלב הביניים. כניסה זו תבוטל לרכבים פרטיים עם הפעלתה של הכניסה הקבועה מרחוב נח מוזס, ותשמש כניסה/יציאה לרכבי תח"צ ותפעול בלבד. בהתאם ימחק סעיף 6.1 (ג) 4 בהוראות התכנית.
- ג. מפלס הציבור מרמפה 300 (הכניסות לחניונים) ייקבע בהתאם לתכנון מפלסי הרמפה המתוכננים. נספח התנועה יעודכן ויאושר על ידי יועץ התחבורה ללשכת התכנון.
- ד. נספח התנועה יעודכן כך שיכלול במלואה אפשרות למימוש כניסה לחניון טרם הקמת רמפה 300, באישור יועץ התחבורה ללשכת התכנון, וכן טבלת דרישת חניה עדכנית להיקף השימושים ובהתאם להחלטה זו.
- ה. בהוראות התכנית (סעיף 6.6 (א) 2) יעודכן תקן החניה לתעסוקה/מלונאות ל- 350: 1 מ"ר.

- ו. נספח התנועה יתוקן כך שיוטמעו בו הנת"צ לאורך רחוב יגאל אלון, חתכי הרחוב העדכניים, התכנון העדכני של קווי ותחנות המטרו, ודרישות החניה בהתאם להוראות התכנית.
- ז. בשלב הרישוי לתאי שטח 102, 103 יידרש תיאום עם נתיבי איילון. בקשות להיתר הנסמכות על הסדרי תנועה בתאי שטח 307, 308 ידרשו לתיאום עם נתיבי איילון.
- ח. לסעיף 6.5.3 (ד) יתווסף איסור כניסה לחניון מכביש ארצי 20.
- ט. התחום המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות" אסור בבניית מרתפים. סעיף 6.16.2 (ד) בהוראות התכנית יתוקן כך שיתאפשר בינוי לצרכי תשתית עבור קירוי האיילון בלבד.
- י. נספח השלבויות יתוקן בהתאם להחלטה זו, תוך הבטחת מימוש לכל מתחם בנפרד. כניסה זמנית (בשלב הביניים) לתא שטח 100-101 תוצג הן מכיוון רחוב גינוסר / והן מרמפה 300.

5. סטטוטוריקה:

- א. הוועדה מאשרת הקלה מקו בנין ל- 60 מ' מציר מסילת האיילון.
- ב. ככל הנדרש ובכפוף לבדיקה משפטית, תנאי למתן תוקף יהיה אישור המועצה הארצית להקלה מקו בנין בהתאם לתמא/ 1 דרכים.

6. בהיבטים טכניים:

- א. בדברי ההסבר בהוראות התכנית יתוקן שמה של יזמת התכנית כמופיע בסעיף 1.8 בהוראות התכנית.
- ב. מסמכי התכנית (בינוי, תנועה) יתוקנו בהתאם למסמכי תתל/ 101 ב' המעודכנים.
- ג. טבלת שלבויות ביצוע לתכנית (סעיף 7.1) תעודכן בתיאום לשכת התכנון, כך שתנאים להיתרי בניה לא יכללו בה.
- ד. בתשריט התכנית ובנספח התנועה יסומנו קווי הבנין של כביש ארצי מס' 20.
- ה. מסעיף 6.1 ג' בס"ק 1 ובס"ק 2 ימחקו המילים "לכל אחד משני שלבי הבינוי המוצעים".
- ו. חיבור התכנית לדרום: סעיף 4.1.2 (א) 2 וסעיף 6.2 (ה) 2 בהוראות התכנית יתוקנו כך שיתייחסו לשטחים הגובלים מדרום לתכנית ללא ציון גוש וחלקה.
- ז. יוסרו מהוראות התכנית הפניות למחלקות העיריה ונושאים בסמכות מהנדס העיר.
- ח. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

להלן פירוט מענה הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א להתנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו:

תמצית הטענה	נימוקים	החלטת הוועדה המחוזית לתו"ב ת"א	פירוט המענה ונימוקים
1. שטח למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח ציבורי 200 1.1. על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף ולתקן את סעיף 4.3.1. (מבנים ומוסדות ציבור – "שימושים") ס"ק ב' הנוגע לתא השטח הציבורי 200 – "מתחת למפלס הקרקע: חניונים תת קרקעיים לשימושים ציבוריים, שימושי לוגיסטיקה, תפעול עירוני, תשתיות עירוניות, תשתיות תחבורה ואחסנה".	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 200), שימושים לשטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (הכנת תשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור).	לקבל חלקית את ההתנגדות	התכנית המופקדת מאפשרת חלק מן השימושים מבוקשים, ובמקביל נספחי התכנית מציגים כי לכל הפחות קומת המרתף העליונה תשמש לצרכי תפעול לשימושים השונים בתכנית. עם זאת, ועל מנת לנצל בצורה מיטבית את השימוש בקרקע לצרכי ציבור, תוך הבטחת האפשרות להקמת חניון אחוד, יתווספו שימושים בתת-הקרקע, ובנוסף תתווסף הוראת בינוי כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
1.2. מבוקש להוסיף בסעיף 4.3.2 א' (מבנים ומוסדות ציבור – "הוראות בינוי") – ס"ק	על מנת לאפשר בשטח למבנים	לדחות את ההתנגדות	גובה הקומה העליונה נקבע בהתאם

כלהל: - גובה שתי קומות המרתף העליונות בתא שטח 200 לא יפחת מ- 4.5 מ' וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. - תותר הצמדת חצרות לשימושים ציבוריים בדופן הפנימית של מבנה הציבור.	ומוסדות ציבור, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים.	למבוקש כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל. התכנית לא מאפשרת הצמדה לאף שימוש בתכנית.
1.3. יש לתקן את סעיף 4.3 ("מבנים ומוסדות ציבור"), כדלקמן: - יש לבטל את סעיף 4.3.1 ג' (תוכן הסעיף אינו רלוונטי וכולל איסור על שימושים שבכל מקרה לא אפשרי לקיימם, לדוג': בית כלא), ובמקומו יש לציין כי השימושים במקום בפועל יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. - יש לתקן את סעיף 4.3.2 ג' - ולמחוק את המילים "לשימושי תעסוקה". המדובר במגרש חום ציבורי, כאשר כלל השימושים והחניות במקום יהיו למטרות ציבוריות בלבד. המעברים ייקבעו בתכנית העיצוב בכפוף לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור, בהתאם להסדר שייקבע ויסוכם עם עיריית תל אביב-יפו.	תיקון טכני – שטחי ציבור.	לדחות את ההתנגדות הוראות התכנית מיישמות את הוראות תמ"א/ 18/4 (סעיף 15.1 (א) 2) בנושא כלשון, אשר תכנית זו כפופה להוראותיה. לדחות את ההתנגדות הוועדה סבורה כי ראוי שתחום החניון בתא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהווה חלק מסך החניות לצרכי המתחם ללא התניה כלשהי. ראה בנוסף מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.
1.4. יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן: - לתא שטח 200 (ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור"), יש להגדיל את מספר הקומות המותרות לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ב-5 קומות נוספות (סה"כ 15 קומות), היות ולא ניתן לנצל את זכויות הבניה העיליות המוקנות בתכנית בתא שטח זה (18,000 מ"ר עיקרי + שרות עילי), לאור מגבלות תכסית וקווי בניין. עם הגדלת מספר הקומות המותרות לבניה בתא שטח 200, יש להגדיל בהתאם גם את הגובה הניתן לבניה. הגדלת מספר הקומות הניתנות לבניה משמעותית מאוד לצורך גמישות ובינוי מיטבי של השטחים הציבוריים. - תוספת הערה לטבלה: "תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך, מעל הקרקע ובתת הקרקע, לשימושים כמפורט בתכנית, בתא שטח 200 המיועד למבנים ומוסדות ציבור".	תיקון מספר קומות ומגבלת גובה התא השטח הציבורי על מנת לאפשר את ניצול זכויות הבניה באופן מיטבי, ולאור מגבלות תכסית וקווי בניין. איפשר המרת שטחים לטובת ניצול מיטבי של השטחים בתא השטח הציבורי.	על מנת לשמר את חתך רחוב איכותי תוך שמירה על פרופורציות מתאימות בין הבינוי המגדלי לבינוי המרקמי, אין מקום להגדיל את הקומות. לעניין שינוי שטחי שירות ועיקרי ראה עיקרי החלטה לעיל.
1.5. יש לתקן את סעיף 6.8 ס"ק 3 "הוראות פיתוח" ולרשמו כדלקמן: "... לצורך ניהול מי נגר למעט מגרש 200".	לקבל חלקית את ההתנגדות	כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
2. שטחי מגורים 2.1. מבוקש המרת שטחי מגורים בהיקף של לפחות 11,115 מ"ר מסך השטחים בשימוש מגורים, לשימוש דב"י ודיוור מיוחד להשכרה לצמיתות שיוגדר כלהלן, בחלוקה של 5,558 מ"ר לדב"י לפי הגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ו- 5,557 מ"ר לדיוור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל גדלי היחידות יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. בהתאמה מבוקש להוסיף את הגדרת מונח 'דיוור	בהוראות התכנית שנקלטו במחוז לאחר תנאי סף נכתב כי תנאי למימוש יותר מ-300 יח"ד בתחום התכנית הינו הבטחת קירוי האיילון או לחליפין במידה ולא תתאפשר חלופת הקירוי – הבטחת	הוועדה סבורה כי מיקום התכנית על תחנת שני קווי מטרופוליטני ישיבה לתח"צ בשירות מהגבוהים במדינה, נכון שיש לכלול הוראות לשילוב יחידות דיוור בהישג יד כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל. המנגנון המבוקש

בהתנגדות בדבר דיור שיתופי אינו מחוייב להיקבע בשלב של תכנית, והיקפי הזכויות מאפשרים יצירת דיור זה.		הקצאת שטחים ציבוריים נוספים בתחום התכנית וסביבתה בתיאום עם מהנדס העיר. בנוסף נכתב כי 10% מסך היחידה יהיו דירות דב"י. בהוראות התכנית המופקדת כעת נוספו יחידה ללא הבטחת הקצאות השטחים הציבוריים הנדרשים וללא דב"י. התכנית משנה את תכנית המתאר תא/5000 בהיקף המגורים המותר בשטחי אזור תעסוקה מטרופוליני (שימושים נוספים בהיקף של עד 25%). בתכנית 79,420 מ"ר עילי למגורים, שמהווים כ-29% מסך השטחים העליים בשימושים סחירים. לכן, מבוקש לכל הפחות להמיר את הפער (כ-4%) מיחידות דיור "רגילות" ליחידות דב"י לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ויחידות דיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל היחידות לדיור מיוחד ודב"י יהיה לשיקול הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.	מיוחד' בסעיף 1.9 כלהלן: דיור מיוחד המבוסס על מודל קהילתי שיתופי חלקי. המודל יבוסס על העקרונות הבאים: 1. בעלות וניהול על ידי בעלות אחודה, ללא אפשרות למכירה בנפרד של יחידות המגורים. 2. יחידות הדיור יושכרו בשכירות חופשית לתקופות ארוכות וקצרות. 3. לפחות 50% משטחי הדיור המיוחד ישמשו ליחידות דיור קטנות (עד 50 מ"ר מירבי). 4. שירותים שונים יינתנו באופן משותף ("מרחבים משותפים"). הוספת סעיף תחת 6.4 "הוראות בינוי" כלהלן: הוראות לשימוש 'דיור מיוחד' 1. דיור מיוחד ישמש להשכרה בלבד ויהיה בבעלות אחודה. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות/ השטחים המשותפים/ מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, בנוגע להוראות התכנית בעניין "דיור מיוחד", לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור המכירה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב'דיור מיוחד' שלא בהתאם לסעיף ב' לעיל. 4. דיור מיוחד כולל "מרחבים קהילתיים משותפים" לכלל דיירי המתחם: – המרחבים הקהילתיים המשותפים לא יקטנו מ-10% מהשטח הכולל לשימוש 'דיור מיוחד'. – המרחבים הקהילתיים המשותפים יכללו שטחים ציבוריים תומכים, הכוללים את כל השירותים הנלווים הנדרשים לצורך דיירי הפרויקט (לרבות מועדון, חדר כושר, מטבח, חדר אוכל, חדר כביסה, ומרחבים לצרכי חינוך דת תרבות וקהילה). – המרחבים הקהילתיים המשותפים ימוקמו בקומות המגדל הראשונות ומעל לקומות המסד ככל שניתן, על מנת לאפשר שימוש בגגות ירוקים/מגוננים ופעילים עבור הדיירים. 5. בשימוש דיור מיוחד תותר הקמת ממ"ק בלבד (ולא ממ"ד). שטחי הממ"ק ירשמו כשטחים משותפים ויועמדו לצרכי הדיירים בכפוף להוראות פיקוד העורף. 6. תקן החניה לדיור מיוחד יהיה תקן 0.0. תקן חניות האופניים יהיה לפחות 2 מקומות עבור כל יחידת מגורים. 7. השימוש לדיור מיוחד או דב"י יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. 8. הוראות סעיף זה הינן מחייבות. כל סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.
תכנית המתאר הכוללת מספקת סל רחב של שימושים	לדחות את ההתנגדות	פירוט שימושים בשטחי תעסוקה לפי מקבצי השימושים	3. שטחי תעסוקה 3.1. מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.1. (מסחר ותעסוקה – "שימושים") –

"על הקרקע" אחרי ס"ק ו' – סעיפי שימושים נוספים: "מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, שירותי תוכנה." "תת הקרקע" – תוספת שימושים: "לוגיסטיקה ותשתיות עירוניות, כולל תשתיות תחבורה ואחסנה." להוסיף בסעיף 4.2.1 (מגורים מסחר ותעסוקה – "שימושים") – כנ"ל.	בהוראות תכנית המתאר תא/5000.	אשר תכנית מתאר מקומית צריכה להחיל את חלקם בתחומה. התכנית המופקדת מספקת סל שימושים רחב, ולמעשה מאפשרת את מרבית המפורט בהתנגדות. עם זאת, בהתאם להנחיות מנהל התכנון, הביטוי תעשיה עתירת ידע יוסר מהוראות התכנית ובמקומו יופיעו שימושים כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
3.2. על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (על בסיס פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.2.א' (מסחר ותעסוקה – הוראות בינוי – גובה שתי קומות המרתף העליונות לא יפחת מ-4.5 מ' וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.	על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, כתשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור.	לדחות את ההתנגדות ראו הסבר לעיל.
3.3. מבוקש להוסיף בסעיפים 4.1.1 (מסחר ותעסוקה – הוראות) ו-4.2.1 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות), סעיף נוסף – "מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה", הכולל הוראות כדקלמן: 1. בכל מגדל תעסוקה יוקצה שטח בקומת הכניסה למתקן שירותים ציבוריים, הכולל כניסה נפרדת – נצפית, מוארת ונגישה מהמרחב הציבורי הפתוח, כך ששעות ואופי פעילות המתקן לא יושפעו וישפיעו על פעילות מבנה התעסוקה. 2. שטח השירותים הציבוריים יהווה חלק מזכויות ההקצאה לשטחי ציבור ויהיה בבעלות העירייה. 3. מתקני השירותים הציבוריים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני לנושא זה, לרבות הנחיות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה.	מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.	לדחות את ההתנגדות שילוב שירותים ציבוריים נכון שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, ובכל מקרה הוא לא עניינה של תכנית מפורטת.
4. שטחי ציבור בנויים 4.1. מבוקש תוספת זכויות לשטחי הציבור כלהלן: מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.1.2 (מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות": שטחי ציבור בתא שטח 100: יוקצו 2,446 מ"ר (עיקרי + שירות) על קרקע או 4,892 מ"ר תת קרקע, שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות	בהתאם להסכמי תועלות שנחתמו עם בעלי הקרקע בתאי שטח 100 (מגרש טרה), 101 (מגרש מוטורולה), 102 (מגרש בן שמן צפון) ו-103 (מגרש בן שמן דרום), ועל מנת שניתן יהיה לממש את ההסכמים הללו,	לדחות את ההתנגדות הסכמים אינם מעניינה של תכנית. היקף השטחים לצרכי ציבור בתכנית המופקדת מספק את המענה הפרוגרמטי הנדרש.

		נדרשת תוספת זכויות לשטחי הציבור כפי שיומלץ על ידי מוסדות התכנון. תוספת הסעיפים נועדה לאפשר המרה לתועלת ציבורית חלופית (דוגמת השתתפות בעלות קירווי האיילון, קירווי חלקי מקומי או מלא ו/או הרחבת גשר השלום/ גשר מוזס) ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית. התוספת משקפת את ההסכמים שנחתמו בין היזמים הבעלים והעירייה.	צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר ביטול של עד 2,446 מ"ר על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.2.2 (מגורים), מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות": שטחי ציבור בתא שטח 101: יוקצו 1,970 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 770 מ"ר על קרקעי ל-1,540 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 770 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. שטחי ציבור בתא שטח 102: יוקצו 4,223 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,423 מ"ר על קרקעי ל-2,847 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,423 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. שטחי ציבור בתא שטח 103: יוקצו 4,265 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,465 מ"ר על קרקעי ל-2,931 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,465 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. מבוקש בהתאם לתקן את טבלה 5 בהתאמה לפירוט לעיל. כמו כן להוסיף הערות לטבלה 5 : שטחי ציבור בנויים על פי הסעיף הרלוונטי "שטחי ציבור".
שטחי השירות של כל השימושים המותרים בכל תא שטח ניתנו יחדיו בטבלה 5, ואין מקום להחריג את השטחים המבונים לצרכי ציבור לעניין זה.	לדחות את ההתנגדות	הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.	4.2. יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן : בהתאם להערה (1), יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח 101 - 103, שטחי שירות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים. זכויות הבניה הציבוריות בתת הקרקע, יהיו בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.
הוראות הבינוי המפורטות בהתנגדות משלבות דרישות התקפות בהתאם לתקנים קיימים, ומפורטות יתר על המידה לשלב של תכנית. עם זאת, דרישות להתייחסות	לקבל חלקית את ההתנגדות	הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכניות.	4.3. יש להוסיף ולתקן את סעיף 4.2 ("מגורים מסחר ותעסוקה"), כדלקמן : לסעיף 4.2.2, יש להוסיף את כל הוראות הבינוי הגנריות ביחס לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף אחד - סעיף 4.2.2 ב' "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים": 1. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש

הוראות בינוי שונות יוטמעו בהוראות התכנית תחת שלב תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.			ההיתר. 2. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים. 3. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. 4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב. 5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. 6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. 7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. 8. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. 9. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים. 10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב. 11. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים. 12. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע. 13. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).
השצ"פ מהווה חלק ממרחב ציבורי הנוצר	לדחות את ההתנגדות	תיקון טכני – שצ"פ.	5. שטחים ציבוריים פתוחים 5.1. יש לתקן את סעיף 4.4 ("שטח ציבורי

פתוח"י), כדלקמן: – יש להתאים את השימושים שבסעיף 4.4.1 לשימושים המאפיינים שטח ביעוד שצ"פ, ולמחוק שימושים כגון: מעבר לרכב חירום, קירות תומכים, מעקות.			בין המבנים המוצעים בתכנית, ויש להתיר גמישות למעבר רכב חירום בתחומו. אופן פיתוח השצ"פ ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
6. תנאים למתן היתר בנייה 6.1. יש לתקן את סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה", כדלקמן: – יש לתקן את סעיף קטן ג' 3, ולרשמו כדלקמן "... ובשטחים הציבוריים הסמוכים לו, כולל הריסה ופינוי המבנים בשטחי חלקות המקור שבעלות מבקש ההיתר". – יש למחוק את סעיף קטן ד' 3, ובמקומו יש לרשום 3 סעיפים נוספים, כדלהלן: (1) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה (הכוונה לתאי השטח ביעודים ציבוריים: שצ"פ, מב"צ, דרכים וכיוצ"ב). (2) הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, והבטחת רישומם בבעלות העירייה. (3) הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.	לקבל חלקית את ההתנגדות		כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
6.2. מבוקש לתקן סעיף 6.3 ס"ק ח' – להוריד "... ובתיאום עם משרד התחבורה".	לדחות את ההתנגדות	תיקון תכני, כפל דרישה לתיאום – קביעת מיקומו הסופי של המעבר למגרש הממוקם מדרום לתחום התכנית (חברת החשמל) ו/או לתחנות מטרו עתידיות – בסעיף 6.1 תנאים למתן היתר בנייה מחויב תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין קו המטרו ותחנת המטרו לרבות תיאום תשתיות.	קיימת חשיבות רבה בתכנון מיטבי של מעבר הולכי רגל זה, והתאמתו לתכנון העדכני של קווי המטרו. אשר על כן נכון להותיר דרישת תיאום זו בשלב העיצוב האדריכלי ולא רק בשלב היתרי הבניה.
7. קביעת חזיתות מסחריות לרחובות ראשיים 7.1. מבוקש להוסיף בסעיף 6.4 ס"ק י' – "תחוייב חזית מסחרית... לאורך 70% לפחות מהבינוי בכל תא שטח וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי." יש להשלים בתשריט מצב מוצע, בהתאם לסעיף זה, סימון בתשריט של חזיתות מסחריות פעילות לאורך הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות לכיכר המרכזית.	לדחות את ההתנגדות	קביעת חובת חזית פעילה לכיוון הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות כלפי הכיכר המרכזית.	הוראות התכנית (סעיף 6.4 י') מחייבות חזית מסחרית פעילה בכל קומת הקרקע, אך מתייחסות לאורך מינימאלי של חזית לא אטומה בהיקף של 70% (סעיף 6.4 יא)) לכל הפחות לרחובות. הוראות התכנית מתייחסות לדרישה לחזית פעילה הכוללת ריבוי שימושים ולא דווקא לחזית מסחרית, אשר על כן אין סיבה לסמן בתשריט התכנית חזית מסחרית. פרוט השימושים במפלס הקרקע ייקבע

בתכנית העיצוב האדריכלי.			
			8. חניה ותנועה
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>		8.2. יש לתקן את סעיף 6.6 ו' "חניה", ולרשמו כדלקמן: "... ינוהלו כחניון ציבורי, בבעלות העירייה , לרווחת הציבור הרחב. הנגישות לחניון הציבורי תוסדר במסגרת התנאים בהיתר הבנייה לתאי השטח 100 - 101, ובכפוף לסעיף 4.3.2 ג' "
הוועדה קובעת כי השטח ישונה לייעוד שצ"פ באמצעות רישום בתלת-מימד בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.	<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>		9. זיקות הנאה 9.1. ס"ק נוסף – שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ללא הגבלה ויסומנו כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולרוכבי אופניים. תירשם הערת אזהרה בדבר זיקת ההנאה."
נוסח הסעיף ישונה בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.	<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	בהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות.	9.2. מבוקש להוסיף לסעיף 6.8 ס"ק 7 – "לצורך נטיעת עצי צל במרחב הציבורי יובטח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו ומינימום נפח בתי גידול רציפים לעצים של 22 מ"ק ובהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות , מעל גגות החניונים, ומפלסי חוף מגוננים במגדלים."
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.	<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>		11. רישום שטחים ציבוריים 11.1. יש לתקן את כותרת סעיף 6.13 "חלוקה ו/או רישום" ולרשמה מחדש - "רישום שטחים ציבוריים", כמו כן יש לתקן תוכן הסעיף כדלקמן: – יש להוסיף סעיף נוסף, כדלהלן: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא". – יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "העירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית". – יש למחוק את תוכן סעיף קטן ג', ובמקומו יירשם סעיף כדלהלן: "רישום השטחים בבית משותף, ייקבע במסגרת הסכמים שייערכו בין עיריית תל אביב-יפו לבין יזמי התכנית". – יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית". רישום בית משותף הינו רישום קנייני המתבצע מספר רב של שנים לאחר אכלוס המבנה, כמו כן ישנם מקרים בהם כלל לא נרשם בית משותף. לכן, היות והתכנית הינה לאיחוד וחלוקה, יש לוודא רישום של כלל השטחים הציבוריים, בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית.
הוועדה אינה קובעת תנאים לאכלוס.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>		12. תנאים למתן היתרי אכלוס 12.1. יש להוסיף סעיף נוסף - "תנאים למתן

הוראות התכנית כוללות תנאי להוצאת היתר הבטחת רישום הערת אזהרה בדבר השטחים הציבוריים.			היתרי איכלוס", ולרשום כדלקמן :- - "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה". - "רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור". - "רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102 ו- 103".
תתל/ 132 לא החלה הליך סטטוטורי, ונמצאת בשלב תכנון ראשוני. ככל ותאושר, הוראותיה יגברו על תכנית זו.	לדחות את ההתנגדות	תכנית תתל"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.	13. הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל הרחבת גשרים וקירוי האיילון 13.1. מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום "הנחיות מיוחדות" כלהלן: - שימושים: - במפלס הקרקע: 1. מרחב ציבורי פתוח הכולל שבילי הליכה, שביל אופניים, טיילת, גינות, מתקני הצללה, מתקני משחקים, ריהוט רחוב וכל הנדרש לפיתוח אטרקטיבי של מרחב הציבורי. 2. אמצעי התחברות למפלסי הקירוי והגישור, וכל הנדרש להבטחת הקירוי והגישור ולהסדרת היבטים סביבתיים, כולל יציאות מילוט, פירים וכדומה. - בתת הקרקע: 1. תשתיות ומבנים הנדסיים הדרושים לביסוס הקירוי והגישור, תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך הקירוי והגישור. - לא יותרו בתחום ההנחיות המיוחדות שימושים פרט לשימושים המפורטים לעיל. - בתחום המגרש הגובל ברצועת האיילון תובטח אפשרות השענה של הרחבה קונזולית של המרחב הציבורי מעל לאיילון ברוחב של 5 מטרים. - הוראות בינוי: - בתחום "הנחיות מיוחדות" במפלס הקרקע תהיה טיילת, שביל לרוכבי אופניים ושדרת עצים כפולה, כולל התנאים להבטחת נטיעתם ושגשוגם של עצים בוגרים. - הטיילת ושביל האופניים יהיו רציפים לכל אורך תחום ההנחיות המיוחדות, כולל הבטחת חיבורם ושמירת רציפותם עם טיילות ושבילי אופניים במגרשים הגובלים. - הוראות – תנאים למתן היתר בניה: - תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום של זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע, וזיקת הנאה המאפשרת ביצוע עבודות תשתית וביסוס בתת הקרקע כולל גישה לתחזוקת השטח ולתחזוקת התשתיות בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע ובתת הקרקע. - אופן הקמתם, רישומן ואחזקתם של התשתיות והמתקנים ההנדסיים שיוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, יקבעו בהסכם מול עיריית תל אביב יפו.

			- הנחיות לניהול מי נגר עלי: - תחום ההנחיות המיוחדות לא יחושב במסגרת השטח הנדרש להבטחת החדרה, חלחול והשהיית מי הנגר העלי.
תתל/ 132 לא החלה הליך סטטוטורי, ונמצאת בשלב תכנון ראשוני. ככל ותאושר, הוראותיה יגברו על תכנית זו.	לדחות את ההתנגדות	תכנית תתל" 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.	13.2. מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום המגרש שאינו כלול בתחום הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל קירוי האיילון כלהלן: - הוראות – קוי בנין: - קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון במפלס הקרקע ועד לגובה 9 מטר ממפלס הכניסה הקובע, יהיו 5 מ' מקו תחום הנחיות מיוחדות וסך הכל במרחק שלא יפחת מ- 12 מ'. - כל קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון בתת הקרקע ובגובה שמעל 9 מטר ממפלס הכניסה הקובעת, יהיו במרחק שלא יפחת מ- 7 מטר. - הוראות בינוי: - חזית הבנין בקומת הקרקע הפונה לכיוון טיילת האיילון תיועד לשימושים פעילים ותבטיח את האפשרות לדופן פעילה כחלק מפיתוח טיילת האיילון ו/או קירוי האיילון. - לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כניסות לחניות ולשירותים ודרכי שרות בחזית הפונה אל האיילון. - מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יהיה בהתאמה למפלס הקירוי העתידי לעת הקמת הקירוי, באופן שייצור חיבור ומרחב ציבורי רציף עם הגישור ו/או מרחב הקירוי. - הוראות – תנאים למתן היתר בניה: - לא יינתן היתר בניה אלא אם כן תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בחזית הפונה לדופן האיילון במפלס קומת הקרקע.
			14. איחוד וחלוקה
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.	לדחות את ההתנגדות	אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה "במצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. + תיקון טכני.	14.2. יש לתקן את לוח ההקצאות לתאי שטח: 100 - 101, כדלקמן: - בהתאם לזכויות העירייה הסחירות, בחלקות: 289 ו-363 בגוש 7093 ביעוד "תעשייה", וחלקה 1 בגוש 7094 ביעוד "שטח לתכנון בעתיד", ומיקומן הפיזי ב"מצב הנכנס" בתא שטח 100 (בחלקה 1 ישנה זכות חכירה לטובת חברת טרה), הוקצו לעירייה ב"מצב היוצא" זכויות הן במגרש 100 והן במגרש 101. אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה "במצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. - בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים ביחס לתאי שטח 100 - 101 ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקוי", ולהקצותם לזכות העירייה.
כמפורט בעיקרי	לקבל את	תיקון טכני.	14.3. יש לתקן את לוחות ההקצאה לתאי שטח

102 ו-103, כדלקמן: בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים, ביחס לתאי שטח 102, 103, ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.		ההתנגדות	ההחלטה לעיל.
---	--	----------	--------------

להלן פירוט ההתנגדויות שהתקבלו והתקבלו חלקית, בשונה מעמדת הוועדה המקומית (מיספור בהתאם לדרישת הדיון בהתנגדויות בוועדה המקומית):

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	החלטת הוועדה המחוזית לתו"ב	פירוט המענה ונימוקים
1	החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ (תאי שטח 100 ו-101) ע"י עו"ד אורנה ורכובסקי	11. ניהול מערך חניונים משותף – ה. בנוסף לכך, מבוקש לאפשר רישום תלת מימד, בכפוף להסדרה קניינית בין בעלי הזכויות בשטחי התכנית, באופן שיאפשר לבעלי הזכויות בתכנית להגיע להסכמה בעניין ניהול מערך חניונים משותף, לרבות האפשרות להקים מקומות חניה פרטיים בתא שטח 200 ולהפך. (ראו ס' 78 בגוף ההתנגדות במקור). ו. מבוקש להחריג את תאי השטח 100-101 מסעיף 6.7 שמונע אוורור מרתפים כלפי הרחובות והשטחים הפתוחים. לחלופין – להוסיף לסיפא הסעיף "למעט לכיוון רמפת הגישה לנתיבי איילון – רמפת 300 שמדרום לשטח התכנית" שיאפשר לתא שטח 100 לאוורר את מרתפו לכיוון רמפה 300. (ראו ס' ב.9 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור). ז. מבוקש לאפשר כניסה למתחמי התכנית מדרום על ידי תיקון סעיף 6.5.3 ב.אשר קובע כי הכניסה מכיוון רמפה 300 תשמש ככניסה תפעולית בלבד, באופן שייקבע כי רמפה זו תשמש למעבר רכב פרטי, תפעולי ורכב פינוי אשפה. (ראו ס' ב.10. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור). ח. שטחי חלחול והשהיה – מבוקש לתקן סעיף 6.1.11 כך שיקבע כי "הנפח... בשטח התכנית בכללותה... יעמוד לפחות על 75%... כאשר שטחי ההשהיה... יקבעו בתאי השטח 102 ו-103 בלבד". (ראו ס' ב.11 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).	לקבל חלקית את ההתנגדות.	התכנית אוסרת הצמדת חניות לשימושים. רישום תלת-מימדי מתאפשר בהוראות התכנית ובהתאם להוראת החוק הרלוונטית לשטחים הציבוריים המבונים במבני התעסוקה, וכן כמפורט בעיקרי ההחלטה.
2	חב' אפלייג בע"מ ואישוני (תאי שטח 100 ו-101) ע"י עו"ד יגאל סבג	2. מטעמי זהירות מובהר שאין לשנות את חלוקת הזכויות בתאי השטח 100 ו-101 משום שנעשתה בהתאם להסכמות הצדדים. (ראו ס' 4.7 בגוף ההתנגדות במקור).	לקבל את ההתנגדות.	כמפורט בעיקרי ההחלטה.
3	חב' א.ח.ק (תא שטח 101) ע"י עו"ד ארז ספיר ומרטין סטרוגו	14. ד. סעיף 6.1(ג)4 – מבוקש למחוק הסעיף שקובע את הקמת הרמפה הזמנית במגרש 101 כתנאי להיתר בניה ראשון. (ראו ס' 62.4 בגוף ההתנגדות במקור).	לקבל חלקית את ההתנגדות.	כמפורט בעיקרי ההחלטה.

		ה. סעיף 6.1.11 – שטחי נגר וחלחול – מבוקש לקבוע שאלה יהיו ממגרשים 102 ו-103 בלבד. (ראו ס' 62.5 בגוף ההתנגדות במקור).	כמפורט בעיקרי ההחלטה.	לקבל חלקית את ההתנגדות.
		ו. סעיף 14.6(1) – מבוקש לבטל סעיף <u>סטייה ניכרת ביחס לגובה המגדל</u> ולקבוע זאת במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית. (ראו ס' 62.6 בגוף ההתנגדות במקור).	כמפורט בעיקרי ההחלטה.	לקבל חלקית את ההתנגדות.
		ז. סעיף 6.7 – מבוקש להחריג את תאי השטח 100-101 כדי לאפשר להם <u>לאוורר את המרתפים</u> . (ראו ס' 62.7 בגוף ההתנגדות במקור).	כמפורט בעיקרי ההחלטה.	לקבל חלקית את ההתנגדות
4	משה וישראל דיטלצויג (תא שטח 102) עו"ד מדלן אונגיל	2. שינוי חוות דעת שמאי הוועדה: ב. תיקון חוסר התאמה בחלק היחסי של הבעלים במגרש במצב היוצא בין העמודה הרשומה בשברים לבין העמודה הרשומה באחוזים. פתרון על ידי תיקון טבלת ההקצאות מבלי להביא בחשבון את חלקם של העירייה בשטח למבני ציבור. לחילופין קביעת שווי לזכויות הבניה למבני ציבור בתחום מגרש 102 ובהתאם לשווי קביעת החלק היחסי של העירייה במגרש כך שהחלק היחסי של שאר בעלי הזכויות לא ייפגע. (ראו ס' 9.2 ו-10.2 בגוף ההתנגדות במקור).	כמפורט בעיקרי ההחלטה.	לקבל את ההתנגדות.
8	מתכנן התכנית ישר אדריכלים	6. מבוקש למחוק סעיף 2.א.4.4.2 ולהותיר תשתיות תת קרקעיות בתחום השצ"פ. (ראו ס' 6 בגוף ההתנגדות במקור). 7. מבוקש להסיר את הנחיות <u>ומגבלות הגובה</u> לכל התכנית. גובה הבינוי לא יעלה על מגבלות רת"א. כמו כן מבוקש למחוק את סעיף 6.14.1 הקובע כי סטייה מהגובה שבטבלה 5 תהווה סטייה ניכרת. (ראו ס' 7 בגוף ההתנגדות במקור). 10. טבלת הזכויות – ד. מבוקש להוסיף הערה שלפיה שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליח"ד עבור <u>מיגון</u> . ככל שפתרון המיגון יהיה קומתי – ניתן יהיה להמיר שטחים אלה לעיקריים ולהתאים את שטח יח"ד הממוצע. ה. הערה ז' – מבוקש לקבוע ששטחי החלחול יהיו מכלל שטח התכנית ללא שטחי דרכים ושצ"פים. (ראו ס' 10 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור). 13. מבוקש למחוק הסעיף המחייב את ביצוע <u>הרמפה הזמנית מרחוב מוזה</u> כתנאי להיתר בניה ראשון (סעיף 4.ג.6.1) אשר אינו מנוסח ברור ולאפשר את השלבויות בביצוע והקמת כל מגרש ללא תלות במגרשים אחרים: לקבוע במקומו כי תותר כניסה לרכב פרטי	כמפורט בעיקרי ההחלטה.	לקבל את ההתנגדות.
		כמפורט בעיקרי ההחלטה.	כמפורט בעיקרי ההחלטה.	לקבל חלקית את ההתנגדות.

		מהרמפה התפעולית מדרום עד לביצוע הרמפה בתא שטח 102 וכן כי עד לביצוע מגרש 102 תא שטח 500 יאפשר גישה לחניון לתא שטח 101. (ראו ס' 12 בגוף ההתנגדות במקור).		
10	חב' נתיבי איילון	ז. סעיף 6.17 – יש לקבוע שלא יותרו פתרונות ניקוז המופנים לכביש 20 (שלא מסוגל לקלוט תוספת מי נגר). פתרון לכיוון מערב יתאפשר רק דרך מוצא חדש ישירות לתעלת האיילון. (ראו ס' 5.7 בגוף ההתנגדות במקור).	כמפורט בעיקרי ההחלטה.	<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>
		ח. תשריט מצב מוצע – יש לסמן את קו הבניין של כביש 20. (ראו ס' 6.1 בגוף ההתנגדות במקור).		
14	משרד התחבורה	2. עפ"י הנחיות ומדיניות משרד התחבורה לא ניתן לאפשר חיבור מגרש פרטי לרמפת איילון כמתוכנן. (ראו ס' 2 בגוף ההתנגדות במקור).	הנושא נבחן ארוכות טרם ההחלטה על הפקדת התכנית. מדובר בפתרון שנועד לתת מענה בשלב הסופי לתחבורה ציבורית, ולתפעול בלבד. שלב הביניים מאפשר כניסת רכב פרטי כחלק מהשלביות של הקמת התכנית והוא יבוטל עם השלמתה. הוראות לנושא זה יחודדו בהוראות התכנית כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.	<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>

דיווח על סיכום יו"ר הועדה המחוזית ת"א מתאריך 8.5.22:

לשכת התכנון מחוז תל אביב



הנדון: תכנית מס' 507-0157305 | מתחם טרה בנחלת יצחק תא/ 4068

סיכום ישיבת תיאום אשר התקיימה בתאריך 08.05.2022 באמצעות מערכת היוועדות חזותית (ZOOM)

נוכחים:

שם נציג	ארגון
ערן ניצן	יו"ר הוועדה המחוזית
אדרי' ארז בן אליעזר	מתכנן המחוז
טלי דותן, נחמיה ון דייק, עמית גולדשטיין, אדרי' יובל אלדר	לשכת התכנון
אדרי' עומר וולף, ענת הדני, רעות כהן-עמיר	רשות מקומית
אודליה כהן, נחנה כרמון-גלנטי	ניהול פרויקט
אדרי' אבנר ישר, אדרי' יוני גרוסווסר, אדרי' מיכל אורן	צוות התכנון
עו"ד אורנה ורכובסקי – החברה המרכזית למשקאות קלים	יוזם
עו"ד ארז ספיר	בעלי עניין (רשימה חלקית)
עו"ד יצחק נרקיס, עו"ד יעל נתן, קובי יסקי	ב"כ מגרש 101
עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל, עו"ד אבי בן יעקב	ב"כ מגרש 102 בן שמן צפון
	ב"כ מגרש 103 בן שמן דרום

מהלך הדיון

התוכנית שבנדון הוכרעה לתוקף על ידי ועדת המשנה ב' (להתנגדויות) ביום 13.12.2021. בהחלטת האישור קבעה הוועדה כי בכפוף לבחינה משפטית תנאי לאישור יהיה קבלת אישור הולק'ו להקלה ביחס לקווי הבניין מהדרך הסמוכה לתוכנית. לאחר בחינת פניית לשכת התכנון המחוזית על יד הולק'ו נמצא כי התוכנית אושרה בסתירה לתמ"א 1, היות והתכנית חלה בחלקה בתחום תוכנית תא/1205 אשר מפרטת את רצועות הדרך והמסילה כפי שמסומנות בתמ"א 1 (תמ"א 3 ותמ"א 23 לשעבר). התכנית גורעת שטחים שסומנו ביעוד של דרך ושול בדרך (שוליים לגישה), המהווה חלק מזכות הדרך ע"פ תמ"א 1, ומשנה את ייעודם ליעודים חדשים הכוללים שצ"פ ויעוד מעורב של "מגורים, מסחר ותעסוקה". לאור האמור התברר למפרע כי ההחלטה לאשר את התכנית התקבלה למעשה בחוסר סמכות. בנסיבות אלה הובהר למגישי התכנית כי קיימות שתי חלופות: חלופה לביטול התכנית, וחלופה לעדכון נקודתי של התכנית בנוגע לטענה הנקודתית בדבר חוסר הסמכות. צוות התכנון הציג חלופה תכנונית המאפשרת הפקעת השטח בהתאם למצב המאושר, תוך הגדלת הבינוי בתא שטח 103 (בן שמן דרום) כ-6 מ' דרומה על מנת לאפשר מיצוי הזכויות במצב התכנוני החדש.

סיכום יו"ר הוועדה המחוזית – מר ערן ניצן

- עד לתאריך 12.05.2022 תועבר עמדה מסודרת של בעלי העניין הכלולים בטבלת האיחוד והחלוקה (בהסכמה) של תא שטח 103 בדבר השינוי המוצע.
- בנוסף, תועבר עמדה בכתב על ידי מגישי התכנית (החברה המרכזית למשקאות וכך הרשות המקומית) בדבר השינוי המוצע.

3. ככל ובעלי עניין נוספים לא מעבירו הסתייגותם מהשינוי המוצע עד למועד זה, יקבע דיון פנימי בוועדת משנה ב' (להתנגדויות) להצגת הנשא, הסוגיה ומסמכי התכנית המתוקנים בישיבתה הצפויה בתאריך 23.05.2022.
4. הוועדה תדון בהצעה התכנונית וכן בצורך בפרסום השינויים בכפוף להסכמות שיוגשו לעיונה כאמור.
5. מובהר כי מסגרת הדיון והתיקון בתוכנית שיוגשו היוזמים לוועדה בכפוף למפורט לעיל יהיו מצומצמים ותחומים לריפוי הפגם שנפל בהחלטת האישור בלבד וע"פ המתווה שהוצג בדיון.

הערת:
משתתפים,
אודי כרמלי, מהנדס העיר ת"א-יפו
אילנה שפרן – יו"ר ולק"ו

חו"ד צוות :

מומלץ לתמוך בתיקון מצומצם ותחום על פי המתווה שהוצג בדיון בראשות יו"ר הוועדה המחוזית, לתיקון הפגם שנפלט בהחלטת ועדת המשנה ב' 1366 מתאריך 13.12.21.

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתמוך בתיקון מצומצם ותחום על פי המתווה שהוצג בדיון בראשות יו"ר הוועדה המחוזית, לתיקון הפגם שנפלו בהחלטת ועדת המשנה ב' 1366 מתאריך 13.12.21.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-1099167 תא/מק/5150 - רה-פרצלציה רובינשטיין הלר
3 - 222-0016	דיון בסעיף 77

תכנית: תא/מק/5150-רה-פרצלציה רובינשטיין-הלר" - דיון בסעיף 77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתו"ב

מטרת הדיון:

פרסום סעיף 77 - הודעה על הכנת תכנית למרחב התכנון התחום בקו הכחול

מיקום:

חלקה הצפוני של שכונת יפו ד', בסמיכות למחלף וולפסון.

גבולות התכנית הם:

במזרח- רחוב סומקן

בדרום- רחוב יצחק רובינשטיין

בצפון- שצ"פ לאורך רחוב חיים הלר

במערב- פרדס אבו סייף



גושים וחלקות במדיניות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	16,17	-
7427	מוסדר	חלק		25

שטח המדיניות: כ-18.5 דונם

מתכנן: אדרי' אנטון סנדלר, אדרי' עמרי בורנשטיין, מח' תכנון יפו ודרום

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים, מדינת ישראל

רקע- מצב המרחב בפועל:

מרחב התכנון מורכב משתי חלקות אשר בתכנית המקורית היוו מגרש תכנוני אחד. חלקה מספר 17 פנויה מבנייה. בחלקה מספר 16, בנויים 16 בניינים שנבנו בתחילת שנות ה-70. הבניינים מתחלקים ל 3 טיפולוגיות:

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-1099167 תא/מק/5150 - רה-פרצלציה רובינשטיין הלר
3 - 0016-222	דיון בסעיף 77

טיפוס ח': בניינים בני 7 קומות על קומת עמודים (סה"כ 3 בניינים)
 טיפוס י"ד: מבנה H בן 4 קומות על קומת עמודים (סה"כ 3 בניינים)
 טיפוס ט"ו: צמד מבני H מחוברים בני 4 קומות על קומת עמודים (סה"כ 5 צמדים)
 סה"כ בחלקה 16 בניינים הכוללים 334 יח"ד.
 במתחם קיימת חניה על קרקעית על שטחים פרטיים משותפים.

האזור משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית: במחלף וולפסון מצוי קו הרכבת הארצית ומתוכננת תחנת מטרו ובשדרות ירושלים עובר הקו האדום של הרק"ל.

על החלקה חלות מגבלות תכנון בשל הקרבה לקווי מתח עליון בדופן רח' הלר, ולאור הקרבה לנתיבי איילון.

מערכת למגרש מצוי פרדס אבו-סייף לו מקודמת תכנית התחדשות עירונית. צפונית למרחב מצויה שדרת עצי פיקוס בוגרים בעלת ערך נופי גבוה.



מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית
 רח"ק מרבי: 4
 אזור תכנון: 704 – יפו ג' ו ד'.
 נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות
 מתחם להתחדשות עירונית: תוספת 1 רח"ק (להגעה לרח"ק 5), קפיצה במדרגת גובה הבינוי עד 15 קומות

מסמכי מדיניות תקפים

תא/מק/9080 מדיניות שיכוני דרום יפו

- מתחם 13: מתחם המיועד לתכנית מפורטת
- בינוי עד 8 ק' ועד 15 ק' בנייה נקודתית
- יצירת קישוריות בין השכונה לרח' חיים הלר
- יצירת המשך לרח' נרדור ליצירת כניסה נוספת לשכונה
- מבנים בני 8 ק' מיועדים לשיפוץ בלבד

מדיניות עירונית לתמ"א 38 מתחם מס' 12: שיכוני יפו (יפו ג' ד').

התוכן מס' החלטה 18/05/2022 507-1099167 תא/מק/5150 - רה-פרצלציה רובינשטיין הדר דיון בסעיף 77	מס' החלטה 18/05/2022 507-1099167 תא/מק/5150 - רה-פרצלציה רובינשטיין הדר דיון בסעיף 77
---	--

- התחדשות במסלול בהריסה ובנייה: בהתאם למס' קומות המותרות ע"פ תמ"א 38 + קומה חלקית לפי תכנית ג'. בלבד שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-8 מ'.
- התחדשות במסלול תוספת בניה: תוספת של עד 2 קומות + קומת גג. הבניה תותר במסגרת קווי בניין של התכניות התקפות (כולל תכנית הרחבות) ובלבד שמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ-6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.
- תוספת של מעל 50 יח"ד למגרש תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות וועדה מקומית בהתאם לקו הכחול שיקבע בתיאום עם אגף תכנון עיר והקצאות לשטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית.
- במגרשים בהם קיימים מספר מבנים יינתנו הנחיות פרטניות. המבנה הראשון שיקדם בקשה לתמ"א 38 (במסלול הריסה ובניה או עיבוי) יחויב לאישור תכנית צל שתתואם עם צוות התכנון. התכנית תציג בינוי ופיתוח עבור כלל המבנים בתחום המגרש.

תכניות תקפות

תכנית 596 – "יחידת שכונות ד' – דרום יפו" (1967): תכנית הקובעת את המגרש בייעוד אזור מגורים משנה 3, ומאפשר הקמתם של 17 בניינים הכוללים יחדיו 350 יח"ד. בפועל נבנו 16 בניינים עם 334 יח"ד) התכניות המותרות במגרש: מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה.

תכנית 2395 – "תכנית הרחבות יפו ד'" (1989) - תכנית שמטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור (לפי טיפוס) עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30 מ"ר עד ל-45 מ"ר. בטיפוס ט"ו ישנן דירות (2 מתוך 8 בקומה טיפוסית) בהן אין זכויות עבור הרחבת יחידת הדיור.

תכניות נוספות רלוונטיות

- תכנית ג'1 – תוספת חדר יציאה לגג המאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר.
- תכנית ע'1 - תכנית לבניית מרתפים, המאפשרת הקמה של עד 4 מרתפי חנייה בתכנית שלא תעלה על 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכנית גדולה מ-80% בתנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

מצב תכנוני מוצע:

בשנים האחרונות בוצעו בדיקות תכנוניות מגוונות. כל חלופות הפינוי-בינוי שנבחנו במרחב רובינשטיין, כולל חלופות אשר בחנו הקצאת קרקע עירונית משלימה, הציגו תוצר תכנוני לא ראוי: בינוי מגדלי בצפיפות גבוהה, ללא שטחי ציבור נדרשים וללא אפשרות ליצירת דיור בר השגה. תוצרים אלה לא תואמים את אופי השכונה, ואת צרכי האוכלוסייה שחיה בה.

המורכבות הקניינים הקיימת במרחב, בה 334 יח"ד קשורות זו לזו בחלקה אחת (מושעא), אינה מאפשרת גמישות תכנונית ושלביות, לצורך התחדשות המרחב הנ"ל.

לאור המורכבות התכנונית בחלקה, מקודמת תכנית רה-פרצלציה עירונית שמטרתה ניתוק התלות הקניינית בין 334 יח"ד הקיימות במרחב ויצירת גמישות להתחדשות עתידית.

מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנת תכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את פרסום סעיף 77 למרחב התכנון

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-1099167 תא/מק/5150 - רה-פרצלציה רובינשטיין הלר	18/05/2022
דיון בסעיף 77	3 - - 222-0016

לאשר את פרסום סעיף 77 למרחב התכנון.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	4836/תא - 507-0677997 - בית קברות טאסו
4 - 222-0016	דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית - מחוז תל-אביב

מטרת הדיון: הארכה בפרסום תנאים לפי ס' 78 ל 3 שנים נוספות.

בהמשך לפרסום סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרים לפי סעיף 78 לחוק, מתאריך 3.1.2019, התכנית מובאת לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך המלצתה להפקדה בסמכות מחוזית.

מיקום:

חלקה 1 בגוש 7064, בתחום תכנית מע"ר בן צבי, תא/4331 - הנמצאת בהכנה צפון - שצ"פ, אזור תכנון בעתיד ויעוד מגורים במזרח - שצ"פ
בדרום - דרך - כביש 20, נתיבי אילון
במערב - רחוב תל גיבורים

כתובת: רח' תל גיבורים 11



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7064		חלק מהגוש	1	

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0677997-תא/4836 - בית קברות טאסו
4 - 2022-0016	דיון ובקשה לארכה לפרסום בסעיף 78

שטח התכנית: כ-81 דונם

מתכנן: ארי כהן, אגף תכנון עיר, מחלקת יפו ודרום, עת"א-יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב

בעלות: המדינה, העירייה, וואקף/אפוטרופוס לנכסי נפקדים ובעלים פרטיים.

רקע כללי:

על פי נסח הרישום - חלקה 1 בגוש 7064 (ששטחה כ - 81 דונם), רשומה בבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

מתוך שטח החלקה, כ - 180 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 1987 וכ - 152 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 2005, על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. כמו כן, כ - 6150 מ"ר הופקעו ונרשמו על שם עיריית תל אביב-יפו על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות.

זכותם של הרוכשים הפרטיים (עזרא חממי, דן אבס ויוסי חסון חברה להשקעות בע"מ) במחצית החלקה (בשטח של כ - 40 דונם), נגזרת מהסכם מכר משנת 1973 והסדר פשרה משנת 1977, אשר קיבל תוקף של פסק הדין שניתן ע"י בית המשפט העליון בתאריך 8.9.2000 בע"א 7398/00. פסק הדין קבע, כי על כונסי הנכסים שמונו להשלים את רישום מחצית החלקה על שם הרוכשים הפרטיים. כ - 8 דונם משטח מחצית החלקה של הרוכשים הינו ביעוד תעשייה ומלאכה.

בתאריך 16.11.2017 הגישו הרוכשים הפרטיים עתירה מנהלית (עת"מ 17-11-38412), כנגד עיריית תל אביב-יפו והועדה המקומית וכנגד המדינה, בגין מחדלם, לכאורה, ובגין כך שאפשרו, לכאורה, קבורת נפטרים מהעדה המוסלמית במחצית החלקה השייכת לרוכשים הפרטיים ושאינה מיועדת לבית קברות.

עמדת העירייה והועדה המקומית הייתה שהעתירה הוגשה בשיהוי ניכר, בחוסר תום לב וחרף ניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת. כן נטען, כי קבורה אינה טעונה היתר בניה ולפיכך אין כל דרך למנוע בזמן אמת קבורה וכי הרוכשים הפרטיים לא נהגו עד למועד זה כבעלי מקרקעין סבירים, כאשר הסוגיות הרלבנטיות הוסדרו בהסדר הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין.

כחלק מניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת ובתקווה שיהיה בכך להביא לפתרון המחלוקת, סוכם בתיאום מול רמ"י, כי רמ"י תפעל להפקעת מחצית החלקה על פי פקודת הקרקעות.

ההפקעה תבצע ביחס למחצית החלקה המזרחית (ששטחה כ - 40 דונם), תוך הקצאתה לעירייה ולשם ניהול בית עלמין באמצעות גורם שיימצא מתאים לכך.

במקביל לקידום ההפקעה סוכם, כי הועדה המקומית תקדם תכנית לשינוי ייעוד החלקה לייעוד של בית עלמין מוסלמי (שטח חום), בסמכות הועדה המחוזית.

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיסי קיים:

השטח משמש כבית עלמין, המשרת את הקהילה המוסלמית ביפו. בתחום בית העלמין כ-23 ד' בהם כבר קיימים קברים בעשרה מוקדים שונים, וכ-58 ד' פנויים מקברים (שטח בור, שטח מגוון, מיסעות ושבילים). לאחרונה נעשתה ע"י וועד הנאמנים של הוואקף הכנה לכ 1200 קברים נוספים בקבורה מסודרת וצפופה. בצפון החלקה נמצא בית באר, אשר נבחן בימים אלו ע"י מחלקת השימור בעירייה. בפינה הצפון מערבית של בית הקברות, בצמוד לכניסה לבית הקברות, נמצא מבנה היסטורי נוסף המשמש כיום כמפעל למצבות. גם לגביו נערך סקר שימור בימים אלו. בצמוד לגדר בית הקברות ישנה דרך היקפית לתנועת רכבים, אליה מתחברות ארבע דרכים פנימיות, החוצות את המגרש בצורה אנכית (צפון-דרום). החלקה מגודרת בכלל היקפה.



מצב תכנוני קיים:
תכניות תקפות:

תת"ל 101א'- מטרו

הופקדה בתאריך 19.1.2021

התכנית קובעת את תוואי קו המטרו 1M ומטילה מגבלות לעניין שימושי הקרקע המותרים ועומק הביסוס עד לעומק של 5 מטרים ממפלס הקרקע.



תממ/5 – קובעת באזור התכנון את השימושים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0677997 תא/4836 - בית קברות טאסו
4 - 0016-222ב'	דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78

- אזור עירוני בדגש מגורים
- אזור מוטה תח"צ
- ציר ירוק מטרופוליני
- מעבר הולכי רגל במפלס שונה



תתל/33 – מובל לים

במסגרת תכנית להקמתה של מסילת רכבת רביעית בנתיבי איילון נדרש פתרון לניהול מי נגר בנחל איילון. הקמת המסילה הרביעית מצרה את תעלת האיילון וכתוצאה מקטינה את ספיקתו ליחידת זמן. הפתרון המקודם בימים אלו הינו של מובל תת קרקעי המחבר את אזור פשט ההצפה של הנחל באדמות מקווה

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0677997 תא/4836 - בית קברות טאסו
4 - 2022-0016	דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78

ישראל לחוף הים. התעלה חוצה מדרום לתכנית. בימים אלה נבחנות חלופות למיקום התעלה.



תכנית תא/5000:

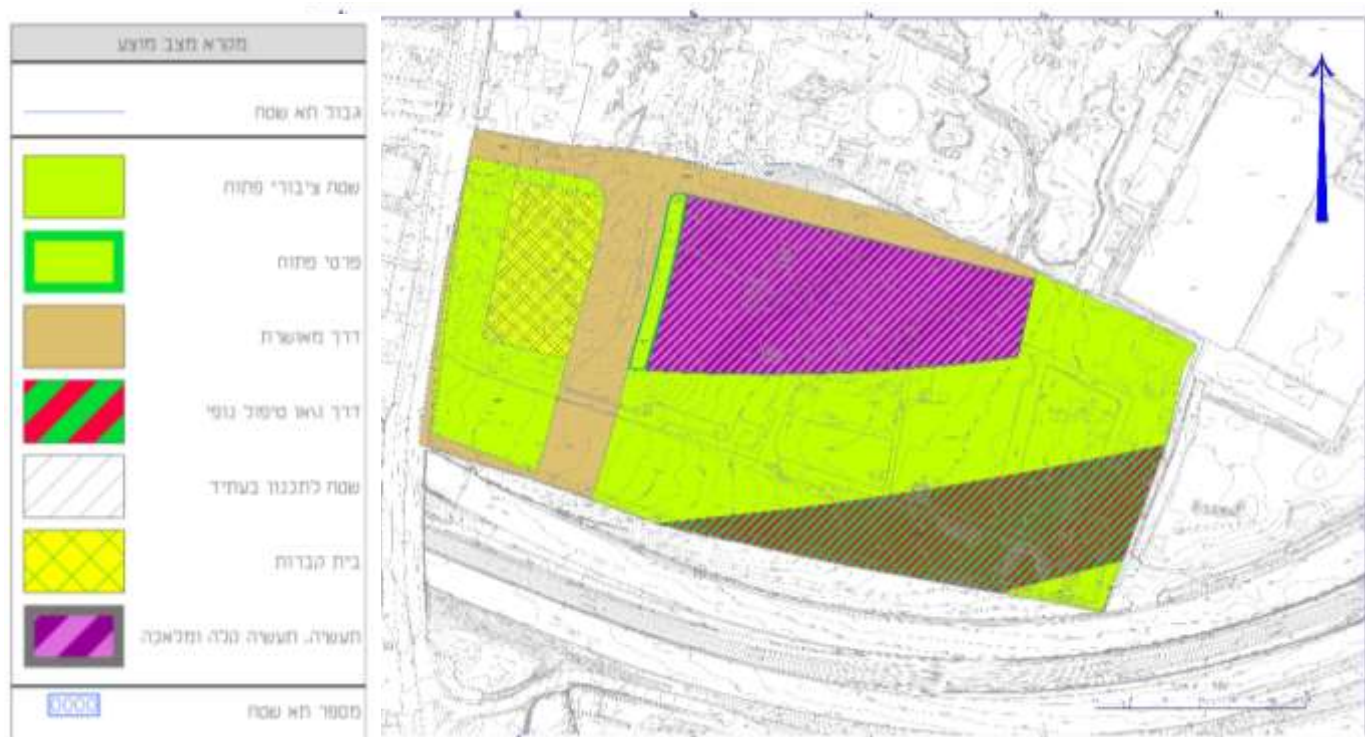
אזור תכנון 707, מרבית שטח התכנון מוגדר בתכנית המתאר כאזור תכנון בעתיד. בהתאם לכך קידום התכנית באזור זה הינו בסמכות מחוזית. בנוסף מוגדרים בתחום החלקה: בדופן המערבית - רחוב עירוני, (רחוב תל גיבורים) וציר ירוק עירוני. בדופן הדרומית - ציר ירוק מטרופוליני.



מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0677997 תא/4836 - בית קברות טאסו
4 - 222-0016	דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78

תוכניות מפורטות:

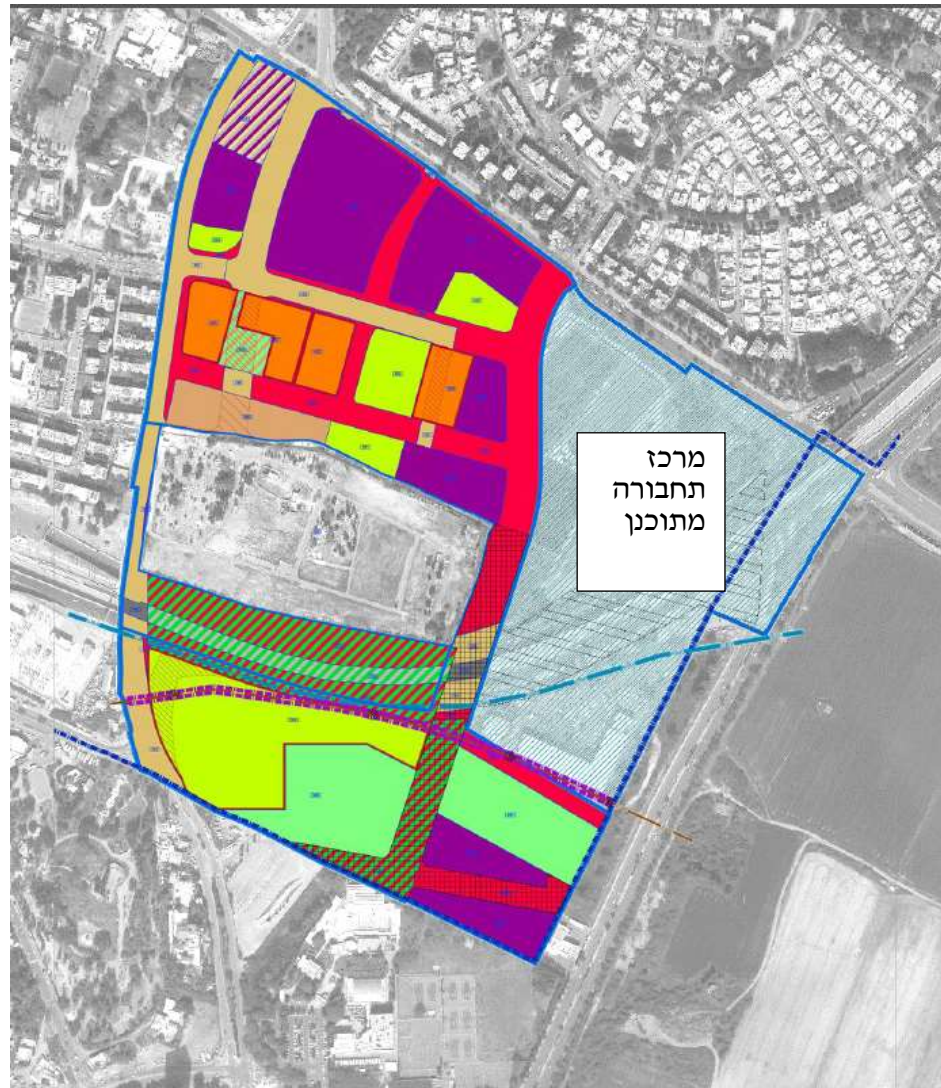
1. תא/432 קיבלה תוקף בשנת 1960, קבעה יעודי קרקע לשצ"פ ולבית קברות (הקיים בפועל).
2. תא/720 קיבלה תוקף בשנת 1969, קבעה יעודי קרקע בתחום החלקה לאזור תעשייה ודרך והותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.
3. תא/1990 קיבלה תוקף בשנת 1979, קבעה יעודי קרקע לאזור תכנון בעתיד ולאזור תעשייה ומלאכה, בהיקף זכויות בניה כולל של 200%. התכנית הותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.



שטח (דונם)	ייעוד קרקע
33.901	שטח ציבורי פתוח
1.028	שטח פרטי פתוח
12.660	דרך מאושרת
11.622	דרך ואו טיפול נופי
1.011	שטח לתכנון בעתיד
4.848	בית קברות
15.858	תעשייה קלה ומלאכה
80.930	סה"כ שטח

תוכניות בהכנה:

תא/4331 מע"ר בן צבי: סביב בית הקברות מקודמת תכנית מע"ר בן צבי להקמת מרכז עירוני הכולל שטחי תעסוקה ומגורים בסמיכות למרכז תחבורה מטרופוליני. תכנון בית הקברות מקודם בתיאום עם תכנית המע"ר.

**מצב תכנוני מוצע:****תיאור מטרות התכנון:**

מטרת התכנית המוצעת היא לקדם תכנית בסמכות הועדה המחוזית, לשינוי ייעוד בחלקה 1 בגוש 7064 לייעוד של בית עלמין לרבות שירותים נלווים, לצורך הסדרת פעילותו של בית העלמין המוסלמי הפועל בתחום החלקה.

התכנית קובעת ייעודי קרקע לבית עלמין ולדרך בהתאם לגבולותיהם בפועל.

התכנית קובעת מבנים לשימור, מציעה את שינוי מיקום הכניסה ברכב לבית הקברות ומאפשרת מספר כניסות להולכי רגל, כמו כן התכנית קובעת את מהלך התנועה בתחום בית הקברות להולכי רגל ולרכבים וקובעת היקף זכויות בניה עבור מבני דת ושירותים ושימושים נלווים.

נקודת המוצא לתכנון מתייחסת למיקום הקברים והמבנים הקיימים בתחום החלקה.

התכנית מציעה חלופות לקבורת שדה ולקבורה רבודה.

בתחום בית הקברות כ-22 ד' בהם כבר קיימים קברים ומבנים, כ-6.4 ד' בהם נעשו הכנות לקבורה בשנת 2020, כ-32 ד' שטרם פותחו וכ-20 ד' המשמשים לכבישים, חניות, מפעל שיש ואזור בית הבאר. סה"כ כ-81 ד'.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו
4 - 222-0016	דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78



ב-22 ד' בהם נערכה קבורה מפוזרת ומרווחת, מוערך כי קיימת אפשרות לתוספת של כ-1,000 קברים נוספים. ב-6.4 בהם נעשו הכנות לקבורה יש 1236 מקמות. ביתרת 32 הדונמים הפנויים מוערך פוטנציאל הקבורה, לפי הפירוט הבא:

תרחיש	קבורת שדה	קבורת מכפלה	קבורה רמה (מבנה בן 4 קומות)
צפיפות מוערכת	כ-250 קברים / ד'	כ-550 קברים / ד'	כ-1,000 קברים / ד'
כמות מזערית	$250 \times 32 = 8,000$		
כמות בינונית		$550 \times 32 = 17,600$	
כמות מרבית			$1,000 \times 32 = 32,000$

* סביר להניח כי יעשה שילוב בין שיטות הקבורה השונות, עם עדיפות לקבורת השדה.

פוטנציאל המינימום של בית העלמין הינו לתוספת של סה"כ כ-9,000 קברים בקבורת שדה. זאת מבלי לקחת בחשבון אפשרות לשימוש חוזר בקברים כמותר בדת המוסלמית. עמידה בדרישות תמ"א 19: קיבולת בית העלמין תואמת את דרישות תמ"א 19 למתן מענה לתקופה של 25 שנה לפחות.

התכנית תכלול נספחים מנחים, אשר יפרטו את מיקום מתחמי הקבורה, שלביות פיתוחם, מיקום מבני דת, תחזוקה, שירותים נלווים, מתקני תברואה, תשתיות מים, ביוב וניקוז, פיתוח נופי, הסדרי תנועה וכיו"ב.

התכנית תקבע הוראות לשימור בית הבאר על מרכיביו לרבות מבנה קיים ברחוב תל גיבורים. התכנית קובעת הוראות לשימור עצים בוגרים בשטחה ושתילתם של עצים נוספים.

ייעוד קרקע	שטח (דונם) מצב מוצע
בית קברות	80.261
דרך מאושרת	0.446

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0677997 תא/4836 - בית קברות טאסו
4 - 222-0016	דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78

ייעוד קרקע	שטח (דונם) מצב מוצע
דרך מוצעת	0.221
סה"כ שטח	80.930



תשריט מצב מוצע



- מצב חופש
- פרוגרמה
- דיר הולכי רגל מרכזי
 - מבנה ציבור חופש
 - בנייני וחניה
 - אזור התכנסות
 - חלקות קבורה חופשיות
 - קבורה קיימת
 - רצועת גיבון ברוחב של 5 מטרים מהגדר

פרוגרמה

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	4836/תא - בית קברות טאסו
4 - 222-0016	דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78

טבת השוואה

נתונים		מצב קיים בנוי	מצב קיים מאושר	מצב מוצע
תעשייה ומלאכה	מ"ר	כ 380 מ"ר במבנים לשימור כ 180 מ"ר בסככות.	מאושר ברמה מתארית לפי תכנית תא/1990 : 200% ביעוד תעשייה ומלאכה בשטח של כ- 33.4 ד' = כ-67,000 מ"ר	
מבני ציבור				הסדרת הקיים (ללא סככות) – כ-380 מ"ר. תוספת מרבית (במבנים חדשים): 150 מ"ר בכניסה הדרום מערבית (גובה- 1 ק') 900 מ"ר בכניסה הצפונית (גובה- 3 ק') 150 מ"ר במרכז - סמוך לבתי הבאר (גובה- 1 ק') סה"כ כ-1,580 מ"ר.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

בית הקברות תחום משני ידיו על ידי 2 רחובות:

- במערב – רח' תל גיבורים
- בדרום – נתיבי איילון
- מצפון וממזרח צפויים דרכים חדשות בהתאם לתכנון המקודם במע"ר בן צבי.

הגישה לרכב תהיה מרחוב תל גיבורים. ויתוכנו צירי תנועה פנימיים ע"ג התשתית הקיימת וחניות לאוטובוסים ולכלי רכב פרטיים בהתאם לתקן הנדרש. בנוסף, תתאפשר כניסת הולכי רגל מצפון החלקה.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0677997 תא/4836 - בית קברות טאסו
4 - 0016-222	דיון ובקשה לארכה לפרסום בסעיף 78



בשנת 2020 נעשתה הכנה לכ - 1200 קברים בקבורה מוסדרת



תוספת קברים פוטנציאלית באזורי קבורה מפורזת

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0677997 תא/4836 - בית קברות טאסו
4 - 2022-0016	דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78

1. ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.
2. תנאי לדיון בהפקדת התכנית - כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם בעלי הקרקע.
3. תנאי לדיון בהפקדת התכנית - הפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה שנמצא בבעלות פרטית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לבקשת נציג הוואקף.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, מאיה נורי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-21 מיום 26/05/2021 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון לא משתתף בנושא הזה.

דורון ספיר: לאחר מס' דיונים הגענו להסכמות עם הוואקף. ערן מאירסון הציג את עיקרי התכנית אסף הראל: האם ההסכם עם המדינה מגדיר שהכל יתקיים אם יהיה רק בית קברות ולא יותר? ערן מאירסון: המדינה מוכנה להפקיע את השטח רק עבור בית קברות. אסף הראל: יש משהו לא הגיוני בשתי החלקות של מע"ר בן צבי ובית הקברות. ראובן לדיאנסקי: בהקשר הזה יש פה היבטים ציבוריים מאד משמעותיים וצריך להתייעץ עם הוואקף כמו שהיינו מתייעצים עם חב' קדישא בנוגע לבתי קברות. מה החלק של העיריה אם יש חלק במימוש מבחינת שימת כסף במימוש של בית הקברות האם אנחנו חלק במימון של הנושא. דורון ספיר: אנחנו כעירייה לא משתתפים במימון של בתי קברות לא יהודים ולא ערבים. אנחנו בשלב של תב"ע שהיא מאוד חשובה שבאה להסדיר את הפיכת השטח לבית קברות מוסלמי. מי שינהל זה הוואקף יש עוד נושאים עדינים כאן כמו תביעות משפטיות נגד הוואקף והעיריה שסיבכו את העיניים וכרגע יש שעת רצון לביצוע הפקעת שר האוצר שמאפשר מימוש התוכנית. עו"ד מוחמד אדרעי מטעם הוואקף: כרגע נמצאים בתביעות משפטיות ואנחנו רוצים לפתור את כל הפרשיה הזו. אחת מטעם יוסי השקעות לגבי מימוש וצווי מניעה והשניה תביעת דמי שימוש ע"ס 16 מיליון. המטרה הראשונה שהמקום הזה יחזור להיות בית קברות נעשה כאן עוול היסטורי והיום אנחנו מתקנים אתה עוול הזה. הוואקף מאז שמונה לפני שנה ו3 חודשים החזיר את בית קברות טאסו לקהילת המוסלמות. לצד זאת רצינו לבקש שימושים שיהיו מנגנון ומינוף בהקשר של תועלת הציבורית הכללית של המוסלמים בתוך ביתה קברות טאסו. הכוונה שבתוך בית הקברות יש שטחים לתעשייה קלה ומסחר ואנחנו נדרשים במסגרת ההפקעה בתנאי שהציב משרד האוצר שהשימוש יהיה רק לבית קברות. כלומר או שמסכימים רק לבית קברות או שלא נפצה את יוסי השקעות ותמשיכו להתמודד. אז בחרנו את הרע במיעוטו לצד זאת עמדנו על אפשרות של מימוש זכויות בניה בתוך בית הקברות לצורכי הקהילה פרוגרמה שהצגנו אותה ביחד עם האדריכלים שלנו למתכננים של עיריית ת"א שיעמדו לשרת את בית הקברות. בפרוגרמה ששלחתי פירטתי מה אנחנו צריכים בבית הקברות וזאת בהקשר של 1600 מ"ר הפונקציונליים שלמעשה לא מספיקים. יש לנו צורך לבית תפילה כי חלק מהקבורה זה תפילה גברים ונשים בנפרד בית טהרה וניחוח אבלים. כי מה שקורה היום כל 4 האלמנטים הללו מפורזים. המטרה שלנו לקיים את כל הטקס של קבורה במקום אחד לקהילה. לכן הצגנו במכתב שלנו את הצרכים שמצוינים ב3 הסעיפים. אנחנו נדרשים ל 5000 מ"ר לבניה עד 5 קומות. לכן הבקשה ברמת תוכנית הבינוי אנחנו רוצים שהדבר יהיה גמיש לצרכים האמיתיים ולא להגיד שתמ"א 19 מגבילה אותנו למטר מסוים שמספיק לקהילה כי אנחנו (הוואקף) יודעים מה הצרכים של הקהילה. לכן אנחנו מבקשים שישאירו לנו את הדינמיות הזו. אסף הראל: מה הפער בין הבקשה שלכם למה שמוצא כאן? עו"ד מוחמד אדרעי: הפער הוא בין 1600 ל5000 מ"ר כלומר 3400 מ"ר. אסף הראל: זו שאלה של פרשנות או צורך?

התוכן מס' החלטה 18/05/2022 4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78	מס' החלטה 18/05/2022 4 - 0016-222
---	--

עו"ד מוחמד אדרעי: זו שאלה של צורך. בית הקברות טאסו הוא בית קברות היחיד אין לנו בית קברות נוסף, ולא נראה שביפו תהיה עוד קרקע לפחות בעתיד הקרוב. לסיכום אנחנו רוצים לתקן את העוול ההיסטורי ולהחזיר את ביה"ק טאסו ונושא ההפקעה ויוסי השקעות. אנחנו מבינים היום שמתבקש מאתנו לחתום על כתב שיפוי כדי שלא נתבע את עיריית ת"א על ההפקעה ברור לנו הרציונל. העיריה אומרת שהיא מקדמת תוכנית של בית קברות ואתם אל תתבעו אותנו על זכויות הבניה כי זה חלק מהמתווה הכולל של התנאי מהמדינה. כלומר הויתור שלנו על הזכויות הקיימות או על חתימת על שיפוי אנחנו מבחינה שמאית הוואקף בויתור הזה רוכש רכישה מלאה את הקרקע שנמכרה מלפני שנים. כי זכויות הבניה המופקעות של תעשיה ומסחר הם שוות ערך לשווי לקרקע שהיום המדינה מפקיעה מיוסי השקעות. מבחינתנו כקהילה אנחנו רואים עצמנו ברמה של השווי של הקרקע אנחנו מחזירים אותה בהקשר של זכויות הבניה. העיריה הבטיחה שהם יתמכו בבקשה שלנו מהמדינה שהחכירה או החזרת הקנין של הקרקע המופקעת שנמצאת בבעלות פרטית תוחזר כקנין לוואקף ולא כחכירת משנה. אנחנו מבקשים שהעיריה גם תוציא מכתב בהקשר הזה. אנחנו רוצים 81 דונם יהיו לוואקף לקהילה המוסלמית בשימוש הזה.

עו"ד אבי פורטן מייצג לוואקף- הוואקף עשה דרך ארוכה שהחליט לתמוך בפשרה שהעיריה הצליחה להגיע עם רשות מקרקעי ישראל. לשאלה של בדיונים מולכם הדגשתי את הצורך להיות מתואמים מול תמ"א 19 ולאחר בדיקה להבנתנו אין הגדרות כמותיות בתמ"א 19 בניגוד לדוגמא בתמ"א 18 שמגבילה גודל חנות. תמ"א 19 מדברת על שימושים בבית קברות.

דורון ספיר: אנחנו נשאיר את המספר של 1600 מ"ר ונכתוב שהשטחים הללו יוגדרו לבניה בהתאם לצורך ע"פ תמ"א 19.

עו"ד אבי פורטן: בשביל להוציא היתר בניה צריך להגדיר את השטחים מאז 1996. על שטח של 80 דונם אני חושב 5000 מ"ר זה שטח צנוע.

מיטל להבי: זה 40 דונם, או 80 5000 זכויות בניה?

ערן מאירסון: נכון, תמ"א 19 מגדירה את השימושים לבית קברות, לא מזכירה שטחים.

עו"ד אבי פורטן: התוכנית כוללת את 40 דונם.

מיטל להבי: גם בבית קברות יהודי יש בתי תפילה ואולי סביר לאשר על 80 דונם 5000 מ"ר.

אסף הראל: אם יש ביכולת לאשר חוקית כפי שהם ציינו אנחנו צריכים לאשר.

אודי כרמלי: המטרה שלנו לעזור לבית הקברות. זו תוכנית בסמכות מחוזית ואנחנו יכולים להסתמך על תמ"א 19 שלא מגבילה בשטחים. כוועדה מקומית לא נגביל במספרים ונמליץ למחוזית להתאים כל שימוש בהתאם לתמ"א 19 לשטח הנדרש. נכניס את השטחים להוראות התוכנית.

מיטל להבי: האם תמ"א 19 נותנת כזכויות פחות ממה שהוואקף מבקש.

דורון ספיר: היא לא קובעת לא יותר ולא פחות.

מיטל להבי: הייתי רוצה תהיה התייחסות שהועדה תומכת.

ראובן לדיאנסקי: היית מציע לאשר את מה שאודי ניסח ולהוסיף בסיפא לעת הוצאת ההיתר יעשה להתייעצות עם הוואקף דבר שיבטא את הרצון של הוואקף ושל עיריית ת"א.

דורון ספיר: הוואקף יגיש את ההיתרים לבניה, צריך למצוא את הצדקה. יש תבע ויכולו להוציא היתר לפי תוכנית. אם לא נגביל בתב"ע הועדה המחוזית תקבע את השימושים הנלווים אז אין בעיה.

הוואקף יגיש את הבקשה להיתרים ובשלב היתר הבניה יהיה כתוב שזה יהיה בהתייעצות עם הוואקף. אדריכל סנאן אל קאדר – מטעם הוואקף: אם הכוונה לאפשר לנו לעשות תכנון שמתאים לצרכים כדי לפתוח את זה ולא להגביל במספרים. בתנאי שזה יהיה מבחינה סטטוטורית מחייב ושבתיאור ההתקדמות של התכנון מול המחוזית שקביעת המספר לא תהווה מכשול. אני מסכים לדברי מה"ע היא הצעה חיובית ובניסוח הסטטוטורי השטחים שנציע יבוא מתוך הרציונל של אותה חברה מוסלמית שיוצעת את הצרכים שלה הקהילה.

אסף הראל: בראיה כללית אנחנו נמצאים באחת התקופות המתוחות ואנחנו מגיעים היום להישג שנובע מההליכה יחד ושני הצדדים באותה מטרה מתוך רצון לשוויון. הניסיון ללכת יד ביד צריך להיות חלק מהשיח ביפו ולחזק שאנחנו באותו צד גם הוואקף וגם העיריה.

עו"ד מוחמד אדרעי: נקודת המפנה היא קיימת כל הזמן. אני תמיד פועל בצורה מקצועית ואובייקטיבית למען הקהילה המוסלמית וכאן זו הוכחה בולטת כי יש כאן מטרה משותפת. הפעם גורמים מקצועיים ובכירים ידעו לדבר לקהילה ולמקבלי החלטות באופן מקצועי ולקבוע להם החלטות שהם לא היו חלק מהם. אנחנו בפתחה של דרך חדשה והוואקף מקדם תוכניות לקהילה המוסלמית על שטחים וקרקעות שלו.

אדריכל סנאן אל קאדר: נכסי הוואקף לא רק לצרכי הקהילה המוסלמית אל היא פתוח לכלל הקהילה שגרה בת"א יפו.

בישיבתה מספר 0012-21 מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0677997 תא/4836 - בית קברות טאסו
4 - 0016-222	דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם בעלי הקרקע.
 2. הפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה שנמצא בבעלות פרטית.
 3. הועדה אינה מתנגדת לבקשת הוואקף לחכירת הקרקע.
 4. היקף שטחי הבניה לשימושים הנלווים ייקבעו בוועדה המחוזית בהתאם לתמא/19.
 5. הועדה ממליצה כי בשלב היתר בניה תהיה התייעצות עם הוואקף.
- משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, אסף הראל, ליאור שפירא

דיווח על עדכון נוסח החלטה

תיקון ניסוח בסעיף 3 להחלטה (בעמוד 59) לנוסח הבא: "הוועדה תומכת בבקשת הוואקף לחכירה ישירה של הקרקע".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-221' מיום 07/07/2021 תיאור הדיון:
אלחנן זבולון לא משתתף

דורון ספיר: הנוסח שנשמע בהקלטה שהועדה תומכת בבקשת הוואקף בחכירה של הקרקע ולא הועדה אינה מתנגדת שינונו את זה אז אנחנו מתקנים זאת.

בישיבתה מספר 0016-221' מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את ניסוח בסעיף 3 להחלטה בפרוטוקול 0012-221'ב-6 מתאריך 26.5.21 לנוסח הבא: "הוועדה תומכת בבקשת הוואקף לחכירה ישירה של הקרקע".

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ציפי ברנד, מיטל להבי

רקע לדיון:

התכנית נמצאת בהליכי קידום לדיון בהפקדה מול לשכת התכנון והועדה המחוזית. מבוקשת הארכה נוספת לפרסום תנאים ע"פ ס' 78 לחוק התכנון והבניה ל 3 שנים נוספות בנוסח זהה כמפורט להלן:

1. לא תותר כל בנייה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט לצרכי בית קברות.
2. לא יאושר תשריט חלוקה של הקרקע לפי פרק ד' לחוק.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור היתרים לחיזוק שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום וללא תוספת שטח.

בישיבתה מספר 0016-222' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הארכה נוספת לפרסום תנאים ע"פ ס' 78 לחוק התכנון והבניה ל 3 שנים נוספות בנוסח זהה כמפורט להלן:

4. לא תותר כל בנייה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט לצרכי בית קברות.
5. לא יאושר תשריט חלוקה של הקרקע לפי פרק ד' לחוק.

התוכן	מס' החלטה
507-0677997-תא/4836 - בית קברות טאסו	18/05/2022
דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78	4 - 0016-222' - 4

6. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור היתרים לחיזוק שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום וללא תוספת שטח.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0667253 - שדרת קאנטרי גלילות
5 - 22-0016	דיון בדיווח

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע צפון מערב, מתחם קאנטרי גלילות לשעבר

כתובת: רח' יוניצמן 2, 4, רח' 2379 מס' 11א'.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7224	מוסדר	חלק	20, 17, 6	33, 32, 30, 29, 22, 19, 36

שטח התכנית: 31.072 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים - שותפות מוגבלת

יזם: חוכרים פרטיים מאוגדים ע"י עו"ד נתן מינקוביץ
 – 88% מבעלי הזכויות בחלקה 6 בגוש 7224 חתומים על יפויי כוח בלתי חוזרים.

מגישי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ועו"ד נתן מינקוביץ מטעם בעלי זכויות החכירה בחלקה 6 בגוש 7224.

בעלות: חב' אינברסיונס טוריסטיקס ס.א. וחוכרים פרטיים + עיריית תל אביב-יפו



מצב השטח בפועל:

מס' חלקה	שטח (דונם)	בעלות	ייעוד	מה יש בשטח
6	13.500	פרטי	מגרש מיוחד	72 יחידות צמודות קרקע הבנויות ב- 6 מבנים טוריים + 3 יחידות מסחריות
17	0.529	עירייה	שצ"פ	מסעה
19	1.101	עירייה	שצ"פ	פיתוח שטח, מסעה, מדרכה
20	2.450	עירייה	שב"צ	ללא בניה
22	0.443	עירייה	שצ"פ	ללא בנייה
29	12.385	עירייה	שצ"פ	ללא בנייה. על חלקה המזרחי חלה תכנית תא/מק/4240 "מרכז מסחרי משולב במתחם קאנטרי גלילות ת"א"
30	0.048	עירייה	שצ"פ	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)
32	0.038	עירייה+פרטי	מסחר ומשרדים	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)
33	0.308	עירייה	שצ"פ	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)
36	0.270	עירייה	שצ"פ	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:



נספח ייעודי קרקע – אזור מגורים בבניה עירונית. שטח פתוח עירוני בגבול עם הרצליה.



נספח עיצוב עירוני – בניה עד 15 קומות



נספח תחבורה – בסמוך לקו הירוק המתוכנן של הרק"ל ממערב, ולחניון חנה וסע ומתח"ם עירוני ממזרח.
לפי נספח אזורי תכנון - תא שטח 101- ג' מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות: צפון מערב העיר תכנית
3700.

רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.0.

שטחים וייעודי קרקע:

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית שבמסגרתו ייקבעו מגרשים למגורים ומגרשים ציבוריים.
התכנון בא להסדיר בשטח קאנטרי גלילות לשעבר בלוק עירוני מוקף כבישים, שבמרכזו שצ"פ ושב"צ, אשר משתלב במרקם המתוכנן של תא/3700. בדופן המערבית של בלוק זה קיים פרויקט המגורים BLUE ובדופן המזרחית (כלפי כביש 2) החלה בניית קמפוס WIX ו- Blue mall למרכז תעסוקה ומסחר.

תא שטח 101 למגורים בשטח של 4.5 ד'
תא שטח 201 למגורים ותעסוקה בשטח של 4.5 ד'
תא שטח 301 למבני ציבור בשטח של 7 ד'
תאי שטח 401, 402 ו-403 לשצ"פ בשטח של 6.208, 0.233 ו-0.422 ד' בהתאמה.
תא שטח 404 לשצ"פ עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח של 2.240 ד'.
תא שטח 701 לדרך בשטח של 5.931 ד'.
תא שטח 702 לדרך בשטח של 0.038 ד'.

תיאור מטרות התכנון:

- יצירת בלוק עירוני מעורב שימושים, מוקף רחובות, שבמרכזו שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור, ואשר משתלב במרקם המתוכנן של תא/3700.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
- קביעת ייעודי קרקע למגורים, מגורים ותעסוקה ומגרשים ציבוריים תוך שמירה על מאזן שטחי הציבור והגדלתו.
- קביעת הוראות בנייה ל-3 מגדלי מגורים ומגדל נוסף לתעסוקה מעל מסד בקומות הקרקע, הכוללים שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור בנויים.
- קביעת זכויות בנייה למגורים, לתעסוקה ולשטח ציבורי בנוי והגדלת מספר יחידות הדירה.
- הקצאת שטח של כ-4.5 ד' לטובת הגדלת שב"צ קיים.
- קביעת זכויות בנייה בשב"צ בהתאם לתכנית תא/מק/צ.
- קביעת שטח בנוי לטובת צרכי ציבור במסגרת מבני המגורים והתעסוקה.
- הארכת דרך לטובת שיפור מערך התנועה.
- שינוי זיקות הנאה בתכנית וקביעת זיקות חדשות.
- קביעת מבנים להריסה.
- קביעת 70 יחידות דיור להשכרה לצמיתות מתוכן מחצית עבור דירות בהישג יד, בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.

הבינוי המוצע בתוכנית:



תכנית קומת קרקע



תכנית גגות

- מגרש 101 – 2 מגדלי מגורים בני 39 קומות (קומת קרקע ציבורית/מסחרית + 6 ק' למגורים להשכרה)
- מגרש 201 – מגדל מגורים בן 39 קומות ומגדל תעסוקה בן 44 קומות (קומת קרקע ציבורית ומסחרית + 5 ק' לצרכי ציבור)
- מגרש 301 – שטח למבני מוסדות ציבור בהתאם לתכנית צ'.
- מגרשים 401-404 שצ"פ
- מגרשים 701-702 דרך

הבינוי לאורך הדרך והשצ"פ שבגבול עם הרצליה, יחד עם מלון קאנטרי גלילות (שמחוץ לתחום התכנית) מגדיר דופן רחוב רציפה ופעילה על ידיקומות חזית מסחרית וכניסות למבנים השונים. עם מימוש תכנית הר/2200/א בתחום הרצליה, תושלם הדופן הצפונית ותיווצר במקום שדרה רחבה המובילה לעבר פארק החוף וחוף הים. שדרה זו משתלבת בתפיסה התכנונית של מרחב תכנית 3700, של עיר עם הפנים לים, עם שדרות רחב המובילות לים.

כלפי שצ"פ "המקפצה" שמדרום לתא שטח 201 תופנה חזית פעילה הכוללת מסחר וכניסות למוסדות הציבור.

בתא שטח 101 יוגדר אזור מיוחד בשטח רצוף שלא יפחת מ-1.0 דונם שייועד לטובת שימושים ציבוריים כדוגמת חצר משחקים הצמודה לגני ילדים. תחום זה יהיה פנוי מבניה על קרקעית.

מגרשי הבנייה בצפון התכנית יחד עם מגרש השב"צ, "בלו" ו-Blue mall מהווים בלוק עירוני המגדיר במרכזו חלל פתוח ביעוד שצ"פ אשר יתפקד כפארק לשימוש תושבי העיר כולה. הפארק מקושר לרחוב הצפוני במעברים להולכי רגל ממערב וממזרח למגרשי הבנייה, נוחים ומפותחים.

רח"ק כללי: 14.6

יח"ד: 650 בשטח ממוצע 80 מ"ר "פלדלת".

מתוכן 70 יח"ד להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה, שמחציתן (35 יח"ד) דב"י לתקופה של 20 שנה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 מבני מגורים בני עד 39 קומות ומבנה משרדים בן עד 44 קומות (כולל קומות המסד, קומות טכניות, גג וכניסה).

גובה יחסי: מגורים – 140 מ', משרדים – 185 מ'.

תכסית מעל הקרקע: מגרש 201 – 85%, מגרש 101 – 66%
קווי בניין: משתנים

תועלות ציבוריות:

עבור המגורים – הקצאה נוספת מעבר להקצאה הנורמטיבית לשטחי ציבור בהיקף שיקבע על ידי האגף להכנסות מבניה לאחר בחינה כלכלית.

עבור התעסוקה – בניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט בשטח של 1600 מ"ר מתוך סך שטחי הציבור הבנויים בתכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית גובלת בשני רחובות: בצפון, התכנית מגדירה דרך ברוחב 18.0 מ' (רח' 2379), שמקשרת בין המשכו הצפוני של רח' אבן גבירול לדרך הציבורית שמשתמשת גישה למרכז המסחרי (תכנית תא/מק/4240) ובעתיד תמשיך דרומה בשיקוע מתחת לרחוב יוניצ'מן. בקצה הדרך החדשה המוצעת מתוכננות תחנות אוטובוס וסובה על מנת לאפשר גישה תחבורה ציבורית לתכנית.

מדרום לתכנית קיים רח' פנימי משולב ללא מוצא (רח' 2380), שמאפשר גישה מרח' יוניצ'מן לבניינים הדרומיים של פרויקט המגורים "בלו".

בין הדרך הצפונית שלאורך שצ"פ בגבול הרצליה לרחוב המשולב שמוביל לבנייני "בלו", התכנית מגדירה בשצ"פ זיקת הנאה לרכב ברוחב של 12.0 מ', המקשרת צפון-דרום. זיקת הנאה זו תאפשר גישה למגרש למבנים ומוסדות ציבור.

ממזרח לתכנית וממערב ל-Blue mall עובר כביש ממותן תנועה, בזיקת הנאה לרכב בשצ"פ. שבילי אופניים מקשרים את התכנית לרח' אבן גבירול, לפארק המרכזי וצפונה לרצועת השצ"פ שבגבול עם הרצליה.

תחנת רק"ל "קאנטרי קלאב" של הקו הירוק ממוקמת על רח' אבן גבירול בסמיכות לפרויקט "בלו", ממנה קיימת נגישות הולכי רגל לתחום התכנית.

חניה:

במגרשי המגורים והתעסוקה, החניה מוסדרת בתחומי המגרש ובתת הקרקע בלבד.

לכל מגרש, רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם מהרחוב הצפוני בלבד.

תקני החניה לרכב פרטי הם תקני מקסימום ויהיו כדלקמן:

למגורים 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מביניהם.

לתעסוקה 1:240

למסחר 1:50

לאודיטוריום (אם יוקם) 1:20 למושב

לצורכי ציבור יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימושים הציבוריים שיקבעו.

הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תקבע בשלב תכנית העיצוב ותבצע בתת הקרקע.

ב-15% ממקומות החניה למגורים תותקן עמדת הטעינה לרכב חשמלי. בכל החניות תבוצע תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.

פינוי אשפה:

נספח התנועה מציג פתרון של פינוי אשפה בתת הקרקע.

הפרויקט יחובר למערכת פינוי אשפה פניאומטית במידה וזו תיפרס בסביבתו. ביצוע ההכנות לחיבור

למערכת הפניאומטית מעוגן בהוראות התכנית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
--------	----------	----------

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	42%	כ-1,200% (לא כולל שטחי ציבור בנויים)
מ"ר	5,718	מגורים - 44,200 שטח עיקרי בתוספת 2000 מ"ר שטחי רווחה משותפים בחלוקה: עד 500 מ"ר בכל מגדל מגורים ועד 500 מ"ר למגורים להשכרה. 18,480 מ"ר שטחי שירות ובתוספת שטחי מרפסות ע"פ התקנות. תעסוקה (כולל) - 50,000 מ"ר בתוספת עד 80 מ"ר מרפסת בקומה. מסחר - עיקרי 1,500 מ"ר שירות 500 מ"ר
גובה	קומות	מגדל תעסוקה - עד 44 קומות מגדלי מגורים - עד 39 קומות *
מטר	עד 6 מ'	תעסוקה עד 185 מ' מגורים - עד 140 מ'
תכסית	38%	85%
מקומות חניה	--	למגורים 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מביניהם. לתעסוקה 1:240 למסחר 1:50 לאודיטוריום (אם יוקם) 1:20 למושב לצורכי ציבור יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימושים הציבוריים שיקבעו.
שטחי ציבור בנויים		<u>הקצאה לצרכי ציבור:</u> 11,900 מ"ר בהתאם לדרישת היח' לתכנון אסטרטגי. <u>תועלת ציבורית:</u> שטח ציבורי בנוי נוסף שיקבע בתאום עם האגף להכנסות מבניה, ויובא לאישור הועדה המקומית לאחר בחינה כלכלית.

* הערה: בשלב תכנית העיצוב בסמכות מהנדס העיר לאשר הגבהת מגדלי המגורים לכדי עד 44 קומות בגובה עד 160 מ' לטובת שיפור עיצוב המבנים וזאת כל עוד שטח הקומות יתכנס ככל שעולים. במקרה כזה לא תתאפשר תוספת קומות נוספת לבניינים אלה בהקלה.

חוות דעת תנועתית:

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 25.05.21 ע"י עירד שרייבר המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 26.05.21 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

רקע:

1. הפרויקט ממוקם במתחם הצפוני של מרחב גלילות, ממערב לקמפוס "ויקס" אשר נמצא בשלבי ביצוע ובצמוד למגדל "בלו" אשר הומלץ לאישור בועדה המקומית. המגרש גובל ממזרח בדרך חדשה הממוקמת ממערב למתחם "ויקס", וממערב בהמשך רחוב אבן גבירול. מדרום הוא משתלב במתחם מגדלי "בלו" הקיימים הכולל את מערך הפיתוח ושטחי הציבור

ומצפון הוא משורת באמצעות רחוב "2379" התוחם את מרחב גלילות תל אביב עם השטח המוניציפאלי של הרצליה.

הבינוי הנכלל בפרויקט כולל שני מגרשים סמוכים, מגרש 101 ומגרש 102 אשר היקפי הבינוי המוערכים בהם הינם: (שטחים עיקריים)

מגרש 101:

456 יחידות דיור.

750 מ"ר מסחר.

750 מ"ר ציבורי.

מגרש 102:

194 יחידות דיור.

750 מ"ר מסחר.

7,650 מ"ר ציבורי.

37,500 מ"ר תעסוקה.

בסך הכול בשני המגרשים היקף הבינוי הכולל מוערך ב- 650 יח"ד, 1,500 מ"ר מסחר, 11,900 מ"ר ציבורי וכ- 37,500 מ"ר תעסוקה.

2. תקני חניה:

בשל התבססות הפרויקט על מערכי מתע"ן כפי שיפורט בהמשך ובכללם הקו הירוק המקודם בסמיכות למגרש, מערכי שבילי אופניים לרבות ה"אופנידן", והשענות על תחנות אוטובוסים קיימות ומוצעות תקני החניה המוצעים לפרויקט מבוססים על המדיניות העירונית המאושרת למרחב אשר כוללת תקן של עד 0.8 מקומות חניה ליח"ד כתקן מקסימום, 240:1 עבור ייעודי התעסוקה והשימושים הציבוריים, ועבור שימושי המסחר מוקצה תקן של 50:1. תקני החניה הנ"ל תואמים את מדיניות העירייה להגבלת מקומות החניה עבור הפונקציות השונים במרחבים בעלי ערבוב שימושים ומתחמים הסמוכים למערכי מתע"ן.

3. נגישות וחניונים:

מערך הנגישות אל הפרויקט יתבססו על מערך הרחובות ההיקפיים כפי שפורט המקודמים כיום בחלקם הלכה למעשה במסגרת פרויקט "ויקס" המקום כיום בסמוך. הגישה לחניונים יוצעו מרחוב "2379" המשודרג המתוכנן מצפון למגרשים. מערך התכנון המוצע כולל מענה מלא להסדרי החניה השונים שיידרשו ע"פ התקנים במסגרת המגרשים במרתפים ובכלל זה פתרון תת קרקעי להסדרי התפעול (פריקה / טעינה ואשפה) כמו גם מענה לחניות המערך הדו גלגלי (אופניים / אופנועים) הנדרש.

4. מערך נגישות לאופניים ואופנועים:

במסגרת הפרויקט ניתן מענה להיקפי החניה למערך דו-גלגלי במטרה לעודד את השימוש באמצעי

זה:

- עבור מערך האופניים מוצעת נגישות באמצעות מעליות ייעודיות למחסני חניה לאופניים במפלסי החניה וזאת בנוסף למתקני חניה אופניים אשר ישולבו בפיתוח ההיקפי. מחוץ לתחום המגרש הנגישות של רוכבי האופניים הינה בזמינות מידית לציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן ובסמיכות לציר האופנידן המתוכנן לאורך דרך נמיר (כביש החוף).
- עבור מערך האופנועים מוצעת נגישות באמצעות הגישה לחניונים והסדרת חניה במקבצים יעודים.

5. מערך ותחבורה ציבורית:

במסגרת הפרויקט הנדון מוצג שדרוג רחוב "2379" העובר מצפון למגרשים באופן שייתן מענה לכלל המשתמשים במרחב באמצעות הרחבתו והסדרת מדרכות רחבות ושביל אופניים אשר ייתן מענה להולכי הרגל / רוכבי אופניים מהפרויקט, כמו גם מקמפוס "ויקס" להמשך רחוב אבן גבירול ואל תחנת הרכב הקלה (הקו הירוק). כחלק ממערך שדרוג הרחוב מוצעים גם תחנות אוטובוסים שאינם קיימים כיום וכתוצאה לא מתאפשר מערך שירות נגיש של תחבורה ציבורית לשכונה. תחנות אלה צפויות כמובן לשרת את הפרויקט כמו גם את המרחב הסמוך ובכלל זה את השכונה הקיימת, את קמפוס "ויקס" וכמובן את הפרויקט. הפרויקט נשען בין היתר על ציר האופנידן המתוכנן לעבור לאורך כביש החוף בסמיכות ומאפשר נגישות ישירה ממנו אל הקמפוס וכמו כן על ציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן. במערך ההיקפי הרחב יותר מערך הנגישות אל הפרויקט ישודרג עם קידום תכנון וביצוע של מחלף גלילות מערב, ע"י חברת נתיבי איילון ובכלל זה תשודרג הנגישות אל הפרויקט מתחנת האוטובוס לאורך כביש החוף (דרך נמיר) והתחנה הקיימת לאורך רחוב יוניצמן כמו גם כפי שצוין הרחבת והסדרת רחוב "2379" אשר כוללת הצעה להסדרת תחנות אוטובוסים זמינים ונגישים בתוך השכונה.

מערך התכנון המוצע של הפרויקט כולל בנוסף גם הצעה להסדרת ציר גישה מכיוון רחוב "2379" לכיוון דרום לשירות מבנה הציבור (בית ספר) המתכונן במטרה לאפשר מערך שירות ונגישות מיטביים לרבות מערכי היסעים ומפרץ להורדת / העלאת תלמידים.

6. סיכום:

התכנית עולה בקנה אחד עם מגמות התכנון של מנהל ההנדסה לרבות אימוץ תקני חניה מופחתים והסדרת מרחבים וצירים הכוללים מדרכות רחבות, מפרצי אוטובוסים, רצועות ירוקות ושבילי אופנים וכל זאת במטרה לעודד שימוש באמצעי תחבורה ציבורית הן באמצעות הנגשת האוטובוסים לשכונה והן באמצעות הסדרת צירים מזמינים ואיכותיים במרחב אל כיוון צירי מתע"נ (הקו הירוק) ואל כיוון שבילי אופנים מערכתיים (אופנידן).

ההתייעצות עם הציבור:

התכנית הוצגה לתושבי הסביבה במתכונתה הראשונה (עד 15 קומות) בתאריך 6.11.2018 ופעם נוספת במתכונתה הנוכחית ב-25.4.2021. הועדה להתייעצות עם הציבור אישרה את מתווה ההתייעצות בתאריך 03.01.2021.

מפגש עדכון ציבור התקיים ב-25.04.2021 בזום, בהתאם להנחיות משרד הבריאות בשל מגפת הקורונה. במפגש השתתפו כ-60 תושבים משטח התכנית והבניינים הסמוכים (מתחם בלו). מדובר במפגש ציבורי שני, כאשר לאחר שהתכנית הוצגה לתושבים ב-6.11.2018, התקיימו מספר פגישות של נציגי מנהל ההנדסה עם נציגות תושבים ממתחם בלו, ונערכו שינויים בתכנון.

התושבים העלו מספר נושאים –

קידום התכנית - משתתפים העלו כי כיום התשתיות במתחם נמצאות במצב מדורדר. הן בשטחים הציבוריים והן בבניינים הפרטיים. משתתפים בירכו על קידום התכנית וביקשו לקדמה באופן מהיר ויעיל. בנייה ירוקה – משתתפים ביקשו שהתכנית תגדיר התייחסות והנחיות לבנייה ירוקה. מיקום בית הספר – משתתפים העלו כי מיקום בית הספר בסמיכות למתחם בלו, תייצר הפרעה לבניינים הקיימים.

התניות – משתתפים העלו שיש צורך בהתניות בתכנית, כך שביצוע תשתיות (תנועה), יהיה קודם לאכלוס. הסכמות בעלי הזכויות - אחד המשתתפים העלה שהתכנית מקודמת ללא הסכמה של כלל בעלי הזכויות במתחם.

שיתוף התושבים בתכנון - משתתפים ביקשו לקיים שיתוף משמעותי בתכנון.

התקיים מפגש נוסף ב-23/05/2021 לבקשת דיירים בבלו, להבהרות ופירוט.

זמן ביצוע: שוטף

תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית יהיה אישור כל מסמכי התכנית ע"י הגורמים הרלוונטיים בעירייה והשלמת טבלאות ההקצאה.



מבט מכיוון דרום מזרח

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית מסדירה בלוק עירוני מעורב שימושים באזור שבו פעל בעבר קאנטרי קלאב תל-אביב (גלילות). פינוי שדה דב וביטול מגבלות הגובה שנבעו מפעילותו, לצד מיקום אזור התכנון בסמוך לצומת גלילות, שהיא אחת הצמתים המרכזיות בארץ, מאפשרים את העצמת הבינוי מעבר למוצע בתכנית המתאר תא/5000.

בשל מיקומה של התכנית בחטיבת הקרקע שבצפון-מערב העיר ומתוך רצון שאזור הקאנטרי ייתפס כחלק רציף והמשכי לתכנית 3700, התכנון אימץ את העקרונות הבאים :

- א. התוויית שדרות רוחב מזרח-מערב, אשר מחברות את העיר לים. במקרה זה, השדרה תתקבל עם השלמת הבינוי של הדופן הצפונית בתחום הרצליה.
- ב. ערוב שימושים שכולל מגורים/תעסוקה/שטחי ציבור ומסחר כאמצעי להגברת העירוניות, ליצירת רובע מגורים תוסס, פעיל, מגוון ומקיים.
- ג. יצירת מרחב ציבורי היררכי והמשכי, ושילוב מבני הציבור במרחב כחלק ממרקם החיים.
- ד. פיתוח אמצעי גישה מגוונים לתנועה ברגל, בתחבורה ציבורית (רק"ל, אוטובוסים ובעתיד מטרו), באופנים, בדו-גלגלי וברכב פרטי.

מעל מחצית מהשטחים בתחום ה"קו הכחול" בבעלות עירונית ולכן מומלץ כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.

מומלץ להעביר את התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדתה בתנאים הבאים :

1. השטח הציבורי הבנוי כהקצאה לצרכי ציבור בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי הינו 11,900 מ"ר. תכנון השטח הציבורי הבנוי יהיה עפ"י ההנחיות להבטחת איכותם של שטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים.
- בשלב תכנית העיצוב יתאפשר לוועדה המקומית לקבוע את מיקום שטחי הציבור הבנויים, חלוקתם בין תאי שטח 101 ו-201 ואת השימושים בהם.
2. תועלות ציבוריות :
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים (מעבר לנורמה) וזאת בהתאם לדרישת היח' לתכנון אסטרטגי.
- א. היקף השטחים יהיה בהתאם לתחשיב הכלכלי שיערך על ידי האגף להכנסות מבניה.

- ב. איתור השימושים הציבוריים המיטביים והיקפם המדויק ייקבעו על ידי העירייה לעת קידום תכנית העיצוב. בהתאם לשימושים שיקבעו, יקבע גם מיקומם של שטחים אלו לעת הדיון בתכנית העיצוב, כאשר לעירייה תשמר הזכות לנייד זכויות ציבוריות בין המגרש המזרחי (תא שטח 101) למגרש המערבי (תא שטח 201).
- ג. מתוך סך שטחי הציבור לעיל, יוקצו כ-2,000 מ"ר כחלל גבוהה הכולל יותר ממפלס אחד, ואשר יאפשר את הקמתם של שימושים כגון אודיטוריום או אולם ספורט.
- ד. נדרשת בחינת היתכנות להקמת אשכול הגנים מבחינת הפרדות כניסה, חצרות, הורדת היסעים והיקף השטחים הנדרשים לאשכול גנים במגרש המגורים המערבי.
- ה. **היקף תוספת שטחי הציבור (המהווים תועלת לציבור) יוצג בפני הוועדה המקומית לאישורה כתנאי להעברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.**
3. בנוסף לתועלות לעיל, מסך יחידות הדיוור, לכל הפחות 70 יח"ד יוקצו לטובת שכירות ארוכת טווח בבעלות ובניהול אחד ולצמיתות. מתוך היחידות להשכרה 35 יח"ד ישמשו לדיוור בר השגה לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. תמהיל גודל יח"ד להשכרה ואופי המגורים להשכרה יקבע בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.
4. התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
5. התכנית תבטל את תכנית ג-1 בתחומה. מדובר במגדלים ואין צורך בזכויות הבניה ובהנחיות העיצוב שמגדירה תכנית ג-1 לדירות הגג.
6. התכנית תכלול 0.35 דונם זיקות הנאה במגרשי המגורים לטובת הרחבת מעברים להולכי רגל.
7. ב-15% ממקומות החניה בפרויקט תותקן על ידי היזם עמדת הטענה לרכב חשמלי, ובכל החניות בפרויקט תבוצע הכנת תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.
8. ניהול נגר – יתאפשר ניקוז חלק ממי הנגר מתחום המגורים לתחום השצ"פ באופן שיאפשר השחיית מי הנגר באופן מבוקר בתחום השצ"פ שמדרום, זאת בתאום עם הגורמים המוסמכים מטעם העירייה.
9. כתנאי לאישור היתר בניה למגרשי המגורים תכנית עיצוב אדריכלי מאושרת בסמכות הוועדה המקומית.
10. תנאים להעברת התכנית למחוז:
- א. אישור הוועדה המקומית לשטחי הציבור הבנויים הנוספים כתועלת ציבורית.
- ב. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
- ג. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
- ד. חתימת היזם על כתב שיפוי.
- ה. אישור אגף התנועה להסדרי התנועה שבתכנית, לאחר השלמת בדיקה מטעם העירייה.
- ו. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור גובה המגדלים המבוקש.
- ז. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
- ח. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- ט. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
11. השלמת תאומים נדרשים מול אגף הנכסים כולל שלביות ביצוע פינני וקבלת חזקה של העירייה בשטחים הציבוריים.
12. לא תתאפשרנה דירות גן או הצמדה של חלקים מהחצר לבעלים פרטי.
13. בהתאם לרמת הציבוריות של היקף הפרויקט ועל מנת לעודד שימוש באופניים, מוצע כי חניות האופניים בפרויקט תהיינה בחלוקה הבאה:
- שליש באולמות בקומות המרתף.
 - שליש באולמות בקומת הקרקע.
 - שליש באופן מאובטח בחוץ בתחום המגרש.
14. התכנית תכלול נספח הידרולוגי שבמסגרתו יערך מיפוי של מי התהום ואופי הקרקעות בסביבה ואשר יכלול תכנון לנושאי השפלת מי תהום, ככול שיידרשו בשלב חפירת המרתפים, וכן התייחסות לאפשרות של החדרת מי נגר למי התהום באופן מבוקר.
- 15.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון:**

ערן וקסלר : תוכנית אחרונה שמסדירה את מתחם קנטרי גלילות. התוכנית היתה אמורה לעלות ב-2018 שמתאימה את 5000 אבל לאור פינוי שדה דב היא חזרה לשולחן השרטוט ועבר הצפפה משמעותית, נושא תועלות ציבוריות וגם בדיקה תנועתית של אגף התנועה כתנאי להעברה למחוז. מציג את התוכנית אורלי אראל : הדיור להשכרה הוא לצמיתות.

חנה מרום תושבת מתגוררת בבלו : התוכנית מראה מצב תכנוני חלקי והיא לא בשלה לקבלת החלטות. היא לא נכללת ב-3700 הן בהקשר של המגורים והפרוגרמה של שטחי ציבור ולא מקבלת ביטוי הולם גם לשטחי הציבור הפתוחים וגם להשפעה של הבינוי של 3700 על המרחב הזה. הכישלון הזה יהיה בעוכרי התוכנית לאורך כל דרך בביצוע שלה כי לא נלקחו ההיבטים התחבורתיים הכוללניים ולא ההיבטים התשתיות שנוגעים לתשתיות מים.

ליאור שפירא : האם את מודעת שזו תוכנית בסמכות מחוזית חנה מרום : כן אבל בכל זאת עייני התושבים נשואות לועדה הזו המהווה חוד חנית בכל הנוגע לאורבניזם של העיר. תוכניות בעיר מתקדמות בצורה מקוטעת בעיר בלי להתייחס לשיתוף ציבור ולא יכול להיות שהתנהגו כך בתוכנית. זו תוכנית שנמצאת בכניסה לעיר ונמצאת באחד החופים הכי רגישים שיש. נכון שצריך לפתח את העיר אבל למדנו בשנה האחרונה והפקנו לקחים, ושום דבר מהלקחים לא יושמו בתוכנית. מה קורה לגבי הזכויות של התושבים? התושבים מרגישים שלא מקשיבים להם. מציגים תוכנית ואפילו חלופות לא נבדקו. כלל ראשון זה לבדוק חלופות, תשיגו חלופות אנחנו לא מתנגדים לבינוי ופתוח השטח אבל השאלה איך עושים זאת. יש לקחת בחשבון שיש פתוח מסוים שצריך להשתלב בפתוח עתידי של 3700 מכל כיוונו ותוכניות בהרצליה שאין לכם שליטה עליה. כוועדה מקומית את צריכים לשמור על חלקת האלוהים הזו. גם פרטי התוכנית ודובר על ב"ס דובר לקחת עוד שטח ולהגדיל את שטח שיועד לשב"צ מתוך איזה שטחים לא נאמר, מדוע לא לקחת את שטח בית הספר ולשלב אותו בתוכנית ולאפשר בו מרחב פתוח אחד גדול.

אורי און : תושב המקום ואחד היזמים התוכנית נמצאת בתכנון כמעט 4 שנים והתהליך ארך זמן כי נבחנו מספר חלופות שונות כולל חלופות גם בהקשר הספר היכן למקם. השטח עליו אמור להיבנות ב"ס הוא שטח שקיים קיום מול מגדלי בלו והוצגו כמה חלופות לגביו. וזו החלופה שהועדפה ע"י העיריה עצמה. אנחנו נמצאים במתחם גובל בבניה של פרויקט וויקס מצד שני בלו ונבנה מלון שנבנה שנמצא בועדה מחוזית וכל הריבוע העירוני הזה בבלגן והוא לא מסודר מבחינת התשתיות סבל גדול לתושבים יש בעיות בתחבורה תשתית וגם המבנים נראים נורא וזה אחד הדברים שהתוכנית תסדיר את כל האלמנטים שהוזכרו. אני מטעם התושבים שיוזמים את התוכנית, ועברנו שיתוף ציבור מסודר ונתנו כל ההזדמנויות לכולם לדבר.

ראובן לדיאנסקי : התוכנית הזו עוד דוגמא שיכלה להיות מצומצמת מבחינת בינוי של בנינים ומוגבהת לגובה. התוכנית צפופה מכיוון שיש את מגדל בלו עם בגובה 80 קומות אני חושב שאפשר היה שאחד הבניינים יכל להיות 59 קומות במקום 39 קומות וכך אפשר היה להוציא בנין אחד ולבנות רק 2 בניינים מגורים של 60 קומות והנוף לים היה נפתח והיתה אפשרות יותר לשטחים פתוחים. המלון תקוע באמצע כאשר צמוד אליו בניין מגורים. ובהינתן שלא נשים אותו על מגדל העסקים אם היינו מורידים את המגדל האמצעי היה נותן הרבה שטח פתוח. אני מתפלא שזו לא אחת האופציות שמונחות לפנינו. זה לדעתי בהינתן שיש כבר בנין של 80 קומות. בנוסף כיוון שעתידיים להיות 650 ח"ד שאומר עוד 2000 תושבים + משרדים ושטחי מסחר ויש מקום למרכז קהילתי מגרש כדורגל בריכה תרבות הפנאי היה צריך להיות שם מרכז קהילתי. אני מבקש תשובה להרמת 2 מגדלים ולא שלושה.

אסף הראל : תמיד אפשר לעלות ל-60 קומות אבל אם תעשה 2 מגדלים גבוהים ופארק פתוח זו שאלה של זמן עד שיבנו עוד בנין. אני לא מכיר בשדה דב 3700 את נושא בריכות השחייה במתחמים הללו כי אין שם זה יכול להיות מקום מאוד נכון להם. החשיבות של בריכות השחייה היא מאוד חשובה. הייתי מצפה שאחד המגדלים יהיה תקן חניה אפס כי המקום הזה הכי מרושת מבחינת רכבת קלה. מלי פולישוק : אין כאן קישוריות ל-3700.

ראובן לדיאנסקי : צריך לזכור שהמתחם הולך להיות עיר גם 3700 ושדה דב ולכן צריך לחשוב על תקן חניה אפס.

מלי פולישוק : בנוגע חניה זה מרחב תת קרקעי ודווקא שזה במרכז העיר חובה לבנות את המרחב הזה, תעשו כמה שיותר מרחבים תת קרקעי זה חיוני.

ערן וקסלר : לשאלת התושבת, נבדקו חלופות לבינוי וגם למגדלים הוצגו בשלב פורום מה"ע 2 מגדלים גבוהים כ-60 קומות ובסופו נבחה הבחירה שמוצגת בפניכם. התוכנית כולל נספח יש אתגרים מבחינת ניקוז יהיה בנספח מענה לגר העילי ולמי התהום ותדרש גם השפלה לא כמו שקרה עם וויקס שהמרתפים הוצפו. נושא התנועה אגף התנועה יערוך בדיקה משל עצמו לכל הבלוק הזה ואישור שלו יהיה תנאי העברה למחוז. מעבר לחלופה עם 2 מגדלים במקום 4 מבחינת עירוב השימושים שזה מתאפשר לתת מגדל נפרד לתעסוקה ולהפריד אותו מהמגורים זו הסיבה שיש 3 מגדלים ולא 2. כדי להשתלב נכון עם 3700 שנמצאת עם 19 קומות נכון לעשות כזה דירוג. המלון הוא מחוץ לתוכנית והעלנו אותו ל-15 קומות ומה שפונה לשדרה אלו מגורים. מרכז קהילתי - יש כאן 12,000 מ"ר ציבוריים בנויים ולזה יתווסף, יש כאן מקום לקאנטרי אודיטוריום אולם ספורט.

ראובן לדיאנסקי : בשטח ציבורי אני רוצה שהיזם פרטי יעשה את המרכזים הללו.

ערן וקסלר : יש אופציה לקאנטרי פרטי וציבורי.

ראובן לדיאנסקי: יש שם 2500 אנשים שגרים שם + אנשים שעובדים שם. ערן וקסלר: 2000 מ"ר שטחי רווח למגורים אם היזם יחליט הוא יכול לעשות קאנטרי. מעבר לזה הגגות הם גגות ירוקים והם יכולים להיות על גגות המסד. בריכות שחיה ב3700 קיימות בריכה ציבורית. לגבי החניה אפשר לא להצמיד חניות. תמי כורם: בחו"ד לגבי שטחים ציבוריים לבניני ציבור דובר על מגרש נוסף של 4500 שמתבסס לעמידה של 2500. לגבי השטח הציבורי הבנוי שעשינו המרה כי לא היה ניתן להוסיף שטח ציבורי בקרקע, דובר שיהיה 9800 + 70 יח"ד יצא חו"ד שהכל מסתכם 11,400 מ"ר. מרבית השטחים הבנויים מוצגים בחלק המזרחי של התוכנית דהיינו קרובים לדרך נמיר. ישנה מגבלה לשימושים ציבוריים שקרובים לעורך תחבורה ראשי, ומכיוון שיש לעיריה הרבה שטחים בנויים לכן חשוב שתהיה אפשרות לגמישות בשימושים ציבוריים של חינוך לקשישים מרפאות ועוד. ראובן לדיאנסקי: אני מבקש הבהרה לגבי 2 המגדלים. אודי כרמלי: אני לא בעד 2 מגדלים אני חושב שצריך לשמור על מופע אורבני. מה שעושים כאן זה לא סוף המטרופולין אלא אמצע המטרופולין וגם הרצליה מתואמת עם התוכנית הזו, והיא רואה מרחב שהיא יכולה לעלות בגובה. אני לא מאמין 60 קומות ייצרו שטח יותר טוב במרחב הציבורי. בכל מקרה את המרחב שנמצא בתחתית המגדלים אנחנו כן מייצרים בינוי מרקמי מסיבי שמרכז בתוכו שירותים ציבוריים קאנטרי אודיטוריום. יש מסה גדולה של שטחים שתגדיר רחוב ולא יהיה מופע של 2 מגדלים תמירים שיש דשא מסביבם אנחנו לא בעד אופי מגורים תל אביב כזה, יותר נכון לשמור על 40 קומות. רון חולדאי ראש העיר: זו לא תוכנית אידיאלית היא נכנסת בתוך כמות של תוכניות שבתהליך התפתחותי של העיר ת"א יפו היא לא מחלק של 3700. כמו שsee&sun סאן נבנה לפני 3700. הדבר השני שקרה הוא ש3700 אחרי שסיימו אותה הפכה לתוכנית שצריכים לטפל בה אחרי שדה דב התפנה ושינה את היכולות של הכלה של בניה נוספת בתוך 3700, לפני כן היא היתה מאוד מדורגת עם בעייתיות. בעצם פינוי שדה דב יוצר מציאות שבה אנחנו מטפלים ב3700 כדי להפוך אותה לתוכנית שהיא חלק מהרעיון של לשכפל את נכסיה האורבניים של העיר ת"א יפו להעביר צפונה. רק כך אפשר להסתכל על התוכנית הזו והיא נגמרת כתבע נקודתית. בנושא התחבורתי היא יושבת על הקו הירוק שיעבור מהרצליה וירד דרומה ויחבר את תושביה, שלא נדבר על קו המטרו שבדרך זו או אחרת יהיה הנושק לה. התוכנית משופעת בשטחי ציבוריים ולא חסרה בהם. התוכנית היא לא שכונה בפני עצמה היא חלק מ3700 ו3700 בוחנת ומטפלת בשטח ציבור. בסופו זוהי תוכנית שתגיע למחוז בהמלצתנו. לכן 2 מגדלים או 3 יש מספיק ליזם מקום להכניס מתקני ספורט והעיריה יש לה מספיק שטחי ציבור להכניס בתי ספר. ליאור שפירא: ממליצים על המלצת הצוות פה אחד. אורלי אראל: נחזור לוועדה לגבי התועלות.

בישיבתה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- השטח הציבורי הבנוי כהקצאה לצרכי ציבור בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי הינו 11,900 מ"ר. תכנון השטח הציבורי הבנוי יהיה עפ"י ההנחיות להבטחת איכותם של שטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים. בשלב תכנית העיצוב יתאפשר לוועדה המקומית לקבוע את מיקום שטחי הציבור הבנויים, חלוקתם בין תאי שטח 101 ו-201 ואת השימושים בהם.
- תועלות ציבוריות: הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים (מעבר לנורמה) וזאת בהתאם לדרישת היח' לתכנון אסטרטגי.
 - היקף השטחים יהיה בהתאם לתחשיב הכלכלי שיערך על ידי האגף להכנסות מבניה.
 - איתור השימושים הציבוריים המיטביים והיקפם המדויק ייקבעו על ידי העירייה לעת קידום תכנית העיצוב. בהתאם לשימושים שיקבעו, יקבע גם מיקומם של שטחים אלו לעת הדיון בתכנית העיצוב, כאשר לעירייה תשמר הזכות לנייד זכויות ציבוריות בין המגרש המזרחי (תא שטח 101) למגרש המערבי (תא שטח 201).
 - מתוך סך שטחי הציבור לעיל, יוקצו כ-2,000 מ"ר כחלל גבוהה הכולל יותר ממפלס אחד, ואשר יאפשר את הקמתם של שימושים כגון אודיטוריום או אולם ספורט.
 - נדרשת בחינת היתכנות להקמת אשכול הגנים מבחינת הפרדות כניסה, חצרות, הורדת היסעים והיקף השטחים הנדרשים לאשכול גנים במגרש המגורים המערבי.
 - היקף תוספת שטחי הציבור (המהווים תועלת לציבור) יוצג בפני הוועדה המקומית לאישורה כתנאי להעברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.

3. בנוסף לתועלות לעיל, מסך יחידות הדיור, לכל הפחות 70 יח"ד יוקצו לטובת שכירות ארוכת טווח בבעלות ובניהול אחד ולצמיתות. מתוך היחידות להשכרה 35 יח"ד ישמשו לדיור בר השגה לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבניה. תמהיל גודל יח"ד להשכרה ואופי המגורים להשכרה יקבע בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.
4. התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
5. התכנית תבטל את תכנית ג-1 בתחומה. מדובר במגדלים ואין צורך בזכויות הבניה ובהנחיות העיצוב שמגדירה תכנית ג-1 לדירות הגג.
6. התכנית תכלול 0.35 דונם זיקות הנאה במגרשי המגורים לטובת הרחבת מעברים להולכי רגל.
7. ב-15% ממקומות החניה בפרויקט תותקן על ידי היזם עמדת הטענה לרכב חשמלי, ובכל החניות בפרויקט תבוצע הכנת תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.
8. ניהול נגר – יתאפשר ניקוז חלק ממי הנגר מתחום המגורים לתחום השצ"פ באופן שיאפשר השחיית מי הנגר באופן מבוקר בתחום השצ"פ שמדרום, זאת בתאום עם הגורמים המוסמכים מטעם העירייה.
9. כתנאי לאישור היתר בניה למגרשי המגורים תכנית עיצוב אדריכלי מאושרת בסמכות הועדה המקומית.
10. תנאים להעברת התכנית למחוז:
 - א. אישור הועדה המקומית לשטחי הציבור הבנויים הנוספים כתועלת ציבורית.
 - ב. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
 - ג. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
 - ד. חתימת היזם על כתב שיפוי.
 - ה. אישור אגף התנועה להסדרי התנועה שבתכנית, לאחר השלמת בדיקה מטעם העירייה.
 - ו. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור גובה המגדלים המבוקש.
 - ז. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
 - ח. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
 - ט. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
11. השלמת תאומים נדרשים מול אגף הנכסים כולל שלביות ביצוע פינוי וקבלת חזקה של העירייה בשטחים הציבוריים.
12. לא תתאפשרנה דירות גן או הצמדה של חלקים מהחצר לבעלים פרטי.
13. בהתאם לרמת הציבוריות של היקף הפרויקט ועל מנת לעודד שימוש באופניים, מוצע כי חניות האופניים בפרויקט תהיינה בחלוקה הבאה:
 - שליש באולמות בקומות המרתף.
 - שליש באולמות בקומת הקרקע.
 - שליש באופן מאובטח בחוץ בתחום המגרש.
14. התכנית תכלול נספח הידרולוגי שבמסגרתו יערך מיפוי של מי התהום ואופי הקרקעות בסביבה ואשר יכלול תכנון לנושאי השפלת מי תהום, ככול שיידרשו בשלב חפירת המרתפים, וכן התייחסות לאפשרות של החדרת מי נגר למי התהום באופן מבוקר.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי

דיווח לועדה לגבי התועלות הציבוריות בתכנית

בהחלטת הועדה נקבע כי טרם העברת התכנית למחוז, יוצג לאישורה היקף התועלות הציבוריות עבור שטחי המגורים שבתכנית.

רקע:

התועלות שנקבעו לתכנית:

עבור המגורים – הקצאה נוספת מעבר להקצאה הנורמטיבית לשטחי ציבור בהיקף שיקבע על ידי האגף להכנסות מבניה לאחר בחינה כלכלית.

עבור המגורים להשכרה לצמיתות – 50% מ-70 היחידות להשכרה (35 יח"ד) דב"י לתקופה של 20 שנה.
עבור התעסוקה – בניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט בשטח של 1600 מ"ר מתוך סך שטחי הציבור הבנויים בתכנית.

עדכון (על ידי מח' תכנון צפון, היח' לתכנון אסטרטגי והאגף להכנסות מבניה) :

לאחר בחינה כלכלית נמצא כי בגין מרכיב המגורים בפרויקט, היזם נדרש להוסיף 5,700 מ"ר כתועלת ציבורית, המהווים המרה לשטחי ציבור של תועלת דב"י.
בנוסף, נמצא כי בגין מרכיב התעסוקה, על היזם להוסיף כתועלת ציבורית עוד 2,500 מ"ר שטחי ציבור בנויים
כל אלה בנוסף ל- 11,400 מ"ר ציבורי בנוי הנדרש כהקצאה לצרכי ציבור.

לפיכך, בתחום מגרשים 101 ו-201 סה"כ 19,600 מ"ר שטח ציבורי מבונה.
מתוך סך השטחים הללו, כ-1600 מ"ר ישמשו לבניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט.

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מאשרת את עדכון התועלות הציבוריות כפי שהוצג בפניה

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	90-94 - ויצמן 4881/מק/תא 507-0692897
6 - - 222-0016	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום: רובע 4 תל אביב

כתובת: ויצמן 90-94



מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4881 - ויצמן 90-94
-	דיון בהתנגדויות

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	691-694	700,834

גוש 6212 חלקות 691-694

שטח התכנית:

1.046 דונם

מתכנן:

גיא כנען, 5V אדריכלים

יזם:

יובל חכשורי

בעלות:

דיירים מיוצגים ע"י יובל חכשורי

מצב השטח בפועל:

בניין משותף ק+3 למגורים

מדיניות קיימת:

תכנית 3729 א (רובע 4)
תכנית 122

מצב תכנוני קיים:

בניין טורי בן 4 קומות, בעל 3 כניסות העומד על 4 חלקות נפרדות ללא חפיפה בין גבולות החלקות לכניסות הנפרדות.

תב"ע תקפה תכנית רובע 4 תא/ 3729 א

יעוד קיים: מגורים ג

שטח התכנון: 1,045.884 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

איחוד של 4 מגרשים 691-694 ברחוב ויצמן (90-94) ושינוי קווי בניין

במצב הסטטורי הקיים, לפי חוות דעת אגף רו"פ, לא ניתן להגיש בקשה לחיזוק הבניין או להריסתו בטרם יבוצע אחוד המגרש והסדרתו על ידי תב"ע.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד 4 מגרשים 691-694 המסדירים בניין קיים למגרש אחד

2. שינוי בקווי בניין במסלול חיזוק: קו בניין אחורי של חלקות 691,692,693 לקו בניין צידי 3 מטר. לא תותר הבלטת ממדים מעבר לקו בניין.

3. שינוי בסעיף 413ב, תת סעיף 13.א.2 במסלול חיזוק: תותר הרחבת חדר המדרגות והמעלית עד לקו בניין מזרחי (אחורי) 2 מטר.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4881 - ויצמן 90-94
-	דיון בהתנגדויות

4. הוראות בניה לבניינים חדשים יהיו בכפיפות מלאה להוראות התכניות התקפות עבור המגרש המאוחד.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	163	325
זכויות בניה לקומה	40.91	48.8
גובה	4	7
תכסית	46.22	58.63
מקומות חניה	0	24

טבלת האיחוד המוצע

מספרי החלקות	השטחים בדונם / מ"ר
סופי	
ארעי	921 מ"ר
694-694	

טבלת זכויות בניה (זכויות ייבדקו בשלב הגשת בקשה להיתר בניה כמוקבל)

שטח החלקה/מגרש	מצב קיים חלקה 691	מצב קיים חלקה 692	מצב קיים חלקה 693	מצב קיים חלקה 694	מצב מוצע לאחר איחוד
סה"כ זכויות בניה	163%	163%	163%	163%	369%
זכויות בניה לקומה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שטח שירות	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שטח מרתף	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
גובה	4	4	4	4	7
מספר יח"ד	4	8	8	4	40
תכסית	88 מ"ר	112 מ"ר	112 מ"ר	88 מ"ר	540 מ"ר
צפיפות	35.55 יח"ד לדונם	35.55 יח"ד לדונם	35.39 יח"ד לדונם	16.32 יח"ד לדונם	43.43 יח"ד לדונם
מקומות חניה	0	0	0	0	24

סה"כ יח"ד : 40
 צפיפות : $43.45 = 40/0.919$
 שטח ממוצע ליח"ד : 72.7
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 0
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 38
 מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 2
 מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 0

נתונים נפחיים :

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4881 - ויצמן 90-94 דיון בהתנגדויות

מספר קומות : קומת קרקע + 5 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה. סה"כ 7 קומות.
גובה : 24.75
תכסית : 58.63%
קווי בניין : קדמי לרחוב וויצמן (מערב) קדמי - 3.5
רחוב ניסנבוים (דרום) - 2.5
צידי (מזרח) במסלול של תוספת 3.0
צידי (צפון) במסלול של תוספת 3.00

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

במצב הסטטורי הקיים , לפי חוות דעת אגף רו"פ, לא ניתן להגיש בקשה לחיזוק הבניין או להריסתו בטרם יבוצע אחוד המגרש והסדרתו על ידי תב"ע .

מסיכום פגישה עם מחלקת הרישוי מיום 23.03.17 עלו המסקנות הבאות :

1. לא ניתן לתת תיק מידע אחד על ארבעת החלקות בגלל בעיה של קווי בניין.
2. המבקש יכול לקבל תיקי מידע נפרדים. אך בפועל הוא לא יוכל לקבל היתר בניה בגלל הבעיות של קווי בנין ושטחים עוברים בין החלקות ותקנון רובע 4.
3. לאור זאת נראה שהפתרון היחיד האפשרי הוא איחוד חלקות בהליך תב"עי שיהיה תואם לתקנון רובע 4.
4. במקביל, יש לבדוק זכאות לתמ"א 38 בנוהל המקובל.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

תקן חניה יהיה בהתאם לתכנית 3729 א' (רובע 4).

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

בכפוף לתכנית תא/3729 א' (רובע 4) ובכפוף להנחיות מרחביות.

זמן ביצוע :

לא מוגבל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0698797		שם התכנית וויצמן 94-90	מגיש התכנית יובל חשורי ובשם חדיירים	עורך התכנית אדרי גיא כנען 5V אדריכלים
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית		
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				
☐ 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.				
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:				

האם התכנית עומדת בדרישות סעיף 12א(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ב (1962)?	האם התכנית עומדת בדרישות סעיף 12א(2) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ב (1962)?	האם התכנית עומדת בדרישות סעיף 12א(3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ב (1962)?
כן	כן	כן

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק
כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחנות חסעיק
התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית נאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (4) למעט פסקאות (4א), (4ב), (4ג), (4ד), (4ה) ו-(17) שבו.	סעיף קטן (1א)	איתוד (חלוקת של מגורים ללא שינוי בשטח חבול של כל יעוד
התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית נאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (4) למעט פסקאות (4א), (4ב), (4ג), (4ד), (4ה) ו-(17) שבו.	סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית נאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (4) למעט פסקאות (4א), (4ב), (4ג), (4ד), (4ה) ו-(17) שבו.	סעיף קטן (4א)	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)
לאשר את התכנית להפקדה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-21' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון :
דניאל זולוטובסקי : תוכנית לאיחוד חלקות שהומלצה ע"י אגף רישוי ופיקוח. בזמנו היום הגיש בקשה להיתר בניה מכח תוכנית הרובעים, היות ומדובר בבנין אחד הבנוי על 4 חלקות הדבר לא התאפשר ולכן הומלץ ע"י אגף רישוי ופיקוח להביא את התוכנית לאיחוד חלקות כדי שאפשר לממש את הזכויות לבנין בין אם זה הריסה ובין אם תוספת בניה מכח תוכנית הרובעים.
אדריכל גיא כנען מציג את התוכנית
אודי כרמלי : תוכנית שלוקחת מצב קיים מצב מוצע יש 4 מגרשים כלומר 4 חלקות. בפועל בנויים שם 3 בנינים 3 כתובות 90, 92, 94 כלומר 3 כניסות והם באים לעשות תמ"א. מה שמגיע לכאן הכנה לבקשה להיתר לאחד את זה לחלקה אחת בתוכנית, הם יצאו עם תוכנית למגרש האחד ויוכלו להגיש בקשה אחת לרישוי לבניה ע"פ תוכנית הרובעים בלי הקלות ותקבלו מגרש אחד.
אסף הראל : מה ההבדל אם היום עושים תמ"א
אודי כרמלי : הוא היה צריך להגיש 4 בקשות שהמבנה שלו בנוי בשלושה בנינים אין הלימה בין הבנינים למבנה החלקות ואז היתה בעיה.
אורלי אראל : אין תוספת זכויות.
דניאל זולוטובסקי : בונים בנין אחד ע"פ 3 כניסות.

בישיבתה מספר 0017-21' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את האיחוד ולהפקיד את התכנית בתנאי סיום הסדרת טבלאות איזון מול מחלקת הסדרי קרקע, ובתנאי תאום מסמכי התוכנית מול היועמ"ש ותיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

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

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

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4881 - ויצמן 90-94
-	דיון בהפקדה

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 1000 בעמוד 1536 בתאריך 22/11/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

26/11/2021	מעריב הבוקר
26/11/2021	מעריב
26/11/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אלי וילצ'יק	אבא הלל 14 ר"ג 5250607
פזית הוכמן	ויצמן 90-94 תל אביב

מס' החלטה	התוכן תא/מק/4881 - ויצמן 94-90 דיון בהפקדה
-----------	---

טענה	מענה	המלצה
עו"ד וילצ'יק ב"כ בעלי הזכויות והדיירים ברחוב הרב עמיאל 21,23,25,27 וניסבויס 3	1. התכנית כוללת תוספת זכויות ונפחי בניה בבניה חדשה כתוצאה מאיחוד החלקות, במסגרתן קו הבניין האחורי הופך לקו בניין צידי.	לדחות את ההתנגדות 1. עפ"י הוראות תכנית רובע 4 ניתן להבליט ממ"דים מעבר לקו הבניין עד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ו-2 מ' מגבול המגרש הצידי, וכן ניתן להבליט פיר מעלית עד 2 מ' מגבול המגרש. בתכנית זו, על אף שקו הבניין המזרחי הופך לקו בניין צידי כתוצאה מאיחוד החלקות, הבלטת הממ"דים הינה במרחק של 3 מ' וזאת בהתאם למצב החלקות ערב איחודן (כולל בחלקה הדרומית בה קו הבניין המזרחי במצב הקיים מוגדר צידי ובמצב מוצע הבלטת הממ"ד הינה במרחק של 3 מ' מגבול מגרש ולא 2 מ'). יצויין כי מאחר ומרבית החזית המזרחית כוללת הרחבות לטובת ממ"דים ומעליות, התכנית מתירה קו בניין 3 לכל אורך הבינוי על מנת לקבל קו חזית מוסדר ורציף. בבניה חדשה קו בנין הפונה לחלקות המזרחיות הינו 4.5 מ', בהתאם להוראות תכנית רובע 4 במגרשים פינתיים הגובלים בתכניות לבניה נמוכה.
2. הבינוי מעצים את מסת הבניה לאורך 44 מ' ומייצר חומה כלפי בתי המגורים הגובלים אשר מאופיינים בנפחים מצומצמים הן במצב הקיים והן המצב המתוכנן. אין לאפשר הבלטות אלה במרחקים קרובים לבינוי בחלקות הגובלות.	2. התכנית הינה בהתאם לתכנית רובע 4. הבינוי המוצע הינו עפ"י המצב הקיים הכולל 4 חלקות הבנויות בקיר משותף אשר גם לולא תכנית זו הבינוי המתקבל היה באורך זה ובהבלטות ממ"דים ומעליות אלה (ואף במרחק מצומצם יותר בחלקה הדרומית). עם זאת יובהר במסמכי התכנית כי קו הבניין המזרחי יהיה 4.5 מ'. בחלופה של תוספת על בניין קיים תותר הבלטת ממ"דים במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש והשלמת יתר מישורי הבניין עד לקו בינוי זה. כמו כן תותר הבלטת חדרי מדרגות/מעליות עד 2 מ' מגבול המגרש. בחזית המזרחית לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בינוי הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה

מס' החלטה		התוכן
-		תא/מק/4881 - ויצמן 94-90
דיון בהפקדה		

חו"ד צוות:

מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. קו הבניין המזרחי יהיה 4.5 מ'. בחלופה של תוספת על בניין קיים תותר הבלטת ממ"דים במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש והשלמת יתר מישורי הבניין עד לקו בינוי זה. כמו כן תותר הבלטת חדרי מדרגות/מעליות עד 2 מ' מגבול המגרש. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לאמור לעיל.
2. תנאי למתן תוקף יהיה חתימה על כתב שיפוי.

בישיבתה מספר 0016-22ב' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים הבאים:

3. קו הבניין המזרחי יהיה 4.5 מ'. בחלופה של תוספת על בניין קיים תותר הבלטת ממ"דים במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש והשלמת יתר מישורי הבניין עד לקו בינוי זה. כמו כן תותר הבלטת חדרי מדרגות/מעליות עד 2 מ' מגבול המגרש. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לאמור לעיל.
4. תוסף לתקנון התוכנית הוראה לפיה אין בתוכנית כדי להוסיף זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה התקפות ערב אישור תוכנית זו.
5. תנאי למתן תוקף יהיה חתימה על כתב שיפוי.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	5048/תא/מק/507-0857813 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 52
7222-0016 - 7	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: התכנית נמצאת לאורך רחוב הירקון, בין הרחובות נחמיה ודניאל. המגרש המוסר בפרויקט זה ממוקם ברח' הרצל 53, תל אביב.

כתובת: מגרש מוסר – הרצל 53, השוק 32, תל אביב-יפו
מגרש מקבל – רחוב דניאל 7, 5, 11, 9, תל אביב-יפו
רחוב הירקון 7, 7, 9, 11, 11, תל אביב-יפו
רחוב נחמיה 10, 8, 6, תל אביב-יפו



מגרש מקבל – הירקון 7



מגרש מוסר – הרצל 53

גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק	35-38, 55-56, 58, 96-97	107, 91, 89
8987	מוסדר	חלק	2-3, 30	

שטח התכנית: כ- 5.337 דונם.

מתכנן:

אדריכלים: ישראל אדריכלים – תל אביב.
נוף: כרכום עיצוב נוף בע"מ
תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
תשתיות: יוני גורן
סביבה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ
שמאות: קמיל טרשנסקי רפאל – שמאות מקרקעין

יזם: ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ (מקבוצת יוסי אברהמי)

מגיש: ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ (מקבוצת יוסי אברהמי)
בעלות מגרש מקבל (הירקון 7): ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ (מקבוצת יוסי אברהמי)

התוכן 507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 52 דיון בהפקדה	מס' החלטה 18/05/2022 7 - 7 - 0016-222
--	--

בעלות מגרש מוסר (הרצל 53): בעלות על הזכויות לניוד משימור: יעקב קוטלר, עמוס ויינברגר ועיריית תל אביב- יפו. בעלות על הקרקע: עיריית תל אביב- יפו

מצב השטח בפועל:

הירקון 7 (המגרש המקבל): בשטח התכנית קיימים כיום 5 מבנים נמוכים בני קומה עד 4 קומות המשמשים ברובם למגורים, הפולשים לרצועת ההפקעה ביעוד 'דרך מוצעת' ברחוב הירקון. הרצל 57 (המגרש המוסר): בשטח פעל שוק ובו סמטה בשם אלוף-בצלות. במגרש קיימים כיום חניון ציבורי, ומבנים נמוכים בני 2 קומות. המבנים הקיימים בדפנות הסמטה הוגדרו לשימור ומצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור.

מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 המאושרת. מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון ובתכנית המתאר תא/5000, הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותיירות, תוך הרחבת רחוב הירקון. מסמך המדיניות לטיילת וחוף מרכז ת"א 502 ב' תא/9117 אושר בוועדה המקומית בתאריך 16.09.20.

תשריט מצב מאושר:



מצב מאושר (מגרש מקבל): אזור מגורים מיוחד ודרך מוצעת



מצב מאושר (מגרש מוסר): שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תכניות תקפות:

א. **תא/2609** – תכנית "נחמיה-דניאל" קובעת ייעודי קרקע ושימושים לאיזור מגורים מיוחד. התכנית כוללת את כל הבלוק העירוני שבין הרחובות הירקון, הרברט סמואל, נחמיה ודניאל, ומחלקת את תחום התוכנית למתחמים א' וב'. במתחם א' שבחזית רחוב הרברט סמואל אושרה תכנית 4311 אשר מומשה זה מכבר. שטח התכנית המוצעת ממוקמת במתחם ב' שבחזית רח' הירקון בו תכנית תא/2609 מתירה שימושים עיקריים למגורים בכל הקומות וב4 הקומות התחתונות מתירה בנוסף גם שימושים למתקני ספורט ובריכה. התכנית קובעת זכויות בניה למבנה בגובה 15 קומות מעל קומות עמודים הכולל עד 70 יחידות דיור בשטח 6,266 מ"ר שטחים עיקריים ו-3,600 מ"ר לשטחי שירות על קרקעיים. סה"כ 9,866 מ"ר שטחים על קרקעיים. מתן תוקף: 22/07/2003

ב. **תא/2650/ב'** – מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתיעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	5048/מק/תא/507-0857813 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 52
722-0016 - 7	דיון בהפקדה

מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן
תוקף: 08/03/2015

ג. **תכנית תא/3847 שטחי ציבור בפלורנטיין** - הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטיין זאת
ע"י שינוי יעוד המגרשים לטובת יעוד ציבורי. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר
הוראות תא/3847 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 25/08/2019

ד. **תא/ע/1** – התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התכנית משנה רק את
המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ע/1 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 15/01/2004

ה. **תא/ח** - קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים
ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר
הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול. מתן תוקף: 16/04/2001

ו. **תמא/1** – תכנית מתאר ארצית מקיפה המאחדת תכניות מתאר ארציות ומתווה בכך את קווי
המתאר הראשיים המשרטטים את דמותה הפיזית של הארץ. מתן תוקף: 12/02/20

ז. **תכנית מתאר עירונית תא/5000** –

תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי
הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.
רח"ק מירבי: 6.5 . (6 + 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה
להוראות אזור מוטה מלונאות)

תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי- 25 קומות

הוראות מיוחדות למרחב: מתחם חופי

• חובת מסמך מדיניות

• תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:

(1) פריסת הבינוי, נפח וגובה המבנים באופן שיבטיח שמירה על מבטים מהדופן המזרחית אל
עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנוי רציפה, שחוסמת את
המבט לחוף הים/למערב.

(2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הפונה לים. עד כמה שניתן יהיה המעבר מקורה
(קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.

(3) במפלס הקרקע בחזית הפונה לים יותרו שימושים לשימוש הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי
ומסחר.

(4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.

(5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף
העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי המתחמים השונים.

(9) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל אביב לכיוון תל
יפו.

תשריטי תכנית המתאר :

יעוד

אזורי



עיצוב
עירוני



תנועה

מתחם הוראות מיוחדות



ח. **מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז ת"א** (תא/מק/9117 אושר בועדה המקומית בתאריך 16.09.20) - מטרת מסמך המדיניות הוא הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף תהיה מוטה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. המרחב הציבורי יתוכנן לשימושי הולכי רגל ורוכבי אופניים. המסמך מאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמפורט בטבלה 5.4 לתכנית המתאר, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי. רח"ק מקסימלי יהיה 6.5. בהתאם למסמך המדיניות ניתן יהיה לנייד שטחים משימור עבור מרפסות בהתאם לשיקול הוועדה.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 52
722-0016 - 7	דיון בהפקדה

זכויות בנייה מאושרות:

הירקון 7 (מגרש מקבל) –

ייעוד: מגורים מיוחד

זכויות בנייה: תכנית 2609 קובעת זכויות בניה למבנה בגובה 15 קומות מעל קומות עמודים הכולל עד 70 יחידות דיור בשטח 6,266 מ"ר שטחים עיקריים ו-3,600 מ"ר לשטחי שירות על קרקעיים. סה"כ 9,866 מ"ר שטחים ברוטו על קרקעיים.

הרצל 53 (מגרש מוסר) –

ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

זכויות בנייה: היקף הזכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 5,253 מ"ר בבעלות פרטית והיתרה בבעלות עירונית בהתאם להסכם חתום מתאריך 16.3.21. בתוכנית זו מבוקש לנייד 733.11 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות פרטית בלבד ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 23/02/21, לשווי קרקע 24,700 ש"ח למ"ר ולפי שומה מתאריך 31/01/21.

2. מצב תכנוני מוצע

מטרת התכנית:

1. פיתוח והתחדשות רחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים ומלונאות, זאת לצד שיפור המרחב הציבורי, הרחבת רחוב הירקון והסדרת רציפות זכות הדרך לאורכו.
2. שיפור היצע המלונאות והמגורים באזור, על ידי תוספת זכויות לשימוש מלונאות ושימושים נלווים למלונאות בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
3. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור ממגרש מוסר ברחוב הרצל 53 למגרש המקבל בירקון 7.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. שינוי יעוד הקרקע הקיים בתכנית מ'אזור מגורים מיוחד' ליעוד מעורב ל'מגורים ותיירות'.
2. קביעת זכויות הבניה למגורים, מסחר, מלונאות ולשטח ציבורי בנוי.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשימושים השונים.
4. קביעת גובה הבינוי ומספר הקומות המירבי לעד 25 קומות ממפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע והקומות הטכניות.
5. הפיכת חזיתות הרחובות הירקון, דניאל ונחמיה לחזיתות פעילות.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בחזית רח' הירקון, דניאל ונחמיה.
7. קביעת 4 קומות מרתף בהן תוסדר רחבת פריקה וטעינה, חניות לכלל השימושים לרבות חניון ציבורי לבאי החוף וכן שטחים עיקריים לשימוש המלונאי.
8. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש המוסר ברחוב הרצל 53 אל המגרש המקבל, ומחיקת 733.11 מ"ר מהמגרש המוסר.
9. הריסת המבנים על תחום הדרך לאורך רחוב הירקון לטובת הרחבתו.
10. קביעת תנאים למתן היתר לרבות הוראות לתכנית עיצוב.

תשריט מצב מוצע:



תשריט מצב מוצע (מגרש מקבל - הירקון 7)

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תשריט מצב מוצע (מגרש מוסר - הרצל 53)

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 52
722-0016 - 7	דיון בהפקדה

שטחי בניה מוצעים:

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 14,924 מ"ר ברוטו על קרקעי לשימושים השונים. לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד ו-1059 מ"ר עיקרי נוספים להגדלת המרפסות למגורים באמצעות ניווד משימור.

התכנית מוסיפה למצב המאושר 4,558 מ"ר ברוטו שטחים למלונאות ומסחר המהווים כ-32% מהשטחים הסחירים. התוכנית אינה מגדילה את זכויות הבניה למגורים ואת היקף יח"ד המותר בתחום התכנית במצב המאושר, העומדים על 9,866 מ"ר ברוטו ועד 70 יח"ד. כמו כן קובעת התכנית 500 מ"ר שטחי ציבור מבונים.

שטחים בניוד משימור :
המבנים ברחוב הרצל 53 נקבעו כמבנים לשימור בתכנית תא/3847 שטחי ציבור בפלורנטין (507-0214189) וחלות עליהם הוראות תכנית השימור תא/2650 ב. יעוד הקרקע שנקבע בתכנית תא/3847 הוא שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור .

תוכנית זו אינה כוללת כל שינוי למתחם לשימור מהקבוע בתוכנית תא/3847 ותכנית השימור תא/2650 ב. המבנים לשימור מצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור. היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור 733.11 מ"ר ובהתאם לנספח ה' של תכנית השימור תא/2650 ב' והוראות תוכנית תא/3847. המבנים ברחוב הרצל 53 מהווים מגרש מוסר, יחס ההמרה נקבע לפי שווי של 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-1.44 מ"ר למרפסות במגרש המקבל .

היקף השטחים להעברה מרחוב הרצל 53 הינו :
יתרת שטחים 4,775.76 מ"ר
תמריצים התלויים בשווי קרקע : 74.35 מ"ר
תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע : 1,026.54 מ"ר
סה"כ 5,876.65 מ"ר

מתוך היקף השטחים להעברה 5,253 מ"ר בבעלות פרטית והיתרה בבעלות עירונית בהתאם להסכם חתום מתאריך 16.3.21. בתוכנית זו מבוקש לנייד 733.11 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות פרטית בלבד.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמגרש המוסר הינם 733.11 מ"ר מתוך יתרת השטחים כמפורט בתחשיב זכויות מתאריך 23.02.21 ולפי שומה מתאריך 31.01.21 בה נקבע כי שווי מ"ר עיקרי למגורים הינו 24,700 ש"ח/מ"ר.

יש לציין שבתאריך 10.03.22 הופקדה תכנית תא/מק/4679 מרחב סונול חכמי והרצל 53, ובא הועברו 1211.55 מ"ר.

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות ומסחר :	4,558 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים :	9,866 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור :	500 מ"ר ברוטו
- סה"כ לכל השימושים :	14,924 מ"ר ברוטו

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים : כ- 7,857 מ"ר

התוכן מס' החלטה 18/05/2022 507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7 , הרצל 52 דיון בהפקדה	7 - - 0016-222
--	---

מצב מוצע				שימוש	ייעוד	שטח המגרש	המגרש
סה"כ	סה"כ	שירות	עיקרי				
	מ"ר	מ"ר	מ"ר				
לפחות 60 חדרי מלון	4,558	1,051	3,507	מלונאות ומסחר	מגורים ותיירות	2,296	תא שטח 100
לפחות 54 ועד 70 יח"ד	9,866	1,973	7,893	מגורים			
	500	115	385	מבני ציבור			
	14,924	3,139	11,785				סה"כ

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 7,857 מ"ר
- שטחי המסחר הינם מתוך שטחי המלונאות בתכנית. סה"כ שטחי המסחר לא יפחתו מ-195 מ"ר ברוטו.
- לזכויות הבנייה יתווספו 12 מ"ר עבור כל יח"ד ו-6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית. שטחי המרפסות יהיו בהתאם לתקנות הבניה למרפסות. בנוסף, יתווספו 1059 מ"ר למרפסות לשטחי המגורים המנוידים משימור.
- לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו בתת הקרקע שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, כיוצ"ב, הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע, בהיקף שלא יעלה על 15% מהשטחים העיליים.
- לא תותר תוספת שטחים למגורים.
- כל חוסר בשטחי שירות יושלם מהשטחים העיקריים באותו השימוש.
- תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים תת קרקעיים עבור הקמת שטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים מעל הקרקע למעט יח"ד וחדרי מלון.

יחס שטחי המלונאות בתכנית (תואם לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות):

- מספר חדרי המלון, שטחם ורמתם ייקבע במסגרת הבקשה להיתר ובתיאום עם משרד התיירות ולא יפחת מ-60 חדרי מלון.
- השימוש המלונאי יעמוד בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו.
- תותר הקמת שטחים עיקריים לשימושים נלווים למלונאות בקומות המרתף.
- יותר שימוש למגורים בקומות המלונאות ובתנאי שהגישה אליהם תהיה נפרדת, למעט שימוש בחירום.
- השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה.
- המרה של שטחי מלונאות לשטחי מגורים תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

יח"ד:

- בסך הכל תותר הקמה של לפחות 54 יח"ד ועד 70 יח"ד בכלל שטח התכנית. מספרן הסופי של יח"ד יקבע במסגרת תכנית העיצוב. לא תותר הקמת יחידות דיור בקומת הקרקע.
- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יעלה על 131 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 52
722-0016 - 7	דיון בהפקדה

ג. תמהיל יח"ד :

- 19% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי.
- 22% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי שבין 76-109 מ"ר.
- 59% מיח"ד תהיינה גדולות מ-110 מ"ר עיקרי

נתונים נפחים

מספר קומות :

1. לאורך רחוב הירקון יוקם מבנה בן 25 קומות סה"כ. המבנה כולל מסד של עד 6 קומות מסד + קומה חלקית בשילוב עם ומעליו 19 קומות מגדל בגובה של עד 19 קומות.
2. תותר הקמת קומות יציע לכלל השימושים בתחום קומת הקרקע, קומת המסד העליונה והקומה הטכנית. קומות היציע לא ייחשבו במניין הקומות אך ייחשבו במניין השטחים.
3. בתת הקרקע תותר הקמה של 4 קומות מרתף.

גובה קומות :

1. גובהו המירבי של המגדל לא יעלה על 102.5 מ' סה"כ ממפלס הכניסה הקובעת. גובהו המירבי של מבנה המסד לא יעלה על 28.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ובכל מקרה ייקבע ביחס למבנה המתוכנן מדרום לרחוב דניאל.
2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
3. גובה קומת המסד העליונה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
4. גובה קומה טיפוסית למלונאות לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
5. גובה קומה טיפוסית למגורים בקומות שמעל המסד לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
6. גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 10 מ' ברוטו. גובהה הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב. בקומה זו תותר הקמת קומת יציע כהגדרתה בחוק התו"ב. קומה זו לא תיחשב במספר הקומות אך תימנה במניין השטחים.
7. לאורך המבנה תותרנה 4 קומות מיוחדות אשר גובהן יעלה על גובה קומה טיפוסית ובתנאי שישמר גובהו המירבי המותר של הבניין.

קווי בניין :

1. קו הבנין לרחוב הירקון לא יפחת מ-4 מ'.
2. קו הבנין לרחובות נחמיה ודניאל לא יפחתו מ-3 מ'.
3. קו הבניין הצידי לכיוון מערב לא יפחת מ-4 מ'.
4. קו הבנין למגדל יהיו כמפורט בתשריט מצב מוצע.
5. מעל מבנה המסד תותר הקמת קומה חלקית עבור שימושים נלווים למלונאות בתחום המפורט בתשריט מצב מוצע כקו בנין לגג קומת המסד.
6. תותר הקמת מרתפים בתכסית שתשמור לפחות 15% משטח המגרש הסחיר פנויה מבינוי בתת הקרקע ומעליו לצורך חלחול ונטיעת עצים.
7. תותר הבלטת מרפסות לכיוון מערב ב-2 מ' נוספים מעבר לקו הבניין המערבי. במסגרת תכנית העיצוב תבחן האפשרות להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין לכיוון הרחובות הסובבים בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

ניוד שטחים משימור עבור מרפסות

התוכן מס' החלטה 18/05/2022 7 - 7	מס' החלטה 18/05/2022 7 - 7
--	---

התכנית מניידת שטחים עיקריים למרפסות עבור שימושי המגורים וזאת מעבר לרח"ק מתוקף תכנית המתאר. תכנית זו מוסיפה 1059 מ"ר מרפסות. המגרש המוסר לנייד השטחים נמצא בכתובות רח' הרצל 53, 53א ורח' השוק 32, תל אביב. היקף השטחים המופחתים יהיה 733.11 מ"ר לטובת הגדלת מרפסות המגורים בפרויקט ולעידוד שימור ושיפוץ המבנים במגרש המוסר שכתובת הרצל 53.

תחבורה, תנועה תשתיות:

הכניסה למגרש תהיה מהדופן הדרומית, רחוב דניאל, כפי שמתאפשר בתכנית 2609. התכנית כוללת חלופה לכניסה מהדופן הצפונית, רחוב נחמיה, למקרה ועד מימוש התכנית ייקבע רחוב דניאל כמדרחוב. החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. פריקה וטעינה וכן פינוי אשפה יוסדרו בתת הקרקע. תבחן הוספת מפרצי הורדה והעלאה של נוסעים ומפרצי פריקה וטעינה ברחובות נחמיה ודניאל.

1. תקן החניה קובע:

- 1: 0.5 יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.
- 5: 1 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.
- 50: 1 למבנה ציבור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.
- 50: 1 למסחר או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.
2. מקומות החניה של כלל השימושים (למעט מגורים ומבני ציבור) לא יוצמדו וינוהלו כחניון ציבורי.
3. תותר הקמת חניון ציבורי בבעלות פרטית המונה עד 60 מקומות חניה שיספרו כחלק מתקן החנייה מכלל השימושים בתוכנית, למעט מגורים ומבני ציבור, ובתוספת חניות מעבר לתקן אשר לא יוצמדו לשימושים השונים.
3. מקומות החניה לשימושים השונים, לרבות פריקה וטעינה תהינה תת קרקעיות בלבד.
4. פיתרון לאצירה ופינוי האשפה, לרכבי תפעול ולרכבי חירום ינתן סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
5. תקן חניית אופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. פריסת חניות האופניים תיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי

הקצאות לצרכי ציבור:

התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 500 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. השטח יוקם, כולו או עיקרו, בק. הקרקע עם חזית לרח' הירקון. לשטחים אלה תשמר גישה נוחה ורציפה לרחוב הירקון, הגישה תהיה עצמאית ונפרדת מיתר השימושים בתכנית. מיקום השטחים הציבוריים ייקבע סופית בשלב תכנית העיצוב בתיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות ולאישור הועדה המקומית. במסגרת הכנת תכנית העיצוב תבחן האפשרות להקמת השטח כולו בקומת הקרקע או בחלקו בקומה ראשונה.

תועלות ציבוריות:

בהתאם למדיניות העירייה לא נדרשות תועלות ציבוריות עבור תוספת שטחי מלונאות ברצועת חופי מרכז העיר. תכנית זו אינה מוסיפה שטחי מגורים ועל כן לא נדרשות תועלות ציבוריות בתכנית.

הוראות פיתוח:

התוכן מס' החלטה 18/05/2022 507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 52 דיון בהפקדה	7 - 0016-22
--	---

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ-15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

זיקות הנאה:

תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור בתחום זיקת הנאה.

תכנון בר קיימא, איכות הסביבה ובנייה ירוקה:

1. יידרש נספח סביבתי בשלב תכנית העיצוב האדריכלי שיאשר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושא איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות), הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד, מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל, ופתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
2. לשלב היתרי הבניה ידרשו:
 - א. סקר אסבסט שיועבר לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להכנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק שיוגש למכון הרישוי.
 - ב. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירת), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע השפעות מחוץ לגבולות התכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו'.
 - ג. דו"ח קרינה הכולל סימולציית שטף מגנטי לכלל מתקני החשמל והקרינה, מיקום חדרי טרפו במרוחק מאזורי שהייה ממושכת.
3. בניה ירוקה:

- א. הבניה תהיה על פי התקן לבניה ירוקה שיהיה תקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ג. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.

התוכן 507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7 , הרצל 52 דיון בהפקדה	מס' החלטה 18/05/2022 70016-22' - 7
--	--

תכנית עיצוב אדריכלית:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית.
2. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו ואת הנושאים הבאים:
 - א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות: גובה המבנים לרבות התייחסות לגובה קומת הקרקע, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל. עיצוב החזית החמישית, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר לרבות התייחסות למניעת סינוור והתנגשות ציפורים.
 - ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.
 - ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חירום.
 - ד. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור.
 - ה. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
 - ו. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות ועיצוב החזיתות והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת
 - ז. לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תדרש הכנת סקר אנרגיה. סקר האנרגיה יכלול פירוט יישום מסקנות הסקר לרבות: בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרו מכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיו"ב.
 - ח. פירוט הנחיות נספח ניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם, תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
 - ט. לשלב העיצוב האדריכלי תדרש הצגת פתרונות בנושא איכות אוויר וביניהם פתרונות לאוורור מרתפים, פליטת אגוז גרנטור, מרתפים, נידוף מסחר ומלונאות.
 - י. תידרש הצגת פתרונות למערכות מכניות על גג קומות המסד.
 - יא. ידרשו פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.

טבלת השוואה :

התוכן 507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7 , הרצל 52 דיון בהפקדה	מס' החלטה 18/05/2022 7 - 0016-222
---	--

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
15	802.93	דרך מאושרת		30.80	1,644	דרך מוצעת
15.62	835.75	דרך משולבת		26.29	1,403	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
26.22	1,403.55	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		42.91	2,290	מגורים מיוחד
43.16	2,309.74	מגורים ותיירות		100%	5,337	סה"כ
100%	5,351.97	סה"כ				

מגרש מקבל :

נתונים		מצב מאושר (ע"פ תא/2609)	מצב מוצע
יחידות דיור		עד 70	מינימום 54 ועד 70 יח"ד
שטחי בניה למגורים		9,866 מ"ר ברוטו	9866 מ"ר ברוטו + 1059 מ"ר תוספת שטח מניוד משימור לשטחי המרפסות
שטחי בניה למלונאות		0	4558 מ"ר ברוטו
חדרי מלון		0	יקבע בתכנית העיצוב ו60 לכל פחות
שטחי ציבור מבונים		0	500 מ"ר ברוטו + 15% שטחים נלווים בתת הקרקע
סה"כ שטחי בניה על קרקעי	אחוזים	427%	650% + 1059 מ"ר שטחי מרפסות (1)
	מ"ר	9,866 מ"ר ברוטו	15,022 + 1,059 מ"ר שטחי מרפסות
סה"כ שטחי בניה תת קרקעי			7,857 מ"ר שירות (1)
גובה	קומות	15 מעל קומת עמודים מפולשת. 4 קומות מסד ו11 במגדל.	25 קומות סה"כ. 6 קומות מסד ו19 קומות מגדל.
	מ' ממפלס הכניסה הקובעת		102.5 מ'
תכסית		-	70%
מקומות חניה		ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	1: 0.5 יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. 5: 1 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. 50: 1 למבנה ציבור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. 50: 1 למסחר או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. תוספת חניות ציבוריות מעבר לתקן עד 60 חניות לא מוצמדות

מגרש מוסר :

נתונים	מצב מאושר (לפי תכנית 3847)	מצב מוצע
	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 23.02.21	הפחתה של 733.11 מ"ר עבור מרפסות למגורים

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 52
722-0016 - 7	דיון בהפקדה

עדכון הציבור:

עדכון הציבור על קידום התכנית נערך במסגרת עדכון הציבור למדיניות חוף הים, אז הוצגו התכניות המקודמות, וזאת כפי שאושר בתת הועדה לשיתוף הציבור.

חוו"ד תחבורתית: חוות הדעת התחבורתית מסכמת את נושאי התחבורה, התנועה והחנייה כמפורט בדראפט והיא מאושרת על ידי אגף התנועה.

חוו"ד סביבתית: מסמכי איכ"ס אשר עיקרם מפורט בגוף הדראפט אושרו ע"י מחלקות העירייה הרלוונטיות.

חוו"ד יח' אסטרטגית:

1. חישוב הקצאות לצרכי ציבור:

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

להלן חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה בפרויקט:

הסבר		
	שטח מגרש לחישוב זכויות	2.311 דונם
	רח"ק לפי תכניות תקפות	4.31
	רח"ק מוצע	6.5
	שיעור ההקצאה ¹	13%
	דונם קרקע נדרש ²	0.311 דונם
	היקף שטחים נדרשים בהמרה לשטחים ציבוריים בנויים לפי רח"ק 1.6	500 מ"ר
		$498.32 = 1,000 * 1.6 * 0.311$ מ"ר

2. המלצות הקצאה לשטחי ציבור

בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 כל תכנית מחויבת להקצות את חלקה היחסי במענה לצרכי הציבור. כיוון שלא ניתן בתכנית זו להקצות שטח ציבורי בקרקע, ניתן להמיר ההקצאה לשטחי ציבור מבונים. כמפורט לעיל, היקף השטח הציבורי המבונה יעמוד על 500 מ"ר. השטחים יתוכננו כך שיהיו בעלי נראות כלפי רחוב הירקון ועם חזית משמעותית כלפי הרחוב. לפחות מחציתם ימוקמו במפלס קומת קרקע.

מוצע כי השטחים יוכלו לאפשר שימושים בעלי זיקה לחוף הים, הם יתוכננו באופן רגולרי רציף. גובה הקומה יהיה 4.5 מ' לפחות על מנת לאפשר קשת רחבה של שימושים. לשטחים הללו נדרש להצמיד שטחים בתת הקרקע בהיקף של 5% משטחי הציבור העל קרקעיים.

3. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

¹ שיטת חישוב: הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבניה.
² שיטת החישוב: שטח המגרש * שיעור ההקצאה

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 52
7 - 0016-222	דיון בהפקדה

כיוון שתוכנית זו מוסיפה זכויות בנייה עבור מלונאות בלבד המלצת הצוות המקצועי היא לפטור את רכיב המלונאות בלבד בתכנית זו מתועלות ציבוריות.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חזון דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0857813	שם התכנית הירקון 7 - מגדל דניאל	מגיש התכנית יוסי אברהמי	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי תרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ ילח" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☐ נירונה	☐ ספרית	☒ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק:			

2

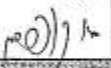
שימושי מגורים, מלונאות, מסחר, ושימושים ציבוריים + + בקומות חקרקע לאורך רחוב הירקון תישמר תווית מעלה אשר תביל שימושי מסחר ותעסקה ושימושים ציבוריים לאורך של לא פחות מ- 80% מחזית המגרש.	• אזור מגורים בבניה רבת קומות 3.2.5 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 (א) 30% שימוש מלונאי • חזית מסחרית - 3.4.3 (א) - בקומות חקרקע - מסחר 1 ו/או תעסוקה חגורה למקבצי שימושים 3.4.3 (ג) חוראות לעניין חזית מסחרית	• אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 • חזית מסחרית - 3.4.3	
שימושים נוספים: שימוש בקומות חקרקע + שימושים כללים: מלונאות, שטחים ציבוריים מבניים וחניון ציבורי שימוש נלווה לשימוש הציבורי והמבנה	שימושים נוספים: 3.1.1 בחתום לסעיף 3.1.1 עד 25%: • אזור מגורים בבניה רבת קומות 3.2.5 (א) (4) בקומות חקרקע – מסחר 1 שימושים כלליים: (1) 3.1.1 שימושים נלווים: (3.1.1) (ה)	למי תשריט אזורי יעד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2	3.1.1 (ז) (ח) שימושים נוספים ושימושים כללים
חתימת מציגה רחוק 6.5 + + +	• אזור מגורים בבניה רבת קומות – מעל 2 דונם: רחוק בסיסי – 2.5, רחוק מירבי 5 – (3.2.5)ב. • למי טבלת 5.4 • אזור מוטח מלונאות – רחוק מירבי 6 • תונית תוספת של חצי רחוק לשימושי מלונאות בכפוף לחכנת מוסד למי חוראות סעיף 3.7.3 בחוראות חתכנית. • 3.1.4 (א) חוראות מיוחדות בטבלה 5.4 – רחוק מירבי 6.5 באזור מוטח מלונאות. • 3.1.4 (ג) נידד וכויות משיפור	למי תשריט אזורי יעד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה חמרי. קביעת שטחי בניה חמרים על חרייק המירבי - 3.1.4

+	עבוד הנדסת מרפסות לשימושי מגורים. 3.1.4 מרפסות לשימושיים למלונאות ומגורים 3.1.4 נוסף עבוד מנעולנות וסככות צל לשימושים ציבוריים.			
+ שטחי תבנית מוכת	3.1.5 (א) שטחי בנייה בתת הקרקע יחוי בהתאם לתקנות או עד 50% משטחי הבנייה שנועל הקרקע, לפי הנבחר מביניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים	לפי תשריט אזורי יעד: - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - אזור מוטח מלטאות - 3.7.2	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים 3.1.5 -	
+ +	גובה תבנית המוצע הוא 25 קומות (ב) נספחים (ג) גובה קומות	מספר קומות מירבי לפי תשריט עיצוב עירוני: עד 25 קומות	קביעת גובה תבנית ותוראות בדבר 'בניית נספחים' להסבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח תעצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6, 4.2.2)	
+	4.2.3 תוראות לבניה במרווח שבין קו חבנין לבנין המגרש 4.2.4 תחניות מרחביות בדבר נסיעות צבים וחתיחות לסנים בוגרים	כלל שטח התוכנית	קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) ותוראות בנושא בנייה בין קווי בנין לקווי המגרש, נסיעות וצבים. (קביעת קווי בנין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 ב(2))	
+	ע"פ חוות דעת תיחידה תאסטרטגית.	לפי תשריט אזורי יעד: - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - אזור מוטח מלטאות - 3.7.2	הקטנה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	
התכנית כוללת גיוד וזכויות מוגדרות עם מבנה ציבורי בתד"מ 53 אשר קבוע לשימוש בתכנית שטחי ציבורי פלורטיקון תא/3847. התכנית אינה משנה את השימושים וזכויות תבנית במגרש זה.	ל"ר	בכל שטח התכנית	תוראות למבני ציבור (למגרש חמוסר) - סעיף 3.5	
התכנית מציעה הרחבת של רחוב תירקון במזרח ויקת הנאה מעבר לחפיקה על פי תכנית תקפה	רחוב עירוני - 3.6.14 (ב) רוחב מדרכות	לפי תשריט אזורי יעד ועיצוב עירוני: רחוב עירוני - 3.6.14	קביעת תוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 התוראות מוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת התגדירה 'מרחב ציבורי'	

+ קיימת חוויית תחבורתית + רחוב הירקון- דרך עירקית עירונית רחוב נחמיה נקבע כדרך משולבת בהמשך רציף ליעוד תקף התכנית מציעה כ- 25 חניות ציבוריות + תקן חניית לחניות לשימושים שאינם למגורים ישמשו כחניון ציבורי	3.8.1 - כללי - איוור העדפת חולכי רגל 3.8.1 - רגל (ת) - דרך עירקית עירונית - 3.8.2 (ת) - דרך מקומית 3.8.2 (ת) 3.8.6 חניונים ציבוריים: (א) חניונים באזור העדפת חולכי רגל - תקן חניה	בשטח תחבורה: - איוור העדפת חולכי רגל - דרך עירקית עירונית	הוראות למרפובי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לנושאים הבאים: חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7)
+ התכנית שומרת על תכנית פנויה של 15% על ותת קרקעית. באשר מוצעת מתחכסית המנייה תחיה בריצוף מחללה, ואת בשל היסבאותה של התכנית בין 3 רחובות, וחכל בסוף לאישור חוועדת המקומית. התכנית בתאום רשות המים וכוללת נשפח ביוב.	4.6.4 (א) ניקוז וחלחול 4.6.5 - ביוב	נשפח תשוליות נשפח ביוב	תשתיות 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 - ביוב
+ התכנית כוללת חוויית סביבתית ונשפח איכיים שאשר עיי חיחי לאיכיים + הוראות התכנית כוללת הוראות לבניה ירוקה	4.4.1 התכנית בעלת חשפוע סביבתית על פי שפופים 4.4.1 (א, ב, ד, ח) 4.4.2 - חובת הצגת חוויית סביבתית. 4.4.3 - בניה ירוקה		איכות סביבה - סעיף 4.4
התכנית כוללת גיור וכויות ממגורש עם מבנה ציבור בהרצל 53 אשר קבוע לשימור בתכנית שסיו ציבור פלורנטין תא/3847.	4.3.3 הנחיות לשימור	מבנה או אתר לשימור	שימור סעיף 4.3

התכנית אינה משנה את השימושים וזכויות הבניה במגרש זה.				
--	--	--	--	--

שינוי/הסעיף חוקי השינויים המוצגים לתאריך 15.05.2022 (ד) - תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכולל בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט חסימות (א4), (8), (16) ו- (17) שבו. א62 (א) למעט: (א6) - קביעה או שינוי מבח וקומות, (8) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין יחידים שאינם, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.			
סעיף	מחנות הסעיף		
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד	●	●
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבה בתכנית	●	●
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	●	●
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זמנות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין חקוקת קרקע הנדרשת לצורכי עיבוד... בהתאם למפורט בסעיף.	●	●

תצהיר וחתימות			
בדקתי את טוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כנוסח בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדריכל מס' ת.ז. 014849517	014849517		9.5.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברתם-אוזן, עו"ד	24389769		9.5.2022

ת.ז. 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מוחשב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

11/1265/2021

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 52
7 - 7 - 0016-22	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

יצוין שהעיצוב המוצג אינו חלק מהתכנית הסטטוטורית המוצגת לאישור הועדה. העיצוב ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

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

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ממליצים לאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

5. עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
6. עדכון ההקצאה הציבורית בהיקף של עד 10 מ"ר, בהתאם לשטח המגרש המעודכן כפי שהוא מופיע בתקנון התוכנית
7. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית עיצוב בועדה מקומית.
9. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
10. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

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

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	4711/תא/מק - סמבורסקי 4-6
8 - 8 - 0016	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מצפון - רחוב סמבורסקי דניאל

ממזרח - בנייני מגורים בפינת הרחובות סמבורסקי דניאל ורוזנבלום יאיר

מדרום - מרחב ציבורי הכולל אשכול גנים, בית-ספר יסודי "צוקי אביב", אולם ספורט ושטח ציבורי פתוח

ממערב - שביל הולכי רגל ציבורי ביעוד שצ"פ (המשך רחוב שניצר שמואל)



כתובת:

תל אביב - יפו

שכונת צוקי אביב

סמבורסקי דניאל 4-6

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק מהגוש	476	506

שטח התכנית: 5.272 דונם, מתוכם 4.754 ביעוד מגורים

מתכנן: עורך התכנית: אלישע רובין אדריכלים בע"מ

פיתוח: ציסלר סולומון אדריכלות נוף בע"מ

תנועה: דגש הנדסה בע"מ

יזם:

שם	שם	שם תאגיד
פרטי		THE PRESIDENT INC

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	4711 - סמבורסקי 4-6
8 - 0016-222ב'	דיון בהפקדה

סוג	שם	שם תאגיד
פרטי	יפה פינס	
פרטי		חברת קי בע"מ
פרטי	הילית הראלי	
פרטי	זיוית דוידוביץ	
פרטי	עליזה הראלי	
פרטי	אהובה קפלן	

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: מגרש פנוי + דרך



מצב תכנוני קיים:

1. תכנית מפורטת תא/1437/ב' (1996):

- איחוד וחלוקה של השטחים בתחום התכנית ללא הסכמת בעלים.
- חלוקה למגרשים, שימושים, אופן ואופי הבינוי, מספר יחידות דיור ומספר קומות.
- מגרש זה נקרא מגרש א'2, שימוש למגורים ובניית שני בנייני מגורים:

○ בניין 9:

- 10 קומות + חדרי יציאה לגג
- 34 דירות
- 4,080 מ"ר עיקרי (ממוצע 120 מ"ר) + 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג

○ בניין 10:

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0839654 תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6
8 - 8 - 0016	דיון בהפקדה

- 8 קומות + חדרי יציאה לגג
- 26 דירות
- 3,120 מ"ר עיקרי (ממוצע 120 מ"ר) + 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג
- סה"כ:
- 60 דירות
- 7,200 מ"ר עיקרי (ממוצע 120 מ"ר) + 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג
- חנייה על קרקעית ותת קרקעית. מקומות חנייה על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר, ולפחות 2 חניות לכל יח"ד.

2. ע1 - מרתפים (2003)

3. ג1 – בנייה על גגות (2007)

4. תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016):

- יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית
- שימושים:
- ראשי: מגורים
- נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע
- שטח מותר לבנייה: רח"ק מירבי 4
- מספר קומות: עד 15 קומות כולל קרקע וגג
- אזור תכנון 101: ללא הערות והוראות נוספות

מצב תכנוני מוצע:

- תכנית מפורטת של איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.
- קביעת יעוד קרקע מגורים ד' עם סימון חזיתות מסחריות וזיקות הנאה לציבור.
- קביעת שני בנייני מגורים תוך שינוי העמדה מהמופיע בתשריט תא/1437/ב, להעמדה נכונה יותר ביחס לבניו הסמוך.
- עד 15 קומות בהתאם לתכנית מתאר תא/5000.
- תוספת זכויות לפי רח"ק מירבי 4 בהתאם לתכנית מתאר תא/5000, כולל תועלת ציבורית כמפורט מטה.
- צפיפות ותמהיל דירות:
- א. מספר יחידות הדירור יהיה עד 160.
- ב. תמהיל דירות: (שטח כולל- עיקרי+שרות)
 - דירה גדולה מאוד, 106+ מ"ר: 30%
 - דירה גדולה 86-105 מ"ר: 25%
 - דירה בינונית: 66-85 מ"ר: 25%
 - דירה קטנה: 46-65 מ"ר: 20%
- ג. שטח ממוצע 86 מ"ר ליח"ד (שטח כולל- עיקרי+ שרות)
- ד. 70% מיח"ד המוצעות בשטח כולל של עד 105 מ"ר- תוספת משמעותית להיצע הדירות הקיים בשכונה בגודל זה.
- דירור בהישג יד:
- א. 10% מסך יחידות הדירור יוקצה עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, ובהנחה של 20-40% ממחיר השוק, בהתאם לתיקון 120 לחו"ק התו"ב.
- ב. תמהיל יחידות הדירור בהישג יד (שטח כולל- עיקרי+ שרות) יהיה בהתאם לתמהיל הכללי של יח"ד עד 105 מ"ר:
 - דירה גדולה 86-105 מ"ר: 36%
 - דירה בינונית 66-85 מ"ר: 36%
 - דירה קטנה 46-65 מ"ר: 28%
- ג. דירות בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחדים.
- ביטול חנייה על קרקעית לטובת חנייה תת קרקעית של 3 מרתפי חנייה, תקן חניה 0.8:1 אן התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה- הקטן מביניהם

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	4711/מק/תא - סמבורסקי 4-6
8 - 8 - 0016	דיון בהפקדה

- יצירת מוקד מסחרי שכונתי חדש במפלס קומות הקרקע, במסד בניין המגורים הצפוני, עם חזיתות מסחריות הפונות אל רחוב סמבורסקי ואל ציר הולכי הרגל הציבורי, הממשיך את רחוב שניצר שמואל.
- מתן זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור לאורך החזיתות המסחריות. שטח המסחר הינו כ-700 מ"ר ברוטו.
- הקצאת שטח בנוי בקומת הקרקע למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל שלא יפחת מ-300 מ"ר.
- יצירת רחבה ציבורית למעבר ושהייה בזיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, בפינה הדרום-מערבית של החלקה, הגובלת בבנין ובשטחים הציבוריים הפתוחים.
- בניה בת קיימא: הותרת 15% משטח המגרש פנויים מבניה עבור נטיעות וניהול נגר, ניהול נגר בהתאם לדרישות תמ"א 1, עמידה בתקני בניה ירוקה בהתאם למדיניות הועדה, תכנון גגות מועילים (כחולים או ירוקים), ייצור אנרגיה מתחדשת לפי מדיניות הועדה.
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית במסגרת היתר בניה.

תחבורה, תנועה ותשתיות:

- ביטול חנייה על קרקעית לטובת חנייה תת קרקעית עם גישה אחת מרחוב סמבורסקי דניאל.
- פתרון אצירה ופינוי האשפה, פריקה וטעינה, יינתן בתת הקרקע ויקבעו סופית בנספח התנועה של תכנית העיצוב האדריכלי.
- פתרון גישות ורחבות הערכות לרכבי חירום יינתן בתכנית העיצוב.
- תקן החנייה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 : 1 או התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מביניהם.
- לשאר השימושים תקן החנייה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- תקן החנייה לדו-גלגלי (אופנועים ואופניים) יקבע על-פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	רח"ק 4
	מ"ר	19,016 מ"ר ברוטו
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר
	מ"ר	ל"ר
גובה	קומות	עד 15 קומות כולל קומת קרקע וגג
	מטר	בנין (9) – 10 קומות+גג חלקי
		בנין (10) – 8 קומות+גג חלקי
		61 מ' מ' 61
תכסית	ל"ר	כ-35%
מקומות חניה	חנייה על קרקעית ותת קרקעית על-פי התקן התקף בעת הוצאת היתר ולא פחות מ-2 מקומות חנייה לכל יח"ד	חנייה תת קרקעית מגורים : 0.8 : 1* מסחר : לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ציבורי : לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה - * או על-פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר – הקטן מביניהם פתרון תת קרקעי לפריקה וטעינה למסחר- ייקבע לעת תכנית עיצוב אדריכלי

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

ב-13.9.20 אושר מתווה להליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה בהשתתפות דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה, מיטל להבי- סגנית ראש העירייה, ליאור שפירא- יו"ר המועצה ופרדי בן צור- מ"מ וסגן ראש העירייה, בהתאם לנוהל העירוני. המתווה שאושר כלל מפגש ב- ZOOM לידוע הציבור שאליו זומנו נציגי השכונה. בהתאם לכך, בתאריך 29.10.20 התקיים מפגש תושבים במתווה של עדכון הציבור אשר נערך ב- ZOOM ונוהל על-ידי חברת ייעוץ חברתי "דיאלוג".
למפגש הזמנו פעילים בשכונת צוקי אביב, והוא התקיים בהשתתפות כ-25 מתושבי השכונה.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0839654 תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6
8 - 8 - 2022-0016	דיון בהפקדה

במפגש הוצגו התכנית ומטרותיה וכן התאמתה לתכנית המתאר תא/5000. כמו כן, הוצגה ההתאמה למדיניות התנועה והחניה העירונית, הליכי קידום התכנית עד לדיון בועדה המקומית ולהפקדת התכנית בפועל, זמנים משוערים למימוש. מצגת התכנית נשלחה מראש לכל המשתתפים והמפגש כלל שאלות התושבים ותשובות צוות התכנון העירוני וצוות התכנון מטעם עורכי התכנית.

חו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 בתכנית המתאר תא/5000

חוות דעת תחבורתית מיום 14.03.2022 ע"י מהנדס עירד שרייבר, משרד "דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ", מצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 02.05.2022 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם בשכונת אזורי חן בתל אביב, מגרש הפרויקט הינו מדרום לרחוב סמבורסקי, ומצפון למתחם החינוכי צוקי אביב.

התכנית ממוקמת במרכז שכונת המגורים, בסמיכות למתחמי חינוך, ציבור ושימושי מסחר אשר לאורך רחוב צבי גרינברג ונהנית מהסמיכות ומהקישוריות של שבילי הולכי רגל הפנימיים המקשרים את השכונה לשימושים השונים.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים עירוב שימושים כדלקמן:

- מגורים : כ- 160 יח"ד.
- מסחר : כ- 550 מ"ר (עיקרי)
- ציבורי : כ- 300 מ"ר (עיקרי+שירות)

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו הירוק) ונתיב העדפה של תחבורה ציבורית בכביש 2 ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית והבין עירונית אשר מקודמת במרחב (לרבות שביל האופניים שלאורך דרך נמיר) מוצעים תקני החניה הבאים:

- יחידות דיוור 0.8 ליח"ד.
- מסחר לפי 50:1.
- מבנה ציבור לפי 50:1.

3. נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט תוכנן מרחוב סמבורסקי לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדרי' העיר והוא ממוקם במזרח המגרש הרחק מציר הולכי הרגל המשרת את השכונה והממוקם ממערב למגרש.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה כפי שפורט בסעיף 2 שלעיל הן עבור הרכבים והן עבור המערך הדו גלגלי תוך הסדרת לאופניים מתחם תפעולי לאשפה בתת הקרקע.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב במצה הקיים ובתוכנית המקודמות בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון וזיקות הנאה לציבור.

כעקרון מנחה רוחב המדרכה המוצע כולל רצועה ברוחב של כ- 10 מטרים לחזית הצפונית לרחוב סמבורסקי ובנוסף השתלבות ברצועות ושבילי הולכי הרגל שבהיקף המגרש הן לחזית הדרומית תוך

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0839654 תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6
8 - 222-0016	דיון בהפקדה

הסדרת רחבה (כיכר) בחזית של מבנה הציבור והן כהמשך שביל הלכי הרגל ממערב והסדרת חזית מסחרית לאורכו כאמור בתאום מול צוותי התכנון העירוניים.

5. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:

תחנת רכבת קלה (קו ירוק) – תחנת אזורי חן המתוכננת במרחק של כ 350 מטרים.

תחנות אוטובוסים קיימים הן ברמה השכונתית המקומית לאורך רחוב קדושי השואה והן תחנות מערכתיות לאורך כביש החוף על נתיב העדפה הקיים.

6. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה ובתכנון המקודם בהיקפיו תוך התאמה למגמה של עידוד השימוש בשבילי הולכי הרגל המרשתים את השכונה ותוך מתן מענה להשלמת מדרכות רחבות, שדרוג צירי הולכי הרגל וכל זאת תוך מתן מענה מלא לחניה ולתפעול בתת הקרקע.

בדיקה תכנונית בהתאם לסעיף 3.2.1 א בתכנית המתאר תא/5000:

1. מלאי ותמהיל יח"ד קיימות ומאשרות בתחום התכנית ובסביבתה:
תמהיל גודל יח"ד (סה"כ- עיקרי + שרות) הקיים בשכונת צוקי אביב מוטה באופן קיצוני כלפי יחידות הדיור הגדולות ביותר: 74% מיחידות הדיור הן בגודל של מעל 100 מ"ר, 6% נוספות הן בגודל 86-100 מ"ר, 10% בגודל 51-85 מ"ר, ו- 10% בגודל הקטן מ- 50 מ"ר.
תכנית זו מאופיינת בתמהיל מאוזן יותר שיאפשר לאוכלוסיה מגוונת יותר (מבחינת גודל משק הבית וגילאים) להתגורר בשכונה זו.
2. מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה:
ברובע 1 (צפון מערב) מתוכננות:
בתחום תכנית 3700 : 2,160 יח"ד לדב"י
בתחום תכניות שדה דב : 2,400-6,900 יח"ד לדב"י
בתחום תכנית יהודה הנשיא 14-22 : 20 יח"ד לדב"י
3. יחס למדיניות מנהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:
התכנית מציעה 20% יח"ד קטנות עד 65 מ"ר.

זמן ביצוע:

ל"ר

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0839654 תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6
8 - 8 - 2022	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0839654	שם התכנית תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6	מניש התכנית פרטי	עורך התכנית אלישע רובין אדריכלים בע"מ
פרטי הבעלים והנוכח			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ יריגילה" (שעור לא חוסמך)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בין חלון התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרור			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחורא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

פרטי התכנית		פרטי הבעלים והנוכח	
מספר התכנית 507-0839654	שם התכנית תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6	מניש התכנית פרטי	עורך התכנית אלישע רובין אדריכלים בע"מ
פרטי הבעלים והנוכח			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ יריגילה" (שעור לא חוסמך)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בין חלון התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרור			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחורא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

בתוכנית המועצה	נכס	הוראות מיוחדות - טבלה שעיף 5.4 קיימות הוראות לשלוח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
לא רלוונטי	אזור תכנון 101: 5.4	נכס אזורי תכנון
לא רלוונטי	לא רלוונטי	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חומי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
+	על פי סעיף 3.1.4 מקבץ שימושים ראשי: - מסרים מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע: - שטח 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש יגרום סכנת בטל היבטים סביבתיים, שטח יתר על תשתיות, מחסור בחומ או מניעה במקום החששני של הרחוב ואופי. - מוסדות ציבור	קביעת ייעודי קרקע = 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	שימוש ראשי: מגורים עמית 33.65 יחיד לדונם (160 יחיד/4.754 דונם)	קביעת שימושים ראשיים = 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע ושימושים כלליים לשטח ציבורי בנוי במסד קומת הקרקע	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים = 3.1.1 (ה) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מגרש מעל 1.5 דונם: רח"ק בשווי 2.5 רח"ק מורבי 4.0	קביעת שטחי בנייה = 3.1.2-3.1.3 שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.
+	תוספת רח"ק עבור מגרשות לשימוש מגורים ועבור מועצות לקידום שימושים ציבוריים	קביעת שטחי בנייה העולים על תח"ק המורבי 3.1.4 = מרט 8 התרחישים למינם הנועדו רשאות לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המורבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	שטחי הבנייה מאוח 15	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים = 3.1.5
+	סעיף 6.2.2 (א) מספר קומות מירבי למי משמ היעיב העירי: עד 15 קומות סעיף 4.2.2 (א)	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבות' ו'עליות מעל מספר הקומות הקבוע בגובה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.3-4.2.6)

[illegible]

[illegible]

תצהיר והתחייבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף א) בטופס זה.			
שם וזמן משפחה	מספר ת.ז.	החתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדר' 7	013864152		9.5.22
שם וזמן משפחה	מספר ת.ז.	החתימה	תאריך
החלטה אברהם און,	024389769		9.5.2022

2019 | 0573

העתיקים
נבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכרות תודה מיוחדת)
צוות תכנון

1155042021

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	4711/מק/תא - סמבורסקי 4-6
8 - 222-0016	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את התכנית, בכפוף :

1. הוספת הנחיות עיצוב לתקנון התכנית ולנספחים הרלוונטיים בתיאום עם אדריכל העיר, עבור עריכת תכנית עיצוב במסגרת היתר הבניה.
2. סיום תיאום מול מי אביבים.
3. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי מה"ע.
4. השלמת נספח הסכם שכירות דב"י כתנאי להפקדה בפועל (הסכם המסגרת כבר חתום ומאושר).

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

בישיבתה מספר 222-0016' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה, בכפוף :

1. הוספת הנחיות עיצוב לתקנון התכנית ולנספחים הרלוונטיים בתיאום עם אדריכל העיר, עבור עריכת תכנית עיצוב במסגרת היתר הבניה, כולל :
 - א. תכנון רמפת כניסה לחניון בתחום הבינוי.
 - ב. סעיפים בנושא חלחול ושטח פנוי מבניה בתקנון יגברו על המסומן בנספח הבינוי.
 - ג. עדכון סקר עצים בעת פתיחת בקשה להיתר בניה.
2. סיום תיאום מול מי אביבים.
3. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי מה"ע.
4. השלמת נספח הסכם שכירות דב"י כתנאי להפקדה בפועל (הסכם המסגרת כבר חתום ומאושר).
5. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

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

התוכן ____ - תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום דיון באישור מדיניות (2)	מס' החלטה 18/05/2022 916-0022' - 9
--	---

כללי : מסמך מדיניות למרחב מע"ר דרום – מרחב הנמצא ברובו בין הרחובות המסגר, החרש וחיל השריון לבין נתיבי איילון. המסמך נערך בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000 ומטרתו לאפשר קידום תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובהתאם לתמונת העתיד של מרחב תעסוקה משמעותי זה.

**מוסד התכנון המוסמך
לאשר את תכנית
המדיניות :** הועדה
המקומית לתכנון ובנייה

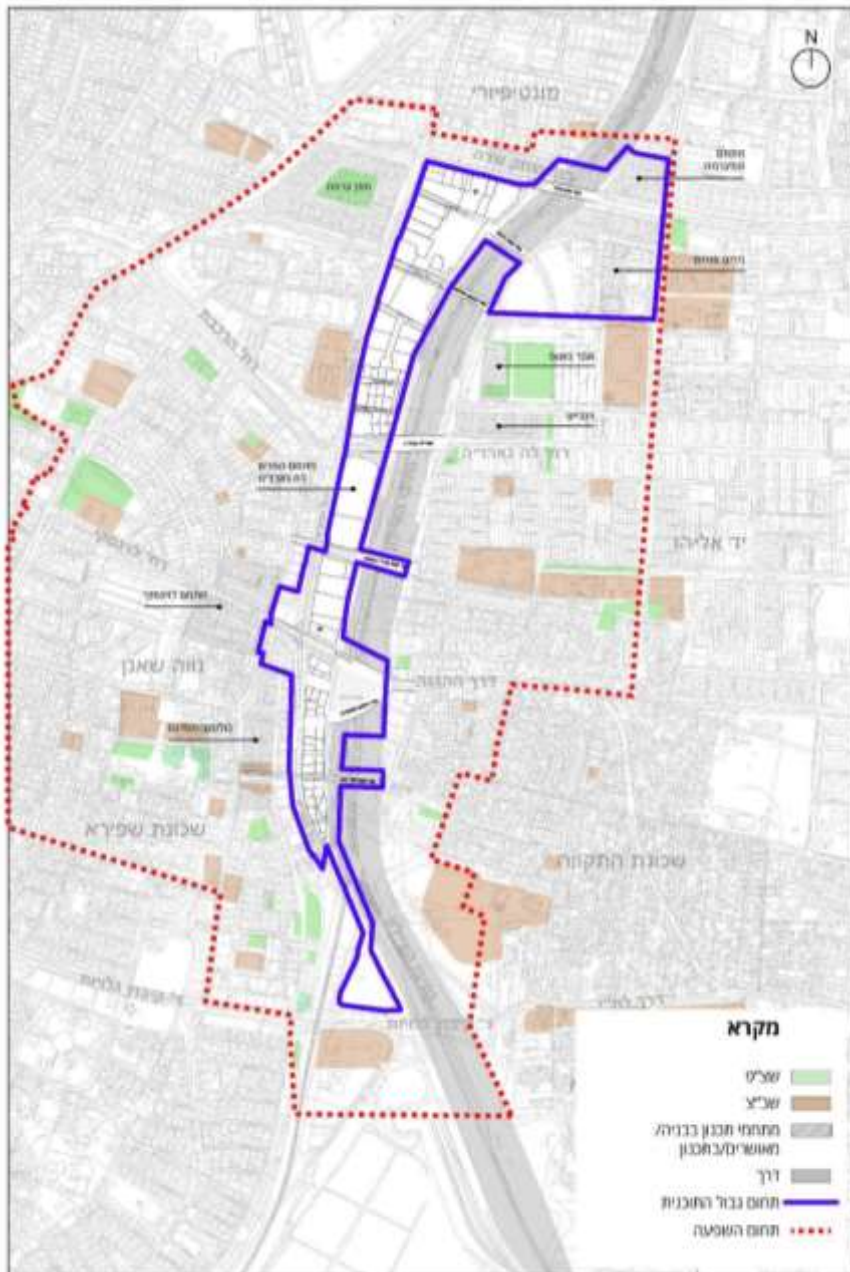
**גבולות (בהתאם למפה
המצורפת) :**
מצפון : רח' יצחק שדה
מדרום : דרך/גשר קיבוץ
גלויות

ממזרח : נתיבי איילון.
תחולת המסמך מגיעה עד
לרחוב יגאל אלון וכוללת
את תחום הסינרמה,
נירים, החרוף ורח'
השלושה.

ממערב : רח' המסגר, רח'
החרש, דרך חיל השריון.

בתחום המסומן בכחול
יחולו הוראות המדיניות.

התכנית נערכה בהתייחס
לתחום ההשפעה כמסומן
באדום.



למעלה : תחום המלצות המדיניות ואזור ההשפעה – מע"ר דרום

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום
922-0016 - 9	דיון באישור מדיניות (2)

גושים וחלקות בתכנית : ל"ר.

שטח התכנית (תחום ההמלצות) : כ-440 דונם

מתכנן :

- מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה
- SHAGA אדריכלים – גרי פרידמן, עודד קוטוק תכנון רב תחומי בשיתוף טל אלסטר וליאור גליק

בעלות : פרטיים, רמ"י, עיריית תל אביב-יפו, נתיבי איילון

מצב השטח בפועל :

המרחב כולל מבני תעסוקה, מלאכה ומשרדים מגוונים ובהיקפי בנייה נמוכים ובינוניים, החל מסככות ומוסכים בני קומה 1 ועד למבני משרדים משנות ה-90 וה-2000. מרבית המרחב (למעט חלקו המרכזי, כמפורט להלן) מאופיין בריבוי בעלים פרטיים (כ-2000 רשומות ע"פ נסחי טאבו).

ניתן לחלק את מרחב התכנון למספר אזורים, בעלי מאפיינים שונים :

- תחום המדיניות הממוקם ממזרח לנתיבי איילון הכולל בין היתר יוזמות תכנון פרטיות ועירוניות בדגש על התחום המשולש שבין הרחובות נירים, השלושה ויגאל אלון. אזור זה נמצא בבעלות עיריית תל אביב-יפו וכולל חוכרים. שטח זה נפרש על פני כ-100 ד'.
- חלקו הצפוני של המרחב (בין יצחק שדה ולה-גווארדיה) כולל מבני תעסוקה, מלאכה ומשרדים. שטח זה נפרש על פני כ-100 ד', מתוכו מושע בהיקף של כ-60 ד', בה קודמו מספר תכניות בניין עיר.
- חלקו המרכזי של מרחב התכנון, בין רחוב לה-גווארדיה לגשר ההגנה כולל את פרויקט "ויתניה" הנמצא בשלבי מימוש וקידום מכוח תכנית מאושרת (תא/מק/4086). מדרום לו קיים אזור הכולל מספר מצומצם יחסית של בעלים פרטיים. אזור זה גובל בגשר ההגנה וממוקם בסמוך לתחנת רכבת "ההגנה". במרכז מרחב התכנון אמורה להתמקם תחנת רק"ל הקו הסגול וכן לקום מרכז תחבורה משולב (מתח"מ) עתידי הנמצא בשלב מוקדם של התנעת התכנון. שטח זה נפרש על פני כ-40 ד'.
- חלקו הדרומי של מרחב התכנון (בין גשר ההגנה ומפגש דרך חיל השריון עם נתיבי איילון) מאופיין בריבוי בעלים וכן בשימושי מלאכה הממוקמים בעיקרם בבניה נמוכה וותיקה יותר.
- בדרום תחום מסמך המדיניות ממוקם "משולש לודוויג" התחום ע"י נתיבי איילון, דרך חיל השריון וגשר קיבוץ גלילות. אזור זה כולל מבני מגורים נמוכים הכלואים בין צירים ראשיים וחלה בתחומי תכנית מאושרת (תא/4010)

מדיניות קיימת :

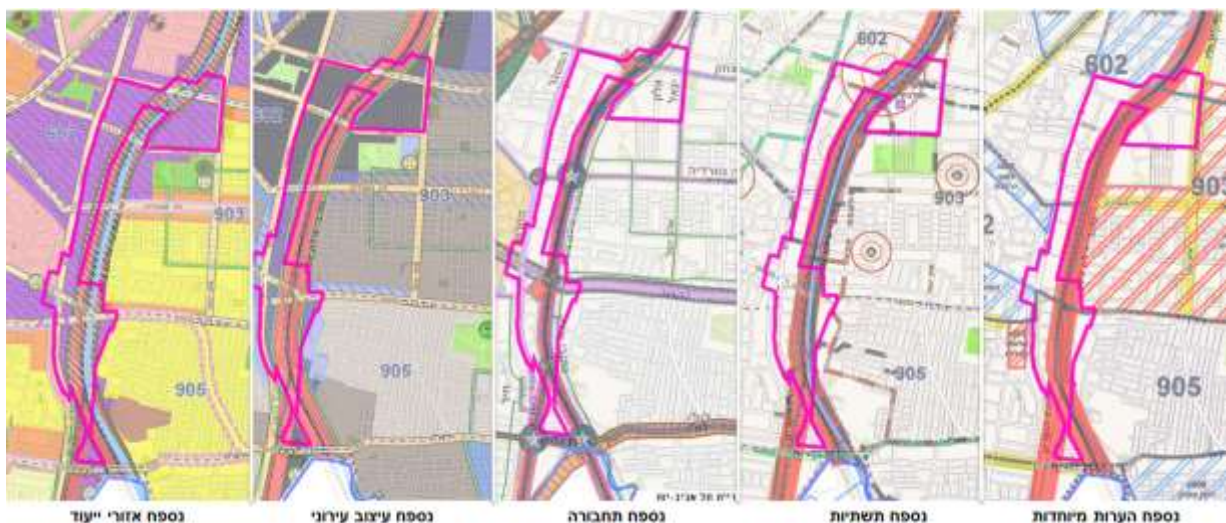
- תכנית המתאר תא/5000 (*) :
- אזור המדיניות קבוע בתכנית המתאר כ'אזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך למערכת הסעת המונים' וממנו נגזרות ההנחיות הבאות :
- נספח אזורי ייעוד :
- שטחי הבנייה המירביים : רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ-1.5 ד') או רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד').
- תכסית הבינוי : לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- לאורך רצועת האיילון (משני צידיו) – ציר ירוק מטרופוליני. בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב) (1) תובטח אפשרות לרצועה לא בנויה ברוחב של 100 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 10 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. סעיף 3.6.13 (ב) (5) מאפשר לוועדה המקומית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים, או להתיר את פיצולו לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום
9 - 222-0016	דיון באישור מדיניות (2)

- נספח עיצוב עירוני:
 - בחלק הצפוני (לה-גווארדיה צפונה) וכן במשולש לודוויפול מותרת בנייה מעל 40 קומות (בהתאם למגבלות רת"א (**)).
 - במרכז תחום המדיניות (לה-גווארדיה-מפגש כביש 1 וחיל השריון) – מותרת בנייה עד 40 קומות (בהתאם למגבלות רת"א (**)).
 - רחובות המסגר, החרש, חיל השריון, הרכב, ההגנה, לה-גווארדיה, לוינסקי, סלמה, קיבוץ גלויות, השלושה, יגאל אלון מוגדרים כרחובות עירוניים.
 - חיבור ההגנה-סלמה (המתחבר ל"גשר המכנסיים") מוגדר כרחוב עירוני מוצע.
- נספח תחבורה:
 - מחלף/מפרידן קיים/מאושר בצומת יצחק שדה, לה-גווארדיה, דרך ההגנה וקצה דרך חיל השריון, מפגש נתיבי איילון/קיבוץ גלויות.
 - מתח"מ עירוני - יצחק שדה, ההגנה.
 - דרך עורקית רב עירונית – קיבוץ גלויות.
 - דרך עורקית עירונית – המסגר, החרש, חיל השריון, לוינסקי/ההגנה.
- נספח תשתיות:
 - רצועות ניקוז, קווי ביוב, רצועות מים, קידוח מים מושבת (יצחק שדה).

(*) במסגרת עדכון תכנית המתאר (תא/5500), מומלץ שלא להציע שינויים בהתייחס לתחום המדיניות, למעט שינויים רוחביים והטמעת התייחסות למתח"מ 'ההגנה' ולתמ"א/70, וזאת בכפוף לאישורם.

(**) כלל תחום המדיניות נמצא תחת מגבלת בנייה לגובה של 180 מ' בהתאם לתמ"א 4/2.



למעלה: תחום המדיניות על רקע תשריט ונספחי תכנית המתאר תא/5000

מצב תכנוני קיים:

- בתחום המדיניות קיימות שכבות תכנון שונות ומורכבות. העיקריות שבהן:
 - תא/1205 דרך לתנועה מהירה רכבת ואפיק מי שטפונות (תכנית נתיבי איילון, מתן תוקף 1973) – מטרת התכנית הייתה ליעד שטחים לדרך לתנועה מהירה, לרכבת, לאפיק מי שטפונות, לשטח ציבורי פתוח ולשטח לתכנון בעתיד, ולקבוע הוראות המחייבות בשטח התכנית. בפועל התוכנית סימנה שטחים נרחבים כשטחים לתכנון בעתיד.
 - תא/1043 "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו (מתן תוקף 2001) – התכנית מאפיינת אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבנייה שנקבעו בתכניות הראשיות ומרחיבה את מגוון התכליות המותרות. התכנית איפשרה בנייה בגובה של עד 5 קומות וכ- 200% בנייה (לשטחים עיקריים).
 - תכניות מפורטות: במהלך השנים קודמו בתחום זה תכניות מפורטות לתעסוקה שמכוחן נבנו בנייני משרדים לדוגמא תכנית תא/מק/4086 "החרש-לה גווארדיה" – שמטרתה פיתוח אזור התעסוקה

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום
9114-0016 - 9	דיון באישור מדיניות (2)

ממערב לנתיבי איילון והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן ולתחנת ההגנה.

- תחום המדיניות מושפע מתוכניות ארציות: תמ"א 34/ב/3 נחלים וניקוז, תמ"א 3/א דרכים, תת"ל 70/א רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי – קביעת רצועת מסילה לקו מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה ו תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן גוריון – התכנית כוללת בין היתר הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה לגובה לתחום המדיניות של עד 180 מ' מעל פני הים.

תכניות נקודתיות נוספות שאושרו בתחום המדיניות:

- תא/2432 "מתחם החרש" (מתן תוקף 09/2007) – לאפשר פיתוח השטח באמצעות יצירת מגרשי בנייה ביעוד "אזור תעסוקה מיוחד"; התווית דרכים חדשות ודרכי גישה למגרשים בשולי הדרך המהירה; איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים; שינוי לתכנית 1205.
- תא/תעא/2432(1) "תכנית בינוי ועיצוב החרש 6" (מתן תוקף 07/2017) – קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' תא/2432 "מתחם החרש".
- מדיניות רצועת החרש (אושרה 03/2008) – מדיניות בנייה ופיתוח בשטח שמדרום לגשר ההגנה.
- תא/4543 "מרחב תחנת רכבת ההגנה" – הודעה לפי סעיפים 77-78 לקביעת מגבלות ותנאים להוצאת היתרי בנייה.
- תא/4010 - "מתחם לודוויפול" (מתן תוקף 7/2016) – הסדרה תכנונית של תא השטח התחום ע"י כביש מסק 1 ממזרח, דרך פרברית מהירה נתיבי איילון ממערב וגשר קיבוץ גלויות באמצעות שינוי ייעוד וקביעת הוראות בינוי המשקפות את יתרונות המיקום ופוטנציאל בנייה בתחומי המע"ר כפי שהוגדר בתא/5000.
- תא/4080 המסגר 2 (אישור 11/2016) – תכנית זו משנה בין השאר ייעוד שטח המיועד לתכנון בעתיד לשטח תעסוקה, קובעת הגדלת זכויות להקמת מגדל מסחר ותעסוקה בצומת הרחובות המסגר/מיקונים/לה גוארדיה והריסת מבנים קיימים,
- תא/3881 מתחם כדורי (אישור 4/2014) – תכנון מחדש של שטח התכנית הכולל מיצוי פוטנציאל הבנייה החדשה ויתרונות המיקום בתחום המע"ר המטרופוליני וכן שיפור מערך התנועה הרגלית במקום.
- תא/3540 (אישור 2/2012) – מתכנת מחדש בשטח התוכנית תוך מיצוי פוטנציאל הבנייה החדשה ויתרונות המיקום באזור המע"ר, חשיפה לצירים ראשיים, יצירת אזור תעסוקה בשילוב מסחר, מגורים, שב"צים (בגודל מגרש שלא יפחת מ-2 דונם) ושצ"פים.
- תא/מק/4301 סינרמה – מופקדת להתנגדויות. התכנית מהווה שינוי לתכנית תקפה מס' 3540 "מתחם הסינרמה" משנת 2012, וחלה על המגרשים מצפון ומדרום לרחוב יצחק שדה בין רחוב יגאל אלון במזרח ונתיבי איילון במערב. התכנית נערכה לפי מדיניות עיריית תל-אביב-יפו הרואה באזור זה מוקד עירוני אינטנסיבי המבוסס על מערכת התחבורה הציבורית הקיימת והמתוכננת, לרבות תחנת הרכבת המתוכננת לקום בגשר יצחק שדה.
- תא/מק/4791 נירים (לקראת דיון להפקדה) – התכנית ממוקמת באזור התעסוקה יד אליהו, ומממשת את כוונות תכנית המתאר ליצירת אזור תעסוקה מעורב שימושים. התכנית מחדשת את הדופן המזרחית של רחוב נירים וזאת באמצעות יצירת דופן בנויה לרחוב הכוללת מסד מלווה רחוב ושלושה מגדלים מעורבי שימושים.

מרחבי תכנון סמוכים:

מסמך המדיניות נערך בהתחשב בהליכי תכנון ומימוש הגובלים בתחומו ובכללם:

- תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח
- תא/מק/9107 – "המשולש" – צפי לדיון בוועדה המקומית בחודשים הקרובים.
- שדרת הקריה – פרויקט לפיתוח המרחב הציבורי לאורך תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, שמטרתו הבטחת ושיפור המרחב הציבורי.
- תא/מק/9011 – מדיניות "תכנית אב לשכונת מונטיפיורי".
- תא/מק/9114 מדיניות דרך ההגנה – לקראת דיון בפורום מה"ע.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן מס' החלטה 18/05/2022 9103/מק - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום דיון באישור מדיניות (2)	מס' החלטה 18/05/2022 9103/מק - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום דיון באישור מדיניות (2)
---	---

חזון – מרחב מע"ר דרום

יצירת שכונה עירונית מוטת תעסוקה מנוהלת ומקיימת הנסמכת על נגישות ממערכות הסעת המונים ומבוססת תנועה רכה. שכונת מע"ר חדשה המתייחסת ומשתלבת במרקם העירוני הסובב.

תכנון שכונה המניח את העיצוב העירוני כגורם מוביל המבטיח שלד ציבורי-תרבותי איכותי למעבר ולשהיית הולכי רגל, זאת כבסיס לקליטת מגוון סוגי תעסוקות, חדשות ומסורתיות הנגישות למגוון רחב של משתמשים תוך שילוב שימושי מגורים בעלי מאפיינים ייחודיים.

שכונת מע"ר 'סתגלנית' וגמישה שתדע להיות אטרקטיבית ופעילה בכל שעות היממה ורלבנטית למגמות המשתנות לאורך שנים.

תיאור מטרות התכנון:

1. הכנת בסיס לתכנון מפורט בראייה כוללת כך שניתן יהיה לממש את מלוא פוטנציאל הפיתוח במרחב מע"ר דרום תוך מתן מענה לאתגרים ולהזדמנויות הצפויות.
2. יצירת תשתית למגוון סוגי תעסוקות ומועסקים.
3. קביעת הנחיות לשילוב שימושים (כולל מגורים) במע"ר והתנאים לקיומם: אופי המגורים, מיקומם ואופן שילובם במבנים העתידיים ויצירת תשתית ציבורית איכותית של מוסדות ציבור ושל שטחים פתוחים לתמיכה בתושבים העתידיים להתגורר במרחב.
4. קביעת מרחב ציבורי כבסיס תכנוני וכתשתית למערך שירותי ציבור, תרבות ופנאי המותאמים לפעילות העסקית במע"ר ומשלימים אותה, באופן שייתן מענה לעובדים ולמעסיקים, לתושבי העיר, לתושבי השכונות הסמוכות, ולמבקרים אחרים.
5. ניצול יתרונות הנגישות במרחב לצורך הפחתה משמעותית מאוד של התלות ברכב הפרטי והתבססות על אמצעי תחבורה מקיימים.
6. קביעת הנחיות שיאפשרו למע"ר להשתנות במהירות ולהישאר רלוונטי לאור שינויים עתידיים באופי ובביקוש לשימושים השונים, תוך שמירה על התעסוקה במע"ר כעוגן הפעילות המרכזית.
7. קביעת תנאים להכנת תכניות מפורטות.

שימושים וזכויות בניה:

מדיניות השימושים מהווה כלי מרכזי בהשגת מטרות תכנית המדיניות, התכנית מתייחסת למספר נושאים עיקריים:

- קביעת עקרונות לשילוב שימושי קרקע שונים בדגש על שטחי הציבור, לרבות קביעת ציר ציבורי לינארי פתוח ופריסת שטחי ציבור בנויים לאורכו. כל זאת תוך שימת לב מיוחדת לזיקות שבין שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, וקביעת הנחיות מיוחדות למיקום שטחי המגורים ולאופיים.
- קביעת הנחיות שיאפשרו מגוון רחב של סוגי שימושי תעסוקה ופעילות מסחרית, תרבותית וציבורית.
- קביעת הנחיות לשימוש וניצול מיטבי של תת הקרקע, בדגש על שימושים שלא מוצאים את מקומם ונדחקים מאזורי העיר האחרים כגון לוגיסטיקה, תפעול עירוני וחיי לילה.
- קביעת הנחיות שיאפשרו שינויים בשימושים השונים בהתחשב במגמות המשתנות הצפויות ואלה שאינן.
- מיקום שימושי מגורים: ברבי בלוק 107, 108, 109, 110, 111 לא יותרו שימושי מגורים. ביתר רבי הבלוקים שימושים אלה יתאפשר בהתאם ליתר הוראות מסמך זה ובהתאם להוראות תכנית המתאר.

הוראות השימושים מתייחסות לקטגוריות השונות כפי שמופיעות בתכנית המתאר:
תעסוקה 1, תעסוקה 2, מסחר 1, מסחר 2, מגורים, שטחים בנויים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים, מרכז תחבורה.

פוטנציאל זכויות בניה לפי תכנית המתאר (תרחיש המבטא פוטנציאל מירבי בלבד):

- סה"כ כ-1,800,000 מתוכם כ-1,350,000 מ"ר לתעסוקה וכ-450,000 מ"ר לשימושים נוספים (בכללם מגורים).

נפחי בנייה מאושרים ובהליכי תכנון ותרחיש פוטנציאל מימוש:

- נפחי בנייה מאושרים ובהליכי תכנון: כ-850,000 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	מס' תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום
9 - 0016-222	דיון באישור מדיניות (2)

— תרחיש למימוש פוטנציאל פיתוח: כ-1,000,000 מ"ר

מאפיינים נפחיים ומספר קומות:

תכנית המדיניות קבעה חלוקת נפחים לבנייה בהתחשב במאפיינים הקונקרטיים של כל תחום לקידום תכנית מפורטת (רב בלוק), במרקם הסובב, בעקרונות המדיניות ובתסריטי מימוש אפשריים. פרישת הנפחים המוצעים מופיעה במצגת הנלווית.

סדר עדיפויות לקידום תכנית מפורטת:

1. קידום תכנית מפורטת לרב בלוק שלם.
2. קידום תכנית מפורטת למתחם פיתוח שלם.
3. קידום תכנית מפורטת לחלק ממתחם פיתוח יתאפשר בכפוף לאישור מה"ע ובהתאם להנחיות הבאות:
 - א. קידום חלק ממתחם פיתוח ייעשה במקביל לקידום תכנית צל לכל מתחם הפיתוח בו התכנית מצויה. תכנית הצל תתייחס למגוון ההיבטים שיידרשו בעתיד בתכנית המפורטת, כמפורט במסמך זה.
 - ב. במקרה בו לא יתאפשר לכלול בתכנית מפורטת היקף ראוי של שטחי ציבור ו/או תועלות ציבוריות בהתייחס לכלל שטחי הציבור והמטלות הנדרשות לרב בלוק, ניתן יהיה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, להוסיף לתחום התכנית המפורטת שטח חלופי בתחום מע"ר דרום אשר ישלים חלק אחר במערך הציבורי בהתאם להיקף המטלות הנדרש או ביצוע מטלה ציבורית כמו מאלו המפורטות ב'בנק התועלות' במסמך זה.

מימוש תועלות ציבוריות נוספות:

המסמך כולל מאגר של תועלות ציבוריות על-נורמטיביות רצויות באזור המע"ר. מטרתו היא ליצוק תוכן קונקרטי לשימוש במנגנון הרח"ק הבסיסי והמרחבי שמופיע בתכנית המתאר. מאגר התועלות והקישור שלו למנגנון הרח"ק יהווה נדבך נוסף בתהליך עריכת התוכניות. הדבר יסייע בהתוויה מיטבית של התועלות הציבוריות במע"ר, ביצירת וודאות ובצמצום פערים בהיקף ההקצאות בין פרויקטים דומים. יובהר כי התועלות הציבוריות במאגר הן מעבר להקצאות הנורמטיביות לצורכי ציבור (לשימושים נורמטיביים שונים). המאגר כולל שיקולים בקשירת התועלות הציבוריות הכלולות במאגר לבין תכניות מפורטות וכן התייחסות פרטנית לרב בלוק 111 (לודוויפול).

תכסית וקווי בניין:

תכסית אפשרית במגרשים סחירים (לאחר הפקעות) עד 60%. תכסית תת קרקעית תהיה עד 85% (א) בהתאם למדיניות העירונית). לא תותר חריגה מתכסית זו.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. חלוקת מרחב המדיניות ליחידות תכנוניות ותפקודיות ('רבי בלוק') המבוססת על שיקולים תכנוניים ויישומיים.
2. מתן הנחיות לשלבויות התכנון המפורט והביצוע, בחלק מרבי הבלוק, לפי תרחישי מימוש אפשריים.
3. הגדרת השלד הציבורי הפתוח במרחב המע"ר המבוסס על:
 - א. שלד לינארי של שטחים פתוחים שעובר צפון - דרום. שלד השצ"פים משתנה באיכותו המרחבית ופירוטו ברבי הבלוק, והינו תואם הן את מימדי רב הבלוק המשתנים לאורך התוכנית והן את מערכת היחסים בין רב הבלוק לקונטקסט קרוב, שכונות ורחובות הגובלים במע"ר
 - ב. מערכת קשרים מזרח - מערב (כולל הצעה לגשרים מעל האילון) הממשיכים את הרקמות העירוניות הקיימות ומאפשרים קשר סינרגטי בין השכונות הסמוכות למע"ר על שימושי וההקצאות הציבוריות שבו.
4. קביעת עקרונות לתוספת מבני ציבור בתחום המע"ר.
5. יצירת תשתית למגוון סוגי עסקים באמצעות מגוון גדלי מגרשים וטיפולוגיות בינוי לתעסוקה ועירוב שימושים.

תעסוקה:

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	מס' תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום
922-0016	דיון באישור מדיניות (2)

- כל תכנית מפורטת תכיל מגוון טיפוסי בינוי וחללי תעסוקה. המסמך המפורט מציג תבניות בינוי אופציונאליות לפי רבי בלוק תוך מתן דגש לשילובים טיפולוגיים ומגוון חללי תעסוקה/מגורים כפועל יוצא.
- בכל תכנית תיקבענה חזיתות מסחריות ו/או פעילות בהתאם למסמך המדיניות.

מלונאות:

היקף ומאפייני המלונאות בתחום המדיניות ייקבעו במסגרת התכנון המפורט בהתייחס להיצע הקיים והמתוכנן של שימושים אלה באזור ובהתאם לצורך בהקמת חדרי מלונאות נוספים, תוך שמירה על האזור כמוטה תעסוקה. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקני משרד התיירות ובהתאם לתנאים שיבטיחו את תפקוד ואיכות המלון לאורך זמן.

מגורים:

- שילוב מגורים בתכנון המפורט יתבצע בכפוף להבטחת המענה הנורמטיבי הנדרש לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית המתאר וכמפורט במדיניות.
- היקף ומאפייני המגורים יקבעו ויותאמו בהתאם למאפייני האזורים השונים ובהתאם ליכולת לתת מענה לצורכי הציבור הנדרשים בתחום התכנית, ובכל מקרה לא יותר מ-25% משטחי הבנייה הסחירים בתכנית המותרים עבור שימושים נוספים, כהגדרתם בתא/5000. ברבי בלוק 107, 108, 109, 110, 111 לא יותרו שימושי מגורים.
- תינתן עדיפות להפרדת מגורים ותעסוקה לבניינים שונים.
- כל סוגי התכניות הכוללות מגורים לסוגיהם ידרשו בקביעת שטח ממוצע לדירה ועקרונות לתמחיל שטחי דירות מגוון העונה על מגוון צורכי משקי הבית בעיר. התמחיל המפורט יקבע בשלב תכנית העיצוב על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי. כמו כן יתוכננו שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים בהתאם למאפייני המגורים.
- תכנית הכוללת מגורים תחויב בהכללת מגורים מוזלים ובמגורים ייחודיים. היקף ומאפיינים יקבעו בהתאם למדיניות העירונית התקפה:
 - דיוור בהישג יד - על פי הקבוע בתוספת השישית לחוק התו"ב ועל פי כל דין: לפחות 15% משטחי המגורים בתכנית ובהתאם למדיניות העירונית התקפה בעת קידום התכנון המפורט.
 - דיוור ייחודי כגון: דיוור להשכרה בבעלות ובניהול אחדים, מגורים לאוכלוסיות ייעודיות בהתאם לחוקים, לתקנות ולמדיניות העירונית העדכנית: מודל של דיוור מנוהל לאוכלוסייה מבוגרת, דיוור שיתופי, פתרונות דיוור לאנשים עם מוגבלות, דרי רחוב ואוכלוסיות רגישות נוספות עפ"י צרכים ומטרות עירוניות.
- בכל סוגי המגורים ישולבו יחידות דיוור נגישות לפי הגדרתן בתקנות לחוק התכנון והבניה לפי המדיניות העירונית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- ארגון הבינוי, המרחב הציבורי, הרחובות ומרכיבים נוספים נעשה כך שהתנועה בתוך מרחב מע"ר דרום תעשה ברובה בהליכה, באופניים ובמיקרו-מוביליטי תוך ניצול מיקומו הייחודי והבטחת הקישוריות לאמצעי מתע"ן, לרשת שבילי האופניים העירונית, לרחובות הסמוכים ולעברו המזרחי של האילון (רובע 9).
- מפלס הרחוב בתוך אזורי המע"ר יהיה מפלס שווה ככל הניתן, כלומר, ללא הבדלי גובה בין 'מיסעה' ל'מדרכה'.
- מספר מקומות החניה למגורים ייקבע ע"פ התקן הארצי התקף או ע"פ מדיניות החניה העירונית התקפה לשלב ההיתר (הנמוך מביניהם). בכפוף לזאת, מסמך המדיניות ממליץ על תקן מינימאלי למגורים עד לכדי תקן 0. לא יוקצו שטחים לחניה ברחוב לכלי רכב פרטיים.
- לא תתאפשר פריקה וטעינה למסחר לאורך רחוב המסגר/החרש/חיל השריון.

שטחי ציבור:

המרחב מאופיין בשימושי תעסוקה, תעשייה ומלאכה המשנה את פניו לאזור תעסוקה ומגורים בבניה מגדלית עתירת זכויות. האזור לא תוכנן כשכונת מגורים ולכן לא קיימת בו תשתית ציבורית של מוסדות ציבור ושטחים פתוחים. על כן, יש חשיבות רבה במתן מענה עבור צרכי הציבור הנדרשים במסגרת התכנית שיקודמו באזור על מנת לתמוך בשימושי המגורים, ולרווחת המועסקים והמבקרים הרבים שיפקדו את האזור.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום
9 - 0016-222	דיון באישור מדיניות (2)

בהתאם להנחיית מהנדס העיר כפי שניתנה במסגרת פורום תכנון (19/4/2020), מסמך המדיניות מציע 'ארגון כלים' לפריסות ותפקוד שטחי הציבור אך אינו מניח פרוגרמה מדויקת לשטחים אלו. פרוגרמה זו תיקבע במסגרת התכנון המפורט.

1. בכל תכנית יוקצו שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי פרוגרמה שתיערך ע"י היח' לתכנון אסטרטגי בהתאם להוראות תכנית המתאר.
2. המלצה למבני ציבור במגרשים ייעודיים ברבי בלוק בהתאם לתשריט המלווה ולפחות מבנה ציבור משמעותי לשימוש מטרופוליני-ארצי אחד ברב בלוק 104.
3. הצעה להקמת מרכז ספורט עירוני, שימש את תושבי המע"ר והשכונות הסמוכות, כמו גם את עובדי המע"ר. מוצע לבחון אפשרויות שימוש בתת הקרקע.
4. מוצע לאפשר שימוש למעונות יום, גני ילדים פרטיים כולל חצרות וכן שימושים בעלי אופי ציבורי בכל ההוראות לשימושים הסחירים, ובפרט לבנייני משרדים.
5. מיקום הקצאות ציבוריות בדגש בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום במגרש ביעוד ציבורי עצמאי. בנוסף, במסגרת שטחים ציבוריים בנויים בקומות הקרקע בזיקה לשטחי חוץ או בקומות מסד בזיקה ישירה לגג קומות המסד שיתפקד כחצר חוץ.
6. שטחים ציבוריים בנויים ייקבעו בכל 'רב בלוק' בהתאם להנחיות העירוניות לעניין זה והיקפם ייקבע בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור.
7. בכל תכנית הכוללת שטחי ציבור מבונים ישולבו הוראות גנריות עירוניות להבטחת איכות שטחי הציבור.

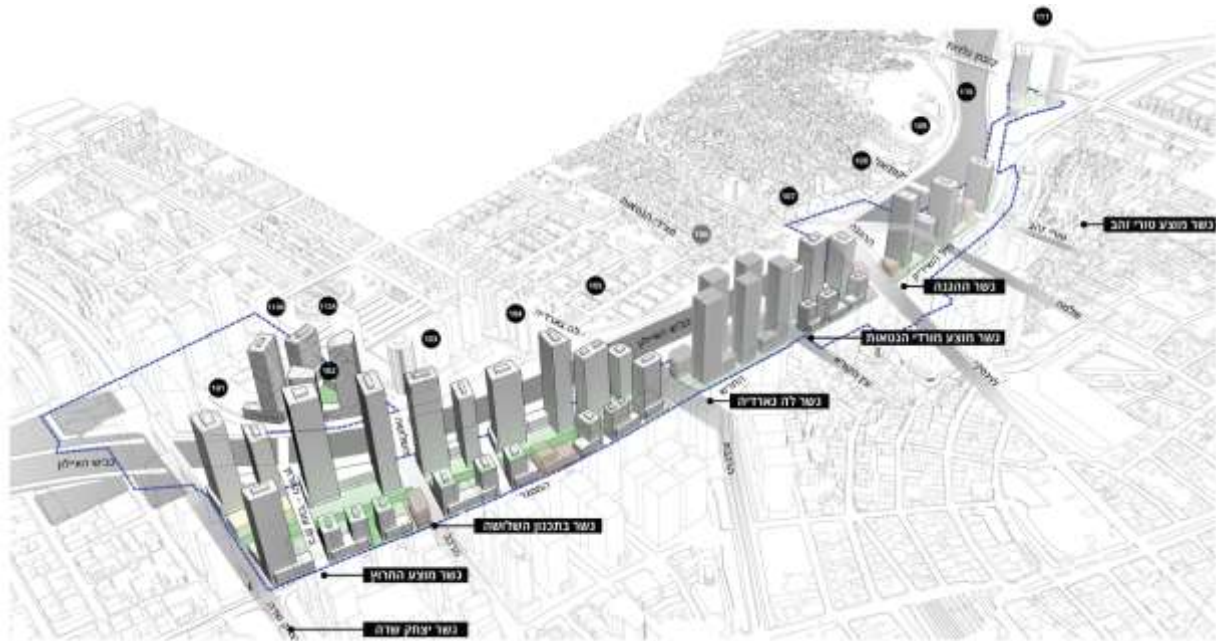
זכויות בנייה והפקעות: תרחיש תכנון לדוגמא.

אפשרויות ההפקעה המוצגות בתרחיש הינן מינימליות, מחייבות בדיקה פרוגרמטית ביחס להרחבת המגרשים הציבוריים ותוספת שטחים ציבוריים בנויים ומבוססת על הנחיות המדיניות לרבי הבלוק השונים.

תרחיש להערכת זכויות בנייה ושיעורי הפקעה										
סדר	מספר רב הבלוק	שטח רב הבלוק	שטח שצב	דיר	שטחי - ציבור (קיים)	הפקעה (מוצע)	המקעה %	שטח סחיר (מוצע)	בנייה ברזון ע"ק*	הערות
1	101A	7124	0	596	0	2163	30	4961	63501	
2	101B	11018	0	367	0	1507	14	9511	121741	
3	102	24526	1651	2204	0	7139	29	17387	222554	
4	103A	7554	0	583	0	1490	20	6064	77619	
5	103B	5055	0	455	0	905	18	4150	59120	
6	104A	9965	2254	1171	1132	2555	27	5678	72678	
7	104B	7714	1088	270	1191	1150	15	5373	68774	
8	105A	1686	0	0	0	0	0	1686	16076	עפ"י תא/4532
9	105B	2435	0	0	0	0	0	2435	31168	עפ"י תא/4080
10	105C	2542	0	367	0	761	30	1781	22797	
11	105D	3321	0	195	0	996	30	2325	29760	
12	106									תוכנית רחיש-לח גרדית תש"א/4086
13	107A	3094	0	281	0	281	9	2813	36006	
14	107B	10857	2435	778	0	3213	30	7644	97843	
15	108									פנתר"ם ההגנה
16	109	6576	1250	591	256	1719	26	4479	57331	
17	110	5412	0	670	268	1169	22	3975	50880	
18	111A	5860	0	962	1598	1006	17	3256	41677	
19	111B	6626	2019	0	0	2019	30	4607	58970	
20	112A	9107	1845	910	0	2755	30	6352	81306	
21	112B	7850	1728	547	0	2275	29	5575	71360	
									1275161	סה"כ

בנייה ברזון ע"ק* - זכויות הבנייה ע"פ רח"ק 12.8 (לפי תא/5000) במגרשים סחירים (לאחר הפקעה ע"פ המפורט לחלק) למטע רב בלוק 105B/105A

אפשרויות ההפקעה המוצגות בתרחיש הינן מינימליות, מחייבות בדיקה פרוגרמטית ביחס להרחבת המגרשים הציבוריים ותוספת שטחים ציבוריים בנויים ומבוססת על הנחיות המדיניות לרבי הבלוק השונים.



הדמיה כללית עקרונית במצב מוצע

סתגלנות:

1. תרחישי המימוש המפורטים במסמך הותאמו למצב הקיים ויעדי תוכנית המדיניות.
1. התכניות המפורטות יאפשרו שלביות בפיתוח וגמישות בתמהיל שימושי הקרקע בהתאם לנסיבות המשתנות. הגמישות תבטא בתמהיל שימושים סחירים גמיש – כך שלכל שימוש טווח של 20% מעל לכמות המ"ר הבסיסית שלו. לדוגמה, בתכנית המוסיפה בסך הכל 50,000 מ"ר סחירים, והמייצגת 10,000 מ"ר למסחר ו-40,000 מ"ר לתעסוקה, יינתן מקסימום של 48,000 מ"ר לתעסוקה ומקסימום 12,000 מ"ר למסחר זאת כל עוד נשמרת מסגרת השטח המקורי שנקבעה - כלומר 50,000 מ"ר. אפשרות זו תיקבע בתכנית כהערה לטבלה 5 ותותנה באישור מה"ע. בכל מקרה, גמישות זו לא תתאפשר ביחס לשטחי המגורים.
2. התכנון המפורט במע"ר יכלול התייחסות לאפשרות ההנדסית והאדריכלית לתוספת קומות עתידית למגדלים.
3. תכנון המבנים מאפשר הסבה עתידית לשימושים אחרים כדי להאריך את תוחלת החיים של הבניין. הסבה עתידית תכלול בין השאר התייחסות לשלד המבנה, שירותים (MEP), תצורת קומות (חלוקה, עומק קומה וגובה) ושימושי תת קרקע.

עיצוב עירוני:

2. רבי הבלוק מוגדרים לפי שלוש קבוצות מרחביות המגדירות באופן עקרוני את סידור הנפח הבנוי ביחס למרחב הציבורי. שלוש הקבוצות המרחביות כוללות רבי בלוק בעלי "חצר פנימית", רבי בלוק הכוללים רחוב/שדרה פנימית ורבי בלוק מסוג "מסרק" הכוללים דופן ציבורית פתוחה מלווה רחוב ודופן בנויה המלווה את ציר האיילון.
3. לכל אחד מרבי הבלוק קיים פירוט על פי מיקומו, מאפייני הסביבה הגובלת (כמו גובה הבינוי הקיים והמתוכנן), התנאים הטופוגרפיים וחיבורים לרשת הרחובות ומטרות התכנית. עקרונות העיצוב העירוני אותם מגדיר מסמך המדיניות בכל סוג רב בלוק כוללים בין השאר:
 - תבנית הבינוי המוצע לרבות גובה הבינוי, חלוקת המבנים לקומות מסד, למגדלים ולמגדלונים, קווי בניין, מאפייני הגגות והשימושים בהם,
 - אופי השטחים הפתוחים ומיקומם ביחס לשלד הציבורי הכולל ובהתייחס לסוג רב הבלוק המפותח. שטחים פתוחים יכללו בין השאר ציר מרכזי, כיכרות, יחס רציף והמשכי בין שצ"פים ושפ"פים.
 - נפחי הבניה הציבורית וזיקות בינה לבין סביבתה.
 - קומות המסד, עיצוב מפלס הקרקע, כולל מפגש החזית והשימושים שבמפלס הקרקע עם החוץ להבטחת רציפות המרחב הציבורי הפתוח.
 - חתכי רחוב ומאפייני הרחובות הרוחביים.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	מס' תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום
9 - 0016-222	דיון באישור מדיניות (2)

- רחוב יצחק שדה מהווה את הדופן הצפונית של מרחב המע"ר וכולל את הכניסה הראשית לציר הציבורי הנע צפונה. בסמיכות אליו, קיים מבנה (יצחק שדה 34-36) ייחודי מרובה בעלים (כ-350 רשומות) המשמש למלאכות שונות. לאור מיקומו בסמיכות לכניסה הצפונית למע"ר ומאפייניו הפיזיים והקנייניים, מומלץ לכלול מבנה זה בתכנון מתחם פיתוח B101 ועל אי-הריסתו.
- 4. הנחיות להתראה לזיקות הנאה למעבר ושהייה של הציבור:
- 5. א. יובטח רצף בין השטח הציבורי בהיקף מגרשי הבנייה לפיתוח בתחום המגרש, ללא גדרות או מחסומים מכל סוג וללא הפרשי טופוגרפיה שלא לצורך. שטח זה יוגדר כזיקת הנאה ויתאפשר עד לקירות הבינוי.
- ב. תת הקרקע בשטחי הפיתוח של הגינות והנטיעות תישאר פנויה מבינוי תת קרקעי ככל שניתן.
- ג. בשטחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה הציבורי, ובפרט מעל קומות מרתף וחניונים תת קרקעיים, תובטח תשתית מתאימה לקיום עצים בוגרים וצמחייה בהתאם למפורט במסמך ההנחיות ובכפוף למדיניות העירונית התקפה.
- ד. תירשמה זיקות הנאה הדדיות למעבר בין מרתפי החנייה במגרשים השונים.

איכות הסביבה:

1. שילוב שימושים רגישים (שטחי ציבור ומגורים לסוגיהם) בתחום קו מגבלות הסביבה ייעשה בכפוף להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
 2. בכל תכנית מפורטת יוצג דו"ח אקלימי בדגש על הצללה ורוחות במרחב הציבורי כבר בראשית התכנון בהתייחס לנפחים המוצעים.
 3. כל תכנית מפורטת בתחום המדיניות תכלול את מלוא ההנחיות העירונית לבנייה ירוקה, הן לגבי המבנים והן ביחס למרחבים הציבוריים.
- התייעצות עם הציבור:**

בתאריך 17.2.2022 הוצג מתווה שיתוף הציבור לתת-הועדה ובכללן, הפעולות שנעשו מאז אישור מסמך המדיניות בפורום בראשות מה"ע (אפריל 2020). מאז אישורו, הופצה טיוטת המסמך בשלושה סבבים לשלל בעלי עניין (בעלי נכסים, אדריכלים, שמאים, יזמים וכד'). התייחסויותיהם נבחנו ובכפוף לבדיקה תכנונית עם צוות התכנון וגורמי העירייה הרלוונטים, חלק מאותן הערות הוטמע במסגרת הליך עדכון המסמך.

החלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור: לאור תחום המדיניות (כ-440 דונם), ריבוי הבעלויות בתחום בו חלה המדיניות (כ-2000 רשומות בנסחי הטאבו) והיותו משמש כיום ברובו המכריע למלאכה, תעסוקה ומשרדים (ולא למגורים), הועדה אישרה להסתפק בהליך שהתקיים.

חז"ד צוות:

מומלץ לאשר מסמך מדיניות זה, כנדרש במסגרת להוראות תא/5000.

לטובת מימוש השלד הציבורי, כל תכנית בתחום המדיניות תידרש להקצות שטחי קרקע (שצ"פ ושב"צ) וזאת בהתאם לעקרונות המסמך ולפרוגרמה לצרכי ציבור שתערך במנהל ההנדסה.

נפחי הבנייה והשימושים המוצגים במסמך מותאמים ונגזרים מתכנית המתאר העירונית התקפה, תא/5000. עדכון תכנית המתאר (תא/5500) יאפשר הגדלת נפחי הבנייה ועדכון השימושים.

מחלקת התכנון מודה לכל השותפים בגיבושו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-222' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0013-222' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל חוסר זמן

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום
9 - 2022-0016	דיון באישור מדיניות (2)

בישיבתה מספר 2022-0016 מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את המסמך המדיניות.

מרחב לודוויפול כלול בתחום המדיניות. לאור המיקום והגיאומטריה הייחודית, תתאפשר גמישות בהיקפי הבנייה והגבהים וזאת, בתנאי שיתר הנחיות והמלצות המסמך בעיקרן נושא השלד הציבורי והחיבור דרומה תשמרנה בהתאמה לעדכון תכנית המתאר (תא/5500).
בהתאם להמלצת הצוות תקן החניה יהיה עד תקן אפס ובכל מקרה יבחן בכל תוכנית בנפרד ויובא במסגרתה כהמלצה מפורטת לועדה. בכל מקרה התקן לא יעלה על מדיניות הועדה לתקני חניה בתוכניות.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0622985 תא/מק/4721 - עמינדב 10-12
10 - 222-0016	דיון בהפקדה

507-0622985 - תא/מק/4721, עמינדב 10-12

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת ביצרון/רמת ישראל.

כתובת: רחוב עמינדב 10-12 / יצחק שדה 55-57



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק	43, 42	54

שטח התכנית: 3.61 ד'

מתכנן: אמריו מאיוס אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: אשדר חברה לבנייה בע"מ

בעלות: בעלי קרקע, ע"י עו"ד אבן עופר

מצב השטח בפועל: 2 מבני מגורים בני 4 ק' (קרקע+3) - 60 יח"ד סה"כ, דרך מאושרת

מדיניות קיימת: ע"פ תכנית המתאר העירונית תא/ 5000

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: תכנית "קיי" 2393/1 בצרון (דרום), משנת 1989.

יעוד קיים: מגורים 1

שטח התכנון: 3.56 ד' (מתוך סה"כ 38 ד' בתכנית)

זכויות בניה: הרחבת יח"ד קיימות – תוספת של כ-20 מ"ר לכל יח"ד קיימת (תוספת של

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0622985 תא/מק/4721 - עמינדב 10-12
10 - 222-0016	דיון בהפקדה

כ-31.7% בממוצע).
4 קומות (ק' קרקע + 3 טיפוסיות)

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון: הריסת המבנים הקיימים והקמת 2 בנייני מגורים בני 10 קומות (ק' קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית) מעל הקרקע ומפלסי חניה תת קרקעיים, ע"פ המותר בתכנית המתאר העירונית תא/5000.
פירוט יעודים/שימושים: מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת.
בשטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים יותרו שימושים ציבוריים כגון: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה, שרותי חירום והצלה, שרותים עירוניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית, בתי אבות, מוסדות סיעודיים, מעונות דיור מוגן לקשישים, מגורים לאנשים עם מוגבלויות, מעונות סטודנטים, דיור ציבורי, דיור שיתופי, דירות מחסה מקלטיות ומחסים ציבוריים, מוסדות ממשל, בית משפט, בתי חולים.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	10,280	289.3			5,304	177.3	8732	245.7
מסחר	400	9.8			50	11.2	100	9.8
ציבורי	365	10.3			65	2	65	1.5
סה"כ	11,045	309.4			5,419	190.5	9,132	257

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

רח"ק: 4.62

סה"כ יח"ד:

136

38.5 יח"ד/דונם

88 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד)

צפיפות:

שטח ממוצע ליח"ד:

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 10 קומות (קומת קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית)
גובה: 40 מ'
תכסית: 54% (כ-45% בקומת הקרקע)
קו בניין צפוני - 5.0 מ' לרחוב עמינדב
קו בניין דרומי - 4.5 מ' לכיוון יצחק שדה **
קו בניין צדי למזרח ומערב (למגרשים שכנים) - 4.2 מ' (נקודת 3 מ').

** לפי סעיף 3.8.2(ד)(3) בתכנית המתאר, הועדה המקומית רשאית להקטין את קו הבניין מ-5 מ' בדרך עורקית עירונית משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית.
קו הבניין לרחוב יצחק שדה קטן בחצי מטר כדי לשפר את התכנון בין המבנים, להרחיק את קו הבניין מהחזית השקטה של השכונה (עמינדב) ולהביא לחזית נקודת מסחר ברצף הרחוב.

עקרונות ודברי הסבר: מבנן בן 2 מבנים תואם להעמדת המבנים הקיימים, הכולל רחבה פנימית משותפת שבה מסומנת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור (בכל שעות היממה ובכל ימות השנה) המהווה קשר בין הרחובות יצחק שדה לעמינדב.
מבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע של המבנה המזרחי, עם גישה מרחוב עמינדב.
יצירת חזית מסחרית/פעילה לרחוב יצחק שדה.

תחבורה, תנועה, תשתיות: חניון תת קרקעי בתחום המגרש.
פינוי אשפה מרחוב עמינדב, חדרי אצירת אשפה (לכל כניסה) במרתף.
אפשרת חיבור רמפת הירידה למרתף שבתחום הפרוייקט המוצע

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0622985 תא/מק/4721 - עמינדב 10-12
10 - 0016-222	דיון בהפקדה

לחניון עתידי בחלקה 41 (עמינדב 8) ממערב, באמצעות זיקת הנאה למעבר רכב.
שביל אופניים בחזית רח' יצחק שדה.

התייחסות לסביבה : הפרויקט ממוקם בין רחובות עמינדב מצפון ורחוב יצחק שדה מדרום המיועד לפיתוח.
מוצעת חזית מסחרית/פעילה עם גגון לרחוב יצחק שדה והרחבת המדרכה הציבורית המסומנת ע"י זיקת הנאה למעבר הציבור.



טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב מאושר (תב"ע 2393/1)	מצב קיים	נתונים	
309.4	141.9	107.8	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
11,045 עיקרי (10,280 למגורים, 365 לשטח ציבורי, 400 למסחר)	5,052 עיקרי	3,836 עיקרי	מ"ר	
	38.9	29.8	אחוזים	זכויות בניה לקומה טיפוסית
1,380 עיקרי	1,384 עיקרי	1,060 עיקרי	מ"ר	
10 קומות	4 קומות	4 קומות	קומות	גובה
40	15.5	15.5	מטר	
54%	41.7%	32.6%	תכסית	
לפי תקן, במגרש – תת-קרקעי	אין פתרון בגבול המגרש	אין פתרון בגבול המגרש	מקומות חניה	

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0622985 תא/מק/4721 - עמ"ד 10-12
10 - 0016-222ב'	דיון בהפקדה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 3.4.2019 התקיים מפגש ציבורי במרכז קהילתי בת ציון. בהשתתפות נציג מח' תכנון מזרח, יועצת שיתוף ציבור, היזם והמתכנן וכ-50 תושבים (חלקה בעלי דירות וחלקם שכנים). במפגש הוצגה מדיניות התכנון האזורית, תכנית המתאר העירונית. נציג העירייה התייחס לתכניות התחבורה לציר יצחק שדה (מהיר לעיר, אופני-דף) ולמסגרת פריסת המסחר לאורך יצחק שדה. הובהרו לוחות הזמנים במתווים השונים להתחדשות. אדריכל התכנית הציג את התכנון כפי שהוסכם בפורום מה"ע. עלו שאלות בעניין היקפי ועיצוב הבינוי ובנושא קרן תחזוקה. הוסבר כי היקף הבינוי ושטחי הציבור הבנויים נקבע בהתאם להוראות תכנית המתאר, כך גם הוראות הבינוי ותכנון המבנים. הוסבר כי קרן הונית היא הפתרון הנוכחי לקרן תחזוקה.

זמן ביצוע : 10 שנים מיום אישור התכנית

ח"ד יח' אסטרטגית

עבור תוספת האוכלוסייה המוצעת בתכנית (כ-200 נפשות ב-80 יח"ד המוצעות מעבר לקיימות) נדרשים לפי פרוגרמה כ-1 דונם שצ"פ וכ-0.7 דונם שב"צ.

מכיוון מדובר בתכנית להתחדשות עירונית במסלול של פינוי ובינוי. גודלו של המגרש, הצפיפויות והיקפי הבינוי המוצעים אינם מאפשרים הקצאת הקרקע הנדרשת לצורכי ציבור.

בהתאם לכך :

- **מבני ציבור :** ההמלצה היא להמיר את שטח הקרקע הדרוש בשטחים בנויים בסך של - 400 מ"ר בשטח רציף, עדיף בקומת הקרקע עם אופציה לחצר צמודה. (היקף השטחים חושב לפי סה"כ השטחים הבנויים הדרושים לפי הפרוגרמה עבור צרכים הציבוריים השונים- חינוך, בריאות, תרבות וקהילה, דת. אין סף כניסה לאף שרות ולכן חושבו החלקים היחסיים של השרות הדרושים לאוכלוסיית הפרויקט).
- **שטח פתוח לציבור :** 1 דונם שצ"פ ניתן להקצות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור. יש לבחון הצמדת שטח חצר לשטחים הציבוריים הבנויים בפרויקט.

ח"ד אגף התנועה

התכנית תואמה, יש לשנות את נוסח תקני החניה לפי :

1. תקן החניה למגורים יהיה 1: 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 2. תקן החניה לשטחי ציבור יהיה 1: 100 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 3. תקן החניה למסחר יהיה 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. יש להוסיף את ההוראות האלה לתקנון :
 1. לא תתאפשר כניסה לתת הקרקע מרחוב יצחק שדה.
 2. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבינוי ומעליה יהיה בינוי.
- יש לקבל אישור אגף התנועה לנספח תנועה מעודכן לקראת הפקדה בפועל.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0622985 תא/מק/4721 - עמינדב 10-12
10 - 22-0016	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0622985 תא/מק/4721	שם התכנית עמינדב 10-12	מגיש התכנית אשדוד חבי לבניה בע"מ	עורך התכנית אמריו מאיוס אדרי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כללית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כללית בשטח	תכנית
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת-המוצעת	מס' תעניף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז תעניף בחוק
התכנית התחשבת עירונות בשטח כולל כ- 3,560 דונם - התוכנית כוללת חרישת 2 מבני מגורים טוריים ותקומת 2 מבני מגורים חדשים כולל עובד שימושים (מגורים ואובוהלי)	א. 62, (א) חוק תתי"ב תת"כ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית (בתליחת לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית תמתאר הכללית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – סבטל סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בסבטל הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	902 א – עמינדב יחזק שדה לפי נספח עיצוב עירוני – מרקם גבו ביח נקודתית חריגה לסביבתה	סבטל 5.4 יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית במרקם 5.3.2. סעיף 5.3.2 במקף להכנת מסמך מדיניות במרקם הכולל ביח גבוהה מסביבתה יותר רחיק 5 רחיק מירבי 5
החוראות בתוכנית המתאר	החוראות בתוכנית המתאר	החוראות בתוכנית המתאר

קביעת חוראות למתחמי תבנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: בניה ע"כ 8 קומות. מרקס ובו בניה נקודתית: חריגה לסביבתת. נספח אזורי ומתחמי תבנון: מונחם הונחשות עירונית.	סעיף 5.3.2 התחדשות עירונית סעיף 5.3.2(א) בתכנית מתחם התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית רשאות הועדה, לאחר שבחנה את מכלול החיבטים התכנוניים, המיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשרר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתת בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. סעיף 5.2.1 מסמכי מדיניות	+
קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת יעוד חקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א) אזור מגורים בבניה עירונית	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) תדירות השימושים הסותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (1) דירות מגורים סעיף 3.2.4 (א) צפיפות לא תפחת מ- 18 יחיד לדונם	+
קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים (מרוט מקבצי שימושים: סעיף 1.6)	קביעת שימושים נוספים - אזור מגורים בבניה עירונית	3.1.1 (1) שימושים כלליים: שימושים נוספים: 3.1.1 (2) מסחר 1 עד 25% 3.2.4 (א) מסחר 1 בקומת הקרקע	+
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיוסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור לבניה עירונית למגורים הכלול במתחם התחדשות עירונית	סעיף 3.2.4 (ב) רחיק מרבי 4 סעיף 5.3.2 (א) תוספת 1 רחיק מעל רחיק מרבי	+
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחושים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי חקבוע באזורי היעוד.	מתחם התחדשות עירונית	סעיף 3.1.4 (1) שטחי בניה למרסות מעבר לרחיק	+
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח חקיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יחיו בהתאם למותר על פי תכניות חקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל חקרקע, לפי הגבוה מביניהם.	+
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתת' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי נספח עיצוב עירוני מספר קומות מרבי: 8 קומות. מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתת.	סעיף 5.3.2 (א) סעיף גובה מתחדשות עירונית 4.2.2 (א) מספר קומות (גובה בניה	+

	לפי נסמך אזורי תכנון והתחומי תכנון : מתחם והתחדשות עירונית.	4.2.5 מרקם ובו בנין נקודותית ררינה לסביבתה	
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חגורה, נטישת ועצים.	כלל שטח התוכנית	4.2.3 חוראות לבניה במרווח שבין קו חבנית לגבול הפגורש 4.2.4 הנחיות בדבר נטישת ועצים	+
חקקאה לצרבי ציבור – סעיף 4.1.1 חוקה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חסרת שטחי בניה מיישר שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בח חוראות בדבר חקקאה ורא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשתיית.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	בסעיפים 4.3.1 (א) (ח) מחות הקקאה לצרכי ציבור מפורטת בסעיף 4.2.1 (א) לתקנון והיקפה בהתאם לחוק דעת אסטרטגית.	+
חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנשאים חבאים: דרכים (3.8.2) תקן הנייה (3.8.7)	נסמך תחבורה	סעיף 3.8.1 חוראות כלליות 5.8.2 (א) דרך מקומית (3) ניוט לתתיר חיבורים לדרכים אחרות וקבאות וכניסות לתנוונט 3.8.2 (א) דרך עורקית עירונית תחוק שדה (3) קו חבנית בהתאם לחוראות הסעיף סעיף 3.8.7 תקן חניה	+
איכות סביבה – סעיף 4.4 המיר תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוק (4.4.3) וחיות מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 (א) תכנית הקובעת נינו במגרש חגובל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית סעיף 4.4.3 בניה ירוק סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות כנאי לחיתר	+
תשתיות – סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל חוראות בנושאים חבאים: מגרש המועד לתשתיות (4.6.1) חניות כלליות לרכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיפים: 4.6.2 תחיות כלליות 4.6.4 ניקוז 4.6.5 ביוב	+

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסטיית תוכנית המתאר - לפי סעיף 462(ד) תוכנית בסטיות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתיר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים הספורים בסעיף קטן (א4), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	462(א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (8) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מנחת הסעיף	
סעיף קטן (א4)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה ללא תוספת כל המכלול
סעיף קטן (א4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	שינוי קווי בנין
סעיף קטן (א5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי בדבר הוראות בינוי
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריסת בניינים, לעניין זכות מעבר לפי האמור בסעיף.	קביעת הוראות לחריסת מבנים וכן קביעת ויקות הנאה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כסמכות בסעיף (נ) בסופסוף.			
מספר ת.ו.	חתימה	תאריך	שם וטעם משפחה
025441551		10.5.2022	אחוד כרמלי, אדרי
מספר ת.ו.	חתימה	תאריך	שם וטעם משפחה
024389769		9.5.2022	דואלה אברהם אוזון, עו"ד

ח. כרמלי | 2022

העמיתים
גבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0622985 תא/מק/4721 - עמינדב 10-12
1022-0016 - 10	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השפ"פים וזיקות ההנאה בתכנית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
2. שינוי יעוד הקרקע בתשריט ובהוראות מיעוד מעורב ליעוד מגורים, לאור כך שהקומה הציבורית מהווה רק כ- 5% משטחי הבניה הסחירים בתכנית. לפי נוהל מבא"ת יש לשקף שימוש ביעוד רק כאשר הוא מעל 15%.
3. יש להוסיף סעיף בהוראות בהתאמה לסעיף 3.1.4 (ו) במתאר, לתוספת 1 רח"ק רק עבור מצללות וסככות ורק בקומת הקרקע.
4. תיקון את הערות אגף התנועה בהוראות ובנספח התנועה ולאשר את הנספח באגף התנועה.
5. תיקון הערה 10 לטבלה 5 – גג טכני ולא קומת גג טכנית.
6. להוסיף בסיפא לסעיף 4.2.2 ז 3 – ובאישור משרד הבריאות. לא יותרו ספסלים ומתקני משחק מעל/ליד חדר השנאים.
7. 4.2.1 סעי' קטן ג'- יש למחוק את המילים "שימושים ציבוריים" מהסעי' הקטן.
8. 4.2.1 סעי' קטן ד'- יש לתקן ולרשום מחדש את המילים "מערכות ניווד וטיפול באשפה ומערכות ביוב" כדלקמן: "מערכות ניווד וטיפול באשפה ו/או בביוב".
9. 4.2.2 סעי' קטן א' 4- לכתוב "גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו, למעט גובה השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע שלא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו ויקבע סופית בתכנית העיצוב".
10. 4.2.2 סעי' קטן ב' 2- יש לתקן את הסעי' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרשומם מחדש כדלקמן: "השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע. השטחים הציבוריים יהיו רצופים ורגולריים".
11. 4.2.2 סעי' קטן ב' 7- יש למחוק מהסעי' הקטן את ההפניה לסעי' קטן 3 (היות השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע בלבד ולא בקומה הראשונה).
12. 4.2.2 סעי' קטן ו' 1- יש לתקן את הסעי' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרשומם מחדש כדלקמן: "בתא שטח 101 ייבנו 430 מטר רבוע (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע".
13. 6.4.1 "תנאים למתן היתרי איכלוס" – יש לחלק את הסעי' לתתי סעיפים למען הנוחות.
14. בטבלה 5 - למחוק הערה 13 להערות ברמת טבלה היות וסוכם כי השטח הציבורי יהיה בקומת הקרקע לרבות החצר שתוצמד לה.
15. יש להוסיף סעיף בתנאי להגשת בקשה להיתר – אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי.
16. יש להוסיף סעיף הקובע כי כל תוספת שתבקש מעבר לנושאים שניתן לבקש כהקלה ובקשו כהקלה בתכנית – יתהווה סטייה ניכרת לתכנית.
17. יש להוסיף סעיף הקובע כי הותרת שטח פנוי מבניה בתת ועל הקרקע בחפיפה הקטן מ-15% תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
18. תיקונים בהתאם להנחיות היועמ"ש ומהנדס העיר.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/05/2022
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 09/05/2022

בישיבתה מספר 18/05/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0622985 תא/מק/4721 - עמינדב 10-12
10 - 0016-222'ב'	דיון בהפקדה

19. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השפ"פים וזיקות ההנאה בתכנית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
20. שינוי יעוד הקרקע בתשריט ובחוראות מיעוד מעורב ליעוד מגורים, לאור כך שהקומה הציבורית מהווה רק כ- 5% משטחי הבניה הסחירים בתכנית. לפי נוהל מבא"ת יש לשקף שימוש ביעוד רק כאשר הוא מעל 15%.
21. יש להוסיף סעיף בחוראות בהתאמה לסעיף 3.1.4 (ו) במתאר, לתוספת 1 רח"ק רק עבור מצללות וסככות ורק בקומת הקרקע.
22. תיקון את הערות אגף התנועה בחוראות ובנספח התנועה ולאשר את הנספח באגף התנועה.
23. תיקון הערה 10 לטבלה 5 – גג טכני ולא קומת גג טכנית.
24. להוסיף בסיפא לסעיף 4.2.2 ז 3 – ובאישור משרד הבריאות. לא יותרו ספסלים ומתקני משחק מעל/ליד חדר השנאים.
25. 4.2.1 סעי' קטן ג' – יש למחוק את המילים "שימושים ציבוריים" מהסעי' הקטן.
26. 4.2.1 סעי' קטן ד' – יש לתקן ולרשום מחדש את המילים "מערכות ניווד וטיפול באשפה ומערכות ביוב" כדלקמן: "מערכות ניווד וטיפול באשפה ו/או בביוב".
27. 4.2.2 סעי' קטן א' 4 – לכתוב "גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו, למעט גובה השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע שלא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו ויקבע סופית בתכנית העיצוב".
28. 4.2.2 סעי' קטן ב' 2 – יש לתקן את הסעי' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרשומם מחדש כדלקמן: "השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע. השטחים הציבוריים יהיו רצופים ורגולריים".
29. 4.2.2 סעי' קטן ב' 7 – יש למחוק מהסעי' הקטן את ההפניה לסעי' קטן 3 (היות השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע בלבד ולא בקומה הראשונה).
30. 4.2.2 סעי' קטן ו' 1 – יש לתקן את הסעי' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרשומם מחדש כדלקמן: "בתא שטח 101 ייבנו 430 מטר רבוע (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע".
31. 6.4.1 "תנאים למתן היתרי איכלוס" – יש לחלק את הסעי' לתתי סעיפים למען הנוחות.
32. בטבלה 5 - למחוק הערה 13 להערות ברמת טבלה היות וסוכם כי השטח הציבורי יהיה בקומת הקרקע לרבות החצר שתוצמד לה.
33. יש להוסיף סעיף בתנאי להגשת בקשה להיתר – אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי.
34. יש להוסיף סעיף הקובע כי כל תוספת שתבקש מעבר לנושאים שניתן לבקש כחלקה ובקשו כחלקה בתכנית – יתהווה סטייה ניכרת לתכנית.
35. יש להוסיף סעיף הקובע כי הותרת שטח פנוי מבניה בתת ועל הקרקע בחפיפה הקטן מ-15% תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
36. להוסיף הוראה כי "לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה".
37. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו אישור מסמכי התכנית ע"י אגף נכסי העיריה.
38. יש להוסיף הוראה בדבר זיקת הנאה הדדית בחניון למעבר רכב למגרשים של עמינדב 14. יש להציג בנספח התנועה והבינוי את האפשרות למעבר זה. בתכנון המרתף יש להציג פתח עתידי בקיר הדיפון.
39. במעבר בקומת הקרקע בחזית הצפונית יש לשמור שלושה מטרים מקורים לכוון מזרח ולכוון מערב כך שישאר בקומת הקרקע מעבר צפונה ברוחב של 6 מטרים בנוסף למרווח בין הבניינים בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
40. תיקונים בהתאם להנחיות היועמ"ש ומהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאל
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד' לחוק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

כתובת: הס 20 פינת אידלסון 26.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913			18	

שטח התכנית: 601 מ"ר

מתכנן: ניצה סמוק אדריכלים

יזם: עו"ד מומי דהן

בעלות: מומי וגלית דהן, רועי דהן, קרן דהן, מיקה דהן, אליהו ואיזבל ברוך.

מצב השטח בפועל: במגרש בנין מגורים בן שלוש קומות, קומת מרתף חלקית בהיתר וקומת גג חלקית בהיתר.

מדיניות קיימת: לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.

מצב תכנוני מאושר:

הבניין מוגדר ביעוד קרקע מגורים ב'I בתב"ע 44 וכמבנה לשימור מכח תכנית 2650 ב'.

תכניות תקפות: 2650 ב', "44" על שינויה, תכנית 74, תכנית "מ", "2710" – מעליות, "ע" – מרתפים. יעוד קיים: מגורים ב'.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	תא/4940 - הס 20
1122-0016 - 11	דיון בהפקדה

שטח התכנון : 601 מ"ר

צפיפות : מקדם צפיפות 50 מ"ר קרקע ליחידה = 12 יח"ד.

זכויות בניה מתוקף תכנית מ' כתוספת על מבנה קיים ו-2650 ב' :

811.35 מ"ר	* שטח עיקרי מתוקף תכנית מ' :
+	(135 x 601 מ"ר = 811.35 מ"ר)
171 מ"ר	* תמריץ ק.גג מתכנית 2650 ב' :
	(נסיגה של 2.5 מ' משתי חזיתות ראשיות)
982.35 מ"ר	סה"כ זכויות בניה על-קרקעיות :
+	
270 מ"ר	שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה :
	למבנה בהתאם לתכנית 2650 ב'
1252.35 מ"ר	סה"כ זכויות :

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנית

עידוד השימור ושיפוץ המבנה לשימור בינלאומי בכתובת הס 20 וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספת בנייה על הקיים, בחתך כולל של ארבע קומות וקומת גג חלקית בנסיגה ובתוספת הרחבת מרתף קיים והקמת מפלסים בתת הקרקע, כל זאת באמצעות שינוי הוראות בינוי בתכנית מ' בדבר חובת הקמת קומת עמודים מפולשת וניוד שטח עיקרי מתכנית 2650 מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

עיקרי הוראות התכנית

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב הס 20 בהתאם לתכנית השימור 2650 ב' ולהנחיות מחלקת השימור.
2. זכויות בניה :
 - 2.1. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בתכנית מ' לביטול קומת עמודים מפולשת על מנת שניתן יהיה לממש בניה בהיקף של עד 180%.
 - 2.2. קביעת זכויות עבור שטח על קרקעי עיקרי בהיקף של 1363 מ"ר כולל ניוד 110 מ"ר עיקריים מתת הקרקע אל מעל לקרקע.
 - 2.3. הרחבת הקומות הקיימות בצד מזרח ע"פ המפורט בנספח הבינוי בהתאם למגבלת קווי הבניין שבתוקף.
 - 2.4. שינוי הוראות בינוי להשלמת הבנייה הקיימת על הגג לקומה רביעית טיפוסית ומעליה קומת גג חלקית
 - 2.5. תוספת זכויות עבור שטח על קרקעי מכח הקלה של 6% .
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה, ולתוספת הבניה :
 - 3.1. הרחבת הקומות הקיימות בצד מזרח בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקווי הבניין שבתוקף.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	תא/4940 - הס 20
11 - 0016-222ב'	דיון בהפקדה

- 3.2. השלמת קומה שלישית בקונטור המבנה הקיים ותוספת של מרפסת זיזית אורכית לא מקורה לאורך החזיתות הראשיות בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.3. הרחבת הבניה המותרת על הגג מכוח תכנית 2650ב עד לנסיגה של 1.50 מ' מהחזיתות הראשיות, בהתאם לנספח הבינוי. בנוסף קירוי מרפסת הגג בגגון מלא עד לקונטור המבנה בחזיתות הראשיות.
4. קביעת קווי בנין על קרקעיים בהתאם לנספח הבינוי.
5. הריסת 5 מ"ר בקומת קרקע בצד מזרח לשם התרת כניסה למעלית רכב במרווח צד מזרחי עבור חניה רובוטית ובתוספת אלמנטי חיזוק התומכים את הקומות העליונות של הבנין ומגיעים עד לקו בנין 0 בצד מזרח. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובאישור מחלקת השימור.
6. שינוי הוראות תכנית 'מ' בדבר חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה וביטולה.
7. קביעת הוראות בינוי למרתפים – כולל קומות, תכנית עד גבול מגרש, היקף שטחים ושימושים.
8. קביעת צפיפות עד 12 יח"ד בהתאם לתכניות התקפות.
9. תוספת ג'קוזי הנמוך ממעקה הגג במפלס הגג העליון.
10. חצר מונמכת בגבולות המגרש בצד מזרח ודרום.
11. חלחול –15% משטח המגרש.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
על-קרקעי עיקרי	163% מ"ר 811 135% תכניות +44 + 171 מ"ר תמריצי תכנית 2650ב' לבנייה על הגג	227% 1082 מ"ר תכנית מ' 180% משטח המגרש וביטול חובת קומת עמודים + 171 מ"ר תמריצי תכנית 2650ב' לבנייה על הגג + 110 מ"ר מנוידים מתת קרקע
סה"כ על-קרקעי	982.35 מ"ר	1363 מ"ר
תת-קרקע עיקרי	270 מ"ר כולל 56 מ"ר דירה קיימת בהיתר תמריץ תכנית 2650ב' לבנייה מתחת למפלס הכניסה	56 מ"ר + 4 מ"ר מוצע = 60 מ"ר להרחבת דירה קיימת - תמריץ תכנית 2650ב' לבנייה מתחת למפלס הכניסה + 100 מ"ר יתרת תמריץ לא מנוצל לבנייה מתחת למפלס המרתף לאחר ניווד (מתכנית 2650ב')
סה"כ זכויות עיקרי		

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	תא/4940 - הס 20
11 - 0016-222	דיון בהפקדה

על- ותת-קרקעי	1253	1554
זכויות בניה (שירות) על-קרקעי		50 מ"ר + 550 מ"ר
תת-קרקעי		600 מ"ר
סה"כ שטחי שירות על- ותת-קרקעי		
קווי בנייה	מ'	ע"פ תכנית 44 קדמי - 4 מ', צדי - 3 מ'
		קונטור המבנה הקיים קו בניין צידי מזרחי - תוספת מעלית והשלמת מגרעות כמפורט בנספח הבינוי
גובה	קומות	מרתף + 3 קומות + ק.גג בנסיגה
תכנית		276
צפיפות		12 יח"ד
		צפיפות מחושבת לפי 9 יח"ד ל- 500. כולל קומת מרתף וקומת גג 12 יח"ד
מקומות חניה	13 בהיתר	12

ועדת שימור:

התכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 8.9.19 ובתאריך 23.12.19 ובהן הוחלט לקדם את התכנית לאישור הועדה המקומית (כפי שהוצגה בחלופה 3 המציגה בקומת התפר בין המבנה הקיים למוצע מרפסת היקפית עם מעקה מפורזל ובקומת הגג מעקה מבונה), בתנאים הבאים:

- תנאי להפקדה בפועל של התכנית הוא התחייבות להסרת התביעה.
- תנאי למתן תוקף לתב"ע הוא הסרה בפועל של התביעה.

חוו"ד תנועה:

מתאריך 20.2.22 – בהתאם למדיניות החניה העירונית שאושרה בוועדה המקומית ביולי 2020 כל תקן מוצע מעל 0.5: 1 לא מאושר.

יש לתקן את נספח התנועה בהתאם לתקן המבוקש. כמו כן, יש להציג חתכים, פתרון כיבוי אש ופינוי אשפה.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	תא/4940 - הס 20
11 - 11	דיון בהפקדה

חו"ד צוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים :

תנאים להפקדת התכנית :

1. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב שיפוי בגין התוכנית.
2. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוי בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
3. הגשת התחייבות בעלי המגרש לשימור להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית.
4. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור.
5. הקטנת מספר מקומות החניה המוצעות בהתאם לתקן והצגת פתרון כיבוי אש ופינוי אשפה וקבלת אישור מחלקת התנועה לשינויים.
6. תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.
7. אישור היקף הזכויות במצב מאושר (נכנס) ומצב מוצע לאור שינוי הוראות בינוי וחובת הריסה לפי תכנית "מ", עם מחלקת השבחה והרישוי.

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בוועדה הבאה

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	הפקעת חלקה 1348 בגוש 6212
12 - 0016-222	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מגרש לבניין ציבור, רח' ויצמן 68 פינת פנקס 57



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6212	1348	"נכסי חיל (נח)"	2372.00	2372.00	מבנים ומוסדות ציבור	השטח מהווה חלק ממגרש חניה פתוח לקהל הידוע בשם "מגרש הבור" יתרת המגרש לבניין ציבור בבעלות העירייה.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י:
תב"ע 453 בתוקף לפי הודעה בי.פ 725 מיום 17/12/59.
עפ"י הוראות התכנית, המגרש הציבורי יירשם ע"ש העירייה.
תב"ע 1311 בתוקף לפי הודעה בי.פ 1655 מיום 27/08/1970 כ"ה אב תש"ל
תב"ע צ' בתוקף לפי הודעה בי.פ 7304 מיום 18/7/16.
עפ"י הוראות התכנית, העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים מכח תכנית זו ולרושם
על שמה ע"פ דין.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 1348 בגוש 6212 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם
הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	- הפקעת חלקה 1348 בגוש 6212
12 - 0016-222'	דיון בהפקעה - דיון רגיל

בישיבתה מספר 0016-222' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע את חלקה 1348 בגוש 6212 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	חלקה 227 בגוש 6213
13 - 0016-222	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מגרש למבנה ציבור ברח' חברה חדשה 7



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6213	227	רובע העיר חברה חדשה 7 בע"מ	774.00	774.00	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגרש המשמש לחניון

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך עפ"י:
תב"ע 647 בתוקף לפי הודעה בי.פ 1439 מיום 28/03/1968 כ"ח אדר תשכ"ח.
תכנית צ' בתוקף לפי הודעה בי.פ 7304 מיום 18/7/16.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 227 בגוש 6213 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	- חלקה 227 בגוש 6213
13 - 0016-222ב'	דיון בהפקעה - דיון רגיל

בישיבתה מספר 0016-222ב' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע את חלקה 227 בגוש 6213 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר,