

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

**פרוטוקול החלטות מספר 22-0028  
ח' חשון תשפ"ג 02/11/2022 10:30 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 10:02  
בנוכחות: דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, חן קראוס (המשך וועדה)

<p>מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה משנה לראש העירייה חברת מועצה מ"מ וסגן ראש העיריה</p>	<p>דורון ספיר, עו"ד גל שרעבי דמאיו פנינה קראוס חן חיים גורן</p>	<p>השתתפו ה"ה:</p>
<p>משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה (מ"מ מה"ע) מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו</p>	<p>הראלה אברהם אוזן, עו"ד מאיר אלואיל אורלי אראל עו"ד פרדי בן צור רות אריאל אלה דוידוף</p>	<p>נכחו ה"ה:</p>
<p>מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה</p>	<p>ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי רועי אלקבץ</p>	<p>חסרים:</p>
<p>משרד הפנים</p>	<p>מלי פולישוק, עו"ד</p>	<p>משקיפים</p>

**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 22-0028  
ח' חשון תשפ"ג 02/11/2022 10:30 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 10:02  
בנוכחות: דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, חן קראוס (המשך וועדה)

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1	507-0473637	מוסך דן תיקון טכני בהחלטה + הארכת תוקף החלטה להפקדה - דיון פנימי
2.	24	507-0955930	טבנקין 34-38 תיקון טכני בהחלטה - דיון פנימי
3.	41	507-0615963	מרחב ליאונרדו תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי
4.	60	507-0908509	בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8 תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי

דיווח על תכניות שאושרו:  
תא/מק/1/4386 - איחוד וחלוקה בתחום המאבק על דרך השלום

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4684/מק/תא-507-0473637 - מוסד דן	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטה + הארכת תוקף החלטה להפקדה - דיון פנימי	1 - 0028-22ב'

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה**



מטרת הדיון- בתכנית במצב נכנס קרקע בבעלות העירייה. בהתאם, יועברו 20 יח"ד לבעלות אגף נכסי העירייה, בתנאי אישור מועצת העיר. נקבע שאישור זה יהיה תנאי להפקדה. מבוקש שינוי התנאי שאישור המועצה יהווה תנאי למתן תוקף. זאת מאחר ויתכן שינוי בתכנון שידרש בעתקבות הדיון להפקדת התכנית.

**מיקום: שיכון דן**

**תיאור גבולות:**

צפון: רחוב נחלאות

דרום: רחוב ראול ולנברג

מזרח: רחוב משמר הירדן

מערב: רח' פנחס רוזן

**כתובת:** צומת רחובות פנחס רוזן-ולנברג

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6637	מוסדר	חלק מהגוש	501, 629-630, 632-639, 651, 849	654, 656, 852
6638	מוסדר	חלק מהגוש	98,102	583

**שטח התכנית:** 37.995 דונם

**מתכנן:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

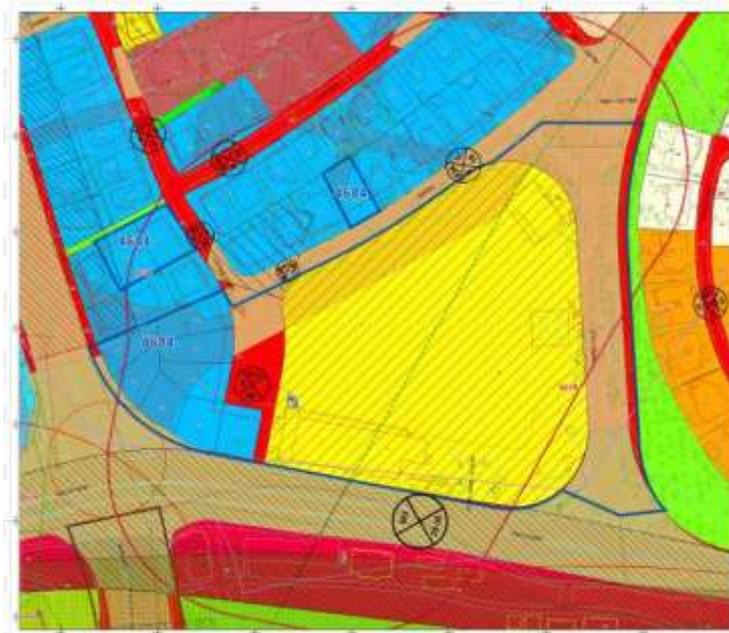
**יזם:** אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ

**בעלות:** אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ, עיריית ת"א, נהור בע"מ.

**מצב השטח בפועל:**

חניון אוטובוסים של חברת דן

## מצב תכנוני קיים :



## תכניות תקפות :

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2016		1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/08/2010		4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23/ א/ 4

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/10/2017		214	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 ג. הוראות תכנית תתל/ 71 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 71 ג
30/10/2007		340	5731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 2. הוראות תכנית תממ/ 5 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 2
15/12/1977		632	2395		החלפה	תא/ 1745
08/11/2006		449	5593		החלפה	תא/ 3450
				תכנית זו (הוראות לחדרי שנאים) לא תחול בתחום תכנית זו	ביטול	תא/ 1658
				תכנית זו (איחוד דירות) לא תחול בתחום תכנית זו	ביטול	תא/ 3440
07/03/1957		648	526	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 279 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/ 279
03/07/1986			3355		החלפה	תא/ 347
28/01/2010		1675	6055		החלפה	תא/ מק/ 3314
27/05/2004			5300		החלפה	תא/ מק/ 3333
18/07/2016		8757	7304	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 507 0271700 תא/מק/צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור. הוראות תכנית - 507 0271700 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	507-0271700
08/04/2019		9854	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 507 0501155 תא/מק/ 4658	כפיפות	507-0501155

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
				תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו. הוראות תכנית 507-0501155 תחולנה על תכנית זו.		
15/01/2004		1594	5264	תכנית תא/ע/1 לא תחול בתחום תכנית זו	ביטול	תא/ע/1
20/08/2007		3996	5705	תכנית תא/ג/1 לא תחול בתחום תכנית זו	ביטול	תא/ג/1
16/04/2001		2239	4978	תכנית ח' לא תחול בתחום תכנית זן	ביטול	תא/ח
10/05/2006		4150	5526	תוכנית איחוד דירות לא תחול בתחום תוכנית זו	ביטול	תא/3440

יעוד מאושר: אזור מיוחד מוסד מגורים א2,  
שימושים: אזור מגורים א2, אזור מיוחד-מוסד  
קומות: 2 קומות מרתף בהקיף הבית ועליית גג.

**תכנית מתאר תא/ 5000**

- אזור תכנון : מתחם א209 מוסך דן – מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות, ר-21 פנחס רוזן- רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
- תשריט אזורי ייעוד : אזור מגורים בבנייה עירונית, ציר ירוק עירוני
- נספח עיצוב עירוני : בנייה עד 15 קומות
- נספח תחבורה : סמוך לקווי מתע"ן ירוק וצהוב ולמפרידן קיים, סמוך לדרך עורקית עירונית (ראול ולנברג ופנחס רוזן)
- רח"ק מירבי : 4



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם נבילות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
א209 מוסך דן		נספח אזורי תכנון				<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים :</li> <li>• בקומת הקרקע ברחוב פנחס רוזן תיבחר חזית מסחרית.</li> <li>• ניתן יהיה לשלב שימושי מגורים, מלונאות ומשרדים.</li> <li>• התכנון יתייחס לאפשרות לשלב תחנת מתע"ן במפלסים העיליים / התחתונים של הפיתוח ככל הנדרש והניתן.</li> </ul>

21-ר פנחס רוזן - משה סנה	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל, כמצויין בסעיף 5.3.5.</li> <li>• בדיון להפקדה תשקול היעדה:</li> <li>1 קביעת שימושי מסחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב.</li> <li>2 קביעת זיקת הנאה לציבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי.</li> <li>3 תותר בנייה חריגה לסביבתה לאורך הדרך משני צידיה ותוספת של עד 1 רחיים, בנקודות מסוימות, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לציר כולו.</li> </ul>
--------------------------------	---------------------	--------------	--------------	---	--

### מצב תכנוני מוצע:

זכויות ע"פ תוכנית תא/5000 תוך התייחסות להנחיות מסמך המדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן-משה סנה.

### רחק 4, גובה עד 15 קומות.

בתכנית תוטמע תוספת של 4 קומות למבנים לאורך רחוב ראול ולנברג - במבנים הרחוקים מבניי המגורים הקיימים - ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. תוספת הקומות תתאפשר בהליך של הקלה - ללא תוספת שטח.

שימושים: מגורים, מסחר, ומבנה ציבור. שטחים פתוחים וזיקות הנאה וכן שטח ביעוד מעורב - שצ"פ ומבני ציבור.

### תשריט מצב מוצע:



### מטרת התכנית:

פינוי שטח מוסד דן כולל חניון האוטובוסים הקיים ותחנת הדלק הקיימת, והקמת פרויקט מגורים בשטח זה, הכולל חזית מסחרית לרחוב ראול ולנברג.

קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור.

שיפור המרחב הציבורי על ידי שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, והרחבת דרכים לטובת נטיעות, מדרכות ושביל לכלים דו גלגלים.

### עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע - ממגרש מיוחד, אזור מגורים 2א ודרך מאושרת למגורים ד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך.

2. קביעת שימושים מגורים ומסחר
3. קביעת זכויות בנייה להקמת עד 750 יחידות דיור מתוכן 15% דירות בהישג יד (למעט מתוך יחידות הדיור בתא שטח B102), שטחי מסחר ושטחים ציבוריים.
4. קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים מעבר לשטחים שנקבעו בתוכנית
5. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
6. קביעת הוראות עבור דיור בהישג יד.
7. קביעת גובה הבנייה - עד 19 קומות.
8. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
9. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין, והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
10. הקצאת שטחים לצרכי ציבור ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ויעוד שטח ציבורי פתוח.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
12. קביעת חתכי רחובות ותקני חנייה.
13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, קיימות ובניה ירוקה.
14. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע
15. קביעת תנאים להגשת היתר בנייה.
16. קביעת תנאים לאכלוס.
17. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

**זכויות בניה:**

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	19	653	60750	6750	13960	52240	16875	101A	מגורים	ד'	
						1300		101A	מסחר ותעסוקה	ד'	
5	19	97	9000	1000	2040	7760	2500	102A	מגורים	ד'	
						200		102A	מסחר ותעסוקה	ד'	
3	7		בהתאם לתכנית תא/מק/צ'			24000	6000	401		מבנים ומוסדות ציבור	
			בהתאם לתכנית תא/מק/צ'			270% שטח כולל		685,684		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

- קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט
- תכסית הבינוי העל קרקעי לא תעלה על 60% משטח המגרש
- שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין
- יתווספו שטחים בהיקף של רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל עבור מבנים ומוסדות ציבור וכן עבור השטח ציבורי פתוח והשטח פרטי פתוח.

**קומות וגבהים:**

- סה"כ הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (כולל קומת קרקע, וקומת גג טכנית) יהיו:
- לאורך רחוב ראול ולנברג ובפינת פנחס רוזן - עד 19 קומות.

- לאורך רחוב משמר הירדן עד 15 קומות
- יתר המבנים עד 7 קומות
- גובה קומה טיפוסית בהתאם למדיניות העירונית.
- קומת המרתף העליון תהיה בגובה עד 7 מטר ברוטו. יתר קומות המרתף יהיו עד 3.5 מטר ברוטו.

### תמהיל דירות

- כ- 25% דירות קטנות- ממוצע כ-50 מ"ר (פלדלת)
- כ- 30% דירות קטנות בינוניות- ממוצע כ-75 מ"ר (פלדלת)
- כ- 30% דירות בינוניות גדולות- ממוצע כ- 95 מ"ר (פלדלת)
- כ- 15% דירות גדולות- ממוצע כ-110 מ"ר (פלדלת)
- היחס הסופי יקבע בעת קידום תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- מרחב מוגן- לצורך תמרוץ הקמת ממ"קים, יותר בעת הוצאת היתר הבנייה לחשב את יתרת השטח העודף שניתן היה להקים בו ממ"דים לאחר הפחתת שטח הממ"קים, כשטח עיקרי נוסף.

### דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

- יוקצו לפחות 15% מסך יח"ד (למעט מיחידות הדיור בתא שטח B102) עבור יחידות להשכרה למשך 25 שנה. שטח ממוצע ותמהיל של הדירות בהישג יד יהיו בדומה ליתר יח"ד בתכנית, ללא דירות גדולות.
- יחידות דיור אלו יהיו בבעלות ובניהול אחדים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.
- מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. לפחות 15% מסך יחידות הדיור בכל שלב בהקמת הפרויקט, יהיו יחידות דיור בהישג יד.

### תחבורה, תנועה, וחניה:

#### תחבורה:

#### רקע

- 1.1 הפרויקט ממוקם בצפון מזרח תל אביב ותחום ברחובות הבאים:
  - א. מצפון - רחוב נחלאות.
  - ב. ממזרח - רחוב משמר הירדן.
  - ג. מדרום - רחוב ולנברג.
  - ד. ממערב - רחוב פנחס רוזן.
- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר רחוב פנחס רוזן וברחוב ולנברג הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים, כמו כן מתוכנן הקו הירוק ברחוב ולנברג שעתיד לפעול בשנת 2027.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים	כ- 740 יח"ד.
בית ספר יסודי	כ- 36 כיתות.
גן ילדים	כ- 6 כיתות.
מסחר	כ- 1,350 מ"ר

### 2. תקני חניה לרכב פרטי

- 2.1 תקני החניה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'.
- 2.2 מספר חניות לפי התקנים הבאים:
 

1: 0.8	חניה ליחידת דיור - סך 592 חניות.
42	חניות לשטח ציבורי לפי תקן.
1: 50	חניות למסחר - סך 27 חניות.
-	בנוסף תוכננו 9 חניות נכים.
	<u>סך הכל 670 חניות.</u>

**3. הולכי רגל**

- 3.1 הפרויקט ממוקם ממזרח לרחוב פנחס רוזן ומצפון לרחוב ולנברג. במגרש תוכננו מעברי הולכי רגל בזיקת הנאה שניים בכוון צפון דרום ו- 2 מעברים בכוון מזרח מערב.
- 3.2 ברחובות נחלאות, משמר הירדן וולנברג הורחבו הרחובות הקיימים כך שיש מדרכות רחבות בכל היקף המתחם וכוללים זיקת הנאה. ברחוב ולנברג רוחב מדרכה כ- 8 מטר ברחוב משמר הירדן כ- 4.7 מטר וברחוב נחלאות כ- 4.2 מטר.

**4. רכב דו גלגלי**

- 4.1 במתחם תוכננו 840 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 100 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1, ובקרקע. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 158 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
- 4.2 לפי האסטרטגיה העירונית מתוכננים שבילי אופניים בכל היקף התוכנית ברחובות ולנברג, נחלאות, משמר הירדן ופנחס רוזן.

**5. תחבורה ציבורית**

- 5.1 ברחובות פנחס רוזן וולנברג עוברים קווי אוטובוס רבים.
- 5.2 בפנחס רוזן מדרום מתוכנן נת"צ בפניה ימינה לכוון ולנברג, וכן נת"צ בפניה שמאלה מולנברג ממזרח אל פנחס רוזן בדרום.
- 5.3 ברחוב ולנברג מתבצעות עבודות של הקו הירוק שמתוכנן לפעול לקראת 2027.
- המרחק לרחוב ולנברג הינו כ- 30 מטר עד לתחנת הרכבת מול המתחם.
- 5.4 ברחוב פנחס רוזן מתוכנן לעבור קוו צהוב בעתיד.
- 5.5 ברחוב ולנברג מזרחית לרחוב משמר הירדן מתוכננות מספר תחנות אוטובוס, כמו כן ברחוב משמר הירדן משני צידי הרחוב וכן ברחוב פנחס רוזן בצד המזרחי צמוד למתחם.

**6. נגישות וחניונים**

- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על שני רחובות כדלקמן:
- 6.1 גישה דו סטרית מרחוב נחלאות לרכב פרטי.
- 6.2 גישה דו סטרית מרחוב משמר הירדן לרכב פרטי ותפעולי.

**7. מערך תנועה הקפי**

- 7.1 מערך התנועה מתבסס על גישות לחניונים מרחובות משמר הירדן ונחלאות בלבד.
- 7.2 עיקרי התוכנית הינה הרחבת מדרכות ברחובות ולנברג, משמר הירדן ונחלאות כמו כן הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל מצפון לדרום וממזרח למערב.
- 7.3 תכנון שבילי אופניים בכל הרחובות משמר הירדן, ולנברג, פנחס רוזן ונחלאות.

**8. סיכום**

- הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.
- קידום הפרויקט מאפשר לממש את הסדרת מעבר הולכי רגל רציף מרחוב נחלאות לולנברג ומרחוב משמר הירדן לרחוב פנחס רוזן.

פינוי אשפה- נבחנת אפשרות לאחד את האשפה ע"י איסוף האשפה לנקודה אחת עבור כל המבנים- במטרה לצמצם שטח חניון גבוה עבור משאיות.  
ניקוז- פשט הצפה נחל הירקון - אזור פשט ההצפה מסומן לאורך רחוב ראול ולנברג. חתך רחוב ראול ולנברג מהווה חיץ בין האזור הבנוי לתחום פשט ההצפה: הבינוי הורחק מתחום פשט ההצפה. תכנון הפיתוח מציע פתרונות השהייה וניהול נגר.

### פיתוח המרחב הציבורי:

- התכנית מקצה 2 מגרשים ליעוד שטח ציבורי פתוח במקום יעוד מגורים (תאי שטח 674 ו-675, סה"כ כ-1.7 דונם).
- התכנית מציעה שדרה ירוקה פתוחה לציבור אשר חוצה את הפרויקט מרחוב נחלאות עד לרחוב ראול ולנברג ומעברים משניים ברוב השטח הפתוח שבין המבנים.
- התכנית קובעת ציר ירוק ברוחב 13 מטר לאורך רחוב ראול ולנברג (8 מטר בתחום המגרש). רוחב זה נקבע בגלל הצורך להגביה את שטח המגרש בגלל דרישות תמ"מ 5/2 אשר קבעה את מפלס המינימום הנדרש במקום. התכנון פיצל את דופן הרחוב – במפלס הרחוב מוצע נתיב אופנים, ובמפלס הגבוה נקבע הציר הירוק עבור הולכי רגל ודופן החזית המסחרית.
- בתחום מגרשי המגורים תינתן זיקת הנאה להולכי רגל במפלס קומת הקרקע, סך השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה הינו 7,700 מ"ר. בשטח זיקת הנאה יתאפשרו מעבר, שימוש ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים. מוצעים גם שטחים מסחריים לאורך רחוב ראול ולנברג ובדופן הכיכרות.
- הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית כולל תכנון שבילי אופנים, להגדלת הנגישות מהשכונה כלפי תחנת הרכבת הקלה העתידית ופארק הירקון, ובנוסף מתוכננות מדרכות רחבות להולכי הרגל.
- שמירת על ציר ירוק עירוני על רחוב ראול ולנברג כולל מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים

### תכנית פנויה מבניה:

לפחות 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר, חילחול ונטיעת עצים.

### שטחי ציבור

פרוגרמת שטחי ציבור לתכנית חניון דן הכוללת גם את שיכון דן ותוספת מכוח תמ"א 38 (300 יח"ד).  
2016

### אוכלוסיה:

- סה"כ האוכלוסיה הקיימת בשכונה 2,560 תושבים (לשנת 2013, עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). תוספת אוכלוסיה צפויה בתחום השכונה הקיימת במסגרת תמ"א 38-870 תושבים (לפי 300 יח"ד\*2.9 גודל משק בית ממוצע).
- תוספת אוכלוסיה צפויה במגרש חניון דן 2,117 תושבים (לפי 730 יח"ד\*2.9 גודל משק בית ממוצע) סה"כ אוכלוסיה עתידית צפויה בשכונה- כ-5,547 תושבים.

### שטחי ציבור

#### שטחים ביעוד בנייני ציבור:

בשכונה קיימים 37.9 דונם של שטחים למבני ציבור, מתוכם כ-29 דונם משמשים לטובת שירותים ברמה אזורית ועירונית, כ-3.9 דונם משמשים לטובת שירותים ברמה השכונתית. כ-11.2 דונם מהשטחים ביעוד בנייני ציבור מגוננים.  
במסגרת תכנית למגורים המקודמת בשכונה ברח' תבואות הארץ, עתיד להתווסף שטח בנוי לבנייני ציבור בשטח של כ-350 מ"ר.

#### שטחים ציבוריים פתוחים:

בשכונה קיימים כ-4.5 דונם שטחים ציבוריים פתוחים, הכוללים שפ"פ (בבעלות עירונית) הממוקם ברח' תבואות הארץ 7-9 בשטח של כ-3.6 דונם, עליו מקלט ציבורי, ורצועת שצ"פ המקשרת בין רח' בנימין מטודלה לפנחס רוזן בשטח של כ-0.9 דונם.

- מוסדות ציבור קיימים
- ארבעה גני ילדים מממלכתיים בני 2 כיתות כל אחד, רחוב אשכנזי 30-32
- ביס' על יסודי- עירוני י"ד ואשכול מדע ואומנות, רח' תבואות הארץ.
- שש כיתות חינוך מיוחד, רח' בנימין מתודלה 12.
- בית כנסת אוהל משה, בנימין מטודלה 10 .

מאזן שטחי ציבור:

מאזן (בדונם)	שטח נדרש ברמה שכונתית + עירונית (בדונם)	מאזן (בדונם)	שטח נדרש ברמה שכונתית (בדונם)	שטח קיים + מתוכנן (בדונם)	
5.5	32.4	11	26.9	37.9	שטח לבנייני ציבור
-39.2	43.7	-22.8	27.3	4.5	שטח ציבורי פתוח
-19.5	32.4	-14	26.9	12.9	*שטח לבנייני ציבור ללא שב"צ תבואות הארץ

\*השטח ביעוד בנייני ציבור מחושב ללא מתחם ששטחו כ-25 דונם הממוקם ברח' תבואות הארץ שפועל בו תיכון עירוני י"ד (10 דונם נמצאים כיום מחוץ לגדר בית הספר-חלקם מגוונים וחלקם בטופוגרפיה תלולה), בעתיד מתוכננת הרחבת בית הספר העל יסודי המשרת את כל האיזור (רובע 2) ולא רק את השכונה.

מאזן מוסדות ציבור:

מאזן	אוכלוסיה קיימת + תמ"א + 38 חניון II	כיתות קיימות	מתקנים קיימים	שם השירות
				חינוך
-5	5	לא קיימות	לא קיים	מעון לגיל הרך
-5	9	4	2	גן ילדים
-14.3	14.3	לא קיימות	לא קיים	בי"ס יסודי
	13		1	בי"ס על יסודי
	2			בי"ס מיוחד
				קהילה
	0.4		לא קיים	מרכז קהילתי
	0.3		לא קיימת	תנועת נוער
	0.2		לא קיים	מועדון לקשיש
				בריאות
	0.5		לא קיימת	תחנה לבריאות המשפחה
				דת
	כ-580 מ"ר		1	בית כנסת

מסקנות

1. מלאי השטחים ביעוד בנייני ציבור עונה נורמטיבית על צרכי אוכלוסיה חזויה, אולם ברוב השטח פועלים שימושים הנותנים שירות ברמה האיזורית/עירונית ולפיכך קיים מחסור בקרקע לשרותים ברמה השכונתית.
2. לגבי מוסדות ציבור נדרשים, לאוכלוסיה חזויה קיים מחסור של חמש כיתות גן ילדים, חמש כיתות מעון ילדים וארבע עשר כיתות בי"ס יסודי. מחסור זה יוכל להפתר ע"י תוספת בנייה במגרשי גני הילדים הקיימים ובנייה במגרשים ביעוד בנייני ציבור פנויים. כמו כן מומלץ להקצות מגרש ביעוד בנייני ציבור בשטח של שישה דונם בתכנית חניון דן, בו יבנו בית ספר וגני ילדים לשכונה.
3. לגבי שטחים ציבוריים פתוחים, לאוכלוסיה חזויה קיים מחסור בשצ"פ שכונתי ועירוני.
4. בשל הקרבה לפארק הירקון ניתן לעשות שימוש בשטחי הפארק, לפיכך ניתן להקצות בתכנית חניון דן שטח כ- 2.0 דונם בלבד לגינה שכונתית.

עדכון אפריל 2022 בהמשך לחוות הדעת שניתנה בפברואר 2016, מאשרת הקצאת שטח של 6 דונם ביעוד בנייני ציבור ושטח של כשני דונם ביעוד שבצ/שצפ, המאפשר פיתוח גינה מקומית במסגרת קידום תכנית מוסד דן

בברכה

**מגרש המיועד ל מבנים ומוסדות ציבור :**

התוכנית מציעה מגרש לצורכי ציבור בשטח של 6 דונם. זכויות והוראות בניה בהתאם לתכנית תא/מק/יצ'

**טבלת השוואה :**

מבוקש במסגרת התוכנית	על פי תא/5000	מצב קיים	נתונים	
	4			רח"ק
	76000	8,579	מ"ר	זכויות בניה- שטח כולל
	1500	-	מ"ר	מסחר מתוך סה"כ
	77500		מ"ר	סה"כ זכויות בניה
4+	עד 15	2	קומות	גובה
		100 מ' מעל פני הים	מטר	
	750	16		יח"ד
	60%	20-30%		תכסית
	בקומת קרקע תשמר רצועה של 8 מ' לכיוון ראול ולנברג למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים			קולונדה – ציר ירוק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0473637	שם התכנית תא/מק/4684 - מוסד דן	מניש התכנית א.מ.ד. פיתוח נדל"ן וחסיקות בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
<b>זיהוי תרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח חתכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיוון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למיט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות (ועדת מקומית)	מחוז חסעיף בחוק
לדוגמא: מינוי שטח מוסד דן כולל חינוך תאורטי ופדגוגי והקמת פרויקט מגורים בשטח זה בשטח כולל כ- 38 דונם	62 א. (3), 62א(א1), (4), (5), (9) ו- (19) חוק התוי"ב התשכ"ח	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – שטח סעיף 5.4 קיימות הוראה לשטח התוכנית בשטח הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון מתחם 209 מוסד דן – מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: - בקומת הקרקע - ברחוב מנחם רזון - תיבתי חזית - מסחית - ניתן יהיה לשלב
		+

<p>+</p> <p>התכנית כוללת רק את צומת הרחובות בין מנחם ריון ליראול ולנברג ואינה כוללת חזית אל הרחוב</p>	<p>שימושי מגורים מלונאות ומשרדים - התכנון יתייחס לאפשרות לשלב תחנת מתע"ן בממלסים העיליים /תחתונים של הפיתוח ככל הנדרש/ניתן</p> <p>יחולו הוראות עיצוב רחובות בדיון להפקדה תשקול הועדה: קביעת שימושי מסחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב קביעת זיקת הנאה לעיבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי</p>	<p>מנחם ריון ר-21</p>	
<p>ליך התכנית כוללת רק את צומת הרחובות בין מנחם ריון ליראול ולנברג ואינה כוללת חזית אל הרחוב</p>	<p>הוראות לעיצוב 5.3.5 רחובות</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבנייה עירונית, ציר ירוק עירוני נספח עיצוב עירוני: בניית עד 15 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות,</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p>
<p>+</p> <p>יישוד מבחינת מגורים די+שפ"פ+דרך+שצ"פ+מבנים ומוסדות ציבור עמידות-2 צית"ד/דונס</p>	<p>לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.2.4 (א) - מקבץ שימושים ראשי: מגורים 100 תוכנית עם מעל 100 בהנחות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.2.1 (א)(3)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המתירים בתנאים למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>התכנית כוללת מגורים בישוד שטח ציבורי מתוח, שטחים בישוד שצ"פ/שבי"ע ומגורים בישוד מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1 (ד) ולפי סעיף 3.2.4 (4) שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע</p> <p>לפי סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כללים מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ</p>		<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ו) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>3.2.4 (ב) רח"ק מורבז 4</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי</p>
<p>+</p>	<p>3.1.4 (ה) גודל ראות למגורים 3.1.4 (ו) רח"ק 1</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המורבז - 3.1.4 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע פרט 8</p>

שטחי בניה השליים על שטח הבניה המרכיב הקבוע באזורי הייעוד.	שטחי בניה השליים על שטח הבניה המרכיב הקבוע באזורי הייעוד.	למעצמות לשימושים ציבוריים	למעצמות לשימושים ציבוריים
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי התכנית תקפות	+ לפי ע"י
קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בניה בקומות חריגה לטובתה' ועליות מעל מספר קומות הקבוע במסמך העיצוב. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	עליות מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בהתאם להמטות התרשומים המפורטים בסעיף 4.2.4 עד 15 קומות	בהתאם להמטות העיצוב העירוני ובמסמך לשימושים בתוראות התוכנית. (4.2.6) (א)	+ 15 קומות + 4 קומות בהקלה על פי סעיף 2אא(א) לחוק
קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) ותוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת נעצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	+ +
הקצאת לרפני עיבוד - סעיף 4.1.1	לפי תשרים אזורי ייעוד: אזור מגורים בכנית עירונית	לפי סעיף 4.1.1 בתכנית המתאר	+ תואם תרזיד + יחידת אסטריטות
תוראות לסגנון עיבוד - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית, סטל יוסד ציבורי וימתם להגסיסי מופיעים במשרים אזורי חוטר	סעיף 3.5 - 'סגנון עיבוד' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) ותוראות עוסקות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). בהתאם לסעיף 3.5.1 (ב) ובתאם לסעיף 2.5.3 (ב)	+ שימושים ושטחי בניה בהתאם לתכנית צ'
קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1-3.6.18	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) ותוראות עוסקות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.6.1 א' 3.6.14 רחוב מקומי 3.6.13 (2) ו- (5) עיר ירוק עירוני	+ התכנית כוללת מגרשים לשימוש
תוראות למרחב הציבורי - סעיף 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) תקן חניה (3.8.7)	נספת התבורח	3.8.1 3.8.2 (ד) ירוק עירקית עירונית 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.4 מתעין 3.8.7 תקן חניה	+ תרזיד תחבורתית + התכנית כוללת את הרחבת רחוב ריאל ולכברג במטרה לייצר ציר ירוק בהתאם לסעיף 2אא(א) לחוק + התכנית כוללת הרחבת רחוב מאסר תירדן + התכנית מתואמת עם קווי המתעין המתוכננים בסמוך אליה + תקן חניה על פי התקן שיהיה במקום במטע אשור התכנית
אזכות טובה - סעיף 4.4 תרזות תכנית בעלת תשלוח סביבתית (4.4.1)		חזות דעת סביבתית	

+	4.4.2	בכל שטח התוכנית	היות דעת סוכנות (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הרחיבה מרחיבות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסכמות לסיסמת מחוראות סעיף 4.4
+	4.4.3	בנייה ירוקה	
+	4.4.4	הרחיבה מרחיבות	
+	4.4.5	תנאים להפקדה	
+	4.4.5	תנאים להפקדה	
+	4.4.5	תנאים להפקדה	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסיועה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162א(7)	
	התוכנית כשסוכנות ועדה מקומית החלה בשיטה שהחלה עליו תוכנית כוללת לא תתווך את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאוחר, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 162א(2), וכן בסעיף קטן 162א(א) למעט מסקאות (א), (ב), (ג), (ד), (ה), (ו), (ז), (ח), (ט), (י), (יא), (יב), (יג), (יד), (טו), (טז), (יז), (יח), (יט), (כ), (כא), (כב), (כג), (כד), (כה), (כו), (כז), (כח), (כט), (ל), (לא), (לב), (לג), (לד), (לה), (לו), (לז), (לח), (לט), (לע), (לס), (לסא), (לסב), (לסג), (לסד), (לסה), (לסו), (לסז), (לסח), (לסט), (לסא), (לסב), (לסג), (לסד), (לסה), (לסו), (לסז), (לסח), (לסט), (לסא), (לסב), (לסג), (לסד), (לסה), (לסו), (לסז), (לסח), (לסט).	
	סעיף	מחנות הסעיף
+	סעיף קטן 1(א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשיטה הכוללת של כל יושב
+	סעיף קטן 2(א)	הרחבת והארכת דרך בתחום מאוחר בהתאם למפרט בסעיף
+	סעיף קטן 4(א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
+	סעיף קטן 5(א)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן 9(א)	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה
+	סעיף קטן 19(א)	קביעת חוראות לענין חריסת מגמים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולענין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפרט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
ברשותי את סוכנות הסוכנות של התכנית לעיל, ומצאיתי כי התכנית היא כשסוכנות ועדה מקומית/מחוזית, (מאוקר את המידות) כמפורט בסעיף (ג) בתוספת זו.			
מחנדים הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
אחמד מוסלם אחרי	013864152 025332735	10.4.2022	7/4/2022
היועץ המשפטי להנדסה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
הראלית אברהם ארון,	2438776-9	7.4.2022	

ת.ג.מ. | 2022

התקנים  
גבי איכות סולטו – ראש עירי (מחשוב סוכניות ועדה מחוזית)  
בנות תכנון

חוות דעת צוות מוצג ע"י מחלקת תכנון צפון

1. מומלץ לאשר את התכנית להפקדה
2. ההחלטה לגבי השימוש במגרשים 684 685 יקבע ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית
3. במידה ועדכון תכנית המתאר תא/5500 יאפשר את הקמת מגדל התעסוקה במגרש A 102 בצומת רחובות ראול ולנברג ופנחס רוזן יתאפשר שילוב יחידות הדיוור שנקבעו במגרש זה במגדל התעסוקה.

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

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

**בישיבתה מספר 0013-222' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לשוב ולדון בועדה הבאה

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

**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 0018-222' מיום 08/06/2022 תיאור הדין :**

**אורית ברנדר:** התוכנית תואמת תא 5000, תוכנית שיוצרת דופן לראול וולנברג ונותנת מענה למה שקורה בגדה השנייה של פארק הירקון, מול שטח התוכנית נמצאת תחנת רק"ל – הקו הירוק, ולכן, נכון לתת מענה ולהעצים את הבינוי ואת הצפיפות במקום, שהקו הירוק יתן מענה לנושא פתרונות התחבורה. יש כאן שימושים הכוללים חזית מסחרית ברחוב ראול וולנברג ומעברים מהשכונות הסמוכות אל מעברי חציה רבי קיבולת לכיוון פארק הירקון.

**אדריכל משה צור:** מוסד דן, הדבר העיקרי הוא שניסינו לפנות את המפגע של מוסד אוטובוסים שנמצא ברחוב ראול וולנברג. (מצגי את התוכנית במצגת)

**מנדי רוטברד:** חזית מסחרית, ציר ירוק ומעליו המגורים וחיבור משמעותי דרך הפרויקט לצד השני של השכונה. בצד השני של הרחוב, רואים את תחנת הרכבת הקו הירוק. אנחנו רוצים ליצור כמה אזורים המתייחסים למצב בסביבה, פנחס רוזן וראול וולנברג, שטח חום מאוד גדול שאנחנו נותנים, חזית מסחרית לכיוון ראול וולנברג עם נגיעות של מסחר בתוך המתחם עצמו. יש שטחים לא מבוניים בתת קרקע, כל נושא הבנייה הירוקה וקיימות טופלו. התכנית מחלקת את הפרויקט למספר שלבים, כל השטח, כפי שנאמר, בין הבניינים הוא נגיש ופתוח לציבור. יש עוד שני מגרשים בבעלות החברה, פרויקט הופך את מגרשים הפרטיים למגרשים ביעוד שצ"פ... ציר ירוק על דופן רחוב ראול וולנברג חלקו במגרש וחלקו בתחום הדרך. רוחב הציר בתוך המגרש 8 מ' שמצטרפים ל-6 מ' בתחום הדרך מתקבל ציר ירוק ברוחב של כ-13 מ' במינימום. הפרש הגובה הוא נושא חשוב, ונותן פיתרון להצפות בתחום פשת ההצפה. הבינוי ממשיך את הרקמה העדינה שנמצאת בשכונה, ומציע גובה של 7 קומות הגובל בשכונה הקיימת. מוצע ציר ראשי שמחבר בין החלק הצפוני לדרומי בתחום המגרש. בנוסף, מוצעים 2 גינות פנימיות בתוך האזורים המבוניים שמצטרפים אל הפארק ואל הככרות שנמצאות בשני הקצוות. במבט מכיוון צפון רואים בצד ימין את תחנה של הקו הירוק. מוצעים בקרבת רחוב משמר הירדן 15 בניינים של 7 קומות. התכנית מרחיבה את דרך משמר הירדן, לתוך המגרש הפרטי כדי לא לפגוע בעצים בוגרים קיימים לאורך הרחוב. התכנית מציעה דבי 15% מסך 730 יחידות דיור סחירות. בתכנית יש 20 יחידות דיור של העירייה.. בעקבות הדין שהתקיים במפגש עדכון הציבור, נבדקו חלופות תנועתיות, בנושא כניסות לחניון במגרש. לתכנית נספח תנועה המציג מצב 2 כניסות, כניסה ויציאה ממשמר הירדן, אותה רמפה תשרת את מבנה הציבור שייבנה. ובקצה של רחוב נחלאות כניסה נוספת, שתי הרמפות תאפשרנה מיתון של כל אחד מהאזורים האלה. רמפות האלה מאפשרות לרכב כבד להיכנס לתת קרקע. רכבים המגיעים מצפון לשכונה ניתן להיכנס דרך הרחובות הפנימיים. החלופות בחנו כניסה מרחוב פנחס רוזן ו/או כניסה דרך השיקוע ביצירת שיקוע ניצב כניסה למגרש. (מבקש להוסיף לפרוטוקול תיקון- לגבי תכנית ח' – יש להגדיר שינוי ולא ביטול).

**אירית לבהר גבאי:** אנחנו מדגישים שהתוכנית מייצרת שכונה חדשה, רוצים ליצור גם את טובת השכונה וגם טובת השכונה הקיימת, כיום מוסד דן מהווה חייץ בין הרחובות בשכונה החדשה אנו, יוצרים אפשרויות להתניידות נוחה. העיקרון שלנו שבתוכניות מאפשרים גישות רכב פרטי מרחובות משניים, רחובות פנחס רוזן וראול וולנברג הם צירי תחבורה ראשים בדגש תחבורה ציבורית ורק"ל עם הרבה ה"ר ורכבי אופניים, ולכן אנו לא מאפשרים מהם גישה..

הכניסה תהיה מרחוב משמר הירדן והכניסה השניה מנחלאות שהוא היום רחוב חד סטר ואנו מרחיבים אותו והופכים אותו לדו סטרי..תקני החנייה יהיו מופחתים לתקן של 0.8 בהתאם למדיניות העירונית, שאר השימושים בתקנים של אזור א בהתאם להפעלת

הרק"ל. מבחינת הולכי רגל, הרבה שטחים בזיקות הנאה, מסלולי אופנים וחניית אופניים, התחבורה הציבורית עוטפת את התוכנית גם בראול וולנברג ופנחס רוזן.

ליאור שפירא: מסתכלים על חלופה אחת, כמה נתיבים בכביש ראשי? אירית לבאר גבאי: יש בעיה של השיקוע שקיים שם.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4684 - מוסד דן
-	דיון בהפקדה

מיטל להבי: למה לא להאריך את השיקוע למה כל התנועה מגיעה מהרחובות הקטנים? תכניסו את כל התחבורה בתת קרקעי. להאריך את השיקוע למשמר הירדן. אודי כרמלי: השיקוע מתחיל מיד אחרי משמר הירדן אם נאריך את השיקוע זה פוגע בצומת. ליאור שפירא: אני מדבר על חלופה 1 ששם לא צריך שיקוע, מאוד קלה ליישום. אירית לב הר גבאי: בכל התוכניות ולפי המדיניות העירוניות אנחנו מעדיפים רחובות הראשיים הם מוטי תחבורה ציבורית ללא כניסות למגרשים ליאור שפירא: האם 2 נתיבים נקרא רחוב ראשי אירית לב הר גבאי: כן זה נקרא רחוב ראשי. יש בו הרבה מוטי רגל. זה פרויקט שמוסיף כ- 600 חניות. אודי כרמלי: קיימת מדיניות ברורה, לא מאפשרים כניסות ויציאות לכבישים ראשיים, רחובות ראול ולנברג ופנחס רוזן הם צירים ראשיים לכל מזרח העיר. לעשות פצע בתוך הדופן, שיחתוך שביל אופניים מדרכה וחזית מסחרית זאת לא השאיפה שלנו.

מנדי: חלופה 2 – מינהור האזור הזה הוא תחת שטח ההצפה. דויד בר: נציג הדיירים נולדתי בשיכון ד' לפני 26 שנה. למדתי בתיכון עירוני י"א גר ברחוב תבואות הארץ ליד תיכון עירוני י"א. בנוגע לדבריו של מה"ע הפרויקט ב"טופ גן", שביל האופניים מסביב לפרויקט הוא לא שביל אופניים שיעשה בו שימוש אל שביל האופניים אפשר להתחבר בהרבה דרכים. הפרויקט מתוכנן על שטח של 22 דונם בפועל, התוכנית מוצגת על 37 דונם למה נוספו שטחים שטחים שבגינם מקבלים את עוצמות הבניה. 758 יחידות דיור 37 יחיד לדונם שטח בניה עירונית לפי תא 5000. תא 5000 מגדירה מינימום כבר מכילה 18 יחידות דיור לדונם. כבר בתחילת התוכנית יש קפיצה של 6 יחידות דיור לדונם. בנוסף, אין שום חיבור של הפרויקט לפארק הירקון. לכל אורכו עם השכונות. זאת ההזדמנות האחרונה לחבר את פארק הירקון לפרויקט הזה לשיכון ד' ולרמת החייל, אין שום התייחסות לפארק. בהוראות התוכנית אין מילה לגבי פארק הירקון זה עוול לתכנן פרויקט עם 19 קומות בשיתוף מציגים 15 קומות. קיימת תוכנית נוספת של בניין 40 קומות עם רח"ק 20 כאשר לא מדברים עליה כאן. מדובר על בניית שכונה לא על הקמת פרויקט. אין בה כביש שעובר בה אבל צריך לחשוב בצורה מאוד גדולה על התחבורה שלה. נציגי התכנון טוענים כי יש תחנת רק"ל, אבל לדוגמא בקו ירוק צפויים לעבור 65 מיליון נוסעים ביום 62 תחנות והתחנה יכלה לקחת עד 2000 נוסעים. כל הפרויקטים שנעשים ליד הקניון ובני ברק גם מגדל צ'מפיון היום נבנה בו מגדל עצום, שיעמיסו על הצומת הזו. היום בבוקר נדרשנו לעמוד לפקק למעלה משעה ביציאה מהשכונה. בנוסף יש אצטדיון כדורגל ברמת גן ואיצטדיון שמתוכנן להיות מאחורי רמת החייל, נווה שרת, יכולים לראות את התוצאות של כך. שוק צפון נהפך לשוק רפאים, אי אפשר להתקרב לאזור בשעות העומס, הפרויקט הולך להעצים את כל העניין הזה. המטרו אם יקרה זה יהיה בעוד 30 שנה כיום קיים שיקוע בראול ולנברג הפתרונות הם רבים, אחד הדברים שמצלצלים הכי טוב זה הצורה שזה הוצג היום אתם התפלאתם איך כל כך מהר סיימו להציג את הפרויקט הזה. הפתרון שמתחבר גם עם השיפוע לחניון מתחת האדמה לכיוון איזור התעסוקה של עבר הירקון של רמת החייל בלי רמזורים כי הפניה היא צוואר בקבוק, גם ייפתח אותו שיקוע. השיקוע שיהיה חיבור תת קרקעי. חלופה מס' יכולה להיות מתחת לאדמה.

עו"ד יעל: אני גרה בצד השני של רחוב משמר הירקון. אפשר יהיה לחבר פארק הירקון נמצא מבחינתנו בהישג יד מעבר לכביש אבל הכביש הוא עם 7 רמזורים, אני לא לוקחת ילדים קטנים ברגל לפארק. ההצעה היא להאריך את המנהרה שקיימת בראול ולנברג עד לכניסה לרחוב הברזל. אם המנהרה תגיע עד לשם, ובתוכה יהיו כניסות ויציאות לפרויקט החדש. המנהרה נמצאת בצומת פנחס רוזן וראול ולנברג שם קיימת מנהרה.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים להתייחס לפרויקט איך אנשים יכנסו ויצאו מהשכונה? עו"ד יעל: תחילת ראול ולנברג הפרויקט משם, היציאה לא תהיה ממשמר הירדן היא תהיה בראול ולנברג.

ליאור שפירא: כנראה לא היית בתחילת הדיון, בחלופה 1 יש בעיה של הצפה ולכן היא נפסלה. אלחנן זבולון: כל תוכנית שמגיעה בצפון מוסיפים דירות בבלי יש התנגדות בכל תוכנית במרכז העיר או מקום אחר בעיר היתה מחובקת רק בצפון יש לא ברור מה רוצים.

דויד בר: חזית מסחרית לכיוון ראול ולנברג, אמורה להיות לכיוון רחוב פנחס רוזן. שטח למבנה הציבור 6 דונם נעלם מעינינו לא ברור מה יהיה שם, אם יהיה ביי"ס איפה יורידו את הילדים לבית הספר? איך יוכלו לצאת מהשכונה. שצ"פ 538 מ' ושצ"פ 1200 מ' היום הם ביעוד מגורים ורוצים לשנות אותם לפי תוכנית צ' שמתירה התרות גדולות. מה יש ב 6 דונם שבי"צ 19 קומות לא ברור למה עלה מ 15 קומות שתוכנית המתאר מתירה זאת. כתושבים אנחנו רוצים שהפרויקט הזה לא יהפוך לסיוט, נכון יש פרויקטים שמכבדים אותם ויש לבדוק את עניין העוצמות שהוא מקבל וגם בעניין התחבורה שהוא מקבל. זה לא טרחני לבוא ולשאול שלאלות. אמור לקום אצטדיון לפי תא 5500 אמורים להיבנות הרבה משרדים ברמת החייל, אי אפשר לקחת את הצומת הזו ולזרוק לפח, היום אי אפשר לעמוד בצומת.

אסף הראל: שני דברים כלליים, אחד לגבי התייחסות התושבים והשניה על התכנון. העיר גדולה ומשתנה, ובכל מקום חוזרת ההתנגדות לשינוי. פתאום רחוב הופך למסחרי ועולים לגובה ונהיה צפוף וזו החלטה שכל חברי הוועדה עומדים מאחוריה. ת"א 5000 היא נכונה וצריכה לגדול לא צריך לעשות קישור בין צפיפות לאורח החיים הוא מיושן, יש ערים צפופות נפלאות זה תלוי התכנון. בעיני 30 קומות בבסיס

והפוטנציאל החברתי והמדיני, זה רק עושה טוב. התולדה של הדבר הזה, אי אפשר לתת פתרונות תחבורה. לא תיכנס כמות כזו של רכבים פרטיים אבל לא תהיה דרך להמשיך אלא ע"י הפעלת תחבורה ציבורית מי שיש לו רכב פרטי צריך להבין זאת. כל השיקוע הוא לא פתרון זאת מחשבה מיושנת לא להמשיך לייצר אותם, השיקועים הם פגיעה. הפרויקט לא הולך עם המחשבה על העירוניות עד הסוף. רחוב נחלאות אתם מתייחסים אליו כרמפה ולא כאל רחוב עירוני עם מסחר, כניסה מפנחס רוזן, היה משנה את כל האופי של הפרויקט הזה. זה רחוב בתוך עיר יש בו מסחר יש בו דופן מסחרית, עוד כניסה עוד יציאה, זה היה רחוב משני, היינו יכולים לעשות עוד רמפה, כל הדופן של הנחלאות בעיני מפוספסת. פנחס רוזן גם לא מקבל את החזית המסחרית. הפרויקט יש לו כוח הוא מאוד מתוכנן בפנים למעט ה-6 דונם. צריך להבין מה קורה שם לכיכר לכל המרחבים לאן מובילה הגינה הזאת, צריך לתת פתרונות של הדבר הזה. צריך תיחום בסיסי איך כל המשולש הזה עובד, נחלאות מפוספס לגמרי גם משמר הירדן מפוספס. הייתי מוסיף אם כבר מאשרים את הפרויקט, בכיכר העירונית לחזק אותה לתת עוד אופציה של מסחר בצומת שלה. מדובר בפרויקט שיכול לקבל הרבה יותר, הוא מאוד מתון, העוצמות כאן הם בסדר. אני חושב שכן צריך לחפש את העירוניות ולהבין את ה-6 דונם.

ליאור שפירא: אני לא רוצה להשוות בין השכונות, עוצמות שאנחנו מאשרים במקומות אחרים הם גדולים יותר. הייתי רוצה שנסקול את רחוב נחלאות, אני חושב שניתן לעשות בו משהו אחר. נראה לי חלופה 3 יש פניות ויציאות והיא מידתית לעניין הזה. מה יהיה בשטח הציבורי הצפוי? אודי כרמלי: בית ספר 36 כיתות.

חן אריאלי: לא דובר על ההיבט הסביבתי 30 מ' מהתוואי של הירקון האם בחנו את ההשפעה על החי והצומח. ברור עומס גדול על התשתיות לא רק התחבורתיות ויש לעשות שם עוד מחשבה. מבחינה תחבורתית לא דובר על הגישה למבנה הציבורי ואבקש לראות פתרון לגבי הגישה למבנה הציבורי. אודי כרמלי: כנראה שיוקם בית ספר 6 דונם 36 כיתות ו-6 כיתות גן ו-15 יחידות דיור. יש כאן הפקעה גדולה מאוד, מייצרים דופן לרחוב. של בית ספר שימוש קריטי לאזור. חן אריאלי: לגבי הדב"י, אני חושבת שגודל של פרויקט כזה 15% לא מספיק וצריך שיהיו דירות בכל הגדלים, הרי השקנו תוכנית דיור ויש להגדיל את הדב"י באזור הזה. מיטל להבי: לאור הצרכים בתא 5000 ובתא 5500 איך אנחנו מרשים להסב שטחים שנותנים שירות לתחב"צ לשטחים מניבים מבלי שתוצג פה חלופה. סימנו אזורי איתור למסופים אם אנחנו מאשרים הסבה ליעודים חלופים, מי יביא לנו את האיתורים. ליאור שפירא: אישרנו

אודי כרמלי: רמת החייל יש לה עבודה נרחבת ומסיבית של מסופים בדרך כלל לא שמים מסופים ללא שכונה.

מיטל להבי: הפרויקט שעמד הוא 22 דונם וכל היתר והתוספת והגדילה את השטחים ויוצא שנותנים רח"ק על שטח ששליש הוא בכלל קרקע עירונית ועל השליש הזה היינו צריכים להגיד ש-50% שיהיה לדיור בר השגה. ב-37 דונם יש איחוד וחלוקה לא מפורט בתקנון. 22 דונם שייכים לחב' עמד שאר 37 שייך לעירית ת"א. למה לא מגדילים את הקו הכחול לדרום כדי לחבר את השכונה לפארק? אין מעבר חציה באמצע מקטע דרך. אני נגד רחובות שכונתיים קטנים שהופכים להיות מעבירי דרך. אני ביקשתי שיביאו פתרון דרך רחוב ראשי ולא רחוב משני שלא יפגע באיכות החיים. כמו אבן גבירול שחותך נתצ"ים. אסף הראל: בגלל זה הפתרון להוסיף רחוב וזה לא משנה את היררכית הרחובות. אני בעד להאריך את נחלאות ומנחלאות מזרים את התנועה.

אודי כרמלי: הוא יהיה יותר עמוס ממשמר הירדן אני לא חושב שזה נכון. מיטל להבי: הפתרון התנועתי הוא רחוק מלהשביע רצון. הפתרון שמציעים לא מקובל וחלופה מס' 3 הופכת להיות חלופה שעומדים לבנות אותה בלי להרחיב את נחלאות. מדובר בבנייה מאוד צפופה וזה נראה גוש בניינים צפוף והשאלה למה לא הולכים לרח"ק מקסימום ל-4 ומקנים את הזכויות. גודל השטחים לא יפחת מ-100 מ' האמירה של זיקת הנאה בגול 5500 מ' ואיך זה יחולק לשטחים קטנים עד 100 מ' בפרויקט כזה צריך שיהיה מרחב של זיקת הנאה שגודלו לא יפחת מ-400 מ'. האמירה תוכרע במסגרת היתר הבנייה לא תאפשר לשחרר את התב"ע לקידום בצורה שהתוכנית הוצגה. מתוקף מה אנחנו שותלים את 5500 זו בעיה אם רוצים את פתרון של חלופה 3 לתנועה אם אנחנו עושים שם את כניסת החניונים הוא ישרת את הבנין של 40 קומות. אני רואה הקצאת שטחים לצורכי ציבור ביעוד מבנים אבל צריך לפרט. אני הייתי רוצה בשלבויות הביצוע תקנה תנאי לחלופה של מוסך חלופי מקום לאוטובוסים כרגע אנחנו סובלים ממחסור. אני צריכה מסופים חוקיים. אני רוצה קישוריות לפארק מעבר בטוח שרמת החייל ושכונת רביבים יהיו מחוברים. קומת המרתף העליון שתהיה בגובה עד 7 מ'. מרתף עליון איזה סוג של משאיות נכנס בגובה 7 מ'? לפרויקט G בצמרות לא נכנסות משאיות, לכוכב הצפון לא מצליחות להיכנס משאיות. לגבי 15% יחידות דיור להשכרה האם אנחנו יכולים לדרוש יותר מ-15%? אני מבקשת שה-15% יהיו מהמטראגי ולא מהיחידות. איפה הבה"ת תשלחו אותו. אני מתנגדת לתוכנית התחבורתית לשת"י הכניסות מרחוב נחלאות ומשמר הירדן. זיקת הנאה של 7700 מ' זה לא דבר שניתן לסגור אותו במסגרת היתר או מסגרת תוכנית עיצוב צריך לראות איפה זה עובר ומה היעוד שלה. אני מבקשת הסבר על טבלת ההשוואה את התכנית. שתא 5000 קובעת 60% תכסית על קרקעית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4684 - מוסך דן
-	דיון בהפקדה

חיים גורן: אם היה ניתן לעשות איזשהם דיוקים שישפרו את היבט התחבורה לתוכנית ולסביבה שלה אז זה היה יכול לפתור את חלק מההתנגדויות.

מלי פולישוק: האם עשו סקר זיהום קרקע? יש להניח שיש זיהום בגלל שזה היה מקום חניה של אוטובוסים זיהום? לגבי מנהור תחבורתי, שהשיקוע זה גרוע אבל מינהור נותן פתרון. לגבי השיקוע אין בעיות הצפה בשיקוע הקיים, אם יש איזשהן חששות ניתן לפתור את זה.

אורית ברנדר: התקיים מפגש לעדכון הציבור והצגת התוכנית ומפגש נוסף לבקשת הציבור בשכונה, שוחחנו והבהרנו את התכנון. מבחינת מסופים: בנווה שרת מתוכנן מסוף גדול האמור לתת מענה בכל ההיבטים התחבורתיים, מופקדת תוכנית ציר עתידים וחלק מהבעיות שקיימות באזור אמורים לקבל מענה לנושא על ידי הסתת המסה של הרכבים מזרחה.

אודי כרמלי: גם פרויקט הזה יאוכלס בעוד לפחות 5 שנים  
אורית ברנדר: נעשה סקר גדול ומקיף לכל הנושא של זיהום קרקע, וההיבטים הסביבתיים, התכנון מאפשר מעבר של אויר רוח של הסביבה לא כל כך ברור לי לגבי החי והצומת הקיימים מדובר על מוסך. רוני קינסבורנר: לגבי תועלות ציבוריות מוצע דיון בהישג יד. הדיון בהישג יד תואם למדיניות שאושרה 15% מיח"ד לתקופה של 25 שנה 40% הנחה. גם דמי הניהול מסובסדים. לגבי התמהיל הדיון הוא משקף את תמהיל הדיון של הפרויקט בכללותו לכן החשש שיהיו פה דירות של 30 מ"ר לענין הדב"י אין לו בסיס. מיטל להבי: לא לעשות תקנים מופחתים לדירים בדיון בר השגה כמו תקן החניה.

רוני קינסבורנר: העיריה לא יכולה להגדיל את היקף הדב"י.  
מיטל להבי: למה העיריה נכנסה עם כמה דונמים ומה יוצא מזה שהעיריה קבלה רח"ק 4.  
רוני: זיקות הנאה הם בהיקף גדול והתחזוקה תהיה על ידי העירייה והיזם יממן.  
אודי כרמלי: הריבועים שיש בין המעברים אלו שטחים כלל ציבוריים. 3 המרחבים הם מרחבים פתוחים המשכים.

רוני: תנאי להפקדת התוכנית בפועל 1. חתימה על הסכם דיון בר השגה. 2. חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת השטחים הפרטיים בתוכנית על ידי עיריית תל אביב.

אורית ברנדר: אישור של מועצת העיר לנושא של השטחים הפתוחים בבעלות עירונית בתוכנית המוצעת. אסף הראל: התועלת הציבורית היא לעוד 25 שנה, אין לנו יכולת לקבל משהו לצמיתות הרבה תועלות ציבוריות אחרות זה לצמיתות.

אודי כרמלי: תוכניות על קרקע עירונית יכולה להיקבע לצמיתות כאן מדובר על קרקע פרטית. קרקע פרטית  
רוני: בהיטב הכלכלי אם הדירה אפשר למכור אותם אחרי 25 שנה ואם הם לצמיתות המשמעות היא אחרת.

ליאור שפירא: חוקית אני יודע שזה בלתי אפשרי  
אנחנו לוקחים את השטח מכח החוק ותוכנית המתאר קובעים יש הקצאה ציבורית ויש תועלות ציבוריות שנותן לנו לעלות ברח"ק. אי אפשר לקחת שטח חום לטובת שימוש סחיר אלא אם זה היה שטח עירוני מלכתחילה וזה מה שהעברנו במדיניות. אתה לא יכול לקחת שטח חום ולעשות אותו מניב.

הראל אברהם אוזן: אנחנו עושים דב"י לשטחים שלנו. השטח החום נועד כאן לצרכים אחרים.  
אודי כרמלי: יש הקצאה ציבורית שהיא נגזרת מכמות יחידות הדיון, העמסה של הפרויקט על כל המכלול והדרישה למבני ציבור. ויש תועלות ציבוריות שהפרויקט נותן. אנחנו לא יכולים לקחת שטח חום לטובת שימוש סחיר אלא אם זה היה שטח עירוני מלכתחילה. 50% דירות על שטח עירוני בבעלות עירייה, יכול להיות אך ורק בשטח בבעלות עירונית מראש,

אסף הראל: תיקון ב-5500, לכאורה  
אודי כרמלי: אני יכול לכפות בשטח חום פרטי. אנחנו נעשה את זה במקרים בבעלות עירונית שהוא על שטח שלנו.

הראל אברהם אוזן: המספר 25 שנים, כתוב בתוספת השישית, אנחנו כרגע נותנים לזה פרשנות שאומרת שזה לא מקסימום אבל יכולים למתוח זאת אבל כבר מתחנו את החבל לא חיכינו לכם.  
אסף הראל: למדנו בשבועות האחרונים שדיון בר השגה ניתן למתוח את החבל בואו ננצל את זה.  
הראל אברהם אוזן: כשעוסקים בפרשנות יש שאלה של סבירות. הפרשנות שנתנו היא סבירה, החוכמה זה להצליח להעביר דברים.

אסף הראל: אני רוצה לצמיתות ולכן בעיניי 40 שנה זה סביר  
הראל אברהם אוזן: את הפרשנות שלך לא נוכל להצדיק במסגרת הסבירות  
ליאור שפירא: למה שאנחנו לא נוותר על 2 דונם ונחליט שמתוך ה-6 דונם לעשות דב"י אז הדבי יהיה לצמיתות.

מיטל להבי: מאחר שתא שטח מיועד להיות 40 קומות ברח"ק 20.  
אודי כרמלי: התוכנית הזאת מאושרת מכח תא 5000, תא השטח אושר ע"י הועדה כאחד מהרעיונות לתא 5500 זה עוד לא אושר, התוכנית הזאת לא מכילה את האופציה הזאת. 1. אנחנו מיעדים את הקוביה לתעסוקה.

לגבי המקום האורבני בתוך השכונה, אחת התפיסות שלנו שאנחנו באים לייצר העצמה משמעותית ומה שהתושבים אמרו כאן הוא נכון מאוד. יש כאן העצמה ותוספת משמעותית של יחידות דיון, לעניין

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4684 - מוסך דן דיון בהפקדה

המגמות תוספת היחידות בצפון יש תמהיל בדרפט דירות גדולות ביניים וקטנות, הממוצע הוא יחסית קטן כי רוצים לאפשר דירות נגישות למגוון אוכלוסיות, אבל עדיין יהיו דירות של 110 מ"ר. אולם מבחינת מצאי דיור הממוצע הוא 120, 140 מ"ר. אנחנו מחפשים לראות דירות צנועות יותר שמאפשרות לצעירים להגיע לגור בשכונה הזאת וזה קו המגמה.

לעניין השפה הארכיטקטונית האם נכון להפוך את רחוב נחלאות לכביש בהיררכיה שנייה, שבעצם יינקז את כל שיכון דן ורמת החייל דרכו במקום רחוב משמר הירדן. אם רוצים לייצר שם מקטע עירוני שמחציתו הוא שטח חום אינטנסיבי, כנראה ביי"ס. בית הספר ייצר לו דופן פעילה לרחובות נחלאות ומשמר הירדן.

לעניין זיקות הנאה ולכל המרחב הזה, ניתן לראות במסמכי התב"ע יש סימון מדוייק. האמירה של ה-100 מ' שלא נגיע למצב שיהיה איזשהו פרצלציה של זיקות הנאה לא נאפשר זאת ורואים זאת כבר בתב"ע. יש כאן שטח ציבורי מובהק ומוחזק על ידי עיריית ת"א. יש לו זיקה לפארק הירקון, הציר הירוק המלא מפנה אל הפארק אין אפשרות אחרת ושיקוע נוסף שם הוא עצם בגרון.

נושא התחבורה: התפיסה שאנחנו מדברים כאן על כבישים ראשים ולא משניים היא לא אומרת תעזבו את הרחובות הראשים ושהרחובות המשניים יסבלו. חשיבות של הנת"צים והמשכיות של נת"צים ברחובות ראשיים - בכל המרחב של פנחס רוזן יש נת"צ. יש לנו פרמידה שאומרת קודם האדם, אחר כך רוכב אופניים, אחר כך תחבורה ציבורית בסוף זה הרכב. מה שמציעים עכשיו לקחת את הרכב הפרטי ולהעלות אותו מעל התחבורה הציבורית. אי אפשר להסתכל על פנייה אחת. לכן כתפיסת עולם אנחנו באים ואומרים שאנחנו מזינים פרויקטים מרחובות משניים גם מתוך ההבנה שההיקפים שאנחנו מדברים כאן, מדמיינים 300 רכבים שיוצאים במכה אחת, כל תפוסת התנועה שאנחנו מדברים כאן ישתנו אבל זה ייקח זמן. אנחנו רואים את השינויים שהם מבורכים, כתפיסת עולם לא צריכים לבנות את הפרויקט לפי העומס שהיה אתמול ומסיקים מה יהיה שם בעוד 10 שנים זה ישתנה בצורה משמעותית. נושא תקן

החנייה מ-1 ל-0.8, למה ההפחתה היא משמעותית, אלו בדיוק הדוגמאות שעליהם דיברנו במקום הזה, יש כאן איזשהו איזון שאנחנו יכולים לייצר בתוך המרחב הזה. מצד אחד אנחנו רוצים להוסיף מגורים אנחנו צריכים שהמקום יהיה ציר אינטנסיבי תהיה כאן תנועה זאת צומת פקוקה, והיא תמשך להיות כזאת.

מאחר ואנחנו רוצים להכניס לתוך פנחס רוזן חלופה 3 המשמעות של זה הנת"צ שקיים שם היום יהיה נת"צ נכה. נכון גולף כיתן נעשה המטרה לא לייצר קסטות והאטות תנועה על צירים בהיררכיה ראשונה יש חלופה. עמדת אגף התנועה אומרת בצורה ברורה מערך התנועה הוא סביר מספר מכוניות שיהיו כאן, מייצרים עומסים הרבה יותר גבוהים בתוך תאי שטח כאלה. מתוך ההבנה שלא כל מי שישתמש בפרויקט הזה ירצה לצאת ולהיכנס מהחניון. יש לנו הבנה שהמרחב הזה יעבוד אחרת. ישנה תחנת קו ירוק, מי שירצה להיכנס לעיר, יעלה על הקו הירוק וייכנס לעיר. אין ספק שתהיה החמרה מדובר במונחים עוד 5 שנים. יש כאן פתרון שהוא פתרון סביר וטוב. אגף התנועה עשה את הבדיקות ואומר שהדבר הזה

מתפקד.. יש לנו מערך תחבורה ציבורית עובד אומנם לא תוך שנה אחת אבל במשך השנים. לגבי השפה ולדפנות השונות של השכונה האם נכון שמשמר הירדן צריך לקבל חזית מסחרית אנחנו חושבים שלא כי חשוב לשמור על היררכיה 1 וולנברג ופנחס רוזן היררכיה אחת, משמר הירדן היררכיה 2 - נחלאות היררכיה 3. נחלאות כן צריך להישמר כרחוב פנימי שמשרת את השכונה שם. ימצאו פתרון לכל דבר הרחובות יורחבו ויהיה מקום לאוטובוס לעמוד.

אסף הראל: לעצור רחוב ולא להאריך אותו - כן צריך לתת לרחוב להגיע עד לרחוב הראשי זה כל כך נכון. אודי כרמלי: ברגע שאני מחבר את רחוב נחלאות אני דופק את כל זרימת התנועה בפנחס רוזן. כי ברגע שמייצר מצב צר בין צמתים של מכוניות עומדות, אני מייצר מצב תנועתי גרוע יותר מהמצב שמוצע כאן. עירונית אני מסכים איתך. אז נחלאות עובר להיררכיה שניה.

אסף הראל: שזה בסדר נחלאות הופך לרח' ביניים הוא נותן חיבור בין האינטנסיביות בין הרחוב לפרויקט כמו משמר הירדן

אודי כרמלי: תאורטי צודק אבל כאן יש קונפליקט שמעמיסים את שכונה. אנחנו מנסים לבצע איזון בין שני הדברים. ברגע שפותחים את נחלאות לפנחס רוזן הוא הופך לרח' סופר עמוס.

אסף הראל: אתה לא יכול לעלות באורבניות ולא לעלות בגריד העירוני  
אודי כרמלי: אתה מדבר מנקודת מבט של מכונית ולא הולך רגל, יש נגישות של הולכי רגל, יש נגישות של רוכבי אופניים. הציר של נחלאות קיים ומוצע בתוכנית כל מי שירצה לזוז שם יוכל לזוז בצורה טובה מאוד. מה שאתה מדבר עליו זה המכוניות זה מה שחשוב לך לייצר עוד תנועת מכוניות. מי שימלך במקום הוא הולך הרגל האופניים והתחבורה הציבורית

אסף הראל: מה יותר יעודד את הולך הרגל כציר רח' שיהיה בו מסחר מצד אחד או רחוב קטן.  
אודי כרמלי: יש שם עוצמה מסחרית גדולה מאוד לאורך ראול וולנברג ופנחס רוזן, הערה על הכיכר מקבל אותה נבחן איך אפשר ליצור בכיכר עוד אלמנט מסחרי כסאות שולחנות נבדוק ונכניס להחלטה. אולם להגיד שרח' נחלאות צריך לקבל דופן מסחרית לא נכון. אני לא מתחייב שיהיה שם בית ספר, ואשכול גני ילדים שהם מייצרים פעילות פי 10 מאשר תעסוקה ומסחר. לא נכון בכל מקום בעיר לייצר עוד מסחר בסוף צריך לבדוק איזון והתוכנית מאוזנת וטובה. אנחנו קיבלנו מרחב מאוזן ושפוי עם הרבה מאוד זיקה ציבורית ותפיסה נכונה של רחוב ופרוגרמה וכמות דירות ודיור בר השגה ותמהיל דירות מרחב ציבורי

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4684 - מוסך דן דיון בהפקדה

יושטח ציבורי ענק שיתן בשורה לכל המרחב הזה. יש כאן תוכנית שמאזנת בהרבה מאוד צורות רצונות מצד אחד ושאיפות ופוטנציאלים בצד השני.  
אסף הראל: אתם מפספסים את רחוב נחלאות ותשקלו מחדש.

ליאור שפירא: הצבעה על חו"ד צוות  
בעד: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו.  
נגד: מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל

### בישיבתה מספר 0018-22' מיום 08/06/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. ההחלטה לגבי השימוש במגרשים 685 684 יקבע ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית
2. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
4. אישור מועצת העיר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות להקצאת זכויות עבור 20 יח"ד עבור העירייה – בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאמה לזכויות העירייה במצב הנכנס.
5. תיקון התשריטת- הטמעת ציר הולכי רגל (ציר ירוק) בתשריטת ולא רק בנספח הבינוי.
6. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם הדב"י וחתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
7. תיבחן הגברת הפעילות המסחרית בכיכר הדרום מערבית.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל וגל שרעבי דמאיו.  
עו

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

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לתקן את סעיף 4 בהחלטת ועדה מתאריך 8.6.22 כך:

1. אישור מועצת העיר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות להקצאת זכויות עבור 20 יח"ד עבור העירייה – בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאמה לזכויות העירייה במצב הנכנס יהווה תנאי למתן תוקף לתכנית.
2. מבוקש לתת ארכה בת 60 יום להחלטת הועדה.

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

**חו"ד נוספות:**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:**

**בישיבתה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים : דורון ספיר

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 0028-22ב' מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לתקן את סעיף 4 בהחלטת ועדה מתאריך 8.6.22 כך :

3. אישור מועצת העיר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות להקצאת זכויות עבור 20 יח"ד עבור העירייה – בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאמה לזכויות העירייה במצב הנכנס יהווה תנאי למתן תוקף לתכנית.

4. אושר ארכה בת 60 יום להחלטת הועדה.

משתתפים : חיים גורן, חן קראוס, גל שרעבי דמאיו



התוכן	מס' החלטה
34-38 - טבנקין 5050 - תא/מק/507-0955930	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטה - דיון פנימי	2 - 0028-22'

### טבלת יעודים - מצב מאושר

יעוד	שטח בדי	שטח ב-%
שטח פרטי פתוח	0.848	20.53
מגורים משנה 3	2.838	68.70
דרך מוצעת	0.445	10.77
סה"כ:	4.131	100.00

**שטח התכנית:** 4,131 מ"ר.

**מתכנן:** בר אוריין אדריכלים בע"מ

**יזם:** ליאון יהודה לני רקאנטי

**בעלות:** חלקות 279-283: ליאון יהודה לני רקאנטי, חלקה 401 (דרך) - עיריית תל אביב.

### מצב השטח בפועל:

חלקות המגורים ריקות מבנייה, קיימת חורשה זמנית. חלק חלקת הדרך משמש כחנייה עילית לציבור הרחב.



### מדיניות קיימת:

על פי תכנית המתאר ת"א 5000 המתחם מצוי באזור מגורים בבנייה עירונית (רח"ק מירבי 4), עד 8 קומות, צפיפות מינימלית- 18 יח"ד/דונם נטו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
34-38 - טבנקין 5050/מק/תא/507-0955930	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטה - דיון פנימי	2 - - 0028-222



### **מצב תכנוני קיים :**

- תב"ע 3249 "נווה רביבים", אשר אושרה בשנת 2005, מגדירה זכויות בניה בהיקף של 4,320 מ"ר עיקרי ו - 1,730 מ"ר שירות, עד 36 יח"ד במגרש ועד 6 קומות + קומה 1 בנסיגה. התב"ע מגדירה גם אזור שפ"פ בזיקת הנאה לציבור.
- צפיפות: 9.7 יח"ד/דונם נטו.
- רח"ק: 1.64
- בנוסף לאלו חלות תכניות ע"ו 1 ו- ג'1.
- יעודים קיימים: מגורים משנה 3, שפ"פ, דרך.

### **מצב תכנוני מוצע :**

#### **מטרות התוכנית :**

התכנית מגדירה את יעוד הקרקע למגורים ד', ומקצה שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, קובעת את שטחי הבניה, הוראות בינוי ועיצוב, גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, קווי בניין ופיתוח קרקע והוראות לאיחוד וחלוקה.

בנוסף, מגדירה זיקות הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן לטובת מעבר כלי רכב.

#### **עיקרי התוכנית :**

1. שינוי יעוד מגורים משנה 3, יעוד שטח פרטי פתוח ויעוד דרך ליעודים מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור במגרשים 100, 200. 2. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, מספר קומות מרבי ומספר יחידות דיור מרבי בהתאם לתכנית מתאר תא/4.5000. קביעת תמהיל ושטח יחידות דיור.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי לשני מבני מגורים, בני עד 8 קומות (כולל קומת גג בנסיגה וקומת קרקע), הגדרת חצר פנימית.
5. הקצאת שטח של 700 מ"ר ושינוי יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, אופניים ותשתיות ברחובות הסובבים טבנקין, הזז ותירוש, ובתחום החצר הפנימית בתוך המגרש.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי והסדרת הגישה מתחום חניון המגורים לתחום חניון בשטח למבנים ומוסדות ציבור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטה - דיון פנימי	2 - 0028-22

8. קביעת הוראות לתנועה וחניה

9. קביעת הוראות לאיכות סביבה.

10. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי

11. קביעת הוראות לאחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

#### **פירוט יעודים / שימושים:**

בתא שטח 100: שימושי מגורים. יותרו דירות קרקע ללא הצמדת חצרות (לא יותרו דירות גן)  
בתא שטח 200: שימושים ציבוריים לפי תכנית צ'

#### **תועלות ציבוריות בהתאם לתכנית המתאר תא/5000:**

קביעת תמהיל דיר מגוון, הכולל גם דירות קטנות ובינוניות שקיימות באחוזים בודדים במלאי הדיר בשכונה. לפי חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי, נכון לשנת 2020 רק 4% מיח"ד הקיימות בשכונה הן בשטח מתחת 85 מ"ר, רק 9% מיח"ד הקיימות בשכונה הן בשטח 86-100 מ"ר.

#### **קווי בניין לתא שטח 100:**

קו בניין קדמי לרחוב טבנקין: 5 מ'

קו בניין קדמי לרחוב חיים הזז: 3 מ'

קו בניין קדמי לרחוב תירוש: 5 מ'

צידי דרומי לחלקה 278: 5 מ'

צידי דרומי לכיוון תא שטח 200, 3.5 מטרים

קווי בניין צידי מערבי, לכיוון תא שטח 200: 3.5 מטרים

מרווח מינימלי של 8 מ' בין בניינים בתחום התוכנית (ומינימום 7.5 מ' בין מרפסות).

#### **קווי בניין לתא שטח 200:**

לפי תכנית צ'

#### **זיקות הנאה:**

קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, אופניים ותשתיות ברחובות הסובבים טבנקין, הזז ותירוש, ובתחום החצר הפנימית בתוך המגרש, במשך כל ימות השנה ושעות היממה. זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. לא יותרו גדרות ומחסומים בתחום זה, ובכל תחום קומת הקרקע במגרש 100.

כמו כן, קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי והסדרת

הגישה לרכב מתחום מגרש המגורים לתחום המגרש למבנים ומוסדות ציבור.

#### **מרתפים:**

1. שימושים לפי ע1

2. מרתף עליון בגובה עד 5.5 מ' ברוטו

3. שטח פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית - 20% מהמגרש, שטח אפקטיבי לחלחול ונטיעת עצים - 15% מהמגרש.

#### **יחידות הדיר:**

1. סה"כ יח"ד: עד 120

צפיפות: עד 40 יח"ד/דונם

2. תמהיל הדיר ( שטח דירה ברוטו )

35-65 מ"ר - 26%

66-85 מ"ר - 25%

86-110 מ"ר - 29%

111+ מ"ר - 20%

תותר גמישות של 5% בין הקטגוריות

תמהיל מדויק יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב, לאחר קבלת חו"ד היחידה האסטרטגית.

#### **נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (סה"כ 8 קומות) ומרתפים.  
גובה קומות:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
34-38 - טבנקין 5050/מק/תא - 507-0955930	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטה - דיון פנימי	2 - 0028-222'

גובה קומת הקרקע יהיה עד 3.8 מטרים ברוטו. (ניתן לחרוג מגובה זה נקודתית רק ככל הנדרש לצורך גישור על הפרשי טופוגרפיה בין הרחובות הגובלים ועל מנת לייצר מעבר מפולס בין המבנים).

גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.50 מטרים ברוטו.

גובה קומת הגג יהיה עד 5.5 מטרים ברוטו כולל מעקה ומתקנים טכניים.

תכסית: 60% (כולל מסתורי כביסה, לא כולל המרפסות)  
תכסית קומת גג- עד 75% משטח הקומה הטיפוסית שמתחת.

**הוראות לתא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור:**

שימושים – לפי צ'

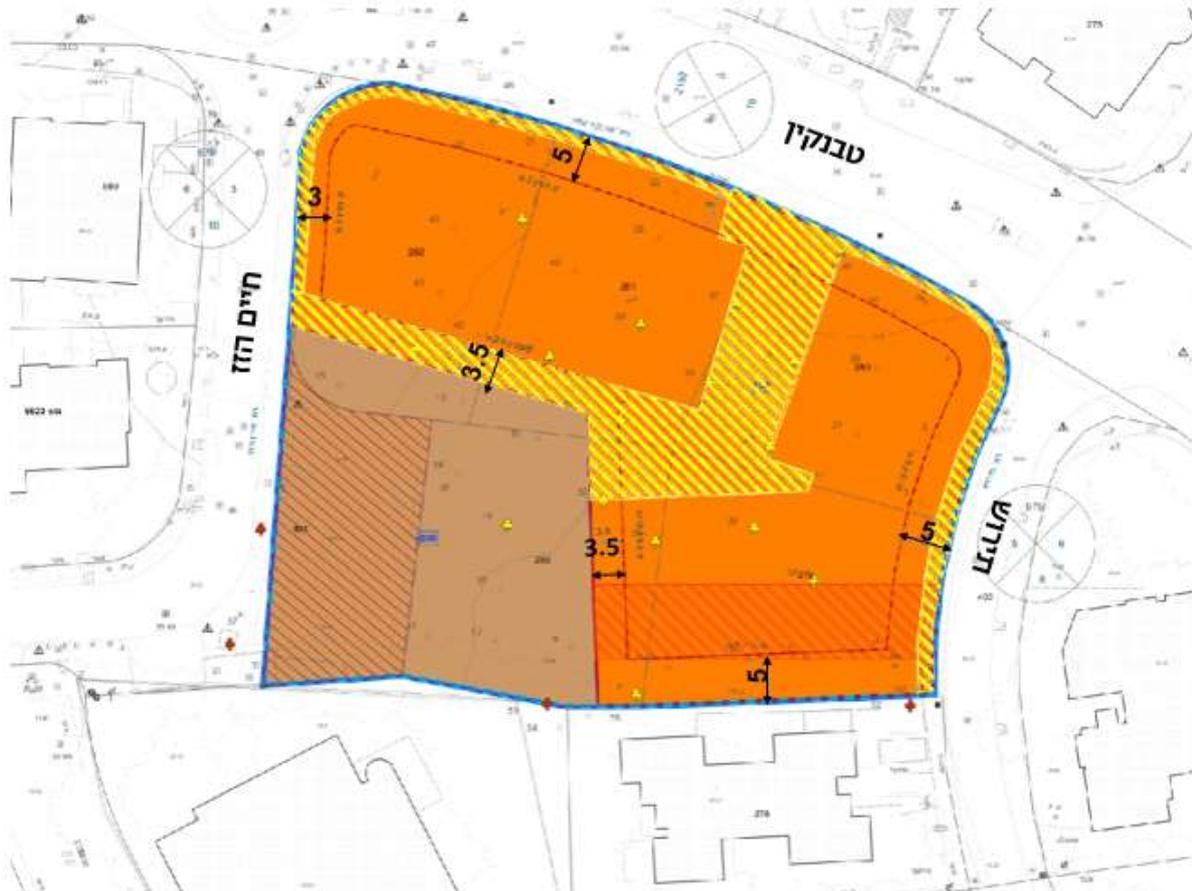
תכסית: תתאפשר תכסית של עד 70%.

מספר קומות: עד 8 קומות.

זכויות בניה: 315%. זכויות בניה מעבר לרח"ק 2.7 (רח"ק 3.1) לפי סעיף 3.5.1(ב) בתכנית המתאר,

ובהתאם לבדיקה תכנונית שנעשתה.

תשריט מוצע:



התוכן	מס' החלטה
34-38 - טבנקין 5050/מק/תא/507-0955930	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטה - דיון פנימי	2 - - 0028-222

תכנית קומת קרקע :



הדמייה :



**טבלת השוואה : תא שטח 100**

מצב מוצע	מצב קיים (תוכניות תקפות)	נתונים	
400% (שטח מגרש : 2.986 ד')	כ 160% (שטח מגרש : 3.686 ד')	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
עיקרי = 9,736 מ"ר *שירות = 2,208 מ"ר סה"כ = 11,944 מ"ר	עיקרי = 4,320 מ"ר שירות = 1,730 מ"ר סה"כ = 6,050 מ"ר	מ"ר	
ק+6+גג	1+6	קומות	גובה
32	19.8	מטר	
**60%	%		תכסית
120X0.8 = 96			מקומות חניה
עד 120	36		יח"ד
40	9.7		צפיפות נטו (יח"ד/דונם)

\* שירות כולל מרחבים מוגנים. במידה ויתוכננו ממ"קים, יתווסף השטח הנותר שיועד לממ"דים כשטח עיקרי לכל יח"ד, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה.  
\* המרת שטחי שרות לשטחים עיקריים תהיה לשיקול דעת הועדה בהליך של פרסום להקלה.  
\*\* לא כולל מרפסות (היטלי המרפסות בקומת הקרקע לא יבואו במניין השטחים)  
\*\*\* שטח מרפסות 12 מ"ר ממוצע ליח"ד ועד 14 ליח"ד.

**טבלת זכויות תא שטח 200**

שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(1) 830	(1) 2770	1145	200	מבנים ומוסדות ציבור

(1) תותר המרה מלאה בין שטחי השרות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.  
(2) לפי תכנית צ'

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 תיקון טכני בהחלטה - דיון פנימי	02/11/2022 2 - - 0028-222

#### הוראות לתנועה וחניה :

1. התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה.
2. לא תותר חניה על קרקעית בתחום מגרש המגורים.
3. תקן החניה לאופניים ואופנועים ייקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- מקומות החניה לאופניים ואופנועים ימוקמו בהתאם להנחיות מרחביות התקפות ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב.
4. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבין השניים ויהווה תקן מירבי.
5. פתרון חניה יתאפשר באמצעות רמפה, מתקנים אוטומטים ו/או מעליות חניה או כל שילוב ביניהם, אשר יבחן לעת הכנת תכנית העיצוב.
6. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב מחניון המגורים לחניית מבנה הציבור.
7. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים
- 7.1. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- 7.2. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

#### בניה בת קימא :

1. עמידה בתקני בניה ירוקה ודרוג אנרגטי בהתאם למדיניות הועדה.
2. הוראות לבניה ירוקה, כולל פתרונות יצור אנרגיה יינתנו במסגרת תכנית העיצוב.
3. מערכת לאיסוף מי מזגנים להשקיית השטח הפתוח.
4. פירוט אמצעים ונפחים לניהול נגר במסגרת מסמכי התכנית.
5. תכנון גג ירוק ו/או כחול בהתאם להנחיות התכנית.
6. תכנון נטיעת עצים, בתי גידול והצללה בתחום התכנית בהתאם להנחיות התכנית.
7. תשתית לטעינת רכבים ואופניים בהתאם להנחיות התכנית.

#### הוראות לעצים בוגרים :

1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :
  - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור אלא על פי היתר מפקיד היערות.
  - ב. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
2. עץ מספר 8 יסומן לכריתה, תישקל בהיתר הבניה אפשרות שימורו. בהתאם לנספח עצים בוגרים במסמכי התכנית.

#### איכות סביבה :

- תנאי להגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי יהיה התייחסות לנושאים הנ"ל :
- מיקום פתרונות אורור החניונים, מיקום פליטת אגוז גרנטור, מיקום חדרי שנאים ככל שיהיו, ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
- בדיקת גזי קרקע לפיה יוחלט אם יידרש ביצוע איטום ויאושר שימוש עיקרי בתת הקרקע. פתרונות לנגר עילי בכפוף לחקירה סביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

#### הוראות לאיחוד וחלוקה :

- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1065, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי ס' 125 לחוק התכנון והבניה.
1. על השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יחולו הוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
  2. החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות החוק.
  3. טבלת ההקצאות המצורפת לתוכנית הינה נספח מחייב לנושא זה ומהווה חלק מהוראות התוכנית.

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- בתאריך 16.5.22 אושר מתווה הליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה בראשות דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה, בהתאם לנוהל העירוני. המתווה שאושר הוא מפגש לעדכון הציבור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 תיקון טכני בהחלטה - דיון פנימי	02/11/2022 2 - 0028-222

בהתאם לכך, נערך מפגש לעדכון תושבי השכונה בתאריך 12.7.2022 ב"בית פרנקפורט", ובהנחיית יועצת לשיתוף הציבור מטעם היוזם, ד"ר אהובה וינדזור. במפגש הוצגו המצב הסטטוטורי הקיים, מטרות התכנון, הבינוי המוצע, והתועלות העירוניות. כמו כן, הוצג סטטוס אישור התכנית, לוחות זמנים משוערים ומועד הדיון בועדה. הנושאים שעלו ביוזמת התושבים:

- השפעת נפחי הבניה על העומס התנועתי בשכונה
- השפעת נפחי הבניה על המחסור במקומות חניה לאורך הרחובות בשכונה
- השפעת מיקום הכניסה לחניון מרחוב תירוש על העומס התנועתי ברחוב שינוי של שטח פתוח בפועל כיום לשטח בנוי
- השפעת תוספת נפחי הבניה וכמות יח"ד
- התועלת הציבורית והתועלת לתושבי השכונה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

עורך התכנית אדריכל גידי בר אוריין		מניח התכנית ליאון יחיאל לוי רקאנטי ת.ו. 026066324		שם התכנית תא/מק/5050 טבנקין 34-38		מספר התכנית 507-0955930	
<b>הצהרת המשפטי הוועדה</b>							
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input checked="" type="checkbox"/> ענמאית עם תכנית מוטאר כוללת		<input type="checkbox"/> ענמאית מיוחדת		<input type="checkbox"/> ענמאית		<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמה)	
סוג הרשות							
תכנית כוללת חטיבת התכנון		סוג תושבות (יש לסמן אחד בלבד)		שם הרשות נגד החל החלטות			
<input type="checkbox"/> אין		<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> עירונית		<b>תל אביב יפו</b>	
<b>הצהרת התכנון והמשפטי</b>							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש למרס משה אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							



+	<p>סי 4.2.1 – הוראות כלליות</p> <p>סי 4.2.3 – הוראות לבניה במרווח שבין קו תבנין לגבול המגרש</p> <p>סי 4.2.4 – הנחיות בדבר נטיעת עצים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעת עצים.</p>
+	<p>בהתאם לחוויית היחידות האסטריטגית התוכנית קובעת מגרש בגודל 1145 מי"ר עבור מבנים ומסודות ציבור (מגוון 700 מי"ר) חקלאות מחמירש חסותיך והיתר מיעוד (דרך)</p>	<p>209-אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>4.1.1 סעיף – תקנות לערכי ציבור – תועדה תחלטה להפקיד תכנית הבוללת מטפת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר חקלאות ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
+	<p>שטח המגרש ביעוד מבנים ומסודות ציבור הוא 1.145 דונם חוקנית סובבת רחיק 3.1</p> <p>התכנית קובעת עד 8 קומות עבור מבנה המגורים</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מסד ציבורי' ומתחם לניסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש הממוקם בתשריט כיאור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל 'מסד ציבורי' עירוני חדש או בין סמל של 'מתחם לניסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמת.</p>
לייר	<p>סעיף 3.5.1 – מרחב ציבורי כולל חנויות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שניית היעד (ג).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי הממוקם בתשריט אזורי היעד, בסמל העיצוב העירוני ו/או בסמל התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p>	<p>3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת התנדחת 'מרחב ציבורי' (שטח פתח מטרופוליני, ים, מרכז החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, גני ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכתתי או מקומי, נשר מעל דרך מרבית מחירת קידוי מעל דרך מרבית מחירת, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
+	<p>תקן חגית עבור המגורים 1.0.8</p>	<p>נסטח החבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי החבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנטיעים הבאים: דרכים (3.8.2) המדרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי החבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חגית (3.8.7) ותיכי החבורה ציבורית (3.8.8)</p>
לייר		<p>מרחקם בניו לשימור: על פי נסמח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: חכלולים ברשימת חסימור העירונית או שנקבעו לנבוחם הוראות לשימור תכנית</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרחק בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>

		המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתידיות: על פי נספח השינויות	
*	4.6.3-בניית וריקוח 4.6.4-הנחיות פורחיות 4.6.5- תנאים להפקדה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תורת דעת סביבתית (4.6.2) בניית וריקוח (4.4.3) הנחיות מורחבות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4
ליך		אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיבוד העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
*	4.6.2 - כללי 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 - ביוב 4.6.6 - חשמל	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 6.6 מיקום התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חמחיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי טען (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

<b>שימוש בתוכנית המפורטת</b>	<p>תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שהיה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, אולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים חסומים בשיעור קטן (א)2, וכן בשיעור קטן (א)2 למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8) שבנו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שיעור גובה וקומות, (א5) – שינוי חלוקת שטח בניית בין ייעודים שונים, (א6) – הגדלת מספר יחיד, (א7) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	
<b>סעיף</b>	<b>מחזור הסעיף</b>	
סעיף קטן (א)1	+	אחדות והליקה של מרשימים כלא שינוי בשטח המכלל של כל ייעוד
סעיף קטן (א)4	+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
סעיף קטן (א)5	+	שינוי תוראות בד"ב בנוי או עוצב אדריכליים
סעיף קטן (א)6	+	קביעת תוראות לעניין חריגות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הקצעת קרקע חדרות לנורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.

<b>תצהיר (חתימות)</b>			
בדקתי את סוגיית חסמנות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, ומחוק את המיותר במסגרת סעיף (א) בסופו זה.			
<b>שם וט"ס משטח</b>	<b>מספר ת.ו.</b>	<b>חתימה</b>	<b>תאריך</b>
אדרי כרמלי, אדרי	02-5330725		10.7.22
<b>שם וט"ס משטח</b>	<b>מספר ת.ו.</b>	<b>חתימה</b>	<b>תאריך</b>
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-7		11.7.2022

**העתיקים**  
גבי אילנה סולמי – ראש ע"פ (מחשוב סוכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)  
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף:

1. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי.
2. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים לתקנון ולנספחי התכנית.
3. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור מועצת העירייה לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים.
4. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:**

הילה ירושלמי: מציגה את עיקרי התכנית.  
גידי בר אוריין: מציג את התכנית.  
משה קפלן נציג ועד השכונה: מציג מצגת. אני מגיע משכונת רביבים והתוכנית הזו היא מעודדת רכב פרטי ולא מעודדת הליכתיות. הרח"ק בתוכנית לא תואם ל-5500 שאושרה להפקדה. שכונת רביבים תוכננה ב-1949 עם רחובות צרים מאוד, ל-1,400 בתי אב. טופ דן היא מובלעת, מפעל מזהם שנכנס לאמצע השכונה, והרצון היה להוציא אותו מהשכונה. מגרש רקנאטי הוא מובלעת אחרונה של השכונה שלא נבנתה ולא

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 תיקון טכני בהחלטה - דיון פנימי	02/11/2022 2 - 0028-222

היתה מניעה לבנות בה, כאשר היזם מנסה לגייס עוד ועוד זכויות. תהליך שיתוף הציבור לא היה תקין: לא כלל מצע לתוכניות, נשלח זימון לקבוצה קטנה של תושבים והיה קצר. בפתח המפגש נאמר שבסוף ינתן זמן למענה על שאלות, בפועל לא ניתן הדבר. סיכום המפגש לא פורסם וכל זאת קרה לפני שבועיים-12.7.22. הזכויות המבוקשות לא תואמות את 5500, התב"ע של התוכנית בפועל מעניק רח"ק של 2.5 והרח"ק הנוכחי המבוקש הוא רח"ק 4, שהוא נתון חריג גם לאזורים אחרים ברובע. השטחים של הפרויקט הם 6,500 מ"ר ועוד זכויות של 1g כאשר בתכנון נכון אפשר לקבל עוד 1000 מ"ר. לאחר חישוב מגיעים לשפ"פ 2835 מ"ר וזהו הרח"ק של 2.5. זה לא מפתיע כי התוכנית הזו קיימת מ-2005 - סמיכות זמנים קרובה לתא/5000. לא בוצעה תוספת מיוחדת. השאלה אם ליזם מגיע הרח"ק המרבי, ואנחנו טוענים שתא/5000 אומרת ההיפך. הציר הבעייתי הוא משה סנה. הפתרון של תא/ הוא 5500 עיבוי ויצירה של דופן עירונית עם רח"ק 3. הציר של משה סנה- פנחס רוזן- הדופן של מרכז הרובע - שם מתבצע העיבוי. פרויקט רקאנטי נמצא בשוליים המזרחיים עם הבדל טופוגרפי למטרו. הבנו שרח"ק 4 לא מתאים לפרויקט הזה ותא/5500 אומרת זאת. בדקנו את נושא התועלות והשימושים והחזית העירונית של השכונה. הפרויקט מסתמך על פרויקט טופ דן, שהמטרה שלו היתה להעניף את תע"ש רביבים. כל הרחובות עולים לכיוון מזרח והגריד הזה לא מעודד שימושים שם. התכנון לא כולל חזית עירונית ולא מעודד הליכתיות, וזה בא לידי ביטוי בהחלטה של ועדה מחוזית. חשבנו שאולי הפרויקט יעזור בנושא הרכב הפרטי, ומתגלה שנתנו 250 חניות לדו-גלגלי וזו תחפושת לחניה של רכבים. בקומת מרתף 1- רואים ציר חניות לדן-גלגלי, שהופכות לחניות לרכב(מציג במצגת מערך של חניות) ואז יש עוד 47 חניות, ולמעשה תקן החניה הוא 1.2. חשבנו שאולי הפרויקט מציע התחדשות עירונית אבל הגוש שנבנה אין לו קשר מבחינת גבהים לא לסביבה שהיא בגובה 9 מ' ולא לטופ דן שהוא בגובה 19 מ'. מדובר על הקפצה לגובה 32 מ', באחת הנקודות הכי גבוהות בשכונה. בנוסף, אם אני רוצה לבנות אני צריך להתחשב בקו בנין קדמי. הפרויקט צמצם את קווי הבנין הקידמיים: ברח' הזו מ-5 מ' ל-3 מ' למטר, וכד'.

מדובר בתוכנית שלוקחת מגרש עם חניה ציבורית ממגורים שיגיעו להתחדשות עירונית. התכנית לוקחת 838 מ"ר שטח ירוק ובניה מרקמית והופכת אותה לחומה חזיתית ברוחב של 60 מ' וגובה של 32 מ'. חשבנו שזיקת ההנאה תהיה סבירה. יש 2 כניסות- זיקת ההנאה עוברת בין רחוב תירוש לרחוב הזו ומייצרת חיבור נוסף בצורת ר. אנשים שמגיעים מטופ דן ימשיכו מזרחה לכיוון אזור התעסוקה עתידי אבל מה שמקבלים זה ר' עם כניסה מטבנקין, ולעומת זאת אם מגיעים מטופ דן הכניסה היא בניגוד לכיוון ההליכה של הולך הרגל. רואים שהשביל צמוד לבנין, דהיינו מתחת לחלונות של האנשים. המטרה היא להרחיק את התושבים ולא להשתמש בזיקת ההנאה. יש כאן גם אלמנט אדריכלי, וכל החיבור של שני השבילים מתבצע ב-90 מעלות שפחות מעודד להשתמש. התוכנית הזו לא קשורה לסביבה, אלא רק שואבת ממנה ותמנע התחדשות עירונית.

בקשת התושבים היא להתאים בין הסביבה לבניין- לשנות את השכונה או להתאים את הבניין לסביבה. צריך מדיניות לשכונה ולהבין לאן השכונה הזו הולכת. בינתיים היזם יכול לבחור להמתין או להסתפק בזכויות שקיימות, אשר הולמות את הגדרות תא/5000, ולתת צפיפות של 20 יח"ד לדונם ולהתאים לתמ"מ 4.

אסף הראל: הצבת המבנה הציבורי בצורת 'ר' נותנת כאן אשליה שהחצר יותר גדולה ממה שהיא. מה יקרה עם ה-ר' תהיה הפוכה ופתאום יש סיכוי שהמרחב הזה לא יהיה, ואז נקבל מרחב עם שבילים מאוד צרים וגינת כיס לא ראויה, וזו הבעיה עם הפרויקט. יש אשליה של מרחב שהייה שהשפ"פ מנכס את המרחב הציבורי, וצריך לתכנן כך עם איזה משולשון. מבחינת הגובה- זה טוב שהצפון מצטופף, אבל זה צריך לבוא עם שטחים פתוחים ואולי להקטין את אחד הבניינים כדי לייצר מרחב פנימי אמיתי. מיטל להבי: הזכויות נגזרות מדרך מוצעת שזה 77.10%. לא ברור למה נגזרות הזכויות והיזם מקבל את זכויות בברוטו מלוכלך מאוד. זיקות ההנאה הם לא מיטביות- הן מגיעות לאמצע מקטע דרך. אלו זיקות הנאה שמגיעות לכביש/דרך שאי אפשר לחצות אותה. מכיוון שלא עושים מעבר חציה אלא בצמתים, וריישים לא עובדים, וזיקת ההנאה מצומצמת מכפי שהיא היתה. מדוע הפרויקט לא תואם את תא/5000 ואת תא/5500? למה תב"עות שאישרנו ב-2005 ו-2007 כדי לקיים ודאות תכנונית לא מתקיימות? מדוע מושכים אחורה דברים שאישרנו? גישה לא נכונה בעליל. אם יש תב"ע משנת 2007, יש להתקדם לפיה. בנוגע לשיתוף הציבור- מדוע נאמר שהוא לא היה כפי שצריך ולא נענו השאלות שנשאלו? וראוי לתת תשובות על נושא של הרח"ק וגידול יח"ד ועל העובדה שיש תוספת של בין 10 ל-20% תוספת ליחידות הדיר השכונתיות, ומה המשמעות שלה ומה ההשלכות שלה. איפה נכנס שביל אופניים? איפה ב-5 מ' נכנסת חניה בצד, או האם גורעים חניה? מתוקף מה היא תוכנית בסמכות מקומית? נא להרחיב בנושא זיקות ההנאה.

חיים גורן: חלקה 401 לא מובנת. זה הופך מיעוד דרך לשטח ציבורי. התועלת הציבורית שלנו היא צירוף עוד שטח מתועלת ציבורית לשטח הציבורי? אורלי אראל: לא תועלת ציבורית, הקצאה לשטחי ציבור. חיים גורן: הקצאה לשטחי ציבור היא יכולת לייצר שטח ציבורי בנוי יותר גדול. הילה ירושלמי: בדיוק. יש 700 מ"ר שמצטרפים מתוך השטח הסחיר לשטח הדרך, וכל זה יחד יהיה המגרש הציבורי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטה - דיון פנימי	2 - 0028-22

חיים גורן: האם הוא דרוש השטח הזה? כי יש תוכנית שמצופפת את הבניה ומשאירה שטח פתוח, מעברים וכד', פה יש ניסיון שהתכסית תהיה כמה שיותר בנוי וישאר כמה שפחות שטח פתוח. אי אפשר להעמיס יותר שטח בנוי.

ליאור שפירא: למה צריך בסביבה הזו דירות קטנות באחוז גדול (26% מהפרויקט).

אודי כרמלי: בצפון העיר אין רווקים או אנשים בודדים שצריכים דירה קטנה?

ליאור שפירא: 31 מ"ר זו דירה מאוד קטנה.

אודי כרמלי: ממוצע כאן הוא 140 מ"ר, למה לא להוסיף כמה דירות שיתנו פתרון?.

הילה ירושלמי: המפגש של שיתוף הציבור נמשך שעתים, שבסופן נשאלו מעט תושבים. לגבי הצבת הבניין הציבורי- עשינו מאמץ לאפשר מקסימום זכויות למגרש הציבורי, וזאת בגלל שאנחנו לא יודעים מה יהיה שם, ובכדי שבעתיד תהיה גמישות. לא בטוח שמה שייבנה יהיה בנפח הזה.

אורלי אראל: מגרש חום- לפי תוכנית צ' יבוא לפה לתוכנית עיצוב. כפי שהראנו בתוכניות קודמות, העמדה של המבנים היא לצורך אילוסטרציה בלבד.

אסף הראל: אם מסתכלים על ההדגמה, ומתעלמים מהשטח החום, הגינה קטנה ולא ראוייה, והשטח הפתוח הוא קטן מידי. איכות הגינה הפנימית לא מוצלחת. הפרויקט מכסה תכסית גדולה.

אורלי אראל: השטח בין הבניינים הוא שטח פרטי שממנו נגזרות זכויות בניה, וחשבנו שזה יהיה נכון שייגזר ממנו שטח בזיקת הנאה. אבל אם הועדה לא מסכימה, אז נהפוך את השטח ליעוד מגורים ואי אפשר יהיה להיכנס לשם, והכניסה תהיה מהרחוב, ואף אחד לא יבוא בטענות על זיקת הנאה. השטח החום הוא תוצר של הקצאה.

ליאור שפירא: אם נחזיר אותו לזים, למה זה לא יכול להגדיל את השטח שלנו?

אודי כרמלי: אפשר להוריד את זיקת הנאה. השטח התפעולי שממנו עושים חניה וכד' ישאר שטח של הפרויקט, לא תהיה חלוקה תלת מימדית של השטח.

חיים גורן: השאלה איך רוצים זיקת הנאה?

אודי כרמלי: בכל מקום שאפשר לייצר גישה לציבור אנחנו עושים זאת, אבל אם יש התנגדות נוריד את זה. ליאור שפירא: השטח הזה לא מועיל לציבור.

אודי כרמלי: בכל פעם שנאמרת המילה 'זיקת הנאה' אתם מתנגדים. מי שקובע את המדיניות התכנונית הם נבחרי הציבור, אנחנו רק ממליצים. אם אתם חושבים שלא נדרשות זיקות הנאה, אז נבטל אותן.

הילה ירושלמי: התוכנית תואמת את תא/5000 בכל דבר וענין, נחתם טופס סמכות.

התכנית התקפה אושרה בשנת 2005 ופורסמה ברשומות בשנת 2006. בשנת 2016 אושרה תוכנית המתאר, והיא מאפשרת לנו לצופף. היתרונות של התוכנית: 1. אפשרות להוסיף יח"ד. 2. התכנית מאפשרת מגוון של יח"ד, וזו היתה ההמלצה של היחידה האסטרטגית- לאפשר מגוון שלא קיים בשכונה. בנוגע לזכויות הבניה: כמו בכל תוכנית- כאשר מחשבים זכויות בניה לפי הרח"ק שמוטר בתא/5000, קודם מחליטים על ההקצאה. במקרה הזה לקחו מהשטח הסחיר 700 מ"ר לטובת שטח למבנה הציבור, הוסיפו את השטח

בבעלות עירונית, שהוא אותו חלק מחלקת דרך. נשארנו עם מה שנשאר מהמגרש הפרטי, וממנו חושב רח"ק 4.

חיים גורן: רח"ק 4 מאושר בתוכנית תא/5000.

אורלי אראל: שפ"פ הוא שטח בבעלות פרטית, לכן נגזרות ממנו זכויות בניה.

הראלה אברהם אוזן: לפי המנגנון שרשום בתוכנית המתאר הנוכחית תא/5000, השפ"פ הוא שטח בבעלות פרטית ולכן הוא חלק מהשטח לגזירת זכויות הבניה. ההצעה לתקן בתא/5500 היא לקבוע מנגנון אחוזי אחר, שיאפשר היקפי בניה גבוהים, והשפ"פ יהפוך להיות שצ"פ. כרגע התוכנית עומדת בהוראות תא/5000.

הילה ירושלמי: בנוגע לשיתוף הציבור: דיברנו עם נציגי השכונה, הפרויקט הזה הוא לא משהו חדש

עבורם. לפני שבועיים נערך המפגש לעדכון הציבור, בהתאם להחלטה שהמתווה הוא עדכון של הציבור. ידוע לכל שזהו המתווה, ולא מדובר על תהליך עמוק. התוכן היה מה יעלה לועדה ומה מאפשרת התוכנית.

לגבי הנושא של תא/5000 ו-תא/5500 – במגרש זה אין שינוי מוצע בעדכון תכנית המתאר. השינויים ב- תא/5500 בשכונת רביבים הם בדופן של פנחס רוזן. בנושא התנועה: חלק מחווי"ד צוות היה שישנו תהליך שצריך להסתיים מול אגף התנועה.

אירינה זילברמן: מדובר בתב"ע. הראנו הסדרי תנועה סביב הפרויקט באופן עקרוני. מדובר בשטח שלא כולל את זכות הדרך, כל מה שקורה בזכות הדרך הוא דינמי. בתוכניות הקודמות הוצג שביל אופניים

כאשר היה מתוכנן שביל אופניים לאורך רח' טבנקין. כרגע שביל האופניים ירד מהפרק ומתוכנית העבודה, ולפי כך יהיו עדכונים של תוכנית התנועה.

מיטל להבי: למה אין תוכנית תנועתית? למה אין שביל אופניים?

אודי כרמלי: יש פרק שלם של הוראות תנועה וחניה בדרפט. אנחנו עושים תב"ע לטווח הארוך.

מיטל להבי: אתה לוקח קטע מסביב לטובת הולכי רגל ולטובת רוכבי אופניים. מה רוחב שביל האופניים? הראלה אברהם אוזן: זו זיקת הנאה שמצורפת לתחום הדרך.

אירינה זילברמן: ההרחבה היא של המדרכות.

מיטל להבי: תסבירי לי את חתך הרחוב.

התוכן	מס' החלטה
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 תיקון טכני בהחלטה - דיון פנימי	02/11/2022 2 - 0028-22

אירינה זילברמן: זיקות ההנאה שמקיפות את 3 הרחובות בפרויקט נועדו לכך שכל אחת מהמדרכות תהיה ברוחב של מינימום של 3 מ'. נושא של שביל אופניים הוא לא חלק מהתוכנית הזו. מיטל להבי: אתם מרחיבים את זיקות ההנאה ומצמידים דירות גן. הילה ירושלמי: אין דירות גן, יש דירות קרקע, לא תותר הצמדת גינות. כל שטח הקרקע הוא גינה משותפת ואין שום אפשרות לבנות גדרות. הראו ברקע התכנית אפשרות של שביל אופניים, אבל בשטח של זכות הדרך לא בזיקת ההנאה, התושבים התנגדו לשביל האופנים, והעיריה עצרה כרגע את בניית שביל האופניים.

אירינה זילברמן: המטרה שלנו היא להראות אפשרות מה הרחוב הזה יכול להכיל, איך החתך החדש שנועד להרחיב את המדרכה, יאפשר בעתיד להוסיף את שביל האופניים אם זה יידרש מיטל להבי: האם יש סימון כחול-לבן ברח' תירוש והזז? אירינה זילברמן: חונים שם בפועל. הילה ירושלמי: אנחנו גורעים את החניות לטובת שטח למבנה ציבור. חיים גורן: יש גמישות לעשות תוכנית מיטבית יותר. אודי כרמלי: אנחנו עושים כאן תב"ע, לא תוכנית עיצוב, ובסה"כ חלוקה חומה לציבור וכתום למגורים. לגבי זיקת ההנאה - קבלנו את הערות שלכם, יש לנו גמישות מקסימלית לייצר מה שאנחנו רוצים. המרחב הציבורי מטופל בצורה מצוינת. ליאור שפירא: משהו התפספס ביידוע הציבור. אורלי אראל: לא התפספס, אלא יש חוסר הסכמה לגבי הצפפה בשטחים בצפון. נציג הועד שאל איפה יש בצפון רח"ק 4, עניתי שבנווה שרת, אז נאמר שזוהי שכונת פשע. ליאור שפירא: הצוות הסביר לך שהתוכנית תואמת תוכנית 5000. אסף הראל: יש אפשרויות להקטין את הבניינים ולהגדיל את תכסית החצר ויהיה פרויקט יותר טוב. בלי קשר לזיקות הנאה, צריך חצר יותר גדולה. אורלי אראל: אנחנו בגובה המקסימלי של תוכנית המתאר ולכן לא יכולים לעלות בקומות, ואנחנו לא חושבים להוריד את מס' יח"ד וזה מה שיקרה אם נעלה בגובה. אודי כרמלי: אנחנו מקבלים כמעט רבע מהשטח לשטח ציבורי.

הצבעה:

בעד: חיים גורן, אלחנן זבולון, וליאור שפירא  
נגד: מיטל להבי, אסף הראל

### **בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 31) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

5. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי.
6. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים לתקנון ולנספחי התכנית.
7. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור מועצת העירייה לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים.
8. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי

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

### **דיון בדיווח: ביטול תנאי להפקדה - אישור מועצת העיר לטבלת הקצאות**

מבוקש לבטל את התנאי בהתאם לחו"ד השרות המשפטי כי לא נדרש, מכיוון שהתכנית אינה כוללת זכויות סחירות לעירייה, אלא זכויות ציבוריות בלבד.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:**

**בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

התוכן	מס' החלטה
34-38 - טבנקין 5050/מק/תא/507-0955930	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטה - דיון פנימי	2 - - '22-0028

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר,

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

**בישיבתה מספר 0028-22ב' מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לתקן את החלטת הועדה מיום 27.7.2022 ולבטל את התנאי העוסק באישור מועצת העיריה לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים מכוון לעריהי אין שטחים סחירים בתחום התכנית ושטחי הבניה שהיא מקבלת הינם שטחים ציבוריים בלבד.

משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, גל שרעבי דמאיו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
מרחב ליאונרדו - 3720/מק/תא/507-0615963	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	3 - - 0028-22

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**מיקום:**

מצפון - רח' קפלן, ממערב - לסקוב, מדרום - הפטמן, ממזרח - דה וינצ'י



**כתובת:**

תל אביב - יפו  
שכונת הקריה וסביבתה  
קפלן אליעזר 12

תל אביב - יפו  
שכונת הקריה וסביבתה  
לסקוב חיים 26

תל אביב - יפו  
הפטמן

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
583-584, 592-593, 651	585, 591	חלק	מוסדר	6111
109-111	108, 112	חלק	מוסדר	7099
חלקות דרכים היקפיות כפי שיידרש				

**שטח התכנית: 6.56**

**מתכנן:** פרחי צפרייר אדריכלים בע"מ

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
02/11/2022	מרחב ליאונרדו - 3720/מק/תא/507-0615963
3 - 0028-222	תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי

**יזם:** וועדה מקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** עיריית תל אביב יפו ומפעל הפיס

### מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מצויים המבנים הבאים:

חלקה/ גוש	בעלות	שם המתחם	שטח בנוי על קרקעי על פי מדידה גרפית.
גוש 6111 חלקות 583, 591, גוש 7099 חלקה 108	ע.ת.א	בני ברית	פנוי
גוש 6111 חלקות 7099, 651, 585, 593 חלקה 110	ע.ת.א	בית הרופא	כ- 880 מ"ר
גוש 7099 מגרש 112	ע.ת.א	חניון	כ- 1130 מ"ר
גוש 7099 חלקה 109, גוש 6111 חלקות 584, 592	גמלאי הסוכנות	מלבן	כ- 4200 מ"ר
גוש 7099 חלקה 111	מפעל הפיס	מפעל הפיס	כ 3500 מ"ר

### רקע:

עיריית תל-אביב ומפעל הפיס הינם הבעלים של שטח התכנית. לאחרונה הוסכם בין הבעלים לאחד את נכסיהם ולקדם תכנית משותפת התואמת את תכנית המתאר התקפה.

### מדיניות קיימת:

חיזוק המע"ר המטרופוליני של תל אביב סמוך למערכות הסעת המונים. הקצאת 50% מיחיד בתכניות חדשות על קרקע עירונית לדיור להשכרה, בהתאם למדיניות מועצת העיר.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 339, 1225

יעוד קיים: מבנים בעלי אופי ציבורי. (חניון בגוש 7099 מגרש 112)  
זכויות בניה: עד 40% לקומה (50% בבניי פינה). עד 4 קומות.

על שטח התכנון חלות הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 כלהלן:

ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי: 12.8

גובה: עד 40 קומות.

### מצב תכנוני מוצע:

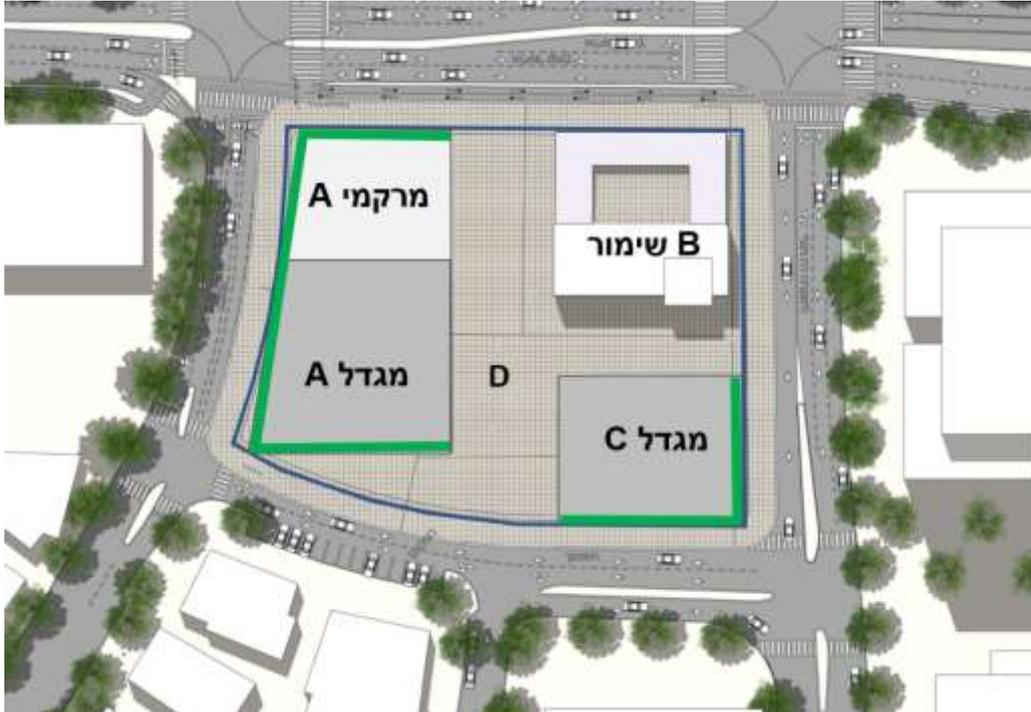
שינוי ייעוד הקרקע ממבנים בעלי אופי ציבורי וחניון לייעוד עירוני מעורב ושטח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית.

### מטרות התכנית:

- הקמת מרחב הכולל שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים בהתאם להוראות תא/5000 למע"ר מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הוועדה - דיון פנימי	3 - - 0028-222

- קביעת המבנה ברחוב אליעזר קפלן מס' 12 / לאונרדו דה וינצ'י 9 כמבנה לשימור לצורך שמירת הערכים האדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- שיפור איכות המרחב הציבורי, יצירת המשכיות ורציפות של מעברים דרך תחום התכנית לרווחת הציבור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור הולכי לרגל.
- חלוקה לאזורי משנה



תחום התכנית הינו מגרש אחד (לאחר איחוד) ומוגדרים בו 4 אזורי משנה D-A, כמסומן על פי קווי הבניין בתשריט תכנית זו.

זכויות והוראות הבניה בכל אזור והשימושים בו יהיו על פי המפורט להלן:

אזור A:

- מיועד לבניין מעורב שימושים כולל מגורים.
- הבינוי יכלול מגדל של עד 45 קומות כולל מסד של 7 קומות. הבניה המרקמית תופנה לרחוב קפלן והמגדל יוצמד לחזית הדרומית לכיוון רחוב הפטמן.
- מספר יחידות דיור למגורים לא יעלה על 260 יחידות דיור.
- התכנית תקצה 50% יח"ד להשכרה, התנאים יקבעו בהתאם למדיניות מועצת העיר.

אזור B:

- בניין המיועד לשימור בתכנית זו.
- השימושים במבנה יהיו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ'. יותר מסחר בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
- המבנה הקיים ישוקם וישומר. לא תותר כל תוספת בניה.
- שימוש מסחרי בקומת הקרקע של המבנה יתוכנן באופן שאינו פוגע בערכי המבנה הראויים לשימור.

אזור C:

- מיועד לבניין מעורב שימושים, הכוללים משרדים, מסחר ושימושים ציבוריים.
- הבינוי יכלול בניין בגובה של עד 25 קומות.

אזור D:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>מרחב ליאונרדו - 3720/מק/תא/507-0615963</b>	<b>02/11/2022</b>
<b>תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי</b>	<b>3 - 0022-0028</b>

- D הינו המרחב הפתוח שבין הבניינים שיוקמו באזורים A, B, C ומיועד לפיתוח ככיכר, גינה, מעבר פתוח לציבור בזיקת הנאה למעבר, ושהייה להולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה
- שטח המרחב הפתוח יכלול את המרווח שבין תחומי הבנייה, המסומן עם זיקת הנאה למעבר ושהייה רגלי וכן תוספת שטחים בלתי מבונים מתוך תחומי הבנייה.
- במרחב הפתוח, יותרו שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, רחבות ושטחים מרוצפים, שבילים, מתקני הצללה, מתקנים לחניית אופנים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות וכיו"ב.
- יותר מעבר רכב לצורך תפעול ובטיחות.

#### שימור

- הדופן המערבית של רחוב לאונרדו בין רחוב שאול המלך לרחוב הארבעה הינו רצף של מבנים ציבוריים ומבני משרדים בעלי מאפיינים אדריכליים מובהקים המייצגים את האדריכלות של שנות השישים והשבעים של המאה הקודמת בתל אביב.
- נקבע כי הבניין ברחוב קפלן פינת לאונרדו, ייועד לשימור.

#### החלטת וועדת שימור:

1. הוועדה מאשרת להתקדם לוועדה המקומית
2. יש להכין תיק תיעוד כתנאי להריסת מבנה בית מפעל הפיס
3. בית המלבן יתווסף לרשימת השימור העירונית

#### הקצאות לצרכי הציבור

התכנית כוללת הקמת שטח בנוי לשימושים ציבוריים בהיקף שלא יפחת מ 6,200 מ"ר סה"כ (ברוטו) שטחים על קרקעיים שייבנו כחלק מהמבנים המוצעים בתכנית על פי חלוקה המוצעת בהמשך או חלוקה שונה כפי שיקבע בתכנית העיצוב. ובנוסף 1200 מ"ר שטחים תת קרקעיים שיוקצו למטרות אכסון, תפעול ולוגיסטיקה עירונית ותפעול שטחי ציבור עירוניים.

#### שטחי בניה מוצעים

זכויות הבניה חושבו לפי רח"ק מירבי לכל התכנית בשיעור של 12.8

#### הערות:

- תותר העברת שטחי בניה בין אזורי המשנה A,B,C וכן שינוי בתמהיל השימושים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בתנאים הבאים:
- סך שטח הבניה בתכנית לא יעלו על המפורט בטבלה.
- סך שטחי הבניה למגורים לא יעלו על 25% משטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
- סך שטחי הבניה למסחר, למלונאות ולמבני ציבור לא יפחתו מהמפורט בטבלה.
- השטח המיועד לבניה באזור משנה B הינו שטח המבנה הקיים.

הערות	מחנה C בית השלטון המקומי	מחנה B מלבן	מחנה A בני ברית	שטח בנוי על קרקעי	תמהיל באחוזים (מסוגל)	
		6558				שטח מנוש מאוחר
מינימום	200	200	400	800	1%	שטח מסחר
מינימום	2,200	4000		6,200	7%	ציבורי
מעוגל	19,400		4000	4,000	5%	מלונאות
מקסימום. 50% מהרירות להשכרה.	הסכמה	שימור	21,000	21,000	25%	מגורים
יחרת השטח	17,000		34,900	51,900	62%	משדרים

שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
<סך הכל>	A		45,225	15,075	60,300	סה"כ שטחי בניה
מגורים	A		15,750			מקסימום
משרדים	A		26,175			
מסחר	A		300			מינימום
מלונאות	A		3,000			מינימום
<סך הכל>	B		3,400	800	4,200	
מסחר	B		160			מינימום
מבנים ומוסדות ציבור	B		3,240			מינימום
<סך הכל>	C		14,550	4,850	19,400	
משרדים	C		12,750			
מבנים ומוסדות ציבור	C		1,650			מינימום
מסחר	C		150			מינימום
<סך הכל>	סך הכל	6,557	63,175	20,725	125,850	

### עיצוב אדריכלי

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מתוקף הוראות תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית .
- הנחיות פיתוח למרחב הציבורי
- הנחיות לעיצוב המגדלים
- תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות לכלל שטח התכנית בנושאים הבאים :
- הוראות שיאפשרו בתי גידול לנטיעות כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
- הוראות בדבר מספר מקומות חניה, מיקום כניסות לחניה נגישות ותפעול
- מיקום סופי של המבנים החדשים בתכנית ותכסיתם.
- עקרונות לעיצוב חזיתות, חומרי גמר, פרטי גמר וכיו"ב.
- עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים וסביבת הולכי הרגל וקביעת מפלסים
- הוראות בענייני סביבה בכפוף להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו
- הוראות בדבר ניקוז וחלחול מי גשם.
- קביעת פתרונות לאצירה ופינוי אשפה למבנים.

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
02/11/2022	מרחב ליאונרדו - 3720/מק/תא/507-0615963
3 - - 0028-222	תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי

- קביעת מיקום רחבות כיבוי אש.
- קביעת אמצעים להתייעלות אנרגטית של המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית
- תכנית נטיעות
- עדכון סקר העצים
- אישור תיק התיעוד למבנה B על ידי מחלקת שימור בעיריית תל אביב.

### תנאים למתן התרי בנייה

- הכללת הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- עמידה בתקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- הכנת ואישור תיק תיעוד לבניין מפעל הפיס
- הבטחת השימור במבנה לשימור
- אישור תכנית עיצוב לכל תחום התכנית

### חניה

- יותקן חניון תת קרקעי אשר ישמש לחניית אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי וככל שיידרש לתפעול.
- כניסת רכב לתת הקרקע תהייה כמפורט במסמכי תכנית זו. יותר שינוי למיקום כניסת רכב לתת הקרקע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהייה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי ככל שניתן.
- תקני החניה המפורטים מטה הינם מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת הכנת תכנית העיצוב בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
- לפחות 60% ממקומות החניה שאינם עבור מגורים, לא יוצמדו ולא יהיה עבורם סידורי מנויים וכיו"ב, ותתאפשר בהם חניה ציבורית.
- תותר המרת שטחי שירות לחניה לשטחים עיקריים עבור שימושי מסחר 1 ו- מסחר 2 בהליך של פרסום הקלה.

### חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1 ה לתכנית המתאר תא/5000

#### 1. הקדמה

מסמך זה מסכם את המרכיבים התחבורתיים במרחב ליאונרדו הכוללים התייחסות לתחבורה ציבורית, הולכי הרגל, אופניים וחניה בתחומי הפרויקט. מרחב ליאונרדו תחום ברחובות קפלן מצפון, דה וינצ'י ממזרח, הפטמן מדרום ולסקוב ממערב ועתיר בשימושים, הכוללים שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>מרחב ליאונרדו - 3720/מק/תא/507-0615963</b>	<b>02/11/2022</b>
<b>תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי</b>	<b>3 - 0028-222ב'</b>

בתחום הנ"ל קיימים בין השאר הבניינים הבאים : בני ברית – הסוכנות היהודית, בית הרופא ובית מפעל הפיס.  
 על-פי סעיפים 3.8.1, 3.8.7 בתכנית המתאר, מובאים להלן ההיבטים התחבורתיים העיקריים, המעצבים את מאפייני המרחב.

## **2. מערך התחבורה הציבורית באזור מרחב ליאונרדו**

מרחב ליאונרדו מוקף במערכות תחבורה ציבורית משמעותיות :

- 2.1 הקו הירוק – קו מתע"ן העובר ברחוב אבן גבירול, במרחק של כ- 200 מטרים מהמתחם.
- 2.2 הקו האדום – קו מתע"ן העובר בדרך בגין, במרחק של כ- 500 מטרים.  
 הקו האדום עתיד לפעול בנובמבר 2022
- 2.3 רכבת כבידה – תחנת רכבת השלום, הנמצאת במרחק של כ- 850 מטרים מהמתחם.
- 2.4 נתיבי תחבורה ציבורית – ברחובות קפלן, אבן גבירול ומנחם בגין קיימים נתיבי ציבוריים משני צידי הרחוב.

ניכר שמרחב ליאונרדו נמצא באחד מצמתי התחבורה המרכזיים במטרופולין, והוא עשוי להיות משורת על-ידי התחבורה הציבורית בצורה יוצאת דופן.

## **3. העדפת הולכי רגל במתחם ליאונרדו**

המרחב נמצא בתחום "אזור עדיפות להולכי רגל" בתכנית המתאר. העדפה להולכי רגל מגיעה לידי ביטוי בתכנית בהיבטים הבאים :

- 3.1 רוחב מדרכות בהיקף המתחם  
 המדרכות, אשר כוללות בתוכן רצועות הליכה ורצועות עזר לנטיעות וגינון, המקיפות את מתחם התכנון, הינן רחבות ומאפשרות זרימה בתנועת הולכי הרגל.  
 עפ"י המלצות התכנית, הרוחב המזערי למדרכות במתחם יהיה כ- 4.5 מטרים.  
 יובהר, כי רוחב המדרכות המוצע כולל בתוכו את המדרכה הקיימת והמדרכה המתוכננת כזיקת מעבר להולכי רגל.

## **3.2 תנועת הולכי רגל בתוך המגרשים**

התכנית מקצה לתנועת הולכי רגל : מעברים, שבילים ורחבות בתחום המגרשים ובין הבניינים ברוחב משתנה שבין 6 ל- 15 מ', המתוכננים באופן רציף למפלסי הרחובות ובשיפועי נגישות נוחים וכוללים פיתוח נופי כדי להבטיח איכות חזותית ותפקודית.

## **3.3 חזיתות פעילות**

מרבית חזיתות המבנים הינן חזיתות פעילות הכוללות מסחר ומבואות לשימושים השונים בפרויקט : תעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים.

## **4. שבילי אופניים בקרבת מרחב ליאונרדו**

בקרבת מרחב ליאונרדו קיימים תוואים רבים לצירי תנועה לאופניים. ברחובות קפלן וליאונרדו דה וינצ'י קיימים שבילי אופניים, ובלסקוב מתוכנן שביל בתכנית האסטרטגית לשבילי אופניים. בתכנית מוצעים כ-800 מקומות חנייה לאופניים בהתאם לביקוש.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3720/מק/תא-507-0615963 - מרחב ליאונרדו	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	3 - 0028-22ב'

במפה המצורפת ניתן לראות את רשת צירי האופניים הכוללת שבילי קיימים ושבילים מתוכננים.

### 5. חניה במתחם ליאונרדו עפ"י דרישת סעיף 3.8.7 בתכנית המתאר

תקני החניה בתכנית יהיו מופחתים בהתאם למדיניות העירייה ובשל מיקום התכנית באזור מרכזי ומשורת.

התקנים יהיו מרביים והיו ניתנים לצמצום במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם למדיניות העירונית.

תקן החניה למגורים יהיה לכל היותר 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

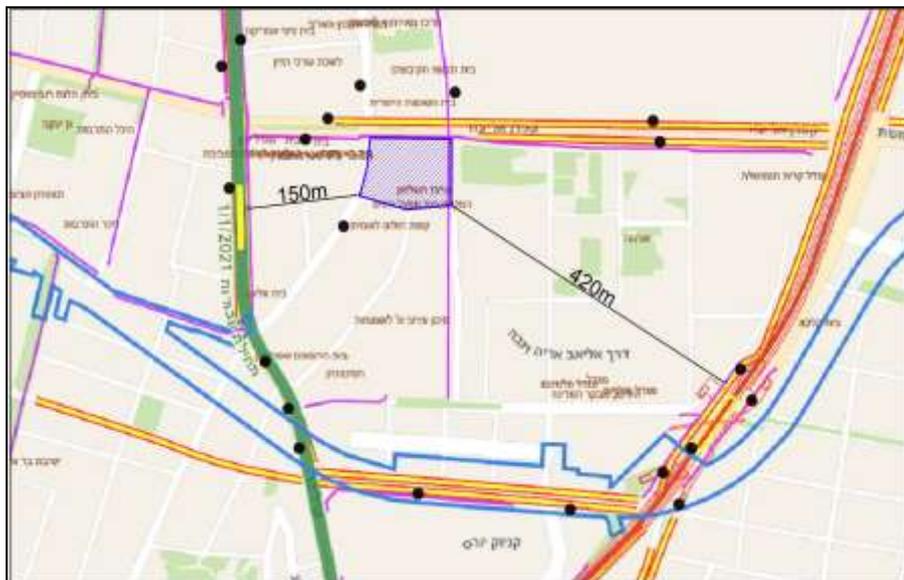
דירות קטנות יהיו ללא חניה ולא יכללו בתקן.

תקן החניה לתעסוקה ומשרדים יהיה לכל היותר 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה למלונאות יהיה לכל היותר 1: 8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה למסחר יהיה 0.

תקן החנייה לשימושים ציבוריים יהיה בהתאם לשימוש שייקבע ולתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.



התכנית נותנת מענים לצרכים התנועתיים בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים ומשורתת ע"י תח"צ ובעתיד מתע"ן, ומשכך מבטאת את המדיניות התחבורתית של העירייה.

### הוראות מיוחדות

- התכנית כוללת 260 יחיד מתוכן 50% יחיד להשכרה.

מס' החלטה	התוכן
02/11/2022	מרחב ליאונרדו - 3720 תא/מק/507-0615963
3 - 0028-222'	תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי

- התכנית מאפשרת חריגה מהוראת תכנית המתאר לפי סעיף 62/א(א) לחוק בנקודות הבאות ומהנימוקים המפורטים :
  - הגדלת התכסית בשל קיומו של המבנה לשימור. (63% במקום 60%).
  - תוספת 5 קומות מעל 40 הקומות המותרות לצורך הרחבת השטחים הפתוחים לציבור ללא שינוי ברח"ק ובהתאם למגבלות הגובה של רת"א
  - הקמת מצללות לשימושים ציבוריים בהיקף של 300 מ"ר מעבר לרח"ק המותר.
  - היצמדות לקו הבניין הקיים ברחוב קפלן לפי המבנה לשימור ומבנים אחרים ברחוב.

#### **חו"ד סביבתית**

- במסגרת קידום התכנית הוטמעו בתקנון התכנית ההנחיות והדרישות לשלבים השונים של התכנית, בנושאים הבאים :
- איכות אויר : פתרונות אוורור ונידוף נדרשים, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבנייה.
  - קרינה : שמירה על מרחקי הפרדה של חדרי טרפו, דרישה לסימולצית שטף מגנטי לחדרי טרפו וכל מקורות החשמל בתכנית.
  - אקוסטיקה : נדרש חיזוי רעש תחבורה בדגש על השימושים הרגישים (מבני ציבור, מגורים) בשל מפלסי רעש גבוהים בסביבת התכנית : רח' קפלן, רח' לסקוב על מנת לקבוע את השימושים המותרים (מבנ"צ) ורמת ההנחתה/מיגון הנדרשים.
- הגשת חיזוי רעש ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה  
הינו תנאי להפקדת התכנית.

#### **חוות דעת היחידה לתכנון אסטטגי:**

- התוכנית ממוקמת באזור המע"ר המטרופוליני על שטח שיעודו הינו בעל אופי ציבורי. המלצתינו הינה לשמר את המימד הציבורי בשלושה אופנים :
1. קביעת מבנה ה"מלבן" הפונה לרחוב קפלן כמבנה ציבורי בשלמותו ושימור המבנה.
  2. חיזוק השלד הציבורי על ידי קביעת שטחים פתוחים בזיקה הנאה לציבור וחיבור רחובות שפרינצק וקפלן.
  3. קביעת דיוור להשכרה בהיקף של 50% מסך יחידות הדיוור בבעלות העירייה בהתאם למדיניות העירונית.

#### **המלצות :**

##### **שטחי ציבור :**

- התוכנית תכלול שטחי ציבור מבונים על קרקעיים בהיקף של 6200 מ"ר ושטחים בתת הקרקע בהיקף של 1200 מ"ר.
- מוצע שהתפלגות השטחים העל קרקעיים תתבצע כך :
- השטחים העל קרקעיים ימוקמו ראשית בבניין המלבן והיתרה במבנים הנוספים עם מבואה משמעותית בקומת הקרקע ולאחר מכן בקומות עליונות ככל הניתן בקומות מלאות וברצף.
- השטחים בתת הקרקע ישמשו עבור לוגיסטיקה עירונית, תפעול ואחסנה וכן תפעול ושטחי שירות לשטחי הציבור העיליים.

##### **שטחים פתוחים :**

- התוכנית מקצה שטחים פתוחים פרטיים בזיקה הנאה לציבור. השטחים הפתוחים ייצרו מעבר חופשי ורציף שיהווה המשך לרחוב שפרינצק עד לפגישתו עם רחוב קפלן.
- הפיתוח הנופי יאפשר מרחב פתוח ונגיש לשהייה ומעבר לרווחת הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
02/11/2022	מרחב ליאונרדו - 3720/מק/תא/507-0615963
3 - 0028-222	תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי

**תועלות ציבוריות:**

היקף התועלת הציבורית יקבע על ידי אגף הכנסות מבנייה. מוצע כי התועלת תשמש לטובת שימור המבנה הציבורי ככל שתהיה יתרה התוספת תשמש עבור קביעת שטחי ציבור או לחילופין קביעת דיוור בהישג יד מעבר לדיוור להשכרה (כמפורט מטה).

**דיוור להשכרה:**

בקרע בבעלות עירונית יקבע דיוור להשכרה בהיקף שיעמוד על 50% מסך יחידות הדיוור בבעלות עירונית.

**הדיוור להשכרה:**

- יהיה בבעלות וניהול אחודים
- תמהיל גודל יח"ד ישקף את תמהיל גודל יח"ד הכללי בתכנית
- שטחן הממוצע של יחידות דיוור אלה לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידות דיוור בתחום התוכנית.
- הדירות תהיינה זהות ליתר יחידות הדיוור מבחינת חומרי גמר, פתחים, עיצוב חזיתות מרפסות וכו' הן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים בתוכנית.
- משך השכירות, גובה שכר הדירה ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב יפו, כפי שתיקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה.

**תמהיל יחידות הדיוור (בכלל התוכנית):**

גודל יחידות דיוור ממוצעת 65-70 מ"ר נטו. תמהיל יחידות הדיוור יכלול דירות קטנות, בינוניות וגדולות וייקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי וצורכי הסביבה.

**מלונאות:**

היקף שטחי המלונאות כ- 4,000 מ"ר יאפשרו הקמת מלון אחד שיבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. המלון יהיה בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים, בבעלות של גורם אחד, פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינוהל ע"י חברת ניהול מלונאות מוכרת. אופי המלון ומספר החדרים יתואמו עם היחידה לתכנון אסטרטגי במסגרת תוכנית העיצוב.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים (תבע 339)	נתונים	
ר.ח.ק ממוצע 12.8	200%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה על
83,900 מ"ר	12,560 מ"ר	מ"ר	קרקעי
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
5 + 40 בהקלה קומות	4- קומות	קומות	גובה
		מטר	
63%			תכסית
340			מקומות חניה

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

התכנית נידונה בתת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 21.3.22 להלן ההחלטה:

מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	3 - 0028-22ב'

זמן ביצוע:  
שוטרף



קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:	שימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	לייר אין דרישה למדיניות
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעודי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	ועוד מבא"ית - עירוני מעורב
קביעת שימושים ראשיים + 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ מלאי יחידות 100 יחיד
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	1. 3.3.2 א. שימושים ראשיים, מסחר 1, תעסוקה 2, מסחר 2, תעסוקה 2	מוצע מגורים בחיקף של 25% משטחי הבנייה.
קביעת שימושים כללים - מוסדות ציבור. מלוטאות.	3.1.1. ד. שימושים כללים - מוסדות ציבור. מלוטאות.	+ התכנית מציעה שטחים מבונים לשימוש למבנים ומוסדות ציבור ושימוש למלוטאות
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעודי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ תכנית מעל 60% על פי סעיף 42א(ג) (3) לחוק נוכח מבנה לשימור קיים
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאה לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	3.1.4 (ז) מרפסות לשימושים מגורים ומלונאות	+ תוספת שטח ייעודי למרפסות בממוצע של 12 מ"ר ליחיד ועד 14 מ"ר.
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	3.1.4 (ז) רחיק 1 נוסף עבור מצללות לשימושים ציבוריים	+ תוספת שטח למצללות לשימושים ציבוריים 300 מ"ר
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה בקוודית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	בכל שטח העיר	+ 50% מחרחיק
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה בקוודית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 40 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם להמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	+ כל השימושים המותרים בעל חקרקע יותרו גם בנות חקרקע למעט מגורים ויחידות מלון. יותרו בנוסף שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2
מספר קומות מירבי: 40 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם להמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	מספר קומות מירבי: 40 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם להמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	התכנית מציעה מבנה בן 25 קומות ומבנה בן 45 קומות בכלל תוספת של 5 קומות מעבר למותר על פי נספח העיצוב העירוני ובתנאים לסעיף 42א(א) (9) לחוק. תחום התכנית גובל בצידה המערבי באזור

<p>החכרות וקיימת דרך המפרידה בין האזורים והכנייה המגדלית תחיה מעל קומות מסד בגובה של עד 7 קומות אשר תואמות את גובה חבינוי בטביבה.</p> <p>+ 4.2.2 (ב) נספחים</p> <p>+ 4.2.2 (ג) גובה קומות ותואם לתכנית המתאר</p>			
<p>+ 4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש</p> <p>+ 4.2.4 החזיות בדבר נטיעות ועצים</p>		<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>4.2 קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>התכנית תואמת חווידי יחידת אסטראטגית</p>	<p>4.1.1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>4.1.1 הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפסיק תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליישור למגורים, רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאת /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>לא רלוונטי</p>		<p>בכל שטח התוכנית, לפי חסומן בתשריט אזורי חיעוד, בגספת העיצוב העירוני ולא בגספת התחבורה.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגובה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ תוצג חוות דעת תהבורתית</p> <p>+ קו בניין – 3.73.8.2, 3 קו בניין לרחוב קסלן יחיה קו בניין 0 בחתאס למבנה חקיים שייקבע לשימור</p> <p>+ תוצאת היתר בניה</p>	<p>3.8.1 אזור העדפת חולמי רגל כדרשת חויד תחבורתית.</p> <p>3.8.2 3ד / קו בניין.</p> <p>3.8.7 תקן חנייה</p>		<p>3.8 הוראות למרחב הציבורי – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חמרדות מוטלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה מוטלסים (3.8.5) חנויות ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ התכנית עברה ועדת שימור</p>	<p>4.3.1 התכנית כוללת הוראות בעניין שימור מבנה לשימור.</p>		<p>4.3 שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+ תוצג חוות דעת סביבתית</p> <p>+ קיימים הוראות בעניין בניה ירוקה</p>	<p>4.4.1 סעיף התכנית הינה תכנית בעלת השפעות סביבתיות מתחייבת חויד סביבתית, כולל המלצות. מתחייבות הוראות בעניין בניה ירוקה והוראות מרחביות בהיבט סביבתי</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תסאים לחפקדת (4.4.5) תסמונות לסטת מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ חתכנית כוללת שטח פנוי מבנית על ותת קרקעית בשיעור של 15% לצורך חלחול כשחלקו מרוצף בריצוף מחלחל.</p> <p>+ קיימים נספחי מים בוב וניקוד</p>	<p>4.6.4 מתחייבת חממקח על שטח חילחול בויקף של 18% מהתכנית. מתחייבת בחינה מוקדמת לתתאמה למערכת חבוב העירונית (4.6.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חנויות לתשתיות (4.6.1) חנויות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מין (4.6.3) ניקוד (4.6.4) בוב (4.6.5) חסמול (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת		סעיף
+ חלוקת חדש של המגרשים		סעיף קטן (א)(1)
+ קווי בניין		סעיף קטן (א)(4)
+ תכנית נבוחה מ 60%		סעיף קטן (א)(5)
+ תוספת 5 קומות		סעיף קטן (א)(9)
+ התכנית קובעת מבנה לשימור		סעיף קטן (א)(13)
+ הריסת מבנים וזיקות הנאה		סעיף קטן (א)(19)

החלטות ותזכירים			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמל, אדרי	025332735		28.7.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אוון, עו"ד	2437976-9		27.7.2022

ת"מ 3017

החלטות  
גבי אילנת סדלמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

1177312022

**ח"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז) ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מועצת העיר.
2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.

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 0025-22ב' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :**  
אדי אביטן : תוכנית עירונית בתחום המע"ר המטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים, תוכנית לתעסוקה מגורים שטחי ציבור וזיקות הנאה לציבור.  
דורון צפריר : מציג את התוכנית במצגת

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו</b>	<b>02/11/2022</b>
<b>תיקון טכני בהחלטת הועדה - זיון פנימי</b>	<b>3 - 0028-22'</b>

אסף הראל: פרויקט לא מוצלח. מאשרים הרבה מעבר למה שדרוש. עכשיו רואים כמה בנין בני ברית חסר. היה צריך להיות מבנה יותר נמוך מרקמי שהרבה יותר מתקשר עם הבנין לשימור ועם בית העיתונאים וחלק מקפלן ואולי רחבה פתוחה. כל השטח הזה הוא חלק מהחיבור בין העיר לשרונה בשרונה אנחנו נתקרב ליער של מגדלים ופה היה צריך להיות משהו ממותן ובמקום זה מקבלים 40 קומות של הדופן. מגדל מפעל הפיס שובר את רצף לאונרדו ולהסתפק במגדל אחד בלי השטח של בני ברית. אמור להיות מבנה של 25 קומות ולא בנפח ותכסית של 40 קומות. הייתי שמח שלא נאשר אותו. הדירות להשכרה איזה השכרה יש כאן? כמה תקן חניה?

מיטל להבי: זהו אזור מאוד אסטרטגי ליד התחנה של הרכבת ולכן יש הצדקה לעוצמות בניה גבוהות. אולם מצד שני יש שם בייס ביכורי עיתים עם בעיות מורכבות של אווירות ובהגעה בטוחה לבייס שהפכה להיות מורכבת עקב פרויקט הבניה באזור והסטת התנועה לרחובות הפנימיים. יש שם מצוקות של מוסדות חינוך. אני לא רואה בהתייחסות לתוספת מוסדות חינוך והקהילה שיש תוספת למוסדות ציבור באופן כללי. מה יהיה גורל הדיירים החדשים שיגיעו לגור פה ואיפה ינתן להם מענה וגם לדיירי קרן הקריה ועוד דיירים באלפי יח"ד. יש חוסר בהירות לגבי היקף דיור בר השגה מדובר במטרו' 13,230 אלף מטר של דיור בר השגה שממנו צריך להבין, ואם מדברים במטרו' על דיור בר השגה אז יש לדבר גם על משרדים ותעסוקה כי לא הכל בעיר הזו תעסוקה ומשרדים צריך גם מגורים. למעשה נותנים כאן רק 6200 מ"ר לציבורי ואם רוצים לתת מענה על המחסור אז הזכות של העיריה היא כמעט 22 אלף מטר שהיו יכולים לספק מענה לצרכי חינוך שאנחנו במחסור. איך מספקים מענה לצרכי חינוך במחסור? תקן החניה הוא מופחת יחד עם זאת האם יש חניון ציבורי לאופניים מאובטחת תת קרקעית? כמה מצפים שיגיעו לרכבת? אין לנו מטרה שזיקת ההנאה תהפוך לחניון. מאיזה סוג יהיה הדיור בר השגה? לגבי התועלות הציבוריות בשביל 12.8 על קרקע עירונית הם פחות מהנדרש שסובל ממחסור. אין לי ספק שנראה שהשטח הציבורי שקיים הוא ברמת 0.03 לנפש וזה מה שנביא בתוכנית הרובעים. אני מצפה שקרקעות בבעלות העיריה יחפו על המחסור למה לא לחפות על המחסור למה להפוך פיסת נדלן לנדל"ן שמוסיף עומסים ולא לנדל"ן שפותר צרכים.

ציפי ברנד: האם דיור בר השגה הוא לצמיתות או למספר שנים? האזור הזה הוא בלי אווירית מבחינה תנועתית ותעבורתית לא ניתן לצלוח אותו. האזור הזה הוא ברמה של סכנת נפשות. כל שבילי האופניים שנוסעים במהירות והולכים שם אלפי ילדים לעירוני לגבעון זהו ניקוז של כל השכונות הצפוניות שלא ניתן לצליחה לא של קפלן ולא שאול המלך. איך מתייחסים לרמת האווירות של האזור? עומס המדרכות? יש לצמצם את ההיקפים.

מלי פולישוק: כמעט בכל שעה ביום ובלילה ברח' קפלן אי אפשר לנסוע בו פקק תנועה נוראי. השאלה האם יש תוכנית איך מעמיסים עוד יותר? ד.א הוויז לקח אותי דרך המנהרה הפתוחה עד לרח' הארבעה ויצאתי לכיוון נתיבי איילון האם אפשר להתחיל את המנהרה מהאזור הזה כי אפשר לנסוע בקפלן.

חגית נעלי: כל יח"ד שיקבעו לדיור מתוך 50% 113 יח"ד הם יחידות דיור בקרקע עירונית והם יקבלו להשכרה לצמיתות במחיר מופחת. מתוך יח"ד שמקבלת התוכנית שהם בבעלות עירונית 50% ע"פ הגדרת המדיניות תהינה יח"ד דב"י עירוניות דיור להשכרה בהתאם להחלטת מועצת העיר.

מיטל להבי: מה ההמלצה למועצת העיר  
חגית נעלי: לצמיתות ארוכת טווח. מתוך כל הפרויקט  
אלי לוי: 50% מהדירות יהיו להשכרה. יש 63% לטובת העיריה מכלל זכויות הבניה הם שייכות לעיריה ו37% שייכים למפעל הפיס. מתוך הזכויות של התעסוקה מפעל הפיס מקבל בנין עצמאי של 17 אלף מטר. נוצר איזון חדש שאומר על 21% מכלל הזכויות שמוציאים את ה17 אלף מטר. מפעל הפיס מקבל בעירוב חלק מגורים חלק תעסוקה ואז העיריה מקבלת 70% מכלל הזכויות שנותרות פחות 17,000 מ"ר. וזה מתחלק באופן יחסי לשווי לאותו מועד של דירה לעומת המשרדים. החלטת מדיניות העיריה היתה ש50% יח"ד שהעיריה מקבלת בתב"ע או בהשכרה ילכו להשכרה ארוכת טווח. הבעיה שהאז"ח וההסכם ביננו למפעל הפיס על חלוקת היחידות תעשה למועד אישור התב"ע אחרת אנחנו עלולים להפסיד כי יכול להיות שנקבל יותר יח"ד דיור מאשר תעסוקה. כי יש מגרש אחד שלם שהוא רק התעסוקה. לכן אני לא יכול להגיד כמה יח"ד העיריה תקבל. היא תקבל יותר מחצי או חצי זאת היא המדיניות 50% מהדירות של העיריה.

מאיה נורי: ראיתי ששיעור יח"ד להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית שכירה ביעוד מגורים האם זה מתוך יחידות הדיור או מתוך כל הזכויות.

אלי לוי: מתוך יחידות שלה עיריה 50% ילכו להשכרה עמי אלמוג: מה שהעיריה תקבל 50%.

אירית לבהר גבאי: התכנית מלווה בנספח תנועה. תקני החניה מפורטים בדראפט, חצי חנייה ליחידת דיור, או תקן תקף, הנמוך מביניהם. תקן החניה לתעסוקה מקסימלי 1 ל 350 מ"ר ומלונאות 1 ל 8 חדרים מקסימלי, מסחר אפס ולשימושים הציבוריים בהתאם לשימושים שיקבעו. חניון ציבורי לא ראינו לנכון להקים אבל חשוב להדגיש שלמעט חניות המגורים עד 10% חניות הן לא מוצמדות והם יכולות לשמש חניון ציבורי פתוח. יש 700 מקומות חניה לאופניים שנמצאים במרתף והן מאובטחות, לא במרחב הציבורי. לגבי בטיחות והליכה ברגל רואים את שביל אופניים שקיימים לפי תוכנית אסטרטגית ברח' קפלן

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>3720/מק/תא/507-0615963 - מרחב ליאונרדו</b>	<b>02/11/2022</b>
<b>תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי</b>	<b>3 - 0028-22'</b>

ולאונרדו. יש כאן הרחבה משמעותית ואיפה שניתן של המרחב הציבורי לטובת הולכי הרגל, הרחבה של מדרכות ותוספת תשתיות.

מיטל להבי: כל נושא הלוגיסטיקה נא לתת פירוט.

דורון צפרי: כל האזור מבוסס על פי מדיניות הועדה מוטה הליכה לעודד הולכי רגל ואופניים. יש בשתי הקומות העליונות כ-700 מקומות חניה לאופניים ועוד כ-800 מקומות לדו גלגלי ואין עוד חניון כזה בכל המתחם. רכב מקסימום 300 חניות לכלי רכב מנועים שמתוכם 60% לא יוצמדו לבעלי משרדים ויהיו חניון ציבורי. 60% ממקומות החניה יהיו פול שלא יוצמד ויתפקד חניון ציבורי. בערך 200 מקומות חניה זה החניון הציבורי צריך לחשוב דרך הולכי רגל. כל המדרכות הם מחוץ לפרויקט. אנחנו מרחיבים את כל המדרכות מרחיבים בלפחות 3.5 מ'. סדר גודל של 7 מ' המדרכות לאחר שאנחנו נסוגים בקומת הקרקע. ההוראה בתוכנית שמקו הרחוב צריך לסגת לפחות 3.60 להולכי יש בכל הפרויקט חוץ מהמדרכות נוספים 3.60 מ' וזה חוץ מהמעברים הפנימיים המעבר המרכזי גודלו הוא בין 17 ל-20 מ' המשך לרח' שפרינצק. שבילים שמחברים ללאונרדו לפרויקט. הפרויקט הזה הוא רשת מחוררת מעברים עבור הולכי רגל שטחים פתוחים. הפרויקט נמצא סמוך למושבה הגרמנית שיש שם עשרות דונם פתוחים. מה שחסר אלו חללים אינטימיים מקומיים וזה מה שעשינו יצרנו מרחבים והמחשנו רחובות וסמטאות קטנות ברוחב יותר אינטימי. לגבי הבניה הגבוה – בין אבן גבירול ללאונרדו במרחב העירוני מתוכננים בנינים בסדרי גודל האלה ויש הרבה מגדלים באזור שמתוכננים. בנוגע להערות - לקחת נכס שלא מנצלים את כל הזכויות שלו באופן יעיל אסור לא לנצל את כל הזכויות במקום כזה. לוותר על זכויות בניה זה לא נכון כי זה של הציבור.

חגית נעלי: התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים על קרקעים בהיקף של 6000 מ"ר ושטחים בתת הקרקע מרתף של 1200 ע"פ כל הדרישות הפרוגרמטיות להקצאה שנגזר מפרויקט הן עבור המגורים והן עבור התעסוקה. אלה ההיקפים.

מיטל להבי: יש מצוקה חינוך באזור הזה. יש 4000 מ"ר במבנה אחד ואני לא רואה שהוא מיועד לחינוך. חגית נעלי: בכל המרחב יש איתורים פוטנציאליים לבית ספר על יסודיים שנחוצים ביניהם מקודם פרויקט לחסן ערפה שאמור לתת מענה למרחב הזה. חסן ערפה נותן ליחידות מגורים בפיתוח במע"ר. יש חלוקה ברורה למה אמור לקלוט חסן ערפה ולמה עם שכונות הדרום. הפרויקט הזה פחות מתאים לבי"ס יסודי. יש עוד חלופות בסביבה. לגבי על יסודי אנחנו בודקים חלופות נוספת את זה. אנחנו שבעי רצון מהיקף השטח הפרויקט מניב מבחינת שטחים ציבוריים.

ציפי ברנד: (מפה מוצגת במצגת) צומת קפלן לאונרדו, ילדים שיוצאים והולכים לאורך לאונרדו איפה הם אמורים ללכת בתוך החניון ואם ממשיכים לכיוון קפלן וצריכים לעמוד או למדרכה שחוצה את קפלן או במדרכה לאורך קפלן, הם עומדים בתוך שביל אופניים. ילדים בכתה ג' שצריכים להתנהל בין מעבר החציה לבין סיומו של שביל האופניים ולחצות את קפלן לתמרן עם מהירות הנסיעה. הציבור בסכנת דריסה בכל רגע נתון. מה שרואים זה לא פתרון לקטוע שביל אופניים לתוך מעבר חציה, זו התייחסות לא נכונה. איפה נמצאים התלמידים הקשישים במיוחד במרחבים שלא יודעים לתמרן במרחב כזה. צריך לעשות את הפתרונות כמו שצריך כדי לחצות את הכביש תוכנית התנועה הזו לא ראלית אם מרחיבים את המדרכה. כמה מסך הכולל של זכויות העירוניות אלו כמה מוקצים לדיון בר השגה.

מיטל להבי: מצטרפת לדברי ציפי לגבי התנועה התחבורתית. לבוא עם תוכנית בלי לייצר רציפות של שבילי אופניים, המדרכות לא מספיקות לרחבות. לא קבלתי תשובה על נושא פריקה וטעינה מאיפה מפנים את הזבל ל-125 אלף בניה מאיפה מפנים זבל סחורות וכד'. איפה תהיה תחנת האוטובוס ומסיעים סחורות. בתקנון בסעיף 3 מתוכם 50 יח"ד להשגה במקום 50% טעות סופר. בטבלת הזכויות צריכה להיות הוראה ברורה לגבי דיון בר השגה למה זה נעדר מטבלת הזכויות. מדוע כתוב 160 מ"ר עיקרי על מסחר ולא כתוב כמה יח"ד בר השגה כמה מ"ר. מדובר על אדמה עירונית שלפיה ניתנה הוראה ברורה ע"י ראש העיר שבאדמה עירונית השכירות היא לצמיתות. האם בפרויקט של 125 אלף מטר עשית מקום לתחנת אוטובוסים איפה היא? איך מגיעים עם אוטובוס לכאן? שום התייחסות לא מספקת כאן. מלי פולישוק: לגבי התחבורה בנוסף למה שנאמר יש שם 700 מקומות חניה לאופניים תחשבו על זה כמה סכנה יש שם. 300 מכוניות נוספות. אין התייחסות שקפלן זו יציאה מרכזית לאיילון ויש עומס נוסף על עומס קיים אין תוכנית תחבורתית ראויה לתוכנית הזו. מה לגבי האפשרות להתחבר למנהרה הפתוחה שקיים ברח' הארבעה ומתחברת למנהרה ועוקף את כל העומס.

אסף הראל: חניות האופנועים צריך לשים אותם באיזשהו מקום. הבעיה כאן שאנחנו צמודים לרכבת הקלה צריך כאן תקן אפס. אני מקוה שבשלב הבא יהיה פחות חניה. לדעתי ברוחב המדרכות לסקוב הוא היחיד שצר ולאונרדו 6 מ' שבילי אופניים טובים השביל נפסק לפני הרמזור. התכנון התחבורתי הוא טוב. אורלי אראל: נושא השימור והמגרש הציבורי היינו בעמדה שמבנה המלבן צריך לשמר אותו כחלק הבינוי הציוני שיש לנו לאורך קפלן של מוסדות הציבור הציונים והקמת המדינה וחלק מזה הוא בית המלבן. זו היתה נקודת המוצא בתכנון שלנו. ההרס של בית בני ברית זו בכייה התנגדתי לזה. אבל התוצר התכנוני א. בנין לשימור שעובר לבעלות עירונית שימושים ציבוריים בהתאם להחלטה של העיריה לצרכים עירוניים. זה בנין גדול ובנוי היטב המדרכה תורחב עד קו אפס לבנין ויצאנו עם רווח עצום מבחינת הבינוי העירוני. בנוסף 50% מיח"ד העירוניות יהיו בהתאם להחלטת מועצת העיר איזה סוג דיון יהיה בכמה הנחה ויבוא לאישור המועצה לפני הפקדת התוכנית ותוטמע בתוכנית. המגרש הזה נמצא בין אבן גבירול שהקו הירוק

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>מרחב ליאונרדו - 3720/מק/תא/507-0615963</b>	<b>02/11/2022</b>
<b>תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי</b>	<b>3 - - 0028-222</b>

הוא בבניה ועד שהתוכנית הזו תבוצע הוא יעבוד ויופעל. יש תחנה על פינה של קפלן /אבן גבירול וגם תחנת הרכבת השלום 10 ד' הליכה. לומר שהאזור הזה לא משורת בתחבורה ציבורית וצריך להגיע ברכב הפרטי ממש לא נכון. תקן החניה הוא מקסימום שאפשר יהיה להפחית אותו ואת קומות החניה העיליות להפוך לשטח עיקרי לשימושים ככל שנחשוב לעשות לנכון. התוכנית עונה על כל הצרכים.

דורון צפרייר : חלק מהנספח תנועה מראה את נקודות התחנות אוטובוס במרחק של 150 מ' הקו הירוק תחנה של הקו האדום במרחק 400 מ'. זה אזור מטופח להולכי רגל.

דורון ספיר : נושא מעברי החציה לאורך המדרכות

דורון צפרייר : בכל מקום המדרכות הורחבו ואין פחות מ6 מ' מדרכה חוץ מהמקום של הבנין לשימור. מעבר לזה הוספנו שביל הולכי רגל באמצע הפרויקט וזה פתרון לכל התלמידים. תוספת של 2.5 דונם להולכי רגל בין קפלן להפטמן.

אורלי אראל : נושא סימון מעברי חציה זהו לא נושא תבעי אלו הסדרי תנועה שצריכים לטפל בהם. ציפי ברנד : יכול להיות שצריך להרחיב מדרכות.

מיטל להבי : יש קולנדה ברוחב של 3 מ' וזה נועד למסחר בקומת הקרקע.

אורלי אראל : אבל זה בנוסף .

ציפי ברנד : שביל האופנים הוא לא אוירה להולכי רגל, אין מקום לחצות כביש.

דורון ספיר : את מסתכלת על מצב קיים.

אורלי אראל : אנחנו מרחיבים את המדרכות ומעבר לזה גם הקולונדה

דורון צפרייר : כל המדרכות הורחבו הם היו חלק מהמדרכות שהופקעו לטובת הרחבת הרחוב. יש כאן פתרונות לוגיסטיים והחלטנו שזה יפתר במסגרת תוכנית עיצוב. אחד הפתרונות זה להוריד את כלי הרכב למרתף העליון. החלטנו שיהיה תכנון מדוקדק שבו שהמשאיות יורדות למרתף או מפנים את הצרכים במפלס הקרקע זה יוצג לוועדה.

מיטל להבי : מאיזה רח' אתה נכנס עם הנושא התפעולי והרמפות.

דורון צפרייר : הרמפה מכיוון לאונרדו בדיוק מהמקום שיש כניסה לחניון ואם יהיה צורך לכניסה נוספת כנראה שזה יהיה מלסקוב.

מיטל להבי : אם ירשם שהכניסות מלאונרדו ולסקוב הפתרון סביר. אני מבקשת שאת החניון תנהל אחוזת חוף. חניון שלא תותר הצמדה ולא תותר מינוי תנהל על ידי גורם עירוני. בנוסף גיליתי שאין כניסה לרכב נכה.

הראלה אברהם אוזן : חניון ציבורי פירושו שמקומות החניה לא צמודים למשתמשים מסוימים. לא ניתן להכניס לתקנון הוראה מי יפעיל את החניון. מה שקרה בחניון של TLV הבעיה היתה לרכבי הנכים הוא גובה המכוניות שצריכות להיכנס זו סוגיה להוצאת היתר הבניה ולא לניהול זה מגיע אח"כ.

אין לנו סמכויות פיקוח לאחר שהם נפתח החניון.

אסף הראל : אמרת ש- 320 מקומות חניה אם התקן החניה הוא חצי.

דורון צפרייר : התקן מגורים הוא חצי אבל יש עשרות מטרים אחרים למשל משרדים 340 מקומות זה חניון קטנטן יש חניה לשטחי ציבור.

אדי אביטן : מוסיף סעיפים להחלטה.

מיטל להבי : שיופיע בלוח ההקצאה

הצבעה : מיטל להבי, דורון ספיר, חיים גורן מאיה נורי

נגד : אסף הראל

ציפי ברנט לא נוכחת.

### **בישיבתה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. אישור מועצת העיר.
  2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
  3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
  4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
  5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
  6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
  7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.
  8. תיקון ואישור מסמכי התוכנית מול אגף נכסים.

התוכן	מס' החלטה
מרחב ליאונרדו - 3720/מק/תא/507-0615963	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הוועדה - דיון פנימי	3 - 0028-22

9. הכנת תיק תיעוד לבית מפעל הפיס כתנאי להריסת המבנה  
 10. תיקון יח"ד להשכרה בהוראות התוכנית.

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי, מאיה נורי

**מטרת הדיון תיקון בהחלטה הוועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה**

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לתקן את החלטת הוועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22 ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:**

**בישיבתה מספר 0027-22 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר

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

**בישיבתה מספר 0028-22 ב' מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה**

**מטרת הדיון: תיקון טכני להחלטת הועדה.**

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה**

**כתובת:**

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8, תל אביב-יפו.  
מגרש מקבל: בית אלפא 7, שכונת מונטיפיורי, תל אביב-יפו.

**מיקום:**

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8, ת"א, גוש: 6918 חלקה: 5  
מגרש מקבל: בית אלפא 7, ת"א, גוש: 7107 חלקה: 305

**מפה:**

מגרש מוסר: מגרש מקבל:



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	חלק	5
7107	מוסדר	חלק	305

**שטח התכנית:**

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8 – 0.582 דונם  
מגרש מקבל: בית אלפא 7 – 1.176 דונם. שטח לחישוב זכויות 1.113 דונם לאחר איחוד וחלוקה לחלקות ביעוד דרך מאושרת  
סה"כ שטח התכנית: 1.758 דונם

**עורך התכנית:**

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ  
מודד: לביב חלבי – פוטו-מאפ בע"מ  
יועץ תנועה: לב ללצ'וק - ללצ'וק הנדסה בע"מ  
יועץ תשתיות: ארז גלבוט – גלבוט מהנדסים בע"מ  
יועץ סביבתי: לודן טכנולוגיות סביבה בע"מ  
אגרונום: שבתאי גונן – גונן-עצים וסביבה בע"מ  
מהנדס שלד: יובל אכברט – אינג' יעקב ויובל אכברט בע"מ  
אשפה: ירוחם איש-גור – סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ  
שימור: שירלי חובב  
שמאי: קוני קונפורטי, רביב שמאים

**יזם:**

הבניין ברחוב בית אלפא 7 בע"מ – על ידי יעקב קוטלר.

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

#### בעלות:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8 – בבעלות חברת פרויקט נ.ב. 8 בע"מ. הזכויות לניוד בבעלות חברת ב.עויק ייזום והשקעות בע"מ. רשומה הערת אזהרה ברשם המקרקעין לטובתה.  
מגרש מקבל: בית אלפא 7 – בבעלות חברת הבניין ברחוב בית אלפא 7 בע"מ.

#### מצב השטח בפועל:

מגרש מוסר: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8 (מס' סידורי 651 בנספח א' של תכנית השימור 2650/ב) – מבנה מגורים בן 4 קומות + מרתף שעבר שימור בהגבלות מחמירות בשנת 2014 בהיתר מס' 20131217 ע"פ תכנית תא/4577. המבנה עבר ריענון לשימור ב- 2019 במסגרת ניוד זכויות קודם במסגרת רישיון שיפוץ מספר 4417. התקבל אישור גמר לביצוע העבודות בסימוכין 35500918.  
מגרש מקבל: בית אלפא 7 – מבנה קיים בן 2 קומות + גלריה + מרתף המשמש כבית מלאכה. סה"כ כ- 1900 מ"ר בנוי בפועל.

מבנה מגרש מקבל - בית אלפא 7:



מבנה מגרש מוסר - נחלת בנימין 8:



#### מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור תא/2650' המאושרת למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מדיניות שכונת מונטיפיורי אושרה בועדה המקומית בתאריך 23/09/2009 ועודכנה בתאריך 09/01/2019. בימים אלו נערך עדכון נוסף למדיניות אשר יובא לאישור הועדה המקומית בחודשים הקרובים. המדיניות מציעה לשמר את האיכויות האדריכליות הקיימות המאפיינות את מבני התעשייה הברוטליסטים ואחרים, המאפיינים בחלק זה של השכונה. המדיניות קובעת שימושים, מסמנת מבנים מוצעים לשימור וקובעת הנחיות עיצוביות למבנים קיימים וחדשים כולל הנחיות לעיצוב החזיתות, החצרות הפנימיות, איפיון הגגות, חומרי גמר, הצללה וכ"ו – הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר. במסגרת עדכון המדיניות, זוהו מספר מבנים לשימור בשכונה על פי קריטריונים שונים כגון: מצב פיסי, איכויות עיצוביות ומיקום. ועדת השימור שהתקיימה בתאריך 06/12/2020 אישרה לצרף את 9 המבנים שזוהו לשימור במונטפיורי דרום, ביניהם המבנה בבית אלפא 7.  
המדיניות מגדירה בחלקה הדרומי של השכונה עירוב שימושים בהגדרת שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שימושי בידור ופנאי. שימושי התעסוקה יכללו גם עסקים לייצור ותחזוקה כגון בתי מלאכה ומוסכים לשמירה על שימושים הקיימים. תידרש התאמה לדרישות איכות הסביבה, בטיחות, כיבוי אש וכו'.

מספר הקומות המותר על פי המדיניות הוא 7 קומות מלאות.

תשריט שימושים עדכון מדיניות

מבנים לשימור ע"פ מסמך מדיניות



**תכנית המתאר תא/5000**

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים. בנספח עיצוב עירוני עד 8 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 602 א', רח"ק מירבי 3.5, גובה עד 7 קומות וכמו כן, במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו עד 30% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 602 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. מדיניות לשכונת מונטיפיורי אושרה בשנת 2009 ועודכנה ב 2019.

בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר של סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים. תשריט יעודי קרקע (תא/5000): נספח עיצוב עירוני (תא/5000):



טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון (תא/5000):

602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרקבת	תשריט אזורי ייעוד	נספח אזורי תכנון	נספח עיצוב עירוני	אזור תעסוקה מטרופוליני	שכונת מונטיפיורי
	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.					
	במתחם מוצפן לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשדי יהודית וברח' הצבי, בלבד.	7	3.5			
	במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%.	ראו הערות	ראו הערות			
	גובה: עד 7 קומות.					
	באזור המסומן כמרקם וכו בניה נקודתית חריגה לסיכובתח.					
	בניה חריגה מסיכובתח תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם לנספח מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.					

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - 0028-22ב'

### רקע היסטורי:

המבנה ברחוב בית אלפא 7 תוכנן בין השנים 1945-1947 ובנה בשנת 1947 בשכונת מונטיפיורי על ידי משרד האדריכלים: י.דיקר א.שילר ל.גרסטנר כמבנה תעשייה לעיבוד מתכת לייצור משאבות. בעל הקרקע החתום על התכניות המקוריות: המניע משאבות בע"מ. על תכנית השינויים חתום האדריכל מקס (מרדכי) טינטנר.

המבנה ברחוב בית אלפא 7 הוגדר כמיועד לשימור כחלק מעדכון מסמך המדיניות למונטיפיורי דרום. המבנה בסגנון בינלאומי (מודרניסטי) ובנוי שלד בטון, לבני סיליקט ולבני בטון בחיפוי טיח והוא כולל תוספות מאוחרות הבנויות לבני איטונג בחיפוי טיח ובלוקי בטון חשופים. למבנה גג עליון שטוח באגף הדרומי ובאגף המזרחי וקרוי קל המכסה את אולמות הייצור בצדו הצפוני והמערבי. בנוסף, קיימות במבנה קומות גלריה מאוחרות ע"ג קורות ברזל ועץ.

### מצב תכנוני קיים

#### מגרש מוסר: נחלת בנימין 8

תכניות תקפות: 4577, 2650/ב, 1200, 44.

יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד

שטח המגרש: 582 מ"ר

במסגרת תכנית קודמת לניוד זכויות להלל הזקן 14 תא/מק/4577 נמחקו 131.9 מ"ר עיקרי.

זכויות הבנייה הנותרות לניוד לאחר תכנית תא/מק/4577: 273.42 מ"ר עיקרי בהתאם לתחשיב מיום

10.05.2022 עם שומה מיום 07.12.2021.

שווי הזכויות ע"פ שומת שמאי הועדה מאיר צור מיום 07.12.21 – 30,600 ₪ ל 1 מ"ר מגורים עיקרי לניוד.

#### מגרש מקבל: בית אלפא 7

תכניות תקפות: 2058, 1043/א, 1, ג'

יעוד קיים: אזור תעסוקה (כולל אפשרות לשימוש מלונאות בכפוף לאישור דעת הועדה המקומית ע"פ

תכנית 1043/א)

שטח המגרש: 1,113 מ"ר לאחר הפקעות לדרך.

מס' קומות מעל הקרקע – 5 כולל קומת קרקע (תכנית 2058)

זכויות הבנייה עיקרי: 200% (תכנית 2058) – 2,226 מ"ר

זכויות בנייה – שירות: 35% משטח עיקרי (תכנית 1043/א) – 779.1 מ"ר.

סה"כ זכויות מאושרות מעל הקרקע: 3,005.1 מ"ר.

רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 2.7

### מצב תכנוני מוצע:

#### תיאור מטרת התכנון:

מטרת התכנית לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור תחת הגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8, על ידי ניוד זכויות בניה למגרש ברחוב בית אלפא 7 קביעת יעוד לתעסוקה כולל שימושים מותרים למלונאות, תעסוקה ומסחר, קביעת המבנה הקיים במגרש ברחוב בית אלפא 7 כמבנה לשימור וקביעת הוראות בינוי לחיזוק הזהות המקומית של שכונת מונטיפיורי דרום, כל זאת בהתאם לתכנית המתאר ותכנית השימור. התכנית כוללת איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 273.42 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים

המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין

המגרשים ע"פ הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 07.12.21 וע"פ הערכת שומה למגרש המקבל

מתאריך 08.06.21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650/ב.

1 מ"ר עיקרי במגרש המוסר שווים ל 4.08 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

היקף השטחים המבוקשים במגרש המקבל מתוקף תכנית המתאר וניוד זכויות:

ע"פ תכנית המתאר:

רח"ק מירבי – 3.5

שטחי בנייה על קרקעיים (ברוטו) – 3,895.5 מ"ר.

ניוד ממבנה לשימור:

תוספת שטח עיקרי (50% מתב"ע תקפה) – 1,115.55 מ"ר

תוספת שטח שירות (35% משטח עיקרי לניוד) – 390.44 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה על קרקעיים – 5,401.49 מ"ר.

רח"ק מוצע: \*4.85

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

\* ע"פ תכנית תא/5000, סעיף 3.1.4 (ג) ניתן לחרוג מהרח"ק המרבי ע"פ תא/5000 בתכניות של ניוד זכויות משימור.

#### **עיקרי התכנית:**

##### תא שטח 100:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת המבנה הקיים בבית אלפא 7 כמבנה לשימור.
3. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בנחלת בנימין 8, למגרש בבית אלפא 7.
4. קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים – קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה, מלונאות ומסחר, וכן שימושים נוספים של עד 25% שימוש למסחר 2 מהשטחים הסחירים העל קרקעיים.
5. קביעת זכויות בניה לתעסוקה, מלונאות ומסחר מעל קרקע.
6. קביעת שטחים ייעודיים עבור מרפסות למלונאות.
7. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים לשימושים בתת הקרקע.
8. קביעת הוראות עיצוב ובינוי לרבות: קווי בניין, גובה, מספר קומות, גובה קומות, תכסית, שטח מרפסות, בינוי על הגג, מרתפים וחזיתות המבנה.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
11. קביעת תקן חניה.
12. הוספת שתי קומות בהקלה.

##### תא שטח 300:

13. מחיקת זכויות בניה במגרש עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.

#### **שימושים:**

קביעת שימושים מותרים למלונאות, תעסוקה וקביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע לרחובות בית אלפא ושטיבל.

1. קומת הקרקע: יותרו שימושים של מסחר 1, לרבות מסחר עם זיקה לשימוש המלונאי, מלונאות ותעסוקה. לא יותרו חדרי מלון בקומת הקרקע. יותרו שימושי מסחר 2 בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים משטח המגרש בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
  2. קומות 2-8: יותרו שימושים למלונאות ותעסוקה.
  3. גג: בריכת שחייה לשימושים המשרתים את השימוש העיקרי, חדרי נלווים דרושים לתפעול בריכת השחייה ומתקנים טכניים.
  4. בתת הקרקע: יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט חדרי מלון. בנוסף יותרו חניה, שטחים טכניים ושטחים תפעוליים.
- התכנית אינה כוללת שימוש למגורים.

#### **קווי בניין:**

- קו בניין קדמי מזרחי לרח' שטיבל – 3.00 מ', על פי הקיים בחזית מבנה לשימור.
- קו בניין קדמי לרח' בית אלפא – 3.00 מ', על פי הקיים בחזית מבנה לשימור.
- קו בניין צדי מערבי – 3.00 מ'.
- קו בניין צדי צפוני – 3.00 מ'.

#### **שימור:**

**בתאריך 13/6/21 הוצגה התכנית בוועדת השימור אשר אישרה את הבקשה לקדם את התוכנית לוועדה המקומית תוך המלצה לבינוי שלד עם אלמנט בטון מלבני ולא קובייתי וכן כי שימור/ שיחזור שלט המפעל ההיסטורי "המניע" יהיה בתיאום מול יו"ר הוועדה.**

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

1. המבנה המקורי הקיים ברח' בית אלפא 7 נקבע בתכנית כמבנה לשימור בהתאם למדיניות שכונת מונטיפיורי דרום.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת תיק תיעוד וקבלת אישור מחלקת השימור לתכנית המוצעת.

#### זיקת הנאה במרווח הקדמי:

קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בחלקו הקדמי של המגרש מדופן המבנה הקיים ועד לקו המגרש לטובת הרחבת מדרכה ומעבר תשתיות עירוניות לאורך הרחובות שטיבל ובית אלפא. זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. לא יותרו גדרות ומחסומים בתחום זה.

#### הוראות בינוי

- התכנית תקבע הוראות בינוי ועיצוב במסגרת נספח בניה מחייב (בהתאם לסעיף 62.א. (א) ס"ק 5):
1. קביעת גובה מבנה ומספר קומות – סה"כ 8 קומות מעל הקרקע + בריכת שחייה וחדרים נלווים לה בגג, כולל קומת הקרקע מתוכם 2 קומות מניוד. מבוקשות 2 קומות בהקלה
  2. קביעת גובה קומה טיפוסית מקסימלי – 3.4 מ' ברוטו. למעט קומת קרקע, ראשונה ושנייה שייקבעו ע"פ מפלסי מבנה לשימור.
  3. תכסית מירבית של עד 70% כולל המבנה הקיים לשימור.
  4. קביעת הוראות עיצוב לחזיתות:
    - החזית תאופיין בגריד אורתוגונלי המדגיש את קונסטרוקציית המבנה. הגריד יבלוט ממישור המילואות.
    - חומרי הגמר יהיו: גריד אורתוגונלי מבטון חשוף, מילואות מזכוכית ופירזול ופתחים מאלומיניום/פלדה. חומריות ופרטי מבנה לשימור בהתאם למקור.
    - ניתוק ממבנה לשימור – החזית החדשה תהיה מנותקת עיצובית מהמבנה לשימור.
    - מרפסות ישולבו במעטפת הבניין ולא יבלטו מקו חזית הגריד.

#### הנחיות בינוי בקומת הקרקע:

1. לא תותר בניה של חדרי מלון בקומת הקרקע.
2. קומת הקרקע תתוכנן כקומה מסחרית פעילה ופתוחה כלפי הרחובות בית אלפא ושטיבל.
3. אורך החזית המסחרית הכולל לא יפחת מ 70% מאורך חזית המבנה ובעומק שלא יפחת מ 5 מטרים לרחובות הנזכרים לעיל.
4. פתיחת חזיתות המבנה לשימור לכיוון הרחוב בית אלפא ושטיבל תעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
5. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

#### הנחיות בינוי בגג:

1. תותר יציאה מהגג וחדרים נלווים לשימושי הבריכה בשטח שלא יעלה על 25% משטח הקומה שתחתיו.
2. נסיגות בגג:
  - נסיגה מחזית קדמית מזרחית לרחוב שטיבל – 6.00 מטרים.
  - נסיגה מחזית קדמית דרומית לרחוב בית אלפא – 6.00 מטרים.
  - נסיגה מחזית צדית מערבית – 3.00 מטרים.
  - נסיגה מחזית צדית צפונית – 3.00 מטרים.
3. גג המבנה יפותח וישמש את דיירי המלון, למעט באזורים המיועדים למערכות טכניות.
4. חדרים נלווים, חדרי המכונות, המתקנים הטכניים והתשתיות יוצמדו לחדר המדרגות ככל הניתן ויוסותרו בצורה מיטבית ויוצגו במסגרת היתר הבניה.
5. הצללות על הגג יהיו באמצעות שמשיות בלבד, ללא בינוי על הגג, למעט גגון הגנה מהגשם בצמוד ליציאה מהגג כמסומן בנספח הבינוי.
6. הקמת בריכת שחייה תותר על הגג בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.
7. בריכת השחייה תוצל בשטח שלא יפחת מ 30% משטחה בהתאם להנחיות משרד הבריאות על ידי שמשיות בלבד ללא בינוי על הגג.
8. בריכת השחייה תמוקם בנסיגה שלא תפחת מ 1.0 מטר ממעקה הגג כמופיע בנספח הבינוי. תשתיות הבריכה לא תחרוגנה מעל מגובה מעקה הגג למעט מתקני הנגשה.
9. גובה מירבי של מעקה הגג לטובת הקמת בריכת השחייה ו/או מערכות הטכניות 1.30 מטרים ממפלס שהיית אנשים בקומה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

**הנחיות בינוי למרתפים:**

1. מספר קומות המרתף המירבי יהיה עד 6 קומות מרתף.
2. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.
3. בניית המרתפים תתאפשר עד גבולות המגרש, למעט במרווח הקדמי בזיקת הנאה לרחובות שטיבל ובית אלפא.
4. הוצאת אויר ושחרור עשן מהמרתפים לא תהיה לכיוון המדרכות ברחובות שטיבל ובית אלפא, אזורי שהייה, מעבר ציבורי, שטחי זיקת הנאה לציבור ובקרבת פתחים של שימושים רגישים במבנה. הפתרון המוצע יאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
5. בתחום זיקת הנאה יותר מעבר תשתיות עירוניות.
6. עומק מילוי הקרקע בפיתוח מעל תקרת מרתף עליון תהיה 1.5 מטרים לפחות לצורך שתילות ונטיעות עצים.

**תשריט מצב מוצע:**

תשריט מגרש מקבל (בית אלפא 7):



תשריט מגרש מוסר (נחלת בנימין 8):



**בינוי מוצע:**

בינוי מוצע במגרש מקבל (בית אלפא 7):



תכנית קומת קרקע מוצעת (בית אלפא 7):



הדמית מבנה מוצע:



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - 0028-22

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

יעוד	שטח עיקרי			שטחי שירות			סה"כ
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
תעסוקה	(1) 4,000 (2)	(3) 700	4,700	1,401.49	(3) 4,800	6,198.05	10,901.49
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת							(4)

הערות ברמת הטבלה:

(א) זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מספר הקומות, התכסית וקווי הבניין בטלות.  
(ב) תותר המרה של שטחי השירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע בתכנית זו, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לפרסום, ובלבד שלא יעלו על סך כל השטחים שתכנית זו מותרת לבנייה בתת הקרקע.  
(ג) לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת שטח עבור מרפסות מעבר למפורט בטבלה בהיקף של 12 מ"ר ממוצע ליח' מלון.  
(2) מתוך סה"כ שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע יוקצו 200 מ"ר עיקריים לפחות למסחר בקומת הקרקע ולא יותר מ-450 מ"ר לרבות מסחר עם זיקה לשימוש המלונאי.  
(3) זכויות בנייה בתת הקרקע שלא ימומשו בשלב היתר הבנייה יבוטלו.  
(4) זכויות והוראות הבנייה במגרש המוסר בנחלת בנימין 8, הינן ע"פ הוראות תכנית מאושרת תא/4577 למעט מחיקה של 273.42 מ"ר עיקרי.

**טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים		מצב מוצע	
	נחלת בנימין 8	בית אלפא 7	נחלת בנימין 8	בית אלפא 7
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מ"ר	עיקרי: 2,226 מ"ר שירות: 779.1 מ"ר סה"כ: *3,005.1 מ"ר	הפחתה של 273.42 מ"ר עיקרי	עיקרי: 4,000 מ"ר שירות: 1,401.49 מ"ר סה"כ: **5,401.49 מ"ר
גובה מעל מפלס הקרקע	מ'	17 מ'		36.35 מ'
קווי בניין	מ'	קדמי מזרחי – 3 מ' קדמי דרומי – 3 מ' צדי מערבי – 3 מ' צדי צפוני – 3 מ'		ללא שינוי
קומות		5		9
גובה קומה	מ'	ל.ר.		3.4 מ'

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
<b>תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי</b>	4 - - 0028-222

10 + 1 נכים ע"פ תקן חניה מוצע למלונאות 1: 15 (יח')	-	שינוי כקיים/ללא שינוי	מס' חניות	טיפוסית חניה	

\* ע"פ תכניות מאושרות.  
\*\* כולל רח"ק מירבי 3.5 + זכויות מניוד.

#### סטייה ניכרת :

המפורט להלן יהווה סטייה ניכרת:

1. תוספת למספר הקומות.
2. שינוי בגובה המירבי.
3. הקטנת קווי הבניין.
4. שינוי בשימושים המוגדרים בעיקרי הוראות התכנית (לא יותרו מגורים).
5. סגירת מרפסות.
6. שינוי בזיקות הנאה ברחובות.

#### הוראות לתנועה וחניה:

1. הכניסות לחניה, לאזור הפריקה והטעינה ולאיסוף האשפה יהיו במפלס רחוב בית אלפא בצדו המערבי של המגרש.
2. תותר חניה תת קרקעית בלבד.
3. תקן חניה מקסימלי למלונאות יהיה 1 מקום חניה לכל 15 יחידות מלונאיות + חניית נכים בהתאם.
4. תקן החניה הסופי ייקבע בהתאם למספר חדרי המלון בשלב היתר הבניה.
5. תקן חניה מקסימלי לתעסוקה שאינה מלונאות יהיה 1: 350.
6. תקן חניה למסחר – תקן חניה 0.
7. תקן החניה עבור שטחים עיקריים בתת הקרקע – תקן חניה 0.

#### בניה ירוקה:

1. בנייה ירוקה:
  - 1.1. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת GOLD לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
  - 1.2. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת איכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות הוצאת היתרי הבנייה לנושא זה.
  - 1.3. על השטחים בתחום המבנה לשימור בתא שטח 100, לעמוד בת"י 5282 ברמה של 40 נקודות לכל הפחות ללא תנאי סף.
2. אנרגיה:
  - 2.1. יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גג המבנה.
  - 2.2. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיה שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
  - 2.3. המבנה ישאף ככל הניתן למען התייעלות אנרגטית. התייעלות זו תכלול פתרונות כגון מערכות איקלום בעלות דירוג אנרגטי A, מערכות חימום מים יעילות אנרגטית, מערכת ניהול אנרגיה מבנית, מערכות מכניות בעלות נצילות אנרגטית גבוהה וכדומה.
3. מים:
  - היתר הבניה יכלול הצגת פתרונות מחזור מי מזגנים להשקיה והדחת אסלות בהתאם להנחיות המרחביות לנושא בניה ירוקה של עיריית תל אביב-יפו.
4. עמדות טעינת רכבים חשמליים:
  - בחניות תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

#### הוראות לעצים בוגרים:

1. התוכנית תכלול נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.

מס' החלטה	התוכן
02/11/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
4 - - '22-0028	בנימין 8
	תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי

2. עצים שהוגדרו לשימור יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לסמן בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.
3. במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.
4. שתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מטרים). נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

#### איכות הסביבה:

1. כל שטחי המסחר ומטבח המלון יחוברו לפיר וארובה בגובה 2 מטרים מעל מפלס הגג הטכני המוצע. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שייאושרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. פליטת אגוז גנרטור חירום בגג המבנה.
3. קרינה: הצגת מיקום חדרי הטראפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
4. אחסנת ציוד נלווה למסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.
5. חלחול מי נגר לפחות – יוותרו 15% שטחים פנויים מבנייה חופפים בתת ועל הקרקע עבור חלחול השהיית נגר ונטיעות עצים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
6. פתרונות לנגר עילי יאושרו בכפוף לחקירה סביבתית, חוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.
7. טיפול בזיהום בקרקע ייעשה בכפוף להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה, סקר היסטורי ותכנית דיגום.
8. כל פסולת הבניין תפונה לאתר גריסה ומחזור ואישורים על כך יועברו לאגף שפ"ע.
9. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
10. חדר אשפה ומטבח המסעדה/חדר אוכל יכללו מפריד שומן ועמדת מחזור בהתאם לנדרש.
11. ככל שיפעל מסחר שאינו חלק אינטגרלי מהמלון, עבור המנדפים ומפרידי השומן תתוכנן הפרדת פירים בין תעסוקה למסחר ככל הניתן.
12. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, וכן אזור למחזור בקבוקים.
13. מטרד רעש: לא תותר פריקה וטעינה עבור המסחר בין השעות 22:00 ועד 07:00 למחרת.
14. אסבסט: ככל שיש בשטח התכנית אלמנטים ישנים המיועדים להריסה יש לבצע סקר אסבסט על ידי סוקר מוסמך אשר יפנה לאחראי על פירוק האסבסט מטעם עיריית ת"א.
15. היתר הבנייה יכלול הצגת פתרונות מיטביים לביצוע מערכות מיזוג האוויר, כך שתופחת למינימום השפעת הסביבה הקרובה על המלון, מבחינת איכות אוויר וריחות.
16. שפילת מי תהום ככל שתידרש תיעשה באישור רשות המים.
17. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב היתר הבנייה, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
18. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יבטיחו הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
19. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הוועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

#### הוראות למלונאות:

1. דירוג המלונאות יהיה CAD בתאום עם משרד התיירות.
2. מספר חדרי המלון יהיה עד 147 חדרים בכפוף לאישור משרד התיירות. כמות החדרים הסופית תיקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
3. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
4. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון להבטחת הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
5. השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.

#### הוראות לזיקת הנאה:

1. השטח שבין קו המגרש למבנה הקיים ברחוב בית אלפא ושטיבל יצטרף למדרכה הציבורית ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע, כמסומן בתשריט מעל הקרקע ומעבר תשתיות בתת הקרקע.
2. פיתוח שטח זיקת הנאה במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה ולזכות הדרך הסמוכה ללא הפרשי מפלסים, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת המעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
3. בתחום זיקת הנאה יחול איסור בנייה הכולל הקמת גדרות, שערים ומחסומים או הצבת תשתיות פרטיות הבולטות מפני המדרכה וכדומה, למעט מתקני אופניים, קורקינטים או רכב דו גלגלי קל אחר שיאושר לעת הוצאת היתר הבניה.
4. בתחום זה תיקבע זיקת הנאה גם למעבר תשתיות בעומק של לפחות 1.5 מטרים מעל תקרת המרתף העליון כפוף לאישור מי אביבים.
5. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

#### הוראות לאיחוד וחלוקה:

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

#### הסברים נוספים ותנאים לשימוש:

##### א. רישום הערה:

1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, ע"פ תקנה 27 לתקנות במקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבניה שנעשית מכח תכנית זו.

##### זמן ביצוע: שוטף

#### התייעצות עם הציבור:

בוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 7/6/21 בהשתתפות דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי, פרדי בן צור, סמדר כהן, לריסה קופמן וטל מלץ הוחלטו כי אין צורך בהתייעצות עם הציבור היות והתכנית מקודמת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר, מדיניות שכונת מונטיפיורי המתוכננת אשר תובא לאישור הוועדה המקומית בחודשים הקרובים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

**בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 29) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. להוסיף בהוראות התכנית הערות תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה ותחזוקת מבנים.
2. לעדכן תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
3. תנאי להפקדה בפועל אישור מועצת העיר ללוח הקצאות בהסכמה, בהתאם לפקודת העיריות.
4. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.
8. תנאי למתן תוקף אישור סופי של נספח תנועה ע"י מחלקת התנועה.

משתתפים : ליאור שפירא, מיטל להבי, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

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

**דיווח על מחיקת סעיף בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22 :**

לאחר בדיקת השירות המשפטי עולה כי לא נדרש אישור מועצת העיר ללוח הקצאות בהסכמה בהתאם לפקודת העיריות אשר מופיע בהחלטת הועדה כתנאי להפקדה בפועל מכיוון שהתכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה המקצות לעירייה זכויות ציבוריות בלבד. לכן מוצע למחוק את סעיף 3 בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

מכיוון שהתכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה המקצות לעירייה זכויות ציבוריות בלבד לא נדרש אישור מועצת העיר לטבלאות ומוצע מומלץ למחוק את סעיף 3 בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון :**

**בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים : דורון ספיר,

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

**בישיבתה מספר 0028-22' מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

מכיוון שלעירייה אין בתכנית שטחים סחירים וטבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה מקצות לעירייה שטחי ציבור בלבד לא נדרש אישור מועצת העיר לטבלאות, לכן יש למחוק את סעיף 3 בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22.

משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, גל שרעבי דמאיו