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

פרוטוקול החלטות מספר 24-0017
ח' אלול תשפ"ד 11/09/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון , ראובן לדיאנסקי, עו"ד, רועי אלקבץ, ד"ר , דייבי דישטניק, ד"ר

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
	רועי אלקבץ, ד"ר	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	שירה קאשי דקלו	סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	יובל רז, עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	דני ארצי	מנהל תחום מקרקעין
	עדי בסיס, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	ערן מאירסון, אדר'	מ. מח' תכנון מזרח
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	רות אריאל	ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חדוה מזרחי	ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

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

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

פרוטוקול החלטות מספר 24-0017
ח' אלול תשפ"ד 11/09/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון , ראובן לדיאנסקי, עו"ד, רועי אלקבץ, ד"ר , דייבי דישטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0015ב מיום 14/08/2024
.1	1		רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 28 / רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 30 תיק 2024-06197 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית 4096
.2	5	507-1137553	הר ציון 71-59 (אי זוגיים) דיון בהפקדה
.3	23	507-1112747	צפון פלורנטין 44 דיון בסעיף 78 (2)
.4	37	507-0548149	יהודית 2 דיון בהפקדה
.5	51	507-0923904	התחדשות דרך השלום 85-77 דיון בהתנגדויות
.6	84		הצגת מסמך התשקיף למרחבי תכנון בהתחדשות עירונית דיון באחר

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 24-0017ב' - - 1	**- רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 28 / רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 30** **תיק 2024-06197** **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית 4096**

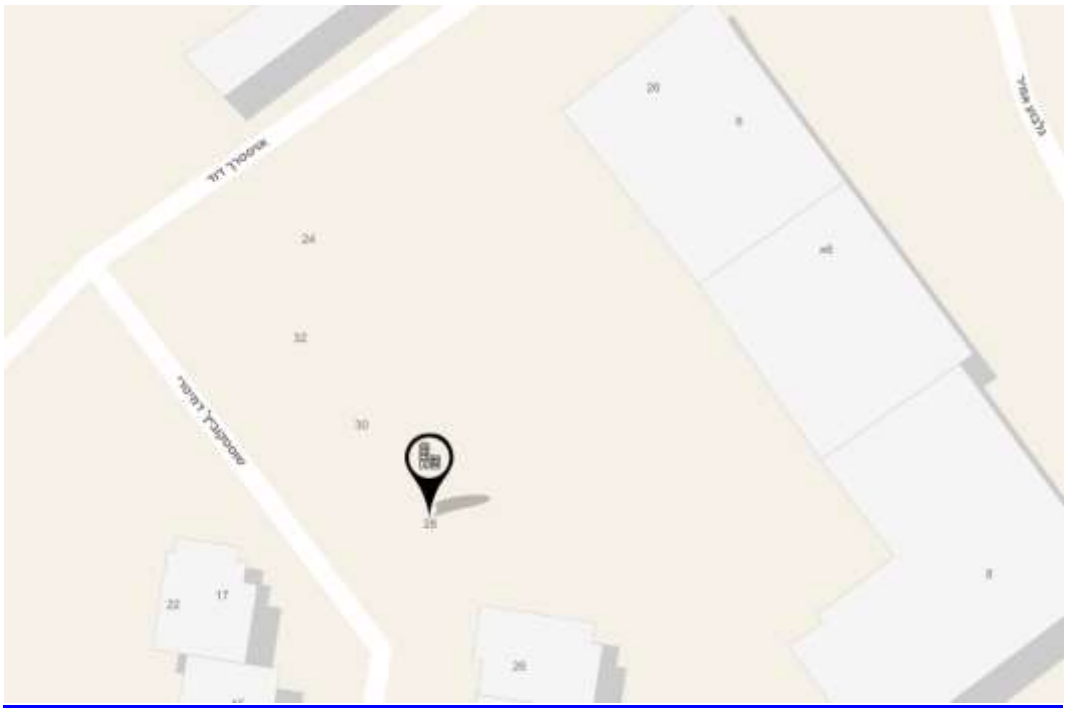
לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכת הדין אביטל פריזמנט בוטון
בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 02/07/2024 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכניות ל4, צ' ו- 4096.

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6883 חלקות: 55 ו- 56
כתובת: רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 30-28
תובעת: מרום השרון חב' לבניין (1973) בע"מ
בא כוח התובעת: עו"ד בר-אל אלעד

<u>תשריט סביבה:</u>



מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 24-0017ב' - - 1	**- רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 28 / רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 30 תיק 2024-06197** **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית 4096**

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים יעקב שלומי)</u>:

- הסתרת נוף לכיוון מערב
- עומס תנועה
- מטרדי רעש בגין תנועה ערה

<u>חוות דעת עורכת הדין אביטל פריזמנט בוטון ב"כ הוועדה המקומית</u>:

להלן חוות דעת משפטית הניתנת ביחס לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, אשר הוגשה ביום 20.6.2024 ע"י חברת מרום השרון חב' לבנין (1973) בע"מ ח.פ. 510661499, בגין טענה לירידת ערך של המקרקעין הידועים כחלקות 56-55 בגוש 6883 עקב אישור תכנית 4ל (פורסמה למתן תוקף ביום 20.3.13, י.פ. 6566) (להלן: "**תכנית 4ל**"), תכנית 4096 (פורסמה למתן תוקף ביום 10.5.15, י.פ. 7096) (להלן: "**תכנית 4096**"), תכנית צ (פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.16, י.פ. 7304) (להלן: "**תכנית צ**").

הסכום הנתבע בתביעה הנו: 1,364,000 ₪ לחלקה 55, ו - 1,235,000 ₪ לחלקה 56, ובסה"כ 2,559,000 ₪. **<u>ירידת הערך חושבה נכון למועד עריכת השומה מטעם המבקשת, ולא למועד אישור התוכניות המפורטות בתביעה</u>**.

בתמצית, **<u>דין תביעת הפיצויים דנא להידחות על הסף</u>** היות והמבקשת אינה עומדת כלל בתנאי סעיף 197 לחוק: **<u>ראשית</u>** – התביעה הוגשה באיחור ניכר שנים לאחר המועד הקבוע בחוק - המועד האחרון להגשת תביעת פיצויים חלף לגבי תכנית 4ל ביום 4.4.16, לגבי תכנית 4096 ביום 30.5.18, ולגבי תכנית צ ביום 2.8.19. **<u>שנית</u>** – המבקשת כלל לא הייתה בעלת זכות במקרקעין במועד כניסתן לתוקף של התוכניות המפורטות בתביעת הפיצויים. על כן, אף לו הייתה התביעה מוגשת במועד, הרי שדינה דחיה על הסף בכל מקרה. **<u>שלישית</u>** – השומה שצורפה לתביעה אינה ערוכה כדין היות וירידת הערך חושבה נכון למועד עריכת השומה, ולא למועד אישור התוכניות המפורטות בתביעה.

עוד יצויין כי לא צורפו לתביעת הפיצויים נסחי טאבו המעידים על בעלות המבקשת במקרקעין ויפויי כוח.

<u>ולהלן הנימוקים</u>:

1. סעיף 197 לחוק קובע כי תביעה לפיצויים רשאי להגיש מי שביום תחילת התכנית היה בעל המקרקעין, או בעל זכות בהם. עוד קובע הסעיף כי התביעה תוגש לוועדה המקומית בתוך 3 שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית.

2. התוכניות בגינן הוגשה תביעת הפיצויים הנן:

א. **תכנית 4ל** החליפה את תכנית "ל-3 תנאים להקמת בניינים ציבוריים", קובעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור.

תכנית ל-4 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 20.3.13, ביום 28.2.13 פורסמה למתן תוקף בעיתונות, ועל כן, המועד להגשת תביעה לפיצויים בגין אישור התכנית חלף ביום 4.4.16. תביעת הפיצויים הוגשה כאמור ביום 20.6.24, <u>באיחור של מעל 8 שנים</u>.

ב. **תכנית 4096** הנה תכנית מפורטת לשטחי ציבור בשכונת נופי ים, ומטרתה גיבוש תכנית מתאר חדשה לאזור שטחי הציבור בשכונת ה"גוש הגדול", ע"י יצירת מרחב ציבורי

איכותי שייתן מענה לצורכי התושבים והנורמות העירוניות.

תכנית 4096 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 10.5.15, ביום 15.5.15 פורסמה למתן תוקף בעיתונות, ועל כן, המועד להגשת תביעה לפיצויים בגין אישור תכנית 4096 חלף ביום 30.5.18. תביעת הפיצויים הוגשה כאמור ביום 20.6.24, באיחור של מעל 6 שנים.

ג. **תכנית צ** הנה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת הקובעת זכויות בניה והוראות בינוי לכל המגרשים בעלי ייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור בעיר.

תכנית צ פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 18.7.16, ביום 7.7.16 פורסמה למתן תוקף בעיתונות, ועל כן, המועד להגשת תביעה לפיצויים בגין אישור תכנית צ חלף ביום 2.8.19. תביעת הפיצויים הוגשה כאמור ביום 20.6.24, באיחור של מעל 5 שנים.

3. **תביעת הפיצויים הוגשה באיחור לאחר המועד הקבוע בחוק להגשת תביעת פיצויים** – תקופת ההתיישנות להגשת תביעה לפיצויים עומדת על שלוש שנים מיום תחילת התכנית.

4. בהתאם, תביעת הפיצויים דנא הוגשה באיחור לאחר תום המועד הקבוע בחוק, ועל כן דינה דחייה על הסף.

5. לעניין זה, יודגש כי הסמכות להאריך את המועד להגשת תביעת הפיצויים נתונה לשר הפנים בלבד, וזאת מטעמים מיוחדים שירשמו.

6. **בנוסף, המבקשת כלל לא הייתה בעלת זכות במקרקעין במועד כניסתן לתוקף של התוכניות המפורטות בתביעת הפיצויים** – לתביעת הפיצויים דנא לא צורפו נסחי טאבו המעידים על בעלות המבקשת במקרקעין, אולם מבדיקה יזומה שערכה הוועדה המקומית עולה כי המבקשת רכשה את זכויותיה במקרקעין ביום 15.9.2017, דהיינו **לאחר** כניסתן לתוקף של התוכניות המפורטות בתביעת הפיצויים, וזאת בהתאם לדיווח על הסכם המכר לוועדה המקומית מיום 27.9.17.

7. לאור האמור, המבקשת אינה עומדת בתנאי החוק היות והיא לא הייתה בעלת זכות במקרקעין במועד תחילת התוכניות המפורטות בתביעת הפיצויים, ומשכך דין תביעתה להידחות.

8. כמו כן, יצויין כי אף לו המבקשת הייתה עומדת בתנאי סעיף 197 לחוק, ממילא דינה של התביעה להידחות על הסף שכן לא הוכח שיעור הפגיעה במועד הקובע. כאמור, השומה שצורפה לתביעה אינה ערוכה כדין ושגויה מיסודה, היות וירידת הערך חושבה נכון למועד עריכת השומה, ולא למועד אישור התוכניות המפורטות בתביעה.

9. בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, אל מול האינטרס של הבעלים לקבל פיצויים עקב פגיעה שנגרמה מאישורה של תכנית, עומד האינטרס הציבורי בהבטחת הוודאות התקציבית של הרשות התכנונית, וכי תקופת ההתיישנות של 3 שנים שקצב המחוקק וסמכותו של השר להאריכה רק מטעמים מיוחדים מבטאת איזון זה.

10. יודגש כי מעבר לעובדה שחלף המועד להגשת תביעת פיצויים בהתאם לחוק, הוועדה הסתמכה גם על קביעת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה אשר דחתה את התביעה בערר שהוגש בעקבות אישור **תכנית לא4 ותכנית 4096,** וקבעה כי העוררת לא הרימה את הנטל לקיומה של פגיעה, וכן כי לא נמצא בסיס למינוי שמאי מייעץ.

11. לסיכום, יש לדחות את תביעת הפיצויים על הסף היות והמבקשת אינה עומדת בתנאי החוק.

חוו"ד מה"ע:
לאמץ את חוות דעת היועצת המשפטית ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 24-0017ב' - - 1	- רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 28 / רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי מס' 30 תיק 2024-06197 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית 4096

בישיבתה מספר 24-0017ב' מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצת המשפטית ולדחות על הסף את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, דייבי דישטניק

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

מיקום: דרום תל אביב-יפו, שכונת שפירא.

<u>מרחב תכנון א' - הר ציון</u>
מרחב זה כולל את תאי שטח 1-5 וגובל ברחוב חזקיהו המלך (צפון), שדרות הר ציון (מערב), רחוב מלבי"ם (דרום) ורחוב בן אשר (מזרח).
<u>מרחב תכנון ב' - לב השכונה</u>
מרחב זה כולל שני תאי שטח: 6 ו-7.
תא שטח 6 הגובל מצפון בגינת שפירא וגני ילדים ורחוב התיבונים ממזרח.
תא שטח 7 הגובל ברחוב רלב"ג מדרום ורחוב התיבונים ממזרח.

מרחבי התכנון- תצלום אוויר

מרחבי תכנון- ייעודי קרקע

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6972	מוסדר	חלק	172-189, 192-194, 318	302
6973	מוסדר	חלק	103, 112-113	

שטח התכנית: 6.661 ד' (מרחב תכנון א' – הר ציון + מרחב תכנון ב' – לב השכונה)
מרחב תכנון א' - הר ציון : כ-6.043 ד', מרחב תכנון ב' - לב השכונה : כ- 0.618 ד'
מתכנן: הפלטפורמה העירונית בע"מ.
מגיש התכנית : קרוון אחזקות בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.
יזם: קרוון אחזקות בע"מ.

בעלות: קרוון אחזקות בע"מ ופרטיים, עיריית ת"א-יפו.

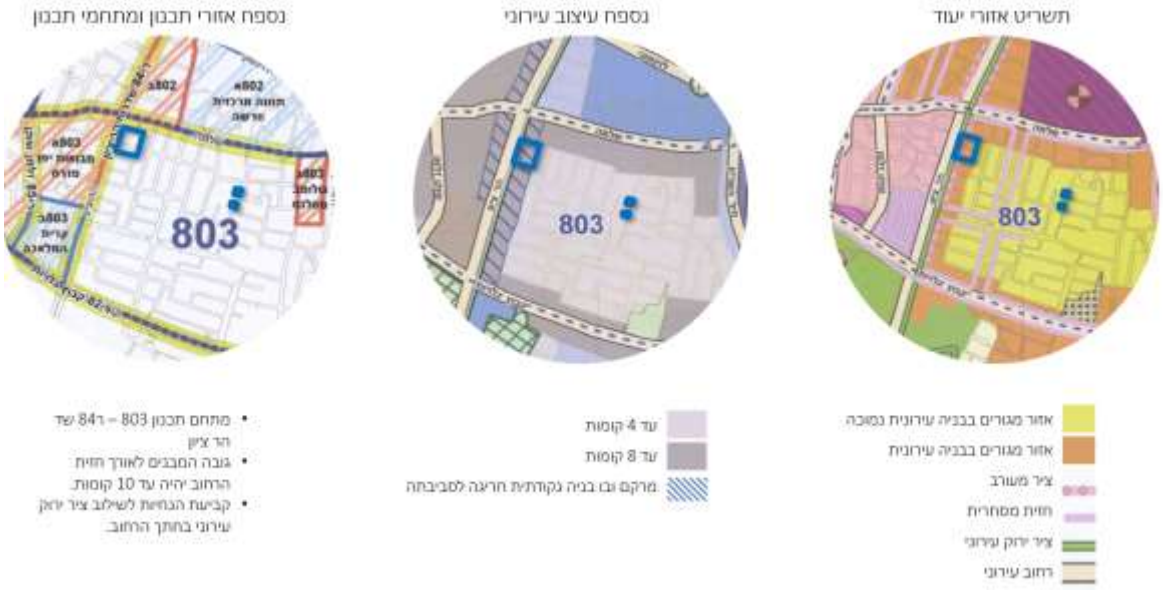
מצב השטח בפועל:

<u>מרחב תכנון א' - הר ציון:</u>
קיימים כ-11 בנייני מגורים בגובה של קומה 1 עד 3 קומות הכוללים כ-40 יחידות דיור קיימות.
(72 יחידות מאושרות לפי תא\2472). כ- 5 מגרשים בשימוש חניה עילית שאינה מוסדרת.
במרכז מרחב התכנון רחוב קיים (חיוג יהודה) החוצה את מרחב התכנון לשניים.
בוצעו הפקעות עבור הרחבת דרך לשדרות הר ציון מתוקף תכנית תא/1127 (1967).

<u>מרחב תכנון ב' - לב השכונה:</u>
שלושה מגרשי מגורים, נושאי זכויות שבנייתם לא מומשה, בפועל שניים בשימוש חניה ואחד כשטח פתוח מגונן המשמש את באי בית הקפה הסמוך והשכונה כחלק ממרחב מגונן ציבורי פעיל.

מדיניות קיימת:

<u>תא\5000 –תכנית המתאר (2016)</u>



- **נספח אזורי תכנון:** אזור 803-שכונת שפירא, ר-84 הר ציון.
- **נספח עיצוב עירוני:** בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר בניה עד 10 קומות לאורך הר ציון בדופן המערבית. תתאפשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 15 קומות) בכפוף לתנאים. (ר-84 הר ציון) **התכנון מציע להתאים את גובה הבינוי בדופן המזרחית של הר ציון ל10 קומות, תוך הטמעת הקלה של 2 קומות מ- 8 קומות מותרות בדופן הר ציון.**
בלב השכונה גובה בניה עד 4 קומות.
- **תשריט ייעודי קרקע:**
אזור מגורים בבניה עירונית- (במגרשים מעל 1.5 ד –רח"ק 4),
"ציר מעורב" בדופן הר ציון. קומת קרקע מסחרית, **אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה** בלב השכונה - רח"ק 1 ועד רח"ק 3 (למגרשים מעל 1.5 דונם) **מתוקף ר-84 (הערות מיוחדות),** בדופן הרחוב **הר ציון** יותר **רח"ק מרבי 5**, לאור מיקום מרחב התכנון א' בין שני אזורי רחק שונים, אופן חישוב הרח"ק נקבע כערך ממוצע ועומד על כ-4.5.
- **מתחמי הוראות מיוחדות: אזור 803** –שכונת שפירא- דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה מדיניות שכונת שפירא תא\-9142 אושרה בשנת 2022).
- **נספח תחבורה-** סמיכות לדרך עורקית עירונית: שדרות הר ציון עם שביל אופניים, סמיכות לקו מתע"ן: רכבת קלה –קו ירוק.
- **ציר ירוק-** הקבוע בתשריט הייעוד. התכנית שומרת על רוחב רצועה פנויה מבנייה בדופן המזרחית של הר ציון ברוחב 12.5 מ' ומתוכה למעלה מ- 10 מ' למדרכות ושבילי אופניים. קו הבניין לדופן המזרחית של הר ציון נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל. המשך הציר הירוק בדופן המערבית של הר ציון.

מצב תכנוני קיים:

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים ועיצוב אדריכלי.
התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית.
רצועת רחוב הר ציון וחלק מרחוב קיבוץ גלויות מוגדרת בתכנית האב כאזור להכנת תב"ע שתקבע מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.
התכנית המקודמת כיום, מעדכנת את גובה הבינוי המוצע תוך שמירה על מדרג והבחנת הגבהים בין לב השכונה לדופן והטמעת עקרונות התכנון.

<u>עדכון תכנית האב-מדיניות שכונת שפירא תא\9142 (2022)</u>

תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות (2022).
הגדרת מתווה התחדשות כולל לשכונה בהיבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי, שימושי קרקע, תנועה תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה איזון גובה הבינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. זאת, תוך הגבלת גובה בניה עד 6 קומות בדופן הפונה לליבת השכונה.

עקרונות המדיניות	תא/מק/5171 - הר ציון 71-59 (אי-זוגיים)
מרחב בנוי: תוספת בניה למגורים וחידוש המרקם הבנוי, קביעת גובה בנייה מקסימלי, יצירת מדרג במספר הקומות.	מדרג גובה בינוי במספר קומות 6, 7 ו-10.
תמהיל דירות: המלצה על תמהיל דיור מגוון ושילוב דיור בהישג יד בתכנית התחדשות עירונית על מנת לאפשר הישארותה של אוכלוסייה מקומית בשכונה.	תמהיל דירות מגוון הכולל 15% דב"י בהתאם לתיקון השישי – חוק התכנון והבניה בהנחה של כ-40% לתקופה של כ-25 שנה.
תוספת שימושים: תוספת שטחים למוסדות ציבור, שימושי מסחר ונותני שירות באופן נקודתי. כולל מסחר מלווה רחוב בדפנות.	**מרחב תכנון א'** התכנית מציעה תוספת שטחי מסחר לאורך שדרות הר ציון, שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע לאורך רחוב חיזקיהו המלך ושצ"פ בלב המתחם. **מרחב תכנון ב'** התכנית מציעה תוספת שב"צ להרחבת שב"צ קיים ושטח ציבורי פתוח לגינת כיס.
מרחב פתוח וחיזוק השלד הציבורי: קביעת היקף מינימלי של הקצאות נדרשות לשטחי ציבור הן בשטחים מבונים הן בשטחים פתוחים.	**מרחב תכנון א'** התכנית מציעה כ-0.8 דונם שצ"פ ו-768 מ"ר שטחי ציבור מבונים. **מרחב תכנון ב'** התכנית מציעה כ-0.3 שצ"פ וכ-0.3 דונם שב"צ בלב השכונה בסמיכות למוקד השכונתי. (סה"כ כ-1.4 דונם + 768 מ"ר)

מצב תכנוני קיים:

- **<u>תא/590 (13/11/67)</u>**

יעוד מאושר: מגורים ב1, שביל, הרחבת דרך קיימת בדופן שדרות הר ציון, שטח למוסדות ציבור.
זכויות: בהתאם לגודל מגרשים (1.25 דונם-1.75 דונם), בין 20%-33% לקומה, שתי קומות.
צפיפות: בהתאם לגודל המגרש.
פרוטוקול שטחי שירות לתב"ע תא\590
(תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)

- **<u>תא/ 2472 (09/01/1991)</u>**

עיקרי התכנית: קביעת הוראות לעידוד פעילות שיקום השכונה ופיתוחה כשכונת מגורים, תוך מתן אפשרות לתוספות בניה והרחבת דירות בבניינים קיימים ומתן תמריצים לאיחוד חלקות.
מצב מוצע:
בתחום מרחב א' הר ציון אזור מגורים ב' מיוחד על כל שטח התכנית, "חיוג יהודה" כדרך מוצעת.
בתחום מרחב ב' לב השכונה אזור מגורים ב' מיוחד.
צפיפות: בהתאם לגודל המגרש
עד 0.2 דונם - 10 יח"ד\ לדונם, זכויות בניה: 90% , 2 קומות.
0.2-0.5 דונם - 12 יח"ד\ לדונם, זכויות בניה: 110%, 3 קומות.
מעל 0.5 דונם - 14 יח"ד\ לדונם, זכויות בניה: 130%, 3 קומות.
מתוקף תכנית זו, מאושרות 72 יח"ד.

- **<u>תא/מק/2707 (29/10/1997)</u>**

חיזוק שכונת המגורים ע"י יצירת תמריצים לבניה חדשה, קביעת תכסית קרקע חדשה, קווי בניין, רוחב רחוב ומעברים להולכי הרגל.
ייעוד מאושר:
בתחום מרחב הר ציון אזור מגורים ב' מיוחד, חיוג יהודה כדרך מאושרת.
בתחום מרחב לב השכונה אזור מגורים ב' מיוחד.

מצב תכנוני מוצע

התכנון כולל שני מרחבי תכנון, בחלוקה ל- 3 קווים כחולים. התחדשות מרחב המגורים בדופן הר ציון (מרחב תכנון א') על ידי הריסה והקמת חמישה מבני מגורים במדרג גבהים בסמיכות ללב השכונה (6 קומות כולל קומת קרקע) ובדופן הר ציון (עד 10 קומות כולל קומת קרקע) הכוללים כ-180 יחידות דיור.
התחדשות הבינוי תעשה תוך שמירה על השלד הציבורי השכונתי תוך תוספת שימושי מסחר ושטח למוסדות ציבור. תוספת שטח ציבורי פתוח לרווחת תושבי השכונה בשני מרחבי התכנון ותוספת שטח ציבורי בנוי במרחב תכנון א'.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):
אופן התפתחותה ההיסטורי של שכונת שפירא במכירת קרקעות בבעלות פרטית ללא שיוך מוניציפלי או תכנון סטטוטורי הובילו ברבות השנים לבניה נמוכה וצפופה אשר אינה מותירה עתודות קרקע לשימושים שאינם מגורים, מסחר או תעשיה. כתוצאה מכך, עם התפתחותה והרחבת מגוון תושביה, התחזק המחסור בשטחים למוסדות ציבור וגינות ציבוריות.
תכנית זו (הקו הכחול) מקודמת בשלושה מרחבי תכנון שכונתיים הנמצאים בבעלות פרטית משותפת על מנת לאפשר המרת שטחי מגורים בליבת השכונה לשטחים ציבוריים וכן הקצאת שטחים נוספים לרווחת התושבים בדפנותיה. מהלך זה הינו חלק ממהלך כולל אליה שואפת מדיניות השכונה (שאושרה ב2022) והוא לעבות ולחזק את השלד הציבורי השכונתי במקביל לתוספת מגוון יחידות דיור, זאת תוך שמירה על אופיה היחודי.
כמו כן, התכנית קובעת מדרג גבהים בהתאם לעקרונות תכנית מדיניות שפירא. גובה המבנים בתכנית הוא של 6, 7 ו-10 קומות, כאשר הפניית המבנים בעלי 6 ו-7 קומות היא לדופן הגובלת בבנייה הנמוכה בשכונה.

<u>מטרות התכנית</u>

1. התחדשות עירונית הכוללת הריסת 11 מבני מגורים קיימים והקמת 5 מבני מגורים בבניה מרקמית משולבת עם שטחי מסחר ושטחים בנויים למוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת חלק מהבעלים.
3. קביעת זכויות בניה, קווי בניין, הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לתא\5000.
4. תכנון כ-180 יחידות דיור בתמהיל דיור מגוון הכוללות 15% יחידות דיור בהישג יד עפ"י מדיניות עירונית ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
5. **הקצאת** כ-0.8 דונם לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון א' (הר ציון) **והקצאת כ**-0.3 ד' לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון ב' (לב השכונה).
6. **הקצאת כ- 0.3 דונם** שטח קרקע למוסדות ציבור במרחב תכנון ב' (לב השכונה) כהרחבה המשכית לשטח ציבורי קיים המשמש כיום כגן ילדים.
7. הקצאת כ-768 מ"ר לשטחי ציבור מבונים המשולבים בבניה למגורים במרחב תכנון א' (הר ציון).
8. צמצום כניסת רכבים לשביל "חיוג יהודה" לטובת חיזוק המרחב הציבורי ויצירת עתודת קרקע איכותית מגוננת לרווחת התושבים. תוך שמירת מעבר הולכי רגל לכיוון מזרח - מערב בין שדרות הר ציון ופנים השכונה.
9. תכנון שטחי מסחר בשטח כ-640 מ"ר בקומת הקרקע בדופן הפונה לשד' הר ציון. יתאפשר מסחר עצמאי בתת הקרקע.
10. הקמת חניון תת קרקעי למרחב תכנון א' לכלל השימושים.
11. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע, תוך הרחבת מדרכות הרחובות חזקיהו המלך, בן אשר ומלבי"ם אשר יפותחו כחלק וברצף עם המרחב הציבורי תוך תוספת גינון, נטיעות.

מרחב תכנון א'- תכנון מוצע

תכנית קומת קרקע

תכנית קומה טיפוסית

תשריט מצב מוצע:

מרחב תכנון א' - הר ציון

מרחב תכנון ב' - לב השכונה

טבלת השוואה:

פירוט יעודי קרקע:

<u>מרחב תכנון א' - הר ציון:</u>

מגורים ד' - 4.26 דונם, שביל - 0.58 דונם, שטח ציבורי פתוח -0.82 דונם,
דרך מאושרת - 0.39 דונם.

<u>מרחב תכנון ב' - לב השכונה:</u>

שטח למבנים ומוסדות ציבור -0.3 דונם, שטח ציבורי פתוח - 0.31 דונם.

יח"ד מוצע: כ-180
צפיפות: 42 יח"ד/דונם
שטח ממוצע ליח"ד: 88-67 מ"ר בהתאם לפתרון המיגון.

תמהיל דירות:
היקף יחידיות דיור בשטח 65-45 מטר רבוע לא יפחת מ-30%.
היקף יחידיות דיור בשטח 80-66 מטר רבוע לא יפחת מ-20%.
היקף יחידיות דיור בשטח 105-81 מטר רבוע לא יפחת מ-20%.
היקף יחידיות דיור בשטח 106 מטר רבוע ומעלה לא יפחת מ-10%.
תמהיל יחידות הדיור בכפוף לחוו"ד היחידה האסטרטגית ויקבע סופית בתכנית העיצוב.

דיור בהישג יד: התכנית מקצה 15% דיור בהשג יד (כ-27 יח"ד) בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה במחיר שכירות מופחת בכ-40% ממחיר השוק ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה. מיקומן והיקפן הסופי של דירות אלו יקבע בתכנית העיצוב

נתונים נפחיים:

<u>מספר קומות</u>:
שני מבנים של 6 קומות (קומת קרקע+4 קומות מגורים טיפוסיות+גג חלקית), מבנה אחד של 7 קומות (קומת קרקע+4 קומות מגורים טיפוסיות+2 גג חלקיות) ושני מבנים של 10 קומות (קומת קרקע+8 קומות מגורים טיפוסיות+גג חלקית)
גובה: כ-21 מ' עד 35 מטר. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ, גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מ' גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מטר.
גובה הבנין הינו מקסימלי ויכלול את כלל הקומות כולל מערכות טכניות.

<u>תכסית:</u>
עד75%

<u>קווי בניין</u>:
שדרות הר ציון – 0 מ' (חזית מסחרית)*
רחוב חזקיהו המלך – 2 מ'
רחוב בן אשר ורחוב מלב"ים – 2.5 מ'
מרחק בין שני בניינים ואגפי בניין לא יפחת מ-6 מטרים.

* קו הבנין לרחוב הר ציון - קטן מ- 5 מטר ל-0 מ' (רחוב מסחרי), עם נסיגה מינימלית של 2 מטר (קולונדה). קו הבניין נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

<u>הבלטת מרפסות:</u>
לא תותר הבלטת מרפסות לאורך חזית שדרות הר ציון.
לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש.
בתא שטח 1 תותר הבלטת מרפסות של 1.2 מטר מעבר לקו הבניין כלפי הרחוב חזקיהו המלך ושביל חיוג

יהודה. בתא שטח 2 תותר הבלטת מרפסות של 1 מטר מעבר לקו הבניין המזרחי והצפוני הפונה לשטח הציבורי הפתוח. המרחק המינימלי מדופן המרפסת כלפי השטח הציבורי הפתוח לא יפחת מ-1.0 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

<u>עקרונות בינוי:</u>

- לא יותרו מגורים בקומת הקרקע למעט בבניה הנמצאת בסמיכות למגורים צמודי קרקע בדופן לרחוב בן אשר. ככל שיתאפשר מימוש דירות אלו, הן לא יכללו הצמדת גינה. תתאפשר מרפסת במסגרת הנפח הבנוי בהיטל הקומה שמעליה.
- מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה בדופן כלפי רחוב "חזקיהו המלך" אשר הינו ציר שכונתי בעל חשיבות, תוך הנגשתם לשטח הציבורי הפתוח מדרום.

<u>חוו"ד היחידה האסטרטגית:</u>

בהתאם למדיניות **שכונת שפירא תא\9142(2022)** אשר סקרה את הצרכים הפרוגרמתים בשכונה, כתנאי לקידום תכנית התחדשות נדרשת הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של כ-30% מסך השטח הסחיר.
<u>מתוכם לפחות 25% משטח ההקצאה יינתן כשטח קרקע.</u> בהתאם לתכנון מיטבי יתאפשר כי יתרת ההקצאה תינתן כשטח מבונה בהתאם ליחס המרה (חלף הפקעה) כפי שנקבע בתכנית המתאר (1:2.7).
התכנית מקצה **כ-0.8 דונם** לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון א' - הר ציון והקצאת **כ-0.3 דונם** לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון ב' - לב השכונה. **הקצאת כ- 0.3 דונם** שטח קרקע למוסדות ציבור במרחב תכנון ב' - לב השכונה, כהרחבה המשכית לשטח ציבורי קיים המשמש כיום כגן ילדים. אלה מהווים 25% הקצאת קרקע.
הקצאת כ-768 מ"ר לשטחי ציבור מבונים המשולבים בבניה למגורים במרחב תכנון א' - הר ציון הניתנים כחלף הפקעה בהתאם למדיניות המאושרת. בתת הקרקע, יוקצו 115 מ"ר (15% מסך שטחי הציבור הבנויים) כשימוש נלווה למבני הציבור.

<u>תחבורה, תנועה:</u>

- הוכנה חוו"ד תנועתית שאושרה ע"י אגף תכנון תנועה ארוך טווח. במסגרת חוו"ד נבחן שינוי ייעוד רחוב יהודה חיוג מדרך לשביל. שינוי זה מאפשר מרחב הליכתי רצוף במרחב התכנון המתחבר לשטח הציבורי הפתוח והמבונה בתכנית. שביל זה מחזק את הקישוריות בין מרכז השכונה לדופן רחוב הר ציון.
- תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לצירי תנועה ראשיים ובסמיכות לתחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה על שדרות הר ציון.
- שבילי אופניים – ברחובות קיבוץ גלויות, לבון והרצל קיימים שבילי אופניים, כאשר בשדרות הר ציון עתיד להיות שביל אופניים במסגרת תוואי הרכבת הקלה.
- הולכי רגל – רוחבן המינימלי של המדרכות ברחובות ההיקפיים: שד' הר ציון: 6 מ' מדרכה מערבית, רחוב חזקיהו המלך 4.85 מ' מדרכה צפונית, רחוב בן אשר: 3 מ' מדרכה מזרחית ורחוב מלב"ים 3.85 מ' מדרכה דרומית. בנוסף התכנית משפרת את החיבור ההליכתי שהתכנית מציעה בין מרכז השכונה לדופן רחוב הר ציון.
- חניה - החניה תהיה בתת הקרקע בלבד. יתאפשר מעבר תת קרקעי מתחת לשביל חיוג יהודה בהתאם לסימון הנחיות מיוחדות בתשריט התכנית.
- בהתאם למדיניות העירונית התקפה וחוו"ד אגף התנועה: תקן החניה המקסימלי למגורים הוא 0.8 ליחידת דיור למעט דירות קטנות מ-50 מטר רבוע (פלדלת) או דיור בהישג יד אשר יהיו בתקן חניה של 0 ליחידת דיור. תקן חניה למסחר יהיה 0, עבור מבנים ומוסדות ציבור יחושב על פי תקן התקף בהתאם לשימוש שיקבע. תתאפשר רמפת חניה אחת לכלל מרחב התכנון, מיקום רמפת החניה המוצע הינה מרחוב מלב"ים בהתאם לתיאום עם אגף התנועה.
- תמ"מ 5 : רחוב הר ציון מסומן כדרך עורקית מטרפולונית קיימת. התכנית מתכננת את המרחב הבנוי הגובל ללא שינוי בחתך הדרך, מוסיפה שבילי הולכי רגל המשפרים את הנגישות מדופן הר ציון לפנים השכונה ומדופן צפון דרום ברחובות הגובלים ומייעדת שביל עבור רוכבי אופניים.

בקרבת מרחב תכנון א' - הר ציון ממזרח לתכנית נמצאת קרית המלאכה (מרחב לשימור) המאופיינת בבניה נמוכה 3-4 קומות. **בסמיכות מרחב תכנון ב' - לב השכונה** ישנם גני ילדים, מגרשי ספורט, שצ"פ ושבט צופים היוצרים מוקד שכונתי ציבורי המחזק את השלד השכונתי.

<u>איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):</u>

התכנית כוללת נספח סביבתי אשר כולל התייחסות לנושאים הבאים:

1. חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בדגש על השימושים הרגישים: מגורים ושטחי ציבור בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים בחזית לרח' שדרות הר ציון כ- 75 דציבל.
2. התייחסות לנושא הרעידות מהרק"ל.
3. סקר אסבסט לכל המבנים/חלקי מבנים להריסה.
4. תכנית דיגום לגזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה (שתתייחס גם למתחם תכנון ב').
5. חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים לנושא פתרונות לנגר עילי, שכן האזור מוגדר כאזור רגיש להחדרת נגר עילי, ובכפוף לחקירה הסביבתית.

<u>גנים ונוף:</u>

נערך סקר עצים מפורט שאושר על ידי האגרונום העירוני בסיור שנערך במרחבי התכנון א' ו-ב'.

<u>תברואה:</u>

הפתרון מתבצע בתת קרקע ע"י חדרי אשפה מאספים שחברת הניהול מתפעלת אותם לצורך העלאה לקומת הקרקע ע"י חדרי העלאה הכוללים במות הרמה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	90-110% למגרש	450%
	מ"ר		19,200 מ"ר
	מגורים		17,792 מ"ר (עיקרי ושירות)
	מבנים ומוסדות ציבור	0	768 מ"ר (עיקרי ושירות) *לשטח זה יתווסף עוד כ-100 מ"ר עבור שטח מקורה שנחשב במניין השטחים בעבור שטח חוץ מוצמד.
	מסחר	0	**640 (עיקרי ושירות)
	רח"ק		4.5 (רח"ק ממוצע לאור מיקום מרחב התכנון א' בין אזור רח"ק)
זכויות בניה לקומה	אחוזים	45%	-
	מ"ר		-
גובה	קומות	1-3	5 מבנים: 2 בניינים בני 10 קומות, בניין אחד בן 7 קומות, שני בניינים בני 6 קומות
	מטר	כ-8 מ'	כ-35 מטר גובה ק. טיפוסית עד 3.3 מ' גובה ק.קרקע מסחרית עד 4.5 מ' גבה קומה ציבורית לא יפחת מ4.5 מטר
תכסית (כולל מרפסות)			תא שטח 1: 75% תא שטח 2: 65%

מקומות חניה		עד 139 חניות תקן חניה מקסימלי 0.8, התקן הסופי יקבע עם קידום הליך התכנון ובהתאם למדיניות עירונית תקפה או התקן התקף - הנמוך מבינהם.

*יתאפשר מסחר עצמאי בתת הקרקע בשטח של עד 500 מ"ר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית מקודמת ביוזמת חברת קרוון אחזקות בע"מ (קרסו וVENN) בשיתוף פעולה של מרבית בעלי הנכנסים במרחב התכנון. בהתאם למידע שהתקבל מיזם התכנית עד כה יש במרחב התכנון כ-87 % הסכמות מכלל התכנית.
מתווה שיתוף הציבור אושר על ידי תת ועדה לשיתוף ציבור במסגרת הצגת מדיניות כלל שכונתית להתחדשות שאושרה בשנת 2022 (תא\9142). במסגרת ובהצאם למתווה הוצגו לתושבי השכונה כלל התכניות (תב"ע) המקודמות במרחב השכונתי לעת מועד המפגש.

בתאריך 11.09.22 התקיים מפגש שיתוף ציבור עירוני שאורגן ע"י עת"א על מנת להציג לתושבים את מדיניות שכונת שפירא שאושרה ביולי 2022 ותכניות מקודמות בשכונת שפירא. התכנית הוצגה במסגרת התכניות המקודמות בשכונה: הוצגו עקרונות התכנון, סמיכות התכנית לתחנת רק"ל בחזית רחוב שד' הר ציון, סך הזכויות המוצעות ומספר היח"ד, הקצאות לשטחי ציבור מבונים ופתוחים במרחב הר ציון ובלב השכונה.

זמן ביצוע: ל"ר.

הדמיה - מבט משדרות הר ציון מכיוון צפון מערב לכיוון דרום מזרח

המלצת הצוות:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5171 507-1137553	שם התכנית חר ציון 59-71 (אי זוגיים)	מגיש התכנית קרוון אחזקות בע"מ הועדה המקומית תל אביב-יפו	עורך התכנית חפלסטורמה העירונית בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המוגשת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית חוקה תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-6.6 דו' המוקמת בשכונת שפירא בשלושה מרחבי תכנון. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ראת לטובת הקמת 22 מבנים נמוכים והקמת ארבעה בניני מגורים בגן 6 ו-10 קומות הכוללים חנות מסחרית ושטחי ציבור מבונים. (מגרש 5-1) בנוסף להקצאת קרקע של כ-1.4 דונם לשטחי ציבור ושינוי מגרשי מגורים לשטחי ציבור. (מגרש 6-7)	N62 (3) N62 (1), N62 (א)(4), N62 (א)(5), N62 (א)(19), N62(א)(9)	**סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתוקף לתוכנית תא/5000 (מתי תוקף 22.12.2016)**

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

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת הוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**אזור תכנון 803 שכונת שפירא.** **-אזורי המגורים**	אזור מגורים - תנאי להפקדת תכנית יהיה הכנת נוסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיותיחס להיבטים השונים.	+ תכנית האב (2006)-תא\9026 תצדירה מתווה התחדשות כולל לשכונה בהיבט תכנוני-חברתי תוך התייחסות לשימושי קרקע,

		ר-84 שדרות חר ציון חזית מסחרית	רחק מרבי 5.	גובה, חניה, שטחי ציבור, תמהיל דיור, שימושים, עיצוב אדריכלי. מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא הגחיות מיוחדות. בתאריך 27.7.2022 אושרה מדיניות לשכונת שפירא (תא9142) אשר מעדכנת תכנית האב (2006) בהתאם להנחיות המתאר בסעיף 5.4. תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, חנייה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכדי. + +
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: 5.3.5- הוראות עיצוב רחובות	ר-84	5.3.5-הוראות עיצוב רחובות מסמך המדיניות יתייחס לכל המפות להיבטים הבאים: קביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בתוך הרחוב	+ אין חובת הכנת מסמך מדיניות לעיצוב רחובות נפרד. התכנית מתייחסת לתתך הרחוב במסגרת מסמכית תוך התייחסות לממשק המקטע המתוכנן של חרכבת הקלה אל מול דופן הביגוי, גובהה, חזית מסחרית ועיצובה. כמו כן לשבילי אופניים, ציר ירוק מרכזי חליכה, פיתוח וכדי
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: תאי שטח: 1-5 אזורי מגורים בבניה עירונית.	מגורים בבניה עירונית- 3.2.4 (א) סעיף 3.1.1 (ו)- שימושים כללים- מבנים ומוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, שימושים זמניים	+ יעדי מבאת: מגורים די שטח ציבורי פתוח דרך משולבת דרך מאושרת
		תאי שטח 6-7. אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.1.1 (ו)- שימושים כללים- מבנים ומוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, שימושים זמניים	+ יעדי מבאת: שטח ציבורי פתוח מבנים ומוסדות ציבור
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: תאי שטח: 1-5 אזורי מגורים בבניה עירונית (3.2.4)	סעיף 3.2.4 (א)(1)-ראשי- מגורים 3.2.1(א)(2)- הוספה תחליש על הסקרתה של תכנית הנוסיפה 100 יחידות דיור הרשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בהתאם להוראות הסעיף. סעיף 3.4.2 -ציר מעורב (חר ציון): משרדים, מסחר1, תעסוקה1, לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע	+ כולל דיור בתישב יד + +
		תאי שטח 6-7. אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (3.2.3)	3.2.3(1)-ראשי-מגורים	+ לא מתוכננת בניה עתידית למגורים במגרשים אלו (שטחים למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח) .
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור היעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי היעוד	תאי שטח: 1-5 3.2.4(א)(4)-שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר1 שימושים כללים 3.1.1(ו)- תוספת שימוש כללי-מוסדות	+ תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע (מאחר מסחרי, בכפוף להנחיי הרשות לאיכויים) +

		בכפוף להנחיות המפורטות.	ציבור השירותים בעלי אופי ציבורי	התכנית כוללת מקבצי שימושי מרחב ציבורי: שטח ציבורי בנוי ודרכים.
			תאי שטח 7-6. שימושים כללים 3.1.1(ן)- תוספת שימוש כללי-מוסדות ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי	התכנית קובעת את מגרש 7 לשטח ציבורי פתוח ואת מגרש 6 למבנים ומוסדות ציבור כהרחבה למגרש ציבורי קיים.
מגרשים	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים והקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4 (ב) רחייק בסיסי 2.5 רחייק מירבי 4 3.2.4(ן) - צפיפות מינימלית 18 יחידות/דונם (נטו) **הוראות מיוחדות:** ר-84- הר ציון רחק מרבי 5	+ + מגורים-צפיפות 65 יח"ד/דונם + התכנית מקודמת הוך התיחסות לרחק מקסימלי בהתאם להוראות מיוחדות (רחק מקסימלי 6.5) דיור בחישג יד 15%
		תאי שטח 7-6. אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	3.2.3 (ב)- רחייק בסיסי 1, רחק מרבי 3	לייר מגרשים 7-6 הינם ביעוד למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח (רחייק בהתאם לתכנית צי)
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיתח הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי תיעוד.	תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בבניה עירונית	3.1.4.(ה) –סרפסות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחייק)	+ +
		תאי שטח 7-6. אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחייק)	+ מגרשים 7-6 הינם ביעוד למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע	+ **מבח תכנית ע'1** התכנית כוללת שימושים פחיתים ומצמאיים בתת הקרקע (3.1.5(ן))
שטחי בניה	קביעת גובה הבניית והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בנית עירונית- עד 8 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2(ב)(1)-גובה הבניה גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר	+ תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף סעיף 62א(א)(9) לחוק מ8 ל10 קומות. + קומה ציבורית מבוגה לא תחשב כקומה טיפוסית
		תאי שטח 7-6. אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה-עד 4 קומות	לייר	+ במגרש למבנים ומוסדות ציבור מספר קומות והתחיות במבנה ציבור בהתאם לתכנית צי
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	4.2.1-כללי סעיף 6.2.3-הוראות לבניה במרווחים 6.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	+ + +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים ,רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	6.1.1-הקצאות לצרכי ציבור מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. 4.1.1(ד)(1)-הקצאות שטחי קרקע ציבוריים סעיף 4.1.1(ד)(2)א-הקצאת שטח ציבורי מבוגה	+ עפיי תוריד יחידה אסטרטגית

	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית	בהתאם לסעיף 2.5.3ב ובהתאם לסעיף 3.5.1 3.5.1(א)-שימושים 3.5.1(ב)- שטחי בניה 3.5.1(ג)-הוראות 3.5.1(ד)-מגבלות בדבר שינוי יעוד	+ הוראות כינוי ונפחי בניה בהתאם לתכנית צי + + + +
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למבנון אזורים המאופיינים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על מייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	3.6.1-כללי סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי יעוד (ד). 3.6.11-שטח פתוח מקומי 3.6.13 (ב) (2)-ציר ירוק עירוני הועדה תחליט על הפקדת תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. 3.6.13 (ב) (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסויימים או להתיר את פיצולו מגיפוקים שירשמו ובכפוף להוראות תמ"מ 5	+ קיים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי + + התכנית שומרת על רוחב רצועה פנויה מבנייה ברוחב 12.5 מ' ומתוכה למעלה מ- 10 מ' למדרכות ושבילי אופניים. קו בניין 0 עם נסיגה של 2 מ' נקבע על מנת לייצר חזית מסחרית, בממשק רציף למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרקייל תחום התכנון כולל הנחיות להריסת בניינים בתחום התתייל והתאמת מרחב זה לציר עירוני ירוק בהתאם לגבולותיו הסטטוטוריים (תתייל). +
		3.6.11-תא שטח 7 -שטח פתוח מקומי 3.6.1-כללי	+	

תוראות למרכיבי תתבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)	**נספח תחבורה**	3.8.1 3.8.2 (ו)(3)- דרך עורקית עירונית-קו בנין שלא יפחת מ5 מטר מזכות הדרך. הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. 3.8.2(ח)(2)-דרך מקומית (יהודה חיות) 3.8.4-קווי מתעין שימוש תוואי קווי המתעין במסמכי התכנית בהתאם לתתייל התאמה להוראות קו המתעין 3.8.7 –תקן חניה שביל אופניים	+ תוריד תחבורתית + לרחוב הר ציון - קו בנין קטן מ5 מטר לכ (רחוב מסחרי) , עם נסיגה מינימלית של 2 מטר (קולונדה). קו הבניין נקבע על מנת ליצר חזית מסחרית, בממשק רציף למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרקייל. + התכנית כוללת שטח ביעוד "דרך" ללא שינוי בצורתו או היקפו אך משנה את יעודו ליישבילי, תוך אפשרות לויקת מעבר פרטית בתת חקרקע לצורך הובר חניון תת קרקעי. קיימת חוריד תנועתית לגרפא שינוי הייעוד. + + + + בהתאם למדיניות תאו9130, תקן חניה מקסימלי למגורים 0.8 ליחיד או התקן התקף לעת הוצאת היתר, הנמוך מביניהם תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר + מתוכנן במסגרת הרקייל
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר עתיקות (4.3.4)	**אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות	סעיף 4.3.4- אתר עתיקות התיחסות רשות העתיקות	+ חלק מתחום התכנון כלול באתר עתיקות מוכרז- (878/0)- יפו, הרחובות קיבוץ גלויות והרצל . הוטמעו הנחיות רשות העתיקות בתקנון
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכניות בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הוספות לסעיפים מתוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1(ב)-מבל בוכות דרך עורקית עירונית 4.4.1(ג)-שיפרשים רגישים בסמוך לוכות דרך 4.4.1(ט)-חשד לקרקע מזוהמת 4.4.2-חווד סביבתית סעיף 4.4.3 –בניה ירוקה סעיף 4.4.4-הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית	+ + במסמך האקוסטי יש היווי לפגודים וציבורי בסמוך לוכות תדרך. המסמך האקוסטי נמצא כחלק מהמסמך הסביבתי + בוצע סקר גז קרקע + קיימת חוייד סביבתית התכנית כוללת נספח סביבתי + + +
תשתיות – סעיף 6.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות	בהתאם לנספח תשתיות של תאו5000 תחום התכנון (מגרש 6-1) מצויים ברדוס אזור מגן ג' לאגר קידוח מים מושבת) וסמיכות לרצועת מים

	הנחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)		סי 4.6.4-ניקוז- שטח פנוי לתלחול סי 4.6.5-ביוב	הוטמעו הנחיות בהתאם במסמכי התשתיות + התכנית דורשת שטח תלחול שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים. + קיים נספח מים, ביוב, ניקוז

	שימוש בסעיפי רוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים הספורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה רקומות, (6) – שינוי תלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה כפי סעיף 147	+ תוספת חקלה לתוספת שתי קומות מ8 ל10 קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ שטח פרטי מוגדר בזיקת הנאה למעבר ושחיית הציבור. הריסת מבנים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקה את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025556435		1.9.2024
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		1.9.2024

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

1. להמליץ לועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית.
2. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל ויידרש.
5. התרת פיצול הציר הירוק העירוני לשניים (12.5 מ' בדופן המזרחית והשלמתו בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית) על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

6. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

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 0017-24ב' מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. להיכנס כמגישת התכנית.
2. לקבל את ההבהרה לעניין סעיף תשריט ייעודי קרקע- ציר ירוק: להתיר פיצול הציר הירוק העירוני לשניים (12.5 מ' בדופן המזרחית והשלמתו בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית) על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

3. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
4. תיקון טעות סופר בסעיף התמהיל העוסק ביחידות דיור קטנות. במקום הסעיף הקובע כי שיעור יחידות הדיור בשטח 45-65 מ"ר לא יפחת מ-30%, יבוא הסעיף הבא: "שיעור יחידות דיור בשטח 45- 65 מ"ר לא יעלה על 35%".
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

7. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, דייבי דישטניק

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

דראפט להארכת פרסום תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, שאושרו לפרסום בהחלטת הוועדה בתאריך 25/08/2021.

****

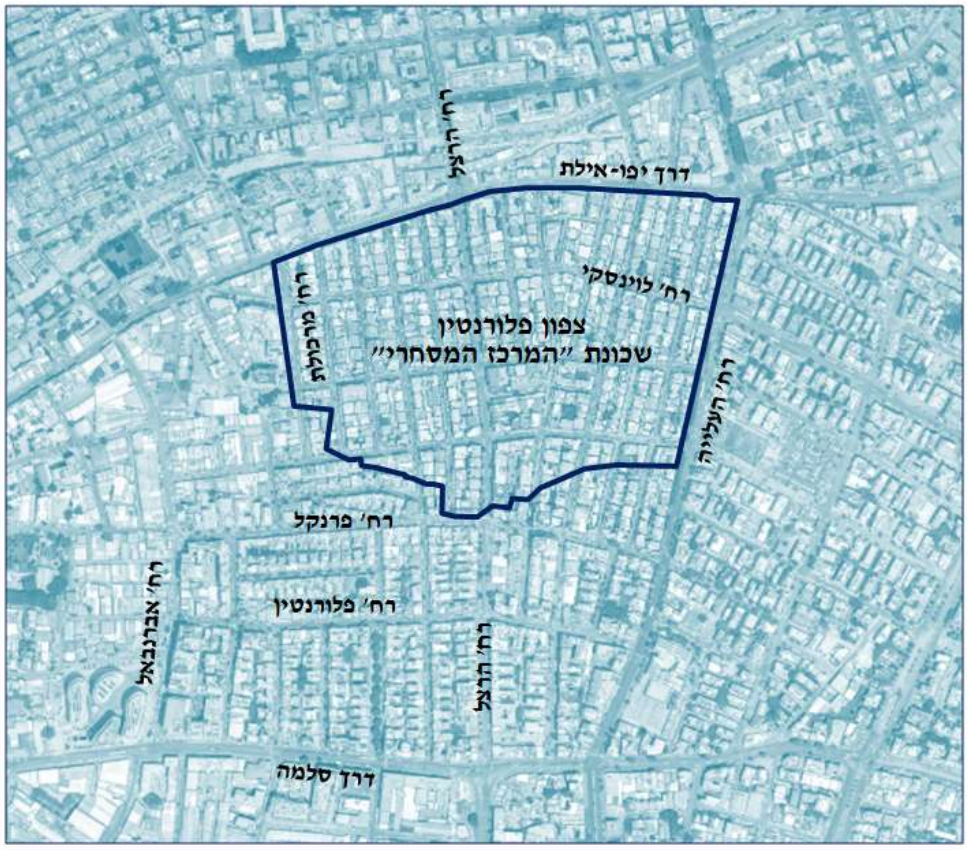
תוכנית: תא/מק/4760 – דיון בסעיף 78-77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מטרת הדיון:

פרסום על הכנת תוכנית מפורטת לעדכון תכנית 44 לפי סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, באופן המייצר בנייה ו/או שימושים בהתאם למגמה התכנונית המוגדרת במסמך מדיניות לצפון פלורנטין.

מיקום: צפון פלורנטין (בגבולות תכנית 44)- שכונת "המרכז המסחרי"
בין הרחובות:
במזרח – רחוב העלייה
בצפון – דרך יפו- אילת
במערב –רחוב מרכולת
בדרום – גבול תכנית 44 עם התאמות נדרשות לתצורת החלקות



גושים וחלקות במדיניות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6930			1-53,55-64,66-77	
7083			84-90	
7421				23
7424			1-36,38-40	37
7425			1-3, 7-29,32-60, 66-74, 79-80, 88-89	75-78
8982			1-25,27-28,30-37	29
8983			1-35, 37-43	36
8984			1-45, 47-50	46,51
8985			1-23	
8986			1-42	
8987			1-32	
8988			1-33	34
8989			1-2, 17-19, 33	36,34,37
8990			1-4, 21-24, 9-15, 31	32-35

שטח המדיניות : כ-140 ד'

מתכנן:
מח' תכנון יפו והדרום ומח' שימור, אגף תכנון עיר
היח' לתכנון אסטרטגי
יח' אדריכל העיר

תכנון : בר לוי דיין אדריכלים
נוף : ברמן ברוט אדריכלי נוף
תנועה : דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה
שמאות : גלית אציל לדור
נגר : טל אספריל, חב' יוזמות
תכנום אקלימי : אביעד שר-שלום
סקר עסקים : לורית לייבוביץ'

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה
בעלות: ריבוי בעלויות : פרטיים, עירייה, רמ"י

רקע- מצב המרחב בפועל:

שכונת צפון פלורנטין, אשר נקראה במקור "המרכז המסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של לב העיר תל אביב. השכונה הוקמה דרומית לשכונת אחוזת בית בגבולה של העיר תל אביב עם העיר יפו.
הצורך המסחרי הגדיר את התפישה התכנונית של השכונה : השכונה מתוכננת בגריד של מבנים (בלוקים) קטנים (30X85מ') שתוכננו ככאלה במטרה למקסם את החזיתות המסחריות. המבנים חולקו למגרשים בגודל 180-220 מ"ר. הבניינים נבנו בבניה רציפה בקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשותפת לכל המבנן. המבנים בני ה3-2 ק', תוכננו כמבני מסחר בקומת הקרקע, עם מחסן או דירה לבעלי העסק בקומות העליונות.
מאחר ולא הייתה זאת שכונת מגורים אופיינית, התכנון נעשה ללא שטחים למבני ציבור וללא שטחים פתוחים. כיום, שטחיה הפתוחים העיקריים של השכונה הם רחובותיה המתאפיינים בחתך רחוב ברוחב 11 מ'.
מגמות ההתחדשות המאסיביות מביאות לצמיחת הריקמה העירונית לגובה, מבינוי מקורי של 3-2 קומות, לבינוי בגובה של 7-6 קומות המתאפשרות במיצוי זכויות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38. ההתחדשות מייצרת מלאי מגורים ביח"ד בגודל ממוצע של 50 מ"ר, המאוכלסות בעיקר באוכלוסייה צעירה במשקי בית קטנים. אלה חולקים את מרחב השכונה עם היצע מגוון של מסחר ברחובות מתמחים שמרביתם נמצא

בשכונה למעלה משלושה עשורים: ובזאת תבלינים, מנורות, אופנה, ריהוט, טקסטיל ועוד. יחד עם אלה השכונה מהווה את אחד ממוקדי הבילוי של העיר בשל ריבוי מסעדות וברים.

מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

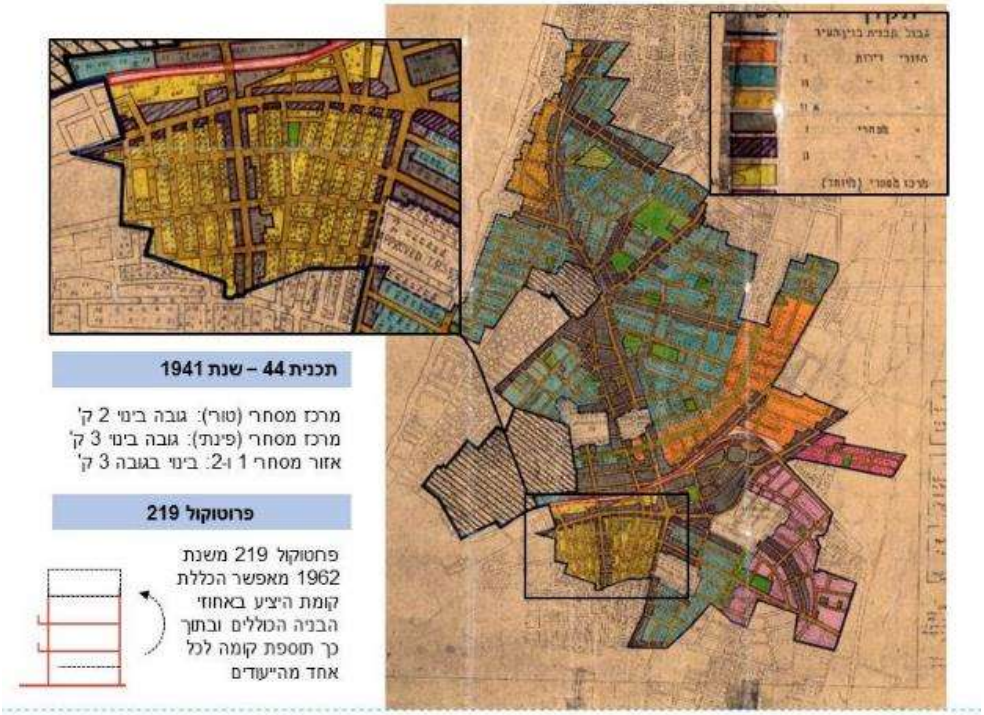
- המדיניות מוצעת לחלקו הצפוני של אזור תכנון "801א'-פלורנטין" בתכנית המתאר, מוגדר כ"מרקם בנוי לשימור" בו יש להכין מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות.
- בתשריט אזורי ייעוד מרחב התכנון מוגדר כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. רח"ק מינימלי: זכויות מאושרות, רח"ק מקסימלי: 5. שימושים המותרים בקומות מעל קומת הקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. בקומת הקרקע ברחובות עירוניים (הרצל, העלייה, דרך יפו-אילת) יתאפשר בנוסף מסחר 2.
- נספח עיצוב עירוני – בנייה עד 8 קומות ברב השכונה עם רצועה של עד 15 ק' במבנים הסמוכים למתחם גבולות.
- נספח תנועה –מרחב התכנון מוגדר כאזור העדפת הולכי רגל עם שבילי אופניים לאורך רחוב הרצל ורחוב העלייה.

תכנית 44 – התכנית הראשית

תכנית זו משנות ה-40 הינה התכנית הראשית לשכונה. התכנית נערכה לאחר שרוב השכונה כבר הוקמה. התכנית מגדירה את גובה הבינוי, אחוזי הבנייה, והשימושים במתחם. התכנית מייעדת בינוי בעצימות גבוהה יותר לאורך הצירים הראשיים(הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם לייעודי קרקע:

- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' לא כולל קומת ביניים. 50% תכסית
- אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' לא כולל ק' ביניים. 40% תכסית
- אזור מרכז מסחרי – עבור שאר שטח השכונה. גובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב. במגרשים פינתיים 3 ק' לא כולל ק' ביניים, 80% תכסית, בשאר המגרשים 2 ק' לא כולל ק' ביניים, 70% תכסית.

גבולה הדרומי של התכנית מבוסס על הגבול הפיזי בין העיר יפו לתל אביב נכון לתקופת הכנתה. התכנית הצמודה מדרום הינה תכנית יפו B.



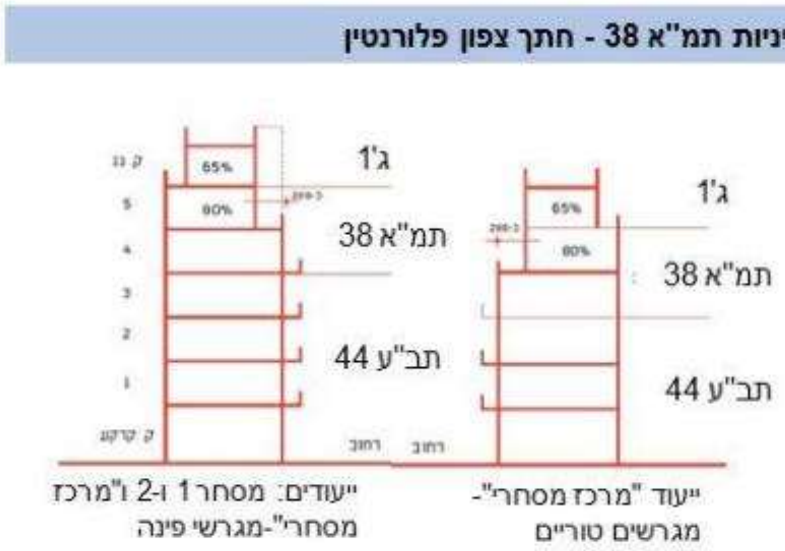
<u>מדיניות תמ"א 38</u>

המדיניות מאפשרת תוספת קומות בשתי חלופות:

א. הריסה ובנייה- מיצוי מלוא זכויות מתוקף התכניות התקפות ותמ"א 38 עד גובה כולל של 6 קומות במגרשים טוריים בייעוד "מרכז מסחרי", ועד גובה כולל של 7 קומות בייעודים "מסחר 1- ו-2 " ובמגרשים פינתיים בייעוד "מרכז מסחרי". זאת בהתאם לחתך צפון פלורנטין. האפשרות לקידום פרויקט בחלופת הריסה ובנייה חלה גם על בניינים המוגדרים ל"שימור מרקמי".

ב. תוספת בנייה – מתאפשרת תוספת של שתי קומות וקומת גג חלקית לבניין קיים.

ברב המקרים חלופת תוספת הבנייה לא מאפשרת מיצוי מלוא הזכויות המתאפשרות בחלופת הריסה ובנייה, ולכן במקרים של בניינים לשימור מרקמי המדיניות למעשה מתמרצת הריסת מבנים ושימור החזית בלבד.



החלטות ועדת שימור:

<u>החלטת ועדת שימור מס' 13-03</u> <u>מה-23.06.2013-</u> על קידום שימור מרקמי בתחום שכונת פלורנטין רבתי, ומתוקף כך:
א. קביעת מדרג של מבנים לשימור בחלוקה לשלושה מדרגים: שימור מחמיר, שימור עם תוספת זכויות חלקי, ושימור מרקמי.
ב. לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.
ועדת השימור הנחתה לעדכן אותה בדבר קידום תכנית לשימור מרקמי המתייחסת למבנים אלה.
<u>החלטת ועדת שימור מס' 21-02</u> <u>מה-13.06.2021</u>.- אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטין הכולל: הנחיות לשימור הפרצלציה, הנחיות לשימור אופיו המסחרי של מרחב התכנון, ורשימת שימור מעודכנת בחלוקה ל-3 קטגוריות: שימור (5 מבנים), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.

<u>צפיפות -מדיניות 9004</u> <u>(שנת 2007)</u>
המדיניות מגדירה כי שטח ממוצע של דירה יהיה 50 מ"ר (עיקרי ושירות), שטח מינימלי לדירה לא יקטן מ- 35 מ"ר (עיקרי ושירות).

<u>תכניות נוספות החלות בשכונה:</u>
תכנית אב פלורנטין - תכנית מאפריל 2001 מגדירה חזון כולל למרחב שכונת פלורנטין ולפיתוח השכונה בשני שלבים:
א. "שכונת מעבר טובה" – שכונה בעלת אופי מיוחד ותוסס, אומנות רחוב, אוכלוסייה צעירה, משקי בית קטנים, רמת מינוע נמוכה, מקומות רבים לבילוי.
ב. "שכונה הטרוגנית מושבחת"- שכונה נקיה ושקטה, כוללת את כל החתך הדמוגרפי, רמת מינוע ממוצעת, תמהיל דירות מגוון, אחוז בעלות גבוה.

תא/3847 - "שטחי ציבור פלורנטין"-תכנית משנת 2019 שמטרתה הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטין ע"י שינויי השטחים ליעוד המגרשים לטובת ייעוד ציבורי.

תוכנית 1380 - תכנית משנת 1971 הקובעת קו בנין של 2 מ' לחזית רחוב נחלת בנימין בקטע בין דרך יפו ורח' פלורנטין, כך שחתך הרחוב יורחב מ 11 מ' ל15 מ'. נראה כי לא הוקפד על מימוש תכנית זו למעט במספר מועט של מבנים.

<u>מצב תכנוני מוצע</u>:
מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטין.
לפיכך מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:

1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:
   א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
   ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
   ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).
   ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.
ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

1. עקרונות התכנית אושרו בועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו .
2. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
3. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
4. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
5. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
6. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את פרסום סעיפים 78-77 כמובא לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0019ב' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון:

מישה דנילוב : מקריא את סעיפי 78-77
אודי כרמלי: לגבי מכתבו של עו"ד רמי מנוח. מטרתה של התכנית המקודמת היא לעגן את הזכויות שיפוגו בעוד שנה בערך ולייצר תוכנית שתאפשר את זכויות תמ"א 38 בצורה ברורה מעתה וללא תלות כן תמ"א או לא. אנחנו עושים זאת בכל שכונת בעיר. האימרה שאנחנו שוללים את זכויות תמ"א 38 היא לא נכונה. ההיפך הוא הנכון אנחנו נותנים פה תוכנית ברורה של תמ"א 38 שתתן את מעטפת הזכויות המיטבית לשכונה.
מלי פולישוק: אבל אם כן תהיה תמ"א 38
אודי כרמלי: כרגע יש החלטה שלא תהיה תמ"א 38. מה שלא יהיה בעתיד שנתיים שלוש המוצר תמ"א 38 לא יהיה קיים יותר וההנחיה של מינהל התיכנון אומרת שקחו את גורלכם בידיכם ותחליטו בכל שכונה מה את רוצים.
עו"ד רמי מנוח: לא התייחסתי לגופה של המדיניות אלא להוראת המעבר, שהיא לא ברורה, כי כתוב שזה יחול על בקשות להיתר, ואני ביקשתי שלא תחול על בקשות להיתר שקבלו תיקי מידע. משום שיש בקשות להיתר שקבלו תיקי מידע ממזמן וזומנו לפגישות תכנון ולעצור אותם בגלל מדיניות שהיא רק בתחילתה זה לא מידתי לדעתנו.
אודי כרמלי: המדיניות היא בסיומה וכניסתה לתוקף, מדובר במדיניות ולא תב"ע. תיקי המיידע שיצאו לא התייחסו למדיניות הזו. עדיין אנחנו מעדכנים את מדיניות תמ"א 38 כמו שעשינו בעוד מקרים. לא נוכל לאפשר מצב שנפתח את כל תיקי המיידע שנמצאים בתוקף ולהגיד שהם לא כפופים למדיניות הזו. הוצאת ההיתרים תהיה כפופה למדיניות הזו
ליאור שפירא: למה? אם מישהו קיבל תיק מידע אנחנו נכבד את תיק המידע .
יודפת כהן : הבקשה של רמי הועברה אתמול ובדקנו את הנושא. יש הוראת חוק בסעיף 23 לתקנות רישוי הבניה. כשיש שינוי אם בדין או הגבלות לפי סעיף 78-77 ואפילו שיצא תיק המידע וההגבלות לא פורטו בו ברגע שפורסמו ההגבלות הם יחולו על תיק המידע שיצא ואנחנו פועלים כך בהרבה תיקים. צריך לנמק תכנוני וכך התייחס צוות התכנון.
ליאור שפירא: כלומר שמישהו הוציא תיק מידע ופעל לתיק המיידע והגיש בקשה להיתר.
יודפת כהן: 78-77 זה הכח שהמחוקק נתן לוועדה המקומית להכין תוכנית ולדרוש בקשות להיתר. כלומר בקשה להיתר שכבר הוגשה, 78-77 מאפשר אם יש חשיבות תכנונית והצדקה תכנונית. 78-77 נותן את הכוח הזה לא מדובר בתיק אחד וצוות התכנון ייתן לכך את ההתייחסות. גם הפסיקה וועדת הערר וכל בימ"ש מכירים בכח של 78-77.
ליאור שפירא: אם מישהו פעל ועשה בהתאם לתיק המיידע והשקיע כספים לא הגיוני לקחת אחורנית להמצאה שהמחוקק נתן כמה שהיא טובה לעיר. יש תופעה שרוצים לשנות מדיניות כולם עושים תיקי מידע על זה אני לא מדבר. אם הוא שוכב ולא עשה כלום אין מה לעשות. אני מדבר על אלו שהגישו תיקי מיידע ופעלו בהתאם והגישו בקשה להיתר ואנחנו כן קיבלנו חסר מסמך לא הגיוני שאותם תיקחו אחורה.
אודי כרמלי: אני מצטרף אליך. במידה ונקלטה ואושרה בקשה להיתר. כלומר נפתח (ר) שיש בקשת רישוי במערכת ופעלו.

ליאור שפירא: אינני מכיר את ההליך הפיזי. טענתי היא הוגשה בקשה לתיק מידע והתחילו להביא מידע לתוך תיק העיריה לא הגיוני ללכת אחורה.
רועי אלקבץ: כמה בקשות יש תיקי מידע.
אודי כרמלי: כמה בקשות פתוחות קיימות בקו הכחול הזה? אני ממליץ לשמור על שיקול הועדה.
מישה דנילוב: לרבע מתוך 418 בניינים בשכונה, יש תיקי מידע בתוקף.
רמי מנוח: מה שמה"ע העיר מציע היא לא הוגנת כי עד שנעשו פגישות עם צוותי התכנון. המדיניות הזו כוללת שינוי דרמטי לפלורנטין למשל, ביטול האפשרות לעשות דירות מגורים בקומה מעל החנויות. על ההוראה זו להכין 78-77 בלי לשקול זאת לגופו ולראות באיזה שלב אנשים הסתמכו על תיק המיידע זהו דבר לא מידתי. נכון אולי ישנם דברים שאפשר להכיל על 77 78 ודברים שלא.
ליאור שפירא: כבר הצבענו על המדיניות.
מיטל: הצעתי היא לשיביאו את התוכנית הסופית, שהתייחסו לנושאים סביבתיים כמו: פוטוולתרי, ניהול פסול, יש בעיה בפרלונטין של פחים ירוקים. בנוסף אם עושים רחובות ירוקים מעגלים אז יביאו אותם ברי קיימה עם מחלחל וצמחיה.
אורלי אראל: זו תב"ע על שכונה. אפשר לתת בתב"ע הנחיות להוצאת היתרי בניה כי אלו בנינים בודדים ולא פרויקט ענק. בסוף התב"ע תאפשר זכויות בניה למבנים בודדים שהם יהרסו ויבנו ספציפי בית בית זה כמו רובע 3, ו4 אבל בסוף זה לא פרויקט זה היתר בניה לחלקה קטנה של 180 מ' זו התב"ע.
אופירה יוחנן וולק: גם מסביב לפרויקט אחד עושים כל דבר שקשור בסוף הפרטים הקטנים גורמים למשהו גדול
אורלי אראל: נכון. אבל שזה יהיה בהנחיות להוצאת היתרי בניה. לא פרויקט ענת בסוף התב"ע תאשר זכויות בניה כמו רובע 4 זה היתר בניה לחלקה קטנה.
אודי כרמלי: הצעתי בעקבות בקשתו של עו"ד מנוח, ולפי הקו של ליאור. בקשות שהתחילו לפעול קרי גם נקלטו בקשות מקוונות והתחילו את הפעולה הראשונה נכניס סעיף ל78 שלענין הקומה השניה ניתן יהיה להמשיך לפועל על פי התיק מיידע הקיים. אך ורק לסעיף הספציפי הזה.
ליאור שפריא: אני מברך
מיטל להבי: ברמת התב"ע של האזור להתייחס לתאים פוטוולתרים. אני מבקשת התייחסות למנגנון לחצרות והרשת הירוקה. כדי שיהיה תמריץ לתושבים לפתוח את החצרות שלהם לכולם בואו ניתן להם תחזוקה.
בנוסף שינתנו פתרונות חניה ארוכי טווח. נושא של המסחר בשני מקומות ראשונים אני חוששת שלא יהיה מסגריות וכד' וכולם יהיו עסקי מזון כי זה מטרד ועסקי מזון בקומה השניה זה מטרד. אתם צריכים להביא תמהיל שימושים אחרת כל פלורנטין תהפוך לעסקי מזון פאבים ואלכוהול שלא יהיו עסקי מזון כמו שימושי אוכל ופאבים
מלי פולישוק: אני תומכת במיטל.
ליאור שפירא: בהתאם להודעת מה"ע לגבי תיקי המיידע מסכימים פה אחד ל77 78.

בישיבתה מספר 21-0019ב' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטין.
לפיכך הועדה מחליטה על פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:

1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.

ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.

ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (85-75 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

2. עקרונות התכנית אושרו בועדת השימור מספר 02-21 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו .
3. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
4. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
5. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
6. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
7. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.
8. בפרסום סעיף 78 לחוק התו"ב יעודכן כי בפרויקטים שהחלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחול ההנחיה המופיעה בס"ק 1.א' - לעניין שימושים בקומות המבנה- ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע הקיים.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק

****

בדיון הנוכחי מבוקש תיקון לנוסח סעיף 78 לחוק התו"ב, שאושר לפרסום בהחלטת הוועדה בתאריך 25/08/2021.

מהות השינויים המבוקשים:

1. עדכון תחולת ההגבלות – כך שלא יחולו על בקשות שביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב
2. הבהרה לסעיפים שפורסמו.
3. חידוד לעניין בקשות להיתר לתוספת בנייה

להלן הנוסח מעודכן לתנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. בנוסח זה מודגשים בכחול השינויים המבוקשים.

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו ~~שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי.~~ שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.

ב. ~~כמות ושטח~~ אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר ~~(עיקרי + שירות)~~. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.

2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות ביח"ד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכסית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.

~~2. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.~~

3. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטין.

4. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.

5. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.

6. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.

7. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב .

8. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק 1.א' ו-2.א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.

9. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית , לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את עדכון פרסום סעיפים 78-77 כמובא לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-22ב' מיום 23/02/2022 תיאור הדיון :

אירית סייג אוריון : לאחרונה אושרה מדיניות לצפון פלורנטין ופורסמו סעיף 77 וסעיף 78 לתוכנית 44 צפון פלורנטין בהכנה. התנאים אושרו באוגוסט 21. כעת מביאים עדכון לס' 78 במטרה להקל על התהליכי הרישוי. מציגה את הסעיפים במצגת.
חיים גורן : המדיניות שומרת על העקרונות ומעדכנת את הפרטים
אירית סייג אוריון : היא גם משנה.
אורלי אראל : באוגוסט הצגנו מסמך מדיניות שמשנה את המדיניות הקודמת. אחרי שתאשרו את זה אין בעיה שהצוות יפגש איתך ויציג לך את המדיניות. אנחנו רוצים לאפשר את הקידום של הבקשות להיתרי הבניה.
עו"ד מנוח : ההתייחסות לשימור בהחלטה על ידי התנאים היא לא ברורה ומאז שפורסמו התנאים התברר שהדבר הזה גורם לתקלה גדולה. כי כל מה שכתוב בתנאים שעקרונות השימור עברו בועדת השימור ולא ברור מה. היום אנחנו יודעים שהשימור מתנגדים להריסת קירות חיצוניים וזה מונע בנייה. כי הבניינים בנויים בקו אפס אחד לשני וברגע שאי אפשר להרוס קיר חזיתי אי אפשר לבצע את הבנייה. אני מבקש שהוועדה תבהיר את ההתייחסות לשימור כדי שאנשים ידעו אם אפשר לבנות או לא.
אירית סייג אוריון : לא ברור מדוע אתה אומר זאת שאי אפשר לבנות. זה תהליך שנעשה בלי קשר לועדת השימור שמדברת על שמירת החזית ושמירת הקיר החיצוני של הבנין ואפשר לפתור זאת הנדסית.
עו"ד מנוח : המצאנו לכם חוו"ד הנדסית מסיבה שהבנין בנויים הם בקו אפס וברגע שיש על מגרש של 200 מ' קיר לחזית לרחוב שאותו צריך לשמור, לשחזר אפשר אבל אם אי אפשר להרוס אותו אי אפשר להיכנס למגרש הזה כדי לבנות אז אני מבקש שהוועדה תיתן דעתה לתקלה הזו.
רינת מילוא : אנחנו עובדים בפלורנטין בשיטה שעו"ד מנוח ציין מאז 2014 ומאז עשרות בניינים בתהליכי בניה כך שאין בעיה. אפשר להיכנס עם מכונות וכל השימור שאנחנו מדברים עליו במתווה הזה עוסק בשימור חזית וזאת המשמעות לשימור המרקם. אנחנו רוצים לשמור על האיכויות של החזיתות. לבנות מחדש אי אפשר ככה לכן אנחנו משמרים את מה שהיה בעבר אפשר לפתור את זה עם אנשי מקצוע נכונים ואנחנו מוכנים לעזור לך בזה.
מלי פולישוק : איך מסתדר החלחול עם השימור?
אירית סייג אוריון : החלחול אמור להיות בקו בנין האחורי ולכן אנחנו מאפשרים הקלה רק של 10% כך שישמר 4.5 מטר מקו בנין אחורי כך שיתאפשר החלחול. ובדרך זו אנחנו מגיעים ל15% חלחול במגרש.
דורון ספיר : נאשר את החלטת הועדה ואת הנושא שהציג עו"ד מנוח תפתרו בצורה אחרת.

בישיבתה מספר 0006-22ב' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר עדכון לפרסום סעיף 78 כלהלן:

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות :

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות ביח"ד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכסית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, ליאור שפירא

****

בתאריך 23.2.22 התקיים דיון בוועדה המקומית לתו"ב בו הוחלט לאשר את עדכון הנוסח לסעיף 78 לתכנית תא/4760 – צפון פלורנטין. בשל כשל טכני הושמט מקטע בנוסח הכולל את סעיפים 3-10. מבוקש לתקן את הכשל הטכני, ולאשר את הנוסח המקורי.

להלן נוסח סעיף 78 כפי שנדון ב23.03.22:

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח

בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.

2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות ביח"ד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכסית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.

4. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטין.

5. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.

6. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.

7. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.

8. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.
9. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק 1.א' ו-2.א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.
10. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית , לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את התיקון הטכני.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון :

אורלי אראל : בדיון שהיה על צפון פלורנטין בטעות היתה טעות בהקלדה ומה שנשלח לחברי הועדה סעיף שלם נשמט ואנחנו מכניסים להחלטת הועדה את סעיף 2 שנשמט בהקלדה ואושר בועדה.

מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר לפרסם תיקון לנוסח התנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן :

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.

2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות ביח"ד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכסית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 02-21 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
4. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטין.
5. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.
6. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
7. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
8. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.
9. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק 1.א' ו-2.א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.
10. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית , לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, זבולון אלחנן, אסף הראל

****

בדיון הנוכחי (11/09/2024) מבוקשת הארכת פרסום התנאים המגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, באופן המייצר בנייה ו/או שימושים בהתאם למגמה התכנונית המוגדרת במסמך מדיניות לצפון פלורנטין.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מח' תכנון יפו ודרום)

ממליצים על הארכת פרסום התנאים המגבילים ב-3 שנים נוספות בהתאם לחוק התו"ב.

בישיבתה מספר 0017-24ב' מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר הארכת פרסום התנאים המגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק ב-3 שנים נוספות בהתאם לחוק התו"ב.

משתתפים : ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת מונטיפיורי:

גבולות: בצפון: שדרות יהודית
במזרח: רח' בית שמאי.
בדרום: שטח ציבורי פתוח כולל מגדל מים ובית העם (חלקה 107, גוש 7109)
במערב: דרך מנחם בגין

כתובת:
בית שמאי - 9, ,13
דרך בגין - 102א, 104, 106, 104 ב
שד' יהודית - 2,4

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקות בשלמותן
7109	102-106

שטח התכנית: 1.294 דונם

מתכנן: יער אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: בעלי הקרקע בחלקות 102-105

בעלות: פרטיים- אברהם גוגיג, מירון גולני, אברהם דובקין, מאיר דובקין, חניתה מיטלס, יעל שטיינבך

מצב השטח בפועל:

חלקות 102-104 שטח לא מבונה המשמש לחניה, בחלקה 105 בניין הרוס ובחלקו מגרש חניה, במגרש 106בניין בן 3 קומות במצב פיזי רעוע, המשמש למגורים ומוסך בקומת קרקע לכיוון שדרות בגין

מצב תכנוני קיים:

- התכנית תא/1602, תא/1602/א' לפיה ייעוד הקרקע בשטח התכנית הוא "אזור מסחרי". סעיף 9.1א מאפשר 190% כוללים מותרים ב-5 קומות. בקומת הקרקע חנויות, בקומות עליונות משרדים.

- תכנית האב לשכונת מונטיפיורי , שאושרה בועדה המקומית בשנת 2009 (תא/9011) המסמנת בינוי מגדלי בצומת שדרות יהודית ושכונת מונטיפיורי (ציר ירוק בצרון) ובסמוך לתחנת הרכבת הקלה. לפי תכנית האב המוצעת לשכונה שדרות יהודית יפותחו עם עדיפות להולכי רגל. מוצע גשר הולכי רגל מעל האיילון (גשר יהודית) והמשך מערבה לרחוב הארבעה. בצומת שד' יהודית ומנחם בגין מוצעת בנייה מגדלית .

תכנית אב לשכונת מונטפיורי

- תכנית אב לשדרת הקרייה
התכנית נערכה בתיאום עם שדרות הקריה, וקבעה זיקות הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע והוספת שטחים למדרכה ציבורית ולמפגש רחובות בגין ושדרות יהודית.

- תכנית המתאר תא/5000 (מתן תוקף 2016):
מתחם תכנון: 602 א, חובת מדיניות
תשריט אזורי יעוד: "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים" בו מותרים מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. מקבצי שימושים נוספים (עד 25% משטחי הבניה הסחירים) – מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2. קומת קרקע חזית מסחרית.
- **ספח עיצוב עירוני:** סביבת התכנית היא בניינים בני 8 קומות, "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה", סמוך לציר ירוק (שדרות יהודית)
רח"ק מרבי 10.4 (לפי גודל מגרש עד 1.5 דונם)

- **נספח תשתיות**: בתחום בגין עבור קו מים ובתחום שד' יהודית קו ביוב
- **נספח תחבורה**: גובלת ברח' בגין – דרך עירונית עורקית ובה נתיב העדפה לתחבורה ציבורית ותוואי הקו האדום, שביל אופניים לאורך שד' יהודית.

מתחמי תכנון מתוך תא/5000

אזורי ייעוד מתוך תא/5000

נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:
הקמת מגדל בגובה של 19 קומות בצמידות לתחנת יהודית של הקו האדום למסחר תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור מבונים בצומת הרחבות בגין שדרות יהודית כחלק מפיתוח רצועת המע"ר הצפוני בהתאם לעקרונות תכנית המתאר.

עקרונות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד מגרשים ללא הסכמה.
2. שינוי יעוד קרקע ממגרש מסחרי לייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
3. קביעת שימושים על קרקעיים לתעסוקה (משרדים/מלונאות), ומגורים (עד 20% מתוך סך השטחים הסחירים העל קרקעיים).
4. קביעת חזית מסחרית כולל זיקת הנאה למעבר ושהיית להולכי רגל.
5. תוספת זכויות על פי תכנית המתאר לשימושי המגורים, המסחר והתעסוקה, רח"ק מרבי 10.4
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למגדל עד גובה 19 קומות+גג טכני
7. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1343 מ"ר על קרקעי.
8. קביעת 343 מ"ר עבור דיור בהישג יד(המהווים 15% משטחי המגורים הקבועים בתכנית)
9. שימושי מלונאות שלא יעלו על 25% מסך שטחי התעסוקה בתכנית ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לאישור הוועדה המקומית וחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.

בינוי:

1. דופן בנויה לאורך רחוב בגין: הדופן הארוכה מקבילה לרחוב ובנויה בקו בנין קדמי עילי אפס. בקומת הקרקע נסיגה של 5 מ' לצורך הרחבת מדרכה . כך שרוחב המדרכה לא יפחת מ- 7.5 מ' מינימום ולאחר פיתוח תכנית שדרות הקרייה – רוחב המדרכה יהיה 15 מ'.
2. קביעת מפלס הכניסה הקובעת במפלס המדרכה של רחוב בגין. בפינת השדרות בגין ויהודית מפלס הכניסה יהיה בהמשך למפלס המדרכות הקיים.
3. קביעת מפלס קרקע תחתונה עבור גישה מרחוב בית שמאי עבור הולכי רגל וכניסות רכבים לחניה.
4. הנחיות עיצוב ביחס לגגות, גמר חזיתות, פתחים ומרפסות.
5. התכנית המוצעת תורמת לשיפור סביבתה בכך שמציעה חזיתות מסחריות פעילות לרחוב בגין ושדרות יהודית, מוסיפה כ- 400 מ"ר של זיקות ההנאה לציבור כחלק מהרחבת המדרכות הציבוריות והצעה לפיתוח החיבור בין רחוב בית שמאי ושדרות יהודית, המאופיין בהפרש מפלסים.
6. עומק הקומה המסחרית – כ- 7 מ' (מפאת מגבלת שטח בקומת הקרקע)

גובה ומספר קומות:
19 קומות לא כולל גג טכני (כולל קומת קרקע)

קווי בניין:
קדמי: 1 מ' לדרך בגין ולשדרות יהודית. נסיגה של 5 מ' בקומת הקרקע עבור דרך עירונית ושדרה ראשית והרחבת המדרכה הציבורית.

הבניין מבודד מבניינים שכנים ומוגבל בשטחו - מוקף ברחובות מ-3 צדדיו ובשצ"פ - לכן לא ניתן לאפשר נסיגה של 5 מ' לכל גובה הבניין לחזית שד' הקרייה (בגין).

צדדי: 3.5 לבית שמאי, 3 מ' מינימום לחלקה 107 עם השצ"פ ומבני הציבור
נסיגה של 4 מ' בקומה העליונה

תכסית: 60% משטח המגרש

צפיפות: מוצע 32 יח"ד + 6 יח"ד דיור בר השגה שמהווים 15% מיח"ד שטח דירה ממוצע 40 מ"ר עיקרי. שטח עיקרי מינימלי 35 מ"ר. יינתנו פתרונות מיגון קומתיים בלבד.

זיקת הנאה הפתוחה לציבור:

תירשם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הקרקע במרחבים המקורים מתחת למבנה. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים לאורך החזית למנחם בגין ולשדרות יהודית. השטח יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור 24/7.

תחבורה:

התכנית מרחיבה את תחום הדרך ברחוב בית שמאי, בהתאם לתכנית 1602.
התכנית מציעה שינוי בפיתוח קצה בית שמאי עם עדיפות להולכי רגל, וחיבור לשדרות יהודית.

תנועה וחניה:

הכניסה לחניה התת קרקעית תעשה מרחוב בית שמאי, תוך ניצול הפרש בגובה הקרקע הטבעית של כ-4 מ'. בקומת הכניסה לחניה תתאפשר כניסת רכב תפעולי ורכב לאיסוף אשפה.
תקני החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

- תקן חניה למגורים 0: מאחר ומדובר בדירות קטנות.
- תעסוקה: 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תקן מקסימום

תברואה ואשפה:

נערך תיאום עם מנהל תחום תכנון ורישוי כלי אצירה באגף תברואה, סוכם:

- סילוק האשפה יהיה מופרד לשני זרמים: יבש ורטוב.
- פתרון אצירת אשפה בביתני אשפה בתת קרקע
- לכל השימושים תהיה גישה לביתן האשפה דרך הבנין
- ביתן האשפה יתוכן עם גישה ישירה ממפלס רח' בית שמאי.
- נדרש אישור אגף התברואה לפתרון אצירת אשפה בשלב הכנת תכנית עיצוב אדריכלי כחלק מהבקשה להיתר.

איכות הסביבה:

זיהום קרקע:
נערך סקר היסטורי ותכנית דיגומים שאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 13.6.2019 . יש לפעול בכפוף להערותיהם והנחיותיהם לביצוע.
יש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה את ביצוע הדיגומים, עדכון הסקר ככל שיידרש.

אקוסטיקה:
נערך חיזוי רעש מתחבורה לפרויקט ונקבעו דרישות למיגון אקוסטי ע"י מעטפת המבנה.
ככל שיתוכננו שימושים רגישים לרעש, כחינוך, אין לתכנן אותם בחזיתות הבניין עם קו ראייה לרח' מנחם בגין.

אסבסט:
נערך סקר אסבסט שאושר ע"י ממונה אסבסט ברשות לאיכות הסביבה.

איכות אויר :
בכפוף לניטור שנערך באיילון ומודל שבוצע על בית קלקא לאחר המודל שבוצע
בנספח ניתן למקם שימושים מגובה 4.5 מ' ממפלס הקרקע.
לא ניתן למקם שימושים רגישים כגני ילדים/מעונות בחזית הפונה למנחם בגין.

הוטמעו הנחיות בתקנון התכנית לשלבים השונים.

<u>שטחי ציבור: חוו"ד התכנון האסטרטגי 24.07.23</u>
הקצאת שטח קרקע לצרכים ציבוריים אינה אפשרית בשל גודל המגרש, ולכן מומלץ להחליף את הקצאה של קרקע לבנייני ציבור, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים. על כן, בגין תוספת שטחי הבנייה בתכנית זו, נדרשת הקצאה לצורכי ציבור **של כ- 800 מ"ר שטח ציבורי בנוי** בפרויקט.
התועלת הציבורית בתכנית היא שטחי ציבור מבונים ולכן מוצעת תוספת של 543 מ"ר על 800 מ"ר ציבורי הדרוש כמענה לשטחי ציבור.
הוצג פתרון אדריכלי לאפשרויות לכניסה לשטחי הציבור משד' בגין ומשד' יהודית – תכנית עצוב אדריכלי תקבע את מיקום הכניסה לשטחי הציבור.

<u>תועלות ציבוריות:</u>
בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית התועלת הציבורית בתכנית היא שטחי ציבור מבונים ולכן מוצעת תוספת של 543 מ"ר על 800 מ"ר ציבורי הדרוש כמענה לשטחי ציבור.

<u>נתונים</u>:

סוג נתון כמותי	מצב מוצע		
	שטח	מ"ר כוללים לבנייה (עיקרי+שרות)	יחידות דיור
שטח התכנית – דונם	כ- 1.294 ד'		
מגורים מסחר ותעסוקה – תא שטח 101	1225 מ"ר	12,740 מ"ר	32 יח"ד + 4 דיור בר השגה

<u>טבלת השוואה בין מצב קיים למוצע:</u>

	מצב קיים	מצב מוצע
ייעודי קרקע	אזור מסחרי = 1.288 דונם דרך (ע"פ הפקעה) = 0.025 דונם	
		מגורים מסחר ותעסוקה = 1.208 דונם
שימושים	מסחר בקומת הקרקע משרדים בקומות עליונות	• מסחר בקומת הקרקע • שטחי ציבור בהיקף של 1343 מ"ר (800 מ"ר כמענה לשטחי ציבור+ 543 מ"ר כתועלת ציבורית) • משרדים/מלונאות (עד 25% משטחי התעסוקה) • מגורים בקומות העליונות בהיקף של עד 20% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים למגורים. מתוכם 344 מ"ר עבור דיור בר השגה (המהווים 15% משטחי המגורים הקבועים בתכנית)
זכויות הבנייה	190% ברוטו = 2,424.4 מ"ר	10.4 רח"ק = 12,740 מ"ר
מספר קומות	5	19

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	כ- 190%	1040%
	מ"ר	2,424	12,740
זכויות בניה לקומה	אחוזים	כ- 37.5%	50-60%
	מ"ר	485	כ- 670 מ"ר בממוצע ועד 775 מ"ר
גובה	קומות	5	19 +טכנית
	מטר		76 מ' מעפ"ש
תכסית			60%
מקומות חניה			51 (כולל 2 תפעולי)

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתאריך 1.7.19 התקיימה תת וועדה לשיתוף ציבור, המלצת תת הוועדה:
מאחר ומדובר בתכנית התואמת לתכנית המתאר ולמדיניות מונטיפיורי ועם זאת התכנית תוצג לפעילי השכונה לא בהליך של שיתוף אלא ביידוע ללא תלות בדיון בוועדה המקומית.

בתאריך 18.1.23 נערך מפגש ליידוע הציבור , להלן תקציר מהמפגש:

נושאים עיקריים שהועלו -
שטחי ציבור:

- הוצג מצאי שטחי הציבור, פתוחים ומבונים, הנמצא בשכונה, כולל סטטוס השטחים והשימושים.

- התכנון שהוצג במרחב הציבורי ברחוב בית שמאי הוא הצעה בלבד.
- פיתוח המרחב הציבורי ייעשה בהתאם לצרכים עירוניים.

תנועה וחניה:

- תקני החניה מותאמים לתקן החניה העכשווי למגורים ותעסוקה במרכז העיר. התקנים הנמוכים נובעים מהמיקום המרכזי של השכונה והגישה הנוחה לכל אמצעי התחבורה הציבורית הקיימים והמתוכננים
- כניסה לחניון הבניין: לא מתאפשרת מדרך בגין מכיוון שמדובר ברחוב ראשי המהווה ציר תנועה מרכזי בעיר, בכדי שלא לעכב את התנועה, בנתיב התחבורה הציבורית ולפגוע במרחב הולכי הרגל.
- הפיכת כיוון התנועה ברחוב בית שמאי במקטע בין בית הלל וגרשון ש"ץ במקום מצפון לדרום, מדרום לצפון: בדיקת אגף התנועה העלתה כי השינוי אינו מועיל ואינו מומלץ.
- הסדרי התנועה בעת הבנייה והכנסת משאיות מדרך בגין או משדרות יהודית: כניסת משאיות תתבצע, מתוך השכונה ולא מדרך בגין ושד' יהודית .

סמיכות הבניין והפניית חזיתות למבני המגורים:
במסגרת תכנית העיצוב תבחן החזית לכיוון רחוב בית שמאי והפניית חלונות למבנים שבו וכן מיקום וחזית הפונקציות הציבוריות בבניין.

השפעות סביבתיות של המגדל:
זרימת רוחות – בהתאם לבדיקות שבוצע ע"י יועצת איכה"ס, אין חריגות מהקריטריונים וניתן לבצע כל פעילות. תאורת לילה והחזרי שמש לכיוון המגדל – בתכנית העיצוב האדריכלי ובעת הבקשה לקבלת היתרי הבניה ייבחן עיצוב המעטפת להבטחת טיפול תרמי, צמצום סנוור ורפלקטיביות. ככלל, לא מתאפשרת תאורת הצפה למבנה.

לוח זמנים:

- התכנית נמצאת לפני דיון בוועדה מקומית. משוער כי תקבל תוקף במהלך כשנה. ..
- לוח זמנים משוער לתחילת עבודות הבניה כ- 3 שנים.
- לוח זמנים משוער לאכלוס המגדל כ- 6 שנים.
- לוחות הזמנים משוערים בלבד ותלויים בלוחות הזמנים לאישור התכנית למתן תוקף, אישור תכנית העיצוב ,אישור בקשה להיתר בניה וביצוע.

זמן ביצוע:

שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0548149	שם התכנית מגדל מונטיפיורי - יהודית 2 תא/4837	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו אברהם נוגיג, מיכאל שטיינבך, חנתיה מיטלס בשם דיירים	עורך התכנית יער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ (2001)

זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

נאור כללי על התכנית המוגשת לדיון	מסי השעיה בחוק לענין סמכות ועדה מרחבית	מהות רשעון בחוק
[illegible]	לא עומדת חתימת הרשעה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית [illegible]

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

	הסעיף הראשי בתכנית המתאר	זיהוי הסטה בתוכנית המתאר	הוראה הרלבנטית בתכנית המתאר	תאמת ההוראה בתוכנית המוצעת
הוראות	**תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 602 א' ר- 61 מנתם בגין	במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברחוב חנציב בלבד באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה: בניה חריגת מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ - 40 קומות יחולו הוראות עיצוב רחובות	+ מוצע רח"ק מירבי באזור יעוד תעסוקה מטרופוליני ועד 20 קומות לא נדרשת מדיניות ספציפית לרחוב הואיל וחלה תכנית פיתוח שדרת חקריה אשר כוללת את דרך בגין וזו עונה לחיבטים חציבוריים המפורטים בסעיף. כמו כן מדיניות מונטפיורי מתייחסת לבינוי בדופן הרחוב.
הוראות	**קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:** - אזור תעסוקה - חוראות לעיצוב רחובות	תוראות לאזורי תעסוקה חוראות לעיצוב רחובות לפי סעיף 5.3.5	סעיף 5.3.3 – אזורי תעסוקה סעיף 5.3.5 חוראות לעיצוב רחובות	+ מדיניות שכונת מונטיפיורי קובעת הנחיות בנוגע לפיתוח קומת קרקע וזיקות הנאה לא נדרשת מדיניות ספציפית לרחוב הואיל וחלה תכנית פיתוח שדרת חקריה אשר כוללת את דרך בגין וזו עונה לחיבטים חציבוריים המפורטים בסעיף. כמו כן מדיניות מונטפיורי מתייחסת לבינוי בדופן הרחוב.
שימושים	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	3.3.2 (א)(1) שימושים ראשיים מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים ובנוסף 25% מגורים שימושים נוספים	+ **יעוד מבא"ת: עירוני מעורב**
שימושים	**קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	**לפי תשריט אזורי הייעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	3.3.2 (א)(1) שימושים ראשיים מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים 3.3.2(א)(2) חזית מסחרית	+ +
שימושים	**קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)** (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד	שימושים נוספים (3.1.1ד): מגורים לפי סעיף 3.3.2(א)(1) שימושים כללים 3.1.1(ו)	+ מגורים מלונאות,

	התכנית הוגשה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא אינה סוטה מן הוראות התוכניות התואמות ארי תוכנית המתאר תפ/5000/א, כמפורט להלן			
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	**איזון השטח בתוכניות המתאר**	**הוראות הלבנטיני בתכניות המתאר**	**הוראות התוכנית המוצעת**
		בכפוף להנחיות המפורטות.	שימושים נלווים 3.1.1 (ח) עד 5%	קומות מבונות ציבוריות שימושים נלווים לשימוש חציבורי
	קביעת שטחי בניית - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 ב(2) - באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן: גודל מגרש פחות מ-1.5 דונם: רח"ק בסיסי 4.2, רח"ק מירבי 10.4 3.3.2ג – תכסית בינוי 60% משטח המגרש	+ מרצע רח"ק 10.4 תועלת ציבורית - שטחים ציבוריים מבונים +
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 רחתרתישים לפיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	3.1.4ח – מרפסות עבור מלונאות ומגורים 3.1.4ו – מצללות לשימושים ציבוריים – רח"ק 1 נוסף	+ +
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	3.1.5א – עד 50% מהרח"ק שמעל הקרקע 3.1.5ד – שימושים בתת הקרקע: יותרו שימושים ראשיים למעט מגורים וחדרי מלון	+ +
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.	**עד 8 קומות+** **בניה חריגה נקודתית לפי סביבתה** טבלה 5.4 אזור 602א' בנייה חריגה מסביבתה לא יותר מ-40 קומות בהתאם למסמך מדיניות ס' 4.2.2 4.2.2ג - גובה קומות	+ התכנית מציעה מגדל של עד 20 קומות בהתאם למתאפשר במסמך המדיניות. (המגרש נמצא במיקום של בינוי מגדלי - A). + +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	+ +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכניות הכוללות תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** תעסוקה מטרופוליני	**מחות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	+ **בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית** מרצע שטח ציבורי בנוי

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

הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	ייחוס השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראה בתוכנית המוצעת
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** רחוב עירוני ומקומי	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	סעיף 3.6 – ימרחב ציבוריי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי יעוד (ד). 3.6.14 רחוב עירוני	+ התכנית מסדירה את דרך בגין ושדרות יהודית בהתאם למצב הקיים וכוללת הוראות פיתוח חזית לשדרות הקריה (רחוב בגין). התכנית כוללת פיתוח מעבר הולכי רגל וגישה לרחוב בית שמאי מהשצ"פ ומשדרות יהודית קביעת ויקות חנאה בקומת הקרקע
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	לפי סעיף 3.8.1 לפי סעיף 3.8.2 גי – דרך עורקית רב עירונית לפי סעיף 3.8.2(ג)(2) לפי סעיף 3.8.4- קוי מתע"ץ לפי סעיף 3.8.7 תקן חניה	+ לא נדרשת חרייד תחבורתית שכן תתכנית אינה בעלת חשפעה תחבורתית ניכרת התכנית מסדירה את דרך בגין ושדרות יהודית בהתאם למצב הקיים וכוללת הוראות פיתות חזית לשדרות הקריה (רחוב בגין). + קו הבניין חינו 5 מ' בקרקע ומעל מצטמצם לקו בניין 1 מ' באופן דומה לאורך הרחוב. + תקן חניה תקף
איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקדת (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3)	+ קיימת חוות דעת סביבתית התכנית כוללת נספח סביבתי נספח מיקרו אקלים סקר אנרגיה סקר קרקע היסטורי
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	ניתן שטח הלחול של 15% משטח המגרש ובנוסף קיים פתרון לחשהייה על גג המגדל בעזרת גג כתול (סופח) נדרש מאגר השהייה בנפח 70 מ"ק נדרש שוחת שבירת לחץ לפני חיבור לניקוז עירוני קיים נספח תשתיות

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית חיא בסמכות ועדה מקומית/~~מחוזית~~, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	025332735		31-07-2023
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלת אברהם אזון, עו"ד	2938976-9		30.7.2023

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדת מחוזית)
צוות תכנון
1\105\2022

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

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. היקף שטחי הציבור יעמדו על 800 מ"ר בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית.
5. תנאי להפקדה בפועל סיום ואישור חתימה על הסכמי התחייבות ושיפוי.

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 0017-24ב' מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. היקף שטחי הציבור יעמדו על 800 מ"ר בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית.
2. תנאי להפקדה בפועל סיום ואישור חתימה על הסכמי התחייבות ושיפוי.
3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
6. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק

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

דיון בהתנגדויות

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית :

דיון בהפקדה

רקע:
הוועדה המקומית החליטה בתאריך 09/02/2022 לפרסם תנאים לפי סעיפים 78-77 לחוק התו"ב (החלטה 0004-22ב'—7). לא פורסמו תנאים בהתאם להחלטת הוועדה היות והתכנית נמצאה בשלבי קידום מאוד מתקדמים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 85-77 (אי-זוגי), רח' עמישב 16-8 (זוגי).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	32-28, 72	

שטח התכנית : 12.26 דונם

מתכנן:

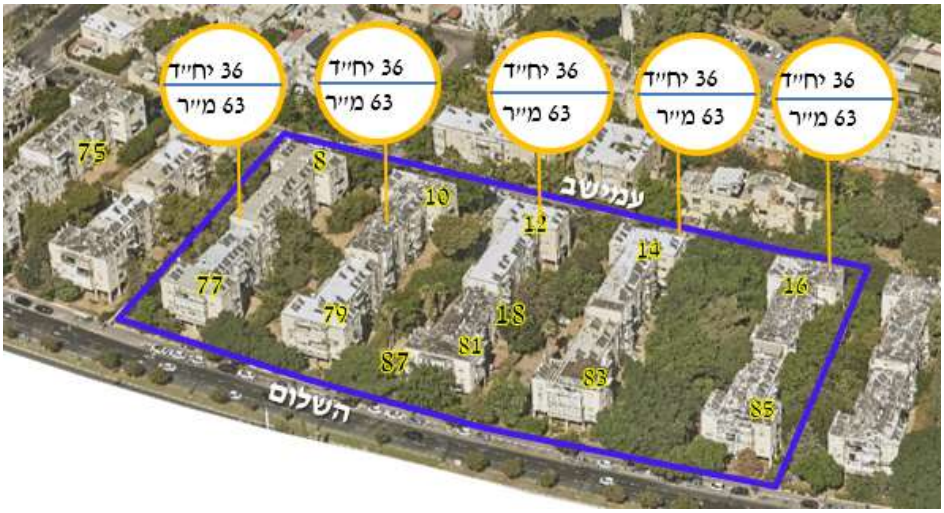
עורכי התכנית	- ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
תנועה	- דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
אגרונום	- דני אלמליח
איכה"ס	- לשם שפר איכות סביבה
מתכנן נוף	- מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ
תשתיות	- א. גלבוע מהנדסים
הידרולוג	- לשם שפר איכות סביבה

שמאי - ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
תברואה - איש גור - סיסטמה
אנרגיה מקיימת - דור עד קיימות

יזם: קבוצת יובלים סיטי בע"מ ויובלים נווה זמר בע"מ
מגיש התכנית: קבוצת יובלים סיטי בע"מ ויובלים נווה זמר בע"מ
בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון, בשטח של כ-12.2 דונם, נמצא בין דרך השלום ממערב, רחוב עמישב ממזרח, בתחום שכונת עממי ג' המצויה בתהליכים שונים של התחדשות. תחום התכנון כולל 5 חלקות ובהן מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת, הכוללים סה"כ 180 יח"ד. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד שביל להולכי רגל ובה שדרת פיקוסים.
תחום התכנית מאופיין בהפרשים טופוגרפיים משמעותיים בין דרך השלום לרחוב עמישב (כ- 6-4 מטרים) – כאשר כיום מתאפשרת חצייה בין הרחובות לכלל הציבור בשביל בשדרת הפיקוסים.



מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, במתחם להתחדשות עירונית.
בנספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה)
בנספח אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, סימבול של מוקד תעסוקה חדש (מתחם הורודקצי)
בנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מתחם 904א' – המתחם מיועד להתחדשות עירונית
בנספח התחבורה: דרך השלום – דרך עורקית עירונית.
בנספח התשתיות: בדרך השלום – רצועת מים מתוכננת

נספח ייעודי קרקע

נספח עיצוב עירוני

נספח אזורי תכנון

נספח תחבורה

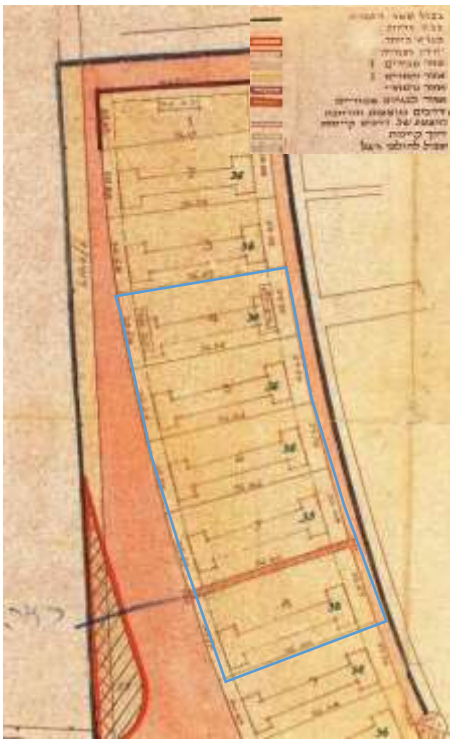
נספח תשתיות

תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0403873 תא/מק/4513 דרך השלום 89-87, תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.
סימבול של מוקד תעסוקה חדש – התייחסות במסגרת מתחם הורודצקי, לא רלוונטי לתחום התכנית (התחדשות עירונית – אזור מגורים).

מצב תכנוני מאושר:

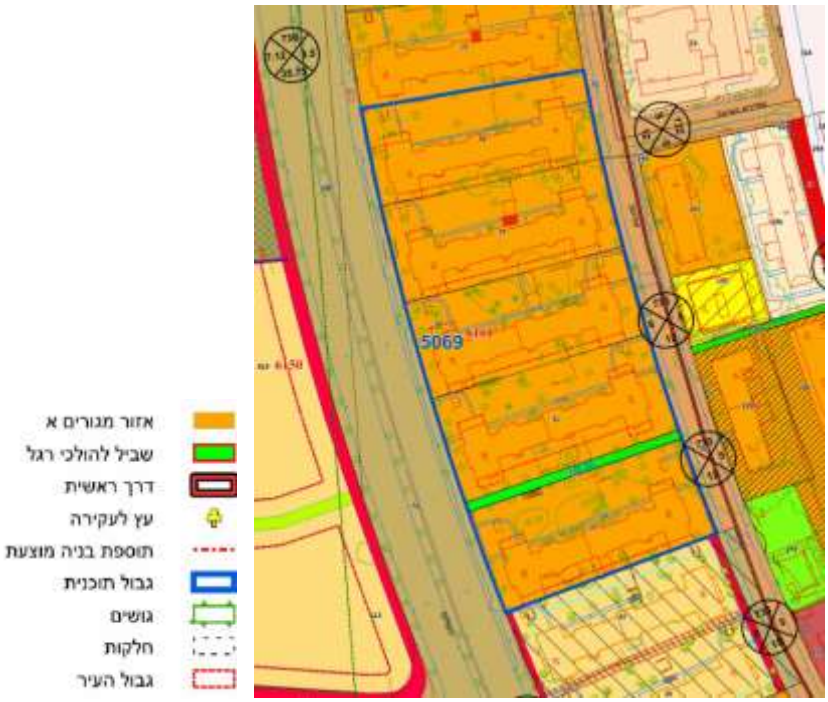
בנייני רכבת בני 4-3 קומות ושביל, הבנויים על פי תכנית 306 ותכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו על פי תכנית 2399.

תא/ 306



תא/ 2399

קומפילציית מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:
התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות) הכוללים סה"כ עד 480 יח"ד, 15% מסך יחידות המגורים ייקבעו עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. כמו כן קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדרת שטחים בייעוד שפ"פ בזיקת הנאה, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב וקביעת זיקות הנאה בייעוד מגורים והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
2. פינוי והריסה של חמישה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 180 יחידות דיור, והקמת עד 480 יחידות דיור ב-6 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי ייעוד מ: מגורים ושביל, ל: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פרטיים פתוחים ודרכים מוצעות.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת לפחות 15% מסך יחידות המגורים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
6. קביעת מגרש ציבורי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
7. קביעת שטחים פרטיים פתוחים מצפון ומדרום למגרש המגורים, הכוללים זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, והוראות לגביהם.
8. קביעת הוראות בינוי לשישה מבנים בני 8, 9 ו-19 קומות הכוללות גובה, קווי בניין וקומות.
9. קביעת הוראות לחזית מסחרית מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום.
10. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
11. קביעת הוראות ליצירת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
12. קביעת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.

13. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
14. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
15. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב ופיתוח.
16. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לאכלוס.
17. קביעת הוראות להגדרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של שניים מהמבנים המרקמיים.

תשריט מצב מוצע:

טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	**מצב מאושר (מ"ר)**	**מצב מוצע (מ"ר)**
מגורים 1	12,025	-
שביל	242	-
דרך מוצעת	-	822.08
מבנים ומוסדות ציבור	-	2,109.56
מגורים ד'	-	8,227.26
שטח פרטי פתוח	-	1,103.84
סה"כ	**12,267**	**12,262.74**

הדמיות:

הדמיה: מבט אל הפרויקט מכיוון רחוב עמישב

הדמיה: מבט אל הפרויקט מכיוון דרך השלום

שימושים:
מגורים, מסחר, שפ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים מוצעות.

זכויות בניה:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי				שטחי שירות				
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ מעל הקרקע
		מ"ר	% [1]	מ"ר	% [1]	מ"ר	% [2]	מ"ר	% [1]	מ"ר
מגורים ד'	מגורים	30,872 + 4,800 למרפסות[3] = 35,672	382			14,906	48	31,661	339	45,778 +4,800 למרפסות[3] = 50,578

[1] אחוז משטח הקרקע
[2] אחוז מהשטח העיקרי
[3] שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 10 מ"ר בממוצע ליח"ד כפול מספר יחידות הדיור.

	מסחר	550	5.8	780	8	230	42			780
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח							600[4]	79 %	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	7,389	350	[5]		3,166[6]	42.8	10,766	510	10,555

מגורים:

צפיפות ותמהיל יח"ד:
שטח מגרש מגורים ושפ"פ: 9.331 דונם
יח"ד: עד 480
צפיפות יח"ד/דונם: 51.4 יח"ד/דונם נטו
שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי+ממ"ד) יהיה 76 מ"ר.
דירות תמורה – כ-67 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד (79 מ"ר פלדלת), דירות יזם כ-62.7 מ"ר עיקרי (74.7 מ"ר פלדלת).
ככל שיתוכנן מיגון קומתי במקום דירתי, תותר המרה של הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

תמהיל מוצע:
תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ברמת התכנית וברמת הבניין. שטח דירה מינימלי 40 מ"ר.
לפחות 15% מיחידות דיור יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.
לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 66-85 מ"ר
לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 86-106 מ"ר
לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של מעל 106 מ"ר
סה"כ יח"ד: עד 480
שטח דירה: שטח עיקרי+ממ"ד או שטח עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה.
הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים. תמהיל שטחי דירות סופי ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ-12% מסך יחידות הדיור בתכנית.

דיור בהישג יד (דב"י)

א. לפחות 15% מסך יחידות הדיור יוגדרו כיחידות דיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה על שינוייו ולמדיניות העירונית התקפה. שיעור ההפחתה יעמוד על 40% ממחיר השוק ולתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
ב. גודל ממוצע ליחידת דיור של דירת דב"י יהיה בדומה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט (בהפחתת דירות ששטחן מעל 100 מ"ר עיקרי+ממ"ד).
ג. גודל יחידת דיור מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (שטח דירה עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה).
ד. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.
ה. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקומן הסופי יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.

דירות במפלס הקרקע:

---

[4] עבור חיבור בין חניון מבנה ציבור וחניון מגורים, ככל שיבנה. עד 100 מ"ר מקסימום עבור כל מפלס חנייה.
[5] ככל שיוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 1,900 מ"ר.
[6] מותרים בנוסף 2,111 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

1. לא יותרו דירות גן.
2. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:

א. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות למעט שטחים מקורים בתכסית הבניין/ בליטות/ מרפסות שיכללו במניין שטחי המרפסות ובהתאם לסעיף 4.1.2 14 (מרפסות).

ב. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.

ג. דירות הגן יופנו למרחב הפנימי בלבד ולא לכיוון הרחובות.

ד. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.

ה. לא יותרו הצמדה וחיבור שטחים בקומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.

<u>קומת הגג:</u>
גגות המבנים המרקמיים 2 ו-5 יפותחו כגגות משותפים מגוננים ופעילים לרבות שימושים משותפים בשטחים בנויים בגגות. לא יותרו שטחים עבור מגורים בקומת הגג במבנים אלה. הפיתוח והבינוי יפורטו בשלב תכנית עיצוב אדריכלי.

נתונים נפחיים – עבור תא שטח 1A:

בתא השטח למגורים, שישה בניינים – 2 מגדלים על דרך השלום בגובה עד 19 קומות ועוד 4 מבנים מרקמיים עד 9 קומות.

מונח	הגדרת מונח	גובה
בניין 1	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, על דרך השלום, עד 19 קומות סה"כ ובעל חזית מסחרית בקרקע לדרך השלום.	73 מ'
בניין 2	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על דרך השלום, בעלת חזית מסחרית בקרקע לדרך השלום וקומת גג משותף פעיל ומגונן.	38 מ'
בניין 3	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, על דרך השלום, עד 19 קומות סה"כ ובעל חזית מסחרית בקרקע לדרך השלום.	73 מ'
בניין 4	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על רח' עמישב.	38 מ'
בניין 5	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על רח' עמישב, בעלת קומת גג משותף פעיל ומגונן.	38 מ'
בניין 6	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על רח' עמישב.	38 מ'

תכסית: עד 65% משטח המגרש בייעוד מגורים (5,349 מ"ר)

קווי בניין: קו בניין קדמי לדרך השלום – קו בניין עילי – 4 מ' (תהיה נסיגה בקומת הקרקע של 4 מ' נוספים עבור קולונדה מסחרית).
קו בניין קדמי לרחוב עמישב – 3 מ'.
קו בניין צדי (לשפ"פים) – 0 מ'.
קווי בנין לקומות המרתף יהיו כמפורט בתשריט ובהתאמה לקווי הבניין העיליים.
תותר הבלטת מרפסות לקו בניין קדמי לרחובות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים בייעוד "שטח פרטי פתוח" ו/או מעבר לגבול המגרש.

מרווחים בין בניינים: בין בנייה מרקמית – יישמר מרווח של לפחות 8 מ';
בין מגדל לבנייה מרקמית – יישמר מרווח של לפחות 11 מ';
המרווח ימדד בין המשטחים החיצוניים ביותר של הבינוי כלומר בין מרפסות ובליטות.

מספר קומות: במבנים 1 ו-3: עד 19 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית
במבנים 4 ו-6: עד 8 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית
במבנים 2 ו-5: עד 9 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע, קומת גג משותף פעיל ומגונן וגג טכני.

גובה קומות ברוטו: קרקע מסחרית לדרך השלום לפחות 4.5 מ' ולא יותר מ-6 מ'.
קרקע לרחוב עמישב עד 5 מ'
קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ'
קומת גג חלקית כולל גג טכני ומעקות – 7 מ'.

תותר קומת יציע עד 40% בשטחי המסחר

תכנון עקרוני של קומת גגות וקומה טיפוסית להבהרת נפחי הבינוי בפרויקט:

תכנית קומה טיפוסית

תכנית קומת גגות

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא שטחי ציבור בתכנית:

מתחם בשטח של כ-12.264 דונם:

- כ-12 דונם למגורים, כ- 0.24 דונם שביל להולכי רגל.
- 5 בניני רכבת וותיקים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת.

<u>נתוני מצב קיים (ארנונה):</u>

- 180 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 63 מ"ר (11,290 מ"ר בנוי בארנונה, 12,358 נתוני יזם).
- צפיפות נטו: כ-15 יח"ד לדונם.

<u>מצב מוצע:</u>

- 780 מ"ר מסחר.
- מגורים: 480 יח"ד בשטח ממוצע של כ-97-95 מ"ר ברוטו-רח"ק (פלדלת כ- 75 מ"ר) מכפיל יח"ד – 2.66.
- צפיפות נטו: 51.6 יח"ד לדונם.

<u>צורכי ציבור:</u>

תוספת יח"ד: 300.

צפי לכ-690 תושבים (בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה למצב כיום בתת רובע 92 – שכונת יד אליהו).

<u>שטחי ציבור נדרשים:</u>

- 2 דונם למבני ציבור.
- 3.4 דונם שטח ציבורי פתוח – סף הבית ועירוני. כ-2 דונם – סף הבית (3 מ"ר לנפש).

<u>המלצה:</u>

- הקצאת מגרש ביעוד למבנה ציבורי בשטח של - 2 דונם.
- בשל הסמיכות לפארק וולפסון, מבוקשים שטחים פתוחים בהיקף של לפחות 2 דונם שטחים פתוחים לציבור איכותיים, מגוננים, המאפשרים קיום של עצים בוגרים ועתירי צל. שטחים אלו יתוכננו כשפ"פ

וזיקות הנאה לציבור, כולל מעבר לציבור בין דרך השלום לרחוב עמישב ובהתאמה למיקום ולשמירת עצים בוגרים קיימים בשטח התכנית (שדרת עצים בסמוך למגרש הציבורי המתוכנן).

איחוד וחלוקה:
התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965.

רישום שטחים ציבוריים:

1. השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה, עם הריסת המבנה שבתחום תא שטח 2.
3. המגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין ומכל תפיסה בקרקע.

תכנית עיצוב ופיתוח:

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית. באישור מהנדס העיר.
2. תותר הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תוכנית עיצוב ופיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
העמדת מבנים, פריסת שימושים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות, חומרי גמר, הוראות עיצוב, מיקום כניסות הולכי רגל אופניים ורכב, תכנון מפורט לנטיעות וגינון, ריהוט רחוב ומצללות.
בנוסף – מיקום מבנים סופי בתחום קווי הבניין, מספר יחידות הבינוי, תמהיל ושטח, מיקום דירות דב"י, תוואי תשתיות, קביעת תוואי זיקת הנאה סופי, סידורי תנועה וחנייה, פתרונות סביבה עקרוניים, טיפול בפסולת ואשפה, מערכות אוורור, פירים, מערכות טכניות (פתרונות טכניים שיתייחסו להפרשי הגבהים בין המבנים) וכל נושא אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.

ניהול מי נגר:

1. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר וישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור מגרש 1 (תאי שטח 1A, 1B, 1C).
2. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
3. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
4. פתרונות לנגר עילי יתקבלו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

תשתיות
לא תותר הצבת מתקני תשתית במדרכה, אלא בגבולות המבנה שייועד לכך.
תשתית אנרגיה תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיו"ב) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). שנאים קיימים במדרכה במידה וקיימים יועתקו לחדרים תת קרקעיים בתוך מבני המגורים.

חוו"ד יועץ תשתיות ליכולת מערכת הביוב המרכזית הקיימת לקלוט את כמות השפכים המרבית החזויה מתוספת שטחי הבנייה בתכנית, בהתאם לסעיף 4.6.5 (ג) לתכנית המתאר תא/5000 – חוות הדעת נכתבה ע"י גלבוע מהנדסים ויועצים בתאריך 23/05/2023:

1. סביב המתחם ארבעה צינורות ביוב 200 מ"מ – ברחוב עמישב לכיוון דרום-מזרח, בדרך השלום אחד לכיוון צפון מערב ואחד לכיוון דרום-מזרח (צפוי לעבור שידרוג ע"י נתיבי איילון. צינור נוסף חוצה את הכביש בדרך השלום.
2. מתוכננים 3 חיבורי ביוב חדשים בקוטר 160 מ"מ לקווי הביוב שברחוב דרך השלום, עבור שטחי המגורים. (חיבור אחד לקו השלום צפון ושניים לקו השלום דרום)
3. יתוכנן חיבור ביוב חדש בקוטר 160 מ"מ לקו הביוב שברחוב דרך השלום, עבור שטח מבנה הציבור.
4. מומלץ לבטל חיבורי ביוב קיימים נותרים בשטח התוכנית.
5. ממולץ לבטל במסגרת התוכנית את קטע הביויב באורך 65 מ' ברחוב דרך השלום.
6. איכות מי השפכים צפויה לעמוד ברמה הסניטרית. במידה ואיכותם תרד מתחת לרמה זו, יש לפעול לקבלת אישור משרד הבריאות לענין זה וכן לתכנן מתקני טיפול קדם.
7. נספח המים והביוב אושר ע"י תאגיד מי אביבים.

תחבורה ותנועה:

1. התכנית תחומה בדרך השלום מדרום-מערב וברחוב עמישב מצפון -מזרח.
2. הקצאת רצועה בייעוד דרך ברוחב 2 מ' לדרך השלום ורצועה ברוחב 3 מ' לרחוב עמישב.
3. רמפת הכניסה לרכבים לתחום התכנית תתאפשר מרח' עמישב. רמפת הכניסה לחניון תעשה בתחום המבונה ולא בשטח הפתוח, כך שהרמפה תהווה חלק ממעטפת הבניין. לא תתאפשר כניסת רכב לתת הקרקע מדרך השלום. מיקום סופי של הכניסה למרתף החניה יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
4. פתרון האשפה לרבות מיקומו בתת הקרקע או במיקום אחר יקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.

5. חניית רכב:
- תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
- תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בנייה.

6. הוראות נוספות לחניות רכבים:
- מענה חנייה עבור תא שטח למבנים ומוסדות ציבור יינתן במידת הצורך תחת תא השטח. הוראות התכנית ונספח התנועה מאפשרים חיבור תת קרקעי בין חניון המגורים והחניון תחת תא השטח למוסדות ציבור כך וככל וייבנה, כך שהכניסה תהיה דרך הרמפה כלפי רחוב עמישב.
- גבול המרתף בהתאם לקווי הבניין העיליים תוך עמידה בסעיפי ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים.
- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב- 10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- 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. חניית אופניים:
1. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירה במגורים ו-1 חנייה לכל 150 מ"ר מסחר.
2. חניות האופניים יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח ויעודכנו בהתאם להנחיות אדריכל העיר והמדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפות לעת הגשת תכנית העיצוב ופיתוח.
3. הוראות נוספות לחניות אופניים:

- במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- חניית האופניים תהיה בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן למדרגות. מיקום העמדות ייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.
- תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.

חוו"ד תחבורתית:

נכתבה ע"י עירד שרייבר ממשרד דגש הנדסה, ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18/07/2023 :
בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית :

1. <u>רקע:</u>
הפרויקט ממוקם במרחב שממזרח לדרך השלום וממערב לרחוב עמישב.
היקפי הבינוי בפרויקט כוללים כ-480 יחידות דיור וכ- 780 מ"ר מסחר.
2. <u>הולכי רגל ואופניים:</u>
הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים על נספח התנועה שנערך ע"י חברת נתיבי איילון (מהיר לעיר) הכוללים את תכנון של דרך השלום בתעדוף לתח"צ, נתיב תח"צ לכל כיוון, ושבילי אופנים דו סטרי.
כמו כן, ההסדרים כוללים בנוסף לנ"ל הרחבות של מדרכות פתוחות לציבור הן לחזית לדרך השלום והן לחזית לרוב עמישב באמצעות הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל ומרחבים פתוחים באופן שמתקבל מערב רחב ונגיש זכות הדרך ועד הבינוי עצמו:
בדרך השלום בגדה המלווה את הפרויקט המעבר הנגיש להולכי הרגל הינו ברוחב של כ- 14 מטרים (כולל רצועת נטיעות וכד').
ברחוב עמישב מעבר הולכי הרגל כ- 8 מטרים (כולל רצועת נטיעות) באמצעות הפקעה של כ- 3 מטרים וזיקת הנאה של כ- 3מטרים (+2 מטרים במסגרת זכות הדרך הקיימת). מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקת הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות עמישב / דרך השלום ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי מאידך, לרבות קישוריות למבנה הציבור מדרום לתכנית.
3. <u>תחבורה ציבורית</u>
המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס בדרך השלום ורחוב יצחק רבין.
תוואי הרכבת הקלה הקו הסגול מקודם בסמוך לפרויקט בדרך השלום במקטע דרומי יותר. מנחם בגין במרחק של כ-300 מטרים עם תחנת קרליבך הסמוכה. בראיה ארוכה יותר קו המטרו (M2) מתוכנן לעבור במקטע הצפוני יותר של דרך השלום (מכיוון דרך עלית הנוער).
4. <u>תקני חניה וחניונים:</u>
בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת מהיר לעיר תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ- 400 מקומות חניה לרכבים פרטיים, כ- 100 מקומות חניה לאופנועים וכ- 480 זוגות אופניים. כל זאת בהתאם לתקני החניה הבאים:
- מגורים: 0.8:1 ליח"ד
- מסחר 1:50
מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור יחיד (רמפה) מרחוב עמישב באופן שישרת את כל חניוני המתחם.
כמו כן מוצע חיבור מרחוב עמישב למערך גישה לחצר משק אחת מרוכזת לצרכי שירות לפריקה / טעינה ואשפה עבור כל הפרויקט.
מערך התכנון מתבסס על עד 4 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים, אופניים באמצעות פיזור במתחמים יעודיים במרתפים ובקרקע.
5. <u>סיכום:</u>

מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של פיתוח דרך השלום וכולל הסדרת מערך צירים ורחובות איכותיים לרבות מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועות גינון, זיקות הנאה, וכד' – לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית.

איכות סביבה ובנייה ירוקה:

- נערך נספח מיקרו אקלים (כחלק מהדו"ח הסביבתי) שאושר כחלק מסט מסמכי התכנית.
- נספח סביבתי לנושאי איכות הסביבה (לא כולל מיקרו אקלים, סקר אנרגיה וכו') אושר בתאריך 18/7/2023 ע"י הרשות לאיכות סביבה. לשלב תכנית העיצוב יערך חיזוי רעש תחבורה לקביעת המיגון הדירתי הנדרש.
- סוכם כי סעיפים הנוגעים לבנייה בת-קיימה יעודכנו בהתאם למדיניות המאושרת תא/ מק/ 9144 (מאי 2023) לאחר הדיון ולפני ההפקדה.
- סקר אנרגיה לתוכנית אושר ביום ה- 27/6/2023 ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
- סקר אסבסט לתכנית אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בתאריך ה-15/03/2023.

חוו"ד סביבתית – נערכה ע"י לשם-שפר יועצי סביבה ואושרה ע"י הרשות לאיכות סביבה בתאריך 23/7/2023:

1. רוחות: קיימת עמידה בקריטריונים ולא צפויות חריגות.
2. הצללות: נמצא 23 מבנים נמצאים בתחום חותם הצל של התכנית, כולם רגישים להשפעות צל.
3. סביבת התכנית:
   - גגות- שני מבנים אינם עומדים בקריטריון כתוצאה מהבינוי המוצע.
   - חזיתות דרומיות- שני מבנים אינם עומדים בקריטריון כתוצאה מהבינוי המוצע.
4. שטח התכנית:
   - גגות- שני גגות מהבינוי המוצע אינם עומדים בקריטריון כתוצאה מהבינוי המוצע.
   - חזיתות דרומיות- החזיתות של המבנים המרקמים אינן עומדות בקריטריון ובמגדלי המגורים מתקיימת עמידה רק בקומות העליונות.
5. דיגום גזי קרקע:
   - הוכנה תכנית לביצוע דיגום גזי קרקע בהתאם למתווה לטיפול בזיהום וגזי קרקע של הגנ"ס מחוז מרכז.
   - תכנית הדיגום אושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 11.7.2022.
6. אקוסטיקה: בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה אשר תתייחס להשפעה של התוכנית על סביבתה והפוך. חוות הדעת האקוסטית תכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר, השפעות הדדיות בין השימושים, מניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה וההקמה, הנחיות לביצוע מיגון דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים, השפעת מערכות מכאנית על גגות המגדלים והבנייה המרקמית, מערכות מסחר וכולי. מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה.
7. אסבסט: בשטח התכנית נערך סקר לבחינת הימצאות אסבסט ונמצאו מספר אלמנטי אסבסט (מופעי צנרת, מבנים, פסולת, גגות ועוד). סקר אסבסט אושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 15.3.2023. יש לפנות את האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר.
8. כללי: הוראות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו והיחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה הוטמעו בתקנון.

בנייה ירוקה

1. מיקרו אקלים: לפרויקט נערך נספח מיקרו אקלים הצללות ורוחות, ע"פ הנחיות מחלקת בניה בת קיימא ואנרגיה.
   לעת הגשת התכנית עיצוב ופיתוח, תוכן חוות דעת לבחינת השלכת המבנים על המבנים הסמוכים הסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. המלצות חוות הדעת למזעור השפעות יוטמעו בתכנית עיצוב ופיתוח.
2. תקינה לבניה ירוקה תבחן בהתאם למדיניות העירונית המאושרת לבנייה ירוקה ותוטמע בהוראות התכנית לאחר הדיון וטרם ההפקדה – לאישור היחידה לאדריכלות ובנייה בר קיימה.

3. חסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/ או הדחת אסלות בתחום המגרש. במידה ויועברו המים להשקיית גינת, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
4. מטרדי ריחות וזיהום אוויר:
מיקום פתחיהיציאה של איוורור החניונים לא יופנה לשטחים ציבוריים או לשטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור. הנושא יתואם מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח.
5. טיפול בעודפי עפר:
הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר בפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור / מהנדס ביסוס, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75% מפסולת הבניין.
6. בינוי:
תכסית - לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים. השטח יתוכנן ככל הניתן באזור הנמוך במגרש (לכיוון דרך השלום), ויונמך מסביבתו. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור תאי השטח מגרש 1 (תאי שטח 1A, 1B, 1C).
חזית חמישית - יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכולי). מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק FLL לכל הפחות, ויאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר או מי מטעמו.
שטחים פרטיים פתוחים וזיקת הנאה - חצרות הבניינים ישמשו כמרחב מגונן לשימוש כלל הדיירים והציבור הרחב או לחצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי בתחום שנקבע. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד.

פיתוח
שפ"פים בזיקת הנאה למעבר, שהיית ושימוש הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה –
שדרת הפיקוסים תמשיך לשמש כמעבר נגיש ומוצל בין דרך השלום ורחוב עמישב ובמקביל לשטח למבנים ומוסדות ציבור. בנוסף, מעבר נוסף בשפ"פ מוצע בגבול התכנית הצפוני לחיבור בין רחוב עמישב ודרך השלום.

- לא תותר בניית מרתפים מתחת לשפ"פ (למעט חיבור בין מרתפי המגורים ומרתף המבנה הציבורי – כלל ויידרש).
- תובטח רציפות והמשכיות מפלסית בתחום תא שטח 1B כהרחבת השצ"פ המוצע בתוכנית תא/מק/4809 - התחדשות דרך השלום 75-71, ככל הניתן.
- תובטח רציפות בין תאי שטח 1B, ו- 1C לשטח הפתוח שבין בנייני המגורים ולזיקות ההנאה בדרך השלום ורחוב עמישב.
- ככל שיתוכננו מתקנים הנדסיים ו/או מתקני תשתית בתחום ייעוד זה, אלה יוקמו בתת הקרקע בלבד ולא יהיו בקרבת אזורי מעבר או שהייה של אנשים. עיצוב המבנים והמתקנים והסתרתם יגובש יחד עם התכנון הנופי בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח.
- במרחב הציבורי לא יוקמו גדרות ולא יותרו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם על ידי התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי.
- במדרכות לאורך הרחובות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורים מגוננים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.
- תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל לשימושים ציבוריים בלבד אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר בשטח בנייה של עד 300 מ"ר וכפי שייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח (עבור חניות אופניים).

המרחב הפרטי הפתוח בין מבני המגורים בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים:

- תינתן זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה, בדרך השלום

ורחוב עמישב עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה לדרך ברוחב 4 מ', ברחוב עמישב – 3 מ', אזור המגונן הפנימי – כמסומן בתשריט ולא פחות מ-3 מ'.

- סימון זיקת ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, תתאפשר גמישות של עד 10% בשטח זיקת ההנאה לטובת הקמת מערכות (צובר גז, גמל מים וכו') ובכל מקרה רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-3 מ'.
- שטחי זיקות ההנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי, בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- סימון תחום זיקת ההנאה לא יימנע הקמת מרתפים בתת הקרקע. עומק אדמה בתחומי זיקת ההנאה מעל מפלס מרתף לא יפחת מ-1.50 מטרים נטו ויאפשר נטיעת ושגשוג עצי צל בוגרים בבתי גידול רציפים למעט חריגות נקודתיות. בשטחי זיקת הנאה ברחובות דרך השלום ורחוב עמישב מעבר לקו הבניין עומק האדמה בין מפלס הרחוב לתקרת המרתף העליון לא יפחת מ-2.50 מטרים נטו. שטחים מגוננים אלה יהיו רציפים ויקבעו במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה שלאורך הרחובות.
- לא תותר פליטת אוורור מרתפים ואגזוז גנרטור לתחום זיקת ההנאה.

פיתוח במגרש המגורים:

- בכל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן על ידי התאמת המפלסים.
- שיפועי קרקע בהיקף הבניין יהיו ככל הניתן המשך רצוף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לטובת ניקוז נגר עילי.
- שטחי זיקות ההנאה המשמשים להרחבת מדרכות, בין אם בחזית מסחרית ובין אם לאו, יפותחו בצורה זהה למדרכה הציבורית.
- מתקנים לקשירת אופניים ימוקמו גם במפלס הפיתוח במגרשים הפרטיים בנוסף למתקנים המתוכננים במרתפים.
- החצר הפנימית תתוכנן באופן כוללני במטרה לשמש את כלל מרחב התוכנית. הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא ייבחנו במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.
- מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות. כל שינוי מפלסי יתבצע בתחום המבנים.

צל ונטיעות במרחב התוכנית:

- בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכולי יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית.
- צל ונטיעות במרחב הציבורי:

כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

תחזוקה

1. בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.
2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום בפועל להערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטח פרטי פתוח ותחזוקה בפועל של שטחי שטח פרטי פתוח ו/או שטחים בזיקות הנאה והשלמת ההתחייבויות.
3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור בכתב חתום על ידי "הנאמן" כהגדרתו בהסכם לעניין קרן תחזוקה לדיירים חוזרים, על הפקדת הקרן.

4. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור בכתב חתום על ידי "הנאמן" כהגדרתו בנספח לעניין קרן תחזוקה עבור סיוע לכלל בעלי הדירות במבנים במימון תחזוקה ושדרוג המערכות בכל המבנים במימון תחזוקה ושדרוג המערכות במבנים.
5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הגשת תיק תפעול ותחזוקה שיכלול:
   - תכנית עדות (AS MADE) של הבניין ומערכותיו
   - תכנית תפעול ותחזוקה שוטפת של הבניין ומערכותיו
   - תכנית בקרה ובדיקות תקופתיות של הבניין ומערכותיו
   - אומדן עלויות תחזוקה ותכנית תקציבית לבניין לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח
   - רשימת אמצעי הגנה בטיחותיים

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים (שטח מגורים 12.024 ד')	מצב מוצע (שטח מגורים 9.33 ד')
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	סה"כ 94%	337% עיקרי + 163% שירות = רח"ק 5
	מ"ר	סה"כ 11,340 מ"ר למגורים	מגורים – 45,778 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ יח"ד : 480 (שטח ממוצע ליח"ד 64.3 מ"ר עיקרי) בתוספת שטחי מרפסות של עד 10 מ"ר למרפסת * מספר יח"ד, סה"כ עד 4,800 מ"ר. מסחר – 780 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) **סה"כ שטחים מוצעים: 46,558 מ"ר כולל (עיקרי+שירות)**
גובה	קומות	3 ק' מעל ק' מפולשת	מגדל – 19 קומות בנייה מרקמית – עד 9 קומות
	מטר	12 מ'	מגדל – 73 מ' מעל פני הקרקע בנייה מרקמית – 38 מ' מעל פני הקרקע
תכסית		31%	50%
מקומות חניה		-	327 חניות רכב פרטי + 6 חניות נגישות 17 חניות למסחר + 2 חניות נגישות + 2 חניות תפעוליות 64 חניות למבני ציבור + 3 חניות נגישות סה"כ 1030 חניות לאופניים סה"כ 133 חניות לאופנועים

התייעצות עם הציבור:

התקיים שיתוף ציבור בחסות העירייה למדיניות לדרך השלום בתאריך 27/01/2019 כאשר התכנית הייתה בשלבי ייזום.

לאחר הדיון בפורום מה"ע, אישרה תת הוועדה לשיתוף ציבור את מתווה שיתוף הציבור בדיוניה במועדים 4/12/2022 ו-5/3/2023, שכלל שלושה מפגשים:

1. מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 20/02/2023 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי השכונה הגובלים, תושבי שכונות גובלות, ותושבים גובלים

בגבעתיים (בשת"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ- 150 תושבות ותושבים מסביבת התכניות. הוצגה תמונת מצב של התחדשות השכונה ודרך השלום ועקרונות לתכנון תכניות ברצועה זו, תהליך קידום תכנית בניין עיר בת"א יפו ומתווה שיתוף הציבור של התכניות לעיל. בנוסף הוצגו שלוש התכניות לאורך דרך השלום - ויישום עקרונות התכנון בתכניות אלה. עיקרי המשוב והתייחסויות המשתתפים עסקו בסוגיות של תנועה וחניה, שטחים ציבוריים, מסחר, עצים, קרן תחזוקה, קישוריות במרחב וחציית דרך השלום, תרומה לתושבים גובלים ושאלות למפגשי ההמשך הפרטניים של התכניות עם בעלי נכסים.

2. מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 14/06/2023 בזום. במפגש במפגש השתתפו כ-70 בעלי דירות בבניינים המתחדשים, נציגי החברה היזמית ונציגי העירייה. במפגש הוצג רקע תכנוני ועקרונות תכנון המרחב, תכנון מעודכן למרחב התכנון ובסופו ניתן זמן לשאלות. השאלות במפגש התייחסו לתנועה ברחוב עמישב והסדרי התנועה החדשים במרחב, הסבר על תקני החנייה בפרויקט, פירוט על דירות התמורה שיקבלו ע"פ ההסכם עם היזם ועדכון ההסכם (ההסכם הקיים נחתם כפרויקט תמ"א 38 ונדרש לעדכנו בהתאם לתכנית התחדשות עירונית), לוחות הזמנים לפרויקט, הסבר על דב"י המתוכנן במתחם והאם וכיצד צפוי להשפיע על בעלי הדירות במתחם, הסבר לגבי קרן תחזוקה והזכאות, הסבר על הגגות הירוקים המתוכננים (את מי ישמשו ומי אחראי על תחזוקתם) ועל מבנה הציבור המתוכנן בחלק הדרומי של התכנית.
3. מפגש הנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 06/07/2023 בדירה במתחם (עמישב 8). למפגש הגיעו 7 בעלי דירות, נציגי החברה היזמית ואדריכלית הפרויקט. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים וזכויות נוספות ע"פ ההסכם עם חברת יובלים. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות והתייחסויות. המשתתפים שאלו לגבי ההסכם הקיים ואיך מתייחס לזכויות שהוצגו להם (ההסכם הקיים נחתם בקידום תמ"א ונדרש לעדכן אותו/ תוספת להסכם שתעגן את הזכויות), חידוד לגבי הזכאים לפי החוק וזכאות לקרן תחזוקה.

חוו"ד כלכלית - שמאית:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית.
זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022),סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתדרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו".

יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חל\עתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש יולי לשנת 2023.
חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות ו\או תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

תשומת הלב: היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת העירייה לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.
בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחוו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0923904 תא/מק/5069	שם התכנית התחדשות דרך השלום 85-77	מגיש התכנית יובלים סיטי בע"מ	עורך התכנית שגיא מורשטיין אדר'
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור קצר של התכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התחדשות עירונית קמ"ק לפינוי ובינוי (עצה"מ מחק' עת' נגנון) ובינוי מגרשים בתחום תכנית מתאר עירונית תא/2000 ראשי, על תיקונו ותיקון של 5 מבני מגורים (עודדים חכולים סה"כ 180 יח"ד) ובנוה של עד 480 יח"ד המשמרים מבני ציבור ומקומות במגרש לפונקציות ציבוריות. בתכנית נכלל דרך כחישה בתחום התוספת הישיבת לפונקציה הנ"ל. התכנון נבנה נעת חזרה לעקרון מסחרית מעוקר בגלות לא רק בחזיתות הרחוב. התכנית מספרת חגיר הת קרקעית לכיוון המסחר בין הבנינים ומרחבים מקונים בזוקת הנאה למעבר רשתית חצובה בנוסף הגדרת שטחים ביניים עפ"י בין לקח הנאה. התכנון קופית בחלקה חדרומי הקאה מגרש לבנינים מוסיות צובור בשטח שלא ב-1.2 דונם, בנוסף חיבה את הרחובות סדר השלמה ומגיע עמושב באמצעות חלוצות זכות חניון ובנוסף סביעת זיקות הנאה לאוכלס.	62 א(ג) בוחרתי ב' חתשכ"ו	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתתי יחס לתוכנית תא/5000 (מתי תוקף 22.12.2016)
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** סיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן		
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הנחיה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת הוראות בתוכנית המוצעת

	חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	904א' – תל חיים, רמת חטייסים מתחם להתחדשות עירונית	יחולו חוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 רחייק מירבי: 5 מסמך מדיניות לפי שיקול דעת	+ רחייק 4 + 1 מתוקף מתחם להתחדשות עירונית לוועדה המקומית שיקול דעת אם נדרש מסמך מדיניות. מרבית השטחים על דרך השלום מקודמים בתכניות שאושרו או בתהליך, ולפיכך אין מקום לאישור מסמך מדיניות.
	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: בניית עד 8 קומות, מרקם נבו בנית נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: 904א תל חיים ורכות , חטייסים, מתחם להתחדשות עירונית	סעיף 5.2.1 מסמכי מדיניות סעיף 5.3.2 התחדשות עירונית סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית מתחם התחדשות עירונית חנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול החיבטים התכנוניים, חפיזיים, חחברתיים וחכלכליים, לאשר 1 רחייק מעל לרחייק המרבי ובניה נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.	+ רחייק 4+ 1 התכנית קובעת בניינים בני 9 ו- 19 קומות (תוך הטמעת הקלה של 4 קומות) מתאפשרות 15 קומות מתוקף מתחם התחדשות עירונית המאפשר קפיצת מדרגה מ-8 ל-15 קומות, ובנוסף עד תוספת 4 קומות נוספות על פי סעיף 62.א.(א)(9) לחוק התוייב.
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנית עירונית	סעיף 3.2.4 (א)(ב)(ג) מגורים סעיף 3.1.1(ו) הרחבת דרך, ייעוד מבנים ומוסדות ציבור	+ יעוד מבאיית: מגורים, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א) (1) מקבץ שימושים ראשיים- דירות מגורים סעיף 3.2.4(א)(2) שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל. סעיף 3.2.4 (ג) (2) צפיפות חבניית לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו 3.2.1(א)(2) הועדה תחליט על הפקדתה של תבנית המוסיפה 100 יחייד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית בהתאם להוראות הסעיף.	+ (כולל דיור בהישג יד לפי התוספת השישית). + צפיפות תבניית 53.2 יחייד לדונם נטו +

	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים- 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי שימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	שימושים נוספים: סעיף 3.1.1(ד) מסחר 1 עד 15% סעיף 3.2.4(א)(4) מסחר 1 בקומת הקרקע סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים מוסדות ציבור, דרכים סעיף 1.4.5 סימבול מוקד תעסוקה חדש	+ התכנית כוללת שימושי מסחר בקומת הקרקע בחזית דרך השלום + התכנית כוללת שימושי מרחב ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים לא רלוונטי, מחוץ לתכנית. תכנית להתחדשות עירונית באזור מגורים בבניה עירונית.
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית הכלול במתחם התחדשות עירונית	סעיף 3.2.4 (ב) רחיק מירבי 4 סעיף 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רחיק מעל רחיק מירבי	+ התכנית מציעה עד רחיק 5
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	סעיף 3.1.4 (ב) תכנית להתחדשות עירונית התלה במתחם להתחדשות עירונית סעיף 3.1.4 (ה) שטחי בנייה למרפסות מעבר לרחיק סעיף 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רחיק אחד נוסף מעבר לרחיק המירבי לטובת מצללות או סככות צל	+ + +
	קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפיי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. סעיף 3.1.5(ד) בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	+ התכנית קובעת שטחי בניה לפי תכנית ע1
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות) נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני סעיף 4.2.2 (ג) גובה בניה סעיף 4.2.5 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת סעיף 4.2.6 (א)(ב) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם התחדשות עירונית.	+ מספר קומות מבוקש 4+15 בהתאם לסעיף 62א(א)(9) מוצעים גם מבנים נמוכים יותר בני 8-9 קומות
	קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	סעיף 4.2.3 תוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש	+

			סעיף 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	+
	הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 רועדת תחליט לחפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח) מהות ההקצאת לצרכי ציבור מפורטת בסעיף 4.2 בהוראות התכנית והיקפה בהתאם לחוות דעת אסטרטגית.	+ התכנית מוקצה שטח בקרקע למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית
	תוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית	לפי סעיף 3.1.1(ו) קביעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור. סעיף 3.5.1(א) שימושים ממקבץ השימושים המותרים למוסדות ציבור סעיף 3.5.1(ב) שטחי בנייה, הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול יותר ובלבד שלא יחרוג מפי 2 מהרח"ק המירבי במרקם הסובב סעיף 3.5.1(ג) תוראות סעיף 3.5.1(ד) הבטחת גודל ייעוד סעיף 3.1.4(ו) תוספת רח"ק אחד נוסף ביעודים לשימושים ציבוריים עבור מצללות או סככות צל	+ רח"ק 5 במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור +רח"ק 1 למצללות/ סככות צל.
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 תחוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תחגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.6.1 – 'מרחב ציבורי' (א) שימושים לפי מרחב ציבורי - תרחבת דרך (ג) תוראות (ג)(2) (ג)(8) (א) נספח תנועה (ב) נספת פיתוח ועיצוב נופי סעיף 3.6.14 רחוב עירוני (דרך חשלום) (ב) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8 – 10 מ' רחוב מקומי (עמישב) (ב) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 5 מ'	+ + + + דרך השלום- תרחבת זכות הדרך ב 2 מ' נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 8 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים. רח' עמישב- חרחבת זכות חדרך ב- 3 מ' נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים.

	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניית (3.8.7)	נספח תחבורה דרך עורקית עירונית (דרך השלום)	סעיף 3.8.1 כללי (ח) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית ותוויד תתבורתית בתכנית המוסיפה מעל 100 יחיד סעיף 3.8.2 דרך עורקית עירונית (דרך השלום) (ד) דרך עורקית עירונית (דרך השלום) (2) על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמייא 3 או תמיים 5 יחולו הוראות התמיא או התמים על שינוייהן לרבות שמירה על רצועת התכנון. (3) קו תבניין בתכנון המפורט לא יפחות מ-5מי מגבול זכות הדרך או לפי קו הבניין של רוב הבנינים בין שני צמתים, הנמוך מביניהם. (4) על אף האמור בסייק 3 לעיל, בדרך 471 (דרך השלום) הועדה אינה רשאית לחקטין את קו הבניין האמור לעיל. סעיף 3.8.2 (ח) דרך מקומית סעיף 3.8.6 חניונים ציבוריים סעיף 3.8.7 תקן חניה	+ תוויד תתבורתית + + בהתאם לקו הבניין של רוב הבנינים בין שני צמתים + + תקן חניה מרבי למגורים 1:0.8 בהתאם למדיניות הוועדה
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **השמטות לסעות מהוראות סעיף 4.4**	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (ב)4.4.1 תכנית הקובעת ביגוי במגרש הגובל בוכות הדרך של דרך עורקית עירונית סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי לחיתר סעיף 4.4.5 תנאים לחפקדת ותכנית	+ לתכנית נספח סביבתי ובהתאם לחוות דעת סביבתית קיימת בהתאם למדיניות העירונית לנושא בנית בת קיימא +
	תשתיות – סעיף 4.6 **מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.4 ניקוז 4.6.5 ביוב	+ קיימים נספחים לתשתיות. כל התשתיות בתת קרקע, לפחות 15% מהמגרש לחלחול + תוויד לעניין יכולת מערכת הביוב המרכזית הקיימת לקליט את כמות השפכים והחזויה בתכנית המוסיפה מעל 200 יחיד

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למאושר בסעיף	הרחבת דרך
סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בנין
סעיף קטן (א)(5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	קביעת הוראות בינוי
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ('חקלות')	חטמעת הקלה לתוספת 4 קומות.
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין וכות מעבר לפי האמור בסעיף.	קביעת הוראות להריסת מבנים וכן קביעת זיקות הנאה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/~~מחוזית~~ (מתקו את המיותר) כמוסמן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		21.7.23
חבוצע המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		4.7.2023

רן ברגס | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מתשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

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

מוצע לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:

1. התאמה של מסמכי התכנית למדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תיקון וסנכרון שטחים בסעיף 5 להוראות התכנית, טבלאות ההקצאה, הבדיקה הכלכלית והחלוקה האנליטית, בהתאמה לתאי השטח בהוראות ובתשריט ובהתאם להנחיות מחלקת ייעודי קרקע ומחלקת מקרקעין.
4. תנאי להפקדת התכנית הוא חתימה בפועל על הסכם דב"י, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים פתוחים בזיקת הנאה וכתב התחייבות לקרן הונית.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
6. היזמים הגישו טופס לגבי בעלי עניין בקרקע ולפי תצהיר עו"ד סטטוס החותמים בפרויקט עומד בהיקף בעלי עניין בקרקע הדרוש עפ"י חוק. יחד עם זאת, הנושא עדיין לא נבדק ע"י השירות המשפטי. לכן ממליצים לוועדה להצטרף כמגישי התכנית עד לבירור הנושא. במידה והתכנית עומדת בדרישות החוק לנושא בעלי עניין בקרקע, הוועדה לא תצטרף כמגישת התכנית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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 23-0014ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

עומר וולף: מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית בדרך השלום 85-77, בגבול העיר עם גבעתיים. התכנית מגיעה לדיון בוועדה לאחר שבחודשים האחרונים דנה הוועדה בעוד שתי תכניות במרחב השכונה ותחת אותם עקרונות התכנון.

קטיא גנות לרמן: מציגה את התוכנית להתחדשות בדרך השלום 85-77.

עומר וולף: מבוקש להוסיף להחלטה כי נוכח חשיבות התוכנית וההסכמות העקרוניות שהוצגו הוועדה תצטרף כמגישה ובתנאי שלהפקדה יוצגו הסכמות של בעלי העניין בהתאם לחוק ותקנות התכנון והבנייה.
חיים גורן: מדוע שהועדה תצטרף כמגישה?
עומר וולף: הוצגו הסכמות עקרוניות אולם השירות המשפטי עוד לא סיימו את בדיקת המסמכים. בנוסף מבקשים להאריך את תקופת ההחלטה ל- 6 חודשים עד הפקדה בפועל.
מלי פולישוק: בתכנית הקודמת שהוצגה לוועדה השתתפו במפגש כמה עשרות אנשים, כאן לפחות השתתפו 150 דיירים במפגש.

בישיבתה מספר 23-0014ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:

1. נוכח חשיבות התכנית וההסכמות העקרוניות שהוצגו הוועדה תצטרף כמגישה ובתנאי שלהפקדה יוצגו הסכמות בעלי העניין בהתאם לחוק ותקנות התכנון והבנייה.
2. התאמה של מסמכי התכנית למדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.
3. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תיאום, תיקון וסנכרון שטחים בסעיף 5 להוראות התכנית, טבלאות ההקצאה, הבדיקה הכלכלית והחלוקה האנליטית, בהתאמה לתאי השטח בהוראות ובתשריט ובהתאם להנחיות מחלקת ייעודי קרקע ומחלקת מקרקעין.
5. חתימה בפועל על הסכם דב"י, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים פתוחים בזיקת הנאה, כתב התחייבות לקרן הונית לדיירים הממשיכים וכתב התחייבות לתחזוקה ארוכת טווח של מבני המגורים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12502 בעמוד 3515 בתאריך 01/02/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	01/02/2024
מעריב	01/02/2024
מקומון ת"א	02/02/2024

דיון בהתנגדויות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן :

	מתנגד	פירוט
1	מיכל גוטמן ונוספים (בעלי דירות)	בעלת דירה ודיירת בכתובת עמישב 8 א' (דרך השלום 77), תל-אביב יפו, ונוספים : דליה ואיציק פרקש - עמישב 8 תל-אביב יפו צביקה מונטג - עמישב 8 תל-אביב יפו גיל גולדשייד- עמישב 14 תל-אביב יפו הגר ולפהיים - עמישב 14 תל-אביב יפו מיכל בואניס - עמישב 14 תל-אביב יפו נעמי זיגל - עמישב 14 תל-אביב יפו רחל חלק - עמישב 14 תל-אביב יפו רוני בן כנען - עמישב 14 תל-אביב יפו אליעזר אלגור - עמישב 10 תל-אביב יפו
2	יאיר ג'רסי (בעל דירה)	בעל דירה בכתובת דרך השלום 79 ד', תל-אביב יפו
3	איריס גלבוע (מגיש התכנית)	התנגדות יזם התכנית קבוצת יובלים סיטי ויובלים נווה זמר ע"י סמנכ"לית תכנון
4	אדר' אהוד כרמלי	התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו

להלן פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	מיכל גוטמן ונוספים , בעלת דירה בכתובת עמישב 8 א' (השלום 77)	1. התנגדות לתכנון התנועה: התוכנית מוסיפה 300 יח"ד וכל תנועת כלי הרכב לתחום התכנית וממנה (כלי רכב פרטיים, רכבי שירות, משאיות, רכבי לקוחות) היא מרחוב עמישב, שהינו חד סטרי פנימי ושקט, ובכך צפויה להרע את איכות החיים שקיימת היום. הקביעה שכל התנועות לחניון יהיו מרחוב עמישב, יוצרת מספר נזקים: א. עומס וגודש ברחוב בכלל, ובכניסה וביציאה מהחניון בפרט.	עיריית תל אביב יפו מקדמת בשנים האחרונות חזון תנועתי אשר במרכזו עקרון היפוך הפירמידה, קרי, מתן העדפה להולכי רגל, משתמשי התח"צ ורוכבי אופניים על פני הרכב הפרטי. כחלק מקידום החזון פועלת העירייה לצמצום תקני החניה לרכב פרטי (במגרשים) בעיר, הקמת רשת שבילי אופניים, רשת נת"צים ופעולות נוספות שמטרתן צמצום הקונפליקטים השונים בין הולכי הרגל והרכב הפרטי. התכנון המוצע במסגרת התכנית עולה בקנה אחד עם החזון התחבורתי של עיריית תל אביב יפו והתכניות ומסמכי המדיניות הנגזרים ממנו. למרות ניתוב התנועה לרחוב עמישב, חתך הרחוב (חד-סטרי) יוכל לשאת את נפח התנועה הצפוי. במקביל מקדמת העירייה בחינה תנועתית ברחוב לצורך שיפור תפקוד המערכת. ציר דרך השלום הינו עורק תחבורה ראשי בעל חשיבות ברמה המטרופוליטנית (יחד עם מקטע אלוף שדה), לאור חשיבותו ציר זה נכלל בפרויקט "מהיר לעיר" המקודם על ידי המדינה והעירייה, פרויקט שתכליתו שדרוג התשתית לאורך הרחוב ובכלל זה נתיב התחבורה הציבורית ושביל אופניים בדופן של הפרויקט. בנוסף, התכנית מציעה חזית מסחרית לדרך השלום כחלק משינוי אופיו של הרחוב לכל אורכו והרחבת המדרכה, זאת על מנת ליצור מעבר נח ובטוח להולכי הרגל ואזורי שהייה עבור הפעילות המסחרית. לאור חשיבותו של ציר דרך השלום והפיתוח העתידי, לא תתאפשר כניסה לרכבים	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

			פרטיים מציר זה שכן זו תייצר קונפליקט עם הנת"צ, שביל האופניים והולכי הרגל.	
		ב. תנועת משאיות, רכבי שירות, הספקה ולקוחות תשנה את אופיו השקט והנינוח של רחוב עמישב (ראו ס' 6 בנספח להתנגדות) ורעש של רכבי שירות (כגון משאיות זבל).	פתרונות האשפה, והפריקה והטעינה יהיו ככל הניתן בתת הקרקע בקומת המרתף העליונה של התכנית, בכך התכנית תפחית את שהיית המשאיות ברחוב. עם זאת, הדבר יקבע סופית רק בתכנית העיצוב והפיתוח. כמו כן, קובעת התכנית הוראות למניעת רעש ומפגעים סביבתיים נוספים.	**לדחות את ההתנגדות.**
		ג. לכלוך של המשתמשים הרבים והשונים בחניון.	הסוגיה היא לניהול ותפעול בפועל, ואינה סטטוטורית. התכנית מחייבת חברת ניהול.	**לדחות את ההתנגדות.**
		ד. מצוקת חנייה שקיימת היום ותוגבר לאחר התכנית. תקן החניה שעומד על 0.8 חניות ליח"ד ואינו מבטיח חניה לכל דירה, עשוי להגביר את מצוקת החניה הקיימת גם כך (ראו ס' 6 בנספח להתנגדות). ה. תכניות התחדשות סמוכות לתכנית זו, עם פתרונות תנועה דומים, מרעות עוד יותר את המצב הכולל.	תקן החניה נקבע בהתאם למדיניות תא/9130 הכלל עירונית. התכנית משפרת את המצב הקיים שבו אין בכלל תקני חנייה עבור הדיירים וכלל החנייה נשענת על חנייה ברחוב. התכנית מציעה תקני חניית אופניים בהתאם למדיניות תא/9144. התכנית ממוקמת ליד קווי תחבורה ציבורית ושביל אופניים. קווי התח"צ והתשתית עבור משתמשי האופניים והולכי הרגל תחזק את הקישוריות של מרחב התכנון לעיר ותייצר אלטרנטיבות לשימוש ברכב הפרטי. התכנית לא מפחיתה חניות ברחוב עמישב.	**לדחות את ההתנגדות.**
		ו. מבוקש לבחון נגישות לרכב מרחוב השלום דרך הקולונדה, ובפרט למשאיות ולקוחות שטחי המסחר (ראו ס' 8 בנספח להתנגדות). מוצע לבחון נגישות לרכב באמצעות פניות ימינה וימינה מדרך השלום בדומה לתחנת דלק "פז" שבהמשך רחוב השלום (ככל הנראה הכוונה לתחנת הדלק בדרך השלום 13).	ראו התייחסות תנועתית כללית בסעיף 1.א. להתנגדות זו. ככלל, הדבר יגרום לקונפליקטים לא רצויים ובפגיעה משמעותית במדרכות, במסחר בנת"צ ובשביל האופניים. הפתרון המוצע (המודגם באמצעות תחנת הדלק) הוא פתרון כפוי ולא פתרון רצוי במיוחד בחתך הכולל מדרכות רחבות להולכי רגל, שביל אופניים, חזית מסחרית ונת"צ.	**לדחות את ההתנגדות.**
		2. שטחים פתוחים וגינון: א. מבוקש להתייחס לשימור החלק הפתוח והירוק שקיים היום ולנסות לשמר מרחב פתוח בין הבניינים השונים בכל צורה שתתאפשר כדי לשמור את הפנינה הירוקה שקיימת היום ככל שניתן.	מרחב התכנית במצב הקיים כולל שטחים פתוחים מגוננים ועצים בעלי ערכיות גבוהה, כפי שעולה גם מסקר העצים שנערך לתכנית. התכנון המוצע לקח זאת בחשבון, ופריסת המבנים בתכנית מאפשר שימור העצים בהיקף התכנית לאורך הרחובות. כמו כן התכנית שומרת על שדרת הפיקוסים הקיימת במרחב התכנון. בנוסף, בכדי לשמור על האופי הירוק של המרחב גם באזורים בהם נדרש לבצע מרתפי חנייה וקיים קושי בשימור העצים הקיימים, הוראות התכנית מבטיחות לפחות 1.5 מ' עומק של בתי גידול שיאפשרו נטיעות ושגשוג עצי צל, כך שגם החצר בין המבנים תוכל להיות מגוננת ולכלול נטיעות. כמו כן ומעבר לכל אלה, כוללת התכנית שני מבנים (2 ו-5) שגגותיהם משותפים, פעילים ומגוננים, לרווחת דיירי המבנים, כך שהתכנית תאפשר שטחים פתוחים מגוננים פרטיים במפלס הגגות בנוסף לאלה הציבוריים בקרקע.	**לדחות את ההתנגדות.**
2	יאיר ג'רסי, בעל דירה בכתובת	1. התנגדות למתווה התכנוני המוצע, "איחוד וחלוקה" והריסת 5 הבניינים הקיימים בתחום התכנית, והקמה במקומם של 6 בניינים. תא השטח של המבנה בדרך השלום 85 יועבר לבעלות	מטרת התכנית היא התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת שישה מבנים	**לדחות את ההתנגדות.**

	השלום 79 ד'	העירייה ויוקצה למטרות ציבור "שאת ייעודו הציבורי אינני יודע כלל מה יהא".	(שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 9-8 קומות) הכוללים סך הכל עד 480 יחידות דיור. כמו כן קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדרת שטחים בייעוד שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, קביעת זיקת הנאה בייעוד מגורים והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור. במסגרת התכנית הוקצה מגרש בשטח כ-2 דונם ביעוד למבני ציבור. המגרש אמור לתת מענה לצורכי הציבור הנדרשים בהתאם לפרוגרמה לצורכי ציבור עבור תוספת של 300 יח"ד והרחבת שטחן של הדירות הקיימות בתכנית. המגרש הציבורי מהווה חלק מהתשתית הציבורית העירונית כפי שבאה לביטוי בייעודי הקרקע ובתכנית צ' . סל השימושים הציבוריים נועד לאפשר את הגמישות הנדרשת בכדי לספק מענה לצרכי הציבור של האזור בעתיד.	
		2. התכנית הכוללת איחוד וחלוקה שונה בתכלית מההסכם המקורי שנחתם עם החברה היזמית "יובלים סיטי" (בעלי דירות בכתובות השלום 77 ו-79) ולפיה יקודם במתכונת של תמ"א 38 /2, יהרסו שני המבנים בדרך השלום 77 ו-79 ובמקומם יבנו 4 מבנים – שני מבנים בני 13 קומות שיפנו לדרך השלום, ושני מבנים בני 8 קומות שיפנו לרחוב עמישב. מתחת למבנים יבנה חניון תת קרקעי ובו חניות לפי תקן 0.8 מקומות חניה ליח"ד.	מובהר ראשית כי העירייה אינה צד להסכם בין היזם ובין בעלי הדירות. וועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 22-0004ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 7) החליטה לפרסם הודעה לפי סעיף 77 על הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק, בין התנאים: שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות. בדרפט הדיון מפורטות מטרות התכנון על פיהן קודמה התכנית ושקיבלו ביטוי במסמכי התכנית, ביניהן יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, הקצאת קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וכו'. תקן החניה הינו בהתאם למדיניות העירוניות לחניה בתכניות חדשות.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		3. בהסתמך על התכנית המקורית נחתמו ההסכמים עם חברת יובלים סיטי בדצמבר 2018. בשל סחבת מגמתית והתנהלות בלתי ברורה של החברה היזמית לא קודמה התכנית המקורית ולפני כשנה וחצי עדכנה החברה היזמית כי מדיניות העירייה שונתה ובמקום קידום בהליך של תמ"א 38 /2, שונה לתכנית פינוי ובינוי שונה בתכלית ושכוללת איחוד וחלוקה. השינוי המהותי נכפה עליי ועל שאר בעלי הדירות, נעשה ללא הסכמתי וללא הסכמת כלל בעלי הדירות. (ראו ס' 2 בגוף ההתנגדות במקור).	ראו התייחסות בסעיף 2 במענה להתנגדות זו.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		4. התנגדות לתכנון התנועה לחניון: א. תהיה רק רמפת כניסה ויציאה אחת הפונה לרחוב עמישב. רחוב עמישב חד סטרי צר ושקט ומכנס אליו את היציאות	ריבוי רמפות על רחוב עמישב יפגע בהולך הרגל (קונפליקט יציאה מחניונים) ורק יוסיף האטה שתפגע בתנועת הרכבים	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

		ב. גם מרחוב גונן ומרחוב אפק בגבעתיים ומוביל לדרך יצחק רבין בגבעתיים. התכנון לקוי מיסודו ויהפוך את חיי הדיירים לסיוט מתמשך ובמיוחד ליוצאים והנכסים אל החניון בשעות השיא ואף במהלך יתר שעות היום. גם בפרויקטים נוספים המקודמים לאורך דרך השלום ועמישב, הכניסות והיציאות אל ומהחניון בהתאמה יהיו דרך רחוב עמישב. (ראו ס' 3.א. בגוף ההתנגדות במקור).	ברחוב, וכן יצמצם חניות ברחוב ויפגע בנטיעת עצים. קביעת רמפה אחת תואמת את הסטנדרטים המקובלים לרמת השירות של חניונים בפרויקטים מעין אלו בעיר וכן דרישות הבטיחות. בנוסף, ראו התייחסות במענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.א.	
		5. צפיפות המבנים: א. בתכנון מופיע כי המרחק המרבי בין מבני המגורים יהיה 11 מטרים לכל היותר. אופן פריסת המבנים יהווה צפיפות בלתי הגיונית ותחושת מחנק בקרב הדיירים ותפגע באופן משמעותי בתחושת הפרטיות שלהם. כמו כן באסתטיות הפרויקט. ב. בין הבניינים יהיו שבילי מעבר מדרך השלום לעמישב ובשבילים אלו אף ספסלים רבים לרווחת העוברים והשבים. עד מהרה יהווה הדבר מטרד בלתי נסבל לדיירים שהמרפסות שלהם יפנו אל אותם שבילי מעבר, שכן שבילים אלו ימשכו אליהם בני נוער כמקום מפגש להם עד שעות מאוחרות בלילה ורעש והטרדה בלתי נסבלים. (ראו ס' 3.ב. בגוף ההתנגדות במקור).	התכנית קודמה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולפי עקרונות התכנון להתחדשות עירונית לאורך דרך השלום כפי שהוצגה במפגשי שיתוף הציבור שהתקיימו ב-20/02/2023 וב-14/06/2023. התכנית קובעת בהוראותיה מרחקים מינימליים בין הבניינים ולא מקסימליים כפי שטוען המתנגד: מרווח בין בניין מרקמי (גבוה) לבניין רב קומות לא יפחת מ-11 מ'; מרווח בין בניין גבוה לגבוה (8-9 קומות) לא יפחת מ-8 מ'; המרווח הפנימי בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ'. מדובר במרחקים מקובלים בתכניות רבות ברחבי העיר. יש לציין, המרווחים ימדדו מהמישור החיצוני של המבנה כולל מרפסות בליטות וכל אלמנט אחר. פריסת המבנים נבחנה לאורך תהליך התכנון והיא המיטבית בהתחשב באילוצי התכנון השונים. המבנים מלווים את הרחובות הסמוכים ויוצרים להם דופן המשכית, אך גם מקיפים חצר פנימית בזיקת הנאה בכדי ליצור רווחה וירוק בעיניים. כמו כן פריסת המבנים מאפשרת לשמר את שדרת הפיקוסים מזרח-מערב בחלק הדרומי של התכנית. תוספת התושבים מחייבת גם תוספת שטחי ציבור פתוחים בהתאם לתחשיב משרד הפנים. מאחר והתכנית לא יכולה להקצות שטחים פתוחים בבעלות ציבורית נקבעו שטחים פתוחים פרטיים בזיקת הנאה. כלל השטחים שאינם מבונים יהיו בזיקת הנאה לציבור, ויפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי, במטרה ליצר שטחים פתוחים איכותיים לדיירים הקיימים והעתידיים והציבור הרחב. מסקנות התסקיר החברתי שנערך לתחום התכנון המליצו לשמור על המעברים ודרכי גישה בין המרחב לסביבתו. בהתאם לכך נקבעו מעברים מזרח-מערב בין הרחובות השלום ועמישב בזיקת הנאה למעבר הציבור.	**לדחות את ההתנגדות.**
		6. גגות ירוקים משותפים לרווחת הדיירים: שני המבנים הרוחביים בתחום התכנית מיועדים לדיור בהישג יד, וגגות המבנים יהיו גגות ירוקים לרווחת הדיירים הגרים	התכנית קובעת שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים לשימוש הציבור הרחב, ועל מנת לאפשר גם שטחים פתוחים פרטיים לרווחת הדיירים התכנית קובעת גגות משותפים, פעילים ומגוננים.	**לדחות את ההתנגדות.**

		באותם מבנים. מעצם אופיים של מבנים אלה המשמשים בחלקם הגדול לדיור בר השגה, עד מהרה יהפכו הגגות למקום מפגש בו יבלו דיירים המבנים ומכריהם ואף יערכו שם מסיבות שלא יאכפו, והדבר יפגע באופן ממשי ברווחת הדיירים במבנים הסמוכים כאשר המרחק ביניהם אינו מתקבל על הדעת כפי שנטען קודם בהתנגדות. (ראו ס' 3.ג. בגוף ההתנגדות במקור).	קומות הגג של בניינים 2 ו-5 בתכנית נקבעו כגגות פעילים ומגוננים בשימוש משותף, שיבנו חלקית בשימושים משותפים בלבד. אכן הכוונה היא שיהוו מקום מפגש איכותי לדיירי הבניינים, ושיהיו פעילים ובשימוש. אופי הפעילות ייקבע בתקנון הבית המשותף או בכל דרך אחרת ובכפוף לחוק. לנושא דיור בהישג יד בתחום התכנית, יש לציין כי התכנית קובעת הוראות לדיור בהישג יד בתחומה. יחידות הדיור בהישג יד יהיו זהות ליתר יחידות הדיור, ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, ככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית – המיקום הסופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח. יש לציין כי כל דירות הדב"י הן בבעלות וניהול אחודים לפי הוראות התכנית והחוק. לנושא מרחק בין מבנים, ראו התייחסות במענה לסעיף 5 להתנגדות זו.	
		7. שטחי מסחר בחזית המבנים בדרך השלום: למרות שחלה הגבלה על אופיים של שטחי המסחר המרובים ובעיקר על כך שלא יפתחו חנויות אוכל כגון מסעדות ומזון מהיר, יהיה זה עניין של זמן בלבד עד שהם ישנו את אופיים ולמרות ההגבלה שהייתה בתחילה היא תוסר וכן יפתחו חנויות מזון מהיר במתחם. אין צורך להכביר במילים על הריחות הנוראיים והמטרידים, הלכלוך, הפסולת והאשפה שהם יביאו עמם, דבר שיפגע משמעותית ברווחת ואיכות חיי הדיירים במבנים מעל אותם שטחי מסחר. (ראו ס' 3.ד. בגוף ההתנגדות במקור).	שטחי המסחר בתכנית אינם מרובים ונקבעו בדופן דרך השלום. דרך השלום משנה את אופיה, מדרך – לרחוב עירוני, והדופן המסחרית נועדה לאפשר זאת. כמו כן, חתך הבינוי בדופן דרך השלום כולל קולונדה בעומק 4 מ'. הקולונדה נועדה לאפשר נוחות אקלימית להולכי הרגל ברחוב, וכן הוצאת שולחנות וכסאות לשטחי המסחר, אך נועדה גם ליצור חיץ בין המסחר לדירות המגורים מעליו ובכך למסך משמעותית את הרעש ולצמצם את הקונפליקט. הקרבה למסחר במרחק הליכה היא בבסיס איכות החיים והרווחה שמספקת העיר תל אביב יפו ונועדה לשפרם. הוראות התכנית קובעות הנחיות רבות שנועדו למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ככל הניתן, לרבות הפרדת כניסות, הפרדת מתקני הפסולת וכולי. המסחר מוקם בדופן דרך השלום בלבד, ואינו בתחום החצר הפנימית שהיא בעלת אופי ציבורי שקט יותר, גם בדופן רחוב עמישב לא קיים מסחר. יש לציין כי התכנית מאפשרת שימושי מסעדות ובתי קפה בדומה לתכניות רבות בעיר הכוללות חזית מסחרית, בכפוף לתנאים בתכנית.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		8. מטרת התכנית במקור הייתה שיפור איכות תנאי המגורים לדיירים במבנים הקיימים ולאלו שיתווספו תוך מתן מענה לצרכים האישיים והציבוריים למרקם האוכלוסייה המגוון. התכנית במתכונתה אינה מקיימת את מטרותיה תוך שימת רווחת הדיירים ותושבי העיר בראש סולם עדיפויות השיקולים התכנוניים, היא אף פוגעת אנושות במטרות העל הללו ותדחק את רגלי הדיירים המבקשים רווחת ואיכות חיים טובה לה אנו זכאים באופן הגיוני וצודק. נראה כי המתווה התכנוני הנוכחי אינו	התכנית מציעה מרחב עירוני חדש בסטנדרטים עדכניים התואמים את התפיסה הלאומית והעירונית של ציפוף מרקמים עירוניים קיימים כמענה למצוקת הדיור ולאוכלוסיית המדינה ההולכת וגדלה. זאת בצד יצירת תשתית ציבורית איכותית הכוללת מגרש למבני ציבור, שטחים פתוחים וציר ירוק המקשרים את הפרויקט לסביבתו. יש לציין כי התכנית משפרת משמעותית את תנאי המגורים באמצעות בינוי חדש ועדכני, הרחבת שטחי הדירות הקיימות, תוספת מרפסות, אמצעי מיגון, מעליות, חניה ועוד. כל תכנית בניין עיר ובוודאי תכנית התחדשות עירונית חייבת לאזן בין האינטרסים של היזם, התושבים, והציבור	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

		משרת אלא ובעיקר את החברה היזמית ואת עיריית תל אביב יפו כאשר רווחת ואיכות חיי דיירי המבנים נזרקת החוצה באולטימטום מיליטנטי: או שנקבל את המתווה התכנוני הנ"ל או שלא יהיה הליך התחדשות עירונית במתחם שלנו ונאלץ להישאר בבניינים הישנים שאף אין בהם או בקרבתם מרחב מוגן.	הרחב כדי שתוכל להתממש. התכנית מקודמת בהתאם לתכנית המתאר העירונית, בהתאם למדיניות לתכניות ההתחדשות דרך השלום כפי שהוצגה במפגשי שיתוף הציבור טרם הדיון בתכנית, ובהתאם למדיניות העירייה לנושאי התכנון השונים. מטרת התכנית התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 9-8 קומות) הכוללים סך הכל עד 480 יחידות דיור. כמו כן קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדרת שטחים בייעוד שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה,הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, קביעת זיקת הנאה בייעוד מגורים והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור. כמו כן, התכנית מספקת מענה להמלצות התכנון כפי שעלה מהתסקיר החברתי שנערך לתחום התכנון: שמירה על שטחים משותפים ואופן ניהולם, שמירה על מעברים ודרכי גישה בין המתחם לסביבתו, התייחסות תחבורתית לדרך השלום, שילוב מסחר, חלוקה ל-2 תתי מתחמי מימוש וביצוע ע"י יזמים שונים (הפרדה מהתכנית להתחדשות עירונית בדרך השלום 75-71).	
3	קבוצת יובלים סיטי ויובלים נווה זמר (יזם התכנית), ע"י איריס גלבוע סמנכ"ל ית תכנון	1. תמהיל – בסעיף 4.1.2. (ח) הנחיות מיוחדות ס"ק (ג): א. מבוקש לשנות את המילה "בשטח" למילים "עד" ו"בין" כלהלן: לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו עד 65 מ"ר. לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בין 66-85 מ"ר. לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בין 86-106 מ"ר. לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של מעל 106 מ"ר – נוסח משפט זה ללא שינוי.	תיקון טכני.	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**
		ב. לאור הקביעה של מנעד השטחים ביח"ד ולאור צמצום ההקלות מבוקש להוסיף גמישות לשינוי התמהיל בהיקף שלא יפחת מ-10%.	יש לציין כי התמהיל מתייחס ל- 75% מיחידות הדיור, וכן מתייחס למנעד שטחים, ולכן כולל את הגמישות הנדרשת.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		2. ניהול מי נגר עלי – 15% לחלחול – סעיף 4.1.2 (י) וסעיף 6.7 (א). מבוקש למחוק את המילה "לא" יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ולאפשר גמישות בהוראות, לחלחול בשטחים הקטנים מ-100 מ"ר. זאת לאור העובדה שמדובר במגרש בהיקף 12.2 דונם אשר מתוכו	המתנגדים מבקשים לאפשר לפצל את שטחי החלחול לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר. מומלץ לקבל חלקית: יותרו שטחים פנויים מבינוי לטובת חלחול ונטיעות בהיקף מינימלי של 15% ובכפוף למדיניות תא/9144.	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**

		הופרשה קרקע לייעוד שב"צ בשטח של מעל 2 דונם, ושפ"פ עם שדרת עצים בוגרים לשימור שלא יתאפשר לבנות חניון מתחתיו. תא השטח הנותר לתכנון מגורים הינו בשטח של 8 דונם הכולל 6 מבני מגורים אשר במחציתם מתוכננות חזיתות מסחריות לדרך השלום, המאפשרות גישה נוחה למשתמשים (מרוצפת), ושטח בזיקת הנאה בהיקף של כ-2.5 דונם. שטח החלחול האפקטיבי לאחר הפחתת שטח המרתף (לאחר הפקעה) וזיקות ההנאה הינו 11%. לפיכך, נבקש לאפשר את הגמישות המבוקשת בתכנית זו.		
		3. טבלה 5 "טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", הוקנו זכויות בניה בתת הקרקע למסחר מתוקף תכנית ע/1. נבקש שהשימוש המסחרי בתת הקרקע יורחב ויכלול את השימוש בזכויות בניה אלה גם לטובת הקמת שטחים לרווחת הדיירים.	ממליצים לקבל את ההתנגדות כך שיתאפשרו שטחים עיקריים בתת הקרקע מתוך שטחי המסחר גם עבור שימושים משותפים לרווחת הדיירים. אין קשר לתכנית ע1. מובהר כי שטחים אלו לא יוצמדו לדירות ספציפיות אלא ישמשו את כלל דיירי הבניין. בנוסף, מוצע לתקן את הערה מס' 1 לטבלה 5 "שטחים כוללים עבור כלל השימושים בתא השטח" ללא המשך המשפט שהינו חסר משמעות מכיוון שכבר נקבעו שטחים עיקריים לשימוש מסחר בתת הקרקע. תתאפשר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים לטובת שטחי מסחר ותמך למסחר בקומת המרתף העליונה – עד סך הכל 900 מ"ר למסחר, מכיוון ששטחים עיקריים למסחר הוקנו במסגרת טבלה 5.	**לקבל את ההתנגדות.**
		4. סעיף 6.1 (ב) "...סך השטח לזיקת ההנאה לא יפחת מ- 2,580 מ"ר...", מבוקש להגמיש את הוראות התכנית מעבר לגמישות שניתנה בהוראות התכנית ל"שינוי שטח זיקת ההנאה עד 10%", כך שהגמישות תהיה עד 20%, לאור פערי התכנון המובנים הקיימים בתב"ע לבין תכנון מפורט להיתר בניה.	שטח יעוד מגורים ד' הינו 8,227 מ"ר. תכסית מקסימלית של המבנים הינה עד 65%. כלומר, תכסית פנויה מבינוי בשטח של כ- 2,880 מ"ר. בנוסף שטח שפ"פ שגם מהווה זיקת הנאה והינו כ-1,103 מ"ר. המשמעות היא כי שטח זיקות ההנאה המינימלי שעומד על 2,580 מ"ר נמוך משמעותית מסך השטחים הפנויים מבינוי בתכנית ולכן אין צורך בהרחבת הגמישות הקיימת בתכנית מעבר לקיים.	**לדחות את ההתנגדות.**
		5. סעיפים 6.13 ו- 6.16 (2) "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית". נבקש להגמיש סעיף זה כך שיתאפשר באישור מה"ע לפתוח בקשה להיתר בנייה במקביל לקידום תכנית עיצוב אדריכלי. וזאת על מנת לקצר זמנים עד מסירת הדירות לדיירים.	לאור היקף היריעה התכנונית הכלולה בתכנית עיצוב ופיתוח ומנעד הגמישות הניתן בתכנית לשלבי התכנון הבאים, קידום היתר בנייה במקביל לתכנית עיצוב ופיתוח ייצור בלבול והטעיה וככל הנראה לא רק שלא ייעל את התהליך או יקצר אותו אלא יאריך את משכו. לכן מוצע שלא לאפשר קידום היתר בניה לפני אישור תכנית עיצוב ופיתוח בוועדה המקומית.	**לדחות את ההתנגדות.**
4	מהנדס העיר תל אביב יפו	1. חזית מסחרית: מבוקש להוסיף בהוראות התכנית חובה בכל בניין הכולל חזית מסחרית להקים פיר ארובה פנימי, לטובת האפשרות להקים בתי אוכל במפלס הרחוב במבנים הכוללים חזית מסחרית. לכל עסק בית אוכל / חנות	הקמת פיר הארובה נועד להבטיח את האפשרות להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה.	**לקבל את ההתנגדות.**

		תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו.		

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

1. ממליצים לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית לאחר קבלת ההתנגדויות המפורטות מטה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה :
לקבל את התנגדויות מס' 3. 1.א, 3. 3, 4. 1, בכללותן, ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית.
לקבל חלקית את התנגדות מס' 3. 2, ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית.
לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדרפט ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0017-24ב' מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את התנגדות מהנדס העיר במלואה ולקבל חלקית את התנגדות קבוצת יובלים בהתאם למפורט בהמלצת הצוות בדרפט , ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם .
לדחות את יתר ההתנגדויות מהטעמים המפורטים בדרפט ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דודו לניאדו, דייבי דישטניק

מסמך התשקיף – שיקוף עמדת העירייה בנושאי תכנון חברה וסביבה בטרם תהליך תכנון

תהליכי התחדשות עירונית לרוב מורכבים ומתמשכים. החסמים המרכזיים לתהליכי התחדשות עירונית הם חששות מהתהליך, חוסר אמון בין בעלי העניין ותיאום ציפיות לקוי המתבטא בהבטחות לא סבירות. בעלי העניין זקוקים לשיקוף האפשרויות התכנוניות בטרם מתחילים ביזום ובתכנון.

החל מסוף שנת 2022, פניות לאגף תכנון העיר לקידום תכניות להתחדשות עירונית הופנו לקבלת תשקיף. התשקיף הוא שירות חדש לתושבים ולעוסקים בהתחדשות עירונית בעיר. הוא בסיס לכל יוזמה להתחדשות עירונית ומאפשר התארגנות נכונה של תושבים, בתהליך שקוף ונגיש המקטין את אי הוודאות עבור כל הגורמים הנוגעים בדבר.

התשקיף הוא סיכום של עקרונות התכנון העירוני למרחב מסוים, התקפים לזמן מוגדר (שנה או עד פורום מהנדס העיר, המוקדם מביניהם). מסמך זה מבטא עמדה תכנונית-חברתית-סביבתית ומשקף לתושבים וליזמים את המידע הדרוש כדי להבטיח תהליך תכנון מדויק ככל הניתן עבור אותו מרחב תכנון.

המידע הרלוונטי של כלל הגורמים המעורבים בתהליך כולל:

תכנון: נפחי בנייה עקרוניים, עקרונות תכנון כלליים ותעדוף עירוני

היבטים חברתיים :מתווה חברתי ומתווה לשיתוף ציבור

התייחסות נופית :מיפוי עצים בעלי ערך או עצים לשימור

מידע פרוגרמתי :התייחסות להקצאות לשטחי ציבור, תמהיל עקרוני

מרחב התכנון ואיכות הסביבה :איתור רגישויות והגדרת משמעות תכנונית

תנועה וחניה :הגדרת כניסות לתת הקרקע

ערכים מקומיים :הגדרת ערכים אורבניים ונופיים להתייחסות תכנונית, מבנים לשימור

בסיום עריכת המסמך, הוא מופץ למבקשים ולכלל תושבי המרחב במייל, בדיגיתל, באמצעות עוס"ק ובאתר העירוני.
לאחר הפצת התשקיף, נערך מפגש מקוון/פורנטלי להסבר התשקיף.

בישיבתה מספר 24-0017ב' מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית:

ירד מסדר היום

משתתפים: ליאור שפירא,